



3. Les ac



cteurs

du marché

3. Les acteurs du marché des forêts

3.1. Le statut des acteurs du marché

Rappel : le marché des forêts est composé du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surface forestière) et du marché des biens mixtes (comportant des surfaces forestières et des surfaces agricoles). Dans cette partie 3.1, il ne sera question que des biens forestiers.

Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à partie Le marché des forêts : cadrage et définitions.

3.1.1. Les vendeurs

Les particuliers réalisent la moitié des ventes de biens forestiers

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2012 : Tableau 15

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	5%	5%	3%
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	3%	12%	11%
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	4%	13%	19%
Secteur public ⁽³⁾	2%	2%	4%
Personnes physiques non agricoles	52%	37%	37%
Indivisions	26%	22%	21%
Statut non déclaré	9%	8%	5%
TOTAL	100%	100%	100%

(1) Y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les personnes physiques non agricoles sont les premiers vendeurs de biens forestiers, avec un peu plus de la moitié des ventes pour 37 % des surfaces et des valeurs.

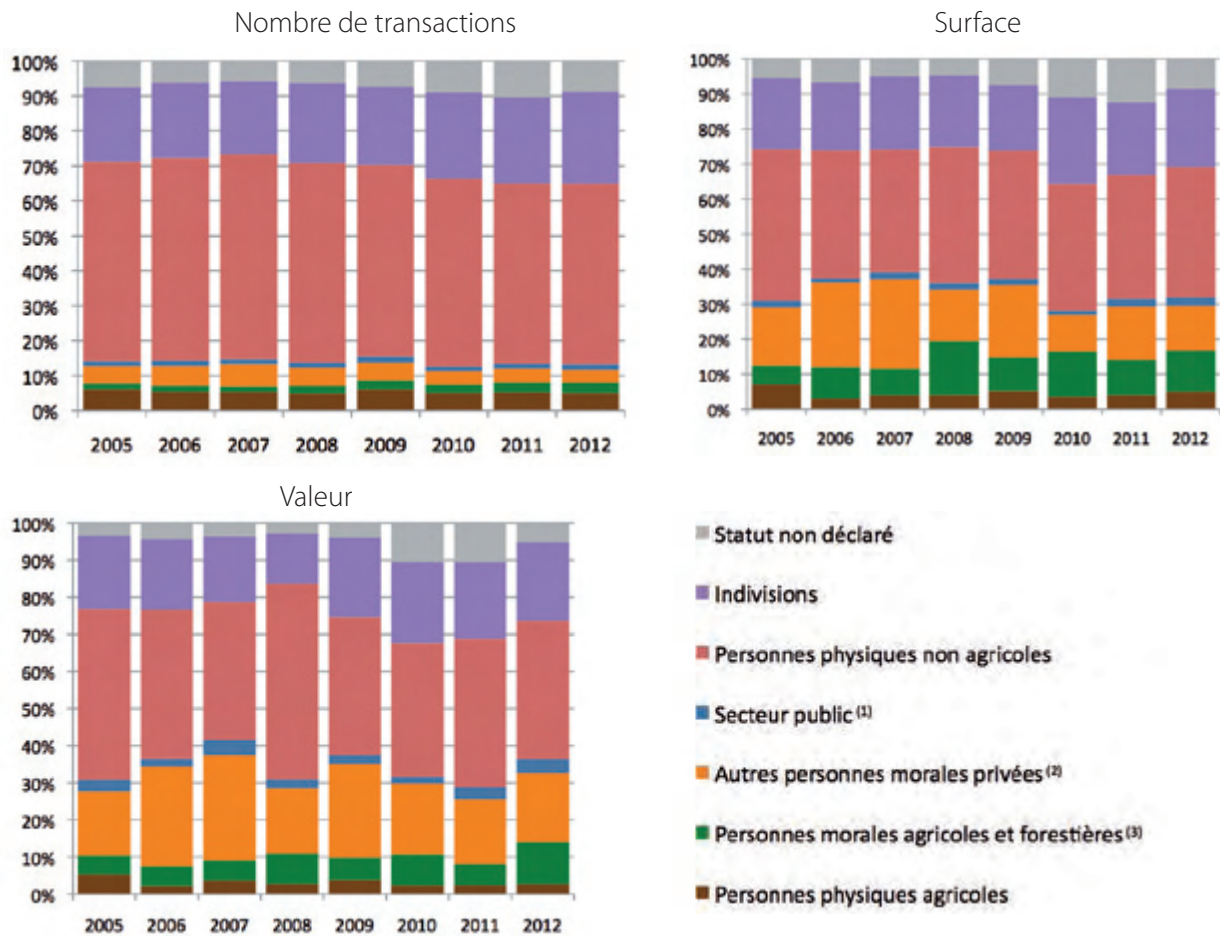
Viennent s'ajouter à ces personnes physiques non agricoles **les indivisions** (dont les ventes correspondent en majorité à des règlements de succession de la part de particuliers), qui réalisent un quart des ventes pour plus d'un cinquième des surfaces et des valeurs.

Dans le secteur agricole, **les personnes physiques agricoles** sont très peu vendeuses, avec 5 % ou moins des ventes, tant en nombre qu'en surface ou en valeur. Les personnes morales agricoles et forestières sont un peu plus présentes, avec des lots de plus grande taille, leur part en surface (12 %) étant quatre fois plus importante que leur part en nombre (3 %).

Les personnes morales privées non agricoles et non forestières représentent seulement 4 % des ventes mais pour 13 % des surfaces et 19 % des valeurs.

Enfin, **le secteur public** est minoritaire à la vente, avec seulement 2 % des transactions.

Evolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2012 : Graphique 14



(1) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Y compris les groupements forestiers

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) sont les premiers vendeurs. Après un niveau élevé entre 2005 et 2008, proche de 60 %, leur part en nombre est toutefois moins forte, notamment en 2011 et 2012, légèrement supérieure à 50 %. En termes de surface, les particuliers enregistrent un plus-haut en 2008, avant une diminution en 2010-2011, puis une légère hausse en 2012. En valeur, le pic de 2008 (53 %) est dû à quelques ventes exceptionnelles.

Depuis 2010, les **indivisions** représentent un quart des ventes, contre environ un cinquième auparavant. Cette augmentation n'est pas visible en surface, ce qui suggère une augmentation des ventes des lots de petite superficie. D'autant qu'en valeur, leur part est stable depuis plusieurs années (à l'exception d'un creux en 2008 dû aux particuliers).

Les agriculteurs (**personnes physiques agricoles**) sont globalement stables, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Ils représentent environ 5 % des ventes et des surfaces correspondantes, pour 2 % à 4 % de la valeur.

De même, les **personnes morales agricoles et forestières** sont stables en termes de nombre de ventes. En surface, elles enregistrent toutefois un pic en 2008 suivi d'un creux en 2009. Depuis 2010, leur part en surface est stable, légèrement supérieure à 10 %. A noter une hausse de leur part en valeur en 2012.

Enfin, la part du nombre de ventes des **personnes morales privées non agricoles et non forestières** est stable sur la période, comprise entre 4 % et 6 %. En surface, si elles représentaient entre 20 % et 25 % jusqu'à 2009, leur part est dorénavant moins élevée, entre 10 % et 15 %. De même, après des parts supérieures à 25 %, elles comptent depuis 2010 pour un cinquième des ventes.

3.1.2. Les acquéreurs

Un quart des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2012 : Tableau 16

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	19%	12%	6%
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	6%	25%	19%
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	6%	10%	20%
Secteur public ⁽³⁾	5%	4%	5%
Personnes physiques non agricoles	52%	37%	41%
Indivisions	5%	5%	5%
Statut non déclaré	8%	6%	5%
TOTAL	100%	100%	100%

(1) Y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Premiers vendeurs, **les personnes physiques non agricoles** sont aussi les premiers acquéreurs, réalisant notamment plus de la moitié des acquisitions (52 %).

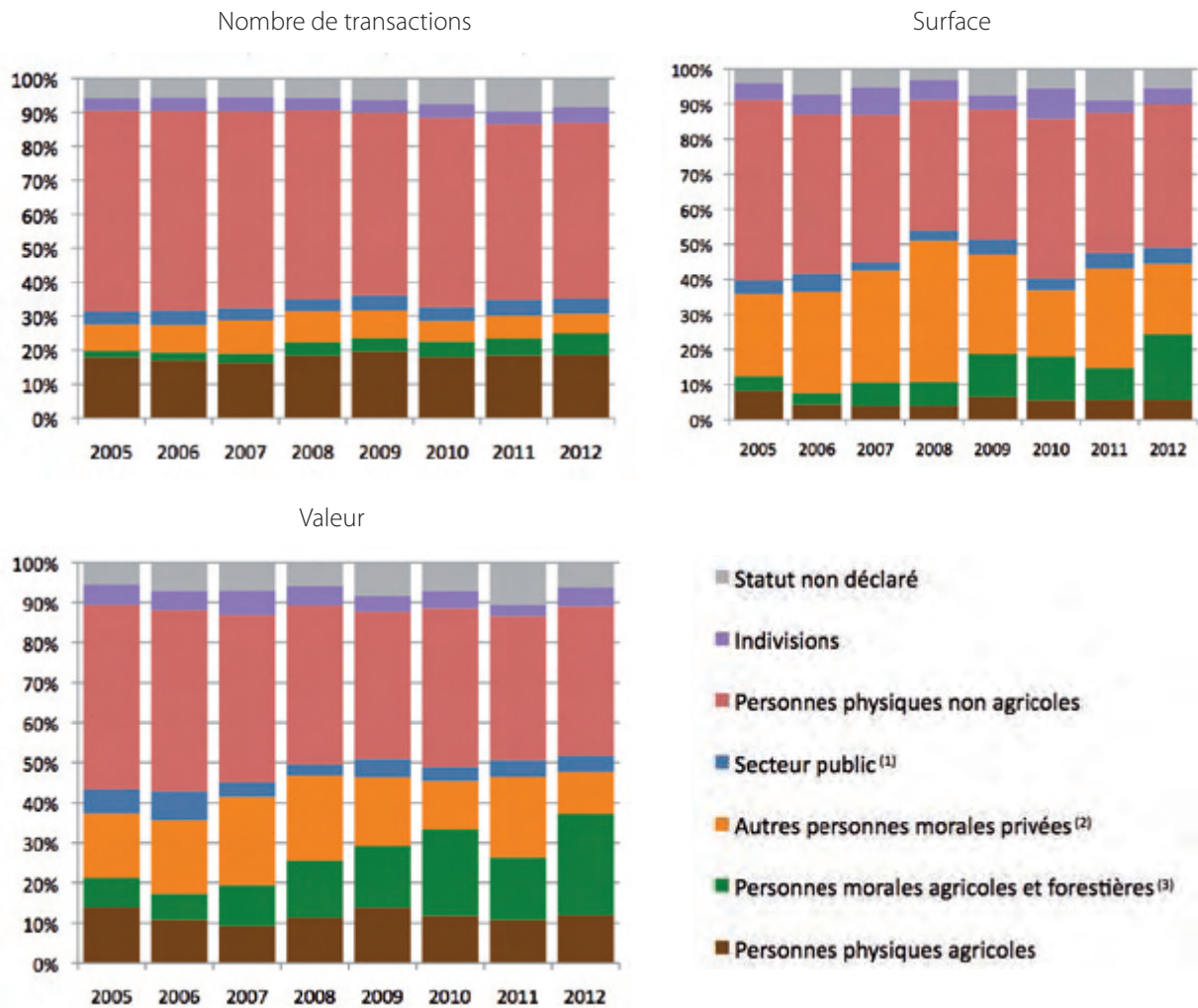
Les personnes morales agricoles et forestières acquièrent un quart de surfaces des biens forestiers et devançant en 2012 les autres personnes morales privées, avec une part en surface 2,5 fois plus importante. Ces dernières affichent toutefois des parts en nombre et en valeur identiques à celles des personnes morales agricoles et forestières, en particulier 20 % de la valeur du marché des biens forestiers.

Les personnes physiques agricoles représentent 19 % des acquisitions pour seulement 12 % des surfaces et 6 % de la valeur. Leurs lots sont donc de petite taille et de faible valeur en comparaison aux autres acteurs.

Le secteur public est régulièrement représenté à l'acquisition, mais pour des volumes réduits, compris entre 4 % et 5 % en 2012.

Les acquisitions en **indivision** sont quant à elles structurellement peu nombreuses. Elles concernent généralement des lots d'intérêt cynégétique.

Evolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2012 : Graphique 15



(1) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Y compris les groupements forestiers

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Premiers acquéreurs, **les personnes physiques non agricoles** sont toutefois un peu moins présentes en 2011-2012 (52 % des acquisitions) qu'entre 2005 et 2008 où elles représentaient près de 60 % des acquisitions. En surface, leur part est comprise depuis 2008 entre 37 % et 40 %, de même qu'en valeur, hormis le pic de 45 % en 2010.

Les indivisions sont minoritaires et stables, représentant 4 % des achats pour 3 % à 5 % des surfaces. En valeur, leur part fluctue légèrement plus, mais reste comprise entre 4 % et 9 %.

Les acquisitions des **personnes physiques agricoles** sont globalement stables sur la période, représentant notamment un peu moins du cinquième des achats de biens forestiers. Il faut toutefois noter la part de 14 % en surface en 2009, contre une part allant de 9 % à 12 % les autres années.

Les personnes morales agricoles et forestières présentent une progression régulière depuis 2005. Elles achètent en particulier un quart des surfaces en 2012, contre 6 % à 7 % en 2005-2006.

A l'inverse, les parts des **personnes morales privées non agricoles et non forestières** sont en diminution, avec une part de 10 % en surface en 2010 et 2012.

3.2. Age des acteurs du marché

3.2.1. Age des vendeurs

Les classes d'âge élevées toujours les plus actives

Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2012 ⁽¹⁾ : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	4%	4%	4%
De 40 à 50 ans	10%	17%	16%
De 50 à 60 ans	18%	18%	21%
De 60 à 70 ans	27%	25%	26%
De 70 à 80 ans	22%	21%	18%
Plus de 80 ans	18%	16%	15%
ENSEMBLE	100%	100%	100%

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2012, 60 % des transactions du marché des biens forestiers

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les vendeurs de 60 à 70 ans réalisent environ un quart des ventes, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Leur part en surface cède 4 points en 2012, au bénéfice notamment des vendeurs de 40 à 50 ans, dont la part en surface gagne 7 points, passant de 10 % à 17 %.

Les vendeurs de 80 ans représentent une part significative, avec près d'une vente sur cinq. Ajoutés aux vendeurs de 70 à 80 ans, ils constituent la première catégorie de vendeurs, avec 40 % des ventes (22 % + 18 %), 37 % des surfaces (21 % + 16 %) et 33 % de la valeur (18 % + 15 %).

3.2.2. Age des acquéreurs

Progression des acquéreurs de 60 à 70 ans

Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2012 ⁽¹⁾ : Tableau 18

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	7%	4%	4%
De 30 à 40 ans	16%	13%	16%
De 40 à 50 ans	23%	22%	24%
De 50 à 60 ans	26%	25%	26%
De 60 à 70 ans	20%	26%	23%
Plus de 70 ans	9%	9%	7%
ENSEMBLE	100%	100%	100%

(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2012, 70 % des transactions du marché des biens forestiers

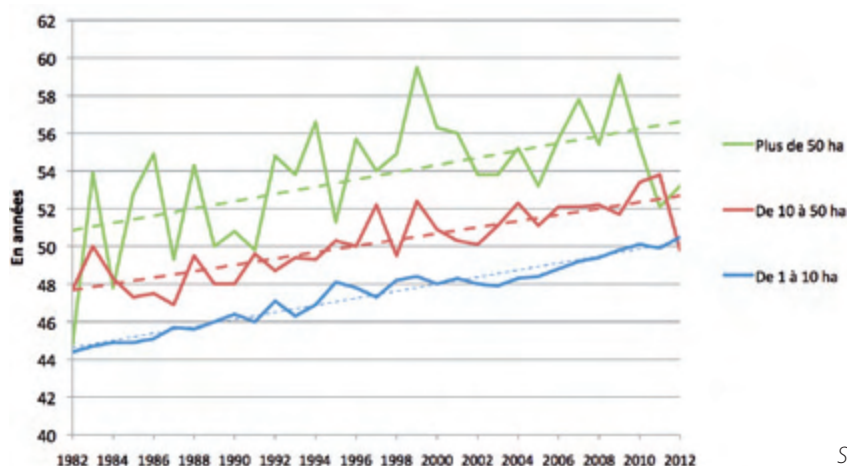
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Malgré un recul notable en 2012 (- 8 points en surface et - 5 points en valeur), les acquéreurs majoritaires restent ceux âgés entre 50 et 60 ans, qui réalisent environ un quart des acquisitions, tant en nombre qu'en surface et en valeur.

Les acquéreurs de 60 à 70 ans enregistrent à l'inverse une progression de leurs parts, notamment de 4 points en surface, acquérant ainsi un quart des surfaces du marché des biens forestiers.

Stables, les acquéreurs de 40 à 50 ans constituent la troisième catégorie en termes de surface, avec un peu moins d'un quart des transactions.

Evolution de l'âge moyen des acquéreurs par classe de surface entre 1982 et 2012 : Graphique 16



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

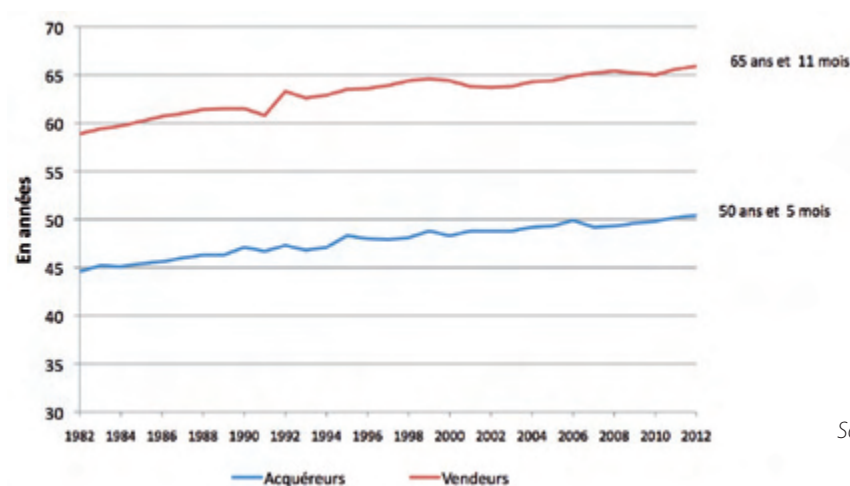
En 2012, l'âge moyen des acquéreurs de biens de 1 à 10 ha est de 50 ans et 6 mois, en hausse de 7 mois. Pour les acquéreurs de biens de 10 à 50 ha, l'âge moyen chute de 4 années et s'établit à 49 ans et 10 mois. A 53 ans et 2 mois, l'âge moyen des acquéreurs de biens de plus de 50 ha repart à la hausse, avec un gain de 1 année et 1 mois, après avoir reculé de 7 années entre 2009 et 2011.

Sur la période 1982-2011, la hiérarchie observée est nette : les acquéreurs sont plus âgés pour les biens de plus grande superficie. Toutefois, en 2012, la moyenne d'âge des acquéreurs de biens de 10 à 50 ha passe sous l'âge moyen des acquéreurs des biens de 1 à 10 ha.

Sur la période 1982-2012, la progression annuelle moyenne de l'âge des acquéreurs de biens de 1 à 10 ha et des biens de plus de 50 ha est très proche, respectivement de 2 mois et 7 jours et de 2 mois et 9 jours. La progression moyenne de l'âge des acquéreurs de biens de 10 à 50 ha est inférieure, égale à 2 mois.

3.2.3. Evolution comparée de l'âge des vendeurs et des acquéreurs

Evolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2012 : Graphique 17



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

En 2012, l'âge moyen des acquéreurs personnes physiques est de 50 ans et 5 mois, soit 2 mois de plus qu'en 2011. Entre 1982 et 2012, la valeur progresse de 5 années et 10 mois, soit une hausse moyenne annuelle légèrement supérieure à 2 mois (2 mois et 10 jours).

L'âge moyen des vendeurs est de 65 ans et 11 mois, soit 4 mois de plus qu'en 2011. En trente ans, la valeur progresse de 7 années, soit un rythme annuel d'augmentation de près de 3 mois (2 mois et 25 jours), supérieur à celui des acquéreurs et équivalent à la progression de l'espérance de vie.



4. Carro

graphie

du marché des forêts

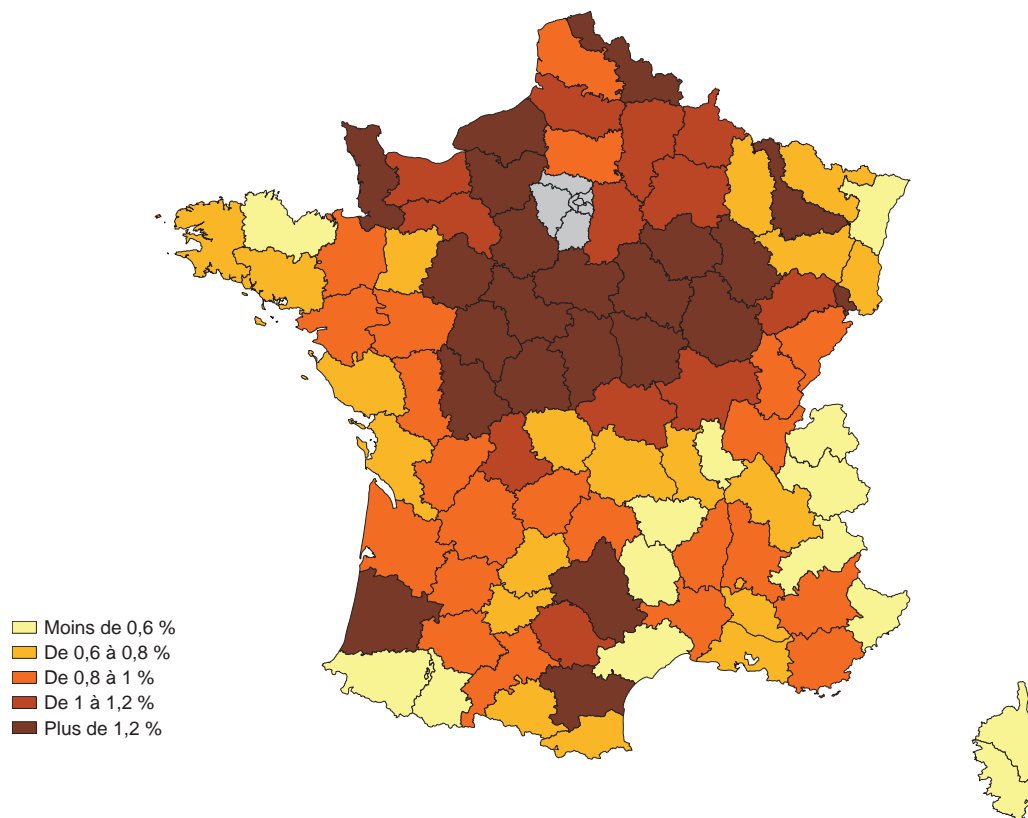


4. Cartographie du marché des forêts

4.1 Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

La Bourgogne et le Centre toujours très actifs

**Surfaces forestières vendues en moyenne 2010-2012 rapportées à la surface forestière privée :
Carte 3**



Moyenne départementale calculée sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012

Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Dans la moitié nord, les surfaces forestières mises en vente représentent plus de 1,2 % des surfaces forestières totales dans un ensemble englobant la région Centre, la Vienne et la Sarthe, les trois départements du nord de la Bourgogne, ainsi que l'Aube et la Haute-Marne. Dans cet ensemble, l'Eure-et-Loir et le Loir-et-Cher présentent un taux de 2,0 %, le plus élevé après celui de l'Eure (voir plus bas).

Plus au Nord, la Haute-Normandie, la Manche, le Nord et la Meurthe-et-Moselle affichent un taux supérieur à 1,2 %. L'Eure enregistre le taux le plus élevé en 2012, égal à 2,2 %. Les autres départements de la moitié nord du territoire affichent un taux élevé, souvent supérieur à 1 %, en particulier en Basse-Normandie, en Picardie et en Champagne-Ardenne.

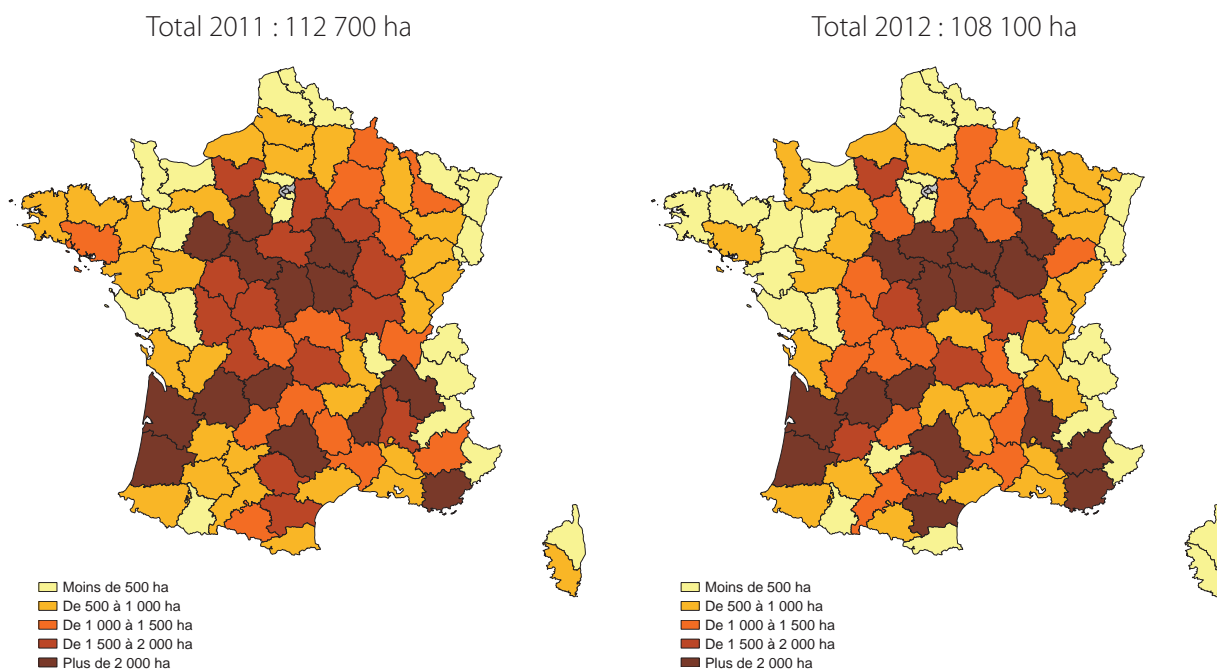
Dans le Sud, seuls trois départements présentent une surface forestière mise en vente représentant plus de 1,2 % des surfaces forestières totales : les Landes, l'Aveyron et l'Aude.

A l'opposé, de faibles taux sont enregistrés dans certains départements de haute ou moyenne montagne (Pyrénées-Atlantiques et Hautes-Pyrénées dans le massif pyrénéen ; Haute-Loire et Lozère autour du Massif Central ; Haute-Savoie, Savoie, Hautes-Alpes et Alpes-Maritimes dans le massif alpin) ou dans des secteurs faiblement boisés, comme dans la plaine d'Alsace ou en Bretagne.

4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

Baisse dans des secteurs déjà peu actifs

Surface totale du marché des forêts en 2011 et 2012 : Cartes 4 et 5



Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La surface du marché diminue de 4 600 ha entre 2011 et 2012, soit une baisse de 4,1 %.

En Bretagne, plusieurs départements affichent une surface de marché inférieure à 500 ha, contre une surface comprise entre 500 et 1 000 ha en 2011. Le constat est similaire dans la Somme et la Meuse.

Dans la moitié sud du Bassin parisien, l'activité se réduit aussi bien à l'Ouest (Sarthe, Eure-et-Loir) qu'à l'Est (Seine-et-Marne, Aube), ainsi qu'en Indre-et-Loire et Vienne. L'activité reste toutefois élevée – supérieure à 2 000 ha échangés – dans de nombreux départements de la région Centre et de Bourgogne. Les surfaces des transactions s'élevèrent notamment à 2 600 ha dans le Cher, 3 000 ha dans la Nièvre et 4 200 ha dans le Loir-et-Cher. Par ailleurs, des hausses sont visibles en Côte d'Or et en Haute-Marne.

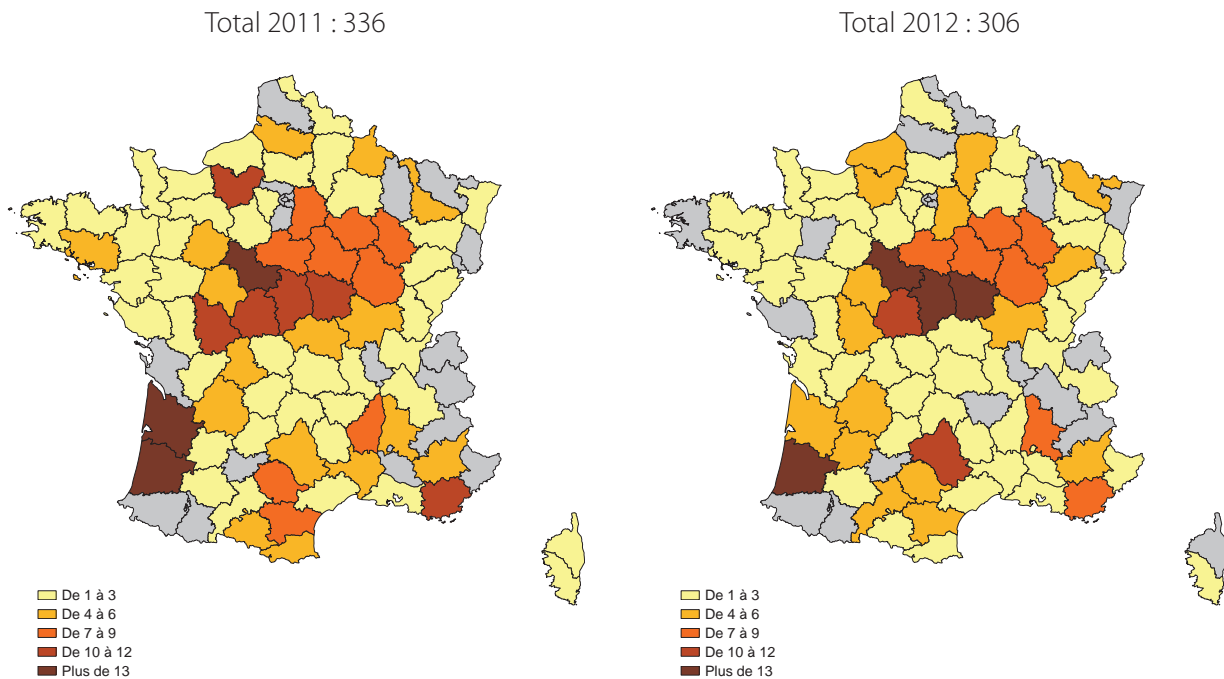
Dans le Sud-Ouest, Landes, Gironde, Dordogne et Corrèze affichent toujours des surfaces supérieures à 2 000 ha. En particulier, la Gironde comptabilise 3 800 ha et les Landes 8 500 ha ; le massif landais représente ainsi 11 % des surfaces totales échangées en 2012.

Dans le Sud-Est, l'activité se réduit en Isère et en Ardèche mais augmente dans la Drôme, où les 2 500 ha sont dépassés, ainsi que dans les Alpes-de-Haute-Provence. Sur le littoral, le Var reste très actif, avec 2 400 ha échangés.

4.3. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha

Les échanges restent soutenus dans la moitié nord

Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2011 et 2012 : Cartes 6 et 7



Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

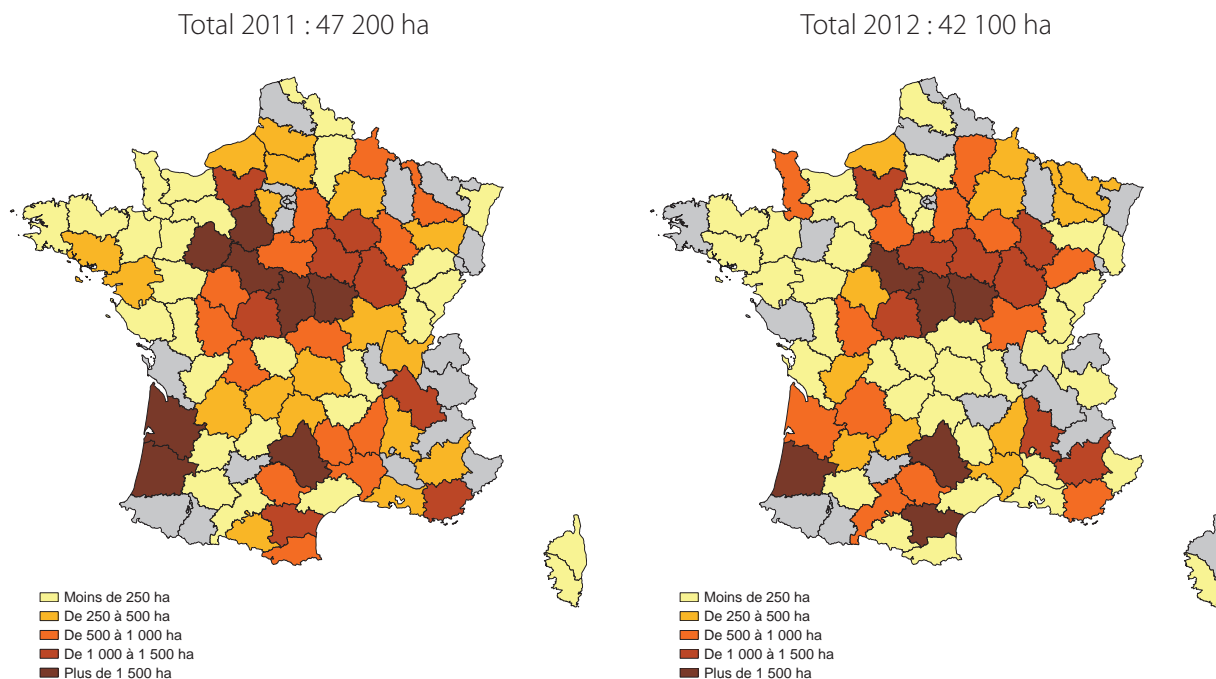
Les transactions portant sur des biens de plus de 50 ha passent de 336 en 2011 à 306 en 2012, soit un repli de 9 %.

Au Nord, l'activité se resserre autour de trois départements de l'ensemble Centre-Bourgogne : le Loir-et-Cher, le Cher et la Nièvre, ainsi que, dans une moindre mesure, dans l'Indre.

Dans le Sud-Ouest, l'activité diminue en Gironde mais reste élevée dans les Landes, où on enregistre 26 transactions de plus de 50 ha, nombre le plus élevé en 2012. Par ailleurs, le nombre de transactions augmente dans l'Aveyron.

Dans le Sud-Est, la Drôme et le Var affichent un nombre important de transactions.

Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2011 et 2012 : Cartes 8 et 9



Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le marché des forêts de plus de 50 ha diminue de 5 100 ha entre 2011 et 2012, soit - 11 %.

Au Nord, l'activité reste importante, comme en termes de nombre de transactions, dans le Loir-et-Cher (2 800 ha), la Nièvre (1 900 ha) et le Cher (1 600 ha). Un niveau un peu moins élevé, compris entre 1 000 et 1 500 ha, est enregistré dans les autres départements des régions Centre et Bourgogne : l'Indre, le Loiret, l'Yonne, la Côte d'Or, ainsi que la Haute-Marne en Champagne-Ardenne.

Dans le massif landais, les surfaces échangées atteignent 4 300 ha dans les Landes, tandis qu'elles passent sous le seuil des 1 500 ha en Gironde.

L'Aveyron et l'Aude enregistrent chacun 2 200 ha échangés en 2012.

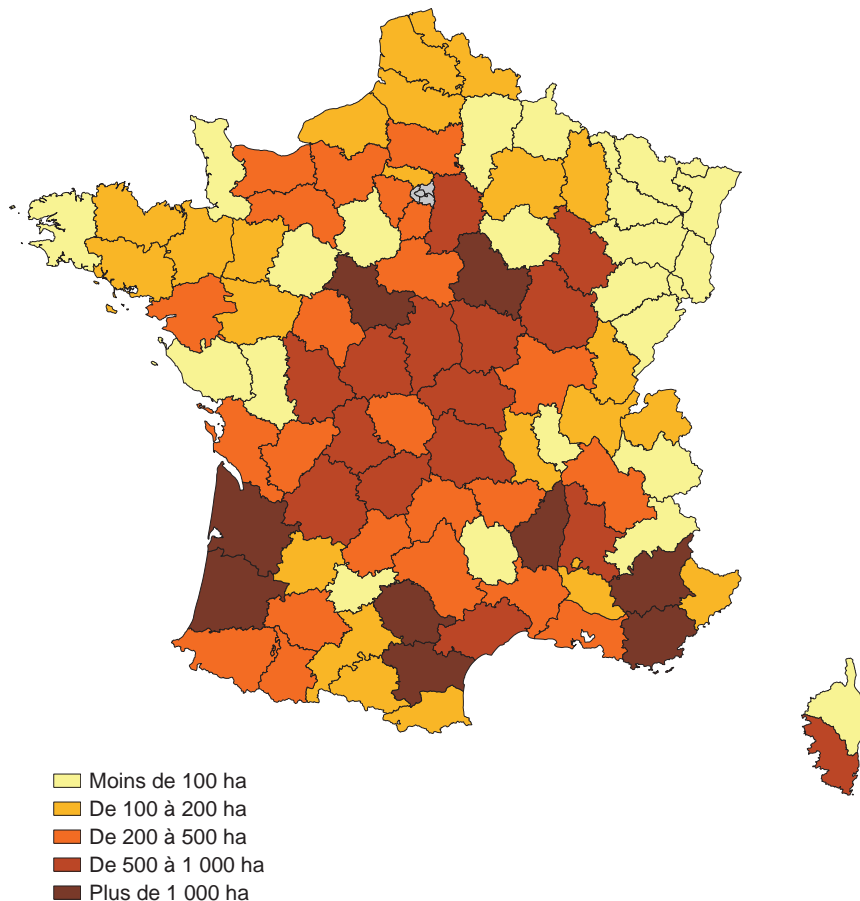
Dans le Sud-Est, le niveau d'échanges diminue dans le Var mais augmente dans les Alpes-de-Haute-Provence et la Drôme.

4.4. Les acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières

Des secteurs traditionnels d'acquisitions

Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2010 et 2012 : Carte 10

Total 2010-2012 : 35 600 ha



Total départemental sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012

Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Dans la moitié nord, les acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières, qui correspondent en majorité à des institutionnels, se situent dans les régions Bourgogne et Centre, en particulier dans les départements du Loir-et-Cher (1 100 ha entre 2010 et 2012) et de l'Yonne (1 400 ha).

Dans le Sud-Ouest, les deux départements du massif landais enregistrent les niveaux les plus élevés, avec 1 800 ha pour les Landes et 2 000 ha pour la Gironde. Des acquisitions importantes, comprises entre 500 et 1 000 ha entre 2010 et 2012, sont également réalisées en Dordogne et dans le Limousin, ainsi que dans le nord du Massif Central (Puy-de-Dôme et Allier). Plus au Sud, l'Aude (1 600 ha) et le Tarn (1 100 ha) affichent des niveaux importants.

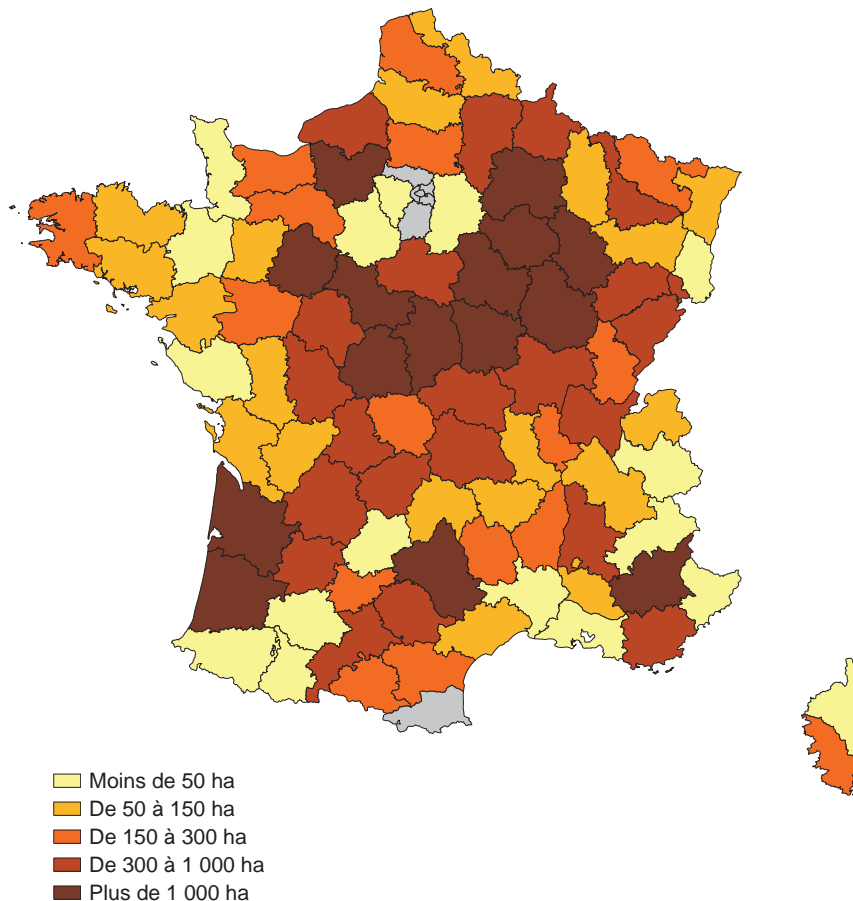
Dans le Sud-est, le Var se situe au niveau du département des Landes, avec 1 800 ha, tandis que 1 400 ha sont échangés dans les Alpes-de-Haute-Provence.

4.5. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

Forte présence autour du Bassin parisien

Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2010 et 2012 : Carte 11

Total 2010-2012 : 52 200 ha



Total départemental sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012

Note : départements grisés : pas de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières, incluant les groupements forestiers, se situent majoritairement dans le Bassin parisien et dans le massif landais.

Ainsi, dans le Bassin parisien, de nombreux départements des régions Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne et Haute-Normandie enregistrent des niveaux supérieurs à 1 000 ha entre 2010 et 2012. En particulier, les 2 500 ha sont dépassés dans l'Yonne, et les 3 000 ha sont atteints dans la Nièvre et dans l'Eure.

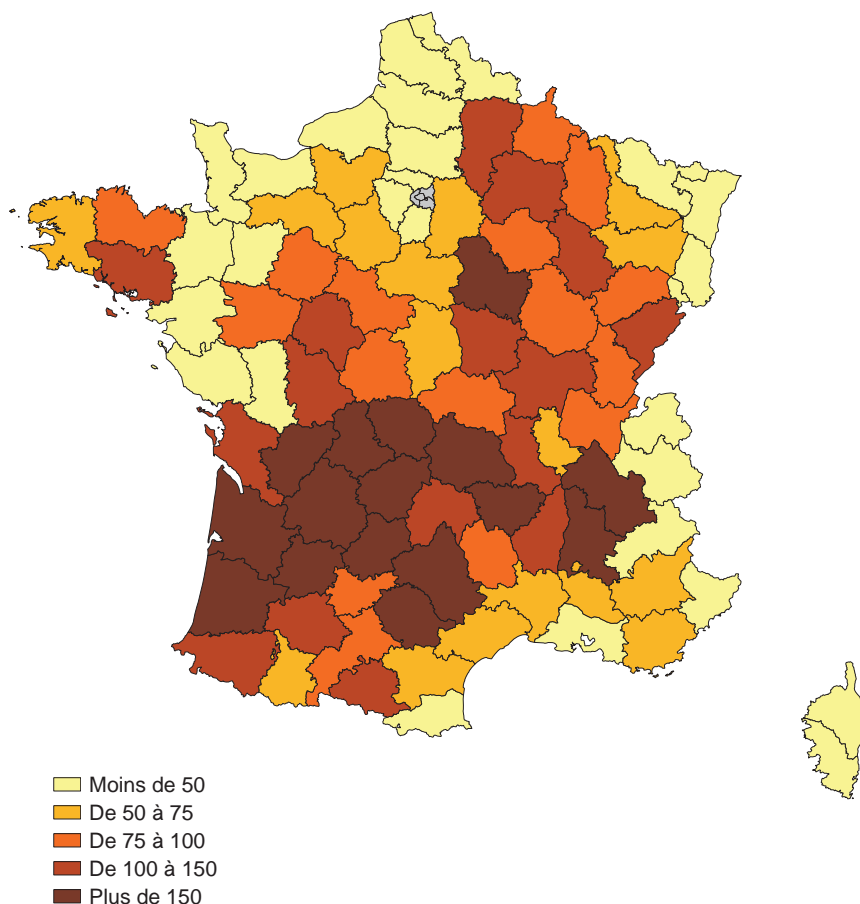
Le massif landais enregistre quant à lui 8 500 ha acquis par les personnes morales agricoles et forestières dans le seul département des Landes entre 2010 et 2012, et près de 2 200 ha en Gironde.

4.6. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

Les agriculteurs très présents dans le quart sud-ouest

Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2010 et 2012 : Carte 12

Total 2010-2012 : 8 890 acquisitions



Total départemental calculé sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012

Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les acquisitions des agriculteurs progressent de 4 % par rapport à la période 2009-2011.

Leurs achats restent très localisés dans le quart sud-ouest, avec un nombre supérieur à 150 dans quatre des cinq départements aquitains, en Charente, dans la région Limousin, dans le nord de la région Midi-Pyrénées (Lot, Aveyron, Tarn), dans le Puy-de-Dôme et la Haute-Loire. Trois départements sont les plus actifs : les Landes (310 acquisitions), la Corrèze (340 acquisitions) et la Dordogne (430 acquisitions).

De l'autre côté du Rhône, l'Isère et la Drôme présentent le même niveau d'activité.

Dans la moitié nord, les départements affichant une activité importante, mais tout de même moins forte qu'au Sud, se situent dans les régions Champagne-Ardenne, Bourgogne et Franche-Comté.

4.7. Les acquisitions du secteur public

Activité importante du secteur public en Ile-de-France

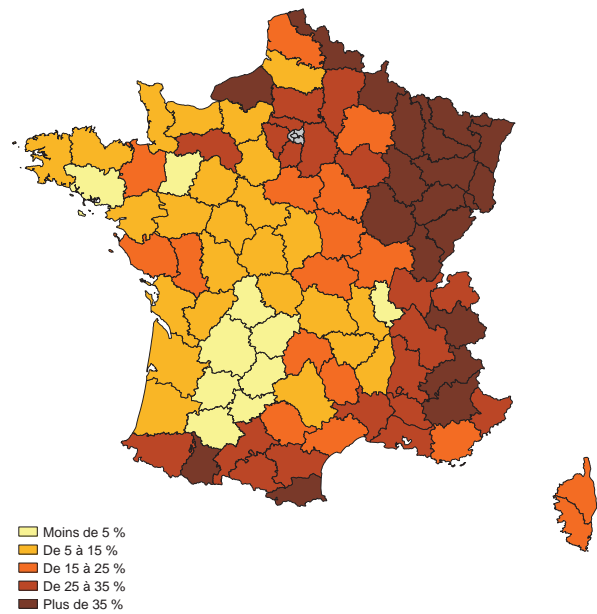
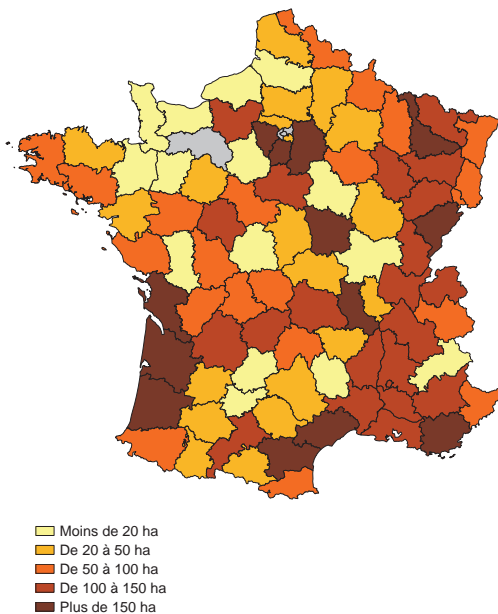
Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics.

Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2010 et 2012 : Carte 13

Part de la surface forestière publique rapportée à la surface forestière totale : Carte 14

Total 2010-2012 : 9 700 ha

Forêts domaniales et des collectivités



Total départemental sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après IGN

Les acquisitions du secteur public s'élevèrent à 9 700 ha entre 2010 et 2012, en hausse de 600 ha par rapport à la période 2009-2011.

La comparaison des deux cartes met en avant les départements où le taux de propriété publique est élevé (supérieur à 35 %) et où les acquisitions du secteur public sont importantes. C'est le cas dans les régions Champagne-Ardenne et Franche-Comté, en particulier en Meurthe-et-Moselle et dans le Doubs.

En Ile-de-France, où le taux de propriété publique est compris entre 25 et 35 %, les départements des Yvelines, de l'Essonne et de Seine-et-Marne comptabilisent chacun plus de 150 ha d'acquisitions publiques. L'Agence des espaces verts de la Région Ile-de-France (AEV) y réalise de nombreuses opérations dans le cadre des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF).

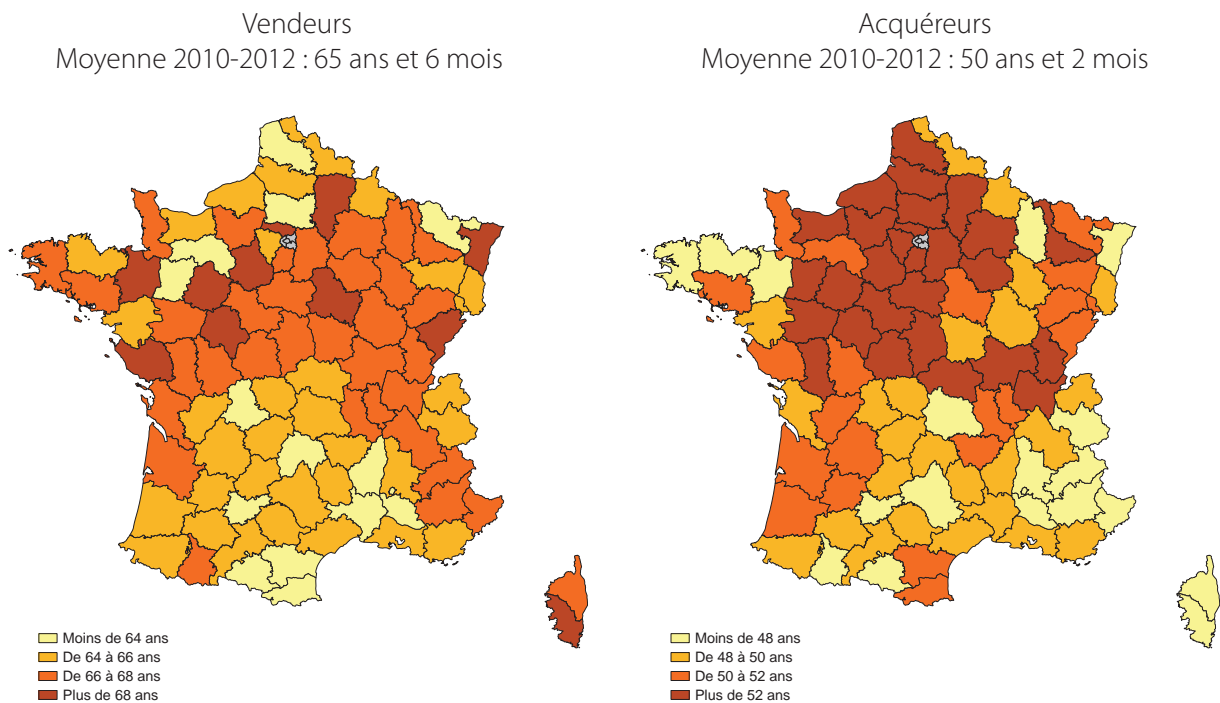
Dans le massif landais et en Charente-Maritime, où le taux de propriété publique est inférieur à 15 % mais où les surfaces forestières sont importantes, les surfaces acquises par le secteur public sont élevées, supérieures à 150 ha pour les trois départements littoraux.

Enfin, sur le pourtour méditerranéen et en vallée du Rhône, les surfaces sont supérieures à 100 ha, voire 150 ha, dans des départements où le taux est compris entre 15 et 35 %.

4.8 Age moyen des vendeurs et des acquéreurs

L'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs plus élevé dans la moitié nord

Age des vendeurs et des acquéreurs en moyenne 2010-2012 : Cartes 15 et 16



Moyennes départementales calculées sur 3 ans : 2010, 2011 et 2012

Note : départements grisés : absence de transaction

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

L'âge des vendeurs est de 65 ans et 6 mois en moyenne en 2010-2012. L'âge moyen ne dépasse les 68 ans que dans plusieurs départements de la moitié nord du pays (Ille-et-Vilaine, Vendée, Sarthe, Indre-et-Loire, Eure-et-Loir, Yonne, Aisne, Doubs et Bas-Rhin). La majorité des départements dépassant les 66 ans se trouve également dans la moitié nord, mis à part plusieurs départements dans le Sud-Est (Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse), ainsi qu'en Gironde et Charente-Maritime. Partout ailleurs, l'âge moyen est inférieur à 66 ans, voire à 64 ans.

L'âge des acquéreurs est quant à lui de 50 ans et 2 mois en moyenne en 2010-2012. La dichotomie entre le nord et le sud du territoire, observée pour les vendeurs, se retrouve pour les acquéreurs. Ainsi, l'âge de 52 ans est dépassé uniquement dans la moitié nord. Certains départements du Sud-Ouest (massif landais, Dordogne et Lot-et-Garonne) ainsi que les Pyrénées-Orientales et l'Aude affichent un âge moyen compris entre 50 et 52 ans. Partout ailleurs, en particulier dans le quart sud-est, l'âge moyen est inférieur à la moyenne.



A low-angle photograph of a tree trunk and branches. The tree trunk is thick and textured, with a prominent knot hole. The branches are dark and spread out, covered in a dense canopy of bright yellow autumn leaves. The sky is visible through the leaves, appearing as a clear blue. The overall scene is bathed in warm, golden light.

ANNEXES

Annexe 1 : Méthodologie

1. Origine des données

Depuis le début des années 1960, les notaires sont tenus d'informer les Safer des projets de vente de biens ruraux à usage agricole. Ce dispositif a été mis en place pour réguler le marché foncier agricole et améliorer les structures foncières des exploitations agricoles. Depuis 1968, les informations relatives aux ventes de biens fonciers sont codifiées selon un schéma national et adressées à Terres d'Europe-Scafr, le bureau d'études pour la Fédération nationale des Safer.

Compte tenu de l'amélioration de la notification par les notaires et de la codification réalisée par les Safer, les flux du marché des forêts sont définis comme suit :

- **le nombre** correspond à l'ensemble des transactions des marchés des biens forestiers et mixtes ;
- **la surface** correspond à la somme de la surface du marché des biens forestiers et de la surface boisée du marché des biens mixtes ;
- **la valeur** correspond à la somme des valeurs du marché des biens forestiers et à une estimation de la valeur pour le marché des biens mixtes.

Par ailleurs, les Safer sont informées des cessions de parts de groupements forestiers qui sont intégrées dans le marché des forêts après traitement spécifique.

Enfin, pour concourir à la transparence du marché foncier rural, le prix de chacune des transactions notifiées, y compris les transactions forestières, figure sur le site www.safer.fr, à la rubrique *Prix des terres* ou sur directement sur le site www.le-prix-des-terres.fr.

2. Echantillonnage et calcul des prix

L'ensemble des prix présentés dans cette étude sont fondés sur les transactions de biens forestiers non bâtis d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, c'est-à-dire que seuls les marchés A et B sont considérés. Il serait en effet incohérent de calculer le prix à l'hectare des forêts à partir de biens mixtes du marché C, dont la valeur globale regroupe celle des forêts et celle des terres agricoles (*cf. Le marché des forêts : cadrage et définitions*).

L'indice hédonique d'évolution du prix des forêts

Pour la deuxième année consécutive, le prix des forêts présenté dans l'Indicateur du marché des forêts est le prix hédonique annuel. Pour plus de détails, voir l'encadré plus bas.

Le calcul est réalisé sur la base des transactions de biens forestiers non bâtis.

A l'échelle de chaque région forestière (*cf. carte des régions forestières, Carte 17*), un échantillon est défini, en ôtant les transactions extrêmes suivant la méthode des écarts interquartiles sur le logarithme du prix moyen, c'est-à-dire en référence à l'écart à la moyenne. Cette méthode statistique revient à enlever environ 7 à 8 % des transactions.

Une fois l'échantillon défini à l'échelle de chaque région forestière, un modèle multilinéaire polynomial logarithmique est appliqué pour estimer l'indice d'évolution du prix du lot, de la forme :

$$\text{Prix} = \log \sum a_i x_i^i$$

où les variables explicatives x_i sont les suivantes :

- surface du lot ;
- MBS/ha de la commune : la notion de marge brute standard sert à déterminer la dimension économique des exploitations agricoles. Elle est notamment employée dans l'enquête du Réseau d'information comptable agricole (RICA) du Ministère de l'agriculture et d'Eurostat. La MBS est définie comme la valeur de la production par hectare ou tête de bétail, moins le coût des facteurs de production variables. Elle est exprimée en unités de dimension européenne (UDE) ;
- OTEX (orientation technico-économique des exploitations) de la commune : conformément à la nomenclature du Ministère de l'agriculture, chaque commune française peut être classée en fonction de l'orientation dominante des exploitations agricoles de son territoire (grandes cultures, élevage...);
- nombre d'habitants de la commune ;
- année de la transaction ;
- prix hédonique annuel des terres et prés libres : série Safer-Terres d'Europe-Scafr-SSP-INRA.

Le modèle est appliqué en valeur constante, hors inflation. L'inflation est ensuite appliquée à nouveau pour repasser à une série en valeur courante.

L'année de base de l'indice d'évolution est l'année 1997. Elle correspond à un point bas des prix sur les marchés immobiliers ruraux.

Le prix par région forestière (Graphique 3)

Le modèle présenté ci-dessus permet de calculer un indice d'évolution du prix pour chaque région forestière (cf. *Carte des régions forestières, Carte 17*).

Les prix régionaux ainsi calculés sont à la base du calcul du prix national.

Le prix national (Tableau 1)

Le prix national est calculé comme une moyenne des prix régionaux, pondérée par les surfaces forestières respectives des régions (surfaces du cadastre, source Direction générale des impôts).

NB : les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse ne sont pas prises en compte pour le calcul du prix national, car la taille de l'échantillon et la nature des biens mis en vente fluctuent significativement d'une année sur l'autre.

Le prix minimal et le prix maximal correspondent respectivement au 5^e centile et au 95^e centile de l'échantillon de calcul du prix hédonique. Le 5^e centile correspond au seuil en dessous duquel se trouvent les 5 % des prix les plus bas. Le 95^e centile correspond au seuil au-dessus duquel se trouvent les 5 % des prix les plus élevés.

Le prix des forêts par classe de surface (Graphique 5)

L'échantillon de calcul du prix par classe de surface correspond au regroupement des échantillons régionaux définis plus haut. Il s'agit ainsi d'un échantillon national.

Un prix moyen arithmétique est ensuite calculé pour chacune des trois classes de surface :

- 1 à 10 ha ;
- 10 à 25 ha ;
- plus de 25 ha.

Le prix des forêts depuis 1970 (Graphique 2)

La série de prix des forêts depuis 1970 correspond à une reconstitution basée sur l'ancienne série de prix :

- les valeurs de la période 1997-2011 correspondent à la série de prix hédonique ;
- les valeurs de la période 1970-1996 correspondent à une estimation, sur la base des variations de l'ancienne méthode de calcul, appliquée aux nouvelles régions forestières.

LES MODÈLES HÉDONIQUES

• Le principe des modèles hédoniques

L'estimation du prix moyen d'un bien est généralement le rapport entre la somme des valeurs échangées sur les surfaces correspondantes. Toutefois, l'estimation du prix moyen à un instant donné est rendue délicate du fait de l'hétérogénéité des biens constituant l'échantillon. Si l'on prend l'exemple d'un logement, plusieurs paramètres influent sur le prix, comme la surface, le nombre de pièces, l'ancienneté, la proximité des transports publics...

Cette hétérogénéité se retrouve également entre les échantillons forestiers d'une année sur l'autre. Elle constitue un biais dans la mesure de l'évolution du prix moyen entre deux instants considérés.

Par construction, le modèle hédonique permet de modéliser le prix moyen de biens hétérogènes, en raisonnant à structure de marché constante. Il consiste à considérer le prix moyen comme étant la somme :

- d'une valeur de référence,
- et de la valeur attribuée à chacune des différentes composantes du bien.

Ces composantes peuvent être intrinsèques au bien, telle que la surface ou l'ancienneté, dans le cas d'un logement. Elles peuvent aussi être extérieures au bien ; pour un logement, c'est par exemple la proximité des transports publics.

Le modèle hédonique est utilisé pour estimer la valeur de nombreux biens de consommation (automobiles, matériel informatique...), de services (domaine bancaire, environnemental...) ou de biens immobiliers. Sur ce dernier point, il est utilisé en France pour la série du prix des logements (INSEE-notaires) ou pour la série du prix des terres agricoles (Terres-d'Europe-Scafr-INRA-SSP-Ministère de l'agriculture-INSEE).

• La mesure du prix des forêts

Le marché des forêts est constitué de biens hétérogènes. La nature des peuplements, les caractéristiques du support foncier, le peuplement, la desserte ou la valeur cynégétique sont autant de paramètres variant d'une forêt à une autre.

Le modèle hédonique permet, d'une part, de corriger l'hétérogénéité des biens considérés et d'autre part, moyennant un filtre statistique spécifique, il permet de travailler sur un échantillon annuel pertinent statistiquement. Le calcul annuel du prix moyen permet ainsi de relier l'évolution du prix des forêts avec le contexte économique et explique les réactions du prix avec les mouvements enregistrés sur le marché des forêts.

Pour en savoir plus sur les indices hédoniques :

- Manuel des indices hédoniques, Triplett, OCDE
- Le prix des attributs du logement, Cavailhès, Economie et Statistique no 381-382, INRA-INSEE
- Le prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation, Rouquette et Lefebvre, Economie et Statistique no 444-445, SSP-INSEE

3. Traitement des biens mixtes

Par définition (cf. *Le marché des forêts : cadrage et définitions*), le marché des biens mixtes est composé :

- de surfaces boisées, inférieures à 80 % de la surface totale du bien ;
- de surfaces agricoles ;
- éventuellement, de bâtiments.

La valeur d'un bien mixte, telle que renseignée dans le projet de vente transmis par le notaire à la Safer, est une valeur globale, qui intègre la valeur des surfaces boisées et des surfaces agricoles, et du bâtiment le cas échéant. La valeur intéressante pour l'Indicateur du marché des forêts est la valeur des surfaces forestières (appelée « valeur forestière »).

Afin d'estimer la part de cette valeur forestière, il est nécessaire de dissocier la valeur de la partie agricole de la partie forestière, et tenir compte le cas échéant de la présence du bâti. L'estimation se fait ainsi en deux temps.

3.1 La valeur des biens mixtes non bâtis

Ces biens comportent des surfaces forestières et des surfaces agricoles :

- la valeur forestière est estimée sur la base de la valeur moyenne des biens forestiers, c'est-à-dire sur le prix moyen brut annuel (5 750 euros/ha en 2012), soit :
 $v1 = \text{surface forestière des biens mixtes non bâtis} \times 5\,750 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières ($v1$), soit :
 $v2 = \text{valeur de vente des biens} - v1$

Par ailleurs, la valeur ainsi calculée des surfaces agricoles permet d'en déduire un prix moyen agricole à l'hectare, soit :

$\text{prix moyen agricole à l'hectare} = v2 / \text{surface agricole des biens mixtes non bâtis}$

Ce prix moyen agricole est de 5 200 euros/ha en 2012.

Seule la valeur $v1$ est comptabilisée dans la valeur forestière des biens mixtes.

3.2 La valeur des biens mixtes bâtis

Ces biens comportent des surfaces forestières, des surfaces agricoles et un (ou plusieurs) bâtiment(s).

- La valeur forestière est estimée sur la base du prix moyen brut annuel (5 750 euros/ha en 2012), soit :
 $v3 = \text{surface forestière des biens mixtes bâtis} \times 5\,750 \text{ euros/ha}$
- La valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (5 200 euros/ha en 2012), soit :
 $v4 = \text{surface agricole des biens mixtes bâtis} \times 5\,200 \text{ euros/ha}$
- La valeur du bâti lié aux biens mixtes est évaluée sur la base du prix moyen brut des maisons à la campagne (source Terres d'Europe-Scafr d'après Safer ; 198 000 euros en 2012). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
 $v5 = \text{nombre de biens mixtes bâtis} \times 198\,000 \text{ euros}$

La valeur forestière des biens mixtes bâtis est estimée à partir des valeurs $v3$ et $v5$, comme expliqué par la suite.

- La valeur $v5$ correspond à la valeur totale du bâti des biens mixtes. L'hypothèse suivante est prise : la valeur du bâti est répartie sur les surfaces forestières et agricoles, proportionnellement à leur pourcentage respectif. On considère ainsi que la valeur du bâti est liée aussi bien aux surfaces agricoles que forestières.

La valeur brute $v5$ est donc multipliée par un coefficient de correction $c1$, tel que :

$c1 = \text{surfaces forestières des biens mixtes bâtis} / \text{surface totale des biens mixtes bâtis}$

- La valeur corrigée du bâti $v6$ est donc égale à la valeur brute corrigée par le coefficient $c1$, soit :
 $v6 = v5 \times c1$

La « valeur forestière intermédiaire » des biens mixtes bâtis est donc égale à $v3 + v6$. Pour obtenir la valeur forestière « définitive » des biens mixtes bâtis, un dernier traitement est à appliquer sur $(v3+v6)$. Une deuxième hypothèse est en effet posée. La valeur des biens bâtis (forestiers ou mixtes) étant

supérieure à celle de ces éléments pris séparément (phénomène de survalorisation, cf. point 2.2.2), la valeur brute est corrigée par les facteurs de survalorisation, calculés pour les biens forestiers et les biens mixtes.

- La valeur forestière des biens mixtes bâtis est ainsi égale à :
 $v7 = (v3 + v6) \times \text{facteurs de sur valorisation}$

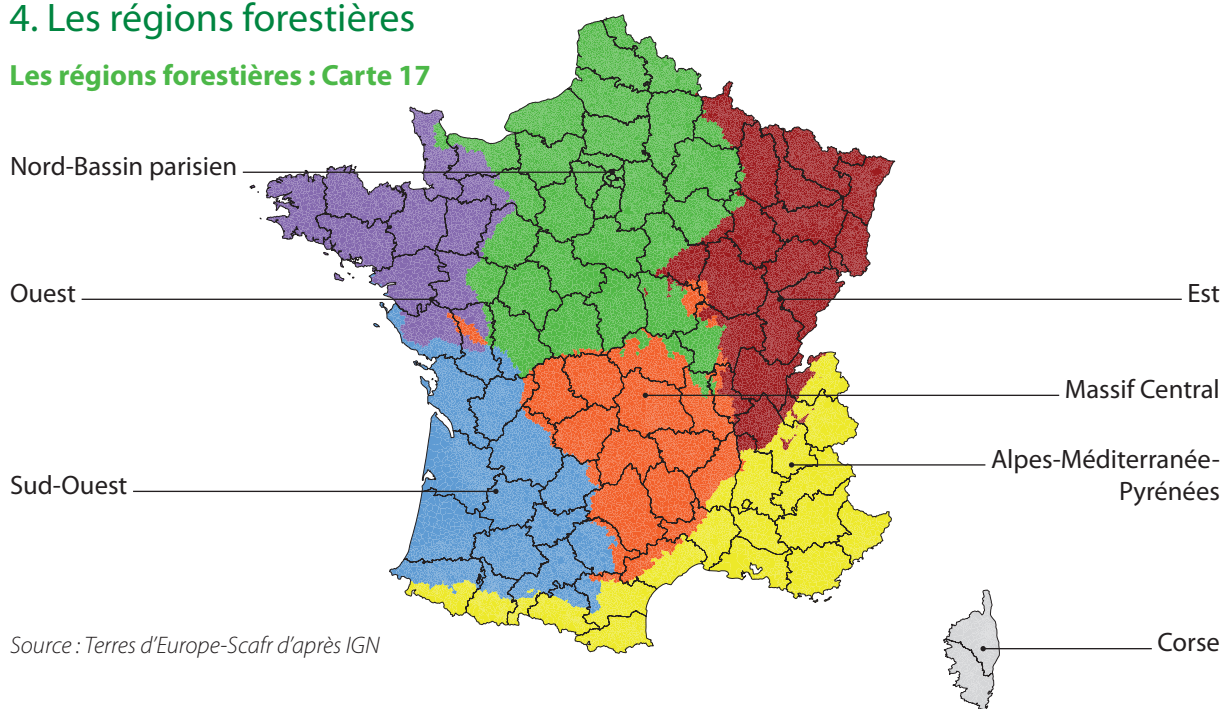
Dans la pratique, la valeur définitive $v7$ ainsi obtenue est supérieure à la valeur intermédiaire ($v3 + v6$), car son calcul prend en compte le fait que le prix à l'hectare d'une forêt bâtie est plus élevé qu'une forêt non bâtie, toutes choses égales par ailleurs.

La valeur forestière des biens mixtes est la somme de la valeur des biens mixtes non bâtis et des biens mixtes bâtis, soit $v1 + v7$.

NB : la valeur des biens mixtes est une estimation. La répartition de cette valeur globale suivant différents découpages (classes de surface, catégories d'acteurs ou classes d'âge) n'est pas significative. Elle n'est donc pas présentée dans les tableaux ou graphiques concernés, à l'inverse des biens forestiers, pour lesquels la valeur correspond aux valeurs de vente.

4. Les régions forestières

Les régions forestières : Carte 17



Les régions forestières sont fondées sur la partition écologique et forestière de la France métropolitaine de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN ; anciennement IFN) publiée en février 2011. Ces sept régions forestières remplacent les huit régions forestières des précédentes publications.

Elles correspondent à des regroupements des 12 grandes régions écologiques (GRECO), elles-mêmes correspondant à des regroupements des 91 sylvoécotons (SER).

Conformément à la nomenclature de l'IGN, les 7 régions forestières correspondent aux regroupements de GRECO définis comme suit :

- Ouest : A
- Nord-Bassin parisien : B
- Est : C + D + E
- Alpes-Méditerranée-Pyrénées : I + J + H
- Massif Central : G
- Corse : K

La GRECO L, constituée de 5 SER d'alluvions récentes, est rattachée aux régions forestières d'inclusion géographique.

Annexe 2 :

Les partenaires de l'Indicateur

La Société Forestière

1^{er} gestionnaire français d'actifs forestiers privés

Créée en 1963 pour aménager et gérer les investissements forestiers de la Caisse des Dépôts, la Société Forestière est aujourd'hui l'une des premières sociétés de services aux espaces forestiers et naturels.

Elle gère les actifs forestiers de la majorité des investisseurs institutionnels français, banques et compagnies d'assurances, et d'un nombre croissant de Groupements Forestiers et d'investisseurs personnes physiques. Intervenant sur 235 000 hectares, la Société Forestière réunit les compétences et expertises de plus de 150 spécialistes travaillant au plus près de ses clients et de leurs forêts, au travers d'un réseau d'agences régionales.

Une gamme innovante de services conciliant rentabilité et respect des écosystèmes

Dans le strict cadre de la gestion forestière durable, **la Société Forestière propose aux détenteurs de forêt un accompagnement personnalisé et des services à la carte :**

- Gestion technique, administrative et comptable,
- Services liés au changement climatique et autres valorisations environnementales.

Pionnier et leader du marché de l'investissement forestier

la Société Forestière accompagne depuis 45 ans les investisseurs privés et institutionnels dans la constitution de leur patrimoine forestier :

- Création et gestion de véhicules d'investissement,
- Services de transactions : achat et vente de forêts et d'espaces naturels.

Forte de sa connaissance de la filière bois, de son contact permanent avec les acteurs de l'exploitation forestière et de la première transformation du bois, **la Société Forestière contribue, par la mobilisation de bois, à l'approvisionnement de l'industrie dans les meilleures conditions.**

Un acteur engagé

La Société Forestière s'engage dans une démarche de gestion durable des forêts de ses clients :

- Un manuel et des pratiques de gestion durable certifiés ISO 9001 version 2000,
- Des forêts gérées éco-certifiées selon le label PEFC,
- Une gestion forestière adaptée aux effets du changement climatique.

Chiffres clés 2012

- 235 000 hectares de forêts en gestion,
- Achat / Vente de forêts : 7 300 ha / an,
- Près d'1 million m³ de bois commercialisés,
- 169 collaborateurs.

Terres d'Europe-Scafr

Terres d'Europe-Scafr (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) est un bureau d'études et un prestataire de service spécialisé sur le marché foncier rural, français et européen, et sur les politiques foncières.

Il apporte une assistance technique aux Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Il réalise des études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural et aux marchés fonciers pour l'Etat (ministères, DATAR) et pour les collectivités en lien avec les Safer. Il recueille, centralise et traite les informations de base sur le marché immobilier rural.

Les Safer

- 26 sociétés en France, dont 3 outre-mer ;
- statut : sociétés anonymes à but non lucratif, dotées d'une mission de service public ;
- près de 1 000 collaborateurs ;
- un réseau de 12 000 correspondants socioprofessionnels ou élus locaux ;
- près de 1,2 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel.

L'activité forestière des Safer

En dehors des opérations conduites avec la Caisse des Dépôts, les Safer ont vendu, en 2012, 890 lots forestiers pour une surface de 9 500 ha et une valeur de 53,9 millions d'euros.

Le bilan de 50 ans d'activité au service du monde agricole et rural

- 3,5 millions d'hectares aménagés, soit l'équivalent de la surface de la Bretagne ou de l'Auvergne ;
- 440 000 exploitations agricoles ont bénéficié d'un aménagement foncier réalisé avec l'aide d'une Safer ;
- 550 000 personnes ont acheté de la terre par l'intermédiaire des Safer.

Rendez-vous sur www.safer.fr ou www.le-prix-des-terres.fr

Consultez les prix des terres et prés, vignes, forêts, maisons à la campagne, terrains à bâtir, ainsi que leurs évolutions depuis 1970, à l'échelle nationale, départementale et des régions agricoles. Vous pouvez également consulter les indices des fermages, avec les minima et les maxima. L'Observatoire du marché foncier rural des Safer, mis à jour tous les six mois, est unique : 6 millions de références.

LE PRIX DES TERRES – *Analyse des marchés fonciers ruraux en 2012*, à paraître en mai 2013, à commander en ligne sur le site.



102, rue Réaumur • 75002 Paris
Tél. : 01 40 39 81 00
email : sfcdc@forestiere-cdc.fr
Site : www.forestiere-cdc.fr

En partenariat avec :

