# LE MARCHÉ
## DES FORÊTS EN FRANCE

INDICATEUR 2015

REGARDS SUR LE FONCIER

safer

Société Forestière

Faire de la nature une valeur sûre

GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

# Sommaire

Introduction ... 3
Résumé ... 4
Le marché des forêts : cadrage et définitions ... 5

**1. Les chiffres du marché en 2014** ... 7
1.1. Évolution des prix en 2014 ... 8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur ... 13
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2014 ... 14
1.4. Évolution de la surface du marché des forêts ... 15
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha ... 16
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha ... 19

**2. La structure du marché des forêts** ... 21
2.1. Biens forestiers et biens mixtes ... 22
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis ... 22
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface ... 26
2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts ... 27

**3. Les acteurs du marché des forêts** ... 31
3.1. Statut des acteurs du marché ... 32
3.2. Age des acteurs du marché ... 36
3.3. Origine géographique des acteurs du marché ... 37

**4. Cartographie du marché des forêts** ... 39

**Annexes** ... 48

*L'Indicateur du marché des forêts 2015 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Robert Levesque et Guillaume Pathier) et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts (Anaïs Brocher, Karen Maitre, Max Penneroux, Gilles Seigle et Michel de Warren) à partir des données des Safer.*

# Introduction

Pour la vingtième année consécutive, la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts, et Terres d'Europe-Scafr, le bureau d'études pour la Fédération Nationale des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) présentent **l'Indicateur du marché des forêts en France.**

L'Indicateur présente les chiffres, la structure et la cartographie de ce marché en 2014 et fait le point sur l'évolution des prix depuis 1970.

# Résumé


**Stabilité du prix des forêts en 2014**
Le prix moyen des forêts se maintient pour la quatrième année consécutive (- 0,1 %). Derrière une valeur moyenne de 3 940 euros/ha, 90 % des transactions se négocient entre 650 et 11 500 euros/ha, reflétant la grande diversité des biens vendus et des prix à l'hectare.
Le prix des forêts est déconnecté de la forte volatilité du prix du bois. En revanche, depuis plus d'une décennie, il évolue sensiblement comme le prix de la terre agricole.

**Un nombre élevé de transactions**
Le nombre de transactions est en augmentation par rapport à 2013 (+ 2,6 %) ; un niveau inédit est atteint en 2014, soutenu par la progression depuis 2007 des transactions de 1 à 10 ha. Les surfaces échangées progressent de 6,2 %. A 113 100 ha, elles ne sont que très légèrement inférieures aux niveaux records de 2007-2008. La valeur repasse au-dessus du milliard d'euros, à 1 095 millions d'euros, en hausse de 14,8 %. Cette hausse est quasi exclusivement imputable aux biens bâtis, dont la valeur gagne 26 %, tandis que les biens non bâtis ont une valeur quasi inchangée (+ 2 %).

**Les forêts de plus de 100 ha : un marché limité**
En 2014, les forêts non bâties de plus de 100 ha représentent 65 transactions, pour une surface de 16 400 ha et une valeur de 93 millions d'euros. Ces chiffres ont fortement diminué depuis l'éclatement de la crise économique : ces biens représentaient 140 transactions, 32 900 ha et 163 millions d'euros en 2007.
En intégrant les ventes comprenant un bâtiment, les forêts de plus de 100 ha atteignent 29 300 ha. Si elles représentent 26 % de la surface du marché des forêts, elles ne correspondent qu'à 120 transactions (0,8 % du total du marché), soit un marché très limité.

**Les biens de 1 à 10 ha : un marché local et en expansion**
Alors que les marchés immobiliers dans leur ensemble affichent une certaine morosité, le marché des biens de 1 à 10 ha connaît une forte expansion. Depuis 2007, il enregistre une hausse de 23 % en nombre de transactions et de 25 % en surface. Le prix moyen des biens de 1 à 10 ha est également concerné : il gagne 7 % par an sur la même période. Cette vigueur ne semble pas être liée à l'instauration du droit de préférence mais à la recherche d'un approvisionnement de bois de chauffage. Par ailleurs, ce marché est marqué par un fort caractère local : les acquéreurs habitent à plus de 50 % dans la commune ou le canton de localisation du bien.

**Les personnes morales en progression dans la propriété privée et sur le marché**
Les surfaces acquises par les personnes morales privées progressent de 30 % en 2014, à près de 40 000 ha. Elles représentent 35 % des surfaces totales du marché. Le poids croissant des personnes morales sur le marché des forêts se traduit également dans la structure de la propriété forestière privée. Ainsi, entre 1999 et 2012, la part nationale des surfaces forestières propriété des personnes morales est passée de 18 à 25 % (source Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt).

# Le marché des forêts : cadrage et définitions

Le marché des forêts notifié aux Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) comprend trois sous-marchés :

- **A, le marché des fonds totalement boisés.** Avant 2000, seule une partie de ce marché était obligatoirement notifiée aux Safer par les notaires. Depuis cette date, tous les projets de vente doivent être notifiés. On peut estimer qu'aujourd'hui la quasi-totalité des informations parvient aux Safer ;
- **B, le marché des fonds boisés à 80 % ou plus,** le reste étant constitué de surfaces agricoles. La notification de ce type de biens, comprenant une partie agricole, est obligatoire depuis la création des Safer ; elles disposent donc de données exhaustives sur ce marché ;
- **C, le marché des fonds boisés à moins de 80 %,** le reste étant constitué de surfaces agricoles. La notification de ce type de biens, comprenant une partie agricole, est obligatoire depuis la création des Safer ; elles disposent donc de données exhaustives sur ce marché.

Pour chacun de ces sous-marchés, les biens d'une superficie inférieure à 1 hectare ne sont pas pris en compte pour l'analyse développée dans cet indicateur. Par ailleurs, concernant les biens qui ne sont pas boisés totalement, seules les surfaces forestières sont considérées dans l'analyse.

Par convention, on désignera dans ce rapport :

- **le marché des biens forestiers comme les marchés A et B ;**
- **le marché des biens mixtes comme le marché C ;**
- **le marché des forêts comme l'ensemble des marchés A, B et C.**

La notification de l'ensemble des transactions permet de connaître l'ensemble des flux du marché des forêts tant en nombre qu'en surface et valeur à partir des données brutes. Jusqu'en 2003, les flux globaux correspondaient à une estimation basée sur les transactions du marché C.

Le marché des forêts présenté dans l'Indicateur correspond à l'ensemble des transactions concernant les biens forestiers et les biens mixtes, d'une superficie boisée minimale de 1 hectare.

Les chiffres publiés dans l'Indicateur traduisent l'activité du marché pour les années considérées. Cependant, en raison de l'étroitesse du marché et de l'extrême hétérogénéité des biens forestiers, les ensembles vendus annuellement ne sont pas toujours homogènes d'une année sur l'autre.

*Pour plus de détails sur le traitement des données, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie.*

# 1. Les chi

# ffres
# du marché en 2014

# 1. Les chiffres du marché en 2014

## 1.1. L'évolution des prix en 2014

### 1.1.1. L'indice d'évolution du prix des forêts non bâties

***Un prix moyen stable pour la quatrième année consécutive, mais toujours une grande hétérogénéité selon les biens vendus***

**Indice d'évolution en valeur courante du prix moyen annuel des forêts non bâties : Tableau 1**

| | Prix moyen des forêts (euros/ha) | Variation (%) | Prix minimal [1] (euros/ha) | Prix maximal [1] (euros/ha) |
|---|---|---|---|---|
| 1997 | 2 180 | | 410 | 5 900 |
| 1998 | 2 140 | - 1,6 % | 420 | 5 990 |
| 1999 | 2 290 | + 6,9 % | 410 | 6 930 |
| 2000 | 2 290 | - 0,1 % | 410 | 7 960 |
| 2001 | 2 370 | + 3,8 % | 440 | 8 640 |
| 2002 | 2 500 | + 5,1 % | 460 | 9 180 |
| 2003 | 2 610 | + 4,5 % | 470 | 8 820 |
| 2004 | 2 740 | + 5,0 % | 500 | 9 800 |
| 2005 | 2 780 | + 1,7 % | 520 | 9 500 |
| 2006 | 2 960 | + 6,4 % | 530 | 9 890 |
| 2007 | 3 170 | + 7,1 % | 550 | 11 250 |
| 2008 | 3 290 | + 3,6 % | 560 | 10 770 |
| 2009 | 3 310 | + 0,8 % | 550 | 10 410 |
| 2010 | 3 600 | + 8,5 % | 590 | 11 000 |
| 2011 | 3 940 | + 9,5 % | 640 | 12 180 |
| 2012 | 3 890 | - 1,3 % | 640 | 11 930 |
| 2013 | 3 940 | + 1,3 % | 640 | 11 160 |
| 2014 | 3 940 | - 0,1 % | 650 | 11 510 |

*Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé, ce qui implique une légère modification du prix des forêts pour les années 2009 à 2013. Pour plus de détails sur le calcul du prix hédonique, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*(1) Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

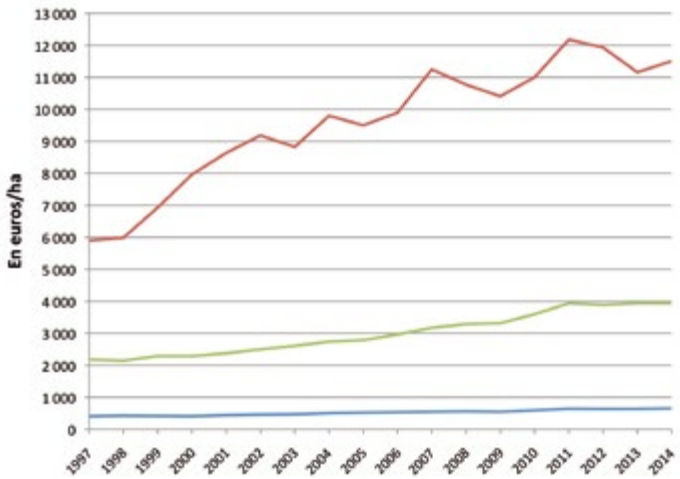
**Le prix moyen des forêts non bâties est stable en 2014 (- 0,1 %)**, restant sur un plateau pour la quatrième année. Un hectare de surface boisée vaut en moyenne 3 940 euros.
*NB : cette valeur est une moyenne, à caractère indicatif, calculée tous types de forêts et classes de surfaces confondus. Pour l'estimation d'un bien spécifique, elle ne saurait se substituer à une expertise, qui donnera un prix basé sur les différentes composantes de la forêt (peuplement, nature du fonds, desserte, valeur cynégétique, etc.).*

La variation annuelle du prix des forêts ne semble pas être directement influencée par la forte volatilité du prix du bois. Ce dernier enregistre en 2014 une hausse de 15 % [a], qui succède à celle de 10 % en 2013 et s'explique principalement par une forte demande de bois brut à l'export, notamment en chêne et hêtre, et dans une moindre mesure par la demande croissante en bois-énergie [b].

(a) Prix du bois, toutes essences et toutes catégories confondues ; source : ONF.
(b) Source : Observatoire économique de la filière forêt-bois, France Bois Forêts.

La stabilité du prix des forêts pourrait être davantage le reflet de la faible dynamique de la filière bois française, dans un contexte économique général morose. Après un relatif regain d'activité en 2013, l'année 2014 est en effet marquée par des évolutions de très faible ampleur dans les différents maillons de la filière [b]. En première transformation, les scieries affichent un chiffre d'affaires en hausse de 1 % en feuillus mais en baisse de 1 % en résineux. En deuxième transformation, seuls les emballages légers et industriels affichent des évolutions positives notables, tandis que l'ameublement et surtout le bâtiment (charpentes, parquets) sont en baisse, dans un contexte de diminution quasi continuelle du nombre de mises en chantier de logements depuis janvier 2012 [c].

### Evolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2014 : Graphique 1




*Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

**En 2014, le prix minimal gagne 2 %, à 650 euros/ha, et le prix maximal gagne 3 %, à 11 500 euros/ha.**

Sur la période 1997-2014, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,6, passant de 410 à 650 euros/ha. Dans le même temps, la progression du prix maximal a été plus soutenue : multiplié par 2, il est passé de 5 900 à 11 500 euros/ha.

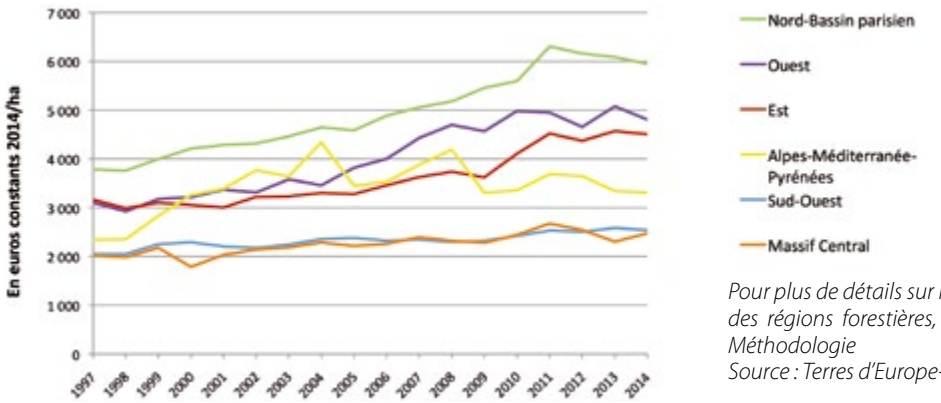
Le prix maximal est 18 fois plus élevé que le prix minimal en 2014. Le rapport était de 15 en 1997.

(c) Source : Service de l'observation et des statistiques, Conseil général au développement durable.

### 1.1.2. Évolution du prix des forêts par région forestière

*Les tendances des années précédentes se poursuivent*

**Evolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2014 : Graphique 2**




*Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

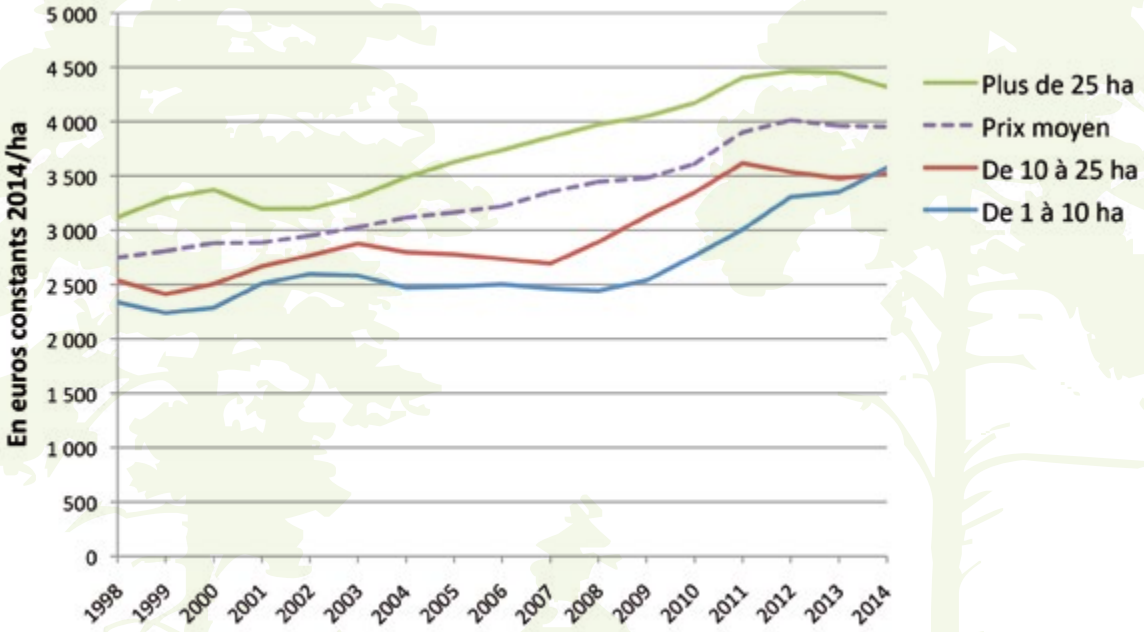
En 2014, les prix poursuivent globalement les tendances des années précédentes :

- dans le Nord-Bassin parisien, le prix enregistre trois années de baisse, soit - 6 % depuis 2011. Il reste le prix le plus élevé du territoire national ;
- dans l'Est et dans l'Ouest, les prix sont à des niveaux proches et relativement stables depuis 2011 ;
- dans le Massif Central et le Sud-Ouest, les niveaux de prix sont similaires et sont les moins élevés ;
- enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, le prix des forêts perd 21 % depuis 2008, année de l'éclatement de la crise économique. Dans cette région, et notamment sur le littoral méditerranéen, certains biens boisés peuvent être acquis en prévision d'un changement d'usage. La baisse du prix des forêts est donc à relier avec la déprime du marché immobilier urbain.

### 1.1.3. Évolution du prix des forêts par classe de surface

*Le prix des forêts de 1 à 10 ha continue sa progression*

**Evolution en valeur constante du prix des forêts par classe de surface entre 1997-1998 et 2013-2014 (moyennes biennales) : Graphique 3**




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

Sur la période 1998-2014, les différentes classes de surface enregistrent des progressions différentes. Elle est plus marquée pour les biens de 1 à 10 ha (+ 53 %) que pour les biens de 10 à 25 ha (+39 %) et de plus de 25 ha (+ 38 %).

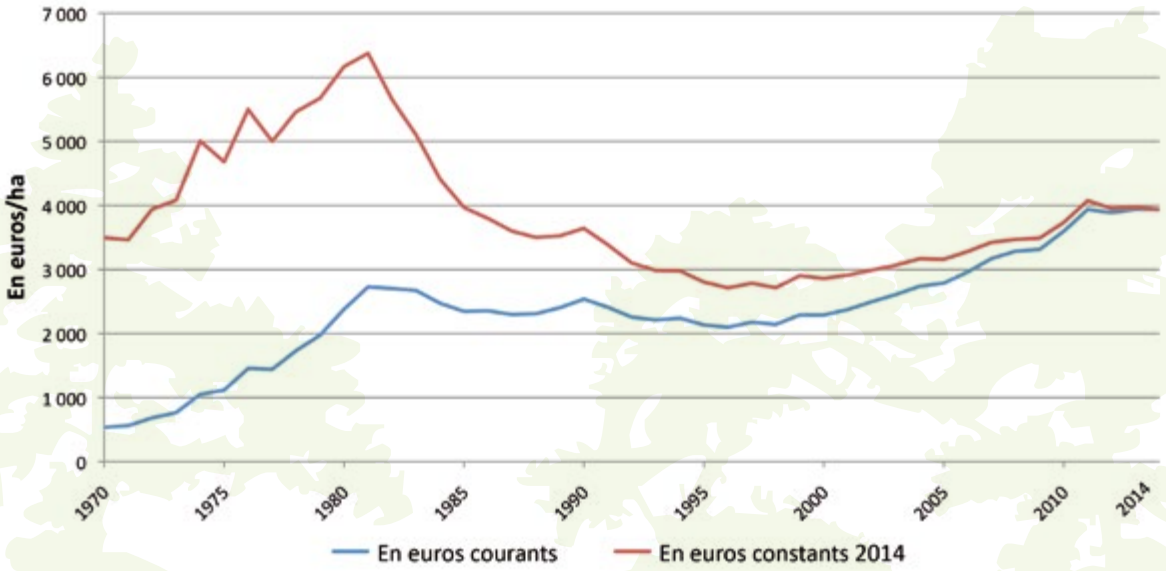
Cette différence s'explique par l'évolution des prix sur la période récente. Entre 1998 et 2011, les biens de 10 à 25 ha et de plus de 25 ha enregistrent une hausse similaire (+ 43 % et + 41 % respectivement), et stagnent depuis. Les biens de 1 à 10 ha enregistrent la même progression entre 1998 et 2012 (+ 41 %), mais la hausse se poursuit en 2013 et 2014, s'élevant à + 8 % en deux ans.

La poursuite de la hausse du prix pour les biens de 1 à 10 ha bouscule la hiérarchie des prix, jusqu'alors inchangée. Ainsi, en 2014, le prix des forêts de 1 à 10 ha rejoint pour la première fois le prix de forêts de 10 à 25 ha, à environ 3 550 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha reste quant à lui le plus élevé, à 4 320 euros/ha.

### 1.1.4. Évolution du prix des forêts depuis 1970

***Depuis 1997, un gain annuel moyen de 2,1 % en valeur constante***

**Evolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2014 : Graphique 4**



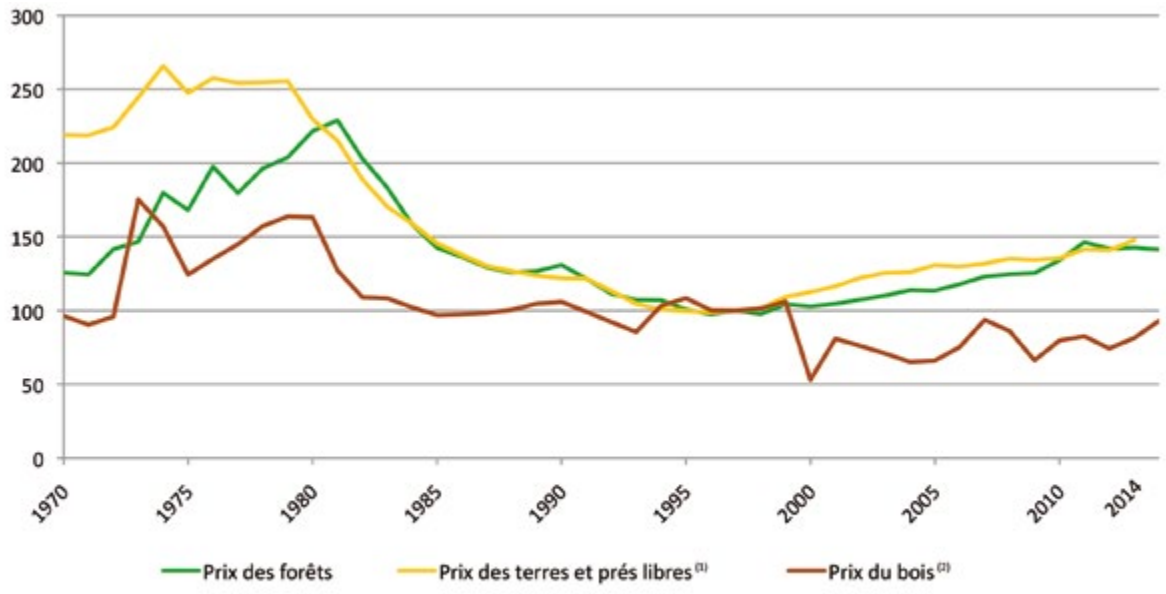

*Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

En valeur réelle, c'est-à-dire hors inflation, le prix des forêts progresse de 41 % entre le point bas de 1997 et 2014, soit un gain annuel moyen de 2,1 %. Le prix des forêts retrouve en 2014 le prix moyen de 1985.

### 1.1.5. Évolution du prix des forêts, du bois et des terres agricoles

*Depuis 2000, le prix des forêts est déconnecté de la volatilité du prix du bois*

**Evolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2014 : Graphique 5**




*Euros constants*
*Base 100 en 1997 : l'année 1997 constitue la base 100 de l'analyse car il s'agit d'un point bas pour les marchés immobiliers, aussi bien ruraux qu'urbains*
*(1) Pour la valeur 2014, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2015*
*(2) Prix du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)*
*Source : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles.

Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente, dans le sillage du marché des terres agricoles, lui-même soutenu par la baisse des taux d'intérêt. L'effondrement des cours du bois, consécutif aux tempêtes de décembre 1999, n'entraîne pas celui des forêts grâce à une fermeture du marché en 2000.

A partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de fluctuations importantes, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). La forte volatilité du prix du bois ne se répercute pas sur le prix des forêts. Depuis 2000, la progression du prix des forêts serait donc davantage à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt, considérant que la moyenne du prix du bois est d'une relative stabilité sur cette période.

## 1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

*Hausse des échanges en 2014*

### Le marché des forêts [1] : Tableau 2

| | 2012 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 | Evolution 2014/2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de transactions | 14 430 | 14 690 | 15 070 | + 2,6 % | + 4,4 % |
| Surface forestière (ha) | 108 100 | 106 500 | 113 100 | + 6,2 % | + 4,6 % |
| Valeur (M€) [2] | 1 055 | 954 | 1 095 | + 14,8 % | + 3,8 % |

*(1) Le marché des forêts traite des biens d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha*
*(2) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes. Ce montant inclut par ailleurs la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

L'augmentation du nombre de transactions se poursuit en 2014 (+ 2,6 %), portant la progression à 15,4 % par rapport au creux de 2009. A l'exception du Sud-Ouest (- 1 %), l'ensemble des régions forestières est concerné, avec des hausses comprises entre 3 et 6 %.

Les surfaces échangées progressent de 6,2 %, après deux années de baisse. A 113 100 ha, elles ne sont que très légèrement inférieures aux niveaux records de 2007-2008 et représentent 1,1 % des surfaces forestières privées françaises. Cette progression résulte notamment d'une hausse dans l'Ouest (+ 3 100 ha) et les forêts méridionales de l'ensemble Alpes-Méditerranée-Pyrénées (+ 3 400 ha), les variations étant plus faibles dans les autres régions.

La valeur repasse au-dessus du milliard d'euros, à 1 095 millions d'euros, en hausse de 14,8 %. Cette évolution s'explique par la hausse d'un quart de la valeur des biens bâtis échangés (+ 26 %), tandis que les biens non bâtis ont une valeur quasi inchangée (+ 2 %). Plus précisément, la moitié (51 %) de la valeur supplémentaire enregistrée sur le marché en 2014 provient des biens bâtis de plus de 100 ha, dont le nombre progresse de moitié (+ 46 %) et la valeur est multipliée par 2 (+ 97 %) entre 2013 et 2014.

## 1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2014

*Forte hausse des surfaces acquises par les personnes morales privées*

**Répartition des surfaces forestières échangées selon le statut de l'acquéreur et du vendeur (en hectares) : Tableau 3**

| | 2013 | | | 2014 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Achat | Vente | BILAN | Achat | Vente | BILAN |
| Personnes physiques agricoles | 17 300 | 5 300 | + 12 000 | 17 100 | 7 600 | + 9 500 |
| Personnes morales agricoles et forestières (1) | 21 100 | 13 500 | + 7 600 | 26 900 | 14 600 | + 12 300 |
| Autres personnes morales privées (2) | 9 200 | 9 600 | - 400 | 12 500 | 9 800 | + 2 700 |
| Secteur public (3) | 6 800 | 1 800 | + 5 000 | 3 000 | 2 300 | + 700 |
| Personnes physiques non agricoles | 37 900 | 37 100 | + 800 | 41 900 | 41 800 | + 100 |
| Indivisions | 7 500 | 30 600 | - 23 100 | 6 900 | 31 700 | - 24 800 |
| Statut non déclaré | 6 600 | 8 500 | - 1 900 | 4 700 | 5 300 | - 600 |
| TOTAL | 106 500 | 106 500 | 0 | 113 100 | 113 100 | 0 |

*Le bilan est le résultat de la différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues, pour une année donnée*
*(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*

La différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues par les personnes physiques agricoles (hors règlement d'indivisions) s'élève à + 9 500 ha, en baisse de 2 500 ha par rapport à 2013. Cette évolution résulte d'une hausse de 43 % de leurs surfaces vendues alors que leurs surfaces acquises sont stables.

Les personnes morales agricoles et forestières augmentent leur activité en 2014, tant à l'achat qu'à la vente. Leur solde progresse de 4 700 ha en 2014 pour atteindre + 12 300 ha, l'augmentation des surfaces acquises (+ 27 %) étant supérieure à celle des surfaces vendues (+ 5 %).

Les autres personnes morales privées augmentent aussi leurs acquisitions en 2014 (+ 36 %), pour un volume de vente quasi inchangé. Il en résulte un solde de + 2 700 ha, à comparer aux - 700 ha de 2013.

Si le secteur public traite généralement des volumes peu élevés, l'année 2014 est caractérisée par un niveau particulièrement bas d'activité. Seuls 3 000 ha sont acquis, en baisse de plus de moitié (- 56 %). Cumulé à des ventes en hausse de 28 %, le solde n'est que de + 700 ha, contre + 5 000 ha en 2013.

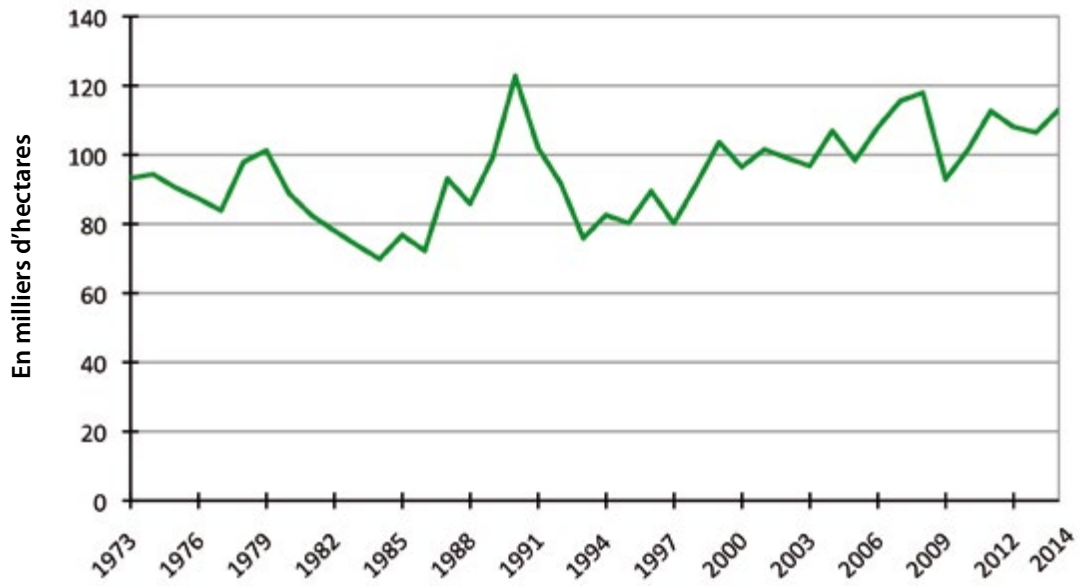
Les particuliers (personnes physiques non agricoles) sont les premiers acteurs du marché. Ils accroissent en 2014 leur activité, tant à l'achat (+ 11 %) qu'à la vente (+ 13 %). Pour la troisième année, leur solde est proche de l'équilibre.

Enfin, les indivisions sont surtout présentes à la vente, correspondant principalement à des règlements de succession. Ces ventes progressent de 4 % en 2014 et le bilan est largement négatif (- 24 800 ha). Ces ventes provenant de personnes physiques alimentent les soldes positifs des personnes morales.

## 1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

***Net rebond des surfaces échangées, après deux années de baisse***

**Evolution de la surface du marché des forêts entre 1973 et 2014 : Graphique 6**




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

Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées plongent jusqu'en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent des surfaces échangées sur le marché des forêts : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elles retombent ensuite rapidement sous les 80 000 ha.

A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais est enrayée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent alors autour des 100 000 ha. Un nouveau regain d'activité est enregistré jusqu'en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte pour une deuxième fois. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l'année 2008 donne un coup d'arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Pour autant, le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009.

Après une nouvelle baisse de 6 % entre 2011 et 2013, la surface du marché des forêts regagne 6 % en 2014, revenant au niveau de 2011.

Depuis 2007, la hausse des surfaces vendues s'explique par l'accroissement des ventes de moins de 10 ha (+ 25 %) tandis que les biens de plus de 10 ha sont en recul (- 12 %).

## 1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

***Rappel :*** le marché des forêts est compose du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surfaces forestières) et du marché des biens mixtes (comportant moins de 80 % de surfaces forestières). Ces deux catégories de biens peuvent être vendues avec ou sans bâtiment.
Dans chacune des parties 1.5.1. à 1.5.3., le périmètre des biens étudiés sera précisé.
Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à la partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions.*

### 1.5.1. Le marché des forêts de plus de 100 ha en 2014

***Le marché total des forêts de plus de 100 ha augmente en 2014***

Dans cette partie 1.5.1, **l'intégralité des forêts de plus de 100 ha est considérée**, incluant biens forestiers et biens mixtes, biens non bâtis et biens bâtis :

| Biens forestiers | | Biens mixtes | |
|---|---|---|---|
| **Non bâtis** | **Bâtis** | **Non bâtis** | **Bâtis** |

**Le marché des forêts de plus de 100 ha : Tableau 4**

| | 2012 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 | Evolution 2014/2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de transactions | 150 | 105 | 120 | + 14 % | - 20 % |
| Surface forestière (ha) | 31 200 | 26 300 | 29 300 | + 11 % | - 6 % |
| Valeur (M€) (1) | 249 | 165 | 241 | + 46 % | - 3 % |

*(1) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes. Ce montant inclut par ailleurs la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

**Le segment des biens de plus de 100 ha repart à la hausse en 2014, tant en nombre de transactions qu'en surface et en valeur. Il reste néanmoins un marché très restreint, en particulier en nombre de transactions.**

120 transactions portant sur des biens de plus de 100 ha sont enregistrées, soit une hausse de 14 % par rapport au point bas de 2013 (105 transactions). Cela représente 0,8 % du total des transactions du marché des forêts.

Les surfaces correspondantes progressent de 11 %. Avec 29 300 ha, ce segment représente 26 % du total des surfaces échangées sur le marché des forêts.

La valeur enregistre elle aussi une forte hausse (+ 46 %) et est inférieure de seulement 3 % au niveau de 2012. Elle représente 22 % de la valeur totale du marché des forêts en 2014. Cette forte progression s'explique par la part généralement plus importante des biens bâtis dans le segment des biens de plus de 100 ha. En 2014, cette part est particulièrement élevée : 44 %, contre 21 % pour l'ensemble du marché.

### 1.5.2. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2014

Dans cette partie 1.5.2, **seuls les biens forestiers de plus de 100 ha sont considérés**, incluant biens non bâtis et biens bâtis :

| Biens forestiers | | Biens mixtes | |
|---|---|---|---|
| **Non bâtis** | **Bâtis** | Non bâtis | Bâtis |

• Evolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2014
*Des niveaux de surface équivalents à ceux de 2010*

### Evolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2014 : Tableau 5

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de transactions | 90 | 120 | 160 | 140 | 100 | 110 | 120 | 120 | 90 | 100 |
| Surface forestière (ha) | 21 100 | 30 000 | 39 500 | 35 500 | 22 100 | 25 700 | 30 500 | 26 300 | 24 600 | 25 600 |
| Valeur (M€) | 104 | 157 | 205 | 390 | 150 | 131 | 193 | 157 | 144 | 172 |

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

Les biens forestiers de plus de 100 ha progressent légèrement en 2014, représentant 100 transactions (+ 11 %), 25 600 ha (+ 4 %) et 172 millions d'euros (+ 19 %).

### Evolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2005 et 2014 : Tableau 6

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de transactions | 1,0 % | 1,4 % | 1,8 % | 1,4 % | 1,1 % | 1,2 % | 1,4 % | 1,3 % | 1,1 % | 1,0 % |
| Surface forestière | 30 % | 36 % | 41 % | 38 % | 31 % | 34 % | 37 % | 34 % | 31 % | 31 % |
| Valeur | 19 % | 22 % | 25 % | 23 % | 26 % | 21 % | 25 % | 26 % | 23 % | 25 % |

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

En termes de part dans l'ensemble des biens forestiers, de très faibles évolutions sont à noter par rapport à 2013. Pour la deuxième année consécutive, les parts sont similaires au précédent point bas de 2009, consécutif à la crise économique.

• Statut des acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha
*Les personnes morales privées acquièrent deux tiers des surfaces en 2014*

### Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2014 : Tableau 7

| | Vendeurs | | | Acquéreurs | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Surface | Valeur | Nombre | Surface | Valeur |
| Personnes physiques agricoles | 4 % | 10 % | 6 % | 4 % | 2 % | 2 % |
| Personnes morales agricoles et forestières (1) | 32 % | 34 % | 42 % | 44 % | 56 % | 46 % |
| Autres personnes morales privées (2) | 13 % | 11 % | 15 % | 16 % | 10 % | 14 % |
| Secteur public (3) | 2 % | 4 % | 2 % | 1 % | 0 % | 1 % |
| Personnes physiques non agricoles | 26 % | 24 % | 17 % | 27 % | 22 % | 25 % |
| Indivisions | 20 % | 14 % | 14 % | 5 % | 6 % | 8 % |
| Statut non déclaré | 3 % | 2 % | 4 % | 3 % | 3 % | 4 % |
| TOTAL | 100 % | 100 % | 100 % | 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 agricoles** affichent en 2014 un niveau élevé de ventes en comparaison des années précédentes, représentant notamment 10 % des surfaces des biens forestiers de plus de 100 ha, du fait de la vente de quelques lots de grande taille. A l'acquisition, leur activité reste très réduite.

Les **personnes morales agricoles et forestières** constituent la catégorie la plus active sur le segment, tant à la vente qu'à l'achat. Elles réalisent ainsi un tiers du nombre de ventes pour un tiers des surfaces. A l'achat, elles acquièrent plus de la moitié des surfaces (56 %). **Les autres personnes morales privées** captent quant à elles 10 % des surfaces du segment. En additionnant ces deux catégories d'acquéreurs, l'ensemble des personnes morales (hors secteur public) acquièrent deux tiers des surfaces des biens forestiers de plus de 100 ha en 2014 (66 %).

Augmentant ses ventes, **le secteur public** représente une part non négligeable des surfaces vendues (4 %). En revanche, il affiche des parts quasi nulles en termes d'acquisitions.

Les **particuliers** (personnes physiques non agricoles) représentent la deuxième catégorie d'acquéreurs en termes de nombre (27 %), mais pour une part en surface moins élevée (22 %).

Les **indivisions**, correspondant généralement à des règlements de succession, présentent des parts plus importantes à la vente qu'à l'achat. En 2014, elles mettent en vente 20 % des biens forestiers de plus de 100 ha.

### 1.5.3. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2014

***Le marché spécifique des forêts non bâties de plus de 100 ha en baisse***

Dans cette partie 1.5.3, **seules les forêts non bâties de plus de 100 ha sont considérées**, incluant biens forestiers et biens mixtes :

| Biens forestiers | | Biens mixtes | |
|---|---|---|---|
| **Non bâtis** | Bâtis | **Non bâtis** | Bâtis |

**Evolution du marché des forêts non bâties de plus de 100 ha entre 2007 et 2014 : Tableau 8**

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de transactions | 140 | 110 | 80 | 90 | 100 | 100 | 70 | 65 |
| Surface forestière (ha) | 32 900 | 30 500 | 16 900 | 20 100 | 23 000 | 21 700 | 17 800 | 16 400 |
| Valeur (M€) (1) | 163 | 155 | 89 | 97 | 125 | 123 | 90 | 93 |

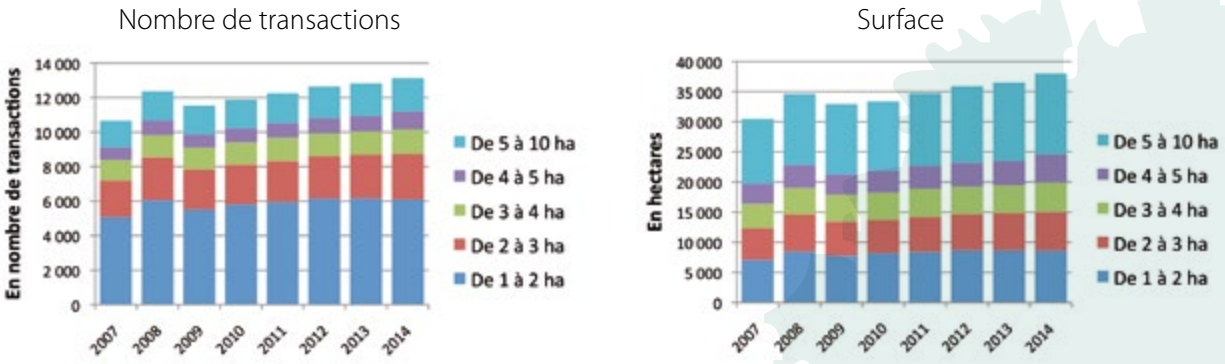
*(1) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les forêts de plus de 100 ha non bâties ont représenté autour de 160 millions d'euros avant l'éclatement de la crise financière et économique. Depuis, elles représentent un nombre annuel de transactions compris entre 70 et 100, et un montant compris entre 90 et 125 millions d'euros.
En 2014, les forêts de plus de 100 ha non bâties sont constituées quasi exclusivement de biens forestiers.

## 1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

*L'augmentation régulière des transactions de biens de 1 à 10 ha se poursuit*

**Evolution des transactions de 1 à 10 ha entre 2007 et 2014 : Graphiques 7**




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

Depuis 2007, les transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha connaissent une hausse régulière. En huit ans, le nombre de transactions progresse de 23 % et les surfaces correspondantes de 25 %. Parmi ces ventes, les biens de 1 à 2 ha représentent près de la moitié des transactions (48 %) pour presque un quart des surfaces (24 %). La recherche de bois de chauffage peut être un des facteurs explicatifs de ce phénomène.

L'instauration en 2010 d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir particulièrement impacté ce marché des petites parcelles : entre 2010 et 2014, la progression du nombre de transactions de biens de moins de 4 ha est en effet moins rapide que celle des biens de 4 à 10 ha, avec des évolutions respectives de + 8 % et + 20 %.

# 2. La str

# ucture
# du marché des forêts

# 2. La structure du marché des forêts

## 2.1. Biens forestiers et biens mixtes

*Hausse des surfaces échangées sur les deux segments*

**Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2013 et 2014 : Tableau 9**

| | Biens forestiers | | | Biens mixtes | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 |
| Nombre de transactions | 8 940 | 9 380 | + 5 % | 5 750 | 5 700 | - 1 % |
| Surface forestière (ha) (1) | 78 300 | 82 600 | + 5 % | 28 100 | 30 500 | + 9 % |
| Valeur (M€) (2) (3) | 624 | 687 | + 10 % | 330 | 408 | + 24 % |

*(1) Pour les biens mixtes, il s'agit uniquement de la surface forestière des biens*
*(2) Le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt, pour les biens forestiers comme pour les biens mixtes*
*(3) Concernant les biens mixtes, la valeur indiquée correspond à une estimation de la valeur des surfaces forestières, hors surfaces agricoles ; dans la suite du document la valeur des biens mixtes n'est pas détaillée, cf. Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les biens forestiers progressent en 2014 : + 5 % en nombre et en surface, + 10 % en valeur. Le lot moyen est inchangé en surface, à 8,8 ha, mais gagne 5 % en valeur, à 73 000 euros.

Concernant les biens mixtes, leur nombre est stable (- 1 %) mais leur surface et leur valeur progressent nettement. Le lot moyen est plus grand (5,4 ha, + 10 %) et plus onéreux (72 000 euros, + 25 %).

## 2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

### 2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

*Nette hausse de la valeur du marché des biens bâtis*

**Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2013 et 2014 : Tableau 10**

| | Biens non bâtis | | | Biens bâtis | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 |
| Nombre de transactions | 11 600 | 11 910 | + 3 % | 3 090 | 3 170 | + 3 % |
| Surface forestière (ha) | 78 000 | 79 100 | + 1 % | 28 500 | 34 000 | + 19 % |
| Valeur (M€) (1) | 437 | 444 | + 2 % | 516 | 651 | + 26 % |

*(1) Pour les biens bâtis, le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments associés à la forêt*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

La hausse des volumes concerne les biens non bâtis comme les biens bâtis, mais dans une ampleur différente. La hausse est modérée pour les biens non bâtis, avec des évolutions comprises entre + 1 % et + 3 % en nombre, surface et valeur. Elle est plus marquée pour les biens bâtis, avec notamment une valeur en hausse d'un quart (+ 26 %). L'augmentation de la valeur totale du marché des forêts en 2014 est donc quasi exclusivement imputable à la hausse de la valeur des biens bâtis, dont la valeur unitaire progresse fortement (voir plus bas).

### Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2009 et 2014 : Tableau 11

| | Surface moyenne du lot (ha) | | | | | | | Valeur moyenne du lot (k€) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Evolution 2014/2013 |
| Biens non bâtis | 6,6 | 7,0 | 7,5 | 7,0 | 6,7 | 6,6 | - 1 % | 33 | 35 | 46 | 40 | 38 | 37 | - 1 % |
| Biens bâtis | 9,2 | 9,5 | 9,6 | 9,5 | 9,2 | 10,7 | + 16 % | 210 | 207 | 224 | 199 | 167 | 205 | + 23 % |

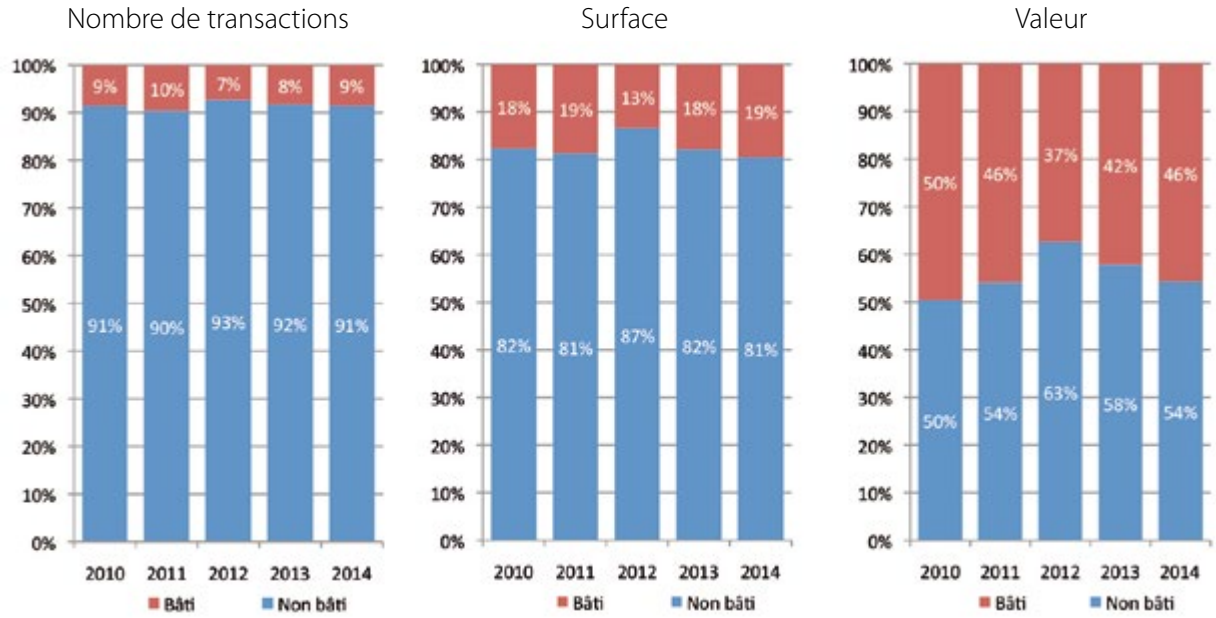
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Le lot moyen non bâti évolue peu par rapport à 2013, à 6,6 ha pour 37 000 euros.

En revanche, le lot moyen bâti gagne 16 % en surface (+ 1,5 ha) et près d'un quart en valeur (+ 23 %), repassant au-dessus des 200 000 euros, après un niveau particulièrement bas en 2013.

### Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2010 et 2014 : Graphiques 8

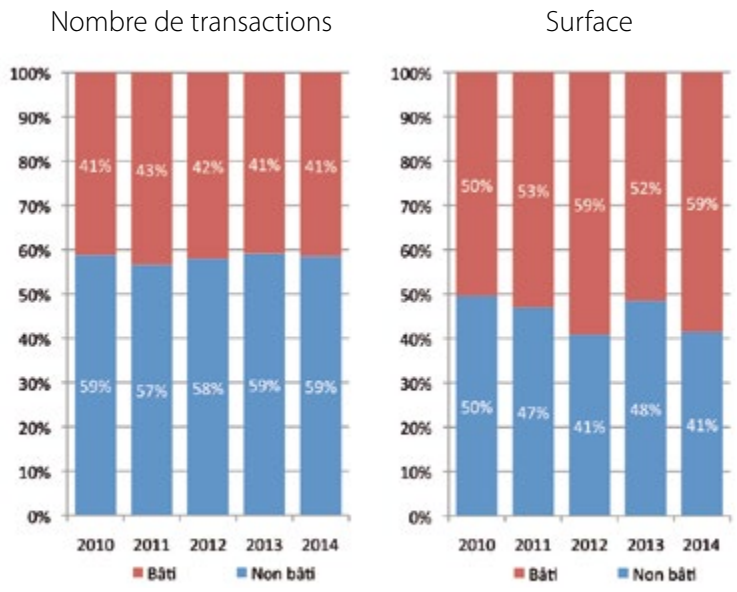
### Marché des biens forestiers : Graphique 8.1




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

Sur le marché des biens forestiers, la part des biens bâtis est relativement stable. Ils représentent en moyenne 1 transaction sur 10. En surface et en valeur, leur part progresse en 2014, représentant notamment 46 % des valeurs.

**Marché des biens mixtes : Graphique 8.2**




*Note : la valeur n'est pas renseignée pour les biens mixtes, cf. Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Comme sur le marché des biens forestiers, la part du nombre de biens bâtis est relativement stable, mais à un niveau plus élevé : ils représentent environ 4 ventes sur 10. En termes de surface, les biens bâtis représentent entre 50 et 60 % des biens mixtes.

### 2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

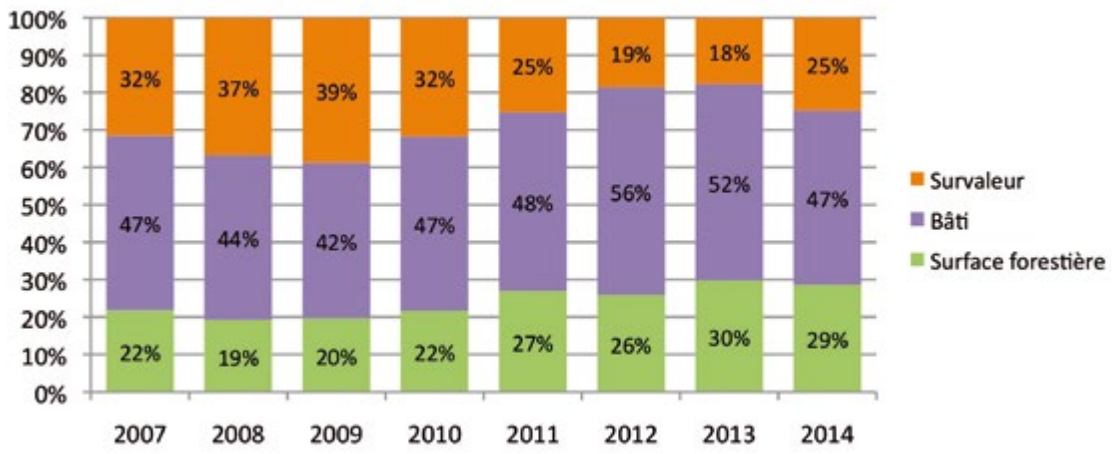
***La survaleur à nouveau en hausse***

Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

Pour chiffrer cette survalorisation des biens forestiers bâtis, chacun des éléments est évalué séparément, puis la somme est comparée à la valeur de marché. La différence entre la valeur constatée sur le marché et la valeur ainsi calculée permet d'apprécier la survaleur liée à l'association du bâtiment et de la forêt. Elle reflète notamment l'importance accordée au cadre de vie entourant le bien bâti.

**Valeur des biens forestiers bâtis**
= surface en forêt x prix brut de la forêt non bâtie
+ nombre de biens bâtis x prix moyen brut des maisons à la campagne
+ survaleur
= valeur du marché

**Evolution de la décomposition de la valeur moyenne d'un bien forestier bâti entre 2007 et 2014 : Graphique 9**




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

Entraînée par la dynamique du marché immobilier urbain, la survaleur a atteint des proportions importantes jusqu'à l'éclatement de la crise économique et financière, avec une part de 37 % en 2008, qui se prolonge encore en 2009 (39 %).

Entre 2009 et 2013, la part de la survaleur diminue de 21 points, passant à 18 %. Dans le même temps, la part du bâti gagne 11 points, passant de 42 à 52 %, tandis que celle de la forêt gagne 10 points, passant de 20 à 30 %. Dans un contexte de crise, la diminution de la survaleur accordée aux biens forestiers bâtis reflète vraisemblablement la moins grande inclination des acquéreurs envers les biens de confort ou non indispensables et le recentrage vers les biens « indispensables ».

En 2014, et pour la première fois depuis 2009, la survaleur est en hausse (+ 7 points) et représente 25 % de la valeur moyenne d'un bien forestier bâti, comme en 2011.

## 2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

### 2.3.1. Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2014

*Toutes les classes de surface stables ou en hausse*

**Le marché des biens forestiers par classe de surface : Tableau 12**

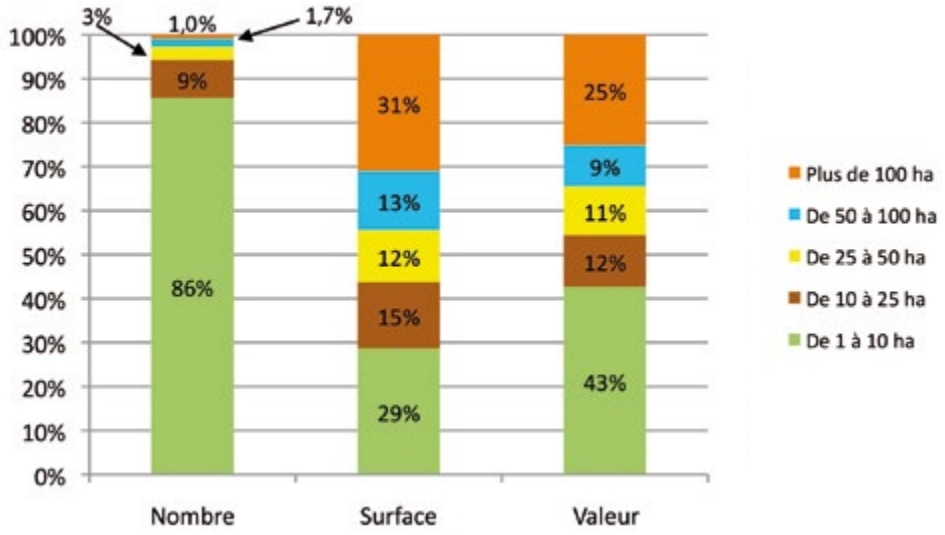
| | 2014 | | | | | | Evolution 2014/2013 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | De 1 à 10 ha | De 10 à 25 ha | De 25 à 50 ha | De 50 à 100 ha | Plus de 100 ha | TOTAL | De 1 à 10 ha | De 10 à 25 ha | De 25 à 50 ha | De 50 à 100 ha | Plus de 100 ha | TOTAL |
| Nombre de transactions | 8 030 | 810 | 280 | 160 | 100 | 9 380 | + 5 % | + 0 % | + 12 % | + 0 % | + 11 % | + 5 % |
| Surface forestière (ha) | 23 700 | 12 400 | 9 800 | 11 100 | 25 600 | 82 600 | + 8 % | + 0 % | + 11 % | + 5 % | + 4 % | + 5 % |
| Valeur (M€) | 293 | 81 | 76 | 65 | 172 | 687 | + 5 % | - 7 % | + 49 % | + 5 % | + 20 % | + 10 % |

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

Le segment des biens forestiers est marqué par une hausse généralisée des échanges en 2014. Toutes les classes de surfaces enregistrent des hausses, sinon une stabilité (hors valeur des biens de 10 à 25 ha, en baisse de 7 %).

Il faut notamment relever la progression des biens de plus de 100 ha, dont le nombre de transactions gagne 11 % et la valeur 20 %.

**Le marché des biens forestiers non bâtis par classe de surface en 2014 : Graphique 10**




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

Les biens de 1 à 10 ha représentent 86 % du nombre de biens forestiers mis en vente en 2014 pour une part presque 3 fois moins importante en surface (29 %) et 2 fois moins grande en valeur (43 %).
A l'inverse, les biens de plus de 100 ha représentent 1 % des transactions mais 31 % des surfaces et 25 % de la valeur.

### 2.3.2. Le marché des biens mixtes par classe de surface en 2014

*Le nombre de transactions de biens mixtes de plus de 100 ha multiplié par 2 entre 2013 et 2014*

**Le marché des biens mixtes par classe de surface : Tableau 13**

| | 2014 | | | | | | Evolution 2014/2013 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | De 1 à 10 ha | De 10 à 25 ha | De 25 à 50 ha | De 50 à 100 ha | Plus de 100 ha | TOTAL | De 1 à 10 ha | De 10 à 25 ha | De 25 à 50 ha | De 50 à 100 ha | Plus de 100 ha | TOTAL |
| Nombre de transactions | 5 120 | 420 | 100 | 40 | 20 | 5 700 | - 2 % | + 8 % | - 9 % | + 33 % | + 100 % | - 1 % |
| Surface forestière (ha) | 14 300 | 6 300 | 3 400 | 2 700 | 3 700 | 30 500 | - 2 % | + 5 % | - 8 % | + 29 % | + 118 % | + 9 % |

*Note : la valeur n'est pas renseignée pour les biens mixtes, cf. Annexe 1 – Méthodologie*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les évolutions sur le marché des biens mixtes sont plus hétérogènes. Le nombre de transactions cède 1 %, du fait d'un recul de 2 % des biens de 1 à 10 ha et de 9 % des biens de 10 à 25 ha. Mais le nombre de transactions de grande taille (supérieure à 50 ha) progresse. Il est notamment multiplié par 2 pour les biens de plus de 100 ha.

En termes de surface, la progression concerne toutes les classes de surface, sauf les 1 à 10 ha. Les surfaces sont notamment doublées pour les biens de plus de 100 ha.

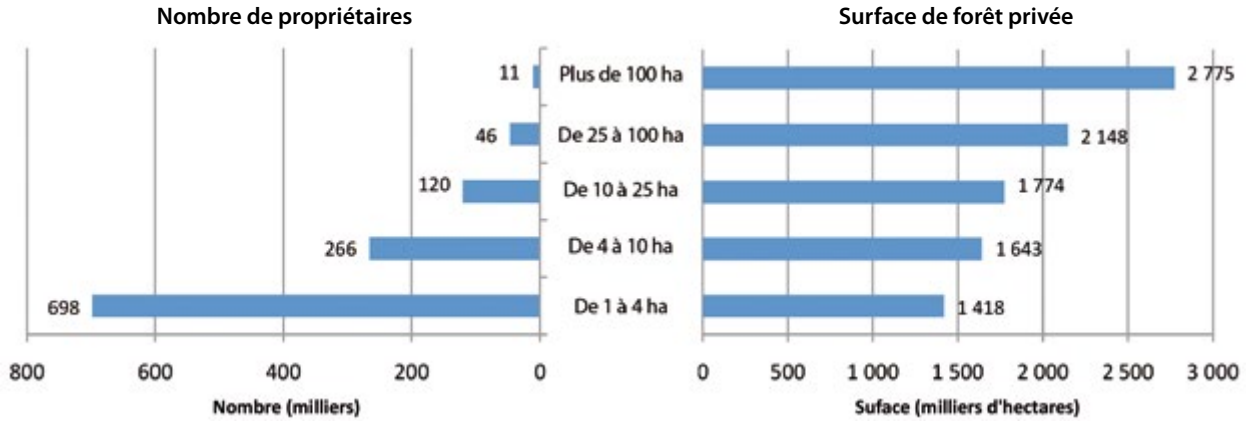
Comme sur le marché des biens forestiers, le marché des biens mixtes est donc marqué par une progression des biens de plus de 100 ha en 2014.

## 2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts

### 2.4.1. La structure de la forêt privée : résultats de l'enquête Agreste 2012

*50 % de la forêt privée de plus de 1 ha est détenue par 5 % des propriétaires*

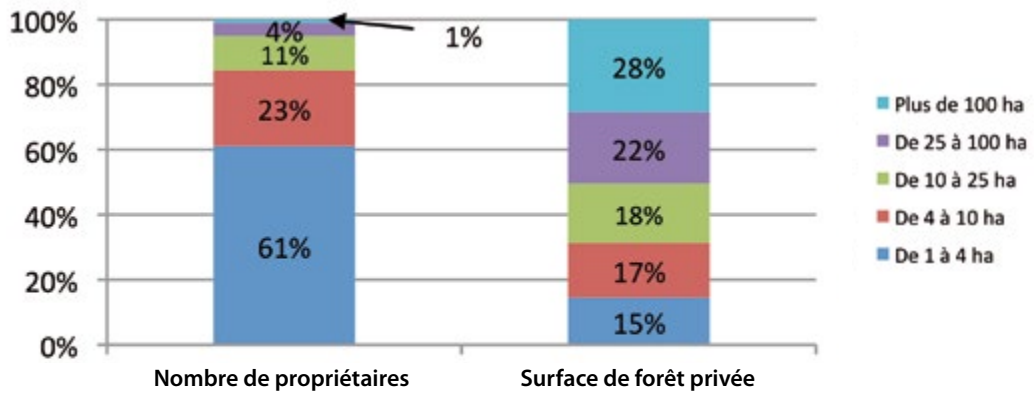
**Répartition du nombre de propriétaires et des surfaces de forêt privée par classe de surface : Graphiques 11**




*Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus*
*Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012*

La propriété forestière privée (de 1 ha ou plus) compte en 2012 1,1 million de propriétaires, qui possèdent 9,8 millions d'hectares de forêt, d'après les résultats de l'enquête sur la structure de la forêt privée réalisée par le Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt.

**Répartition du nombre de propriétaires et des surfaces de forêt privée par classe de surface : Graphique 12**




*Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus*
*Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012*

La répartition par classe de surface met en avant la dichotomie de la structure de la propriété forestière privée :

- 61 % des propriétaires détiennent 15 % des surfaces de la forêt privée française sous la forme de lots de 1 à 4 ha,
- à l'opposé, 5 % des propriétaires détiennent la moitié (50 %) des surfaces de la forêt privée sous forme de lots de plus de 25 ha.

### 2.4.2. Comparaison des forêts mises en vente en 2014 avec la structure de la propriété forestière privée

***Les biens de 1 à 4 ha plus fréquemment mis sur le marché***

**Caractéristiques des forêts mises en vente en 2014 et comparaison avec la répartition des surfaces forestières privées : Tableau 14**

| | Surfaces forestières privées de plus de 1 ha existantes [1] | Surfaces forestières privées de plus de 1 ha mises sur le marché en 2014 [2] |
|---|---|---|
| De 1 à 4 ha | 14,5 % | 17,7 % |
| De 4 à 10 ha | 16,8 % | 16,1 % |
| De 10 à 25 ha | 18,2 % | 16,7 % |
| De 25 à 100 ha | 22,0 % | 23,8 % |
| Plus de 100 ha | 28,4 % | 25,7 % |
| ENSEMBLE | 100,0 % | 100,0 % |

*Sources :*
*(1) Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012*
*(2) Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

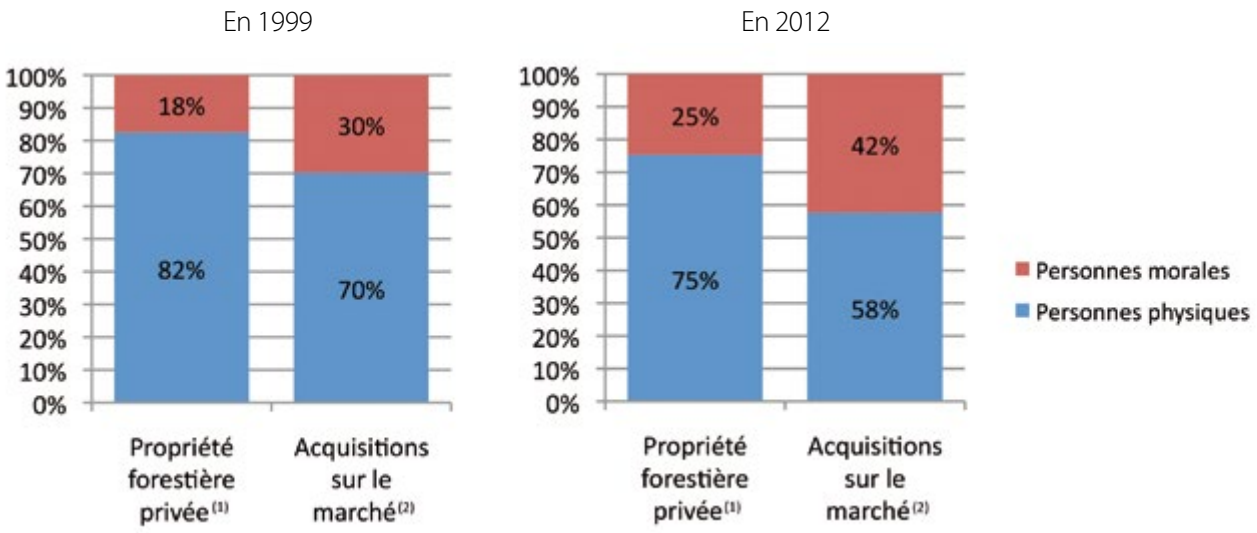
L'analyse de la structure des ventes de forêts par classe de surface reflète la structure de la propriété privée. Il faut tout de même noter deux spécificités :

- les biens de 1 à 4 ha représentent 17,7 % des surfaces vendues en 2014, soit un pourcentage supérieur à la part des propriétés de 1 à 4 ha dans la forêt privée (14,5 %),
- à l'inverse, les biens de plus de 100 ha mis sur le marché (25,7 %) représentent une part moins importante que la part des domaines de plus de 100 ha dans la forêt privée (28,4 %).

### 2.4.3. Comparaison des acquisitions par les personnes morales et de la part des personnes morales dans la propriété forestière privée

*Part croissante des personnes morales dans la propriété et sur le marché*

**Répartition de la propriété forestière privée en surface et des surfaces acquises sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 1999 et 2012 : Graphiques 13**




*Sources :*
*(1) Agreste – Enquêtes sur la structure de la forêt privée en 1999 et 2012. Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus*
*(2) Terres d'Europe-Scafr d'après Safer. Moyennes triennales 1997-1999 et 2010-2012. Biens forestiers uniquement, c'est-à-dire comportant au moins 80 % de surfaces forestières, cf. partie Le marché des forêts : cadrage et définitions*

Sur le long terme, les surfaces acquises par les personnes morales prennent une part croissante sur le marché des biens forestiers. Il en résulte une part de plus en plus importante dans la propriété. Ainsi, entre 1999 et 2012, la part nationale des surfaces forestières propriété des personnes morales est passée de 18 à 25 %. Cette évolution reflète les apports réalisés à des personnes morales et l'accroissement régulier des acquisitions par les personnes morales : leurs surfaces acquises sur le marché des forêts représentaient 30 % des surfaces totales en 1999 contre 42 % en 2012.

**Surface moyenne de la propriété et surface du lot moyen acquis sur le marché par type d'acquéreurs en 2014 : Tableau 15**

| | Propriété (1) | Acquisition (2) |
|---|---|---|
| Personnes physiques | 6,9 ha | 5,1 ha |
| Personnes morales privées | 31,0 ha | 23,6 ha |

*(1) Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012*
*(2) Terres d'Europe-Scafr d'après Safer. Biens forestiers uniquement, c'est-à-dire comportant au moins 80 % de surfaces forestières, cf. partie Le marché des forêts : cadrage et définitions*

La propriété moyenne des personnes morales est de 31 ha, soit 4,5 fois plus grande que la propriété moyenne des personnes physiques (6,9 ha). La hiérarchie est la même pour la surface du lot moyen acquis sur le marché des forêts, et le rapport entre les deux catégories d'acquéreurs est quasi identique : les personnes morales acquièrent des biens forestiers d'une surface moyenne 4,6 fois plus grande que les personnes physiques en 2014.

# 3. Les ac

# teurs
# du marché des forêts

# 3. Les acteurs du marché des forêts

## 3.1. 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 la partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions.*

### 3.1.1. Les vendeurs

• Les vendeurs de biens forestiers en 2014
***Augmentation des ventes des personnes physiques non agricoles***

**Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2014 : Tableau 16**

| | Nombre | Surface | Valeur |
|---|---|---|---|
| Personnes physiques agricoles | 5 % | 6 % | 4 % |
| Personnes morales agricoles et forestières (1) | 3 % | 16 % | 15 % |
| Autres personnes morales privées (2) | 3 % | 7 % | 15 % |
| Secteur public (3) | 2 % | 2 % | 3 % |
| Personnes physiques non agricoles | 53 % | 39 % | 37 % |
| Indivisions | 30 % | 25 % | 24 % |
| Statut non déclaré | 4 % | 4 % | 3 % |
| 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 parts de marché de chacune des catégories d'acquéreurs sont globalement stables en 2014.

Dans le détail, les **personnes physiques agricoles** représentent environ 5 % des ventes de biens forestiers, tant en nombre qu'en surface et en valeur.

Les **personnes morales agricoles et forestières** représentent 16 % des surfaces vendues et 15 % de la valeur, pour seulement 3 % des ventes. Pour une part identique en nombre (3 %), **les autres personnes morales privées** représentent une part de 7 % en surface et de 15 % en valeur, révélant des lots d'une valeur moyenne similaire, mais d'une surface moyenne 2 fois moins grande.

Le **secteur public** représente une part infime des ventes de biens forestiers, comme chaque année.

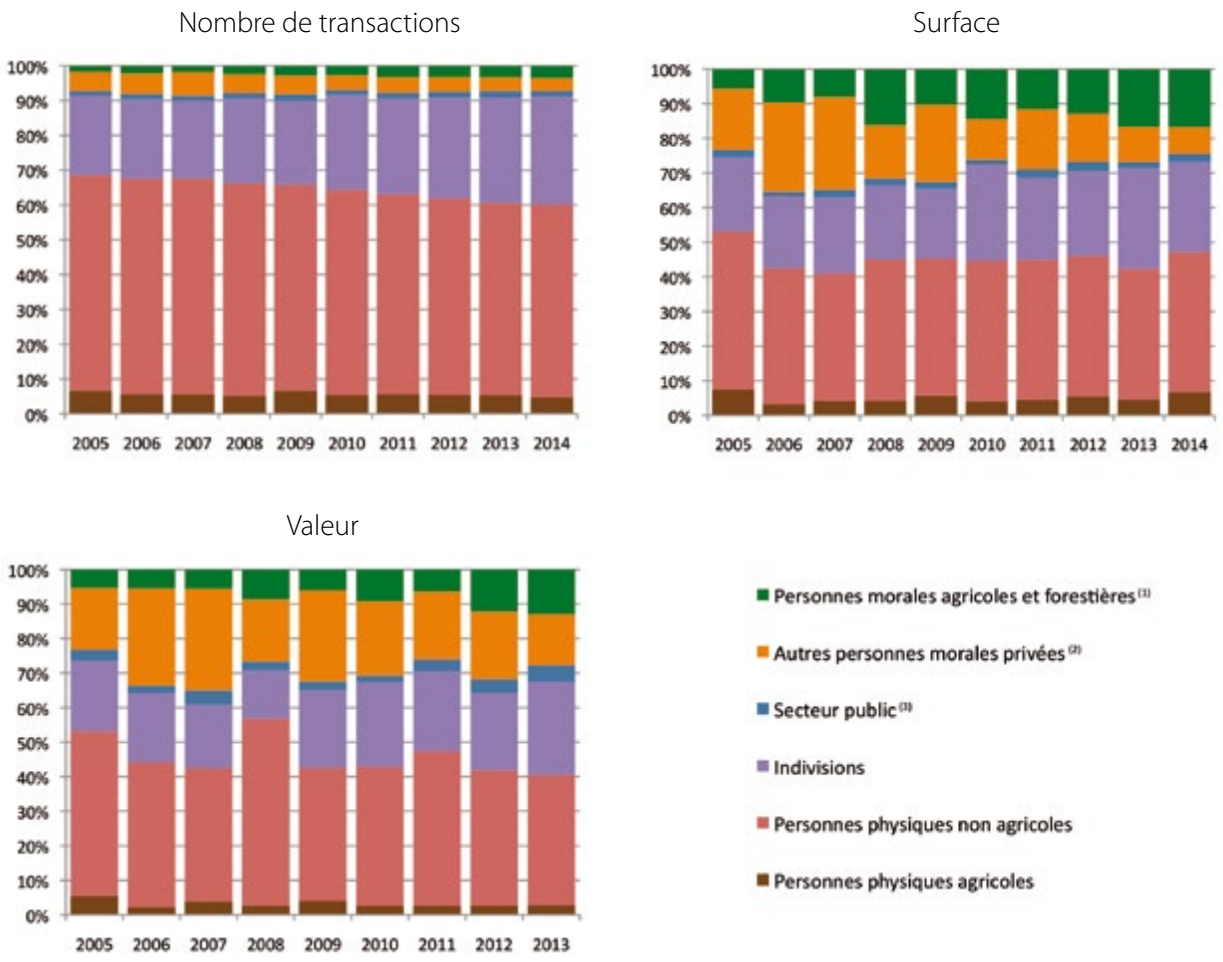
Seule évolution notable, les **particuliers non agricoles** augmentent leurs ventes en 2014. Leurs parts progressent, notamment en surface (+ 4 points). Ils réalisent ainsi plus de la moitié des ventes de biens forestiers pour 39 % des surfaces. Il s'agit de la première catégorie de vendeurs.

En deuxième position derrière les particuliers, les **indivisions** réalisent près d'un tiers des ventes pour un quart des surfaces.

• Evolution des vendeurs de biens forestiers entre 2005 et 2014

***Sur le long terme, progression des ventes des personnes morales agricoles et forestières***

**Evolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2014 : Graphiques 14**




*(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*

Plusieurs éléments sont à retenir de l'évolution du statut des vendeurs entre 2005 et 2014 :

- la diminution progressive de la part des personnes physiques non agricoles, bien visible en nombre, même si elle est moins évidente en surface et valeur ;
- l'augmentation des ventes des indivisions, ainsi que des personnes morales agricoles et forestières ;
- une réduction des ventes des autres personnes morales privées depuis l'éclatement de la crise économique (2009), après des niveaux élevés en 2007 et 2008.

### 3.1.2. Les acquéreurs

• Les acquéreurs de biens forestiers en 2014
*Hausse des acquisitions des personnes morales privées*

**Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2014 : Tableau 17**

| | Nombre | Surface | Valeur |
|---|---|---|---|
| Personnes physiques agricoles | 18 % | 11 % | 5 % |
| Personnes morales agricoles et forestières (1) | 8 % | 29 % | 19 % |
| Autres personnes morales privées (2) | 6 % | 10 % | 21 % |
| Secteur public (3) | 4 % | 3 % | 3 % |
| Personnes physiques non agricoles | 54 % | 38 % | 41 % |
| Indivisions | 5 % | 6 % | 7 % |
| Statut non déclaré | 5 % | 4 % | 4 % |
| 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*

Il faut noter le niveau toujours élevé d'acquisitions par les **agriculteurs** (18 %), même si les parts en surface et en valeur sont plus réduites.

Les deux catégories de personnes morales privées augmentent de 35 % chacune leurs surfaces acquises. Il en résulte des parts en hausse : 29 % pour les **personnes morales agricoles et forestières** (+ 6 points), 10 % pour les **autres personnes morales privées** (+ 2 points).

Le **secteur public** enregistre une nette baisse de ses acquisitions en 2014 : elles sont réduites de deux tiers en surface et en valeur. Il en résulte des parts inférieures à 4 % en nombre, surface et valeur.

Premiers vendeurs, les **particuliers non agricoles** sont aussi les premiers acquéreurs, avec 54 % du nombre d'acquisitions pour 38 % des surfaces, des parts stables par rapport à 2013.

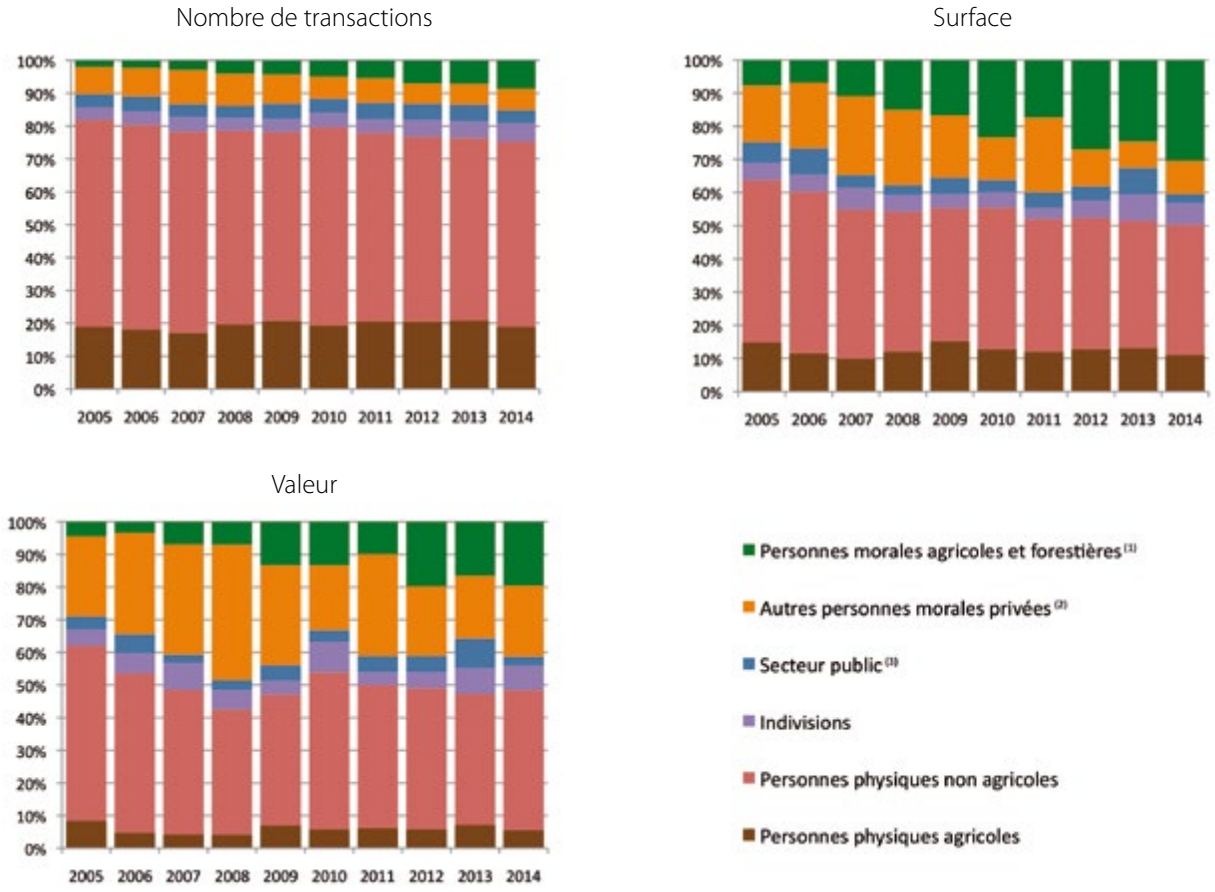
Enfin, les **indivisions** restent structurellement peu acheteuses, représentant entre 5 et 7 % des acquisitions en 2014.

Il faut noter que les personnes morales privées acquièrent environ 40 % des surfaces pour 40 % de la valeur, des chiffres identiques à ceux des personnes physiques non agricoles. La différence réside dans la part du nombre d'acquisitions : 14 % des acquisitions pour les premières, 54 % pour les secondes. Cela traduit le fait que les personnes morales privées acquièrent des lots moyens environ 4 fois plus grands et plus chers que les personnes physiques agricoles.

• Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2005 et 2014

*L'augmentation progressive des acquisitions des personnes morales se poursuit*

**Evolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2014 : Graphiques 15**




*(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 acquéreurs du marché des forêts peuvent être regroupés en deux catégories :

- les personnes morales, regroupant les personnes morales agricoles et forestières, les autres personnes morales privées et le secteur public,
- les personnes physiques, regroupant les personnes physiques agricoles, les personnes physiques non agricoles et les indivisions.

Selon cette segmentation, on constate une diminution des acquisitions des personnes physiques entre 2005 et 2014 :

- diminution progressive en nombre : 86 % en 2005 à 81 % en 2014, ainsi qu'en surface : 69 % en 2005 à 57 % en 2014,
- diminution moins régulière en valeur : 67 % en 2005, 56 % en 2014.

Dans le détail, l'augmentation de la présence des personnes morales à l'achat s'explique par :

- une forte présence des personnes morales privées non agricoles jusqu'en 2007-2008, notamment en valeur, avant une diminution depuis l'éclatement de la crise économique ; leur présence est stable depuis 2012,
- une présence en augmentation régulière des personnes morales agricoles et forestières.

## 3.2. Age des acteurs du marché

### 3.2.1. Age des vendeurs

*Près de trois quarts des surfaces vendues après 60 ans*

**Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2014 (1) : Tableau 18**

| | Nombre | Surface | Valeur |
|---|---|---|---|
| Moins de 40 ans | 5 % | 4 % | 4 % |
| De 40 à 50 ans | 8 % | 7 % | 9 % |
| De 50 à 60 ans | 15 % | 17 % | 16 % |
| De 60 à 70 ans | 28 % | 27 % | 33 % |
| De 70 à 80 ans | 23 % | 23 % | 22 % |
| Plus de 80 ans | 20 % | 22 % | 17 % |
| ENSEMBLE | 100 % | 100 % | 100 % |

*(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2014, 58 % des transactions du marché des biens forestiers*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les ventes de forêts sont majoritairement le fait des personnes de plus de 60 ans. Elles représentent 72 % des ventes, tant en nombre qu'en surface et valeur. Parmi elles, la tranche des 60-70 ans est la plus active, avec plus d'un quart des surfaces (27 %) et un tiers des valeurs (33 %).

### 3.2.2. Age des acquéreurs

*La moitié des acquisitions réalisées entre 50 et 70 ans*

**Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2014 (1) : Tableau 19**

| | Nombre | Surface | Valeur |
|---|---|---|---|
| Moins de 30 ans | 7 % | 6 % | 4 % |
| De 30 à 40 ans | 14 % | 11 % | 9 % |
| De 40 à 50 ans | 23 % | 21 % | 31 % |
| De 50 à 60 ans | 27 % | 23 % | 24 % |
| De 60 à 70 ans | 20 % | 28 % | 25 % |
| Plus de 70 ans | 9 % | 11 % | 7 % |
| ENSEMBLE | 100 % | 100 % | 100 % |

*(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2014, 72 % des transactions du marché des biens forestiers*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

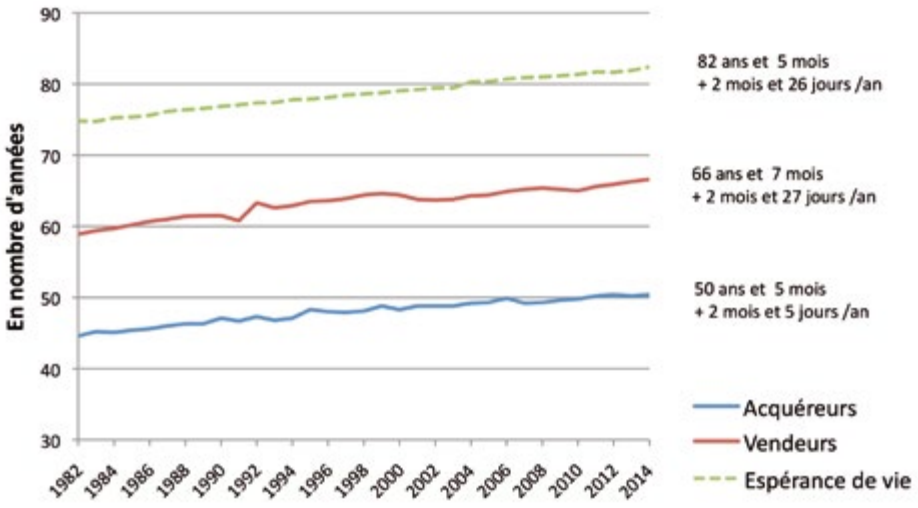
Du côté des acquéreurs, la moitié des acquisitions est réalisée entre 50 et 70 ans : 47 % des acquisitions, 51 % des surfaces et 49 % des valeurs.

Les moins de 40 ans réalisent environ 1 acquisition sur 5 (21 %), pour une part moins élevée en surface (17 %) et surtout en valeur (13 %). Ils se positionnent donc sur des biens moins onéreux que leurs aînés.

### 3.2.3. Évolution comparée de l'âge des vendeurs et des acquéreurs

*Augmentation de l'âge des vendeurs identique à celle de l'espérance de vie*

**Evolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2014 : Graphique 16**




*Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes*
*Age des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et INSEE*

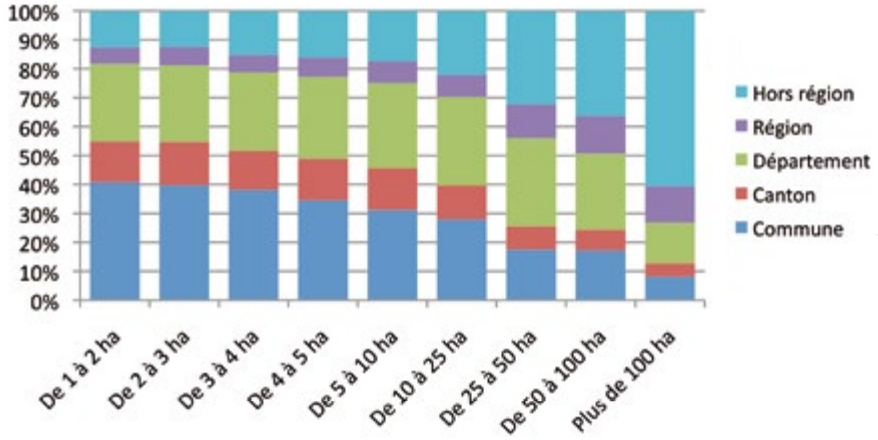
En 2014, l'âge moyen des acquéreurs est de 50 ans et 5 mois, en hausse de 3 mois par rapport à 2013. Sur la période 1982-2014, cette moyenne s'est élevée de 5 années et 10 mois, soit un gain moyen annuel légèrement supérieur à 2 mois.

En ce qui concerne les vendeurs, l'âge moyen est de 66 ans et 7 mois (+ 2 mois). Entre 1982 et 2014, l'augmentation est plus marquée que pour les acquéreurs, puisqu'elle est de 7 années et 8 mois, soit un rythme annuel d'augmentation de près de 3 mois. Cette progression est identique à celle de l'espérance de vie à la naissance, qui gagne 2,9 mois par an sur la période 1982-2014.

## 3.3. Origine géographique des acteurs du marché

*Des acquéreurs majoritairement locaux pour les biens de 1 à 10 ha*

**Ventilation du nombre d'acquisitions par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2014 : Graphique 17**




*Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit, en 2014, 73% des transactions du marché des forêts*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Le marché des biens de petite taille est un marché majoritairement local. Ainsi, en dessous de 4 ha, les acquéreurs sont originaires de la commune ou du canton dans lequel se situe le bien acquis pour une part comprise entre 50 et 55 % en nombre comme en surface.

A l'opposé, les biens de plus de 100 ha sont acquis par des acquéreurs issus d'une autre région, c'est-à-dire de l'ensemble du territoire national, à hauteur de 60 % en nombre et 69 % en surface.

# 4. Carto

# graphie
# du marché des forêts

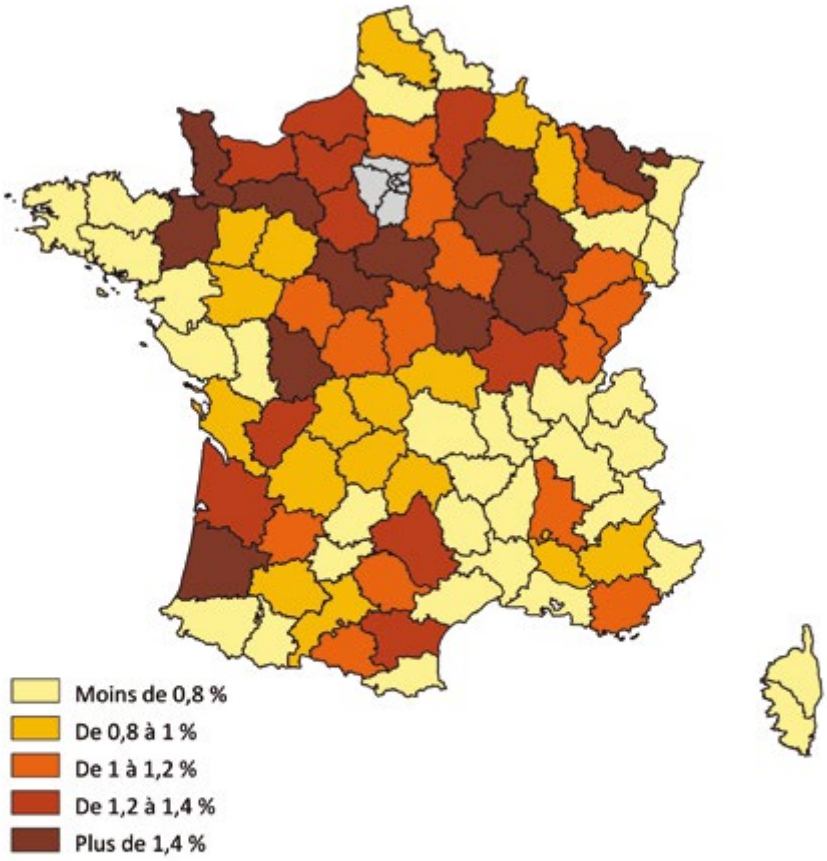
# 4. Cartographie du marché des forêts

## 4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

***Des taux élevés de surfaces forestières privées vendues en Normandie, Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne et dans le massif landais***

**Surfaces forestières vendues en moyenne 2012-2014 rapportées à la surface forestière privée : Carte 1**

Moyenne nationale 2012-2014 : 1,1 %




*Moyenne départementale calculée sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et IGN*

La grande majorité des départements présentant un taux élevé de surfaces forestières privées mises en vente se situe dans les régions de la moitié nord du territoire : Centre (Loiret, Loir-et-Cher), Bourgogne (Nièvre, Côte-d'Or), Champagne-Ardenne (Aube, Marne, Haute-Marne), Lorraine (Moselle), Haute-Normandie, Basse-Normandie (Manche, Orne), ainsi que Franche-Comté et Picardie dans une moindre mesure.

Dans le Sud-Ouest, le massif landais se distingue, ainsi que plusieurs départements de Midi-Pyrénées (Ariège, Tarn, Aveyron) et l'Aude.

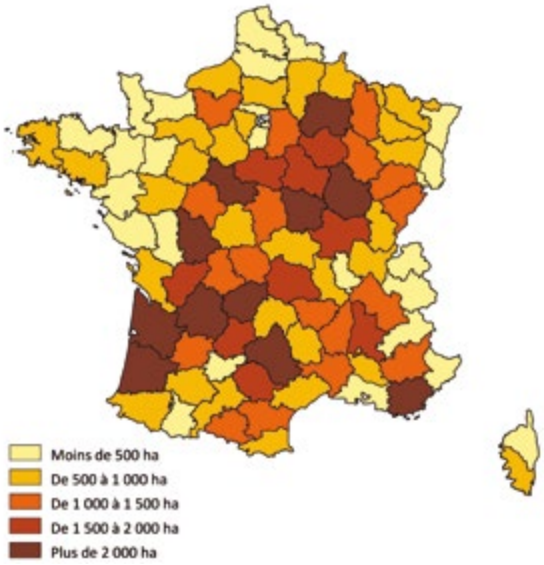
Enfin, dans le Sud-Est, le Var et la Drôme présentent le taux le plus élevé du secteur.

## 4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

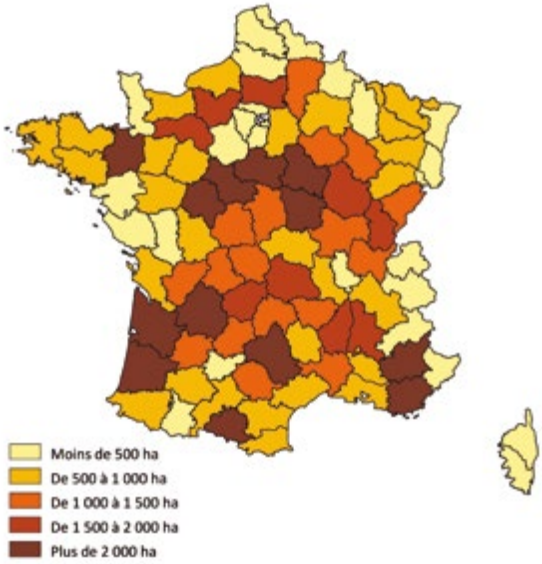
***Des surfaces importantes vendues en Aquitaine, Centre et Bourgogne***

### Surface totale du marché des forêts en 2013 et 2014 : Cartes 2 et 3

Total 2013 : 106 500 ha




Total 2014 : 113 100 ha




*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

L'année 2014 est marquée par une progression de 6,2 % des surfaces vendues par rapport à 2013. Certains départements conservent un niveau élevé d'échanges (supérieur à 2 000 ha) : le Loir-et-Cher et la Nièvre dans la moitié nord, la Gironde, les Landes, la Dordogne et l'Aveyron dans le quart sud-ouest, le Var dans le Sud-Est. D'autres dépassent en 2014 les 2 000 ha échangés après un niveau moins élevé en 2013 : Indre-et-Loire, Loiret, Yonne au Nord, Aude et Alpes-de-Haute-Provence au Sud.

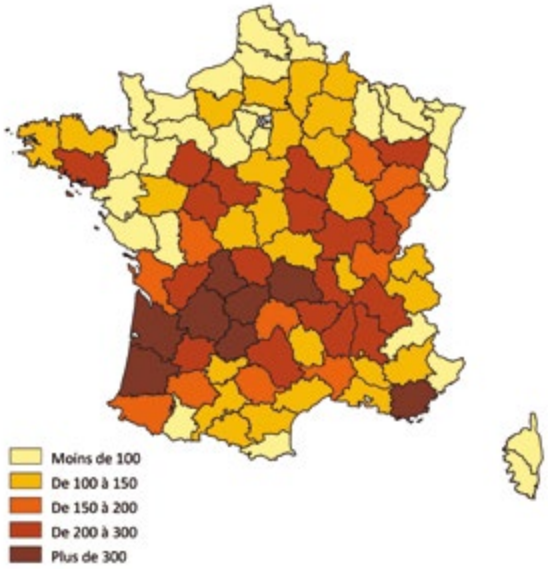
D'une année sur l'autre, la localisation des surfaces importantes vendues est toutefois peu modifiée et reste centrée sur les régions Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne et Aquitaine.

## 4.3. Nombre de ventes et surface du lot moyen

***Les ventes structurellement plus nombreuses dans les secteurs de petit parcellaire***

**Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2012-2014 (moyenne triennale) : Carte 4**

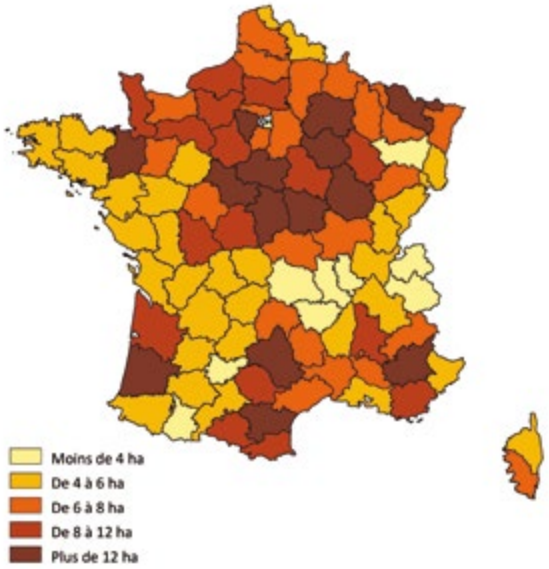
Moyenne 2012-2014 : 109 200 ventes




*Moyenne départementale sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

**Surface du lot moyen en 2012-2014 (moyenne triennale) : Carte 5**

Moyenne 2012-2014 : 7,4 ha




*Moyenne départementale sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Dans la moitié nord, le nombre de ventes est généralement peu élevé dans les départements abritant de grands massifs, où le lot moyen est supérieur à 12 ha. C'est notamment le cas dans le Centre (Loiret, Cher), en Bourgogne (Côte-d'Or) et Champagne-Ardenne (Aube, Marne). Au Sud, deux départements du Languedoc-Roussillon présentent les mêmes caractéristiques : Aude et Pyrénées-Orientales.

A l'inverse, dans les secteurs de petit parcellaire, le nombre de ventes est supérieur à 300 par département pour un lot moyen réduit (inférieur à 6 ha, voire 4 ha) : en Dordogne, dans les trois départements limousins, dans le Lot et le Puy-de-Dôme. Dans une moindre mesure, ce cas de figure se présente aussi dans la Loire, la Haute-Loire et l'Ardèche.

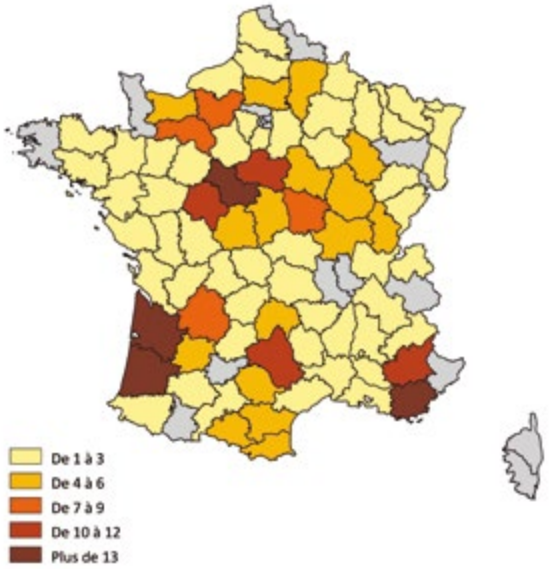
Dans le massif landais, le nombre de ventes et la surface du lot moyen sont élevés. Les surfaces vendues s'y élèvent à 15 900 ha en 2014. Cela représente 14 % des surfaces vendues sur le territoire national, soit environ 1 hectare sur 6.

## 4.4. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha

***Un nombre élevé d'acquisitions de biens de plus de 50 ha dans le Centre et l'Aquitaine***

**Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2014 : Carte 6**

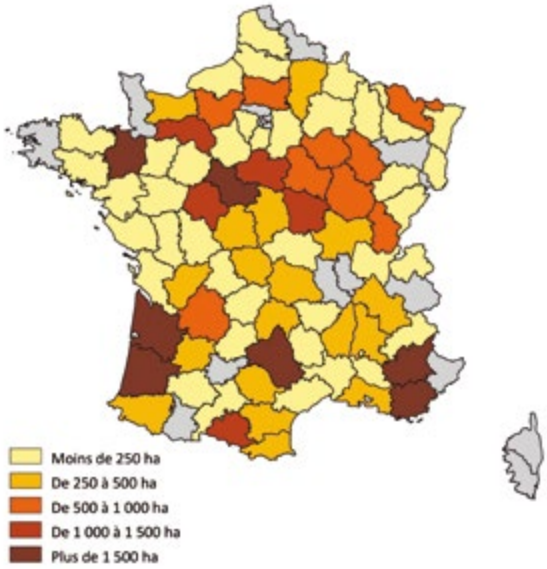
Total 2014 : 320




*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

**Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2014 : Carte 7**

Total 2014 : 43 200 ha




*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les ventes de biens de plus de 50 ha sont localisées dans des secteurs délimités :

- Centre (Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret), Bourgogne (notamment la Nièvre), Champagne-Ardenne (Haute-Marne), Franche-Comté (Jura) ;
- Picardie (Oise et Aisne), Haute-Normandie (Eure), Basse-Normandie (Orne, Calvados) ;
- Sud-Ouest : Gironde, Landes et Dordogne ;
- un ensemble de départements du Cantal jusqu'aux Pyrénées-Orientales ;
- Sud-Est : Var et Alpes-de-Haute-Provence.

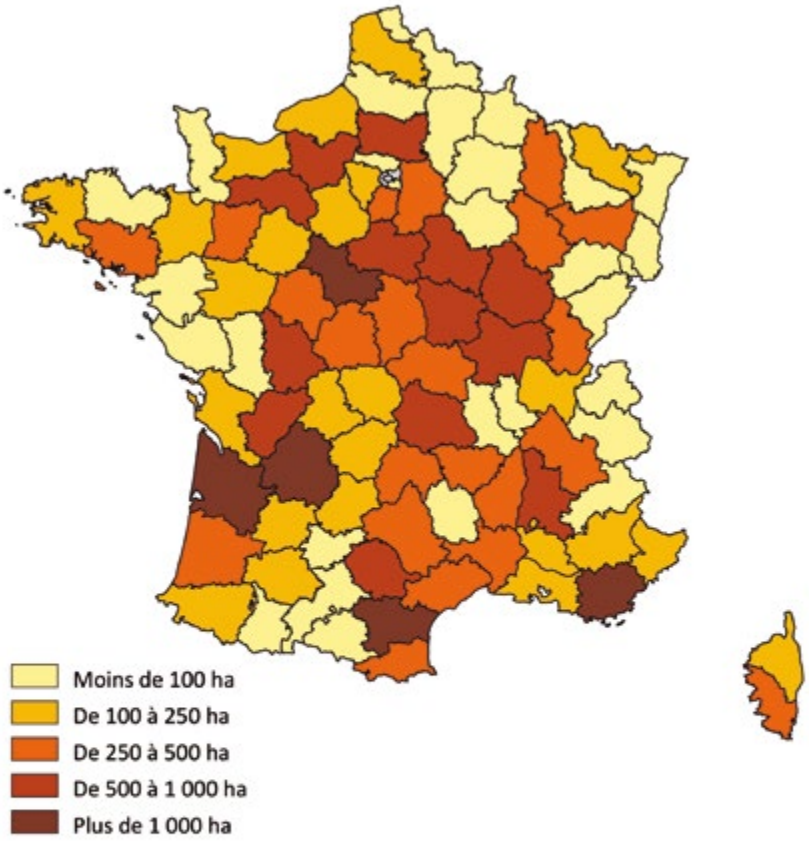
En termes de surface, les mêmes secteurs peuvent être identifiés, en particulier le nord des régions Centre et Bourgogne, le sud de la région Champagne-Ardenne, le massif landais, et les deux départements du Sud-Est.

## 4.5. Les acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières

*Nombreuses acquisitions autour de l'Ile-de-France*

**Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2012 et 2014 : Carte 8**

Total 2012-2014 : 29 300 ha




*Total départemental calculé sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les surfaces acquises entre 2012 et 2014 par les personnes morales privées non agricoles et non forestières se situent majoritairement :

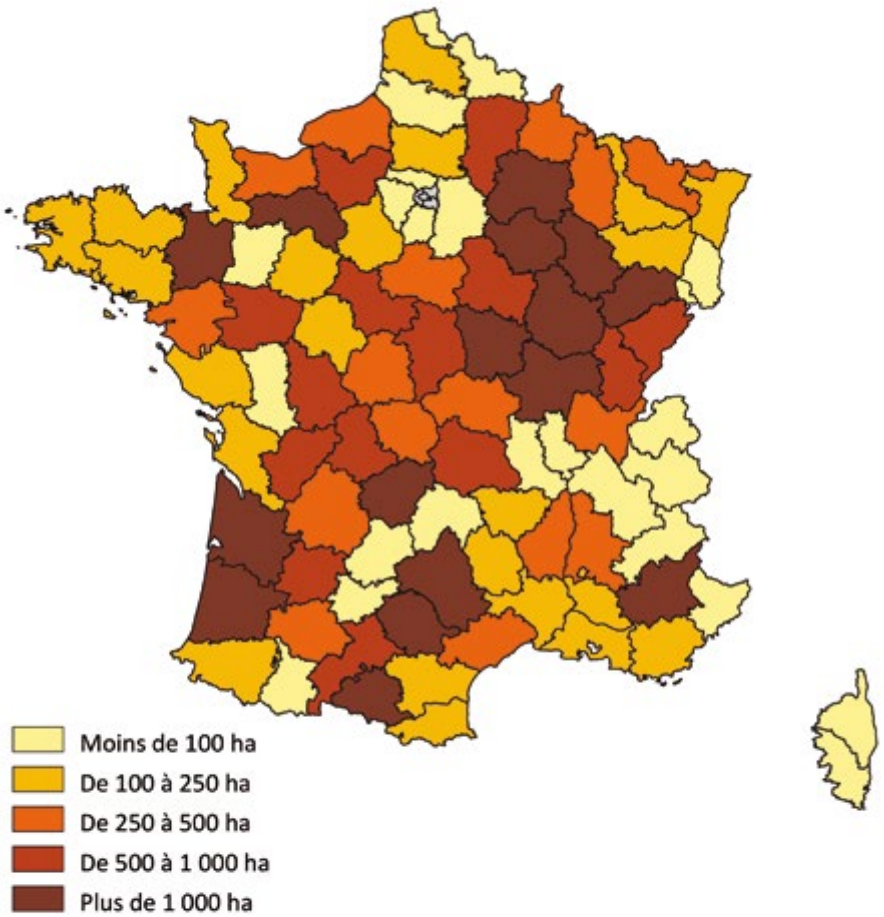
- dans la moitié nord : en Bourgogne (3 140 ha au total) ; dans le Centre (1 430 ha dans le Loir-et-Cher, 980 ha dans le Loiret) ainsi que dans la Vienne ; au nord et à l'ouest de l'Ile-de-France (Oise, Eure, Orne) ;
- dans le Sud-Ouest : Gironde (2 030 ha), Dordogne (1 120 ha), ainsi qu'en Charente dans une moindre mesure ;
- dans deux départements du pourtour méditerranéen : Aude (1 310 ha) et Var (1 510 ha).

## 4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

*Les surfaces les plus importantes acquises dans le massif landais*

### Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2012 et 2014 : Carte 9

Total 2012-2014 : 62 200 ha




*Total départemental calculé sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Dans la moitié nord du pays, les personnes morales agricoles et forestières, incluant les groupements forestiers, sont très présentes autour du Bassin parisien : en Bourgogne, Champagne-Ardenne et Franche-Comté, et dans une moindre mesure dans le Centre et en Normandie. En particulier, les surfaces acquises entre 2012 et 2014 dépassent 2 400 ha dans la Nièvre et 1 700 ha en Haute-Marne.

Dans le quart sud-ouest, plusieurs départements enregistrent des niveaux d'acquisitions supérieurs à 1 000 ha :

- dans le massif landais : Landes (14 750 ha) et Gironde (4 640 ha) : soit 31 % des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2012 et 2014 ;
- Corrèze, Ariège, Tarn et surtout Aveyron (3 640 ha).

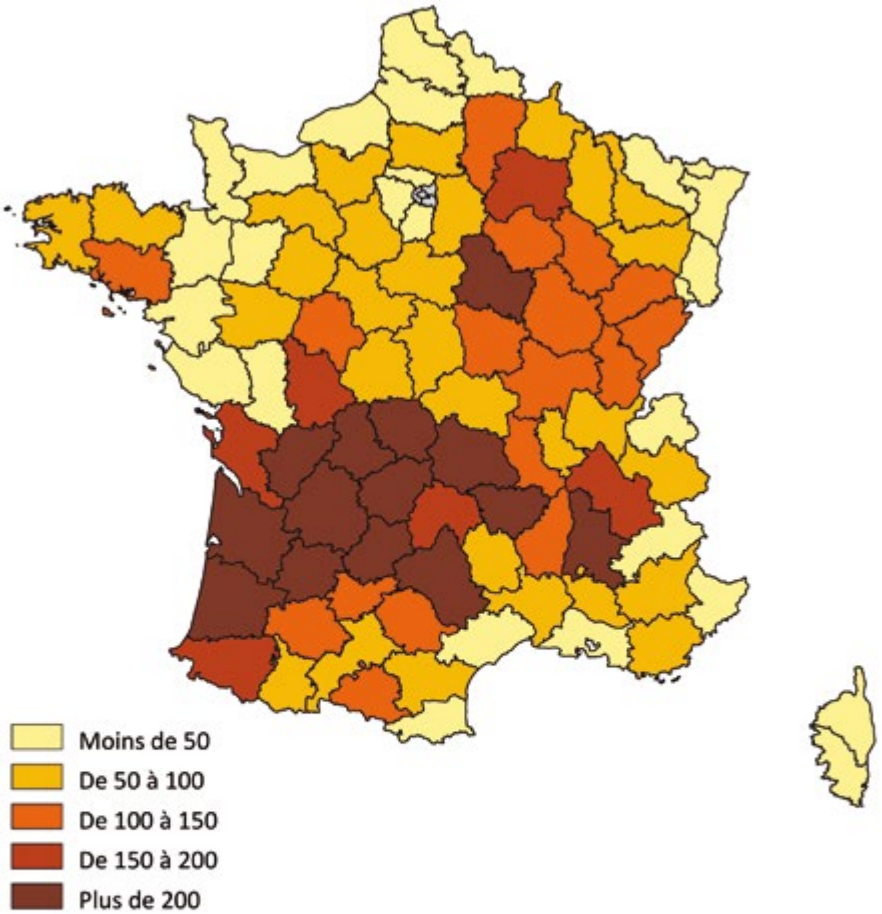
Enfin, dans le Sud-Est, les Alpes-de-Haute-Provence enregistrent 1 140 ha acquis sur les trois dernières années.

## 4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

*Les agriculteurs surtout présents en Aquitaine, Limousin et Massif Central*

**Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2012 et 2014 : Carte 10**

Total 2012-2014 : 9 800 acquisitions




*Total départemental calculé sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Les acquisitions des agriculteurs, entre 2012 et 2014, sont comprises majoritairement depuis le massif landais jusqu'au Massif Central et la Drôme. Trois départements dépassent les 300 acquisitions de la part des agriculteurs sur les trois dernières années : la Dordogne (420), la Corrèze (340) et les Landes (320).

Dans la moitié nord, seul le département de l'Yonne présente un niveau élevé d'acquisitions (210).

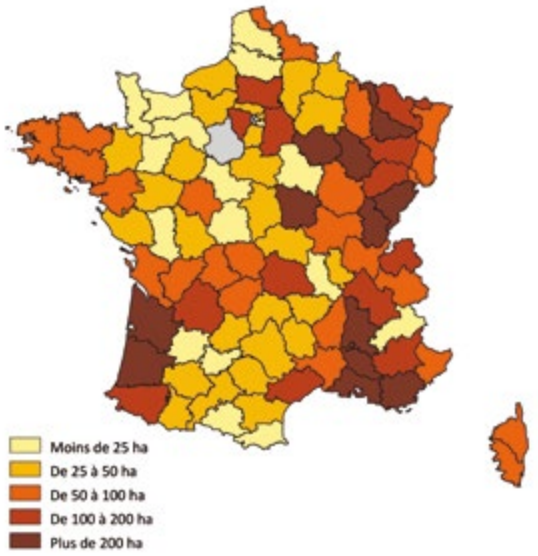
## 4.8. Les acquisitions du secteur public

***Des surfaces acquises importantes surtout sur la frange est du territoire***

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

**Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2012 et 2014 : Carte 11**

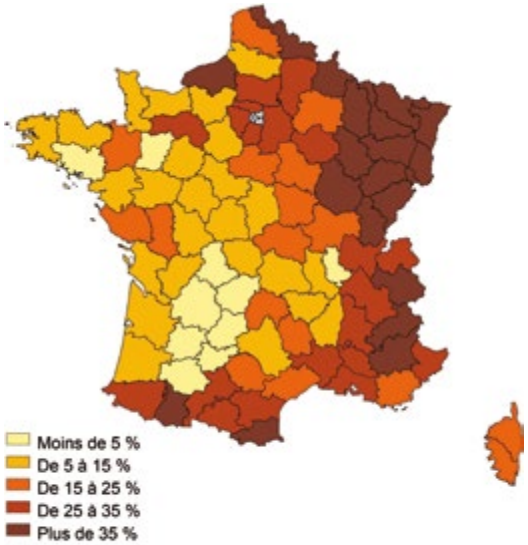
Total 2012-2014 : 11 600 ha




*Total départemental sur 3 ans : 2012, 2013 et 2014*
*Note : départements grisés : absence de transaction*
*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

**Part de la surface forestière publique rapportée à la surface forestière totale : Carte 12**

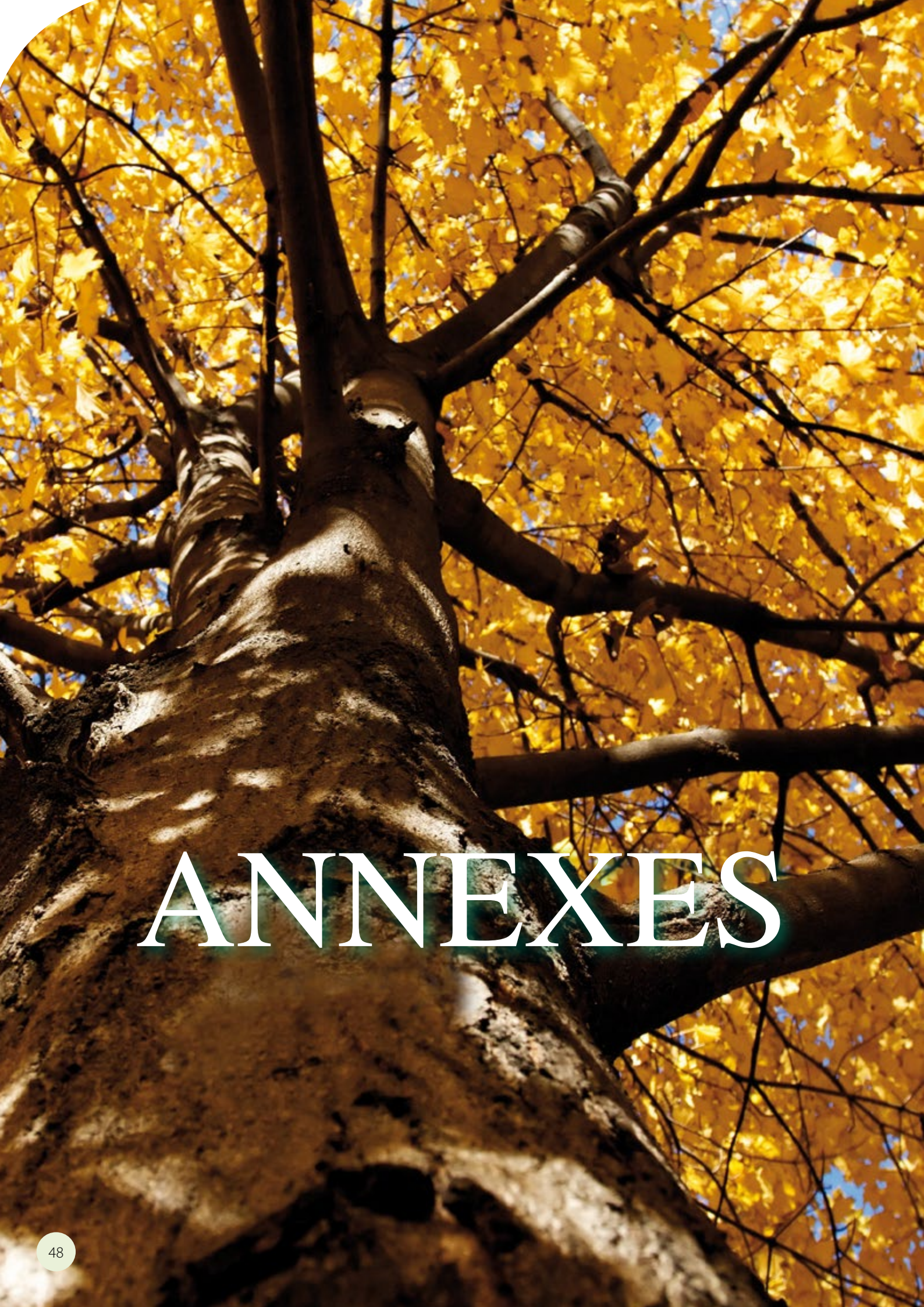
Forêts domaniales et des collectivités




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

Les acquisitions du secteur public s'élèvent à 11 600 ha entre 2012 et 2014. Elles se concentrent sur la frange est du territoire, dans des départements ayant déjà un taux de forêt publique élevé : Meurthe-et-Moselle, Aube, Haute-Marne, Doubs et Jura dans le Nord-Est, Drôme, Vaucluse, Bouches-du-Rhône dans le Sud-Est. Dans l'Aube, le niveau élevé s'explique par l'acquisition en 2013 par le Conservatoire des espaces littoraux et des rivages lacustres (CELRL) de la forêt du Grand Orient (460 ha).

Dans l'Ouest, seules les Landes et la Gironde présentent des surfaces importantes acquises par le secteur public. Dans les Landes, le niveau élevé s'explique par l'acquisition de 1 590 ha par le CELRL en 2013.



# 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 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 quatrième année consécutive, le prix national 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 13)*, 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 :
$Prix = \log \Sigma\, a_i\, xi_i^i$
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 2)

Le modèle hédonique présenté ci-dessus permet de calculer un indice d'évolution du prix pour chaque région forestière *(cf. Carte des régions forestières, Carte 13)*.

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 DGFiP).

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 3)

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. Le calcul du prix est arithmétique (valeur de vente divisée par la surface) et non pas hédonique comme le prix national et les prix régionaux.

Graphique 3 : un prix moyen est calculé pour les classes de surface suivantes :
- 1 à 10 ha ;
- 10 à 25 ha ;
- plus de 25 ha.

### Le prix des forêts depuis 1970 (Graphiques 4 et 5)

La série de prix des forêts depuis 1970 correspond à une reconstitution basée sur l'ancienne série de prix :
- les valeurs de la période 1997-2014 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 n° 381-382, INRA-INSEE
- Le prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation, Rouquette et Lefebvre, Economie et Statistique n° 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 de 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 (5 610 euros/ha en 2014), soit :
  v1 = surface forestière des biens mixtes non bâtis x 5 610 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 = 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 :
prix moyen agricole à l'hectare = v2 / surface agricole des biens mixtes non bâtis
Ce prix moyen agricole est de 6 500 euros/ha en 2014.
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 (5 610 euros/ha en 2014), soit :
  v3= surface forestière des biens mixtes bâtis x 5 610 euros/ha
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (6 500 euros/ha en 2014), soit :
  v4= surface agricole des biens mixtes bâtis x 6 500 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 ; 182 000 euros en 2014). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
  v5= nombre de biens mixtes bâtis x 182 000 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= surfaces forestières des biens mixtes bâtis / 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 x 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) x facteurs de survalorisation

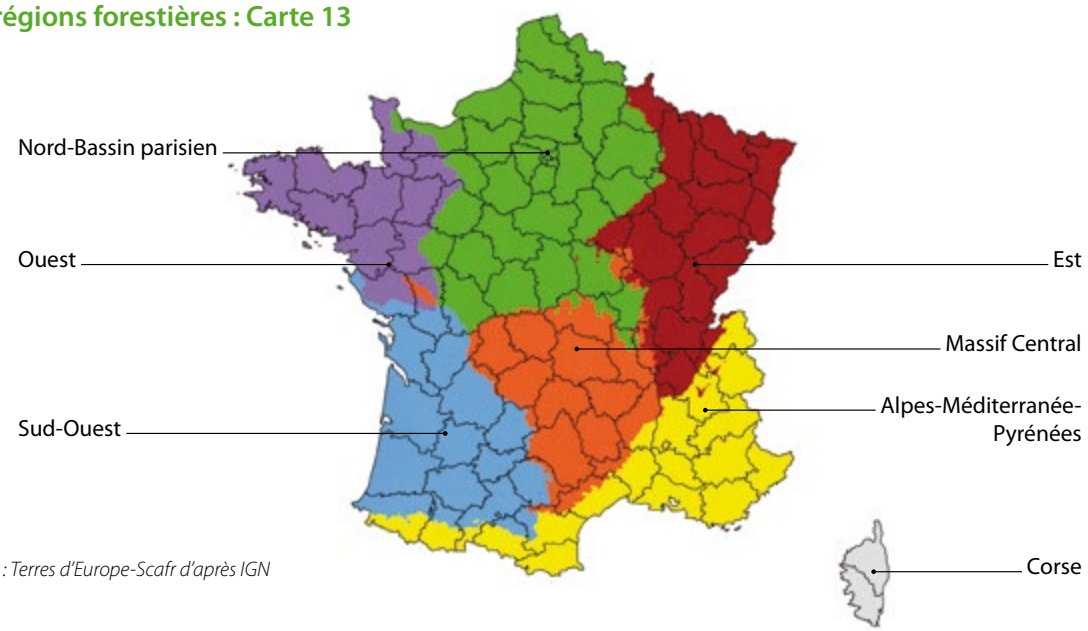
Dans la pratique, la valeur définitive v7 ainsi obtenue est supérieure à la valeur intermédiaire (v3 + v6), car son calcul prend en compte le fait que le prix à l'hectare d'une forêt bâtie est plus élevé qu'une forêt non bâtie, toutes choses égales par ailleurs.

**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 13




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

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 sylvoécorégions (SER).

Conformément à la nomenclature de l'IGN, les 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
- Sud-Ouest : F
- 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

### Un acteur majeur de la filière forêt-bois

Créée en 1963 pour aménager et gérer les investissements forestiers de la Caisse des Dépôts dont elle est une filiale, la Société Forestière est aujourd'hui une société de services dédiée aux espaces forestiers. Elle gère les actifs forestiers de la majorité des investisseurs institutionnels français, banques et compagnies d'assurances, et d'un nombre important de groupements forestiers d'investissement et d'investisseurs personnes physiques.
Intervenant sur 270 000 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 triple expertise unique forestière, financière et foncière

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 acteur majeur du marché de l'investissement forestier, la Société Forestière accompagne depuis 50 ans les investisseurs privés et institutionnels dans la constitution de leur patrimoine forestier :

- création, commercialisation et gestion de véhicules d'investissement,
- services de transactions : achat et vente de forêts.

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, a 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,
- des forêts gérées éco-certifiées PEFC,
- une gestion forestière adaptée aux effets du changement climatique.

### Chiffres clés 2014

- 270 000 hectares de forêts en gestion, soit 2 Md€ d'actifs (estimation à la valeur de marché 2014),
- Achat / Vente de forêts : 7 000 à 8 000 ha/an,
- 1,1 $Mm^3$ de bois commercialisés,
- 164 collaborateurs.

**La Société Forestière est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-14000033 en date du 22 juillet 2014.**

## Terres d'Europe-Scafr et les Safer

### 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 1,1 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel.

#### L'activité forestière des Safer

En dehors des opérations conduites avec la Caisse des Dépôts, dans le cadre d'une convention de portage suite aux tempêtes de 1999, les Safer ont vendu, en 2014, 660 lots forestiers pour une surface de 5 000 ha et une valeur de 30,6 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 2014,* à paraître en mai 2015, à commander en ligne sur le site.

# Notes

Société Forestière
Faire de la nature une valeur sûre
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

8 bis rue de Châteaudun • 75009 PARIS
Tél. : 01 40 39 81 00
email : sfcdc@forestiere-cdc.fr
Site : www.forestiere-cdc.fr

En partenariat avec :

REGARDS SUR LE FONCIER
safer

Création **xyzcom.fr** • imprimé sur papier pefc • 2015