



LE MARCHÉ DES FORÊTS EN FRANCE

— INDICATEUR 2014 —

Sommaire

Introduction	3
Résumé	4
Le marché des forêts : cadrage et définitions	5
1. Les chiffres du marché en 2013	7
1.1. L'évolution des prix en 2013	8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur	15
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2013	16
1.4. Évolution de la surface du marché des forêts	17
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha	18
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha	20
2. La structure du marché des forêts	23
2.1. Biens forestiers et biens mixtes	24
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis	24
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface	28
3. Les acteurs du marché des forêts	33
3.1. Statut des acteurs du marché	34
3.2. Age des acteurs du marché	38
4. Cartographie du marché des forêts	41
4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché	42
4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts	43
4.3. Nombre de ventes et surface du lot moyen	44
4.4. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha	45
4.5. Les acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières	47
4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières	48
4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles	49
4.8. Les acquisitions du secteur public	50
Annexes	52
Annexe 1 : Méthodologie	53
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur	58

L'Indicateur du marché des forêts 2014 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 (Karen Maitre, Max Penneroux, Gilles Seigle et Michel de Warren) à partir des données des Safer.

Introduction

Pour la dix-neuvième 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 2013 et fait le point sur l'évolution de ses prix depuis 1970.



Résumé

Stabilité du prix des forêts en 2013

Après un léger repli en 2012, le prix des forêts progresse de 1,6 % en 2013, dans un contexte d'amélioration relative de la filière bois française où le prix du bois gagne 10,4 %. Cette remontée du prix des forêts est portée par les régions Est et Ouest, alors que le prix se maintient pour la deuxième année consécutive dans le Nord-Bassin parisien.

Depuis 1997, le prix des forêts gagne en moyenne 3,9 % par an en valeur courante, soit 2,2 % par an en valeur réelle. Il s'établit en 2013 à 3 990 euros l'hectare. Derrière ce prix moyen se trouve une large gamme de prix, reflétant la diversité des biens vendus : les prix s'étalent ainsi de 600 à 11 000 euros/ha.

Les prix les plus élevés dans les forêts de plus de 50 ha de la moitié nord du territoire

Dans les zones de grands massifs forestiers de la moitié nord du territoire (Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne), les forêts de plus de 50 ha s'échangent à plus de 6 500 euros/ha en 2013.

Des surfaces stables et un recul des valeurs dû à la baisse du bâti

Le nombre de transactions est en hausse de 1,8 % en 2013, s'expliquant par la progression régulière des transactions de petite surface.

Les surfaces échangées affichent un léger repli (- 1,5 %) mais restent à un niveau soutenu, à 106 500 ha, soit 1 % des surfaces forestières privées françaises.

En revanche, la valeur du marché affiche un net recul (- 9,6 %), repassant sous la barre du milliard d'euros. Cette diminution provient d'une baisse de la valeur unitaire des biens comportant du bâti et d'une moindre activité dans les zones aux prix les plus élevés.

Mais un net recul des biens de plus de 100 ha

Le segment des biens de plus de 100 ha enregistre une contraction importante en 2013 : - 30 % en nombre de transactions et - 16 % en surface. Comme en 2009, les propriétaires forestiers, accordant une valeur refuge à leurs forêts, préfèrent conserver leurs biens dans l'attente d'un contexte plus favorable.

La progression des ventes de biens de 1 à 10 ha continue

Les transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha connaissent une hausse continue : depuis 2007, la hausse est de 20 %, tant en nombre de transactions qu'en surface. Cette tendance ne semble pas être liée à l'instauration du droit de préférence mais à la recherche d'un approvisionnement en bois de chauffage.

La présence renforcée des personnes morales sur le long terme

L'année 2013 est marquée par une forte activité des acquéreurs personnes physiques, notamment les agriculteurs. Toutefois, sur le long terme, la part des surfaces acquises par les personnes morales – agricoles et forestières, investisseurs privés, secteur public – se renforce progressivement, passant de 31 % en 2005 à 41 % en 2013.

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 biens mixtes à prépondérance forestière,** dont la surface boisée dépasse les 80 % de la surface totale. Les Safer disposent de données exhaustives sur ce marché, car la notification de ce type de vente est obligatoire depuis la création des Safer ;
- **C, le marché des biens mixtes à prépondérance agricole,** comprenant moins de 80 % de surface boisée et dont la notification a toujours été obligatoire.

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 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

ffires

du marché en 2013



1. Les chiffres du marché en 2013

1.1. L'évolution des prix en 2013

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

Un prix moyen à 3 990 euros/ha, en hausse de 1,6 %

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 %	420	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	9 900
2007	3 170	+ 7,1 %	540	11 250
2008	3 290	+ 3,8 %	540	10 710
2009	3 340	+ 1,3 %	550	10 410
2010	3 600	+ 8,0 %	590	11 000
2011	3 980	+ 10,6 %	640	12 180
2012	3 920	- 1,6 %	630	12 160
2013	3990	+ 1,6 %	620	11 100

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 sur les trois dernières années, ce qui implique une légère modification du prix des forêts en 2011 et 2012. 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 à l'Annexe 1 – Méthodologie

Par définition, 5 % des transactions présentent un prix inférieur au prix minimal et 5 % des transactions présentent un prix supérieur au prix maximal.

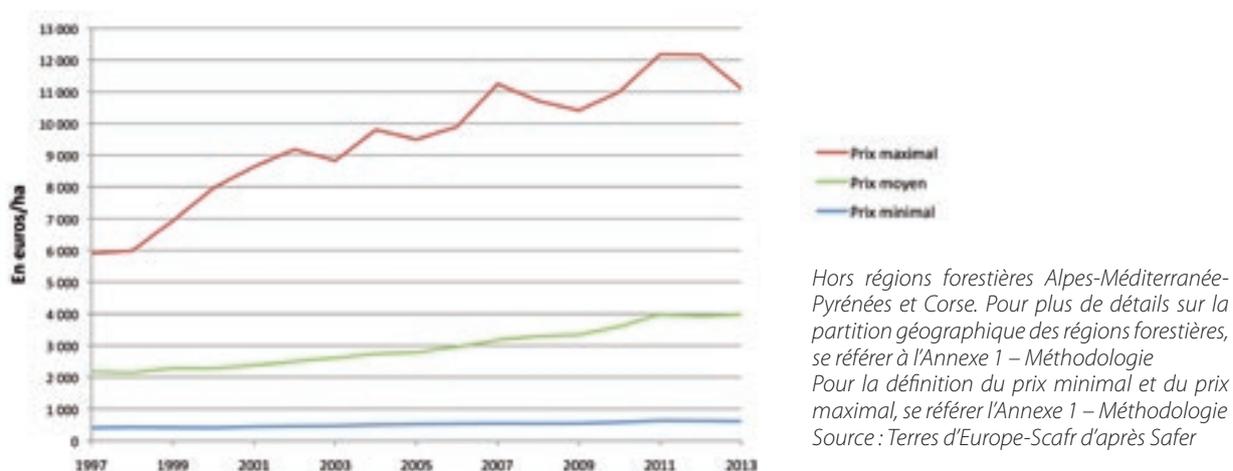
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix des forêts gagne 1,6 % en 2013. Un hectare de surface boisée vaut en moyenne 3 990 euros, valeur calculée hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse (cf. carte Régions forestières). Ce prix moyen ne reflète pas le large spectre des prix, qui peuvent aller de 620 euros/ha à 11 100 euros/ha (voir Graphique 1).

Après une hausse de 17 % entre 2009 et 2011 puis une baisse de 1,6 % en 2012, le prix moyen des forêts semble se stabiliser en 2013, regagnant le niveau de 2011, tandis que le prix du bois gagne 10,4 %. Cette hausse pourrait s'expliquer en partie par le redressement relatif de la filière bois française.

La filière bois a en effet connu au cours de l'année 2013 un regain d'activité, qui ne concerne toutefois pas tous les secteurs. D'un côté, les scieries et fabricants d'emballages industriels ou de palettes montrent des signes de reprise, tout en restant à des niveaux inférieurs à l'activité de 2012. De l'autre, la situation reste délicate pour les fabricants de charpentes et de parquets.

Évolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2013 : Graphique 1



Le prix minimal recule de 2 %, à 620 euros/ha, et le prix maximal cède 9 %, à 11 100 euros/ha.

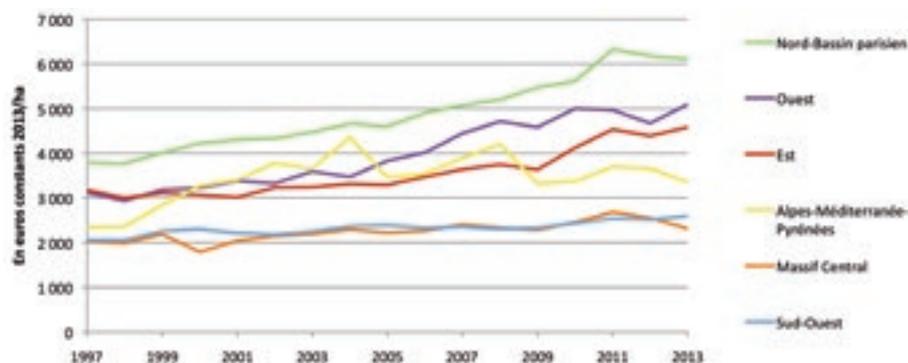
Sur la période 1997-2013, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,5, passant de 410 à 620 euros/ha. Dans le même temps, la progression du prix maximal a été plus soutenue : multiplié par 1,9, il est passé de 5 900 à 11 100 euros/ha.

Le prix maximal est 18 fois plus grand que le prix minimal en 2013.

1.1.2. Évolution du prix des forêts par région forestière

Progression à l'Est et à l'Ouest, stabilité dans le Nord-Bassin parisien

Évolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2013 : 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

La remontée du prix moyen national des forêts est portée par une hausse significative du prix dans plusieurs régions forestières : l'Ouest (+ 10 %), l'Est (+ 6 %) et le Sud-Ouest (+ 4 %). Le prix y est en progression après la baisse de 2012.

Dans le Nord-Bassin parisien, où le prix des forêts est le plus élevé, les valeurs sont stables en valeur courante (0 %), mais affichent un recul de 1 % en valeur constante.

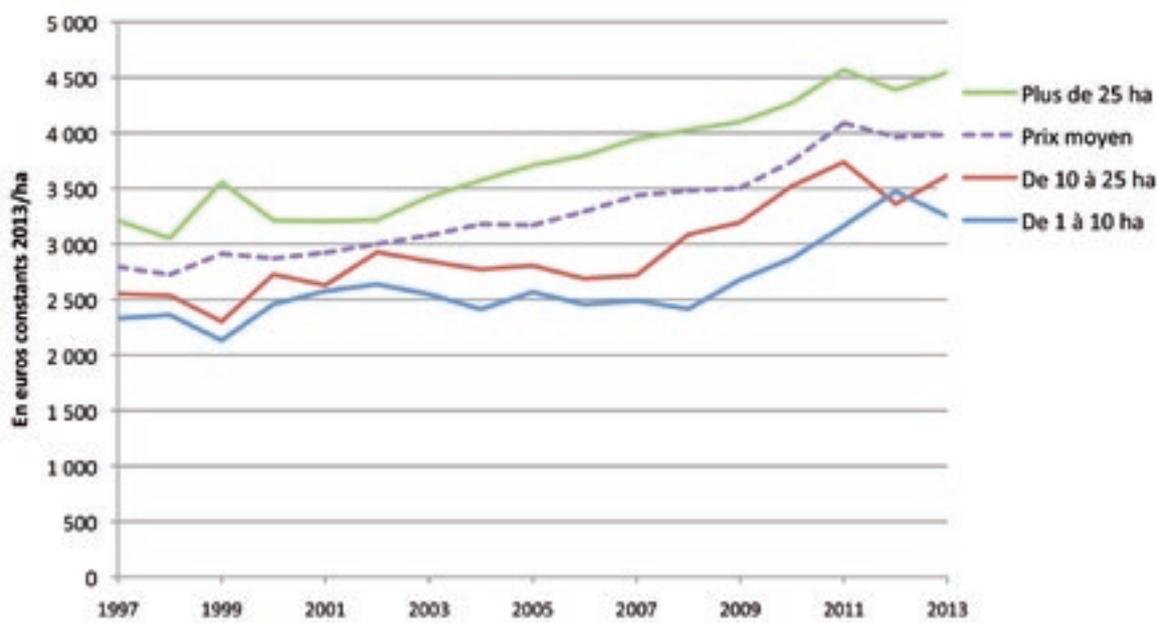
Enfin, dans les régions Massif Central et Alpes-Méditerranée-Pyrénées, la baisse amorcée en 2012 se poursuit plus nettement en 2013, avec des baisses respectives de - 8 % et - 7 %.

Entre 1997 et 2013, les écarts de prix entre les différentes régions s'accroissent. Compris dans un rapport de 1 à 1,9 en 1997, les prix s'échelonnent dans un rapport de 1 à 2,6 en 2013.

1.1.3. Évolution du prix des forêts par classe de surface

- Le prix des forêts de 1 à 10 ha, de 10 à 25 ha et de plus de 25 ha
Le prix des biens de 1 à 10 ha marque le pas, après quatre années de hausse

Évolution en valeur constante du prix des forêts par classe de surface entre 1997 et 2013 : Graphique 3



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

Le prix des forêts de 1 à 10 ha cède 6 % en 2013. Entre 2008 et 2012, il a gagné 44 %, dans un contexte d'augmentation régulière du nombre de transactions sur ce type de biens, vraisemblablement du fait d'une recherche d'approvisionnement en bois de chauffage.

A l'inverse, les prix des biens de 10 à 25 ha et de plus de 25 ha, qui avaient diminué en 2012, repartent à la hausse en 2013, avec des évolutions de + 9 % et + 5 % respectivement. Le prix des biens de 10 à 25 ha en particulier repasse au-dessus du prix des biens de 1 à 10 ha.

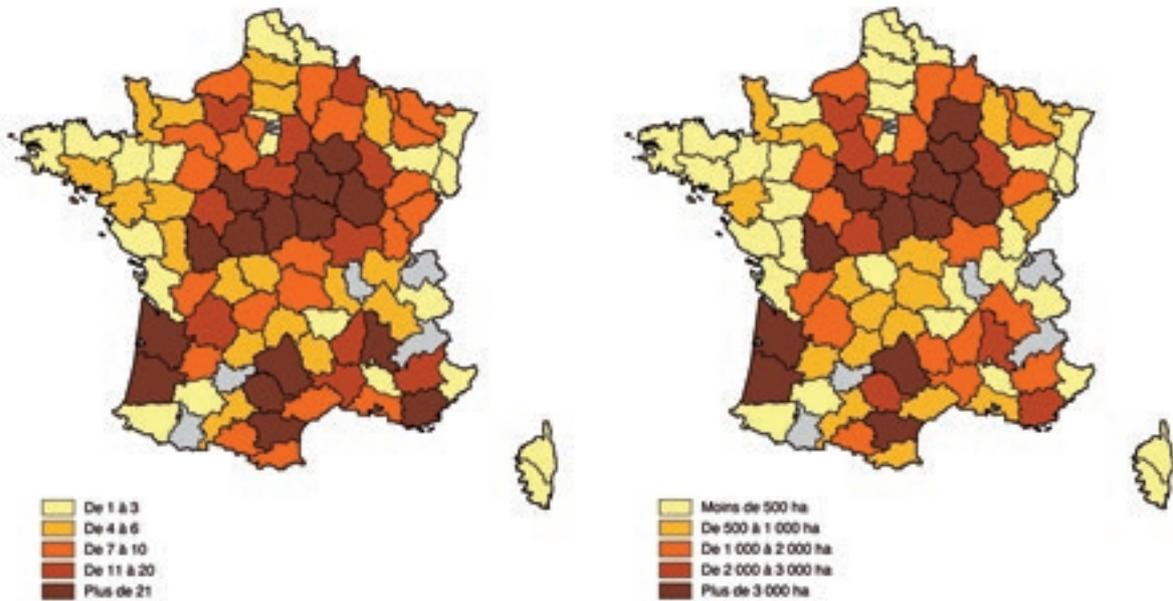


- Le prix des forêts de plus de 50 ha
Les forêts de production les plus chères dans la moitié nord

Acquisitions de forêts de plus de 50 ha entre 2011 et 2013 : Cartes 1 et 2

Total 2011-2013 en nombre : 940

Total 2011-2013 en surface : 128 400 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013

Note : départements grisés : absence de transaction

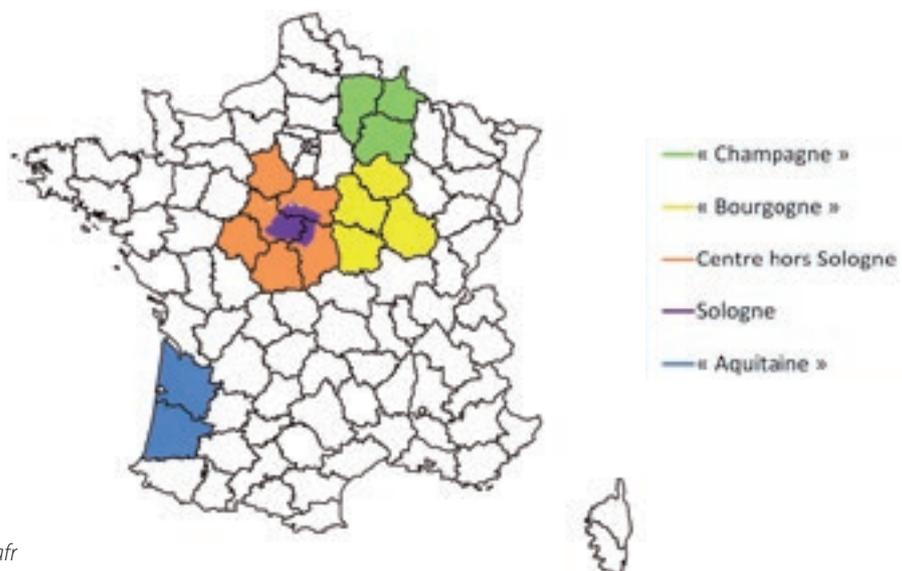
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les ventes de forêts de plus de 50 ha se situent en grande majorité dans les secteurs de grands massifs de la moitié nord du territoire, ainsi que dans le massif landais.

Afin d'étudier le prix des biens de plus de 50 ha, cinq ensembles géographiques présentant un nombre élevé de transactions de biens de plus de 50 ha ont été définis :

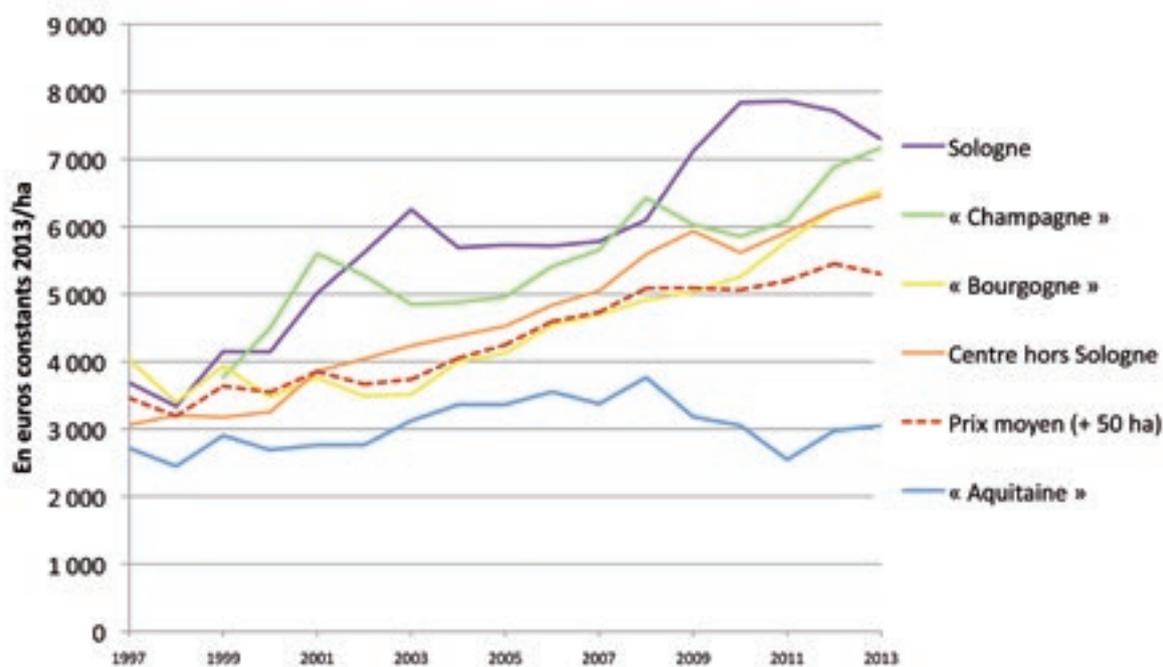
- « Champagne » : Marne, Ardennes, Aisne,
- « Bourgogne » : Aube, Nièvre, Côte d'Or, Yonne,
- Centre hors Sologne : Indre, Indre-et-Loire, Cher, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Loiret, hors le périmètre de la Sologne,
- Sologne : le périmètre de la Sologne, conformément à l'arrêté du 17 septembre 1941,
- « Aquitaine » : Landes, Gironde.

Les ensembles géographiques des forêts de plus de 50 ha : Carte 3



Source : Terres d'Europe-Scafr

Évolution en valeur constante du prix des forêts de plus de 50 ha non bâties par ensemble géographique entre 1997 et 2013 (moyennes triennales) : Graphique 4



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

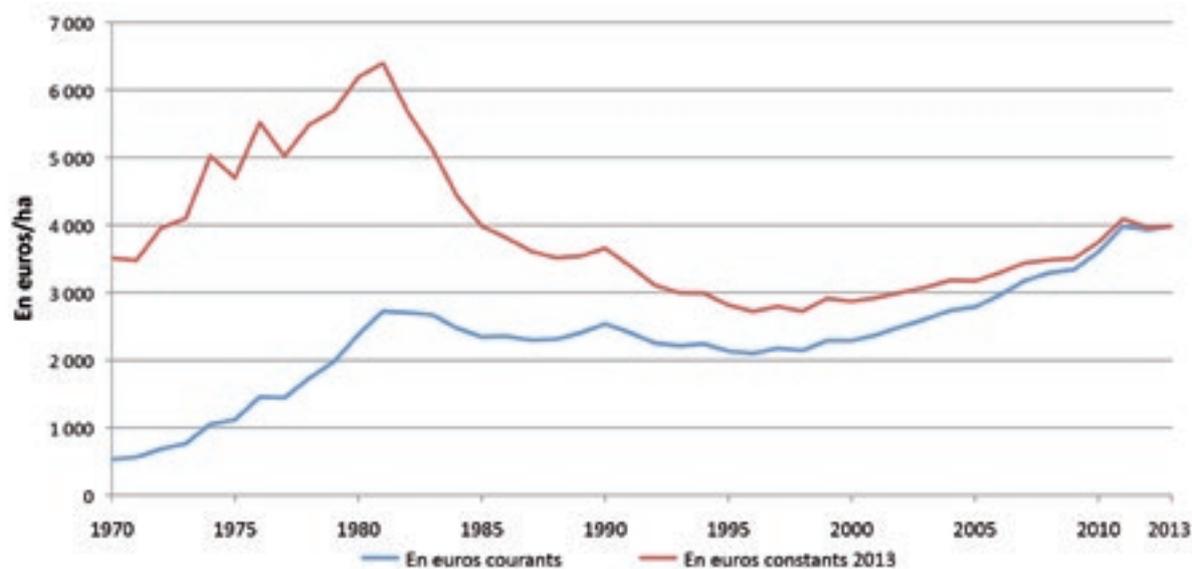
La hiérarchie des prix reste globalement inchangée sur la période 1995-2013, opposant notamment les futaies du nord du territoire aux forêts de résineux du Sud-Ouest :

- les biens en Sologne s'échangent à la valeur la plus élevée, autour de 7 300 euros/ha en 2013. Ces forêts présentent une valeur gonflée par leur composante cynégétique,
- les forêts de l'ensemble géographique « Champagne » viennent en deuxième position, avec un prix moyen de 7 200 euros/ha en 2013,
- les forêts de l'ensemble géographique « Bourgogne » et du Centre (hors Sologne) ont des valeurs très proches et suivent la même évolution sur la période ; un hectare y vaut en moyenne 6 500 euros en 2013,
- les forêts de résineux des Landes et de Gironde sont les moins chères. La tempête Klaus de janvier 2009 entraîne par ailleurs une baisse des prix jusqu'en 2011, avant leur remontée depuis 2012.

1.1.4. Évolution du prix des forêts depuis 1970

Depuis 1997, un gain annuel moyen de 2,2 % (en valeur constante)

Évolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2013 : Graphique 5



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

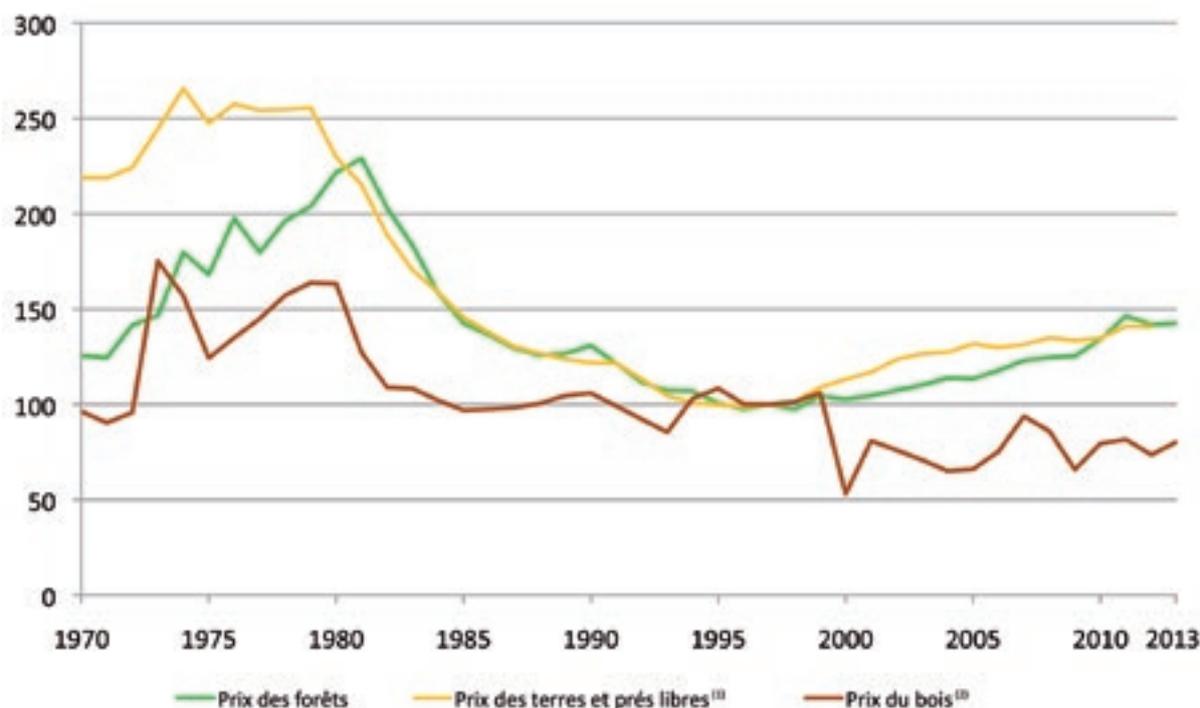
Entre le point bas de 1997 et 2013, le prix des forêts progresse de 43 % en valeur réelle, soit un gain annuel moyen de 2,2 %.

Corrigé de l'inflation, le prix des forêts retrouve en 2013 le prix moyen de 1985.

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

Le prix des forêts presque au niveau de 2011

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2013 : Graphique 6



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 2013, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2014

(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

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 prix des terres et prés, soutenu par la baisse des taux d'intérêt. L'effondrement des cours du bois consécutif aux tempêtes de décembre 1999 n'entraîne qu'une simple stagnation du prix des forêts en 2000.

Après une hausse du prix du bois entre 2005 et 2007, pendant laquelle le prix des forêts gagne 8 %, l'éclatement de la crise économique entraîne une nouvelle chute du prix du bois entre 2007 et 2009 (- 30 %). Le prix des forêts se stabilise alors (+ 2 % entre 2007 et 2009) grâce à une vigoureuse fermeture du marché et à la hausse du prix des terres en 2008, à la suite de l'augmentation des cours des matières premières agricoles en 2007-2008.

Entre 2009 et 2011, le prix des forêts enregistre une forte hausse (+ 17 %), soutenu par un rebond de 24 % du prix du bois et la poursuite de la hausse du prix des terres (+ 5 %).

Après une baisse en 2012, le prix des forêts (+ 1,6 %) et le prix du bois (+ 10,4 %) reviennent en 2013 presque à leurs niveaux respectifs de 2011.

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

Stabilité du nombre de transactions et des surfaces échangées, mais baisse de la valeur

Le marché des forêts ⁽¹⁾ : Tableau 2

	2011	2012	2013	Évolution 2013/2012	Évolution 2013/2011
Nombre de transactions	14 120	14 430	14 690	+ 1,8 %	+ 4,0 %
Surface forestière (ha)	112 700	108 100	106 500	- 1,5 %	- 5,5 %
Valeur (M€) ⁽²⁾	1 228	1 055	954	- 9,6 %	- 22,3 %

(1) Le marché des forêts traite des biens d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha

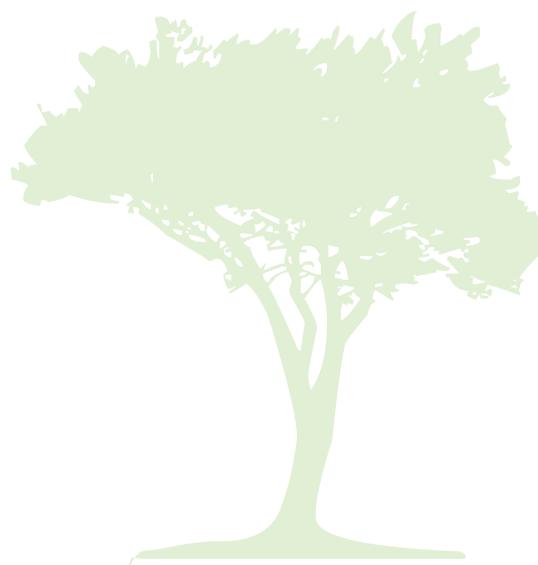
(2) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

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

Le nombre de transactions sur le marché des forêts enregistre une hausse de 1,8 % en 2013. La progression régulière se poursuit et le niveau des transactions est désormais supérieur de 12,5 % au creux de 2009. La progression concerne l'ensemble des régions forestières, avec des hausses comprises entre 3 % et 4 %, à l'exception de l'Est (0 %) et du Massif Central (- 3 %).

Les surfaces échangées affichent un léger repli (- 1,5 %) mais restent à un niveau soutenu, à 106 500 ha, ce qui représente 1 % des surfaces forestières privées françaises. Un repli important est enregistré dans le Nord-Bassin parisien, avec une diminution de 4 500 ha (- 14 %). Cette région représente 25 % des surfaces du marché des forêts en 2013, contre 29 % en 2012. Cette forte baisse est toutefois compensée par un gain de 1 200 ha dans la région Est (+ 9 %) et de 2 400 ha dans le Sud-Ouest (+ 9 %).

Si les évolutions sont peu marquées en termes de nombre de transactions et de surfaces, la valeur du marché des forêts affiche un net recul (- 9,6 %) et repasse sous la barre du milliard d'euros. Cette diminution provient d'une baisse de 13 % de la valeur totale des biens bâtis (cf. partie 2.2), du fait d'un repli des valeurs immobilières unitaires pour la deuxième année consécutive. Elle s'explique également par un recul significatif du nombre de transactions portant sur des biens de plus de 100 ha (cf. partie 1.5.1), dont le prix moyen est supérieur au prix moyen toutes classes de surfaces confondues. Enfin, elle s'explique par le recul de 14 % des surfaces vendues dans la région forestière Nord-Bassin parisien (cf. partie 1.1.3), caractérisée par les prix à l'hectare les plus élevés du territoire national.



1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2013

Forte activité des personnes physiques en 2013

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

	2012			2013		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	16 400	6 100	+ 10 300	17 300	5 300	+ 12 000
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	22 200	10 500	+ 11 700	21 100	13 500	+ 7 600
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	11 700	11 900	- 200	9 200	9 600	- 400
Secteur public ⁽³⁾	4 000	2 400	+ 1 600	6 800	1 800	+ 5 000
Personnes physiques non agricoles	40 100	39 400	+ 700	37 900	37 100	+ 800
Indivisions	5 500	27 500	- 22 000	7 500	30 600	- 23 100
Statut non déclaré	8 100	10 300	- 2 200	6 600	8 500	- 1 900
TOTAL	108 100	108 100	0	106 500	106 500	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** s'élève à + 12 000 ha, en hausse de 1 700 ha par rapport à 2012, du fait d'une réduction de 13 % des surfaces vendues. Leur solde est le plus élevé en 2013.

Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) sont les premiers acteurs du marché. Ils présentent un bilan quasi identique à 2012 (+ 800 ha), pour un volume d'échanges légèrement réduit, à l'achat (- 5 %) comme à la vente (- 6 %).

Les **indivisions** sont surtout présentes à la vente. Il s'agit de règlements de succession de la part de particuliers. Ces ventes progressent de 11 % en 2013 et le bilan est largement négatif (- 23 100 ha).

A l'inverse, le solde des **personnes morales agricoles et forestières** est en net recul en 2013, du fait d'une augmentation de 29 % des surfaces vendues et d'une baisse de 5 % des surfaces acquises. Il reste toutefois largement positif, à + 7 600 ha.

Les **autres personnes morales privées** présentent quant à elles un bilan quasi équilibré pour la deuxième année consécutive (- 400 ha), pour des volumes en retrait par rapport à 2012, à l'achat comme à la vente.

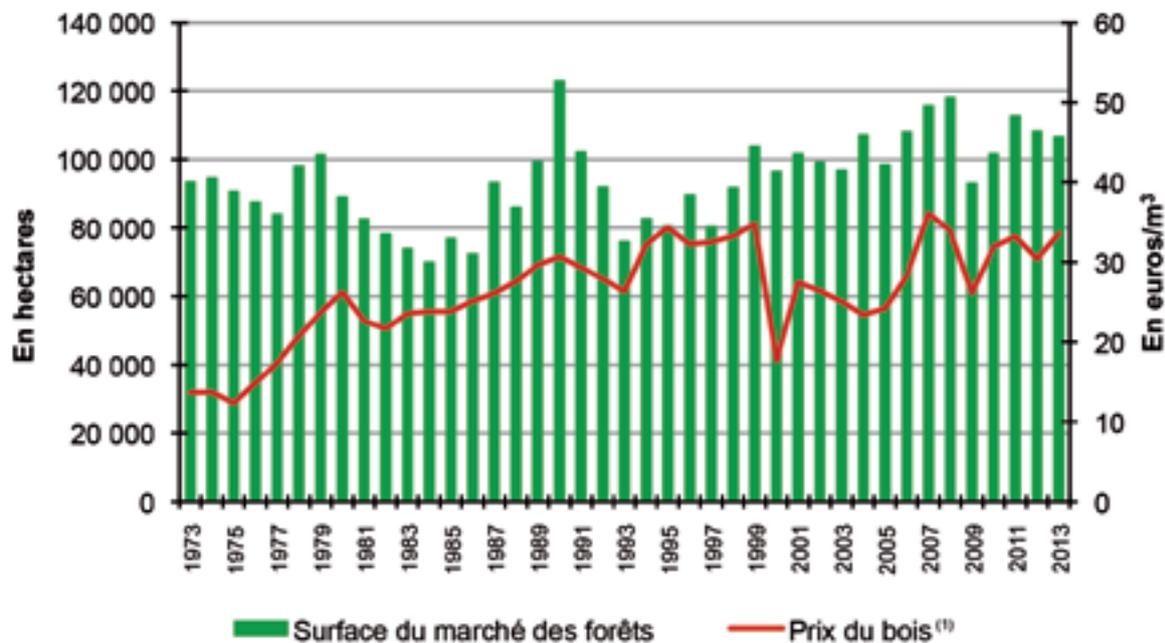
Les acquisitions du **secteur public** progressent de 70 % en 2013, passant de 4 000 à 6 800 ha, portées par deux acquisitions exceptionnelles du Conservatoire du Littoral dans l'Aube (460 ha) et en Gironde (1 590 ha). A l'inverse, leurs ventes se replient de 25 % ; il en résulte un solde en forte hausse, à + 5 000 ha.

En 2013, au niveau du solde global, les personnes physiques agricoles et les personnes morales (agricoles, forestières et publiques) augmentent leur patrimoine forestier à partir des ventes des particuliers, notamment sous forme d'indivisions.

1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

Un niveau soutenu de surfaces échangées

Évolution de la surface du marché des forêts et du prix du bois entre 1973 et 2013 : Graphique 7



(1) 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

Portées par un prix du bois à son plus haut niveau, les surfaces échangées franchissent le seuil des 100 000 ha en 1979. Elles plongent jusqu'en 1984, dans la foulée 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, enrayée par les tempêtes de 1999. Les volumes annuels se stabilisent alors autour des 100 000 ha, alors que le prix du bois, qui s'effondre en 2000, ne retrouve pas son niveau d'avant les tempêtes. Son redressement à partir de 2005 participe au regain d'activité 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. En 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009, soutenu par une remontée de 27 % du prix du bois en deux ans.

Entre 2011 et 2013, les surfaces échangées sur le marché des forêts sont à nouveau orientées à la baisse, concédant 6 % en deux ans, tandis que le prix du bois retrouve en 2013 son niveau de 2011, après un léger repli en 2012.

1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

1.5.1. Le marché des forêts de plus de 100 ha en 2013

Net recul des ventes de biens de plus de 100 ha

Le marché des forêts de plus de 100 ha ⁽¹⁾ : Tableau 4

	2011	2012	2013	Évolution 2013/2012	Évolution 2013/2011
Nombre de transactions	140	150	105	- 30 %	- 25 %
Surface forestière (ha)	33 400	31 200	26 300	- 16 %	- 21 %

(1) Ce tableau ne traite que des biens d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha

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

Le nombre de transactions portant sur des biens de plus de 100 ha accuse un net recul en 2013 (- 30 %).

En surface, la baisse est toutefois plus mesurée (- 16 %). Elle provient surtout des biens mixtes, qui passent de 4 900 ha en 2012 à 1 700 ha en 2013 (- 65 %) tandis que les biens forestiers passent dans le même temps de 26 300 ha à 24 600 ha (- 6 %).

La valeur s'élève quant à elle à 165 millions d'euros, en recul de 34 % par rapport à 2012. Cette valeur inclut les bâtiments éventuellement associés aux biens vendus. Les biens de plus de 100 ha comportant structurellement plus de bâti que la moyenne (33 % en 2013, contre 20 % en moyenne dans l'ensemble du marché des forêts), leur valeur est davantage liée aux évolutions de l'immobilier.

1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2012

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 1.5.2, il ne sera question que des biens forestiers, qui représentent 90 % des transactions et 94 % des surfaces du marché des forêts de plus de 100 ha en 2013.

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

• Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2013

Retour à des niveaux de surface équivalents à ceux de 2009-2010

Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2013 : Tableau 5

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de transactions	90	120	160	140	100	110	120	120	90
Surface forestière (ha)	21 100	30 000	39 500	35 500	22 100	25 700	30 500	26 300	24 600

(1) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

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

Le nombre de transactions de biens de plus de 100 ha baisse d'un quart en 2013, retrouvant le bas niveau déjà enregistré en 2005.

Pour autant, la baisse n'est que de 6 % en surface. A 24 600 ha, le niveau des surfaces échangées est légèrement supérieur à celui du point bas de 2009, dû à la crise économique.

La valeur, bâtiments compris, s'élève à 144 millions d'euros, en repli de 9 %.

Évolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché total des biens forestiers entre 2005 et 2013 : Tableau 6

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

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

En termes de part de marché, la comparaison avec le point bas de 2009 se vérifie également, puisque les parts en nombre (1,1 %) et en surface (31 %) sont identiques. En valeur, la part est légèrement inférieure, à 23 %.

• Statut des acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha

Fort recul des acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2013 : Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	3 %	1 %	1 %	2 %	1 %	1 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	22 %	31 %	32 %	38 %	40 %	35 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	15 %	15 %	14 %	8 %	6 %	9 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	1 %	1 %	7 %	13 %	14 %
Personnes physiques non agricoles	21 %	14 %	11 %	26 %	18 %	19 %
Indivisions	29 %	26 %	28 %	9 %	13 %	11 %
Statut non déclaré	9 %	13 %	14 %	11 %	10 %	11 %
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 réalisent une activité très réduite sur le segment des biens de plus de 100 ha, tant à la vente qu'à l'achat.

Les personnes morales agricoles et forestières augmentent sensiblement leurs surfaces vendues en 2013, et représentent la plus grande part en termes de surface et de valeur, respectivement 31 % et 32 %. A l'achat, elles réduisent leur activité, mais restent tout de même les premiers acquéreurs de biens forestiers de plus de 100 ha.

Le retrait des **autres personnes morales privées** est marqué. Les surfaces vendues diminuent de près de moitié (- 47 %) et les surfaces acquises de près des deux tiers (- 65 %). Il en résulte une baisse générale des parts de marché. Elles ne représentent notamment plus que 6 % des surfaces acquises sur ce segment, contre 15 % en 2012.

Le secteur public réduit quasi complètement ses ventes en 2013. En revanche, ses acquisitions progressent, ses surfaces étant multipliées par près de 4, du fait de deux opérations exceptionnelles du Conservatoire du Littoral.

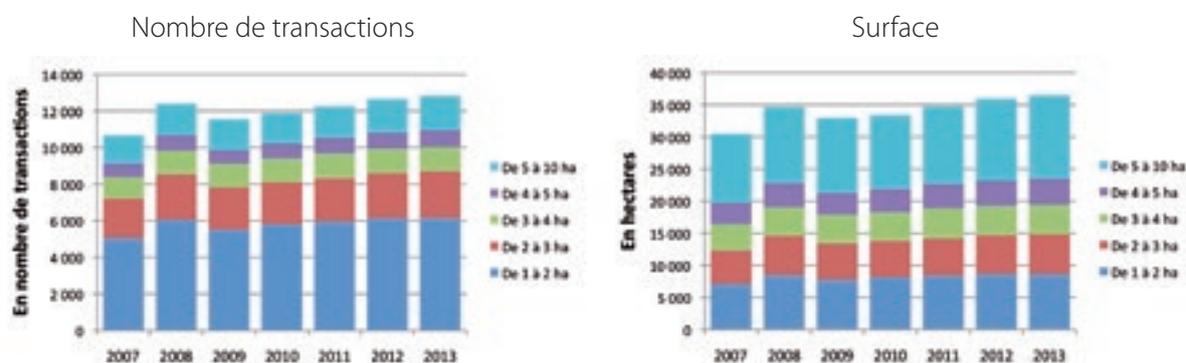
Les personnes physiques non agricoles ont réduit de moitié leurs surfaces vendues en 2013 (- 53 %), il en résulte une part de 14 %, contre 28 % en 2013. Les surfaces acquises enregistrent une baisse moins forte (- 28 %). Les personnes physiques constituent les deuxièmes acquéreurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha avec 18 % des surfaces acquises.

Les ventes des **indivisions** ont concerné des surfaces près de trois fois supérieures à 2012 et une valeur cinq fois plus élevée, d'où des parts importantes.

1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

Les transactions de biens de 1 à 10 ha en hausse régulière depuis 2007

Évolution des transactions de 1 à 10 ha entre 2007 et 2013 : Graphique 8



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

Depuis 2007, les transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha connaissent une hausse continue, hors le pic de 2008, année caractérisée par une augmentation généralisée des volumes échangés. Ainsi, en sept ans, la hausse du nombre de transactions et des surfaces correspondantes est de 20 %. 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. A l'inverse, 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 soutenir cette tendance. Entre 2010 et 2013, 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 + 13 %.



A lush green forest with sunlight filtering through the trees. The scene is filled with tall, slender trees and dense foliage, creating a serene and natural atmosphere. The lighting is soft and dappled, highlighting the vibrant green leaves and the texture of the tree trunks.

2. La str

Structure

du marché des forêts



2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

Les biens mixtes en retrait en surface et en valeur

Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2012 et 2013 : Tableau 8

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2012	2013	Évolution 2013/2012	2012	2013	Évolution 2013/2012
Nombre de transactions	8 860	8 940	+ 1 %	5 570	5 750	+ 3 %
Surface forestière (ha) ⁽¹⁾	77 400	78 300	+ 1 %	30 600	28 100	- 8 %
Valeur (M€) ^{(2) (3)}	616	624	+ 1 %	439	330	- 25 %

(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

Les biens forestiers sont quasi stables en 2013. Le lot moyen est inchangé, à 8,8 ha pour 70 000 euros.

En revanche, si le nombre de biens mixtes progresse, les surfaces (- 8 %) et surtout la valeur (- 25 %) diminuent. La surface du lot moyen passe de 5,5 à 4,9 ha (- 11 %) et la valeur passe de 79 000 à 57 000 euros (- 27 %).

2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

Baisse de la valeur plus marquée pour les biens bâtis

Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2012 et 2013 : Tableau 9

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2012	2013	Évolution 2013/2012	2012	2013	Évolution 2013/2012
Nombre de transactions	11 440	11 600	+ 1 %	2 990	3 090	+ 3 %
Surface forestière (ha)	79 700	78 000	- 2 %	28 300	28 500	+ 1 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	459	437	- 5 %	596	516	- 13 %

(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

Le nombre de transactions est quasi inchangé concernant les biens non bâtis. Les surfaces sont en léger recul (- 2 %) et induisent une baisse de 5 % de la valeur des biens.

En ce qui concerne les biens bâtis, leur nombre passe au-dessus de la barre des 3 000 biens (+ 3 %) pour une surface quasi inchangée (+ 1 %), et une valeur en baisse de 13 %, s'expliquant principalement par la diminution de la valeur unitaire des bâtiments.

Sur la période récente, l'évolution des biens bâtis forestiers est très comparable à celle du marché des maisons à la campagne. Après un creux en 2009 faisant suite à l'éclatement de la crise financière et économique, le nombre de transactions a fortement augmenté entre 2009 et 2010, puis a stagné entre 2010 et 2011 avant de baisser sensiblement en 2012. En 2013, la baisse du prix du lot moyen permet d'enrayer la baisse du nombre de transactions.

Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2009 et 2013 : Tableau 10

	Surface moyenne du lot (ha)						Valeur moyenne du lot (k€)					
	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2013/2012	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2013/2012
Biens non bâtis	6,6	7,0	7,5	7,0	6,7	- 4 %	33	35	46	40	38	- 6 %
Biens bâtis	9,2	9,5	9,6	9,5	9,2	- 3 %	210	207	224	199	167	- 16 %

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

La surface moyenne des lots est en baisse pour les deux types de biens et revient aux niveaux de 2009.

Pour la valeur, la baisse est plus marquée pour les biens bâtis (- 16 %) que pour les biens non bâtis (- 6 %).

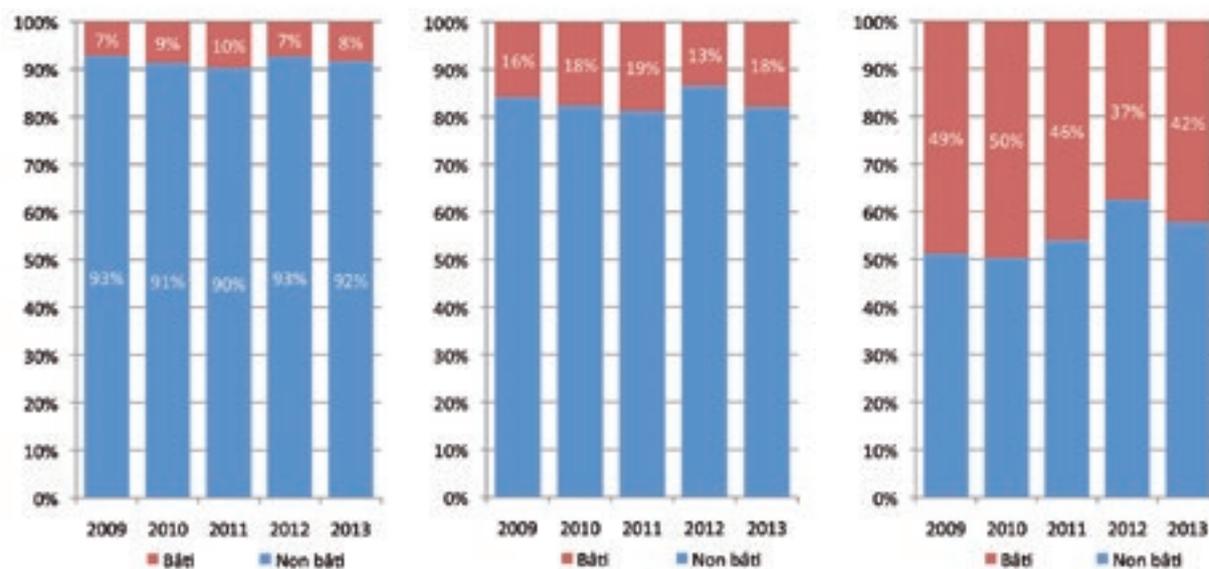
Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2009 et 2013 : Graphiques 9

Marché des biens forestiers : Graphiques 9.1

Nombre de transactions

Surface

Valeur



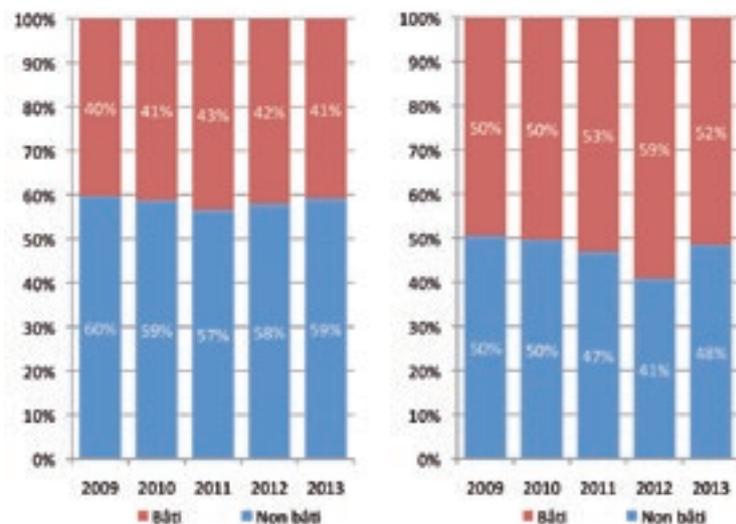
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur le marché des biens forestiers, les biens bâtis sont structurellement peu présents, représentant au maximum 10 % des transactions pour moins d'un cinquième des surfaces. La part en valeur est plus fluctuante d'une année sur l'autre, dépendant de la qualité des biens mis en vente et de l'évolution des prix de l'immobilier bâti.

Marché des biens mixtes : Graphiques 9.2

Nombre de transactions

Surface



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

La part des biens bâtis est structurellement plus importante sur le marché des biens mixtes. Elle est relativement stable en termes de nombre, représentant 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

Quatrième année de baisse consécutive pour la survaleur

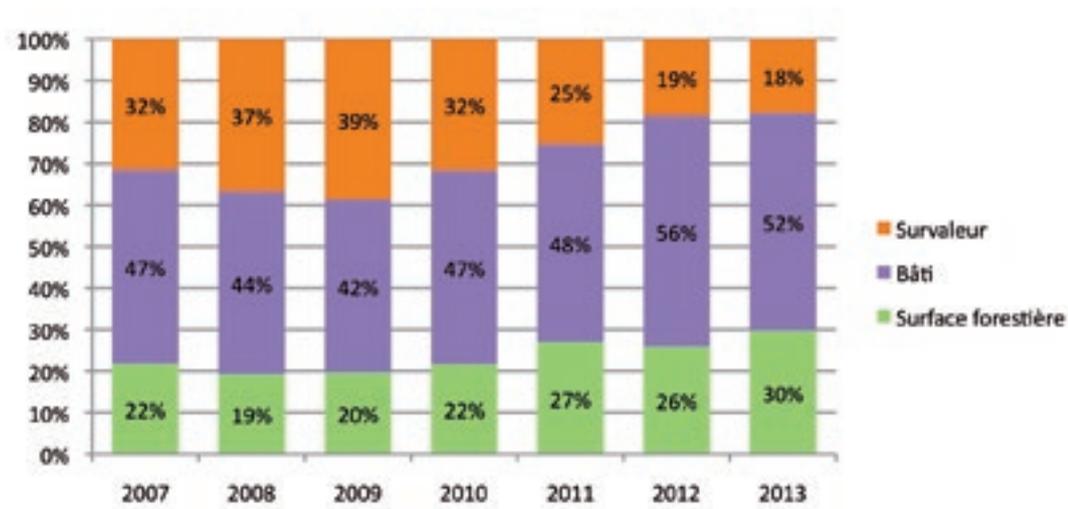
Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

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

Évolution de la décomposition de la valeur moyenne d'un bien forestier bâti entre 2007 et 2013 : Graphique 10



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

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 2012, la part de la survaleur diminue de 20 points, passant à 19 %. Dans le même temps, la part du bâti gagne 14 points, passant de 42 % à 56 %, tandis que la forêt gagne 6 points, passant de 20 % à 26 %. 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 2013, la survaleur diminue encore légèrement, à 18 %, tandis que la part de la forêt augmente, à 30 %, au détriment de la part du bâti, à 52 %. La morosité du marché immobilier se traduit par une survaleur toujours plus faible et par une baisse de la valeur du bâti. Par conséquent, la part de la valeur de la forêt est en hausse ; elle est au plus haut depuis 2007.



2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface

- Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2013

Baisse du marché des biens de plus de 100 ha, hausse du marché des biens de 1 à 25 ha

Le marché des biens forestiers : Tableau 11

	2013						Évolution 2013/2012					
	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	7 630	810	250	160	90	8 940	0 %	+ 13 %	- 11 %	+ 23 %	- 25 %	+ 1 %
Surface forestière (ha)	21 900	12 400	8 800	10 600	24 600	78 300	+ 1 %	+ 11 %	- 8 %	+ 22 %	- 6 %	+ 1 %

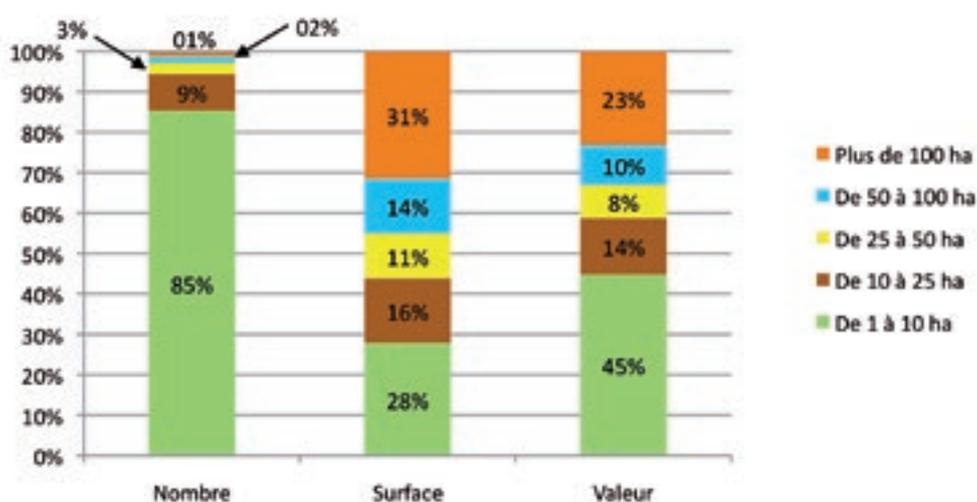
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les transactions de biens forestiers sont relativement stables en 2013 (+ 1 % en nombre et en surface). On trouve toutefois derrière cette stabilité des différences d'évolutions entre les classes de surface.

Les biens de moins de 1 à 10 ha, de 10 à 25 ha et de 50 à 100 ha enregistrent en effet des augmentations, en nombre comme en surface. Cette hausse est particulièrement marquée pour les biens de 10 à 25 ha.

A l'inverse, les biens de 25 à 50 ha et surtout les biens de plus de 100 ha sont en baisse. Ces derniers enregistrent un retrait d'un quart du nombre de transactions, qui passent de 120 en 2012 à 90 en 2013.

Le marché des biens forestiers non bâtis par classe de surface en 2013 : Graphique 11



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

Les biens de 1 à 10 ha représentent 85 % des transactions pour seulement 28 % des surfaces de biens forestiers. A l'opposé, les biens de plus de 100 ha représentent 1,1 % des transactions pour 31 % des surfaces.

- Le marché des biens mixtes par classe de surface en 2013

Biens mixtes : nette baisse du marché des biens de plus de 100 ha

Le marché des biens mixtes : Tableau 12

	2013						Évolution 2013/2012					
	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	5 210	390	110	30	10	5 750	+ 4 %	0 %	+ 10 %	0 %	- 67 %	+ 3 %
Surface forestière (ha)	14 600	6 000	3 700	2 100	1 700	28 100	+ 2 %	+ 2 %	+ 9 %	- 5 %	- 65 %	- 8 %

*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 constatées sur le marché des biens forestiers se retrouvent sur le marché des biens mixtes, à l'exception des biens de 25 à 50 ha qui enregistrent une hausse.

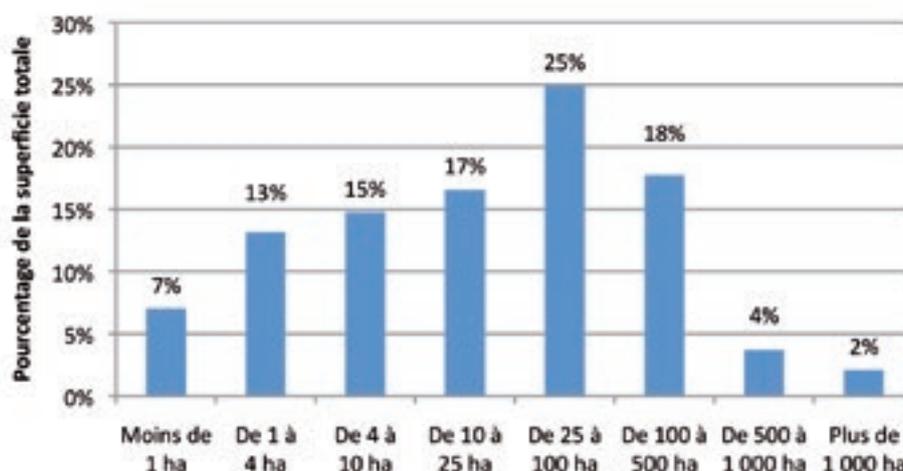
Par ailleurs, il faut noter que la baisse touchant les biens de plus de 100 ha est beaucoup plus nette pour les biens mixtes que pour les biens forestiers. Les volumes concernés sont toutefois beaucoup plus réduits.

2.3.2. Structure de la propriété forestière et marché des forêts

Les biens de 1 à 10 ha mis plus fréquemment sur le marché

- La structure de la forêt privée

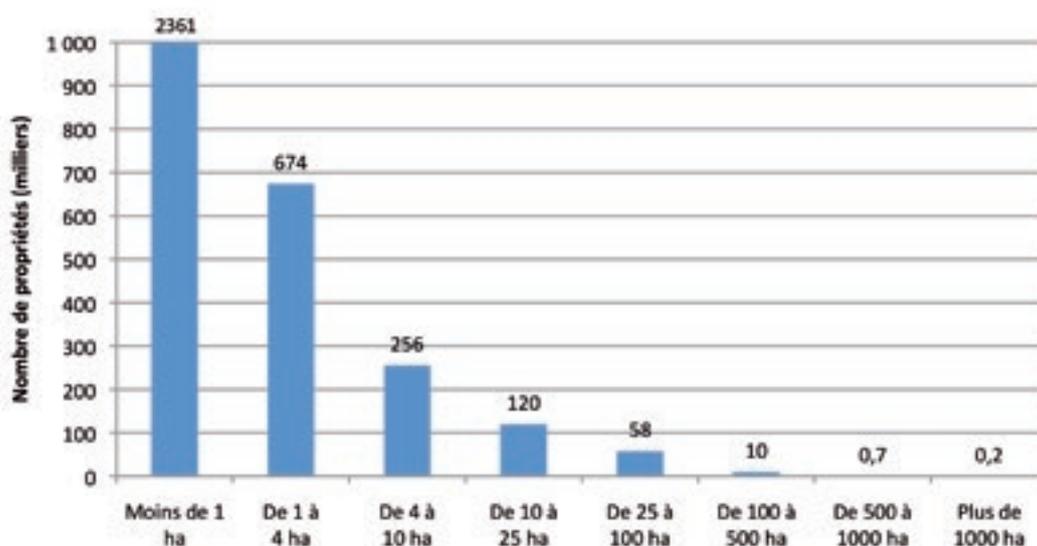
Segmentation de la forêt privée par classe de surface : Graphique 12



Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Les forêts privées représentent 74 % de la surface totale avec 10,9 millions d'hectares. Les forêts de plus d'un hectare couvrent 10,2 millions d'hectares.

Répartition du nombre de propriétés par classe de surface : Graphique 13



Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Les forêts privées sont détenues par 3,5 millions de propriétaires (cf. Graphique 13), dont 68 % détiennent moins d'un hectare. Ces forêts de moins de 1 ha sont exclues de l'observation du marché des forêts tel qu'il a été structuré depuis sa création.

L'une des caractéristiques résultant de ce nombre élevé de propriétaires est la dualité existant entre :

- le morcellement de la forêt : 83 % des propriétaires (930 000) de plus de 1 ha détiennent les lots de 1 à 10 ha qui constituent 30 % des forêts de plus de 1 ha,
- la concentration de la forêt : 1 % des propriétaires (11 000) possède le quart de la forêt privée avec des domaines de plus de 100 ha.

Répartition des forêts privées selon le statut des propriétaires : Tableau 13

	Nombre	Surface	Propriété moyenne
Personnes physiques	96 %	82 %	7,5 ha
Personnes morales	4 %	18 %	43 ha

Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Par ailleurs, plus de 80 % de la surface forestière privée sont détenus par des personnes physiques, 96 % en nombre.

- Comparaison des forêts mises en vente en 2013 avec la structure de la propriété forestière privée

Caractéristiques des forêts mises en vente en 2012 et 2013 et comparaison avec la répartition des surfaces forestières privées : Tableau 14

	Répartition des surfaces forestières privées de plus de 1 ha mises sur le marché ⁽¹⁾		Répartition des surfaces forestières privées de plus de 1 ha existantes ⁽²⁾
	2012	2013	
De 1 à 10 ha	33,2 %	34,3 %	30,0 %
De 10 à 25 ha	15,8 %	17,3 %	18,0 %
De 25 à 50 ha	12,1 %	11,7 %	14,0 %
De 50 à 100 ha	10,1 %	12,0 %	13,0 %
Plus de 100 ha	28,8 %	24,7 %	25,0 %
ENSEMBLE	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources :

(1) *Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

(2) *Service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'agriculture (SSP)*

Avec un nombre de transactions en augmentation régulière depuis 2007, les biens de 1 à 10 ha prennent une part plus importante dans le marché (34,3 %) que leur part dans la propriété forestière (30 %). Cela signifie que ces types de biens sont mis plus fréquemment sur le marché que ce qu'ils représentent dans le « stock » total de la forêt privée française.

A l'inverse, les forêts de plus de 10 ha, dont les parts sur le marché sont inférieures aux parts dans la propriété forestière, se retrouvent moins souvent sur le marché. En particulier, en 2013, la forte baisse des transactions concernant des biens de plus de 100 ha réduit nettement leur part sur le marché (24,7 %), qui reste toutefois égale à leur part dans la propriété forestière (25 %).





3. Les ac



Acteurs

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 partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions*.

3.1.1. Les vendeurs

• Les vendeurs de biens forestiers en 2013

Moins de ventes des personnes morales privées

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2013 : Tableau 15

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	5 %	4 %	3 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	3 %	15 %	12 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	4 %	9 %	14 %
Secteur public ⁽³⁾	2 %	2 %	4 %
Personnes physiques non agricoles	52 %	35 %	34 %
Indivisions	29 %	27 %	25 %
Statut non déclaré	5 %	8 %	9 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

(1) Y compris les groupements forestiers

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

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

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

Les personnes physiques non agricoles sont les premiers vendeurs de biens forestiers, avec un peu plus de la moitié des ventes pour 35 % des surfaces et 34 % des valeurs. Leurs parts de marché sont stables en 2013.

Les **indivisions** augmentent sensiblement leurs ventes en 2013. Elles réalisent près d'une vente sur trois (29 %) pour environ un quart des surfaces (27 %) et des valeurs (25 %). Ces ventes correspondent en majorité à des règlements de succession de la part de particuliers.

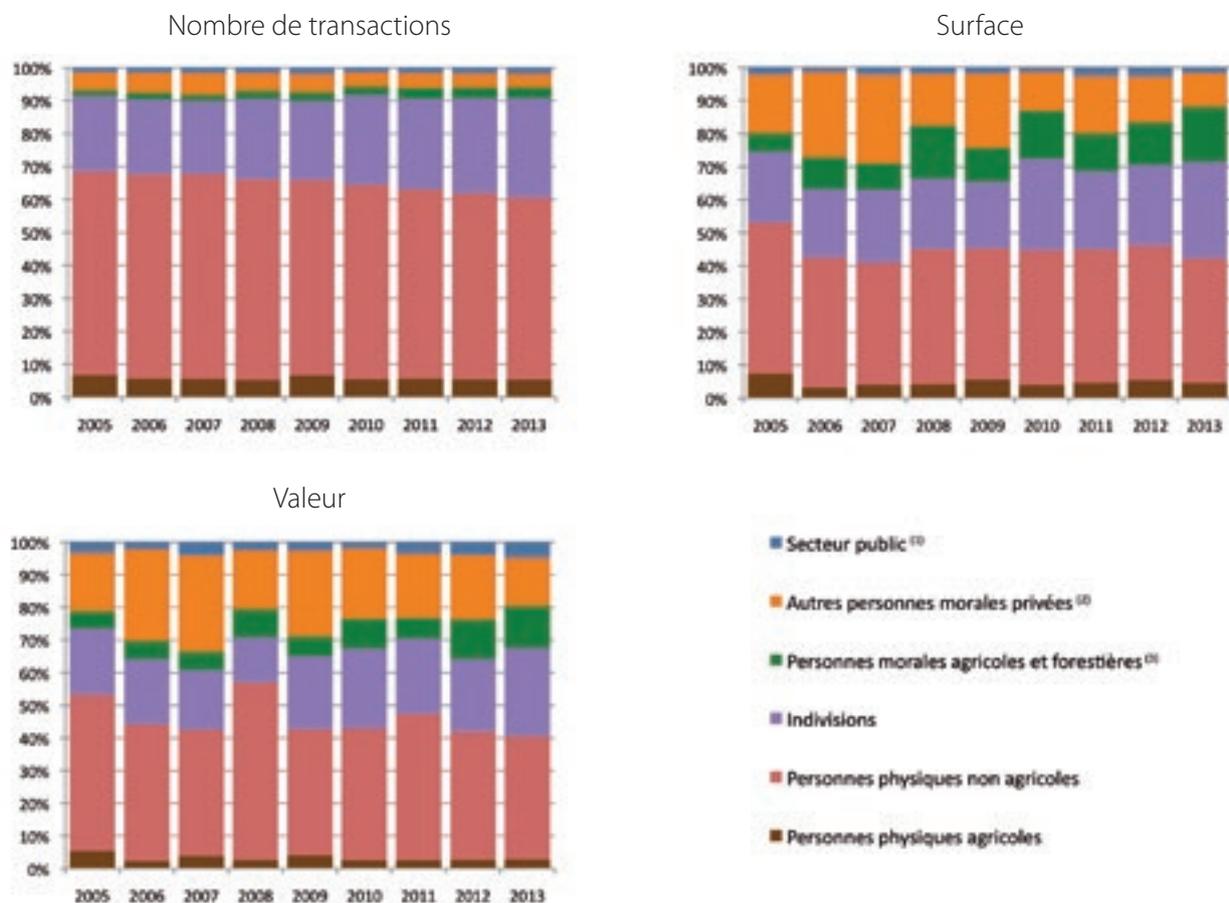
Dans le secteur agricole, les **personnes physiques agricoles** sont très peu vendeuses, avec 5 % ou moins des ventes, tant en nombre qu'en surface ou en valeur. Ces parts sont stables en 2013. Les **personnes morales agricoles et forestières** accroissent quant à elles leurs surfaces vendues : la part est en hausse de 3 points, à 15 %.

Les **personnes morales privées non agricoles et non forestières** réduisent leurs surfaces de vente. La part en surface cède 4 points, à 9 %, et la part en valeur 5 points, à 14 %.

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

- Évolution des vendeurs de biens forestiers entre 2005 et 2013
Augmentation progressive de la présence de personnes morales agricoles et forestières

Évolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2013 : Graphiques 14



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

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

(3) Y compris les groupements forestiers

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

Plusieurs éléments sont à retenir de l'évolution du statut des vendeurs entre 2005 et 2013 :

- 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 2013

Malgré un nombre d'acquisitions en hausse, baisse des surfaces acquises par les personnes morales privées

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2013 : Tableau 16

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	20 %	12 %	7 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	7 %	23 %	16 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	6 %	7 %	18 %
Secteur public ⁽³⁾	5 %	7 %	8 %
Personnes physiques non agricoles	52 %	36 %	38 %
Indivisions	5 %	7 %	8 %
Statut non déclaré	6 %	7 %	6 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

(1) Y compris les groupements forestiers

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

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

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

Premiers vendeurs, les **personnes physiques non agricoles** sont aussi structurellement les premiers acquéreurs, réalisant notamment plus de la moitié des acquisitions (52 %). Elles affichent en 2013 un léger recul en termes de valeur (- 3 points, à 38 %).

Les acquisitions des **personnes physiques agricoles** sont en progression en 2013. Deuxième catégorie d'acquéreurs en termes de nombre (20 %), elles ne représentent que 12 % des surfaces et 7 % de la valeur. Leurs lots sont donc de petite taille et de faible valeur en comparaison aux autres acteurs.

Malgré une augmentation du nombre des acquisitions en 2013, les surfaces et les valeurs des **personnes morales agricoles et forestières** se réduisent. Leur part de marché en surface est tout même de près d'un quart (23 %, en recul de 2 points).

Enregistrant elles aussi une hausse de leur nombre d'acquisitions, les **autres personnes morales privées** réduisent leurs surfaces et la valeur, plus vivement que les personnes morales agricoles et forestières. Leur part de marché en surface se replie de 3 points, à 7 %.

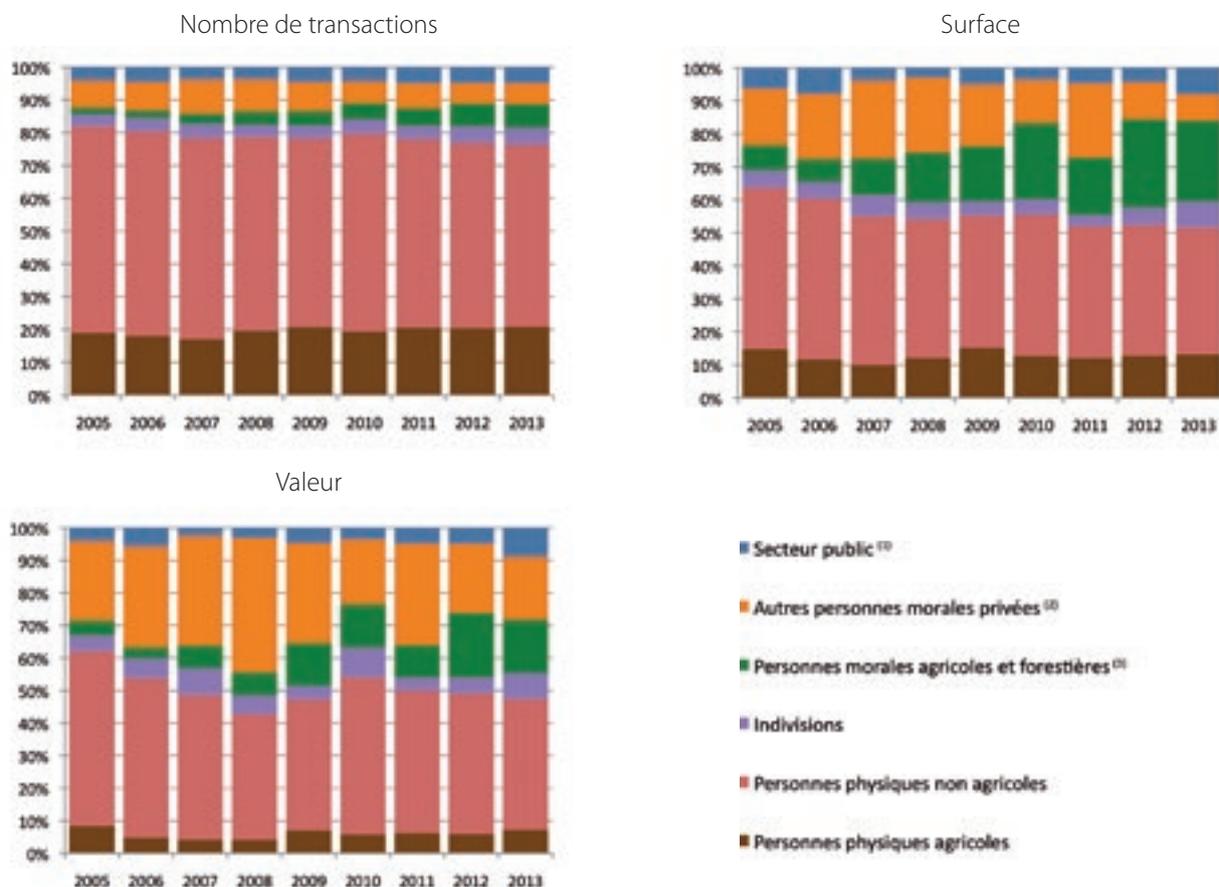
Le **secteur public** enregistre une nette hausse de ses acquisitions, du fait de deux opérations exceptionnelles du Conservatoire du Littoral. Stable en nombre, sa part gagne 3 points en surface (7 %) et en valeur (8 %).

Les acquisitions en **indivision** sont quant à elles structurellement peu nombreuses. Elles enregistrent tout de même une hausse en 2013. Elles concernent généralement des lots d'intérêt cynégétique.

• Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2005 et 2013

Progression régulière des acquisitions des personnes morales

Évolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2005 et 2013 : Graphiques 15



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

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

(3) Y compris les groupements forestiers

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

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, dont la majorité des ventes correspond à des règlements de succession de la part de particuliers.

Selon cette segmentation, on constate une diminution des acquisitions des personnes physiques entre 2005 et 2013 :

- diminution progressive en nombre : 86 % en 2005 à 81 % en 2013, ainsi qu'en surface : 69 % en 2005 à 59 % en 2013,
- diminution moins régulière en valeur : 67 % en 2005, 55 % en 2013.

En parallèle, 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,
- une présence en augmentation régulière des personnes morales agricoles et forestières.

3.2. Age des acteurs du marché

3.2.1. Age des vendeurs

Les plus de 60 ans les plus actifs

Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2013⁽¹⁾ : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	4 %	3 %	4 %
De 40 à 50 ans	9 %	9 %	16 %
De 50 à 60 ans	17 %	18 %	19 %
De 60 à 70 ans	29 %	27 %	27 %
De 70 à 80 ans	23 %	23 %	20 %
Plus de 80 ans	19 %	19 %	15 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2013, 59 % 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 70 % des ventes pour 69 % des surfaces et 61 % de la valeur. Parmi elles, la tranche des 60-70 ans est la plus active, avec plus d'un quart des surfaces et des valeurs (27 %).

Il faut noter en 2013 la diminution des ventes des personnes de 40 à 50 ans, leur part en surface passant à 9 %, contre 17 % en 2012.

3.2.2. Age des acquéreurs

Les 50-60 ans captent près d'un tiers des surfaces

Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2013⁽¹⁾ : Tableau 18

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	7 %	4 %	4 %
De 30 à 40 ans	14 %	10 %	11 %
De 40 à 50 ans	23 %	20 %	26 %
De 50 à 60 ans	27 %	31 %	34 %
De 60 à 70 ans	20 %	22 %	17 %
Plus de 70 ans	9 %	11 %	8 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2013, 72 % des transactions du marché des biens forestiers

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

Les acquéreurs de moins de 30 ans augmentent leurs acquisitions en 2013, même si leurs parts restent stables et minoritaires.

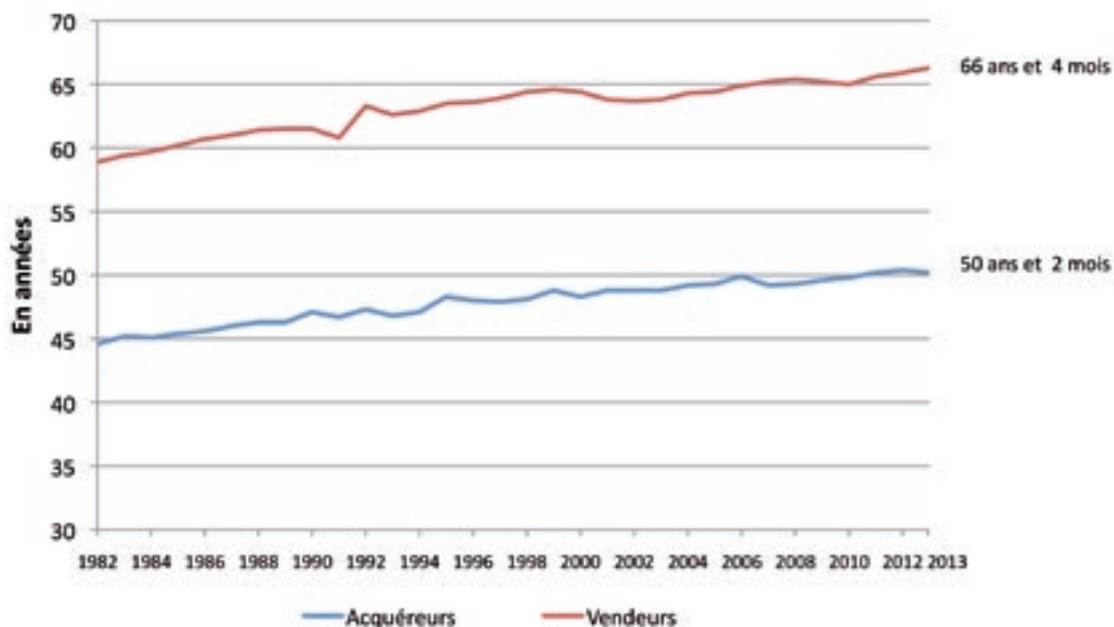
Les acquéreurs de 50 à 60 ans renforcent nettement en 2013 leurs acquisitions de biens forestiers. Leur part en surface passe notamment à 31 %, contre 25 % en 2012. Dans une moindre mesure, les plus de 70 ans augmentent également leurs achats, avec une part à 11 % en surface, soit 2 points de plus qu'en 2012.

En retrait, les 30-40 ans représentent 10 % des surfaces acquises, contre 13 % en 2012.

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

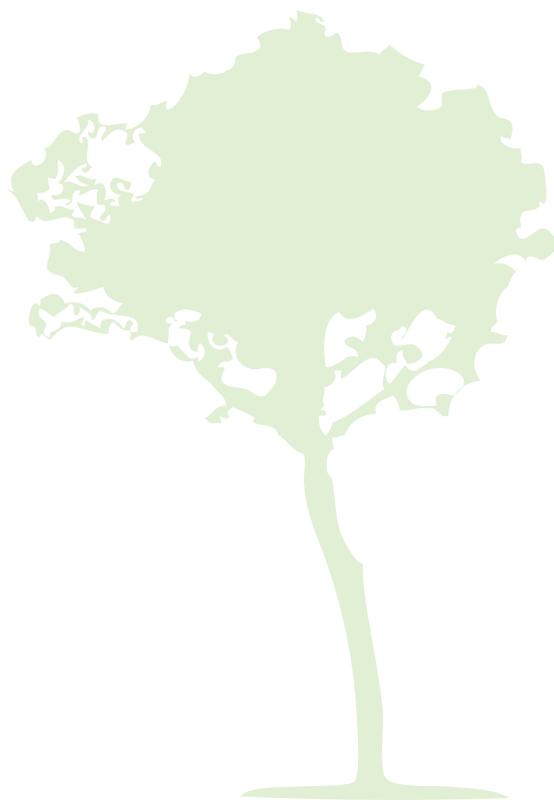
L'augmentation régulière de l'âge moyen se poursuit

Évolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2013 : Graphique 16



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

En 2013, l'âge moyen des acquéreurs est de 50 ans et 2 mois. Sur la période 1982-2013, cette valeur s'est élevée de 5 années et 7 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 4 mois. Entre 1982 et 2013, l'augmentation est plus marquée que pour les acquéreurs, puisqu'elle est de 7 années et 5 mois, soit un rythme annuel d'augmentation de près de 3 mois. Cette progression correspond à celle de l'espérance de vie.





4. Carto

graphie

du marché des forêts



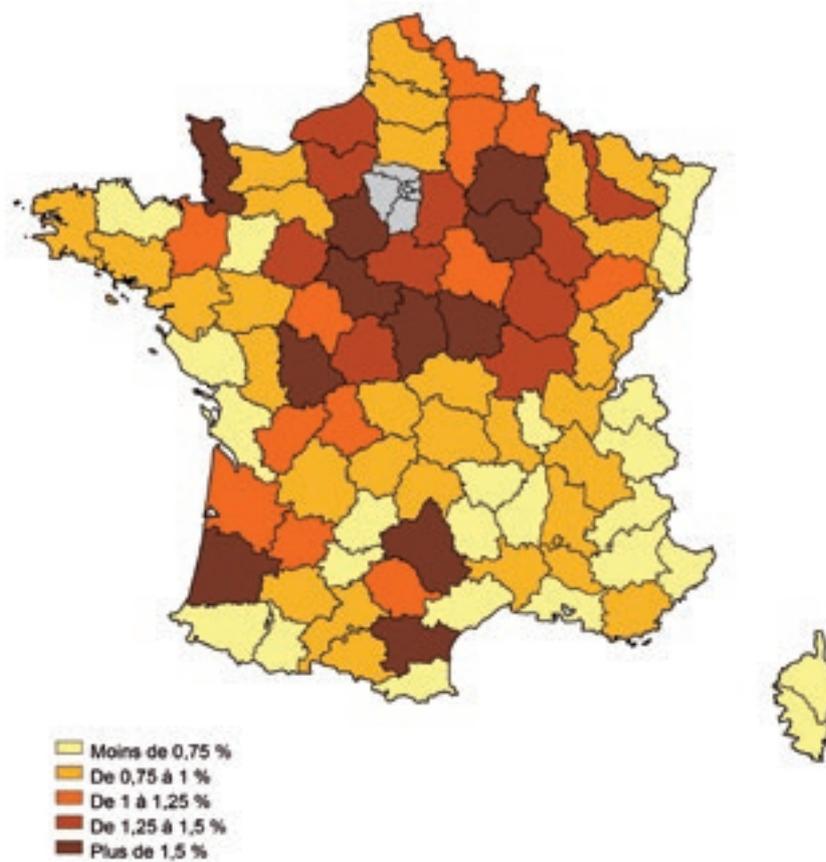
4. Cartographie du marché des forêts

4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

Des taux de surfaces vendues importants en Bourgogne, Centre et Champagne-Ardenne

Surfaces forestières vendues en moyenne 2011-2013 rapportées à la surface forestière privée :
Carte 4

Moyenne nationale 2011-2013 : 1,0 %



Moyenne départementale calculée sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013

Note : départements grisés : absence de transaction

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

La majorité des départements présentant un taux important de surfaces forestières mises en vente se situe dans la moitié nord du territoire. Les surfaces vendues représentent ainsi plus de 1,25 % voire plus de 1,5 % de la surface forestière privée dans de nombreux départements des régions Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Haute-Normandie ainsi que dans la Vienne, la Sarthe, la Manche et la Seine-et-Marne.

Dans la moitié sud, seuls les Landes, l'Aveyron et l'Aude présentent un taux de surfaces vendues supérieur à 1,5 %.

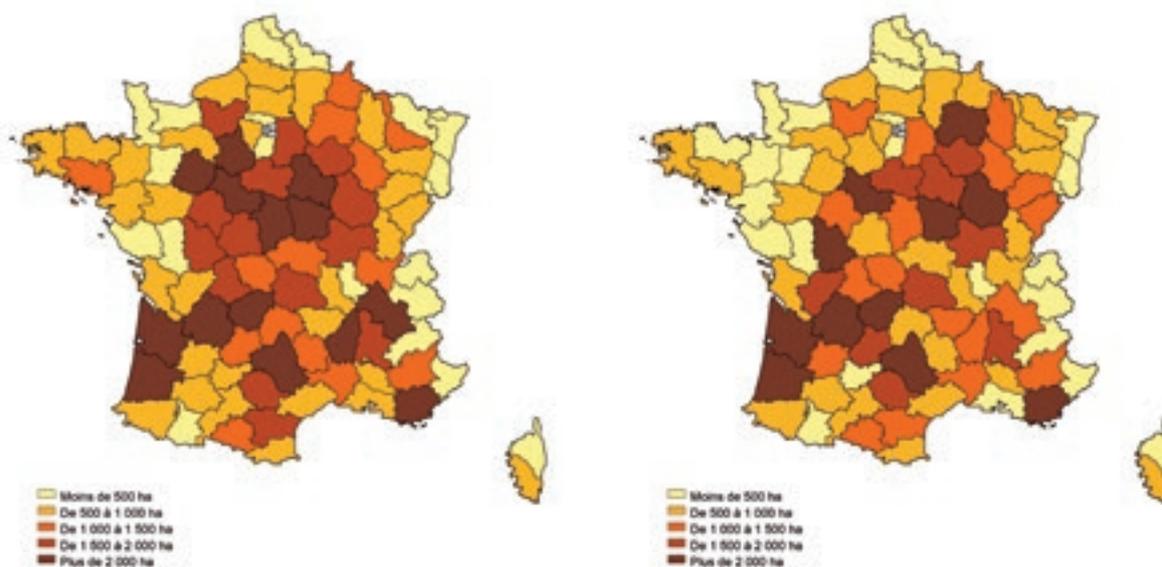
4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

Baisse importante des surfaces vendues dans le Centre entre 2011 et 2013

Surface totale du marché des forêts en 2011 et 2013 : Cartes 5 et 6

Total 2011 : 112 700 ha

Total 2013 : 106 500 ha



Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les surfaces des forêts vendues sont peu importantes dans le Grand Ouest, le Nord-Pas-de-Calais, l'Alsace et les départements alpins. Elles sont importantes dans les secteurs traditionnels d'activité : Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Aquitaine et Limousin.

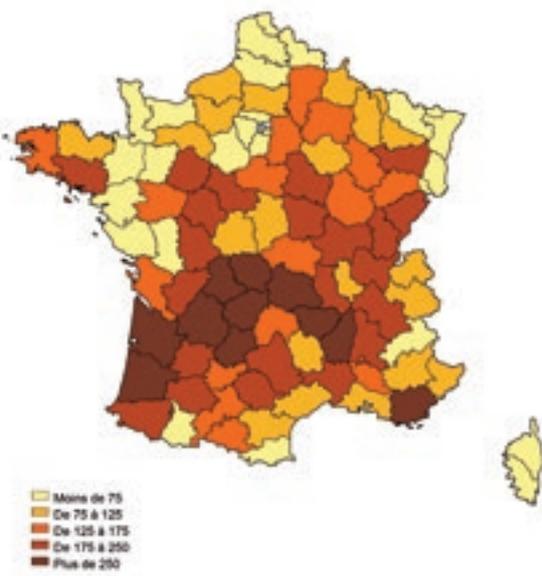
Entre 2011 et 2013, la surface du marché des forêts diminue de 6 200 ha, soit une baisse de 5,5 % en deux ans. Ce retrait a surtout concerné la frange nord-ouest du territoire et la région Centre. Dans cette région, la baisse est de 6 000 ha en deux ans, et touche tous les départements sauf le Loiret.

4.3. Nombre de ventes et surface du lot moyen

Beaucoup de biens vendus dans des secteurs de petit parcellaire

Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2011-2013 (moyenne triennale) : Carte 7

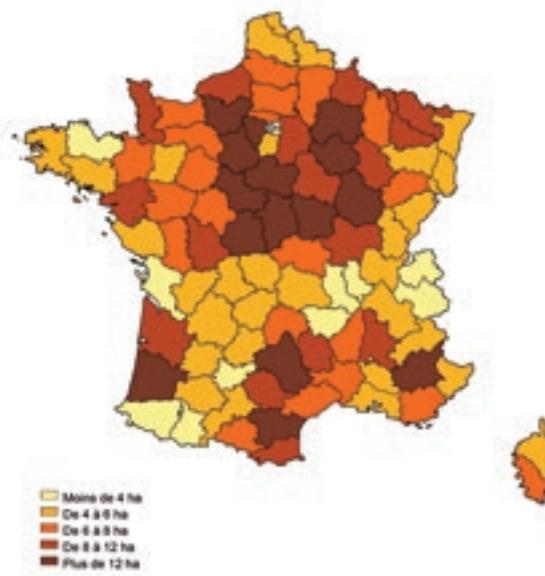
Moyenne 2011-2013 : 14 400 ventes



Moyenne départementale sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Surface du lot moyen en 2011-2013 (moyenne triennale) : Carte 8

Moyenne 2011-2013 : 7,6 ha



Moyenne départementale sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Dans la moitié nord, le nombre de ventes est relativement peu important dans des secteurs de grands massifs, ayant un lot moyen de grande superficie (supérieur à 12 ha). C'est en particulier le cas dans le Cher, l'Indre, l'Eure-et-Loir, l'Eure ainsi que dans l'Aube. Dans le Sud-Est, le phénomène se vérifie aussi en Languedoc-Roussillon (Pyrénées-Orientales, Aude) et dans les Alpes-de-Haute-Provence.

A l'inverse, le nombre de ventes est important pour un lot moyen de faible superficie dans des secteurs de petit parcellaire : Limousin, Dordogne, Lot, Puy-de-Dôme, Haute-Loire, Ardèche.

Il faut noter que dans le massif landais, le nombre de ventes est important avec un lot moyen de grande superficie. Les surfaces vendues en 2013 en Gironde s'élèvent à près de 6 600 ha ; le chiffre est de 9 050 ha dans les Landes. Les deux départements du massif landais représentent à eux seuls 15 % des surfaces totales vendues en 2013.

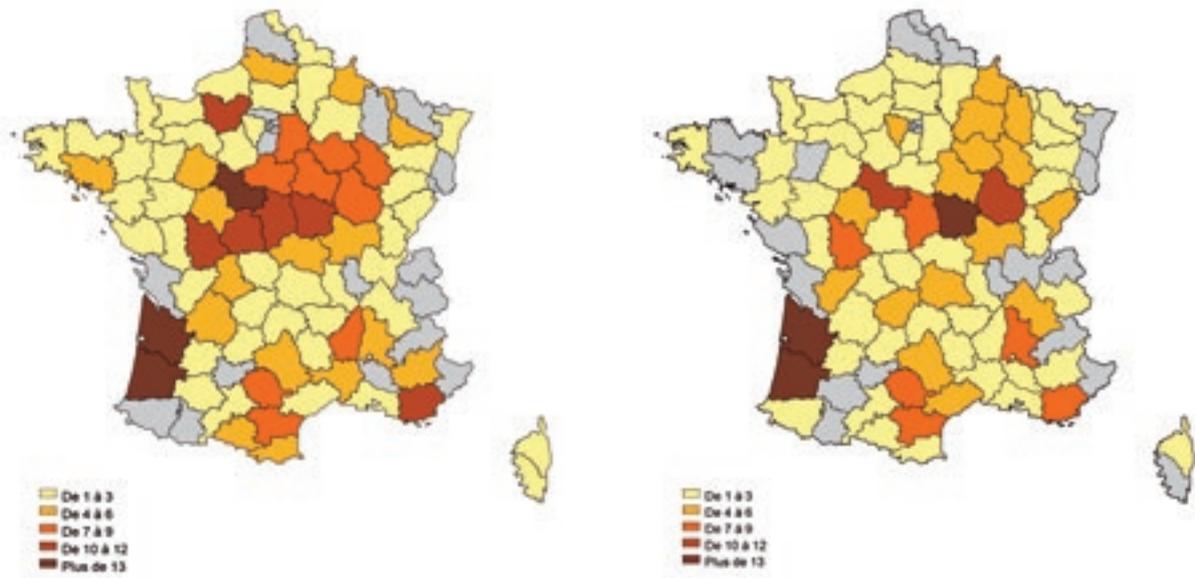
4.4. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha

Une baisse surtout dans la moitié nord du territoire

Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2011 et 2013 : Cartes 9 et 10

Total 2011 : 336

Total 2013 : 294



Note : départements grisés : absence de transaction

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

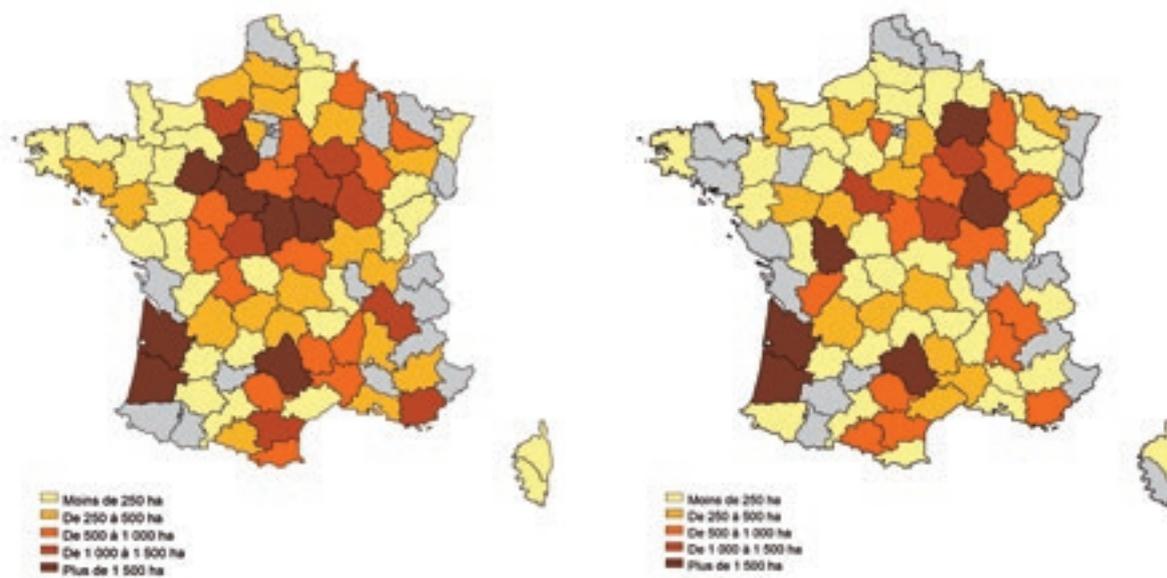
Le nombre de ventes de plus de 50 ha diminue de 12 % entre 2011 et 2013. Cette baisse concerne surtout la moitié nord du territoire, où certains départements présentent un faible niveau en 2013, tels que le Loiret, l'Indre ou l'Eure.

A l'opposé de cette tendance, dans le massif landais, le nombre de transactions de biens de plus de 50 ha augmente en deux ans, passant de 43 en 2011, à 48 en 2013. Ils représentent ainsi 16 % des ventes de cette classe de surface, soit près d'une vente sur six en 2013.

Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2011 et 2013 : Cartes 11 et 12

Total 2011 : 47 200 ha

Total 2013 : 39 100 ha



Note : départements grisés : absence de transaction

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

En 2013, les forêts de plus de 50 ha représentent 39 100 ha, soit une baisse de 8 100 ha par rapport aux 47 100 ha de 2011.

Les baisses les plus significatives se situent dans la moitié nord. Trois départements enregistrent ainsi une baisse d'environ 1 500 ha en deux ans : le Cher, l'Eure-et-Loir et la Sarthe. Dans une moindre mesure, l'Indre (- 900 ha), l'Eure (- 800 ha), l'Yonne (- 700 ha) et le Loir-et-Cher (- 700 ha) connaissent une baisse d'activité.

L'activité reste tout de même soutenue dans la moitié nord, d'autant que certains départements affichent au contraire une évolution positive entre 2011 et 2013. C'est le cas de la Vienne (+ 800 ha), de la Côte d'Or (+ 800 ha) et de la Marne (+ 1 900 ha).

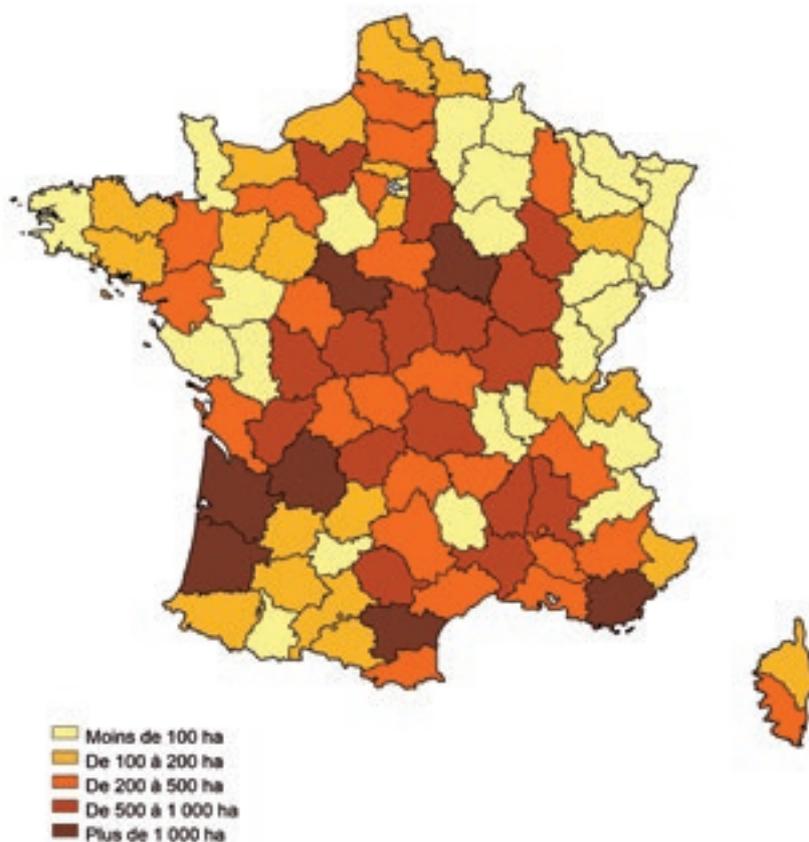
Dans le massif landais, l'augmentation du nombre de transactions se traduit par une hausse de près de 3 800 ha entre 2011 et 2013.

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

Trois ensembles géographiques privilégiés

Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2011 et 2013 : Carte 13

Total 2011-2013 : 32 400 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Trois secteurs peuvent être identifiés, où les personnes morales privées non agricoles et non forestières acquièrent des surfaces importantes de forêts entre 2011 et 2013 :

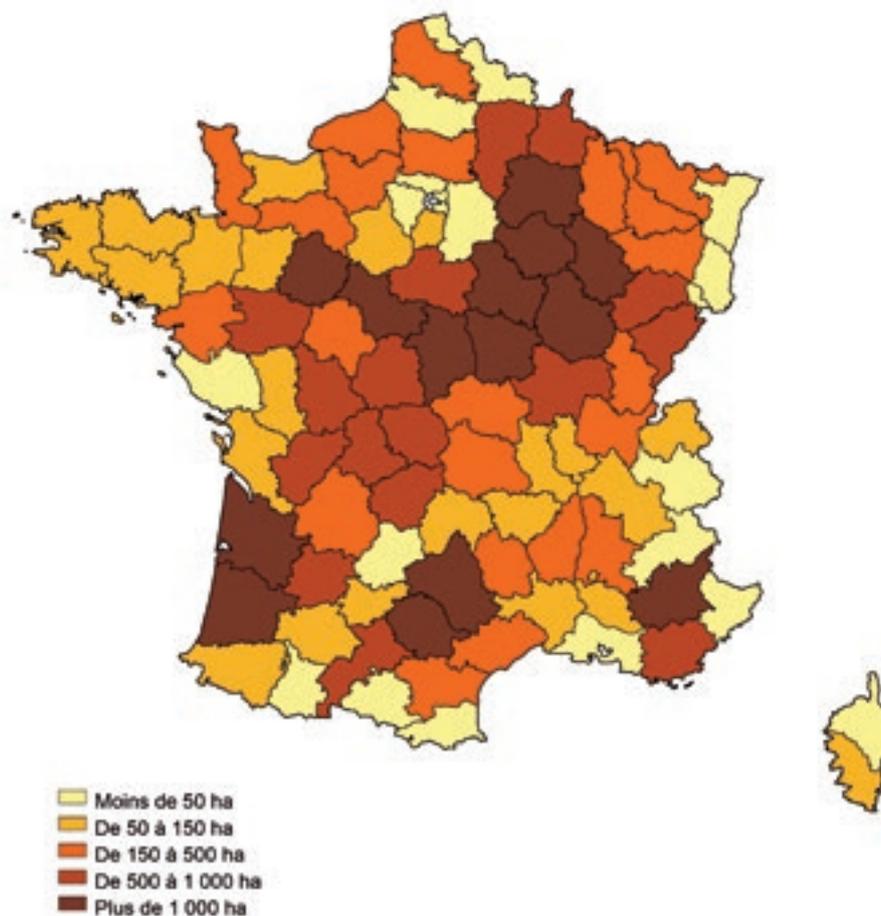
- l'ensemble Bassin parisien-Centre-Bourgogne, avec en particulier les départements du Loir-et-Cher (1 170 ha) et de l'Yonne (1 280 ha),
- les Landes (1 520 ha), la Gironde (1 950 ha) et la Dordogne (1 100 ha),
- la vallée du Rhône et le littoral méditerranéen, avec des surfaces importantes dans l'Aude (1 650 ha) et dans le Var (1 680 ha), et dans une moindre mesure en Ardèche, Drôme et Gard.

4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

Forte présence autour du Bassin parisien

Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2011 et 2013 : Carte 14

Total 2011-2013 : 53 600 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013

Note : départements grisés : absence de transaction

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

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

Ainsi, de nombreux départements des régions Centre, Bourgogne et Champagne-Ardenne enregistrent des niveaux supérieurs à 1 000 ha entre 2011 et 2013. En particulier, les 2 000 ha sont dépassés dans l'Aube et dans la Nièvre.

Dans le Sud-Ouest, le massif landais enregistre quant à lui près de 13 900 ha, soit plus d'un quart (26 %) du total des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2011 et 2013. Le département des Landes comptabilise à lui seul 11 000 ha en trois ans.

Les départements du Tarn et de l'Aveyron se distinguent également par des niveaux élevés de surfaces, avec respectivement 1 600 ha et 2 450 ha.

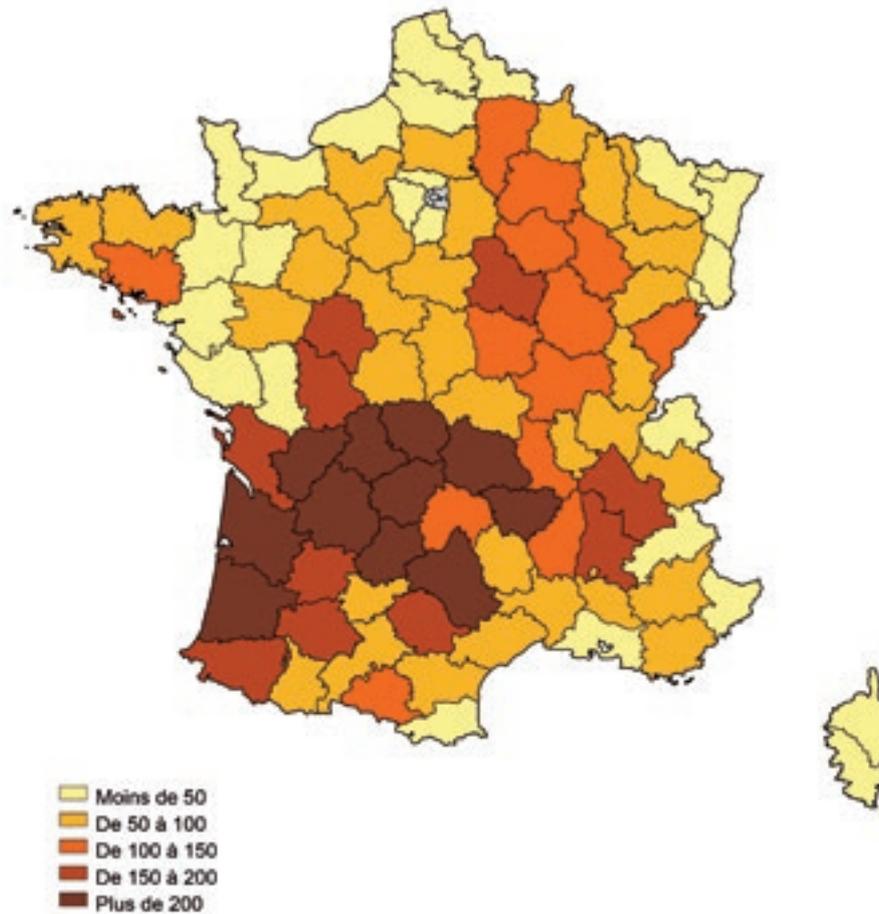
Enfin, dans le Sud-Est, les Alpes-de-Haute-Provence enregistrent plus de 1 100 ha vendus.

4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

Les agriculteurs très présents dans le quart sud-ouest

Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2011 et 2013 : Carte 15

Total 2011-2013 : 9 480 acquisitions



Total départemental calculé sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Entre 2011 et 2013, les acquisitions de la part des agriculteurs personnes physiques s'élèvent à 9 480 et portent sur 43 000 ha.

Elles sont surtout localisées dans le quart sud-ouest (Aquitaine, Limousin, Charente, Lot, Aveyron) ainsi que dans le Puy-de-Dôme et la Haute-Loire. Les trois départements présentant le plus grand nombre d'acquisitions sont la Dordogne (430), la Corrèze (350) et les Landes (330).

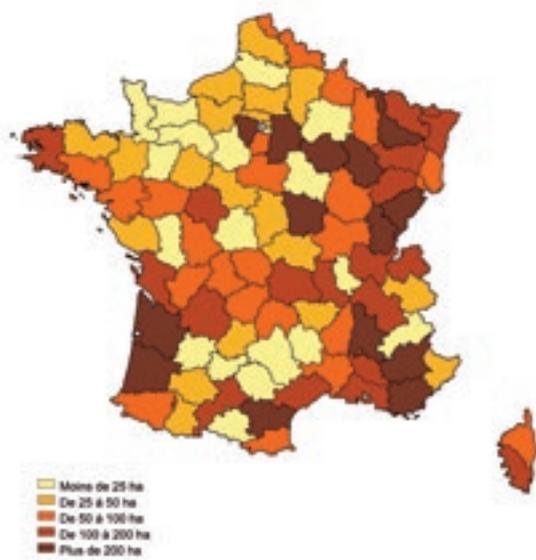
4.8. Les acquisitions du secteur public

Hausse des acquisitions en 2013

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

Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2011 et 2013 : Carte 16

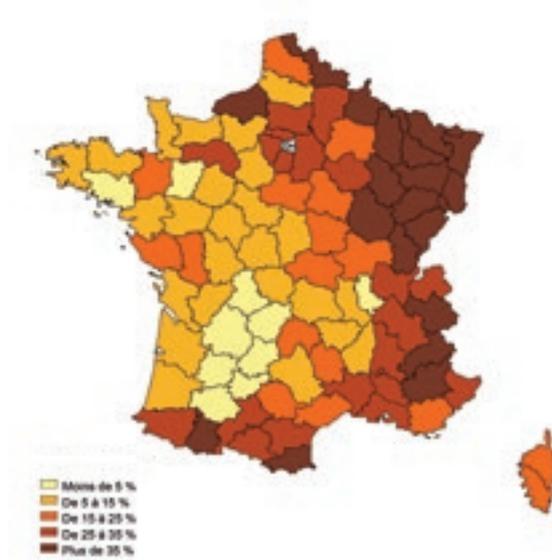
Total 2011-2013 : 12 800 ha



Total départemental sur 3 ans : 2011, 2012 et 2013
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 17

Forêts domaniales et des collectivités



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

Les acquisitions du secteur public s'élevaient à 12 800 ha sur la période 2011-2013, soit une hausse de 3 100 ha par rapport à la période 2010-2012. Cette hausse s'explique principalement par deux acquisitions importantes de la part du Conservatoire des espaces littoraux et des rivages lacustres (CELRL), portant sur 1 590 ha de forêt littorale dans les Landes et sur 460 ha de la forêt du Grand Orient, au cœur du Parc naturel régional de la forêt d'Orient, dans l'Aube.

En Ile-de-France, les départements des Yvelines et de la Seine-et-Marne comptabilisent chacun plus de 200 ha d'acquisitions publiques. L'Agence des espaces verts de la Région Ile-de-France (AEV) y réalise de nombreuses opérations dans le cadre des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF).

D'une manière générale, plusieurs départements de la frange est du territoire et du littoral méditerranéen comptabilisent des surfaces relativement importantes acquises par le secteur public. Il s'agit des départements ayant un taux de surface forêt publique élevé, supérieur à 25 %, voire à 35 %. C'est notamment le cas dans le quart nord-est : Moselle, Haute-Marne, Doubs ou Jura.

Il faut noter également les surfaces importantes acquises dans le massif landais, où la propriété publique ne dépasse pas les 15 %. Entre 2011 et 2013, les surfaces acquises sont de plus de 2 000 ha en Gironde et de 900 ha dans les Landes.





ANNEXES

Annexe 1 : Méthodologie

1. Origine des données

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

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

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

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

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

2. Echantillonnage et calcul des prix

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

L'indice hédonique d'évolution du prix des forêts

Pour la troisième 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 18), un échantillon est défini, en ôtant les transactions extrêmes suivant la méthode des écarts interquartiles sur le logarithme du prix moyen, c'est-à-dire en référence à l'écart à la moyenne. Cette méthode statistique revient à enlever environ 7 à 8 % des transactions.

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

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

où les variables explicatives x_i sont les suivantes :

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

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

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

Le prix par région forestière (Graphique 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 18).

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 (Graphiques 3 et 4)

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.

Graphique 4 : un prix moyen est calculé pour les forêts de plus de 50 ha, mais uniquement sur la base des transactions réalisées dans les ensembles géographiques sélectionnés pour le calcul (cf. Carte 3).

Le prix des forêts depuis 1970 (Graphiques 5 et 6)

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

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

Les modèles hédoniques

• Le principe des modèles hédoniques

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

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

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

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

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

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

• La mesure du prix des forêts

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

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

Pour en savoir plus sur les indices hédoniques :

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

3. Traitement des biens mixtes

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

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

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

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

3.1 La valeur des biens mixtes non bâtis

Ces biens comportent des surfaces forestières et des surfaces agricoles :

- la valeur forestière est estimée sur la base de la valeur moyenne des biens forestiers, c'est-à-dire sur le prix moyen brut annuel (5 610 euros/ha en 2013), soit :
 $v1 = \text{surface forestière des biens mixtes non bâtis} \times 5\,610 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières ($v1$), soit : $v2 = \text{valeur de vente des biens} - v1$

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

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

Ce prix moyen agricole est de 8 300 euros/ha en 2013.

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 2013), soit :
 $v3 = \text{surface forestière des biens mixtes bâtis} \times 5\,610 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (8 300 euros/ha en 2013), soit :
 $v4 = \text{surface agricole des biens mixtes bâtis} \times 8\,300 \text{ euros/ha}$
- la valeur du bâti lié aux biens mixtes est évaluée sur la base du prix moyen brut des maisons à la campagne (source Terres d'Europe-Scafr d'après Safer ; 187 000 euros en 2013). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
 $v5 = \text{nombre de biens mixtes bâtis} \times 187\,000 \text{ euros}$

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

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

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

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

- La valeur corrigée du bâti $v6$ est donc égale à la valeur brute corrigée par le coefficient $c1$, soit :
 $v6 = v5 \times c1$
- La « valeur forestière intermédiaire » des biens mixtes bâtis est donc égale à $v3 + v6$. Pour obtenir la valeur forestière « définitive » des biens mixtes bâtis, un dernier traitement est à appliquer sur $(v3+v6)$.

Une deuxième hypothèse est en effet posée. La valeur des biens bâtis (forestiers ou mixtes) étant supérieure à celle de ces éléments pris séparément (phénomène de survalorisation, cf. point 2.3), la valeur brute est corrigée par les facteurs de survalorisation, calculés pour les biens forestiers et les biens mixtes.

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

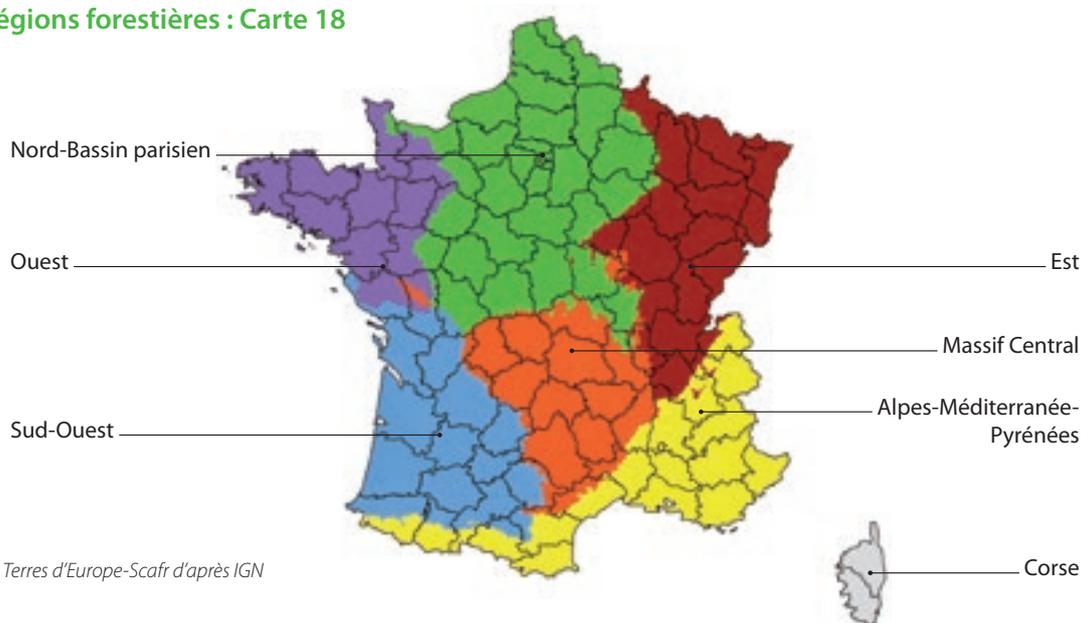
Dans la pratique, la valeur définitive $v7$ ainsi obtenue est supérieure à la valeur intermédiaire ($v3 + v6$), car son calcul prend en compte le fait que le prix à l'hectare d'une forêt bâtie est plus élevé qu'une forêt non bâtie, toutes choses égales par ailleurs.

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 18



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 sylvoécotons (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

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

Créée en 1963 pour aménager et gérer les investissements forestiers de la Caisse des Dépôts, la Société Forestière est aujourd'hui l'une des premières sociétés de services dédiées 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 et d'investisseurs personnes physiques.

Intervenant sur 235 000 hectares, la Société Forestière réunit les compétences et expertises de plus de 150 spécialistes travaillant au plus près de ses clients et de leurs forêts, au travers d'un réseau d'agences régionales.

Une 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 leader du marché de l'investissement forestier, la Société Forestière accompagne depuis 45 ans les investisseurs privés et institutionnels dans la constitution de leur patrimoine forestier :

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

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

Un acteur engagé

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

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

Chiffres clés 2013

- 35 000 hectares de forêts en gestion, soit 1,3 Md€ d'actifs
- Achat / Vente de forêts : 7 000 à 8 000 ha / an,
- 1,2 Mm³ de bois commercialisés,
- 147 collaborateurs.

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, les Safer ont vendu, en 2013, 700 lots forestiers pour une surface de 6 900 ha et une valeur de 41,4 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 2013, à paraître en mai 2014, à commander en ligne sur le site.



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

