

LE MARCHÉ DES FORÊTS EN FRANCE

INDICATEUR 2017

Sommaire

Introduction.....	p. 3
Résumé.....	p. 4
Le marché des forêts : cadrage et définitions.....	p. 5
1. Les chiffres du marché en 2016.....	p. 6
1.1. L'évolution des prix en 2016.....	p. 8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur.....	p. 14
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2016.....	p. 15
1.4. Évolution de la surface du marché des forêts.....	p. 16
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha.....	p. 17
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha.....	p. 21
2. La structure du marché des forêts.....	p. 22
2.1. Biens forestiers et biens mixtes.....	p. 24
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis.....	p. 24
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface.....	p. 27
2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts.....	p. 29
3. Les acteurs du marché des forêts.....	p. 32
3.1. Statut des acteurs du marché.....	p. 34
3.2. Âge des acteurs du marché.....	p. 38
3.3. Origine géographique des acteurs du marché.....	p. 40
4. Cartographie du marché des forêts.....	p. 42
5. Annexes.....	p. 52
Annexe 1 : Méthodologie.....	p. 53
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur.....	p. 58

L'Indicateur du marché des forêts 2017 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Robert Levesque et Guillaume Pathier) et la Société Forestière (Jean-Pierre Mesnil, Max Penneroux, Michel Pitard et Gilles Seigle) à partir des données des Safer.

Introduction

Pour la 22^e 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 2016. Il fait le point sur l'évolution des prix depuis 1970.

Résumé

Hausse de 2,1 % du prix des forêts en 2016, à 4 100 euros/ha

Cette hausse intervient dans un contexte de marché étroit (1,2 % des surfaces forestières privées sont vendues en 2016) et d'engouement pour les valeurs tangibles. Elle est soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt. Le prix progresse dans presque toutes les régions, notamment dans le Nord-Bassin parisien. 90 % des transactions se réalisent entre 670 à 12 040 euros/ha, reflétant la grande diversité des biens mis sur le marché.

Un niveau global d'activité élevé, mais des évolutions diverses selon les segments

Derrière une hausse globale du marché, deux tendances sont à noter : la poursuite de la progression des ventes de biens de 1 à 10 ha et la stabilité des ventes de forêts non bâties de plus de 100 ha. Dans le détail, le nombre de transactions est en hausse de 9,1 % et atteint un niveau inédit de 17 500, toujours porté par la progression des transactions de biens de 1 à 10 ha. La surface du marché est en hausse de 9,8 %, à 120 000 ha. Plus de la moitié des 10 700 ha supplémentaires échangés en 2016 viennent des régions Centre et Bourgogne. La valeur s'établit à 1,4 milliard d'euros (+ 23,8 %). Cette hausse est due pour 30 % aux biens non bâtis (+ 85 millions d'euros) et pour 70 % aux biens bâtis (+ 185 millions d'euros).

Nombre inchangé de ventes de forêts non bâties de plus de 100 ha

Le marché des forêts de plus de 100 ha affiche une stabilité pour les biens non bâtis et une hausse pour les biens bâtis. Ainsi, les forêts non bâties sont stables en nombre (80 transactions) et en surface (14 100 ha), pour une valeur de 96 millions d'euros, en hausse de 4,9 %. Les forêts comportant du bâti enregistrent une vingtaine de transactions supplémentaires (50 transactions) pour une surface de 12 000 ha (+ 85 %) et une valeur de 181 millions d'euros (+ 112 %).

Au total, avec 130 transactions, le marché des forêts de plus de 100 ha est structurellement restreint et peine à satisfaire la demande. Le marché des forêts de 50 à 100 ha, stable depuis 2014 (environ 200 transactions) n'offre pas aux acquéreurs potentiels davantage d'opportunités. Au regard des années 2007-2008, la fermeture du segment des forêts de plus de 100 ha pourrait refléter la propension des propriétaires à conserver leur patrimoine, considéré comme valeur refuge depuis la crise de 2008.

Les transactions de forêts de 1 à 10 ha toujours en hausse

La hausse régulière des transactions de biens de 1 à 10 ha se poursuit en 2016 : + 9,7 % en nombre et + 8,5 % en surface. Cette progression fait grimper la part de ce segment en surface à 37 % en 2016 (soit 44 400 ha), contre 26 % en 2007. Le prix de ces bois est lui aussi sur une tendance haussière, gagnant en moyenne 5 % par an depuis 2007. L'instauration du « droit de préférence » en 2010 n'a pas d'impact marquant sur ce segment. L'achat d'une parcelle pour un usage de loisirs ou la recherche d'un approvisionnement en bois de chauffage semblent davantage expliquer le dynamisme observé. Il s'agit d'un marché essentiellement local : 50 % des acquéreurs personnes physiques sont originaires de la commune ou du canton où se situe le bien.

Les surfaces acquises par les personnes morales privées à leur plus haut depuis l'avant-crise Financière

Les acquisitions de l'ensemble des personnes morales privées (agricoles et forestières, mais aussi institutionnelles, etc.) atteignent 43 300 ha en 2016, en hausse de 30 % par rapport à 2015. Elles représentent 36 % de la surface du marché. Ce niveau élevé est comparable à celui des années précédant la crise financière (2007 et 2008) et n'avait pas été atteint depuis. De plus, comme en 2008, ce niveau égale celui des particuliers non agricoles, dont les acquisitions sont stables en 2016, à 43 500 ha. Il faut noter par ailleurs que la part de surfaces acquises par les personnes morales privées progresse tant pour les biens forestiers de plus de 100 ha que de moins de 100 ha.

Le marché des forêts : cadrage et définitions

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

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

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

Par convention, on désignera dans ce rapport :

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

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

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

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

Pour plus de détails sur le traitement des données, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie (p. 53).





LES
CHIFFRES

*du
marché
en 2016*

1. Les chiffres du marché en 2016

1.1. L'évolution des prix en 2016

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

Le prix moyen en hausse de 2,1 %

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

	Prix moyen des forêts (euros/ha)	Variation (%)	Prix minimal ⁽¹⁾ (euros/ha)	Prix maximal ⁽¹⁾ (euros/ha)
1997	2 180		410	5 900
1998	2 140	- 1,6 %	420	5 990
1999	2 290	+ 6,9 %	410	6 930
2000	2 290	- 0,1 %	410	7 960
2001	2 370	+ 3,8 %	440	8 640
2002	2 500	+ 5,1 %	460	9 180
2003	2 610	+ 4,5 %	470	8 820
2004	2 740	+ 5,0 %	500	9 800
2005	2 780	+ 1,7 %	520	9 500
2006	2 960	+ 6,4 %	530	9 890
2007	3 170	+ 7,1 %	550	11 250
2008	3 290	+ 3,6 %	560	10 770
2009	3 310	+ 0,8 %	550	10 410
2010	3 600	+ 8,5 %	590	11 000
2011	3 940	+ 9,5 %	640	12 180
2012	3 890	- 1,3 %	640	11 930
2013	3 940	+ 1,3 %	640	11 160
2014	3 920	- 0,4 %	650	11 510
2015	4 020	+ 2,4 %	650	11 730
2016	4 100	+ 2,1 %	670	12 040

Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé, ce qui implique une légère modification du prix des forêts pour les années 2014 et 2015. Pour plus de détails sur le calcul du prix hédonique, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

(1) Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer l'Annexe 1 – Méthodologie

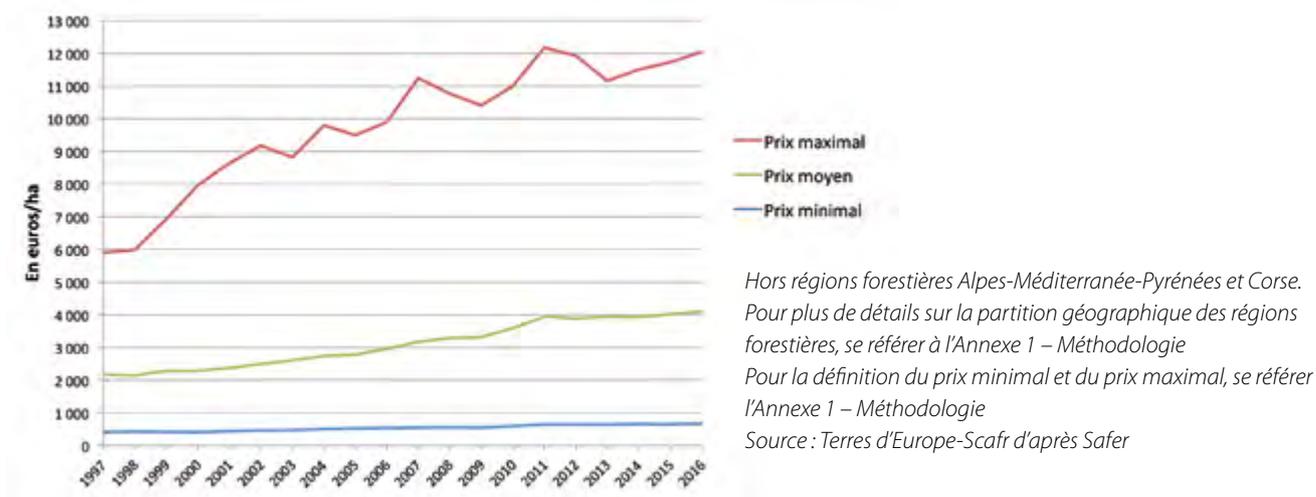
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix moyen des forêts non bâties gagne 2,1 % en 2016 et s'établit à 4 100 euros/ha. Cette hausse pourrait s'expliquer par la poursuite de la baisse des taux d'intérêt, alors que l'indice du prix du bois de l'ONF est orienté à la baisse (- 1,6 % ^(a)).

NB : cette valeur est une moyenne, à caractère indicatif, calculée tous types de forêts et classes de surfaces confondus. Pour l'estimation d'un bien spécifique, elle ne saurait se substituer à une expertise, qui donnera un prix basé sur les différentes composantes de la forêt (peuplement, nature du fonds, desserte, valeur cynégétique, etc.).

(a) Prix du bois, toutes essences et toutes catégories confondus ; source : ONF.

Évolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2016 : Graphique 1

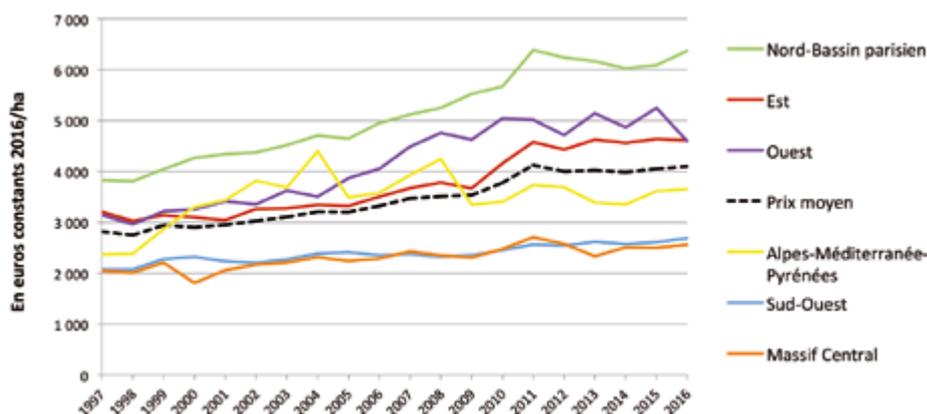


Le prix minimal gagne 3 % en 2016, à 670 euros/ha, comme le prix maximal, qui atteint 12 040 euros/ha. Sur la période allant de 1997 à 2016, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,7, passant de 410 à 670 euros/ha. Dans le même temps, la progression du prix maximal a été plus soutenue : multiplié par 2, il est passé de 5 900 à 12 040 euros/ha. Le prix maximal est 18 fois plus élevé que le prix minimal en 2016. Le rapport était de 1 à 15 en 1997.

1.1.2. Évolution du prix des forêts par région forestière

Hausse du prix dans la majorité des régions

Évolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2016 : 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

Le prix est orienté à la hausse dans la plupart des régions et la hiérarchie des prix est globalement inchangée en 2016. Seule la région Ouest affiche un prix en baisse, à 4 590 euros/ha (- 11,8 %), rejoignant ainsi le prix de la région Est, stable (4 610 euros/ha). La progression la plus marquée concerne les forêts du Nord-Bassin parisien (+ 5,5 %), où les prix égalent le précédent sommet de 2011, à 6 370 euros/ha. Dans le Massif Central et le Sud-Ouest, les hausses sont respectivement de 3,9 et 3,1 % ; les niveaux de prix y sont similaires et sont les moins élevés du territoire national, respectivement 2 560 euros/ha et 2 690 euros/ha. Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, le prix des forêts gagne 1,8 % à 3 650 euros/ha.

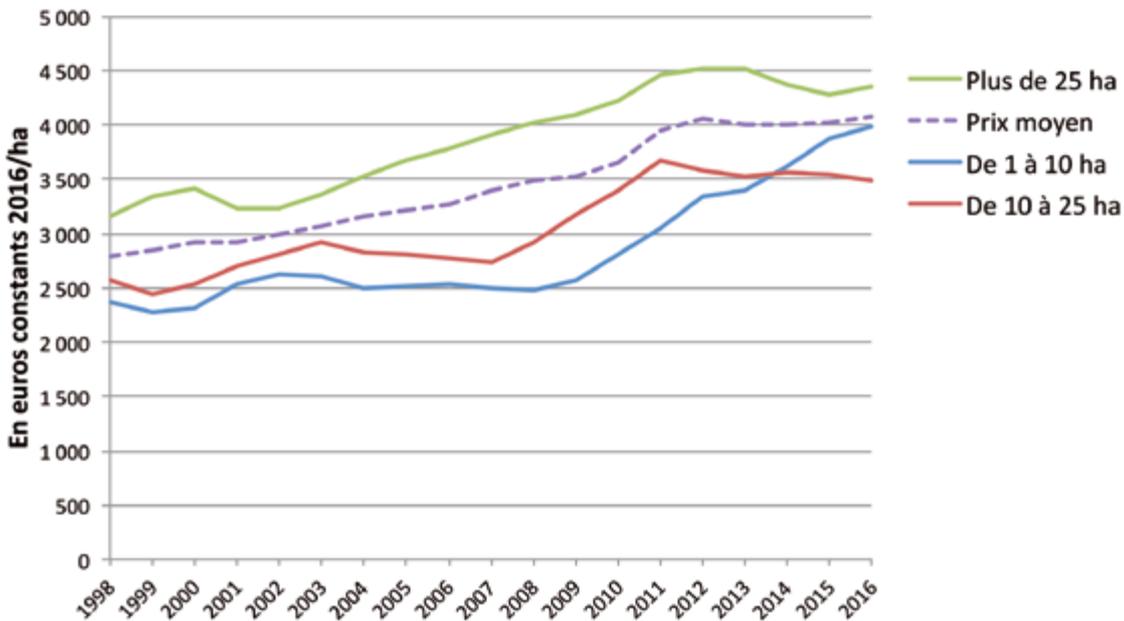
Il faut rappeler que les fortes variations régionales de prix peuvent davantage refléter la variation des forêts vendues d'une année à l'autre que l'évolution du prix du marché.

Le prix des forêts du Nord-Bassin parisien se situe 55 % au-dessus de la moyenne nationale. L'écart est de 12 % pour les forêts de l'Est et de l'Ouest. À l'inverse, les forêts du Sud-Ouest et du Massif Central ont un prix inférieur de 34 % et 38 % au prix moyen national, respectivement.

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 forêts de 1 à 10 ha toujours en hausse

Évolution en valeur constante du prix des forêts par classe de surface entre 1997-1998 et 2015-2016 (moyennes biennales) : Graphique 3



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

Le prix des forêts de 1 à 10 ha poursuit sa progression en 2016 et s'établit à 3 980 euros/ha, soit seulement 3 % en dessous du prix moyen national. Depuis 2007, il a augmenté de 59 %, soit un gain annuel moyen de près de 5 %.

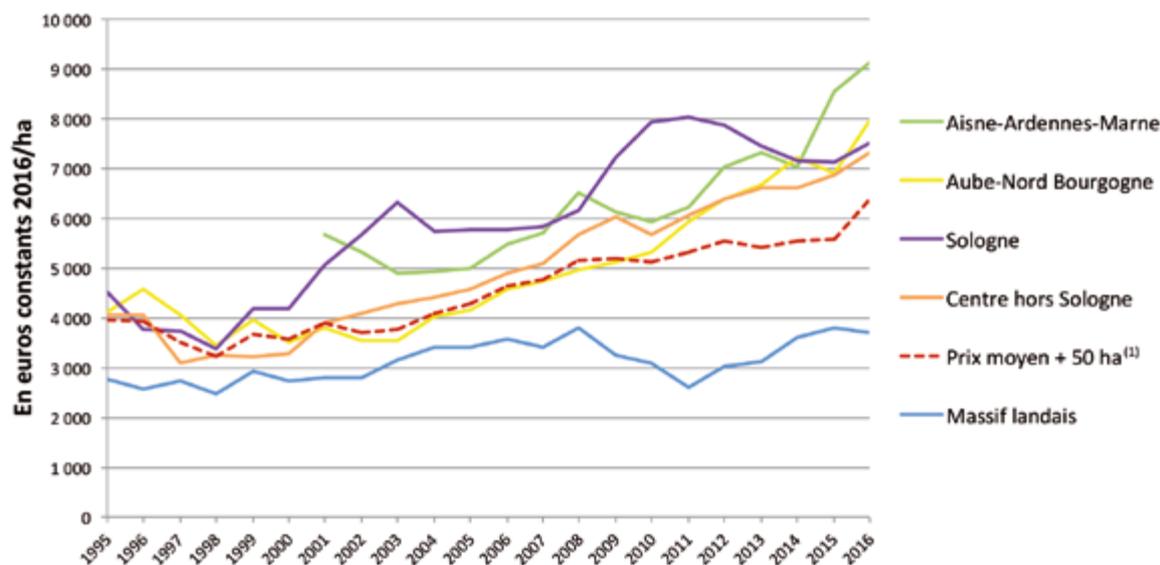
La tendance baissière se poursuit pour le prix des forêts de 10 à 25 ha, qui s'échangent en moyenne 3 490 euros l'hectare. Depuis 2011, le prix diminue de 5 %, après avoir progressé de 34 % entre 2007 et 2011. Il se situe sous le prix des forêts de 1 à 10 ha pour la troisième année.

Le prix des forêts de plus de 25 ha se redresse en 2016, à 4 360 euros/ha, soit 6 % au-dessus du prix moyen national.

- Le prix des forêts de plus de 50 ha

Progression du prix des grandes forêts dans la moitié nord

Évolution en valeur constante du prix des forêts de plus de 50 ha non bâties par ensemble géographique entre 1995 et 2016 (moyennes triennales) : Graphique 4



(1) Le prix moyen correspond au prix moyen des forêts non bâties de plus de 50 ha vendues dans les départements considérés sur la Carte 1 « Ensemble géographique des forêts de plus de 50 ha » ; il ne s'agit pas d'un prix moyen national calculé sur l'ensemble des ventes de forêts de plus de 50 ha. Les forêts non bâties de plus de 50 ha représentent en 2016, 216 transactions pour 23 600 ha et 151 millions d'euros
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix moyen des forêts de plus de 50 ha progresse de 15 % en 2016, à 6 400 euros/ha, tiré par le prix des régions de la moitié nord du territoire, tandis que le prix est quasi stable dans le massif landais. Ces évolutions accentuent un peu plus l'opposition entre les futaies septentrionales et les forêts de résineux du Sud-Ouest. Elles pourraient refléter l'évolution différenciée du prix des différentes essences : le prix du chêne a ainsi progressé de 86 % entre 2009 et 2016, tandis que celui du pin maritime cède 20 % depuis 2014.

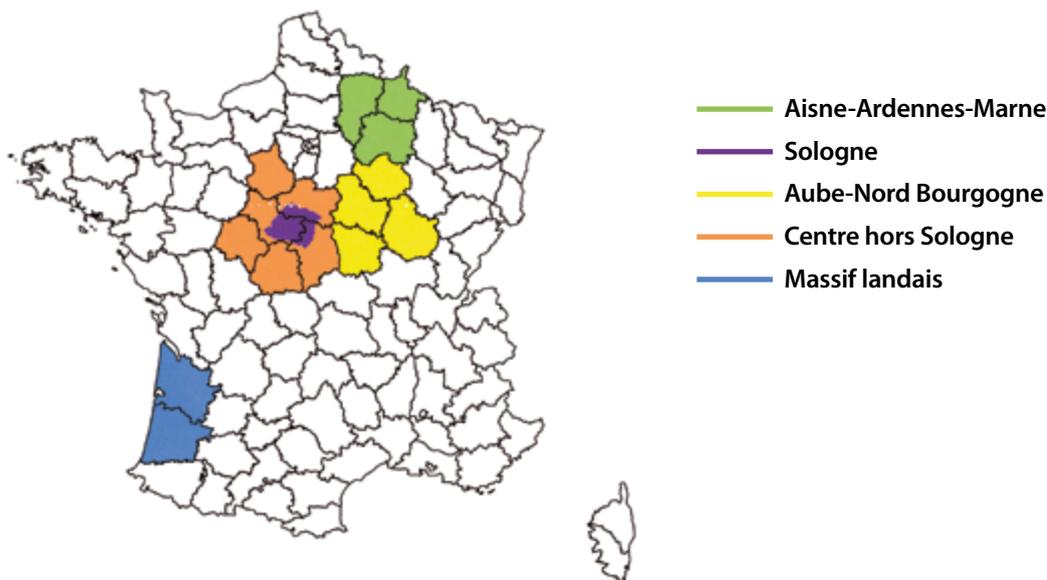
Le prix le plus élevé est enregistré en Aisne-Ardenne-Marne (9 100 euros/ha). Il est multiplié par 1,9 entre 2003 et 2016.

Le prix en Aube-Nord Bourgogne est de 8 000 euros/ha ; sur la période 2003-2016, il enregistre la plus forte progression, multiplié par 2,2 sur les 13 dernières années.

Pour la deuxième année, le prix en Sologne (7 500 euros/ha) reste proche de celui de la région Centre hors Sologne (7 300 euros/ha), confirmant la fin de l'exception solognote. Ce rapprochement traduit peut-être une moindre demande de domaines de chasse. En Centre hors Sologne, le prix est multiplié par 1,7 entre 2003 et 2016, et par 2,4 depuis le creux de 1997.

Les forêts de résineux du massif landais restent les moins chères, à 3 700 euros/ha. Après une baisse des prix entre 2009 et 2011, suite à la tempête Klaus (janvier 2009) qui a fortement réduit les volumes de bois, leur prix avait repris 46 % entre 2011 et 2015 du fait de l'évolution du prix des sols.

Les ensembles géographiques des forêts de plus de 50 ha : Carte 1

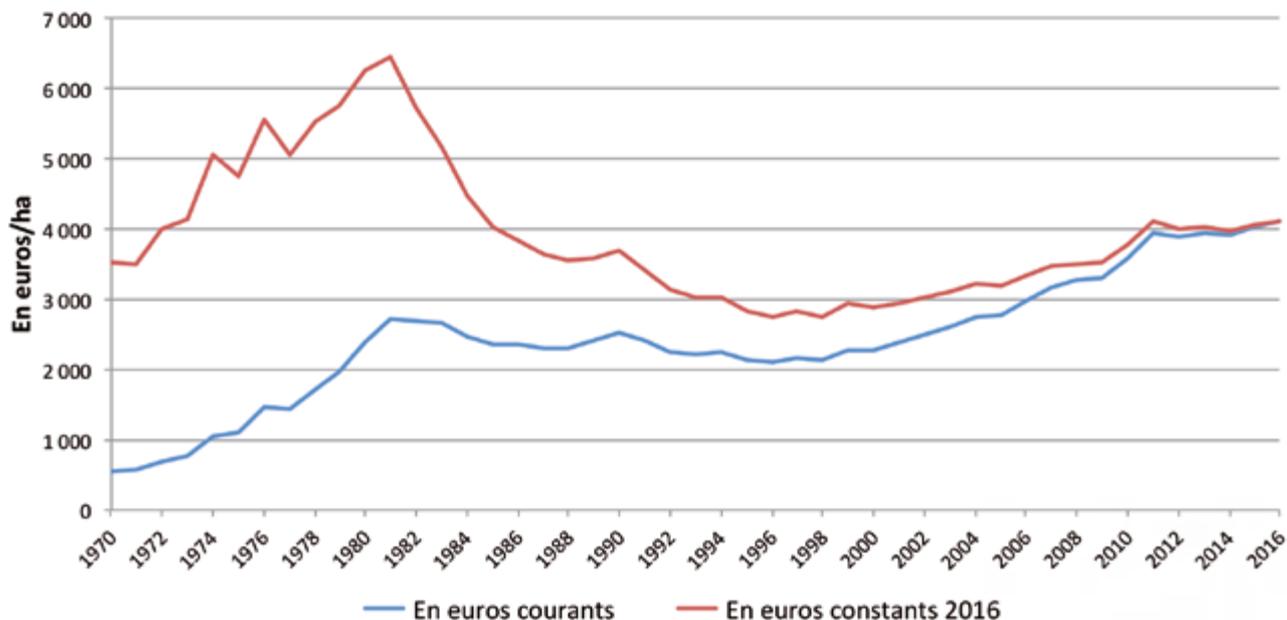


Source : Terres d'Europe-Scafr

1.1.4. Évolution du prix des forêts depuis 1970

Hors inflation, le prix sur un plateau depuis 2011

Évolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2016 : 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

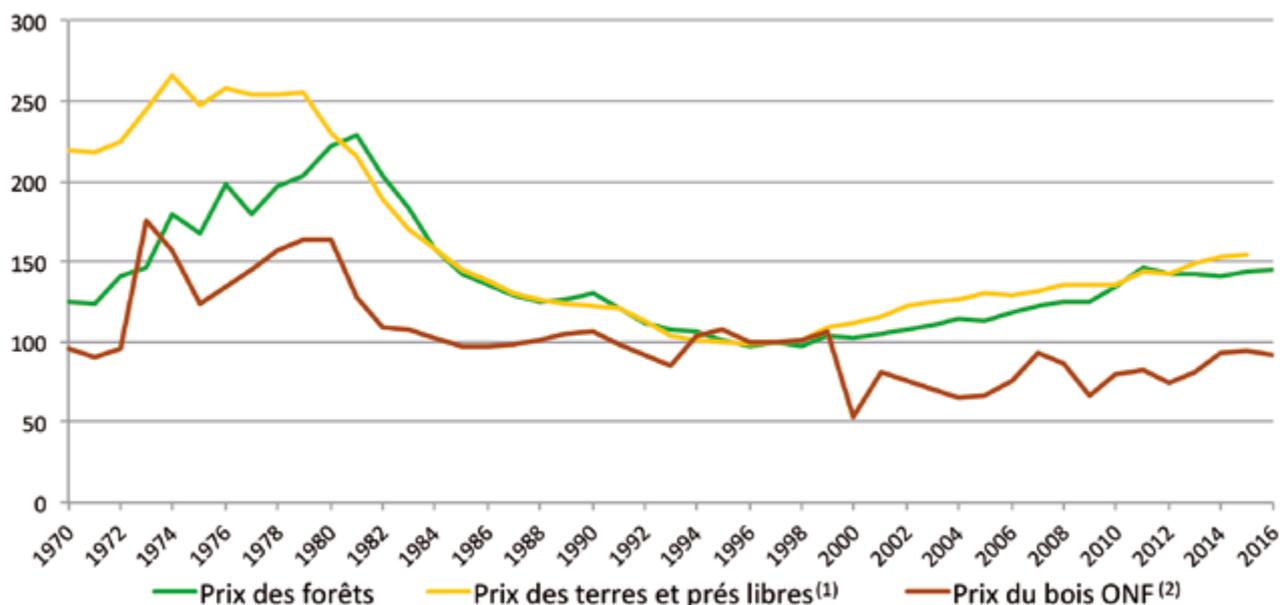
L'évolution en valeur réelle, c'est-à-dire hors inflation, montre plusieurs caractéristiques du prix moyen des forêts :

- il se situe sur un plateau depuis 2011, au-dessus de 4 000 euros/ha ;
- il a progressé de 49 % entre le point bas de 1996 et 2016, soit un gain annuel moyen de 2 % ;
- il se situe toujours 36 % en dessous du pic de 1981 ; autrement dit, il représente près des deux tiers du prix de 1981 (64 %).

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

Le prix des forêts soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2016 :
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 2016, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2017

(2) Prix ONF 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)

Sources : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

À partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de forte volatilité, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). Depuis 2000, la progression du prix des forêts serait donc davantage à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt. Les acquéreurs jugent, peut-être avec raison, que le prix du bois peut se redresser à terme. Il est vrai qu'en tendance, depuis 2000, le prix du bois remonte progressivement vers le niveau de la décennie 1990.

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

Progression générale du marché des forêts

Le marché des forêts ⁽¹⁾ : Tableau 2

	2014	2015	2016	Évolution 2016/2015	Évolution 2016/2014
Nombre de transactions	15 070	16 040	17 500	+ 9,1 %	+ 16,1 %
Surface forestière (ha)	113 100	109 300	120 000	+ 9,8 %	+ 6,1 %
Valeur (M€) ⁽²⁾	1 095	1 166	1 444	+ 23,8 %	+ 31,9 %

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

(2) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes. Ce montant inclut par ailleurs la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

L'augmentation du nombre de transactions se poursuit en 2016 (+ 9,1 %) et porte la progression à 34 % par rapport au creux de 2009, année caractérisée par une nette fermeture du marché des forêts à la suite de l'éclatement de la crise économique et financière. L'augmentation des transactions depuis 2009 concerne toutes les régions forestières (cf. carte Régions forestières, Annexe 1) : + 23 % en Alpes-Méditerranée-Pyrénées, + 24 % en Nord-Bassin parisien, + 32 % dans le Sud-Ouest, + 36 % dans le Massif Central, + 38 % dans l'Est et + 86 % dans l'Ouest.

Les surfaces échangées progressent de 9,8 % par rapport à 2015. À 120 000 ha, elles se situent désormais 29 % au-dessus du creux de 2009 (92 900 ha) et représentent 1,2 % des surfaces forestières privées françaises. Hormis dans l'Est et le Sud-Ouest, les surfaces vendues progressent dans l'ensemble des régions notamment en Nord-Bassin parisien (+ 17 %) et dans le Massif Central (+ 21 %).

En hausse de 23,8 %, la valeur du marché des forêts s'établit à 1,4 milliard d'euros. Cet accroissement de 278 millions d'euros par rapport à 2015 est dû pour près d'un tiers aux biens non bâtis (+ 85 millions d'euros) et pour un peu plus de deux tiers aux biens bâtis (+ 195 millions d'euros).

Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti

La progression du nombre de transactions enregistrée entre 2015 et 2016 porte tant sur les biens non bâtis que bâtis, mais est d'une ampleur plus forte pour les biens bâtis (+ 19,6 %) que pour les biens non bâtis (+ 6 %). En particulier, les biens bâtis de 1 à 3 ha enregistrent une hausse de 24 %, avec 480 ventes supplémentaires par rapport à 2015.

Sans remettre en cause une hausse propre au marché, constatée également en 2016 sur le marché immobilier ancien, cette progression plus marquée du nombre de ventes de biens bâtis est une conséquence de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 qui a ajouté l'article L. 141-1-1 au code rural et de la pêche maritime. Cette modification renforce la transparence du marché foncier rural en élargissant le champ des ventes de biens ruraux notifiables aux Safer et en introduisant une sanction aux notaires en cas de défaut de notification.

La hausse des ventes forestières comprenant du bâti, constatée en 2016, provient donc partiellement d'une transmission plus large des informations de la part des notaires aux Safer. Le phénomène avait déjà été observé en 2015 ; il se poursuit en 2016, vraisemblablement du fait d'une application plus large de la mesure par les notaires.

1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2016

Vive activité des personnes morales privées, qui retrouvent leur niveau d'achat de 2007-2008

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

	2015			2016		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	16 800	5 900	+ 10 900	17 600	5 800	+ 11 800
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	21 900	10 900	+ 11 000	27 200	10 500	+ 16 700
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	11 500	6 900	+ 4 600	16 100	11 300	+ 4 800
Secteur public ⁽³⁾	4 600	2 900	+ 1 700	4 600	1 500	+ 3 100
Personnes physiques non agricoles	43 500	44 200	- 700	43 500	50 000	- 6 500
Indivisions	7 400	33 700	- 26 300	7 600	32 600	- 25 000
Statut non déclaré	3 600	4 800	- 1 200	3 400	8 300	- 4 900
TOTAL	109 300	109 300	0	120 000	120 000	0

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

(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

La différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues par les **personnes physiques agricoles** (hors règlement d'indivisions) s'élève à + 11 800 ha, en hausse de 900 ha par rapport à 2015. Cette évolution résulte d'une hausse de 5 % de leurs surfaces acquises alors que leurs surfaces vendues sont quasi stables.

Après avoir fortement réduit leur activité en 2015, les **personnes morales privées agricoles et forestières** (incluant les groupements forestiers) augmentent leur patrimoine de 16 700 ha, via une hausse de 24 % de leurs acquisitions et une baisse de 4 % de leurs ventes. Leur solde est en progression de 5 700 ha par rapport à 2015. Les **autres personnes morales privées** (institutionnels, banques, assurances, autres sociétés) présentent un solde identique à 2015, mais il résulte d'une activité plus soutenue tant à l'achat (+ 40 %) qu'à la vente (+ 64 %). Réunies, les acquisitions des personnes morales privées atteignent 43 300 ha, un niveau élevé, comparable à celui des années précédant la crise (2007 et 2008) et qui n'avait pas été atteint depuis. De plus, comme en 2008, leurs surfaces acquises égalent celles acquises par les particuliers non agricoles (voir plus bas).

Le **secteur public** affiche un niveau stable d'acquisitions mais diminue de moitié ses ventes (- 48 %). Il en résulte un solde de + 3 100 ha, presque le double de celui de 2015.

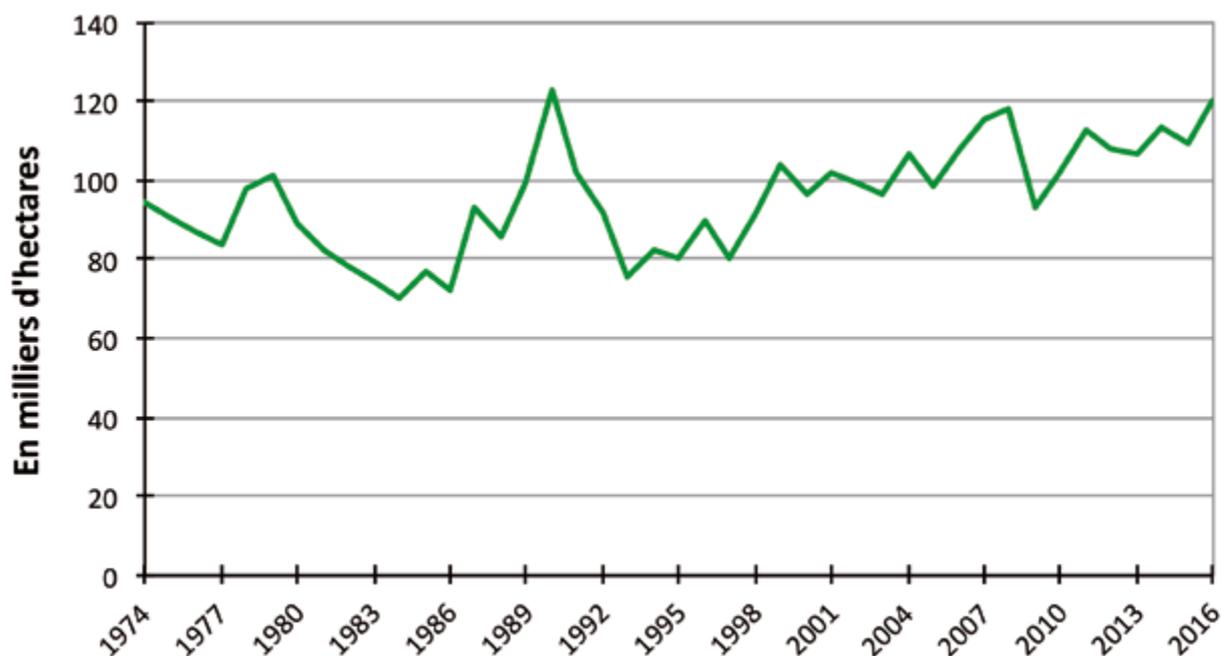
Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) sont les premiers acteurs du marché en termes de surfaces vendues, avec 50 000 ha (+ 13 %). Leurs acquisitions sont stables en 2016, à 43 500 ha, au même niveau que les personnes morales privées. Après quatre années proches de l'équilibre, leur solde est négatif.

Enfin, les **indivisions** sont surtout présentes à la vente, correspondant principalement à des règlements de succession. Comme chaque année, leur bilan est largement négatif (- 25 000 ha). En 2016, les 32 600 ha mis en vente représentent 27 % de la surface du marché, un chiffre égal à la moyenne des cinq dernières années.

1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

La progression des surfaces échangées se poursuit

Évolution de la surface du marché des forêts entre 1974 et 2016 : Graphique 7



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

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

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

En 2016, la surface du marché des forêts progresse de 10 % : plus de 10 000 ha supplémentaires sont vendus par rapport à 2015. Le niveau dépasse ainsi les 118 000 ha atteints en 2008 et ne se situe que 3 000 ha en dessous du niveau de 123 000 ha de 1990.

1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

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). Ces deux catégories de biens peuvent être vendues avec ou sans bâtiment. Dans chacune des parties 1.5.1. à 1.5.3., le périmètre des biens étudiés sera précisé.
Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à la partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions*.

1.5.1. Le marché des forêts de plus de 100 ha en 2016

Après le point bas de 2015, rebond des échanges en 2016, tiré par les biens bâtis

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

Biens forestiers		Biens mixtes	
Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	Bâtis

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

	2014	2015	2016	Évolution 2016/2015	Évolution 2016/2014
Nombre de transactions	120	110	130	+ 18 %	+ 8 %
Surface forestière (ha)	29 300	20 600	26 100	+ 27 %	- 11 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	241	177	277	+ 56 %	+ 15 %

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

Le marché des forêts de plus de 100 ha, qui avait atteint un point bas en 2015, repart à la hausse en 2016. En nombre, une vingtaine de ventes supplémentaires sont dénombrées. Les surfaces augmentent de 27 %, soit 5 500 ha supplémentaires, qui expliquent pour moitié la hausse de 10 % de la surface totale du marché en 2016. La valeur croît de plus de moitié (+ 56 %), à 277 millions d'euros.

Il faut noter que ce rebond est à imputer quasi exclusivement aux biens bâtis, dont les transactions progressent respectivement de 73, 84 et 111 % en nombre, surface et valeur, quand les transactions de forêts non bâties stagnent (évolutions respectives de - 3 %, 0 % et + 5 % ; cf. partie 1.5.3).

1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2016

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

Biens forestiers		Biens mixtes	
Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	Bâtis

• **Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2016**
Des transactions en hausse, mais qui restent faibles

Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2016 : Tableau 5

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de transactions	90	120	160	140	100	110	120	120	90	100	90	100
Surface forestière (ha)	21 100	30 000	39 500	35 500	22 100	25 700	30 500	26 300	24 600	25 600	17 200	21 400
Valeur (M€) ⁽¹⁾	104	157	205	390	150	131	193	157	144	172	116	196

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

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

Après le point bas de 2015, le marché des biens forestiers enregistre des hausses tant en nombre qu'en surface et en valeur. Il retrouve en nombre et en surface les niveaux de 2009, précédent creux du marché survenu après l'éclatement de la crise financière et économique. Autrement dit, les niveaux retrouvés restent faibles.

Évolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2005 et 2016 : Tableau 6

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de transactions	1,0 %	1,4 %	1,8 %	1,4 %	1,1 %	1,2 %	1,4 %	1,3 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %
Surface forestière (ha)	30 %	36 %	41 %	38 %	31 %	34 %	37 %	34 %	31 %	31 %	22 %	26 %
Valeur	19 %	22 %	25 %	23 %	26 %	21 %	25 %	26 %	23 %	25 %	16 %	22 %

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

Si en nombre, la part des biens forestiers de plus de 100 ha retrouve le niveau de 2014, représentant 1 % du nombre de transactions, la part en surface reste la deuxième la plus faible des dix dernières années, à 26 %. La part en valeur gagne quant à elle 6 points, à 22 %, mais reste elle aussi inférieure à la plupart des parts des années précédentes.



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

Les personnes morales privées appréhendent près des trois quarts des surfaces

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2016 :
Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	23 %	25 %	25 %	51 %	49 %	47 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	17 %	17 %	12 %	16 %	20 %	29 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	1 %	1 %	2 %	4 %	1 %
Personnes physiques agricoles et non agricoles	28 %	33 %	41 %	23 %	16 %	12 %
Indivisions	26 %	22 %	19 %	8 %	10 %	11 %
Statut non déclaré	4 %	3 %	2 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

Les **personnes morales agricoles et forestières** augmentent leur activité en 2016, tant à la vente qu'à l'achat. Les parts des ventes sont en légère hausse, autour de 25 %. Les parts à l'achat progressent nettement, représentant environ la moitié des acquisitions (+ 13 points en nombre, + 8 points en surface). En surface, elles achètent ainsi 3 400 ha de plus qu'en 2015, soit une hausse de 48 %.

Les **autres personnes morales privées** augmentent elles aussi leurs volumes de transactions en 2016. À la vente comme à l'achat, leur part est multipliée par 2 en surface. Elles achètent 2 600 ha de plus qu'en 2015, soit une hausse de 156 %.

Regroupées, les personnes morales privées (agricoles, forestières, autres) sont les premiers acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha : en surface, elles réalisent 42 % des ventes et 70 % des acquisitions.

En net repli, l'activité du **secteur public** correspond à 1 % des ventes, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Il est compris entre 1 et 4 % au niveau des achats.

Malgré un repli de leur part en nombre de ventes, les **personnes physiques agricoles et non agricoles** voient leurs parts correspondantes progresser en surface (+ 8 points) et en valeur (+ 23 points), traduisant la vente de lots plus grands et plus chers, en comparaison à 2015. À l'achat, la baisse de leur activité se traduit par la diminution de leurs parts : - 11 points en nombre, - 12 points en surface et - 13 points en valeur. Leur part en surface passe ainsi en troisième position, derrière celle des autres personnes morales privées.

Malgré des ventes relativement stables, la part des **indivisions** diminue mécaniquement du fait du poids plus important des personnes morales privées. Elles représentent ainsi 22 % des surfaces vendues en 2016, contre 27 % en 2015. À l'achat, leurs parts sont relativement stables.

1.5.3. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2016

Un marché stable en 2016, à un niveau de surface au plus bas

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

Biens forestiers		Biens mixtes	
Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	Bâtis

Évolution du marché des forêts non bâties de plus de 100 ha entre 2007 et 2016 : Tableau 8

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de transactions	140	110	80	90	100	100	70	65	80	80
Surface forestière (ha)	32 900	30 500	16 900	20 100	23 000	21 700	17 800	16 400	14 100	14 100
Valeur (M€) ⁽¹⁾	163	155	89	97	125	123	90	93	92	96

(1) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes.

Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

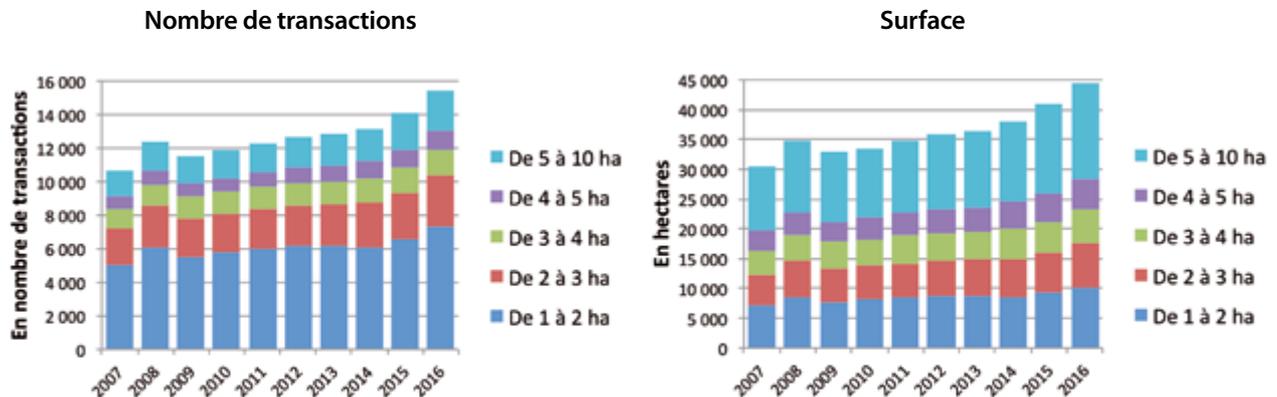
Les forêts de plus de 100 ha non bâties ont représenté un peu plus de 30 000 ha et environ 160 millions d'euros avant l'éclatement de la crise financière et économique. Depuis, elles représentent un nombre annuel de transactions compris entre 70 et 100, et un montant compris entre 90 et 125 millions d'euros. En 2016, les volumes de transactions sont quasi inchangés par rapport à 2015.

La surface du lot moyen semble être sur une tendance baissière, passant de 277 ha en 2008, à 176 ha en 2016, soit une réduction de 36 %. Par ailleurs, les transactions de forêts de plus de 100 ha non bâties sont constituées pour 91 % de biens forestiers et pour 9 % de biens mixtes.

1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

Le segment des biens de 1 à 10 ha toujours en hausse : 44 400 ha en 2016

Évolution des transactions de 1 à 10 ha entre 2007 et 2016 : Graphiques 8



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

La hausse régulière des transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha se poursuit en 2016, avec un gain de 9,7 % en nombre et de 8,5 % en surface. Cette hausse concerne les biens bâtis et non bâtis. Elle n'est donc pas uniquement due à la plus large notification de ventes forestières comprenant du bâti par les notaires (cf. encadré *Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti, partie 1.2*).

Depuis 2007, le nombre de transactions progresse de 44 % et les surfaces correspondantes de 46 %. Parmi ces ventes, les biens de 1 à 2 ha représentent près de la moitié des transactions (48 %) pour près d'un quart des surfaces (24 %).

La recherche de bois de chauffage et d'espaces de loisirs peut expliquer ce phénomène.

En revanche, l'instauration en 2010 d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir particulièrement impacté ce marché des petites parcelles : entre 2010 et 2016, 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 + 27 % et + 40 %.

L'augmentation régulière des transactions de 1 à 10 ha induit une part en surface toujours plus grande de ce segment. Elle est désormais de 37 % en 2016, avec 44 400 ha, à comparer à 26 % en 2007 (30 500 ha).





LA
STRUCTURE

*du
marché
des forêts*

2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

Hausse généralisée des transactions

Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2015 et 2016 : Tableau 9

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2015	2016	Évolution 2016/2015	2015	2016	Évolution 2016/2015
Nombre de transactions	9 770	10 470	+ 7 %	6 270	7 030	+ 12 %
Surface forestière (ha) ⁽¹⁾	77 600	83 000	+ 7 %	31 800	37 000	+ 16 %
Valeur (M€) ^{(2) (3)}	721	907	+ 26 %	445	537	+ 21 %

(1) Pour les biens mixtes, il s'agit uniquement de la surface forestière des biens

(2) Le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt, pour les biens forestiers comme pour les biens mixtes

(3) Concernant les biens mixtes, la valeur indiquée correspond à une estimation de la valeur des surfaces forestières, hors surfaces agricoles ; dans la suite du document la valeur des biens mixtes n'est pas détaillée, cf. Annexe 1 – Méthodologie

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

La progression générale du marché des forêts en 2016 concerne tant les biens forestiers que les biens mixtes. Dans le détail, la progression est plus marquée en nombre et en surface pour les biens mixtes, et en valeur pour les biens forestiers.

2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

Une hausse plus marquée pour les biens bâtis que les biens non bâtis

Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2015 et 2016 : Tableau 10

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2015	2016	Évolution 2016/2015	2015	2016	Évolution 2016/2015
Nombre de transactions	12 420	13 170	+ 6,0 %	3 620	4 330	+ 19,6 %
Surface forestière (ha)	80 100	81 800	+ 2,1 %	29 300	38 200	+ 30,4 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	462	547	+ 18,3 %	703	898	+ 27,7 %

(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

Les biens non bâtis progressent de 6 % en nombre. La hausse est plus de 3 fois plus importante pour les biens bâtis (+ 20 %). Cette différence est due pour partie à la plus large notification de ventes forestières comprenant du bâti par les notaires (cf. encadré Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti, partie 1.2).

En surface, la hausse n'est que 2 % pour les biens non bâtis, soit 1 700 ha supplémentaires. Elle est de 30 % pour les biens bâtis, soit 7 900 ha supplémentaires. Autrement dit, la hausse globale de 9,8 % de la surface du marché des forêts en 2016 est due à 82 % aux biens bâtis.

La valeur progresse de 18 % pour les biens non bâtis et de 28 % pour les biens bâtis. La hausse globale de 23,8 % de la valeur du marché des forêts est ainsi due pour 30 % aux biens non bâtis et pour 70 % aux biens bâtis. Ces derniers représentent 62 % de la valeur totale du marché, contre 60 % en 2015.

Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2012 et 2016 : Tableau 11

	Surface moyenne du lot (ha)						Valeur moyenne du lot (k€)					
	2012	2013	2014	2015	2016	Évolution 2016/2015	2012	2013	2014	2015	2016	Évolution 2016/2015
Biens non bâtis	7,0	6,7	6,6	6,4	6,2	- 4 %	40	38	37	37	42	+ 12 %
Biens bâtis	9,5	9,2	10,7	8,1	8,8	+ 9 %	199	167	205	194	207	+ 7 %

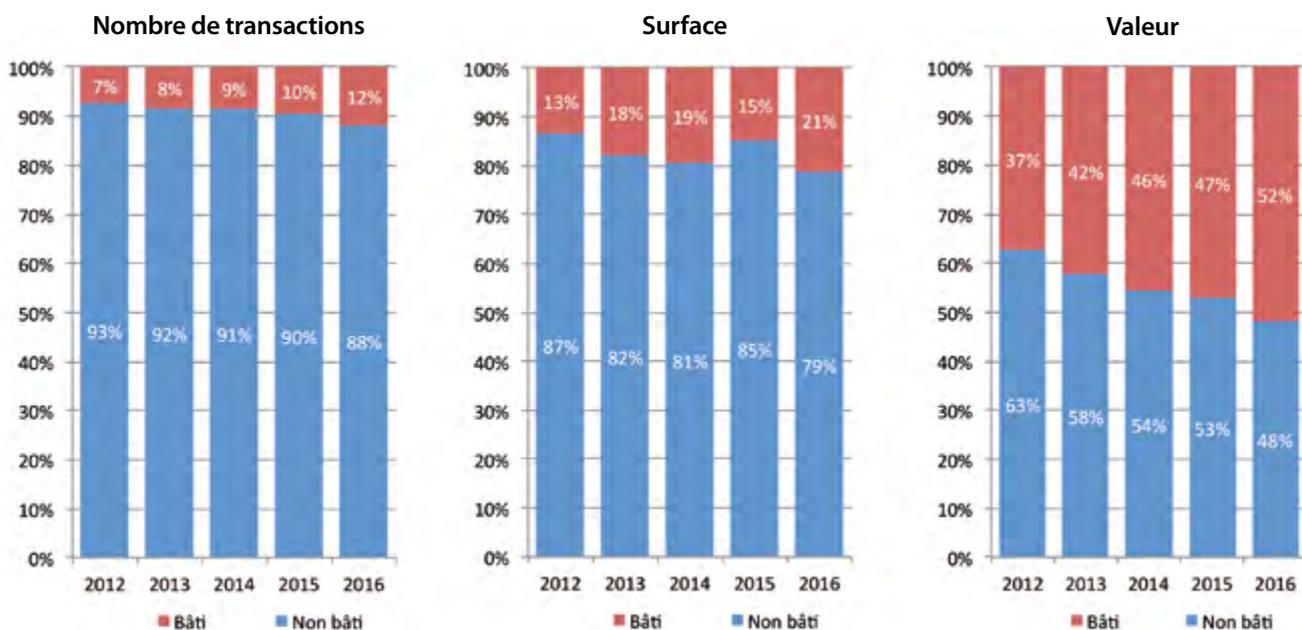
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La surface du lot moyen non bâti poursuit sa diminution en 2016, en repli de 1,3 ha (- 17 %) par rapport à 2011. La valeur progresse en revanche de 5 000 euros (+ 12 %).

Le lot bâti gagne quant à lui 0,7 ha (+ 9 %) par rapport à 2015, et 13 000 euros en valeur (+ 7 %).

Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2012 et 2016 : Graphiques 9

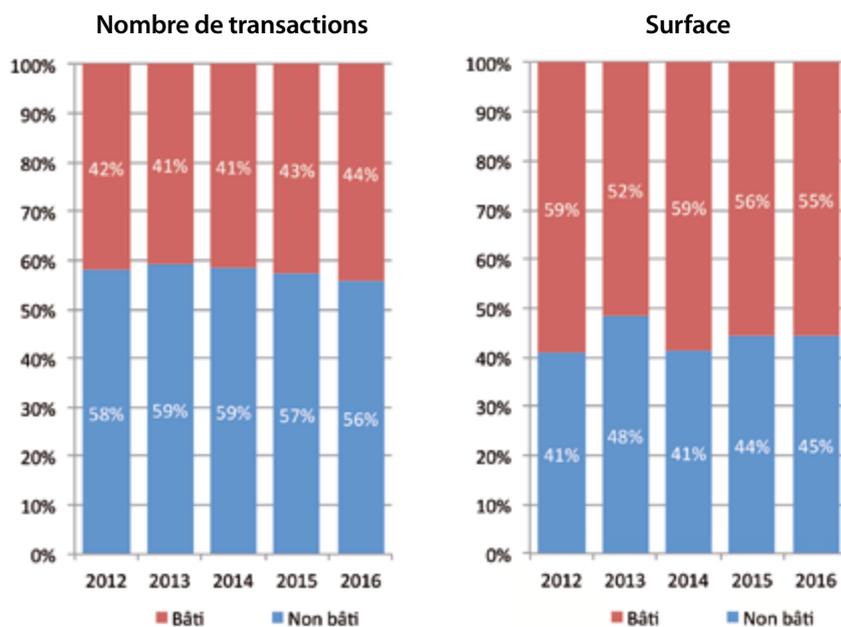
Marché des biens forestiers : Graphique 9.1



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

Sur le marché des biens forestiers, une tendance à l'accroissement de la part des biens bâtis peut être distinguée. En quatre ans, la part passe de 7 à 12 % en nombre, de 13 à 21 % en surface et de 37 à 52 % en valeur. Les biens non bâtis représentent tout de même toujours environ 9 transactions sur 10.

Marché des biens mixtes : Graphique 9.2



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

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

2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

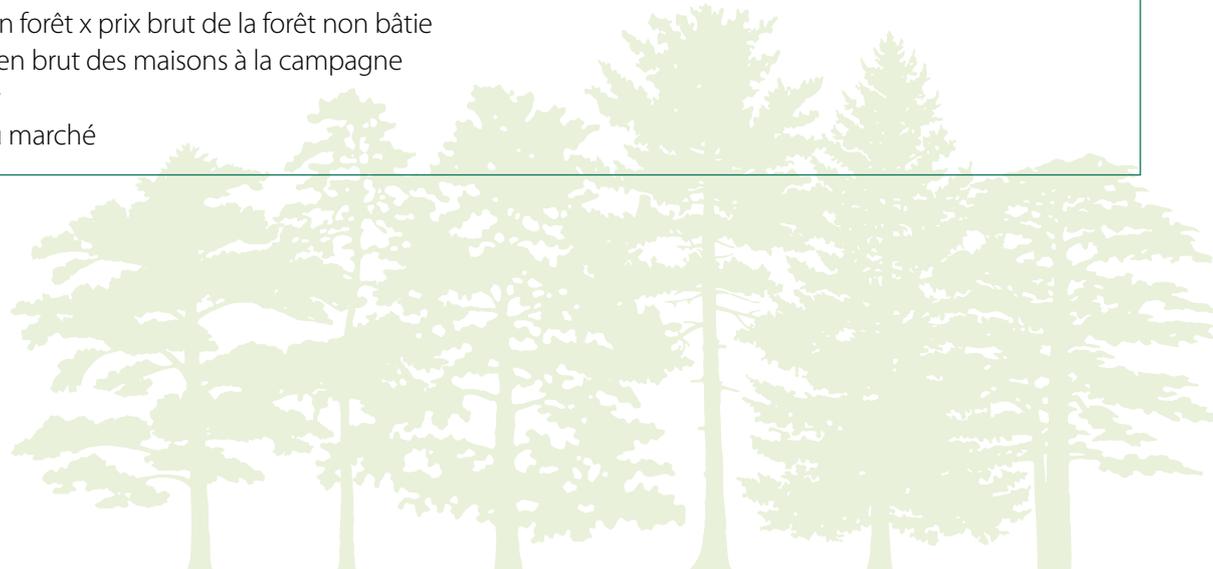
Tendance à la progression de la survaleur depuis 2013

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.

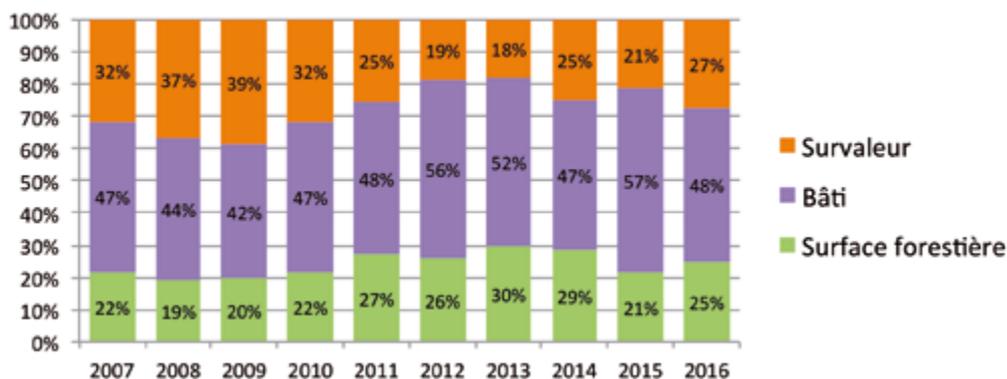
Pour chiffrer cette survalorisation des biens forestiers bâtis, chacun des éléments est évalué séparément, puis la somme est comparée à la valeur de marché. La différence entre la valeur constatée sur le marché et la valeur ainsi calculée permet d'apprécier la survaleur liée à l'association du bâtiment 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
- + 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 2016 : Graphique 10



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

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

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

Depuis 2013, la part de la survaleur tend à augmenter à nouveau.

2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2016

Les biens de 1 à 10 ha représentent 32 % de la surface du marché des biens forestiers

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

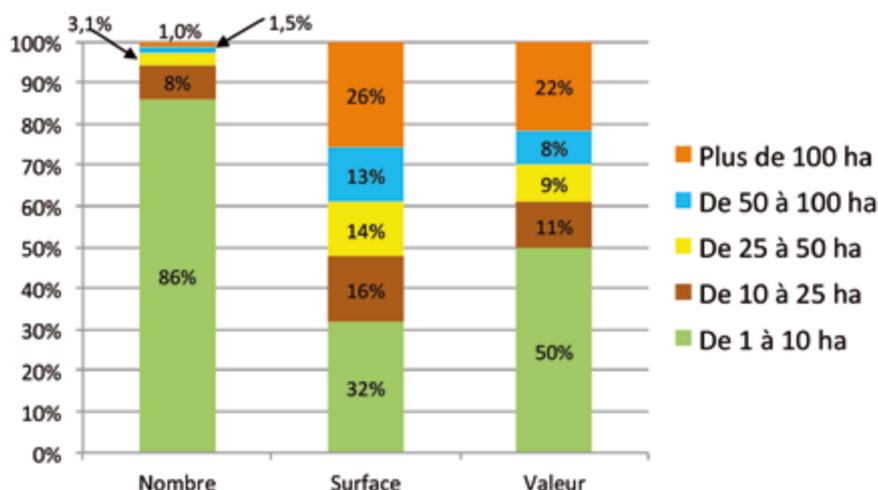
	2016						Évolution 2016/2015					
	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	Total	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	Total
Nombre de transactions	9 030	860	330	160	100	10 470	+ 8 %	- 1 %	+ 10 %	- 6 %	+ 11 %	+ 7 %
Surface forestière (ha)	26 500	13 000	11 200	10 800	21 400	83 000	+ 6 %	- 2 %	+ 8 %	- 8 %	+ 24 %	+ 7 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	450	103	85	74	196	907	+ 26 %	- 0 %	+ 27 %	- 6 %	+ 68 %	+ 26 %

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

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

Le segment des biens forestiers affiche des hausses pour trois classes de surfaces : 1 à 10 ha, 25 à 50 ha et plus de 100 ha. Les biens forestiers de 1 à 10 ha enregistrent 690 transactions de plus qu'en 2015 pour 1 600 ha supplémentaires. Les biens forestiers de plus de 100 ha progressent de 10 ventes, pour une surface supplémentaire de 4 200 ha.

Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2016 : Graphique 11



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

En nombre, la répartition est stable par rapport à 2015. Les transactions de bois de 1 à 10 ha représentent près de neuf transactions sur dix, celles de plus de 100 ha n'en représentent qu'une sur cent.

En surface, le regain des surfaces des forêts de plus de 100 ha se traduit par une part en hausse de 6 points, à 26 %.

En valeur, la part des biens de 1 à 10 ha progresse de 14 points, représentant 50 % de la valeur des biens forestiers. La part des forêts de plus de 100 ha ne cède que 1 point. En revanche, les parts diminuent pour toutes les autres classes de surface.

2.3.2. Le marché des biens mixtes par classe de surface en 2016

Hausse généralisée pour les biens mixtes

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

	2016						Évolution 2016/2015					
	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	6 380	450	140	40	30	7 030	+ 12 %	+ 15 %	+ 17 %	+ 0 %	+ 50 %	+ 12 %
Surface forestière (ha)	17 900	6 800	4 700	3 000	4 600	37 000	+ 12 %	+ 19 %	+ 21 %	+ 11 %	+ 35 %	+ 16 %

Note : la valeur n'est pas renseignée pour les biens mixtes, cf. Annexe 1 – Méthodologie

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

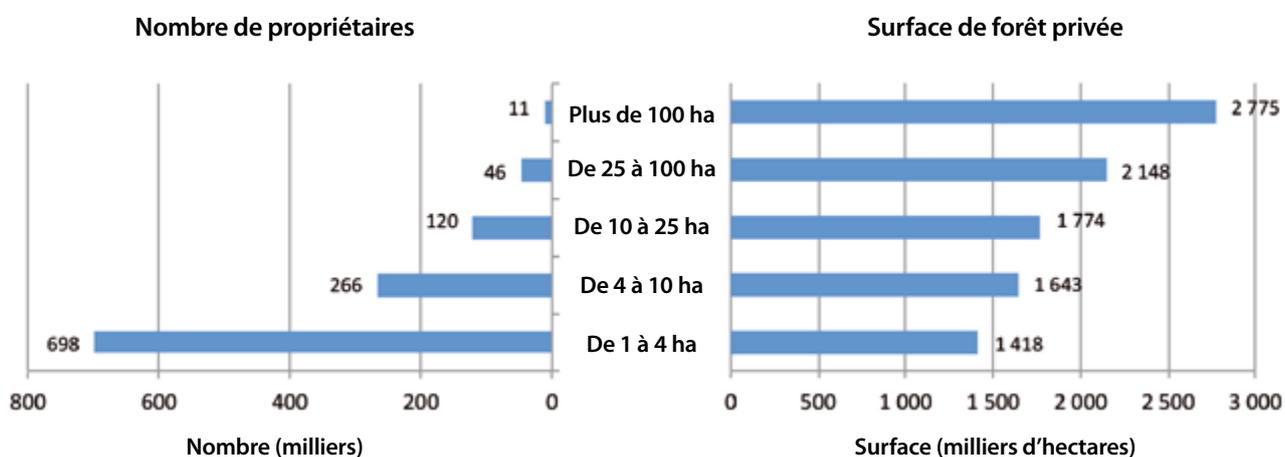
Sur le segment des biens mixtes, toutes les classes de surface enregistrent des hausses. En particulier, 670 ventes de biens de 1 à 10 ha supplémentaires sont enregistrées, pour une surface de 1 900 ha de plus qu'en 2015. Concernant les biens de plus de 100 ha, l'augmentation de 50 % correspond à une dizaine de transactions supplémentaires : au nombre de 20 en 2015, elles sont 30 en 2016.

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

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

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

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



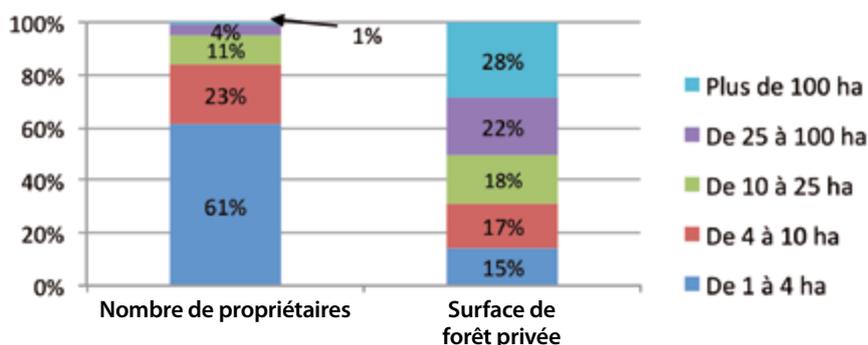
Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus
 Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012

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

57 000 propriétaires détiennent 4,9 millions d'hectares de forêts de 25 ha ou plus. Autrement dit, 5 % des propriétaires forestiers privés détiennent 50 % des surfaces forestières.

Il faut noter que, pour en garantir la gestion forestière durable, ces forêts de plus de 25 ha sont soumises à un plan simple de gestion.

Répartition du nombre de propriétaires et des surfaces de forêt privée par classes de surface : Graphique 13



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

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

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

2.4.2. Comparaison des forêts mises en vente en 2016 avec la structure de la propriété forestière privée

La mobilité des grandes forêts reste réduite

Caractéristiques des forêts mises en vente en 2016 et comparaison avec la répartition des surfaces forestières privées : Tableau 14

	Surfaces forestières privées de plus de 1 ha existantes ⁽¹⁾	Surfaces forestières privées de plus de 1 ha mises sur le marché en 2016 ⁽²⁾
De 1 à 4 ha	14,5 %	19,3 %
De 4 à 10 ha	16,8 %	17,7 %
De 10 à 25 ha	18,2 %	16,5 %
De 25 à 100 ha	22,0 %	24,8 %
Plus de 100 ha	28,4 %	21,7 %
ENSEMBLE	100,0 %	100,0 %

Sources :

(1) Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012

(2) Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La comparaison de la structure des ventes de forêts par classe de surface avec la structure de la propriété privée permet de mettre en évidence deux spécificités.

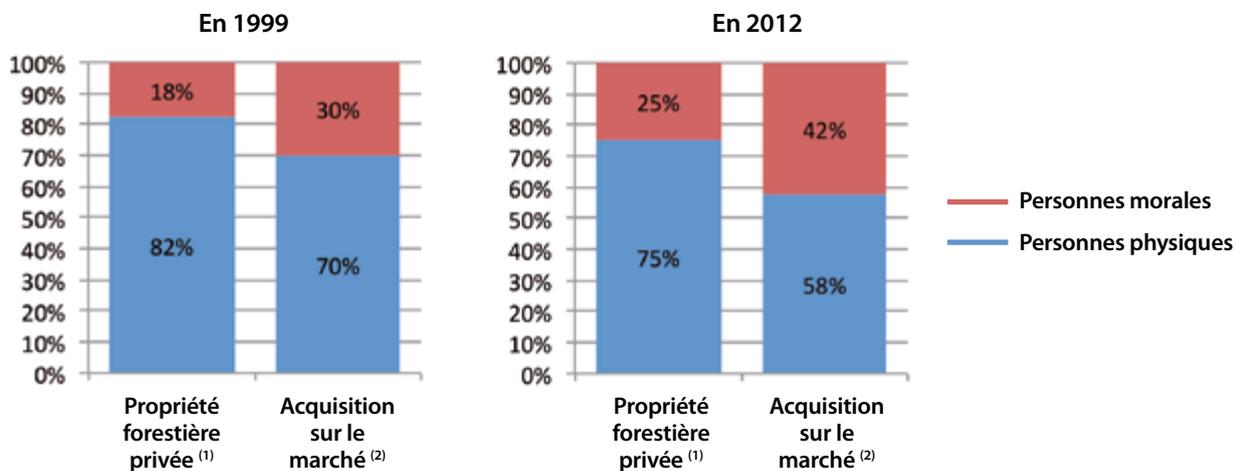
D'une part, les biens de plus de 100 ha, dont les surfaces vendues progressent à nouveau en 2016, après quatre années de baisse, ne représentent que 21,7 % des surfaces vendues en 2016 alors que les propriétés de plus de 100 ha constituent 28,4 % des surfaces de la forêt privée. C'est la quatrième année consécutive que la part des biens de plus de 100 ha mis sur le marché est inférieure à leur proportion dans la forêt privée ; elle dépassait les 33 % en 2007 et 2008, période de forte activité avant l'éclatement de la crise financière. Cette baisse traduit le rétrécissement structurel de ce segment du marché des forêts et la rétention des propriétaires de grandes forêts malgré une demande très forte.

À l'inverse, les biens de 1 à 4 ha représentent 19,3 % des surfaces vendues en 2016, soit un pourcentage supérieur de près de 5 points à la part des propriétés de 1 à 4 ha dans la forêt privée (14,5 %). Cette proportion était de 14,2 % en 2007, a dépassé le seuil des 14,5 % dès 2008 et n'a cessé de croître depuis, soutenue par la progression régulière des transactions sur ce segment du marché des forêts. Cet écart de parts entre propriété et marché s'explique par le dynamisme du marché des petites parcelles. Le fait que les biens de 1 à 4 ha mis sur le marché peuvent provenir de propriétés d'une superficie supérieure à 4 ha, et pas uniquement de propriétés de 1 à 4 ha, est également une raison.

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

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

Répartition de la propriété forestière privée en surface et des surfaces acquises sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 1999 et 2012 : Graphiques 14



Sources :

(1) Agreste – Enquêtes sur la structure de la forêt privée en 1999 et 2012. Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus

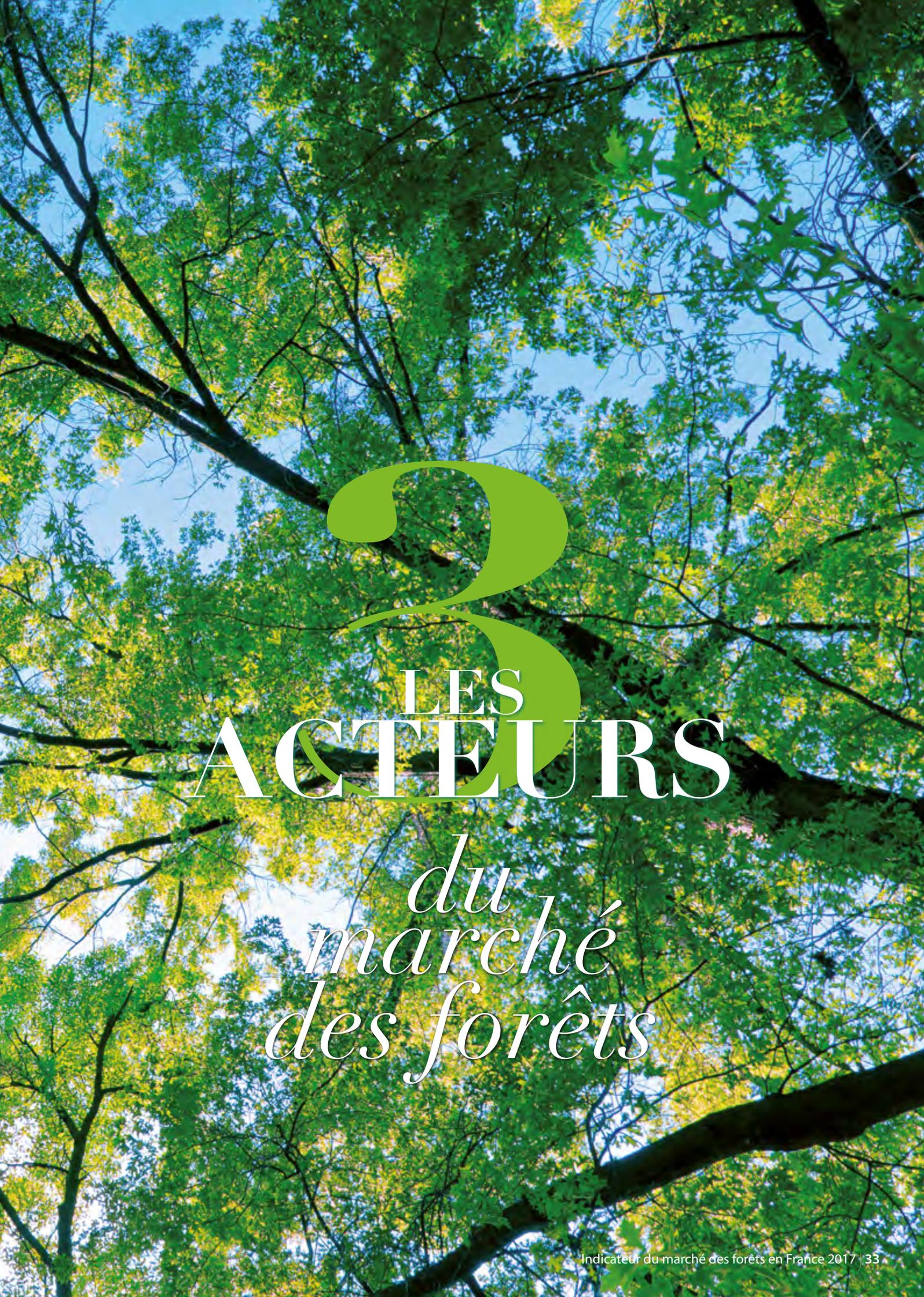
(2) Terres d'Europe-Scafer d'après Safer. Moyennes triennales 1997-1999 et 2010-2012. Biens forestiers uniquement, c'est-à-dire comportant au moins 80 % de surfaces forestières, cf. partie Le marché des forêts : cadrage et définitions

Sur le long terme, les surfaces acquises par les personnes morales prennent une part croissante sur le marché des biens forestiers. Il en résulte une part de plus en plus importante dans la propriété.

Ainsi, entre 1999 et 2012, la part nationale des surfaces forestières propriété des personnes morales est passée de 18 à 25 %. Cette évolution reflète les apports réalisés à des personnes morales et l'accroissement régulier des acquisitions par les personnes morales : leurs surfaces acquises sur le marché des forêts représentaient 30 % des surfaces totales en 1999 contre 42 % en 2012.







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

3.1.1. Les vendeurs

- Les vendeurs de biens forestiers en 2016

Progression des ventes des particuliers, toujours premiers vendeurs

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2016 : Tableau 15

	2015			2016		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	5 %	3 %	2 %	4 %	4 %	4 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	3 %	11 %	9 %	3 %	11 %	9 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	4 %	6 %	17 %	4 %	10 %	14 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	3 %	4 %	1 %	1 %	1 %
Personnes physiques non agricoles	53 %	42 %	39 %	56 %	42 %	45 %
Indivisions	30 %	30 %	25 %	25 %	24 %	22 %
Statut non déclaré	4 %	5 %	4 %	7 %	6 %	6 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

La part des ventes par les agriculteurs (**personnes physiques agricoles**) est de 4 % en nombre, surface et valeur, restant dans les proportions de 2015.

Les **personnes morales agricoles et forestières** affichent des parts stables, représentant 3 % du nombre de ventes, mais pour des parts en surface et en valeur au moins 3 fois plus grandes. Les **autres personnes morales privées** voient leur part en surface progresser de 4 points en 2016, à 10 %, pour 4 % en nombre et 14 % en valeur.

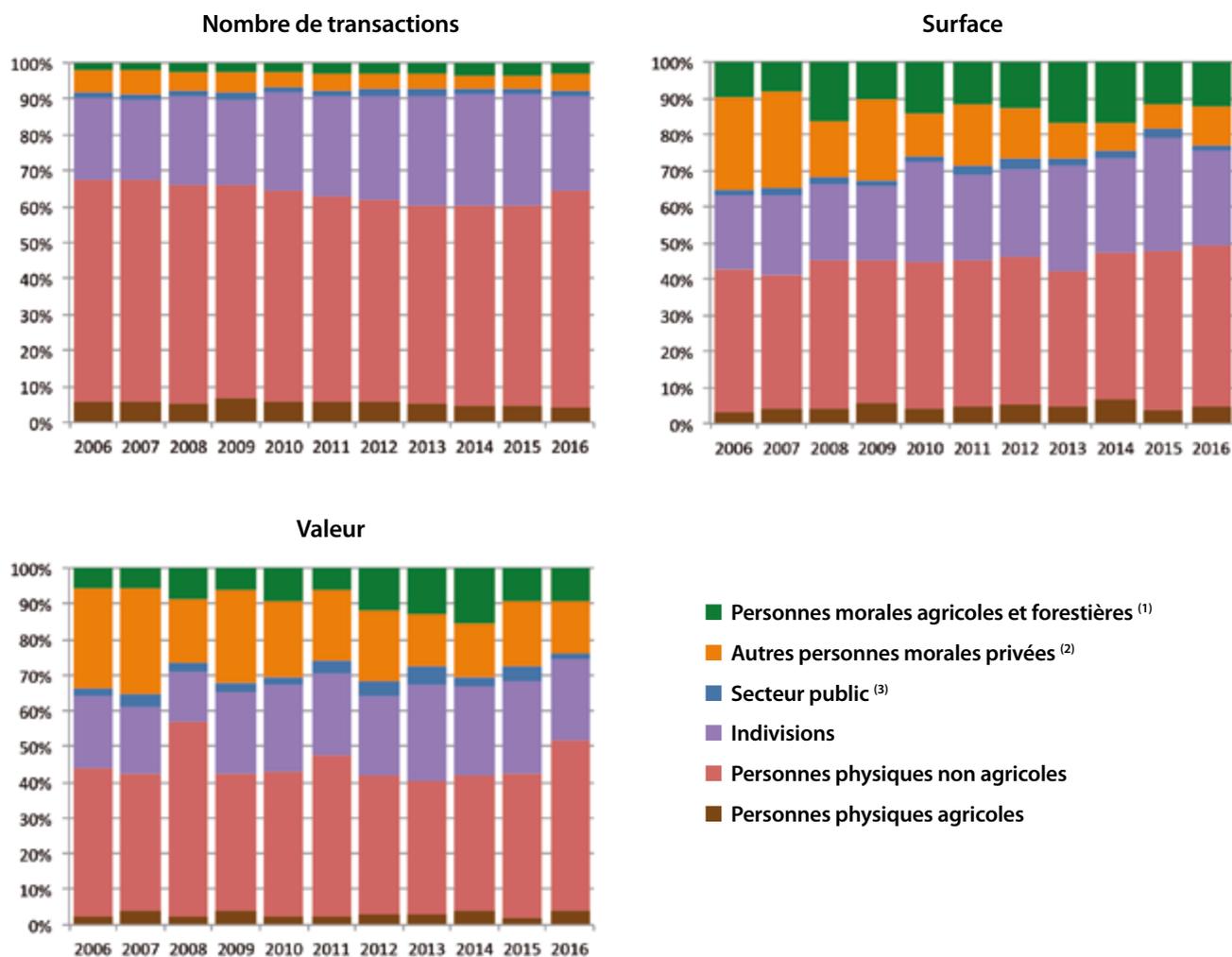
Le **secteur public** affiche une part de 1 %, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Sa part en surface et en valeur est fortement réduite par rapport à 2015.

Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) voient leur part en nombre remonter en 2016, (après plusieurs années de baisse), à 56 %, pour une part stable en surface (42 %) et en hausse de 6 points en valeur (45 %). Il s'agit de la première catégorie de vendeurs.

En recul en 2016, les **indivisions** demeurent la deuxième catégorie de vendeurs, avec environ un quart des ventes. Ces ventes correspondent principalement à des règlements de succession de la part de particuliers.

- Évolution des vendeurs de biens forestiers entre 2006 et 2016
Sursaut des ventes des personnes physiques non agricoles, après une longue diminution

Évolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2006 et 2016 : Graphiques 15



(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

Plusieurs éléments sont à retenir de l'évolution du statut des vendeurs entre 2006 et 2016 :

- la diminution progressive de la part des **personnes physiques non agricoles** entre 2006 et 2015, avant un ressaut en 2016 ;
- l'augmentation des ventes des **indivisions** entre 2006 et 2015, puis une baisse en 2016 ;
- 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. Leur part en surface progresse à nouveau en 2016.

3.1.2. Les acquéreurs

• Les acquéreurs de biens forestiers en 2016

Hausse des acquisitions des personnes morales privées, agricoles, forestières ou autres

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2016 : Tableau 16

	2015			2016		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	18 %	11 %	5 %	16 %	11 %	4 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	8 %	23 %	16 %	9 %	26 %	17 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	6 %	9 %	22 %	7 %	13 %	19 %
Secteur public ⁽³⁾	4 %	5 %	4 %	4 %	4 %	2 %
Personnes physiques non agricoles	53 %	41 %	44 %	53 %	36 %	46 %
Indivisions	6 %	7 %	5 %	7 %	7 %	8 %
Statut non déclaré	4 %	4 %	4 %	4 %	3 %	3 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

La part des agriculteurs (**agriculteurs personnes physiques**) est en léger retrait par rapport à 2015. Ils réalisent tout de même près d'un sixième des acquisitions, mais pour seulement 11 % de la surface et 4 % de la valeur.

Les **personnes morales agricoles et forestières** acquièrent plus du quart des surfaces (26 %), une part en hausse de 3 points, pour des parts en nombre et en valeur en hausse de 1 point. De même, les acquisitions des **autres personnes morales privées** sont en hausse, avec en particulier une part en surface qui gagne 4 points, à 13 %. Réunies, les personnes morales privées appréhendent en 2016 39 % des surfaces de biens forestiers, soit davantage que les personnes physiques non agricoles (36 %).

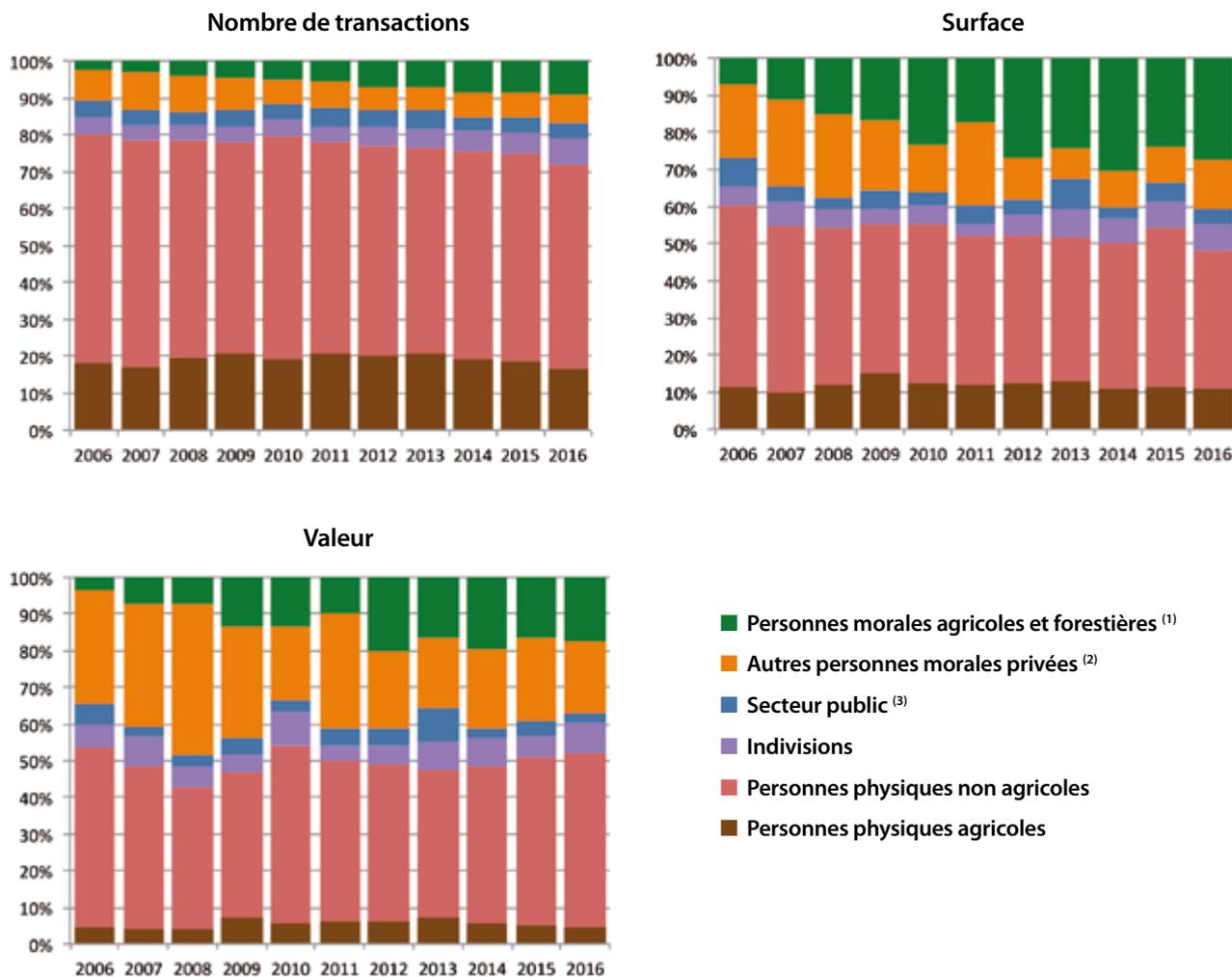
Le **secteur public** présente des parts relativement stables en nombre et en surface, mais divisée de moitié en valeur.

Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) restent les premiers acquéreurs en nombre (53 %) et en valeur (46 %). Leur part en surface diminue de 5 points, au profit notamment des personnes morales privées.

Les **indivisions** sont structurellement peu acheteuses. Leurs parts progressent mais restent comprises entre 7 et 8 %.

- Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2006 et 2016
La part des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières multipliée par 4 en dix ans

Évolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2006 et 2016 : Graphiques 16



(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés

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

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

Même si elles restent majoritaires, les acquisitions des **personnes physiques non agricoles** sont en baisse tendancielle. Leur part en nombre passe de 62 à 55 % entre 2006 et 2016. En surface, elle diminue de 49 % en 2006 à 37 % en 2016.

À l'inverse, les acquisitions des **personnes morales privées agricoles et forestières** sont en hausse tendancielle sur la même période. En nombre, leur part croît de 2 à 9 % en dix ans. En surface, elle passe de 7 % en 2006 à 27 % en 2016, multipliée par 4.

Les acquisitions des **autres personnes morales privées** connaissent deux phases. Un niveau élevé d'acquisitions entre 2005 et 2009, représentant jusqu'à 10 % en nombre et 24 % en surface (2007). Depuis 2012, un niveau moindre, compris entre 6 et 7 % des acquisitions et entre 8 et 13 % en surface. En 2016, leur part progresse en nombre, à 8 %.

3.2. Âge des acteurs du marché

3.2.1. Âge des vendeurs

Les ventes des plus de 60 ans correspondent à 80 % de la valeur

Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2016 ⁽¹⁾ : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	4 %	3 %	2 %
De 40 à 50 ans	8 %	8 %	8 %
De 50 à 60 ans	15 %	16 %	10 %
De 60 à 70 ans	30 %	37 %	34 %
De 70 à 80 ans	22 %	20 %	36 %
Plus de 80 ans	21 %	17 %	10 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2016, 60 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les ventes de forêts sont majoritairement le fait de personnes de plus de 60 ans : elles regroupent 73 % des ventes, pour 74 % des surfaces et 80 % de la valeur.

La tranche des 60-70 ans est la plus active en nombre (30 %) et en surface (37 %), tandis que les 70-80 ans affichent la plus grande part en valeur (36 %), proche de celle de 60-70 ans (34 %).

3.2.2. Âge des acquéreurs

La moitié des surfaces acquises entre 50 et 70 ans

Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2016 ⁽¹⁾ : Tableau 18

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	8 %	5 %	24 %
De 30 à 40 ans	14 %	13 %	10 %
De 40 à 50 ans	22 %	21 %	20 %
De 50 à 60 ans	26 %	27 %	24 %
De 60 à 70 ans	21 %	24 %	16 %
Plus de 70 ans	9 %	11 %	6 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2016, 69 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

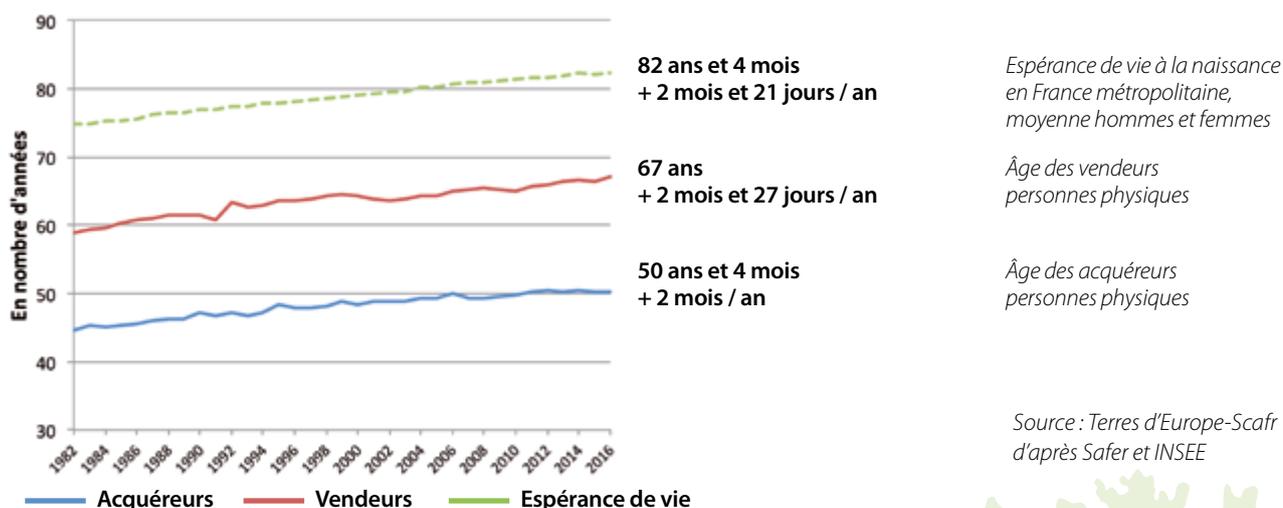
La part maximale des achats est le fait des 50-60 ans, qui réalisent autour du quart des acquisitions, tant en nombre, qu'en surface et en valeur. Regroupés avec les 60-70 ans, ils représentent la moitié des surfaces achetées par des personnes physiques, pour 37 % des acquisitions et 40 % de la valeur.

En revanche, en termes de valeur, ce sont les moins de 50 ans (toutes classes d'âge réunies) qui réalisent la majorité des acquisitions (54 %), pour une part de 44 % en nombre et de 39 % en surface.

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

L'âge moyen des acquéreurs cesse de progresser

Évolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2016 : Graphique 17



En 2016, l'âge moyen des acquéreurs est de 50 ans et 4 mois, comme en 2015. Cette valeur correspond à l'âge moyen sur les cinq dernières années, reflétant la stabilisation de l'âge des acquéreurs. À l'inverse, l'âge moyen des vendeurs progresse de 6 mois en 2016 pour atteindre 67 ans.

Sur la période allant de 1982 à 2016, la progression de l'âge moyen des acquéreurs est de 5 années et 8 mois tandis que celle de l'âge moyen des vendeurs est de 8 années et 1 mois. Cela correspond à un gain moyen annuel de 2 mois pour les premiers, et de 2 mois et 27 jours pour les seconds. L'écart grandit, traduisant une augmentation de la durée moyenne de la propriété.

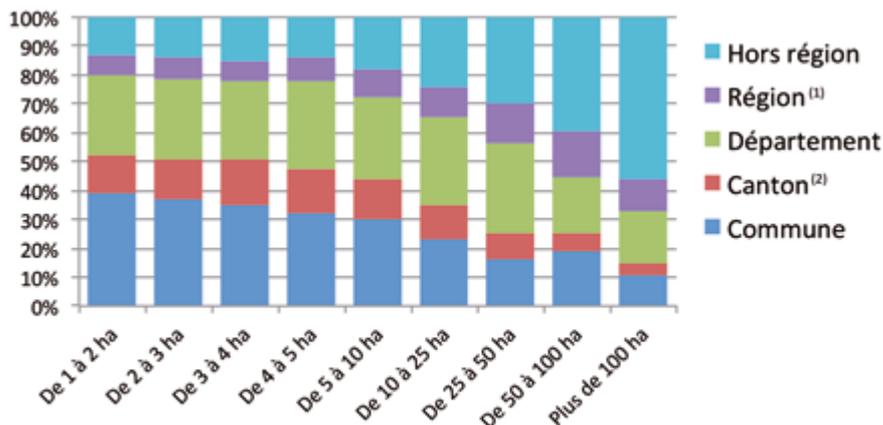
Par ailleurs, il faut noter que sur cette même période, la progression annuelle moyenne de l'âge des vendeurs (2 mois et 27 jours) est sensiblement la même que celle de l'espérance de vie à la naissance (2 mois et 21 jours).

Ce graphique considère les vendeurs personnes physiques (agricoles ou non agricoles) identifiés comme tels. La prise en compte des indivisions, qui correspondent principalement à des règlements de succession de personnes physiques, abaisserait vraisemblablement l'âge moyen des vendeurs, sans toutefois modifier la tendance à l'augmentation.

3.3. Origine géographique des acteurs du marché

Les biens de grande taille davantage vendus à des acquéreurs non locaux

Ventilation du nombre d'acquisitions par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2016 : Graphique 18



Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 71 % des acquisitions en 2016
Périmètre des cantons avant la nouvelle délimitation de 2014 et périmètre des régions avant la nouvelle délimitation de 2016
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les biens de plus de 100 ha sont acquis par des acquéreurs issus d'une autre région, c'est-à-dire de l'ensemble du territoire national ou d'autres pays, à hauteur de 56 % en nombre et 63 % en surface.

À *contrario*, le marché des biens de petite taille est un marché majoritairement local. Ainsi, en dessous de 4 ha, les acquéreurs sont originaires de la commune ou du canton dans lequel se situe le bien acquis pour une part comprise entre 50 et 52 % en nombre comme en surface.







CARTOGRAPHIE

du marché des forêts

4. Cartographie du marché des forêts

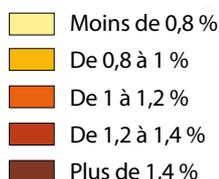
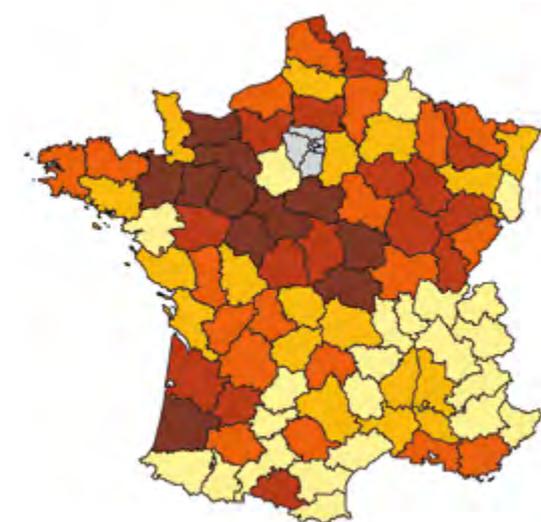
4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

Des taux élevés de surfaces vendues dans le quart nord-ouest et le massif landais

Surfaces forestières vendues en moyenne
2014-2016 rapportées à la surface forestière privée :

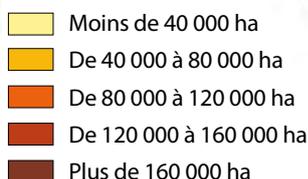
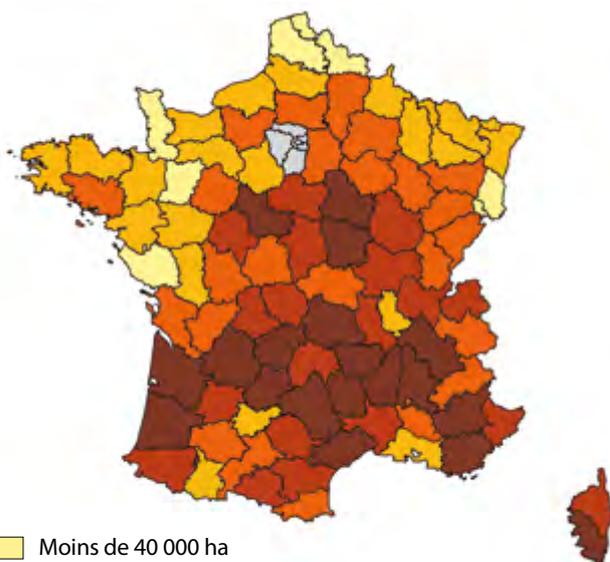
Carte 2

Moyenne nationale 2014-2016 : 1,2 %



Surface forestière privée par département :

Carte 3



Moyenne départementale calculée sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Note : départements grisés : absence d'information

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

La grande majorité des départements présentant un taux de surfaces forestières privées mises en vente supérieur à 1,4 % se situe dans un ensemble de régions contiguës : la Bretagne (Ille-et-Vilaine), la Basse-Normandie (Orne, Calvados), les Pays de la Loire (Mayenne, Sarthe), le Centre (Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret) ainsi que la Nièvre et l'Allier. Certains départements de ces mêmes régions présentent des taux compris entre 1,2 et 1,4 % (Maine-et-Loire, Indre, Cher). Dans une moindre mesure, des taux compris entre 1,2 et 1,4 % sont enregistrés dans un ensemble de départements de Bourgogne, Champagne-Ardenne et Franche-Comté : Aube, Haute-Marne, Côte-d'Or, Haute-Saône, Jura.

Dans le Sud-Ouest, le taux est supérieur à 1,4 % dans les Landes, et est compris entre 1,2 et 1,4 % en Gironde et en Dordogne.

Il faut à l'inverse noter la faible part des surfaces vendues au sud d'un axe Biarritz-Bourg-en-Bresse, exception faite notamment des départements de la vallée du Rhône et du Var, ainsi que de l'Ariège.

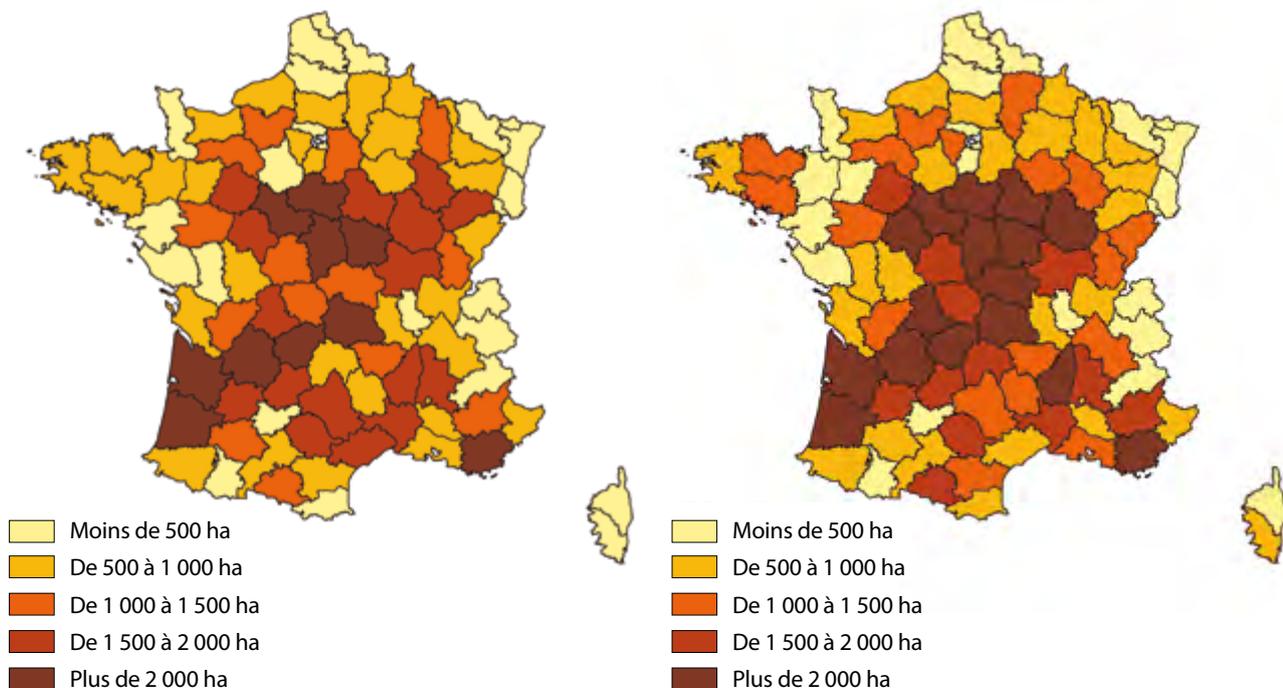
4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

30 % de surfaces supplémentaires échangées dans le Centre et la Bourgogne en 2016

Surface totale du marché des forêts en 2015 et 2016 : Cartes 4 et 5

Total 2015 : 109 300 ha

Total 2016 : 120 000 ha



Note : départements grisés : absence de transaction

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

L'année 2016 est marquée par la progression de 9,8 % des surfaces vendues sur le marché des forêts. Cette évolution se traduit par des hausses d'activité dans les secteurs limitrophes de départements déjà actifs en 2015.

Dans la moitié nord, les régions Centre et Bourgogne présentent de nombreux départements dépassant les 2 000 ha échangés : Loir-et-Cher (5 200 ha), Loiret (2 700 ha), Cher (2 500 ha), Indre-et-Loire (2 500 ha), Nièvre (4 300 ha), Côte-d'Or (2 200 ha) et Yonne (2 000 ha). Il faut noter que plusieurs départements déjà actifs en 2015 enregistrent des hausses significatives : + 45 % dans le Loiret (soit + 1 600 ha), + 62 % dans la Nièvre (soit + 1 600 ha), + 48 % en Indre-et-Loire (soit + 800 ha). L'ensemble de ces deux régions représentent une surface vendue de 25 400 ha, en hausse de 30 % par rapport à 2015. Cela représente 21 % du total national en 2016.

Dans le Massif Central, les départements de l'Allier (3 100 ha) et du Puy-de-Dôme (2 200 ha) présentent aussi un niveau élevé de surfaces échangées.

Dans le quart sud-ouest, le massif landais comptabilise 11 600 ha vendus (6 200 dans les Landes, 5 400 en Gironde), soit 10 % du total national. Trois départements contigus présentent également un niveau élevé de surfaces échangées : la Dordogne (4 500 ha), la Corrèze (2 300 ha) et la Haute-Vienne (2 100 ha).

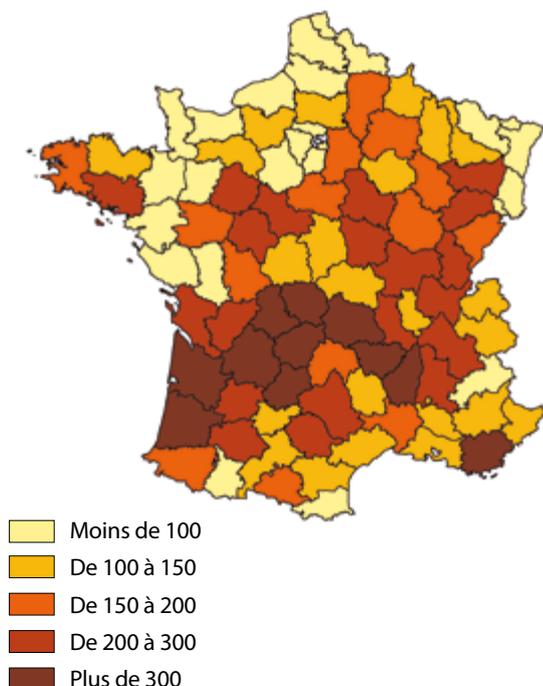
Dans le Sud-Est, deux départements dépassent le seuil des 2 000 ha échangés : le Var (2 700 ha) et l'Ardèche (2 400 ha).

4.3. Nombre de ventes et surface du lot moyen

Quelques départements cumulent un nombre de ventes et une surface du lot moyen élevés

Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2014-2016 (moyenne triennale) : Carte 6

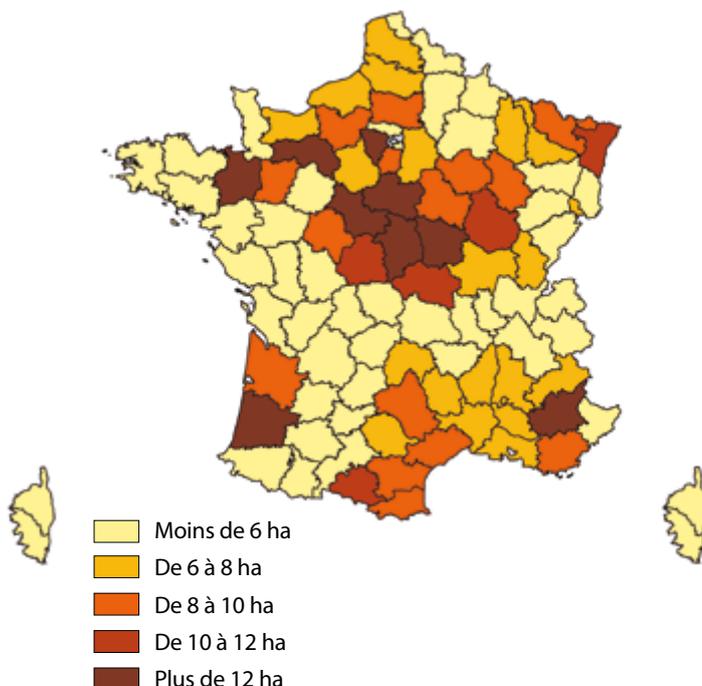
Moyenne 2014-2016 : 16 300 ventes



Moyenne départementale sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Surface du lot moyen en 2014-2016 (moyenne triennale) : Carte 7

Moyenne 2014-2016 : 7 ha



Moyenne départementale sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La comparaison du nombre de ventes et de la surface moyenne des lots vendus met en évidence plusieurs ensembles géographiques.

Le nombre de ventes peut être relativement élevé (supérieur à 150, voire davantage) dans les départements où le lot moyen est supérieur à 12 ha, soulignant la forte activité de départements abritant de grands massifs. Dans la moitié nord, c'est ainsi le cas dans le Loir-et-Cher, le Loiret ou la Nièvre. Dans le Sud-Ouest, c'est le cas du département des Landes.

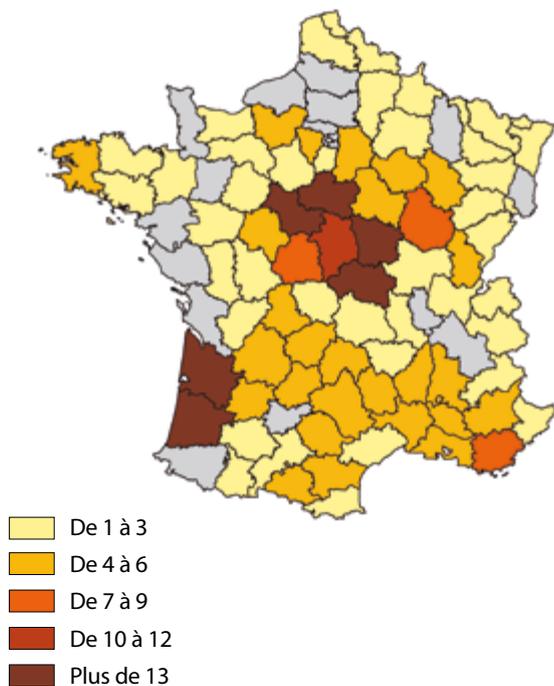
À l'inverse, certains secteurs affichent un nombre de transactions supérieur à 300 pour des lots d'une surface moyenne inférieure à 6 ha, reflétant le caractère morcelé de la propriété forestière. Cette situation se présente dans un ensemble de départements s'étirant de l'est de l'Aquitaine à la vallée du Rhône : la Dordogne, le Lot, les trois départements limousins, le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire, ainsi que l'Ardèche dans une moindre mesure.

4.4. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha

Les grandes forêts vendues principalement en Centre-Bourgogne et dans le massif landais

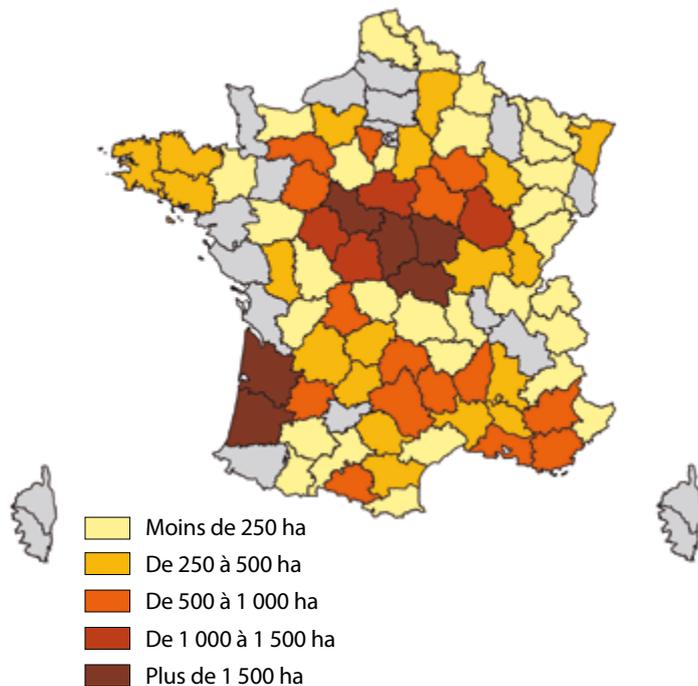
Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2016 : Carte 8

Total 2016 : 330
(Rappel : Total 2015 : 320)



Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2016 : Carte 9

Total 2016 : 40 000 ha
(Rappel : Total 2015 : 35 100 ha)



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

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

Après un repli en 2015, à 35 100 ha, les transactions de forêts de plus de 50 ha augmentent de 14 % en 2016, à 40 000 ha, retrouvant presque le niveau de 2014 (43 200 ha).

Les transactions portant sur des biens de plus de 50 ha se concentrent dans deux secteurs délimités, tant en nombre de transactions qu'en surfaces :

- un ensemble de départements des régions Centre, Bourgogne et Auvergne : Loir-et-Cher, Loiret, Cher, Indre, Nièvre, Côte-d'Or, Allier,
- dans le Sud-Ouest : Gironde et Landes.

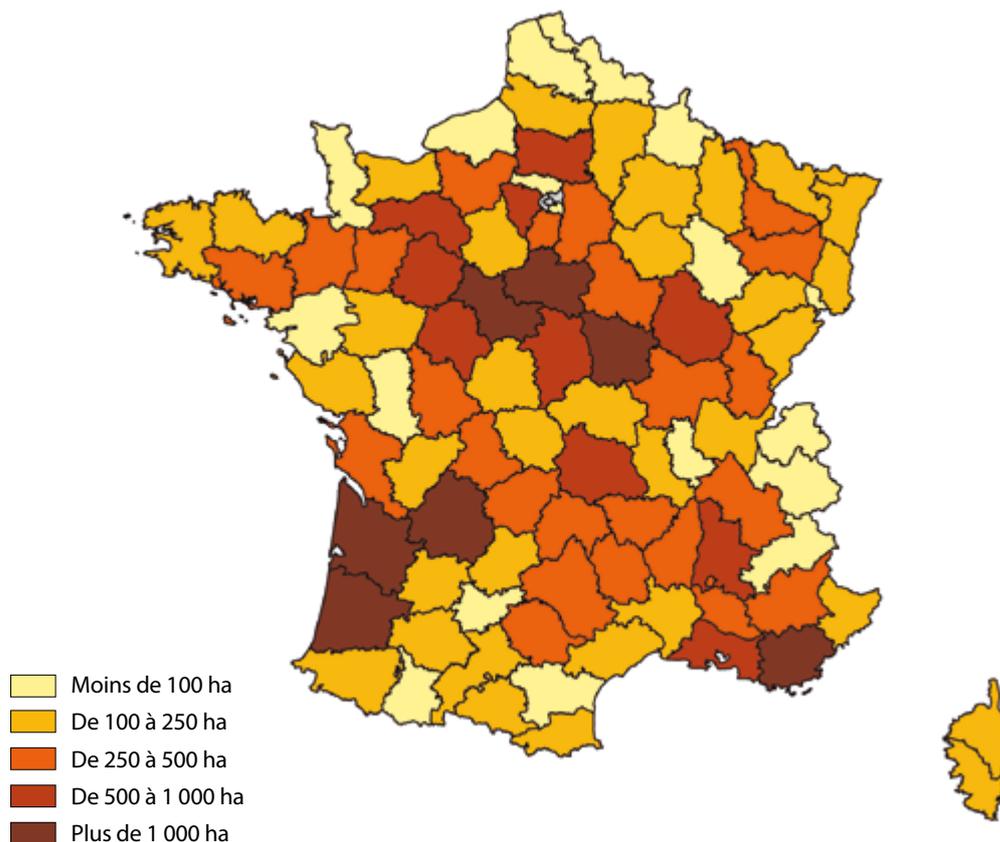
Ces neuf départements regroupent 38 % des transactions pour 36 % des surfaces de l'ensemble des transactions de plus de 50 ha enregistrées en 2016.

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

27 % des surfaces acquises localisées en Centre et Bourgogne

Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2014 et 2016 : Carte 10

Total 2014-2016 : 35 400 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les surfaces acquises entre 2014 et 2016 par les personnes morales privées non agricoles et non forestières se situent majoritairement :

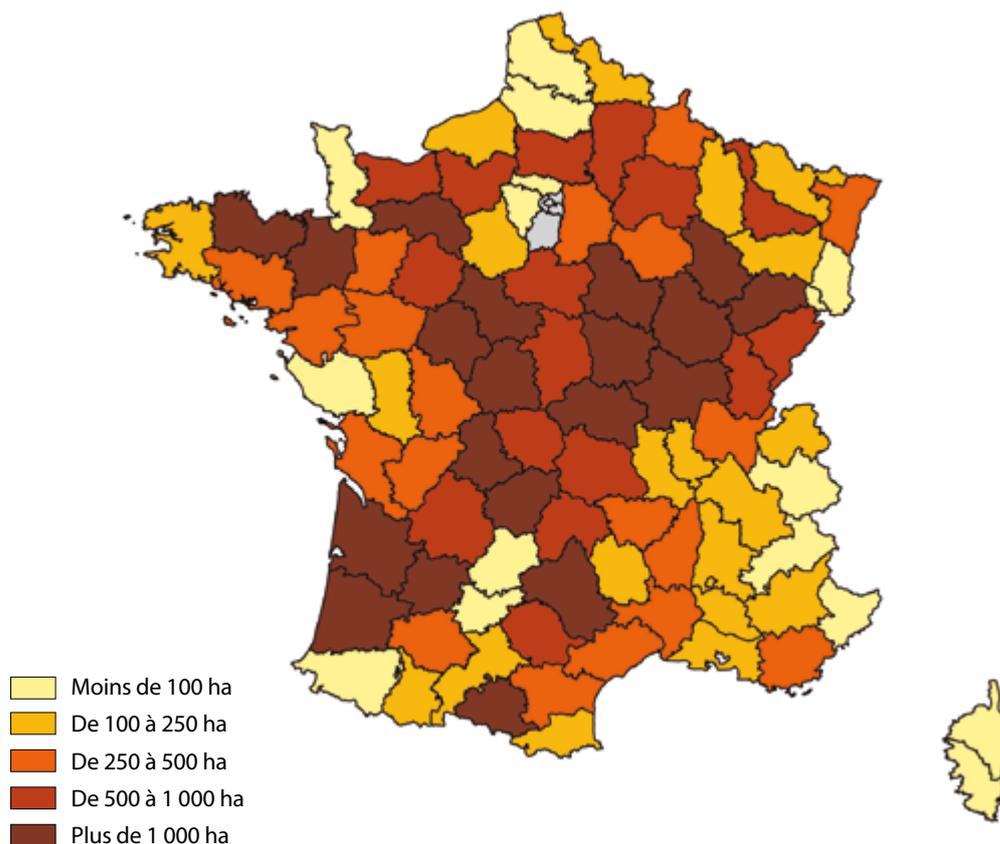
- dans la moitié nord : 2 820 ha en Bourgogne, dont 1 420 ha dans la Nièvre ; 6 790 ha dans le Centre, dont 3 200 ha dans le Loir-et-Cher et 1 860 ha dans le Loiret ; au nord et à l'ouest du Bassin parisien (Oise, Orne, Sarthe) ;
- dans le Sud-Ouest : Landes (1 920 ha), Gironde (1 770 ha) et Dordogne (1 180 ha) ;
- dans le Var (2 140 ha).

4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

Un niveau élevé d'activité en Bourgogne et dans le Centre, en légère baisse dans le massif landais

Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2014 et 2016 : Carte 11

Total 2014-2016 : 62 900 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Dans la moitié nord du pays, les personnes morales agricoles et forestières, incluant les groupements forestiers, sont très présentes dans les régions Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne et Franche-Comté, ainsi que dans plusieurs départements de Basse-Normandie et de Bretagne. La Bourgogne représente 6 180 ha, soit 10 % des surfaces acquises entre 2014 et 2016 par ce type d'acquéreurs (9 % entre 2013 et 2015), dont 2 830 ha pour le seul département de la Nièvre. Le Centre représente quant à lui 8 % du total, avec 5 050 ha.

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

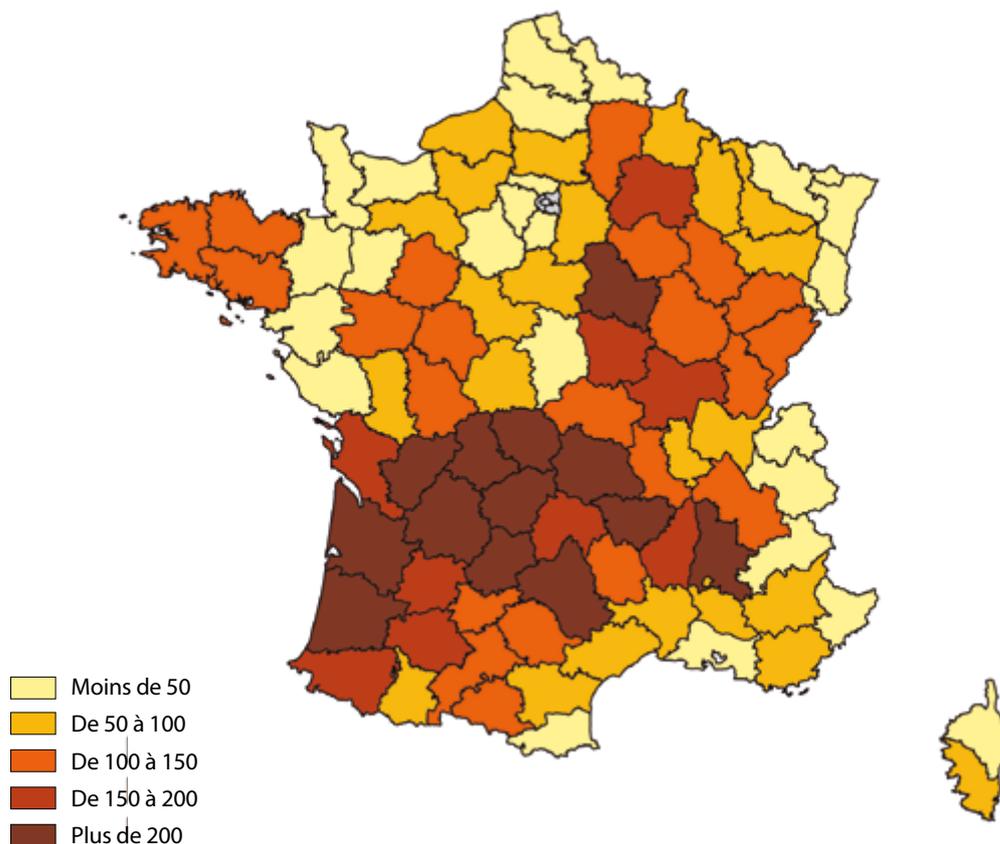
- dans le massif landais : Landes (9 730 ha) et Gironde (4 910 ha) : soit 23 % des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2014 et 2016, contre 30 % entre 2013 et 2015,
- Lot-et-Garonne, Corrèze, Haute-Vienne, Ariège et Aveyron.

4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

Aquitaine, Limousin et Massif Central les plus concernés

Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2014 et 2016 : Carte 12

Total 2014-2016 : 10 200 acquisitions



Total départemental calculé sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les acquisitions des agriculteurs, entre 2014 et 2016, sont comprises majoritairement dans un ensemble de départements allant de la forêt des Landes jusqu'aux versants est du Massif Central, et comprenant la Drôme. Quatre départements dépassent les 300 acquisitions de la part des agriculteurs sur les trois dernières années : la Dordogne (500), la Corrèze (320), la Creuse (310) et les Landes (300). Dans la moitié nord, seul le département de l'Yonne présente un niveau élevé d'acquisitions (200).

En termes de surface, les trois départements les plus concernés se situent en Aquitaine : Dordogne (2 380 ha), Landes (2 110 ha) et Gironde (1 990 ha).

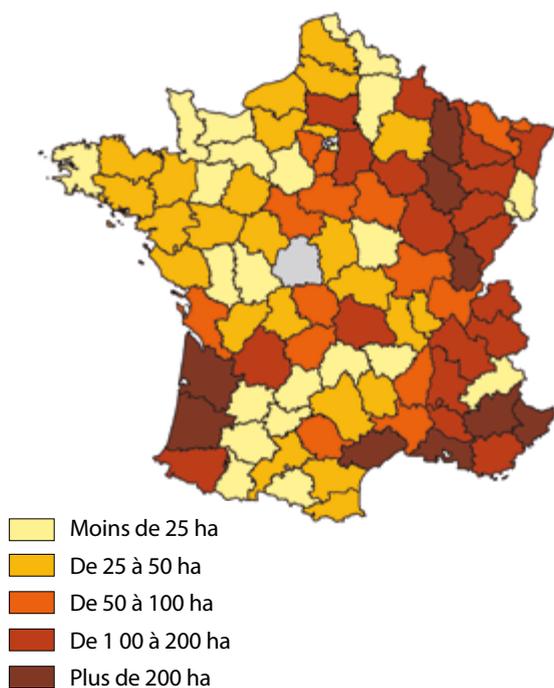
4.8. Les acquisitions du secteur public

Des surfaces acquises surtout sur la frange est du territoire

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

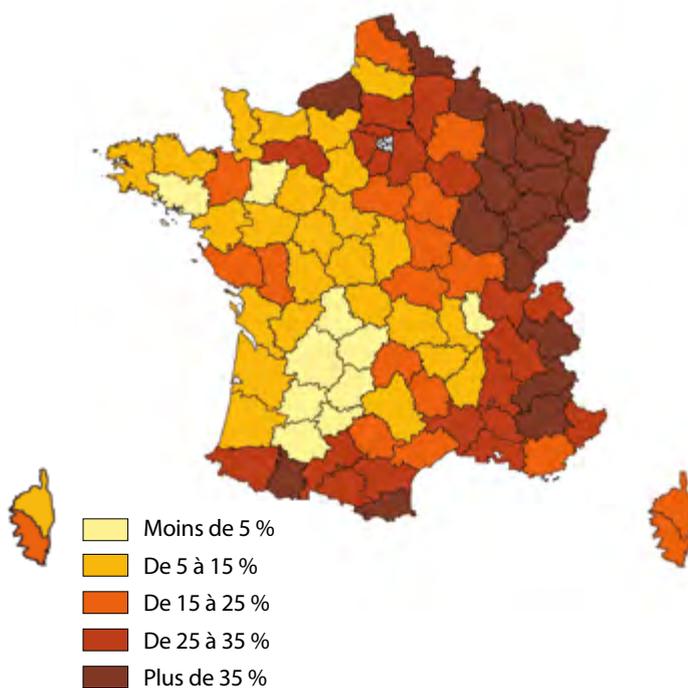
Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2014 et 2016 : Carte 13

Total 2014-2016 : 9 900 ha



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

Forêts domaniales et des collectivités



Total départemental sur 3 ans : 2014, 2015 et 2016
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Les acquisitions du secteur public s'élèvent à 9 900 ha entre 2014 et 2016, en baisse de 19 % par rapport à la période 2013-2015 (12 200 ha). Leur répartition reste globalement inchangée, se concentrant sur la frange est du territoire. Il s'agit de départements ayant déjà un taux de forêts publiques élevé : Meuse, Haute-Marne et Jura dans le Nord-Est, Bouches-du-Rhône, Alpes-de-Haute-Provence et Alpes-Maritimes dans le Sud-Est.

Dans la moitié ouest, seules les Landes et la Gironde présentent des surfaces importantes acquises par le secteur public.



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.

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

2. Échantillonnage 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. partie Le marché des forêts : cadrage et définitions*).

L'indice hédonique d'évolution du prix des forêts

Pour la sixième 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.

À l'échelle de chaque région forestière (*cf. Carte des régions forestières, Carte 15, Annexe 1*), 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 15, Annexe 1*).

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 des ensembles géographiques des forêts de plus de 50 ha, Carte 1, partie 1.1.3*).

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 1997-2016 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, la desserte ou la valeur cynégétique sont autant de paramètres variant d'une forêt à une autre.

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

Pour en savoir plus sur les indices hédoniques :

- Manuel des indices hédoniques, Triplett, OCDE
- Le prix des attributs du logement, Cavailhès, Economie et Statistique n° 381-382, INRA-INSEE
- Le prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation, Rouquette et Lefebvre, Economie et Statistique n° 444-445, SSP-INSEE

3. Traitement des biens mixtes

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

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

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

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

3.1 La valeur des biens mixtes non bâtis

Ces biens comportent des surfaces forestières et des surfaces agricoles :

- la valeur forestière est estimée sur la base de la valeur moyenne des biens forestiers, c'est-à-dire sur le prix moyen brut annuel (6 680 euros/ha en 2016), soit :
 $v1 = \text{surface forestière des biens mixtes non bâtis} \times 6\,680 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières (v1), soit :
 $v2 = \text{valeur de vente des biens} - v1$

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

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

Ce prix moyen agricole est de 5 660 euros/ha en 2016.

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 (6 680 euros/ha en 2016), soit :
 $v3 = \text{surface forestière des biens mixtes bâtis} \times 6\,680 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (5 660 euros/ha en 2016), soit :
 $v4 = \text{surface agricole des biens mixtes bâtis} \times 5\,660 \text{ euros/ha}$
- 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 ; 184 000 euros en 2016). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
 $v5 = \text{nombre de biens mixtes bâtis} \times 184\,000 \text{ euros}$

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

- La valeur v5 correspond à la valeur totale du bâti des biens mixtes. L'hypothèse suivante est prise : la valeur du bâti est répartie sur les surfaces forestières et agricoles, proportionnellement à leur pourcentage respectif. On considère ainsi que la valeur du bâti est liée aussi bien aux surfaces agricoles que forestières. La valeur brute v5 est donc multipliée par un coefficient de correction c1, tel que :
 $c1 = \text{surfaces forestières des biens mixtes bâtis} / \text{surface totale des biens mixtes bâtis}$
- La valeur corrigée du bâti v6 est donc égale à la valeur brute corrigée par le coefficient c1, soit :
 $v6 = v5 \times c1$
- La « valeur forestière intermédiaire » des biens mixtes bâtis est donc égale à v3 + v6. Pour obtenir la valeur forestière « définitive » des biens mixtes bâtis, un dernier traitement est à appliquer sur (v3+v6).

Une deuxième hypothèse est en effet posée. La valeur des biens bâtis (forestiers ou mixtes) étant supérieure à celle de ces éléments pris séparément (phénomène de survalorisation, cf. point 2.2.2), la valeur brute est corrigée par les facteurs de survalorisation, calculés pour les biens forestiers et les biens mixtes.

- La valeur forestière des biens mixtes bâtis est ainsi égale à :

$$v7 = (v3 + v6) \times \text{facteurs de survalorisation}$$

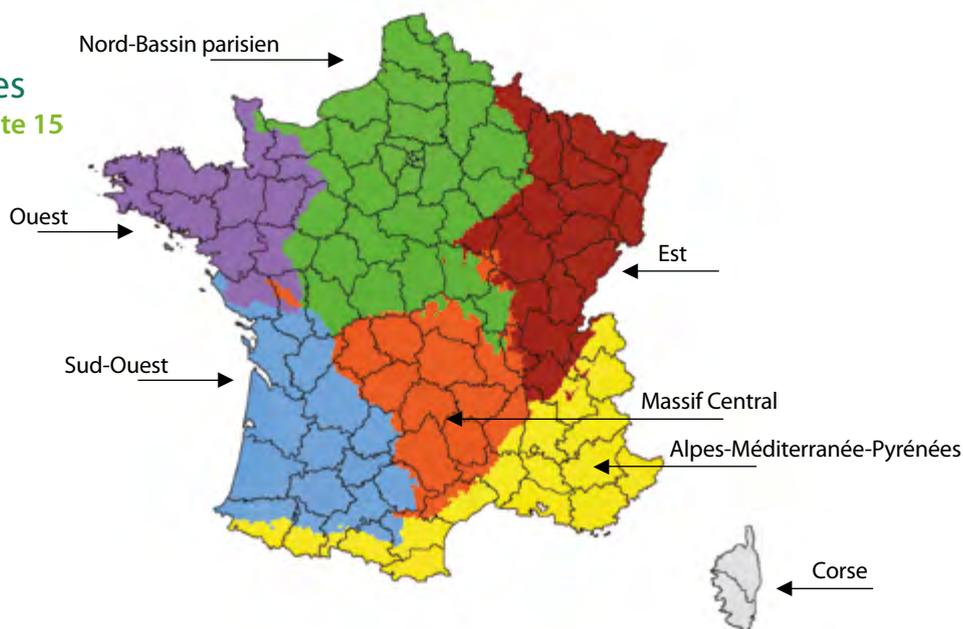
Dans la pratique, la valeur définitive $v7$ ainsi obtenue est supérieure à la valeur intermédiaire ($v3 + v6$), car son calcul prend en compte le fait que le prix à l'hectare d'une forêt bâtie est plus élevé qu'une forêt non bâtie, toutes choses égales par ailleurs.

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 15



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 sylvoécórégions (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

La Société forestière gère plus de 290 000 hectares de forêts en France, offrant une large diversité d'essences et de maturité, de la jeune plantation jusqu'aux arbres adultes. La gestion durable d'actifs forestiers mise en œuvre par la Société Forestière est économique avec la production de bois fournissant un approvisionnement utile et régulier aux industries ; la gestion est respectueuse de l'environnement et tournée vers l'avenir car adaptée au changement climatique.

Un acteur majeur de la filière forêt-bois

Créée pour aménager et gérer les investissements forestiers de la Caisse des Dépôts dont elle est une filiale, la Société Forestière est aujourd'hui une société de services dédiée aux espaces forestiers.

Elle gère les actifs forestiers de la majorité des investisseurs institutionnels français, banques et compagnies d'assurances, et d'un nombre important de groupements forestiers d'investissement et d'investisseurs personnes physiques.

Intervenant sur 290 000 hectares, la Société Forestière réunit les compétences et expertises de plus de 170 spécialistes travaillant au plus près de ses clients et de leurs forêts, au travers d'un réseau d'agences régionales.

Une triple expertise unique forestière, financière et foncière

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

- gestion technique, administrative et comptable,
- services liés au changement climatique et autres valorisations environnementales.

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

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

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

Un acteur engagé

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

- un manuel et des pratiques de gestion durable certifiés ISO 9001,
- des forêts gérées éco-certifiées PEFC,
- une gestion forestière adaptée aux effets du changement climatique.

Chiffres clés 2016

- 290 000 hectares de forêts en gestion, soit près de 2 Mds€ d'actifs,
- 80 000 ha de forêts achetées ou vendues depuis 2005 pour ses clients,
- 3 000 ha de plantation par an,
- 1,3 million de m³ de bois commercialisés par an.

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



Terres d'Europe-Scafr (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 foncier rural.



- 25 sociétés en France, dont 3 outre-mer (au 1^{er} janvier 2017) ;
- statut : sociétés anonymes à but non lucratif, dotées d'une mission de service public ;
- près de 1 000 collaborateurs ;
- un réseau de 12 000 correspondants socioprofessionnels ou élus locaux ;
- près de 1,2 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel.

L'activité forestière des Safer

En dehors des opérations conduites avec la Caisse des Dépôts, dans le cadre d'une convention de portage suite aux tempêtes de 1999, les Safer ont vendu, en 2016, 700 lots forestiers pour une surface de 8 500 ha et une valeur de 89 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 2016, à paraître en mai 2017, à commander en ligne sur le site.



Société Forestière

Faire de la nature une valeur sûre

GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

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

En partenariat avec :

