LE MARCHÉ
DES FORÊTS EN FRANCE
INDICATEUR 2020

REGARDS SUR LE FONCIER
safer

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

Sommaire

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

1. Les chiffres du marché en 2019 8
1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2019 8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur 14
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2019 15
1.4. Evolution de la surface du marché des forêts 16
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha 17
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha 21

2. La structure du marché des forêts 24
2.1. Biens forestiers et biens mixtes 24
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis 24
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface 27
2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts 28

3. Les acteurs du marché des forêts 34
3.1. Statut des acteurs du marché 34
3.2. Age des acteurs du marché 38
3.3. Origine géographique des acquéreurs 40

4. Cartographie du marché des forêts 44

5. Annexes 53
Annexe 1 : Méthodologie 53
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur 59

L'Indicateur du marché des forêts 2020 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Maël Louis, Guillaume Pathier) et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et Consignations (Jean-Pierre Mesnil, Gilles Seigle) à partir des données des Safer.

Introduction

Pour la 25e 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 2019. Il fait le point sur l'évolution des prix depuis 1970.

Résumé

Repli du prix moyen des forêts non bâties en 2019 : 4 190 euros/ha, - 1,1 %
Cette baisse s'inscrit dans un contexte de repli du prix du bois (- 11,3 %, source ONF). Elle reflète la baisse du prix des forêts de l'Est, marquées par les dépérissements dus aux épisodes de sécheresse et à l'épidémie de scolytes, tandis que les prix poursuivent leur hausse dans l'Ouest et le Sud-Ouest. Au-delà du prix moyen, il faut noter que 90 % des transactions sont conclues à des prix s'échelonnant entre 620 et 12 470 euros/ha. Cette diversité des prix reflète la qualité des biens mis en vente, la localisation géographique et le degré de concurrence entre candidats à l'acquisition.

Nouveaux sommets pour le nombre de transactions, les surfaces échangées et la valeur du marché
Le nombre de transactions augmente encore en 2019 (+ 6,3 %, 20 280), toujours porté par le dynamisme du marché des forêts de 1 à 10 ha. La surface totale vendue gagne 7,1 % et établit un nouveau record, avec 139 400 ha échangés. Les forêts de 1 à 25 ha, non soumises à plan simple de gestion, représentent 54 % de ces surfaces ; les massifs de plus de 100 ha, en hausse, atteignent quant à eux 23 % du total. La valeur du marché s'apprécie de 4,9 %, à 1,68 milliard d'euros ; les forêts non bâties représentent exactement un tiers du total du marché (553 millions d'euros).

Troisième année autour de 30 000 ha pour le marché des forêts de plus de 100 ha
En hausse de 8 % en nombre de transactions (140) comme en surface (31 500 ha), ce segment se stabilise autour des 30 000 ha pour la troisième année, après une période 2013-2016 particulièrement basse, pendant laquelle 25 600 ha s'échangeaient en moyenne annuellement. Parmi elles, les forêts non bâties de plus de 100 ha sont aussi en hausse, avec 80 transactions et 17 100 ha. Sur ce segment restreint, les personnes morales, comprenant les groupements forestiers, accroissent encore leur activité et concluent trois quarts des acquisitions.

Les ventes de forêts de 1 à 10 ha dépassent les 50 000 ha
En hausse de 6,2 %, les 17 860 transactions de petites forêts représentent 88 % du total des échanges, pour une surface de 50 900 ha (+ 6,5 %, 36 % du marché) – l'importance de ce marché reflétant le morcellement de la forêt privée française. Le dynamisme observé depuis plusieurs années peut s'expliquer par la recherche de parcelles pour un usage de loisirs ou pour un placement alternatif par des acquéreurs essentiellement locaux. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires pourrait également contribuer à cette tendance. Ainsi, la hausse annuelle du nombre de transactions accélère : + 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement + 3,3 % entre 2009 et 2015.

Les personnes morales privées consolident leur premier rang d'acquéreurs du marché des forêts
En hausse de 16 %, les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles) s'élèvent à 54 000 ha et représentent 39 % du total de la surface du marché. Elles se placent devant celles des particuliers non agricoles, en repli de 2 % (44 500 ha, 32 %). En tendance, ces deux catégories d'acquéreurs évoluent de manière opposée, traduisant peut-être le recours croissant des particuliers aux groupements forestiers pour réaliser leur acquisition.

Le marché des forêts : cadrage et définitions

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

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

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

Par convention, on désignera dans ce rapport :

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

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

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

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

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

1 LES CHIFFRES *du marché en 2019*

1. Les chiffres du marché en 2019

1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2019

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

Repli du prix en 2019, après la nette progression de 2018

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	3 930	- 0,3 %	650	11 510
2015	4 030	+ 2,7 %	650	11 730
2016	4 110	+ 1,9 %	670	12 040
2017	4 100	- 0,2 %	630	12 200
2018	4 240	+ 3,3 %	670	12 730
2019	4 190	**- 1,1 %**	620	12 470

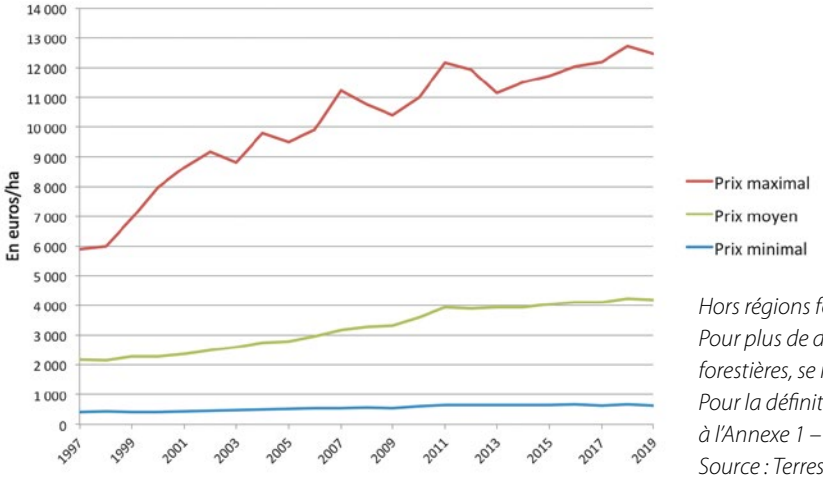
Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé, ce qui implique en 2020 une légère modification du prix des forêts pour les années 2016 et 2018. 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 national des forêts non bâties cède 1,1 % en 2019, à 4 190 euros/ha. Ce repli intervient dans un contexte de baisse du prix du bois (- 11,3 %) [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 catégories et toutes essences confondues, ventes année entière ; source : ONF.

Évolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2019 : Graphique 1



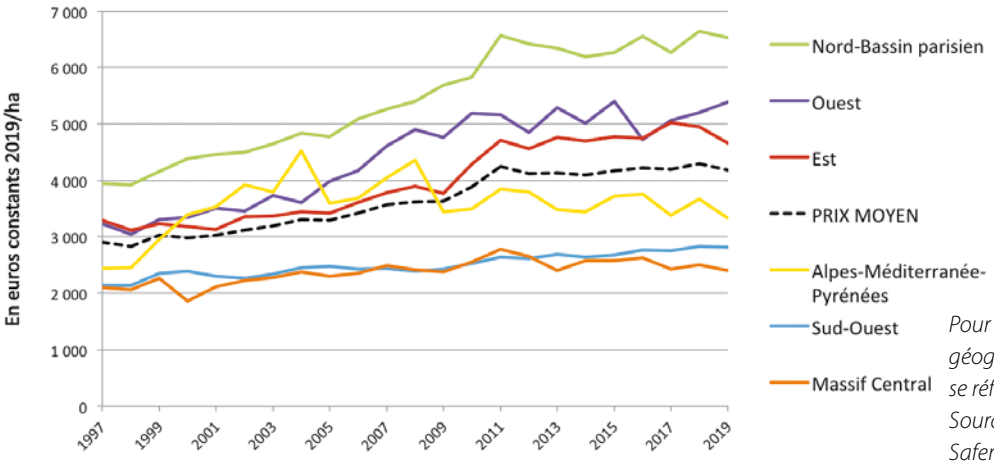
Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.
Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
Source : Terres d'Europe-Scafr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

Le prix maximal cède 3,4 %, à 12 470 euros/ha, après cinq années de hausse consécutive. Le prix minimal perd 9,8 % et s'établit à 620 euros/ha.
Le prix maximal est 20 fois plus élevé que le prix minimal en 2019. Cet écart de prix reflète la diversité des biens vendus. Il faut noter par ailleurs la progression régulière de cet écart – il était de 15 en 1997 – qui peut traduire une pression toujours plus forte sur les forêts les plus productives et les plus demandées.

1.1.2. Évolution du prix des forêts non bâties par région forestière

Baisse confirmée dans l'Est

Evolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2019 : Graphique 2



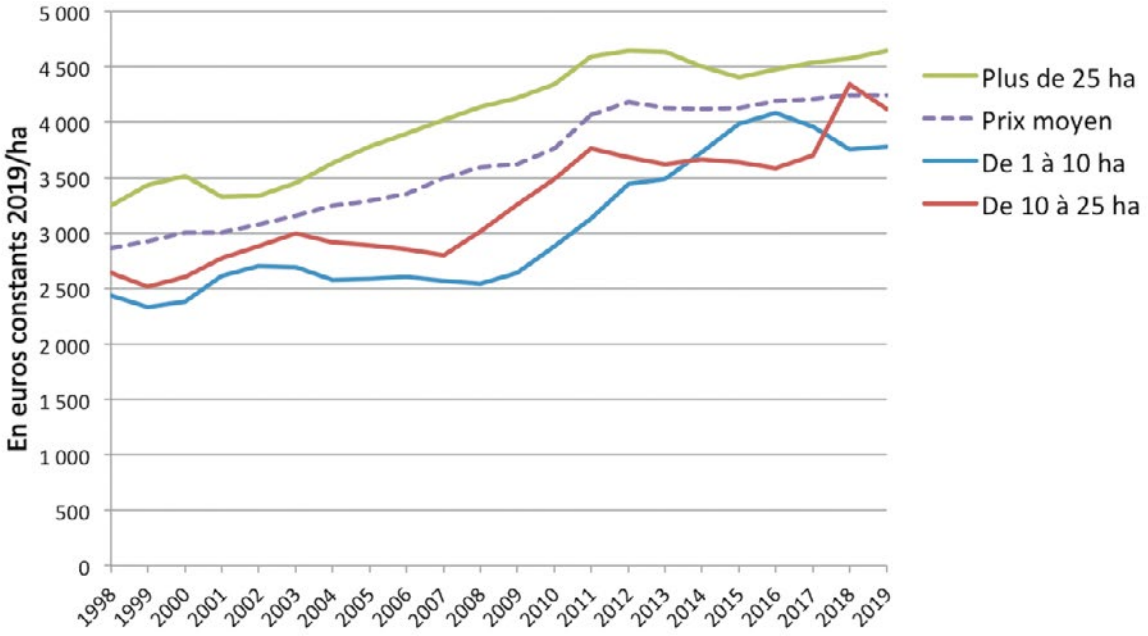
Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix dans le Nord-Bassin parisien est quasi stable (- 0,1 %), à 6 530 euros/ha, après avoir gagné 7 % en 2018. Il s'agit des prix les plus élevés au niveau national, cette région abritant notamment des futaies de feuillus. Cette évolution pourrait refléter l'évolution du prix du chêne, qui s'est infléchi en 2019 après avoir été multiplié par 2 entre 2012 et 2018.
Dans l'Ouest, le prix gagne 5,3 %, à 5 390 euros/ha. Dans l'Est, après un repli de 0,7 % enregistré en 2018, la baisse s'accentue en 2019 : - 4,4 %, à 4 660 euros/ha. L'épidémie de scolytes et trois années de sécheresse estivale entraînent des dépérissements sur 200 000 ha. Des abattages massifs ont été réalisés. Cette situation influence directement l'évolution du prix des forêts.
Plus au Sud, le prix gagne 1,4 % dans le Sud-Ouest, à 2 820 euros/ha. Depuis le creux de 2002 dû aux tempêtes de 1999 (2 270 euros/ha), le prix des forêts y a gagné 24,5 %, traduisant l'amélioration progressive de l'état des forêts et la hausse du cours du pin maritime, qui a progressé de près d'un quart en deux ans.
Dans le Massif Central, le prix cède 2,7 %, à 2 400 euros/ha. Il s'agit du prix des forêts le moins élevé du territoire national.
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.

1.1.3. Évolution du prix des forêts non bâties par classe de surface

• Le prix des forêts non bâties de 1 à 10 ha, de 10 à 25 ha et de plus de 25 ha
La hiérarchie retrouvée des prix par classe de surface

Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties par classe de surface entre 1997-1998 et 2018-2019 (moyennes biennales) : Graphique 3



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

Après deux années de baisse, le prix des forêts de 1 à 10 ha reprend 1,9 % et s'établit à 3 760 euros/ha en 2019.

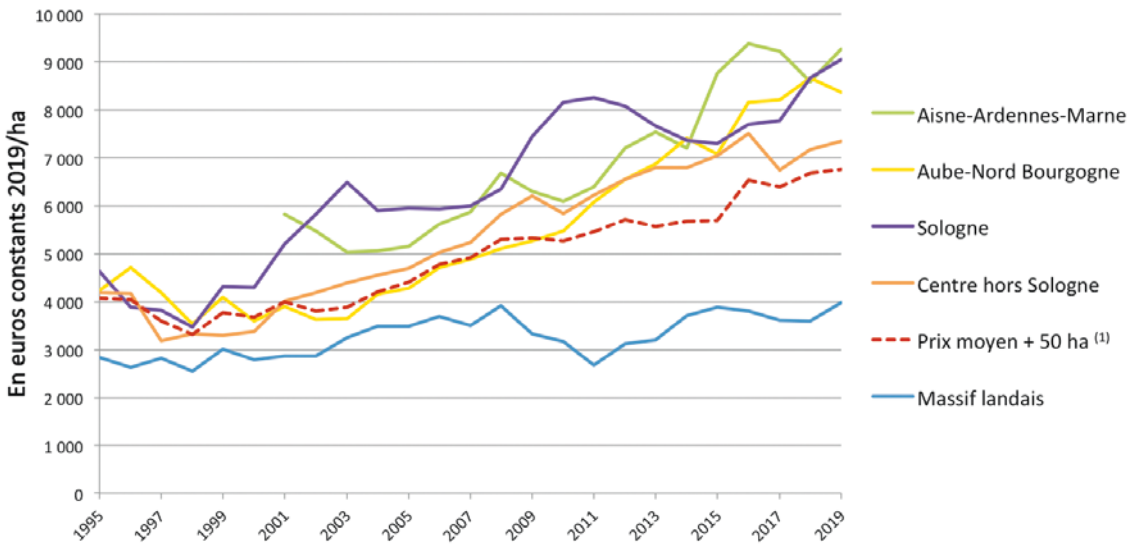
Le prix des forêts de 10 à 25 ha abandonne 4,1 % suite à un bond de 18,2 % en 2018. A 4 090 euros/ha, il repasse sous la valeur du prix moyen national, après l'avoir dépassé en 2018, pour la première fois depuis 1997.

La hausse est plus mesurée pour les forêts de plus de 25 ha. Leur prix gagne 2,8 %, en hausse pour la troisième année. Il s'établit 9,5 % au-dessus du prix moyen national, à 4 610 euros/ha. Cette progression s'explique notamment par la hausse du prix des forêts de plus de 50 ha, elle-même reflétant le dynamisme des acquéreurs institutionnels sur ce segment de marché.

• Le prix des forêts non bâties de plus de 50 ha

L'augmentation du prix moyen se poursuit, à 6 760 euros/ha

Evolution en valeur constante du prix des forêts de plus de 50 ha non bâties par ensemble géographique entre 1995 et 2019 (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 forêts de plus de 50 ha. Les biens forestiers non bâtis de plus de 50 ha représentent en 2019 200 transactions, pour 24 900 ha et 170 millions d'euros
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

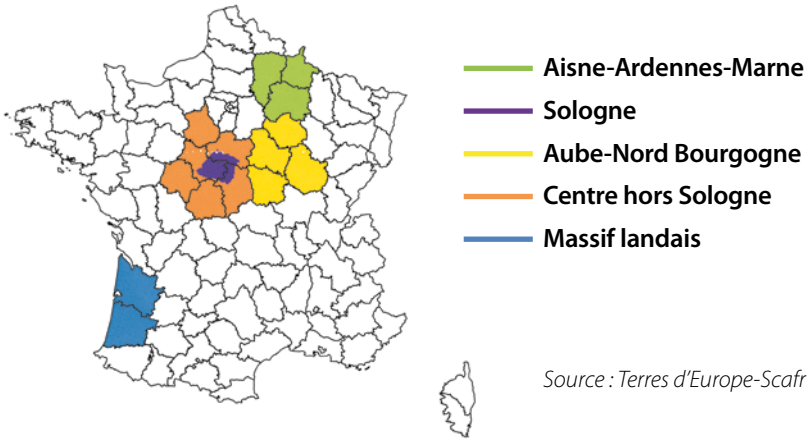
Le prix moyen triennal des forêts non bâties de plus de 50 ha gagne 3 % en 2019, à 6 760 euros/ha, atteignant ainsi un nouveau sommet. L'opposition entre les futaies septentrionales et les massifs de résineux du Sud-Ouest perdure.

Le prix atteint 9 270 euros/ha dans l'ensemble Aisne-Ardennes-Marne, en hausse de 9 %. En Sologne, il s'établit à 9 050 euros/ha (+ 6 %), un niveau jamais atteint. Dans l'ensemble Aube-Nord-Bourgogne, il cède 2 %, à 8 370 euros/ha.

Après avoir gagné 7 % en 2018, le prix progresse encore de 3 % dans la région Centre, hors Sologne, à 7 350 euros/ha. Ce niveau reste cependant inférieur de 19 % à celui du prix enregistré en Sologne.

Le prix des forêts du massif landais reste le moins élevé, à 3 990 euros/ha. Il enregistre toutefois la plus forte progression des différentes régions (+ 12 %). Surtout, il dépasse en 2019 le précédent plus-haut atteint en 2008 (3 920 euros/ha). Depuis une dizaine d'années, l'évolution du prix de cette région semble prendre en compte la reconstitution des massifs, qui avaient été fortement affectés par des réductions de stocks de bois sur pied, suite à la tempête Klaus de janvier 2009, ainsi que l'augmentation progressive du prix des terrains productifs.

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

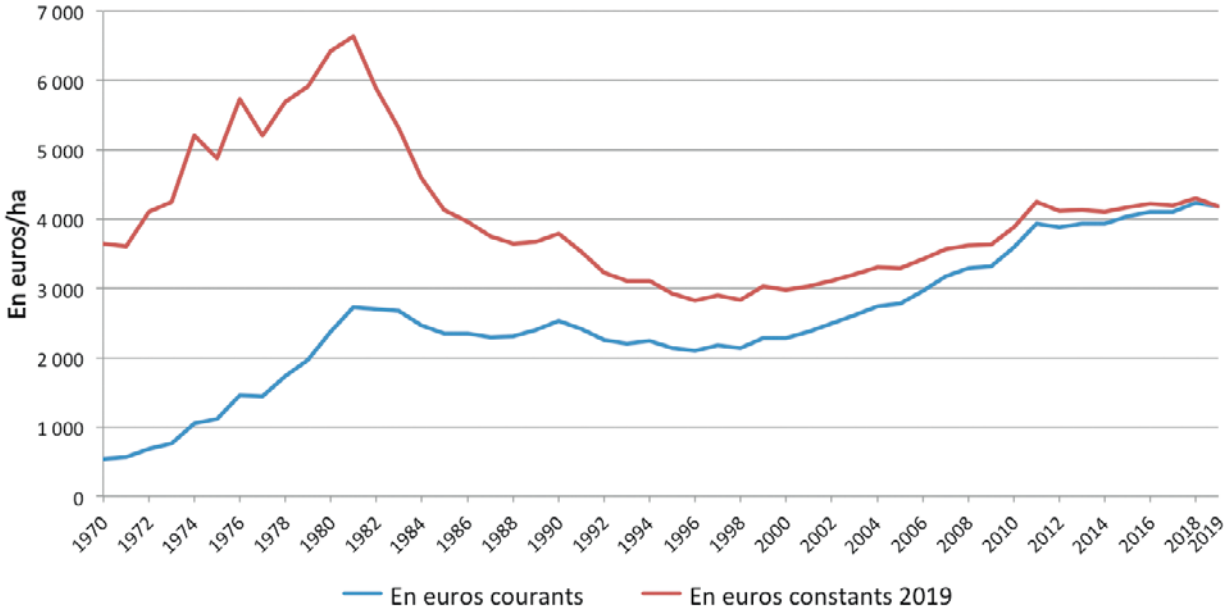


Source : Terres d'Europe-Scafr

1.1.4. Évolution du prix des forêts non bâties depuis 1970

Hors inflation, cinquième année autour de 4 200 euros/ha

Évolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2019 : 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

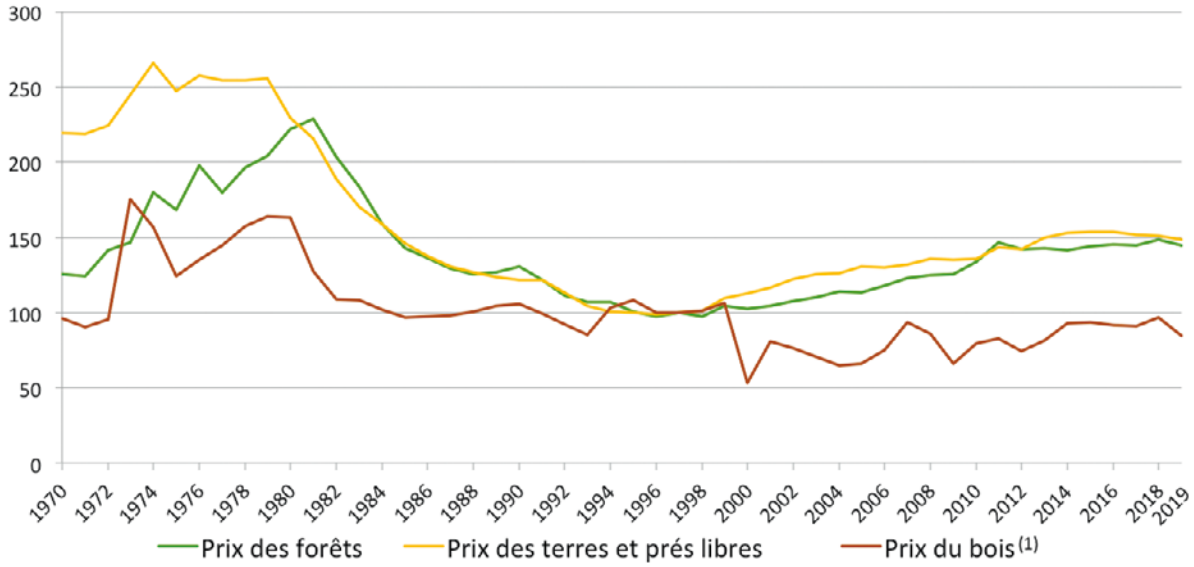
L'évolution en valeur réelle, c'est-à-dire hors inflation, montre plusieurs caractéristiques du prix moyen des forêts :

- le prix se situe sur un plateau autour de 4 200 euros/ha pour la cinquième année consécutive en 2019 ;
- il a progressé de près de moitié entre le point bas de 1996 et 2019 (+ 48 %) ;
- il se situe 37 % en dessous du pic de 1981 ; autrement dit, il représente près des deux tiers (63 %) du prix de 1981.

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

Le prix des forêts conforté par la remontée tendancielle du prix du bois

Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2019 : 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) 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)
Source : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois (source 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.

A 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 due à la revalorisation des sols productifs, en liaison avec la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt. Les acquéreurs jugent, peut-être à 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. Cette tendance reste vraie en 2019, en dépit de l'inflexion du prix des forêt et de la nette baisse du prix du bois.

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

Une intensité de transactions inégalée

Le marché des forêts [1] : Tableau 2

	2018	2019	Évolution 2019/2018
Nombre de transactions	19 080	20 280	+ 6,3 %
Surface forestière (ha)	130 100	139 400	+ 7,1 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) [2]	1 602	1 680	+ 4,9 %

(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 2019 (+ 6,3 %) et porte la progression à 55 % par rapport au creux de 2009, consécutif à l'éclatement de la crise économique et financière. L'augmentation des transactions depuis 2009 concerne toutes les régions forestières (cf. carte *Régions forestières*) : + 127 % dans l'Ouest, + 54 % dans le Massif Central, + 53 % dans l'Est, + 52 % en Nord-Bassin parisien, + 47 % dans le Sud-Ouest comme en Alpes-Méditerranée-Pyrénées.

Après une stabilisation en 2018 (- 0,6 %), les surfaces échangées progressent à nouveau (+ 7,1 %, soit 9 400 ha supplémentaires) pour atteindre le niveau record de 139 400 ha. Elles se situent 50 % au-dessus du creux de 2009 (92 900 ha).

En hausse de 4,9 %, la valeur du marché des forêts s'établit à 1,68 milliard d'euros. Cet accroissement est surtout tiré par le segment des forêts comprenant du bâti, dont la valeur progresse plus fortement (+ 6,5 %) que celle des forêts non bâties (+ 1,8 %). Il faut noter que la valeur des forêts non bâties représente 553 millions d'euros, soit exactement un tiers du total du marché des forêts.

1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2019

Les personnes morales privées confortent leur rang de premiers acquéreurs

Répartition des surfaces forestières échangées selon le statut de l'acquéreur et du vendeur en 2018 et 2019 (en hectares) : Tableau 3

	2018			2019		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	17 100	4 800	+ 12 300	17 800	5 000	+ 12 800
Personnes morales agricoles et forestières (1)	31 300	9 400	+ 21 900	37 100	12 200	+ 24 900
Autres personnes morales privées (2)	15 400	13 600	+ 1 800	16 900	11 800	+ 5 100
Secteur public (3)	4 600	1 800	+ 2 800	5 000	2 400	+ 2 600
Personnes physiques non agricoles	45 400	51 500	- 6 100	44 500	56 700	- 12 200
Indivisions	14 200	40 200	- 26 000	15 600	45 000	- 29 400
Statut non déclaré	2 000	8 700	- 6 700	2 500	6 300	- 3 800
TOTAL	130 100	130 100	0	139 400	139 400	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 + 12 800 ha, un solde proche de celui de 2018 (+ 12 300 ha). Les surfaces acquises, comme celles vendues, progressent de 4 %.

La progression des surfaces acquises par les **personnes morales privées agricoles et forestières** (incluant les groupements forestiers), interrompue en 2018, reprend vivement en 2019. Elles gagnent 19 % et atteignent le niveau record de 37 100 ha, soit 27 % du total du marché. Leur solde continue son augmentation pour s'établir lui aussi à un niveau inédit (+ 24 900 ha).
Les **autres personnes morales privées** (institutionnels, banques, assurances, autres sociétés) enregistrent aussi une hausse de leurs acquisitions (+ 10 %) et leur solde s'établit à + 5 100 ha.

> Réunies, les acquisitions des personnes morales privées atteignent 54 000 ha, au premier rang des acquéreurs, avec 39 % du total de la surface du marché.

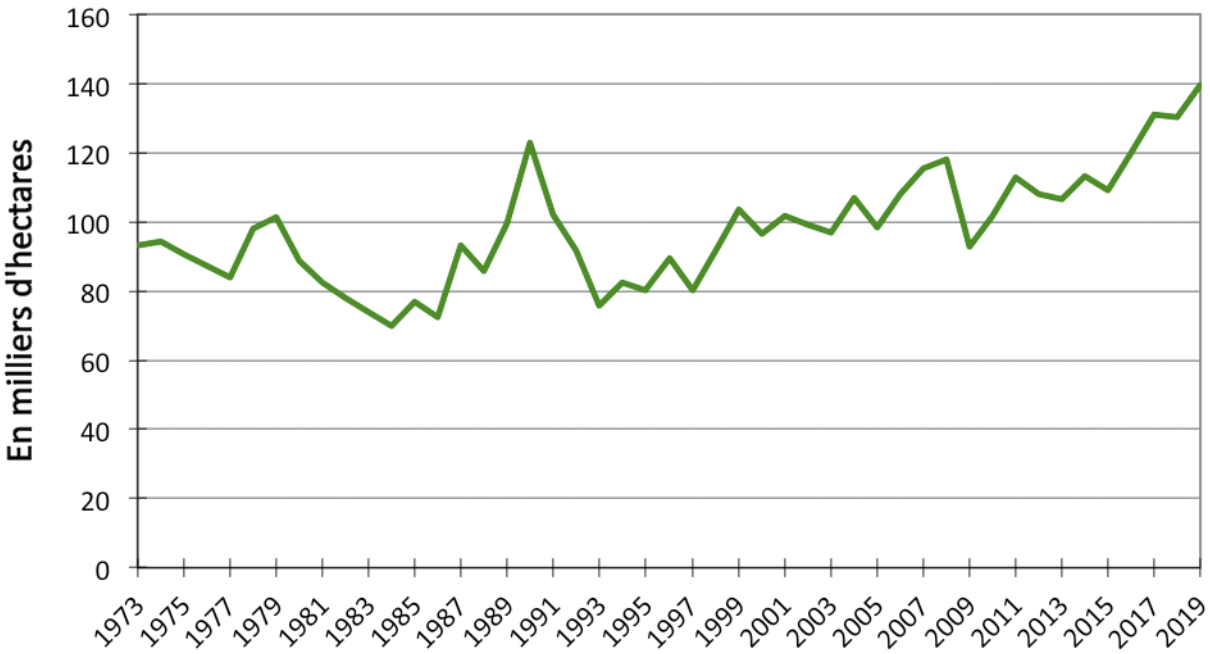
Dans le même temps, les surfaces acquises par les **personnes physiques non agricoles** se replient de 2 %, tandis que celles vendues augmentent de 10 % – consolidant ainsi leur première place de vendeur (41 % du marché, + 7 points par rapport à 2018). C'est la cinquième année que leur solde est négatif, après avoir été positif ou nul pendant 15 ans.

Les **indivisions** sont surtout présentes à la vente (règlements de succession). Leur bilan est toujours largement négatif (- 29 400 ha), accentué par la hausse de 10 % de leurs ventes.

1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

Nouveau record de surfaces échangées

Évolution de la surface du marché des forêts entre 1973 et 2019 : Graphique 7



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

Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts 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 : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elles retombent ensuite rapidement sous les 80 000 ha.

A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais enrayée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent 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. 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. Le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009.

En 2019, les 130 000 ha échangés sont dépassés pour la troisième année consécutive et un nouveau record est établi.

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 marché des forêts de plus de 100 ha en 2019

Troisième année autour de 30 000 ha

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

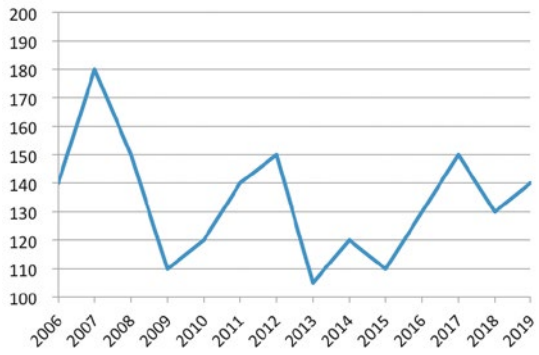
	2017	2018	2019	Évolution 2019/2018	Évolution 2019/2017
Nombre de transactions	150	130	140	+ 8 %	- 7 %
Surface forestière (ha)	32 500	29 200	31 500	+ 8 %	- 3 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) (1)	287	295	289	- 2 %	+ 1 %

(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

En hausse de 8 %, le nombre de transactions sur le segment des forêts de plus de 100 ha est à un niveau intermédiaire entre ceux de 2017 et 2018. Les surfaces gagnent aussi 8 %, à 31 500 ha. Sur les trois dernières années, ce sont en moyenne 31 100 ha qui ont été mis sur le marché par an, contre 25 600 ha par an en moyenne entre 2013 et 2016. Le niveau de 2019 est le troisième le plus haut des dix dernières années, derrière 2011 et 2017. La valeur se replie de 2 %, à 289 millions d'euros.

Évolution du marché des forêts de plus de 100 ha entre 2006 et 2019 : Graphiques 8

Nombre de transactions



Surface (hectares)

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

1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2019

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 2010 et 2019
Nombre stable de transactions mais surfaces en hausse

Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2010 et 2019 : Tableau 5

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de transactions	110	120	120	90	100	90	100	120	110	110
Surface forestière (ha)	25 700	30 500	26 300	24 600	25 600	17 200	21 400	27 300	24 400	26 800
Valeur - y compris bâtiments (M€) (1)	131	193	157	144	172	116	196	190	212	201

(1) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le nombre de transactions est stable en 2019 mais 2 400 ha supplémentaires sont échangés. A 26 800 ha, il s'agit du troisième plus haut niveau des dix dernières années, derrière 2011 et 2017.

Évolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2010 et 2019 : Tableau 6

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de transactions	1,2 %	1,4 %	1,3 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %
Surface forestière	34 %	37 %	34 %	31 %	31 %	22 %	26 %	30 %	27 %	28 %
Valeur - y compris bâtiments	21 %	25 %	26 %	23 %	25 %	16 %	22 %	22 %	21 %	20 %

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

Le poids des biens forestiers de plus de 100 ha est proche de celui de 2018.

• **Statut des acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha**
Trois quarts des acquisitions par les personnes morales privées

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2019 : Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes morales agricoles et forestières (1)	19 %	20 %	26 %	55 %	59 %	58 %
Autres personnes morales privées (2)	14 %	11 %	12 %	15 %	15 %	17 %
Secteur public (3)	3 %	4 %	4 %	2 %	3 %	2 %
Personnes physiques agricoles et non agricoles	31 %	25 %	18 %	22 %	19 %	18 %
Indivisions	29 %	35 %	35 %	4 %	3 %	2 %
Statut non déclaré	5 %	5 %	6 %	1 %	1 %	2 %
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

En 2019, les parts des **personnes morales agricoles et forestières** sont en hausse à la vente et à l'achat. Elles représentent 55 % des achats de biens forestiers de plus de 100 ha pour près de 60 % des surfaces et de valeur, contre environ 50 % en 2017.

A l'inverse, après de nettes progressions enregistrées en 2018, les parts des **autres personnes morales privées** diminuent en 2019. Le repli est surtout marqué pour les ventes, tandis qu'il est plus limité à l'achat (- 1 point en nombre et - 2 points en surface). Elles réalisent toujours près d'un achat sur six (en nombre comme en surface).

L'ensemble des personnes morales privées atteignent en 2019 un niveau record en nombre de transactions (71 %) et en surface (74 %). En valeur, la part est de 75 %, proche du plus-haut atteint en 2018 (78 %).

La part du **secteur public** dans les ventes repart à la hausse en 2019, après avoir été très réduite en 2018. A l'achat, un léger repli est enregistré. Comme chaque année, les volumes concernés restent très limités.

Les **particuliers** sont en léger repli, tant dans leurs ventes que dans leurs achats. Seule la part de la valeur de leurs achats progresse (18 %, + 4 points).

La part du nombre de ventes des **indivisions** est en repli de 2 points mais en hausse de 7 points en surface (35 %). A l'achat, les parts sont divisées par 2, après une année 2018 particulièrement élevée.

1.5.3. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2019

En hausse, retour au niveau de 2017

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

Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha : Tableau 8

	2017	2018	2019	Évolution 2019/2018	Évolution 2019/2017
Nombre de transactions	80	70	80	+ 14 %	0 %
Surface forestière (ha)	18 100	14 500	17 100	+ 18 %	- 6 %
Valeur (M€) [1]	106	76	125	+ 64 %	+ 18 %

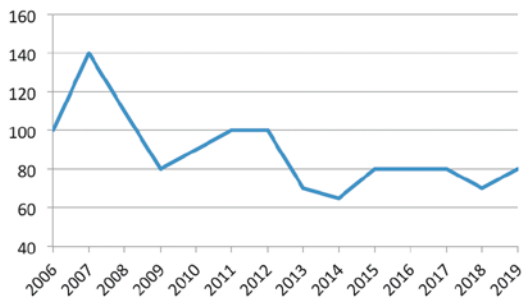
(1) Ce montant correspond à la valeur des biens forestiers et à une estimation de la valeur de la partie forestière des biens mixtes. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

En 2019, les transactions de forêts non bâties de plus de 100 ha repartent à la hausse mais restent dans un marché étroit, avec moins de 100 transactions annuelles.

Ces transactions de forêts de plus de 100 ha non bâties sont constituées pour 91 % de biens forestiers et pour 9 % de biens mixtes.

Évolution du marché des forêts non bâties de plus de 100 ha entre 2006 et 2019 : Graphiques 9

Nombre de transactions



Surface (hectares)

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

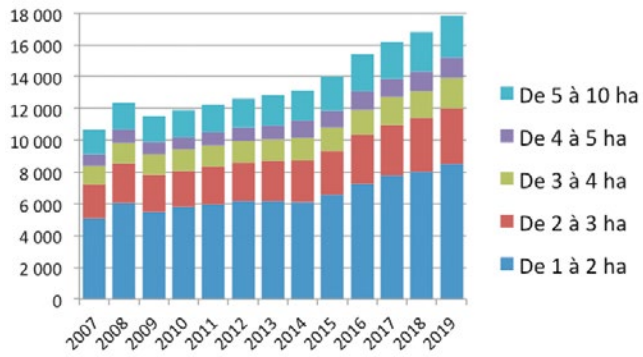
Les forêts de plus de 100 ha non bâties ont représenté jusqu'à 140 transactions et près de 33 000 ha en 2007, avant l'éclatement de la crise financière et économique. Après une forte contraction en 2009 suivie d'un léger rebond entre 2010 et 2012, le marché est devenu encore plus étroit pour atteindre un point bas en 2014 en nombre. En surface, le point bas concerne les années 2015 et 2016. Après un rebond du nombre de transactions en 2015 et de la surface échangée en 2017, l'année 2018 est marquée par un repli qui ramène ce segment à proximité des points bas. En 2019, le nombre de transactions remonte au niveau des années 2015-2017 et les surfaces presque au niveau de 2017.

1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

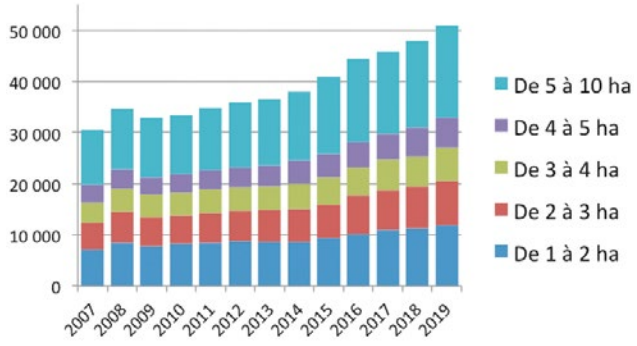
Toujours davantage de transactions de petites forêts

Évolution des transactions de 1 à 10 ha entre 2007 et 2019 : Graphiques 10

Nombre de transactions



Surface (hectares)



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

La hausse régulière des transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha se poursuit et accélère en 2019 : + 6,2 % en nombre (1 050 transactions supplémentaires par rapport à 2018) et + 6,5 % en surface (3 000 ha supplémentaires). Depuis 2007, le nombre de transactions et les surfaces correspondantes progressent de 67 %. En 2019, elles représentent 88 % des transactions et 36 % des surfaces du marché, reflétant le fort morcellement de la forêt privée française. Parmi ces ventes, les biens de 1 à 2 ha représentent près de la moitié des transactions (47 %), pour près d'un quart des surfaces (23 %).

La demande croissante de parcelles boisées pour réaliser un placement, mais aussi pour un usage de loisirs ou encore un approvisionnement en bois de chauffage, peuvent être des facteurs explicatifs de cette tendance.

Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires sur les ventes de petites parcelles forestières [(a)] pourrait soutenir la tendance. Effective depuis le 28 février 2016 et destinée à faciliter la restructuration du foncier et la lutte contre le morcellement forestier, elle limite les émoluments à 10 % du montant du bien (avec un minimum de 90 euros). Auparavant, ces frais pouvaient représenter plusieurs fois la valeur du bien vendu et constituer un obstacle sérieux à la vente. La progression du nombre de transactions s'est ainsi accélérée depuis l'application de la mesure, avec une hausse de 27,1 % entre 2015 et 2019, soit un gain annuel moyen de 6,2 % sur cette période, à comparer au gain annuel moyen de 3,3 % entre 2009 et 2015.

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. Ainsi, entre 2010 et 2019, forêts non bâties et bâties confondues, la progression du nombre de transactions de biens de moins de 4 ha (+ 48 %) est moins rapide que celle des biens de 4 à 10 ha (+ 56 %). Le constat est identique pour les parcelles non bâties, qui sont les plus visées par la disposition, avec des évolutions respectives de + 36 % et + 48 %.

Il faut enfin noter que la hausse du segment des forêts de 1 à 10 ha en 2019 n'est plus influencée par la plus large notification de ventes forestières comprenant du bâti par les notaires, comme cela a pu être le cas entre 2014 et 2018, l'effet de la Loi d'avenir tendant à s'estomper *(cf. Annexe 1 – Méthodologie – 5. Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti).*

(a) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

2 LA STRUCTURE *du marché des forêts*

2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

La hausse du nombre de transactions identique pour les deux catégories de biens

Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2018 et 2019 : Tableau 9

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2018	2019	Évolution 2019/2018	2018	2019	Évolution 2019/2018
Nombre de transactions	11 160	11 870	+ 6 %	7 930	8 410	+ 6 %
Surface forestière (ha) (1)	89 500	96 300	+ 8 %	40 600	43 200	+ 6 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) (2) (3)	1 022	1 005	- 2 %	580	675	+ 16 %

(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 hausse du nombre de transactions est de 6 % pour les biens forestiers comme pour les biens mixtes. La surface échangée progresse dans les mêmes ordres de grandeur. En valeur, les biens forestiers cèdent 2 % mais restent au-dessus du milliard d'euros, alors que les biens mixtes gagnent 16 %. Ces montants incluent les ventes comprenant du bâti, ce qui explique pour partie des variations plus marquées que celles en nombre ou en surface.

2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

Les biens non bâtis représentent un tiers de la valeur du marché

Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2018 et 2019 : Tableau 10

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2018	2019	Évolution 2019/2018	2018	2019	Évolution 2019/2018
Nombre de transactions	14 290	14 980	+ 5 %	4 790	5 310	+ 11 %
Surface forestière (ha)	86 300	92 000	+ 7 %	43 800	47 500	+ 8 %
Valeur (M€) (1)	543	553	+ 2 %	1 058	1 127	+ 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 deux catégories de biens enregistrent des progressions mais la hausse est plus marquée pour les biens comprenant du bâti.

Cette évolution différenciée pourrait refléter le dynamisme du marché immobilier ancien, qui a enregistré en 2019 un nombre record de transactions (source INSEE-Notaires), et qui s'est aussi vérifié sur le marché des maisons à la campagne observé par les Safer. Les ventes de forêts comprenant du bâti peuvent en effet, pour partie, correspondre à des achats de biens résidentiels.

A l'inverse, la hausse plus forte des biens bâtis ne semble plus s'expliquer par la plus large notification par les notaires des ventes forestières comprenant du bâti à la suite de la Loi d'avenir. Le phénomène, enregistré entre 2014 et 2018, s'estompe en 2019 *(cf. Annexe 1 – Méthodologie – 5. Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti)*.

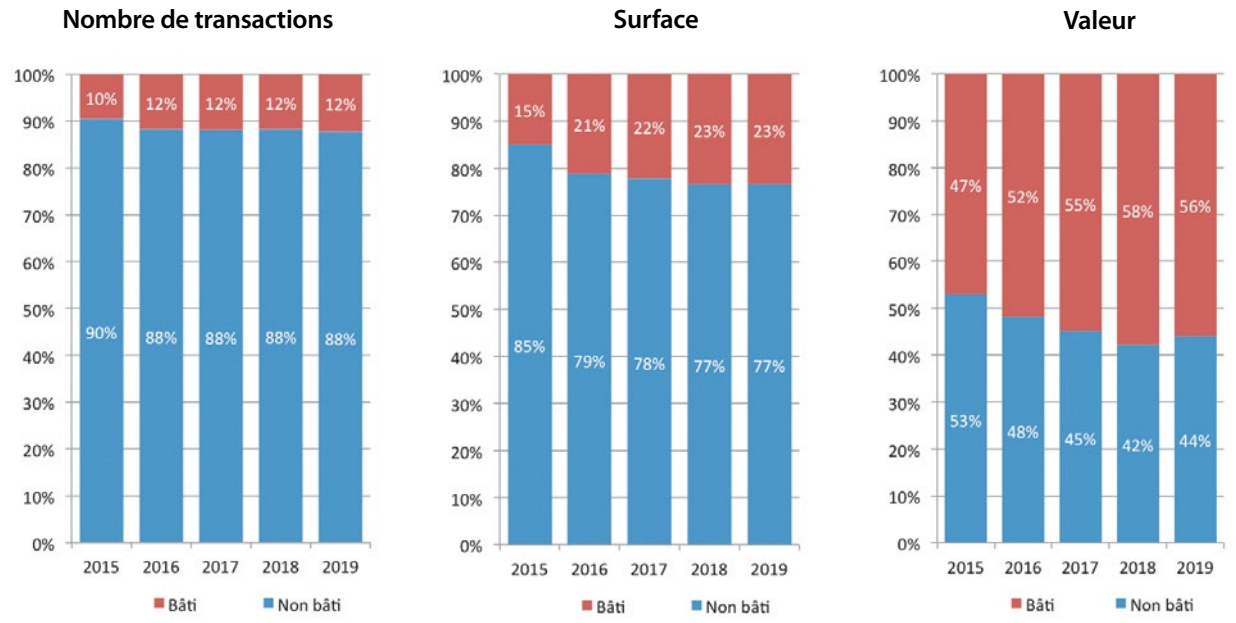
Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2014 et 2019 : Tableau 11

	Surface moyenne du lot (ha)							Valeur moyenne du lot (k€)						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2019/2018	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2019/2018
Biens non bâtis	6,6	6,4	6,2	6,4	6,0	6,1	+ 2 %	37	37	42	35	38	37	- 3 %
Biens bâtis	10,7	8,1	8,8	9,1	9,1	8,9	- 2 %	205	194	207	213	221	212	- 4 %

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

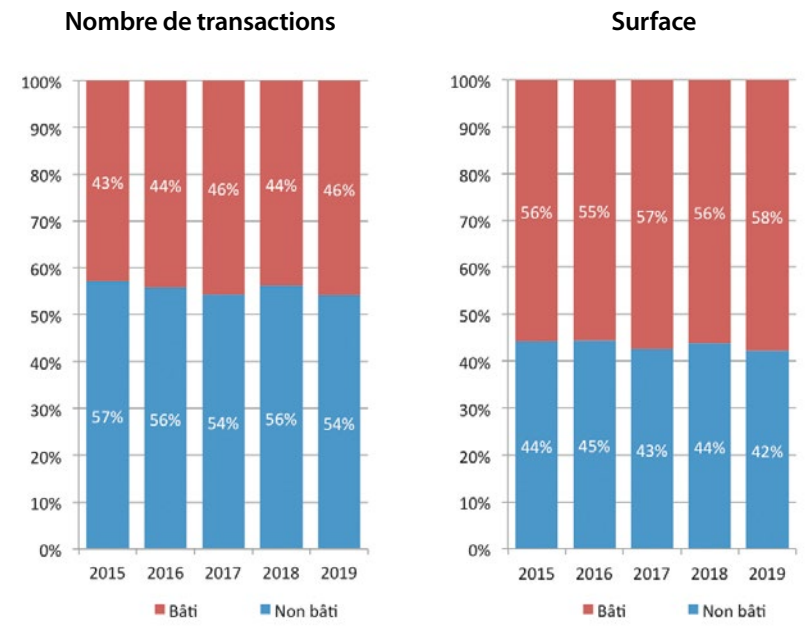
Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2015 et 2019 : Graphiques 11

Marché des biens forestiers : Graphique 11.1



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

Marché des biens mixtes : Graphique 11.2



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

2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

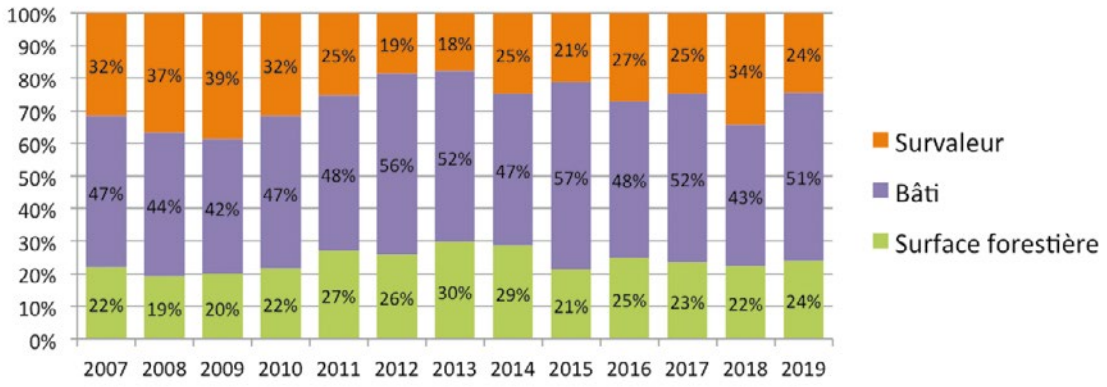
Le prix d'achat des biens forestiers bâtis intègre un quart de survaleur

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

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

Valeur des biens forestiers bâtis
= surface en forêt x prix brut de la forêt non bâtie
+ 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 2019 : Graphique 12



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 2014, la survaleur s'établit autour du quart de la valeur totale des biens forestiers bâtis.

2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface en 2019

Progression quasi générale des différentes classes de surface

Le marché des forêts par classe de surface : Tableau 12

	2019						Évolution 2019/2018					
	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	17 860	1 550	520	210	140	20 280	+ 6 %	+ 6 %	+ 13 %	- 5 %	+ 8 %	+ 6 %
Surface forestière (ha)	50 900	23 700	18 300	15 000	31 500	139 400	+ 6 %	+ 7 %	+ 12 %	+ 3 %	+ 8 %	+ 7 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) (1)	784	266	185	157	289	1 680	+ 8 %	- 3 %	+ 11 %	+ 13 %	- 2 %	+ 5 %

(1) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Comme les années précédentes, et de manière plus marquée encore, la hausse globale du nombre de transactions (+ 6 %) est principalement portée par le segment des forêts de 1 à 10 ha : + 6 %, soit 1 050 transactions supplémentaires.

Après une stabilisation en 2018, les surfaces échangées progressent à nouveau (+ 7%, soit 9 400 ha supplémentaires) pour atteindre le niveau record de 139 400 ha. Toutes les classes de surface sont concernées. Les forêts de 1 à 10 ha gagnent encore 6 % (soit 3 100 ha) tandis que le segment des massifs de plus de 100 ha progresse de 8 %, repassant ainsi la barre des 30 000 ha.

En hausse de 5 %, la valeur du marché des forêts s'établit à 1,68 milliard d'euros. La hausse concerne les bois de 1 à 10 ha, ainsi que les forêts de 25 à 100 ha, tandis que les massifs de plus de 100 ha enregistrent un repli de 2 %.

2.3.2. Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2019

Des évolutions comparables à celles du marché des forêts

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

	2019						Évolution 2019/2018					
	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	10 210	1 030	360	170	110	11 870	+ 6 %	+ 6 %	+ 13 %	+ 6 %	0 %	+ 6 %
Surface forestière (ha)	29 500	15 800	12 600	11 500	26 800	96 300	+ 6 %	+ 6 %	+ 10 %	+ 6 %	+ 10 %	+ 8 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) (1)	487	142	89	87	201	1 005	+ 3 %	- 15 %	+ 1 %	+ 6 %	- 5 %	- 2 %

(1) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

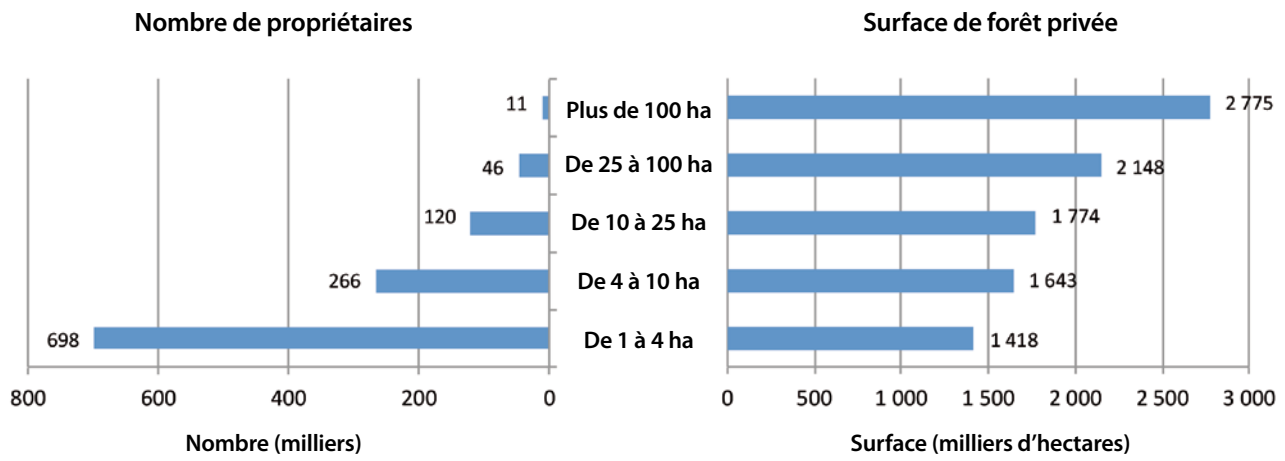
La dynamique du marché des forêts se retrouve au niveau des biens forestiers, pour chacune des classes de surface. Il faut toutefois noter la baisse de la valeur totale, s'expliquant par la diminution de 15 % sur le segment 10-25 ha.

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 13

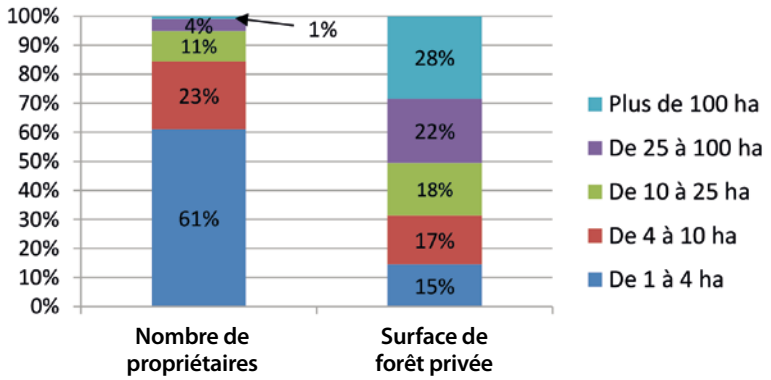


Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus
Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012

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 de plus de 1 ha.
Il faut noter que, pour en garantir la gestion forestière durable, ces forêts de plus de 25 ha sont soumises à plan simple de gestion.

Répartition du nombre de propriétaires et des surfaces de forêt privée par classe de surface : Graphique 14



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 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 2019 avec la structure de la propriété forestière privée

Le taux de mise en vente des grandes forêts toujours réduit

Caractéristiques des forêts mises en vente en 2019 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 2019 [2]
De 1 à 4 ha	14,5 %	19,4 %
De 4 à 10 ha	16,8 %	17,1 %
De 10 à 25 ha	18,2 %	17,0 %
De 25 à 100 ha	22,0 %	23,9 %
Plus de 100 ha	28,4 %	22,6 %
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.

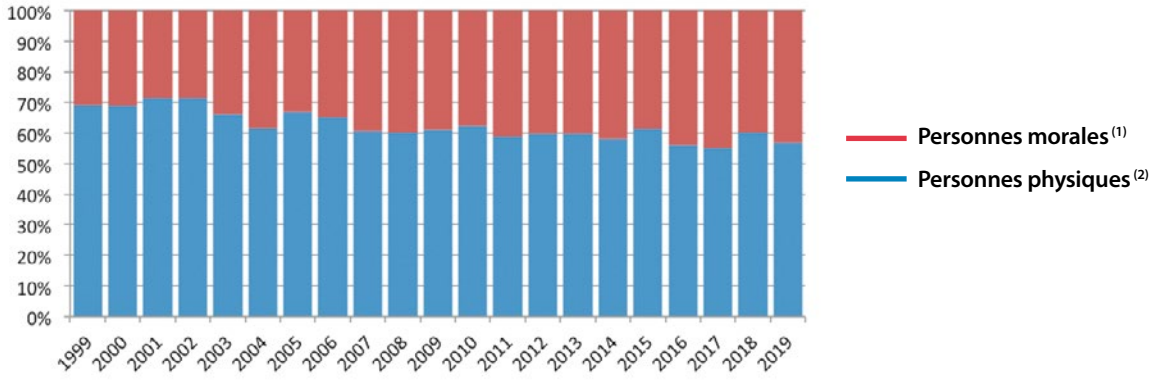
D'une part, les biens de plus de 100 ha ne représentent que 22,6 % des surfaces vendues en 2019 alors que les propriétés de plus de 100 ha constituent 28,4 % des surfaces de la forêt privée. C'est la septième année consécutive que la part des biens de plus de 100 ha mise sur le marché est inférieure 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.

A l'inverse, les biens de 1 à 4 ha représentent 19,4 % des surfaces vendues en 2019, soit un pourcentage supérieur 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 et avait dépassé le seuil des 14,5 % dès 2008, progressant régulièrement depuis, parallèlement au développement de ces transactions. Cet écart de parts entre propriété et marché s'explique par le dynamisme du segment des forêts de 1 à 10 ha. A cela s'ajoute le fait que les biens de 1 à 4 ha mis sur le marché peuvent aussi provenir de propriétés d'une superficie supérieure à 4 ha.

2.4.3. Évolution comparée des surfaces acquises par les personnes morales et les personnes physiques sur le marché des forêts

Sur le long terme, part croissante des personnes morales dans la propriété comme sur le marché

Évolution de la part des surfaces acquises sur le marché des forêts par type d'acquéreurs, hors indivisions, entre 1999 et 2019 : Graphique 15



Surfaces acquises sur le marché des forêts, hors indivisions et statut non déclaré
(1) Personnes morales : personnes morales agricoles, forestières ou institutionnelles et secteur public
(2) Personnes physiques : personnes physiques agricoles et personnes physiques non agricoles
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Progressivement, les surfaces acquises par les personnes morales prennent une part croissante sur le marché des forêts. Leur part passe ainsi de 30 % en moyenne entre 1999 et 2002 à 42 % en moyenne entre 2015 et 2019.

Cette évolution se traduit par une part de plus en plus importante dans la propriété. Ainsi, entre 1999 et 2012 [(a)], la part nationale des surfaces forestières propriété des personnes morales est passée de 18 à 25 %.

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

3 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 2019
Moins de surfaces mises en vente par les institutionnels

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2019 : Tableau 15

	2018			2019		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	3 %	3 %	2 %	4 %	3 %	2 %
Personnes morales agricoles et forestières (1)	3 %	9 %	5 %	3 %	11 %	9 %
Autres personnes morales privées (2)	4 %	10 %	21 %	4 %	7 %	14 %
Secteur public (3)	1 %	1 %	2 %	1 %	2 %	2 %
Personnes physiques non agricoles	51 %	40 %	33 %	52 %	41 %	36 %
Indivisions	31 %	30 %	30 %	32 %	32 %	32 %
Statut non déclaré	6 %	7 %	7 %	5 %	4 %	4 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

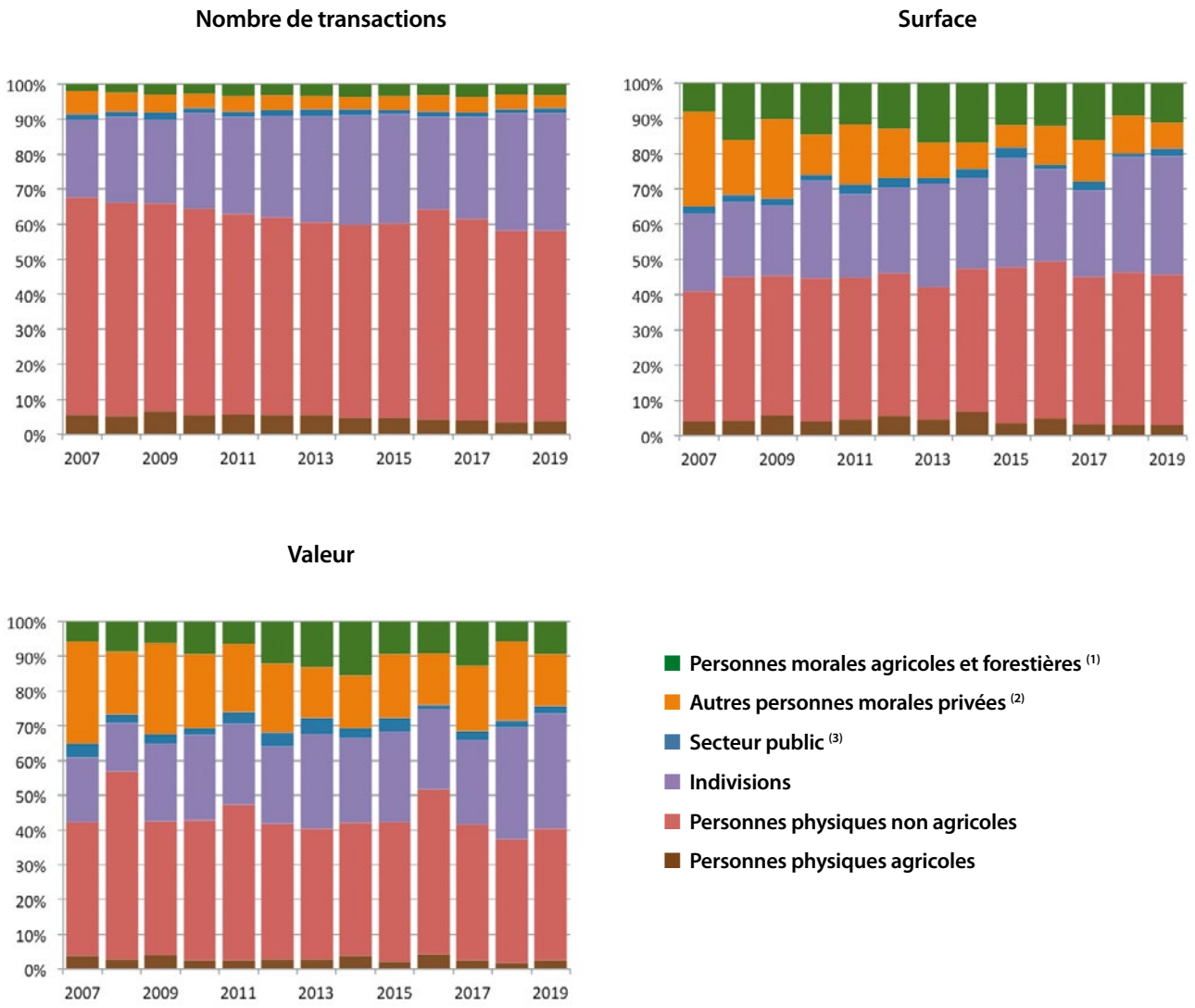
(1) Personnes morales privées agricoles et forestières, y compris les groupements forestiers
(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : banques, assurances, autres sociétés
(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La répartition des ventes de biens forestiers en 2019 est très similaire à celle de 2018. Deux points peuvent être relevés :

- les hausses modérées en surface et en valeur pour les personnes morales agricoles et forestières ;
- la baisse marquée en surface et en valeur pour les autres personnes morales privées.

• Évolution des vendeurs de biens forestiers entre 2007 et 2019
La part croissante des ventes des indivisions

Évolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2019 : 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'Etat, les collectivités et les établissements publics
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur longue période, une tendance de fond est constatée : la part croissante des ventes des indivisions, qui s'accompagne de la diminution de la part des ventes par les particuliers non agricoles.

3.1.2. Les acquéreurs

• Les acquéreurs de biens forestiers en 2019
Progression des parts de marché des personnes morales agricoles et forestières

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2019 : Tableau 16

	2018			2019		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	15 %	10 %	4 %	14 %	10 %	5 %
Personnes morales agricoles et forestières (1)	10 %	28 %	18 %	10 %	31 %	21 %
Autres personnes morales privées (2)	7 %	11 %	27 %	7 %	11 %	24 %
Secteur public (3)	4 %	4 %	2 %	4 %	4 %	4 %
Personnes physiques non agricoles	48 %	34 %	35 %	46 %	32 %	35 %
Indivisions	14 %	11 %	12 %	17 %	11 %	11 %
Statut non déclaré	3 %	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %
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

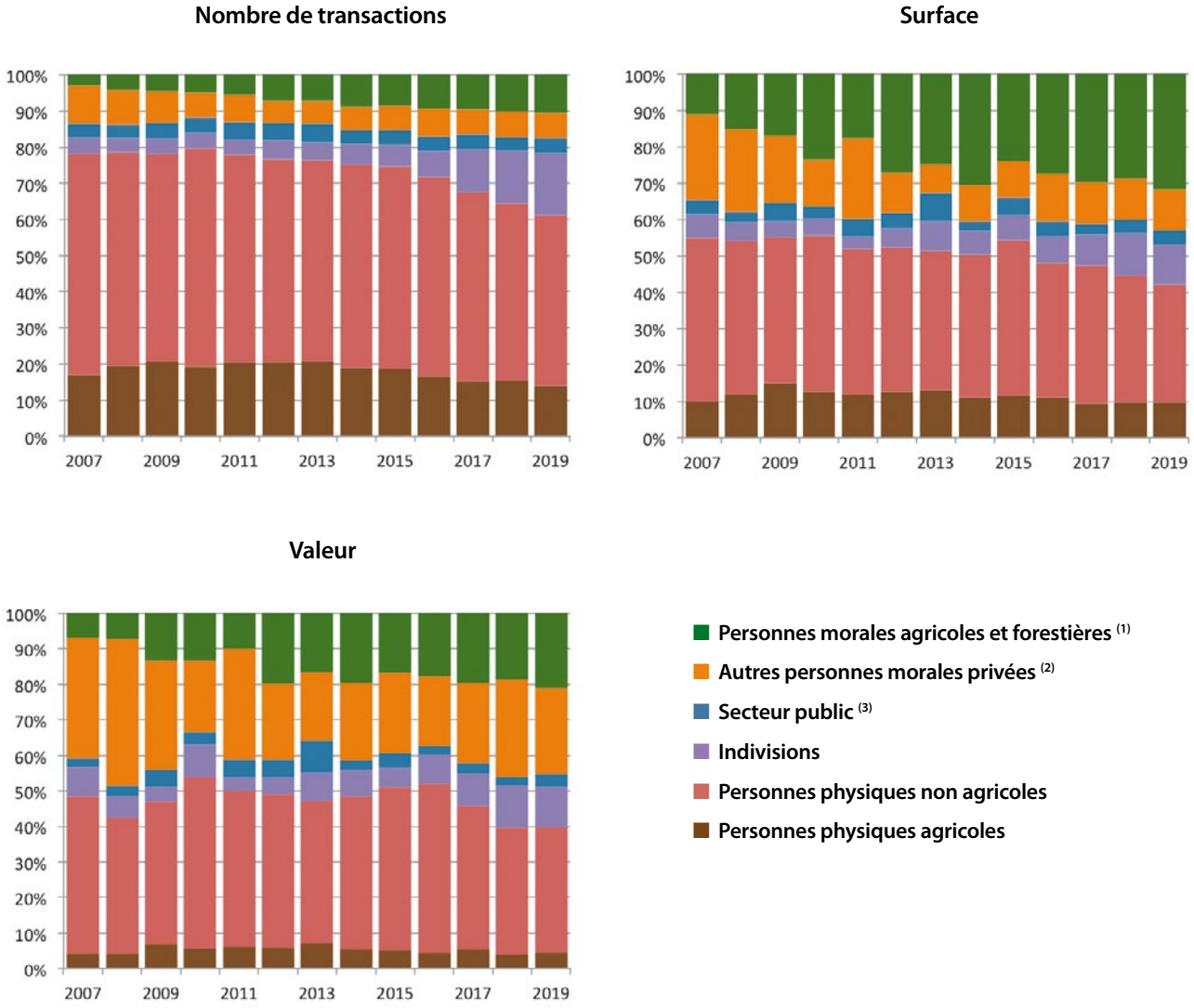
La répartition des acquisitions en 2019 présente peu de variations par rapport à celle de 2018. Deux évolutions notables peuvent être relevées :

- la hausse de 3 points des parts en surface et valeur des personnes morales agricoles et forestières,
- le repli de 2 points de la part du nombre d'acquisitions par les personnes physiques non agricoles.

• Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2007 et 2019

Progression tendancielle des surfaces acquises par les personnes morales privées

Évolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2019 : Graphiques 17



(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

Sur longue période, plusieurs points saillants peuvent être notés :

- la diminution des acquisitions des personnes physiques non agricoles, même si elles restent encore majoritaires,
- la progression des acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières, autres), en particulier en nombre de transactions et en surface.

Ces évolutions croisées pourraient traduire le recours croissant des particuliers aux groupements forestiers pour acquérir des forêts.

3.2. Âge des acteurs du marché

3.2.1. Âge des vendeurs

Trois quarts des ventes réalisées après 60 ans

Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2019 (1) : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	3 %	3 %	3 %
De 40 à 50 ans	7 %	7 %	10 %
De 50 à 60 ans	14 %	15 %	16 %
De 60 à 70 ans	29 %	32 %	31 %
De 70 à 80 ans	27 %	27 %	25 %
Plus de 80 ans	20 %	17 %	14 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2019, 55 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

3.2.2. Âge des acquéreurs

Près de la moitié des acquéreurs entre 40 et 60 ans

Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2019 (1) : Tableau 18

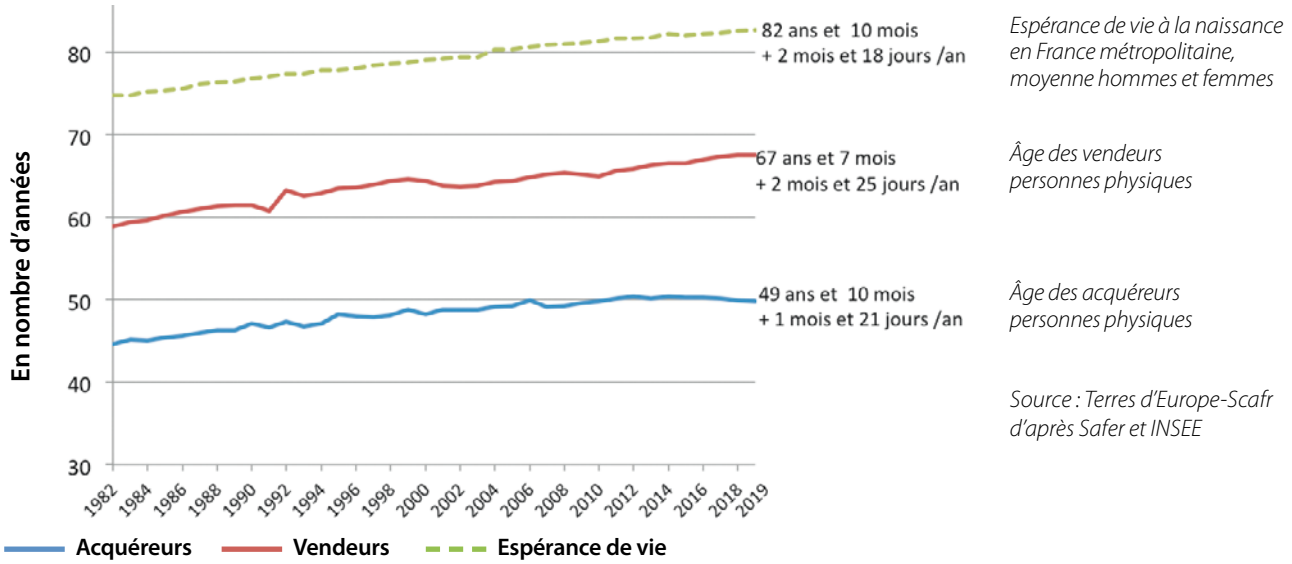
	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	8 %	6 %	7 %
De 30 à 40 ans	17 %	13 %	14 %
De 40 à 50 ans	21 %	23 %	23 %
De 50 à 60 ans	24 %	24 %	29 %
De 60 à 70 ans	19 %	22 %	19 %
Plus de 70 ans	10 %	12 %	9 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2019, 60 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Cinquième année de diminution de l'âge moyen des acquéreurs

Évolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2019 : Graphique 18



En 2019, l'âge moyen des acquéreurs est de 49 ans et 10 mois. Cette valeur tend à diminuer, avec un repli de 7 mois entre 2012 et 2019. L'âge moyen des vendeurs est stable à 67 ans et 7 mois.

Sur la période 1982-2019, la progression de l'âge moyen des acquéreurs est de 5 années et 2 mois, tandis que celle de l'âge moyen des vendeurs est de 8 années et 8 mois. Cela correspond à un gain moyen annuel de 1 mois et 21 jours et de 2 mois et 25 jours respectivement.

L'écart grandit, traduisant une augmentation de la durée moyenne de la propriété. Les acquéreurs accèdent de plus en plus jeunes à la propriété, tendance pouvant être favorisée par la faiblesse des taux d'intérêt, tandis que les propriétaires se séparent de leur patrimoine de plus en plus tard, en lien avec l'augmentation de l'espérance de vie.

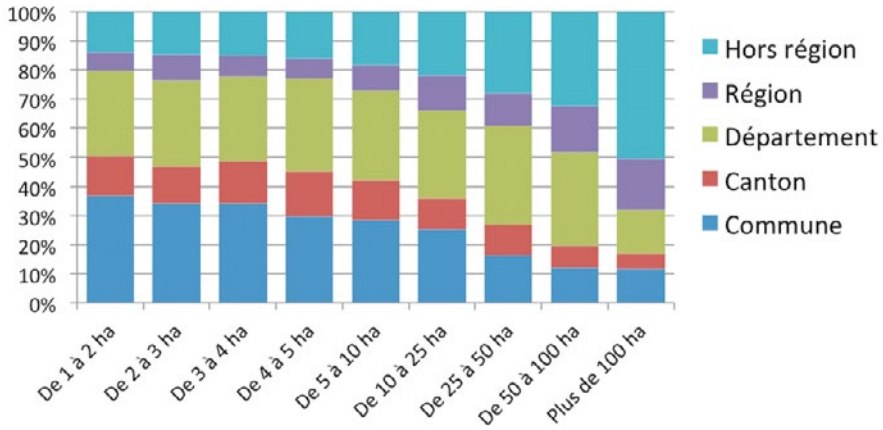
Il faut noter que, sur cette même période, la progression annuelle moyenne de l'âge des vendeurs est supérieure à celle de l'espérance de vie à la naissance (2 mois et 18 jours).

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 acquéreurs

Les biens de grande taille toujours davantage acquis par des acteurs non locaux

Ventilation du nombre d'acquisitions par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2019 : Graphique 19



Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 62 % des transactions du marché des forêts en 2019

Les biens de plus de 100 ha sont acquis par des personnes issues d'une autre région, c'est-à-dire de l'ensemble du territoire national ou d'autres pays, à hauteur de 50 % en nombre et 49 % en surface. Ces chiffres sont encore plus élevés quand il s'agit de massifs forestiers non bâtis, respectivement 58 % et 61 %.

A 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 de 49 %, tant en nombre qu'en surface, reflétant des motivations liées à l'agrément, au bois de chauffage ou à la chasse.

4 CARTOGRAPHIE *du marché des forêts*

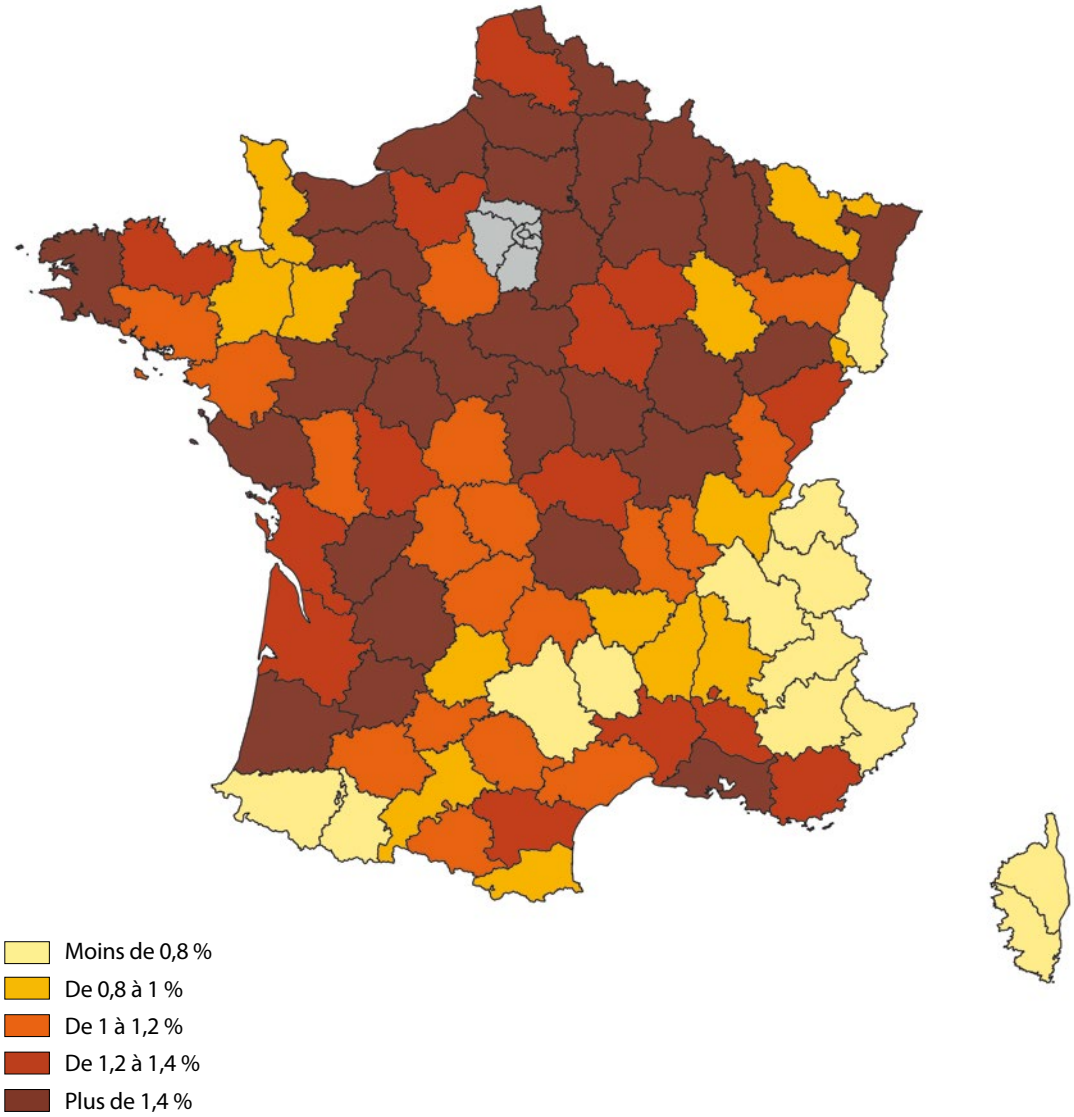
4. Cartographie du marché des forêts

4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

Des taux élevés de surfaces vendues dans la moitié nord du territoire

Surfaces forestières vendues en moyenne 2017-2019 rapportées à la surface forestière privée : Carte 2

Moyenne nationale 2017-2019 : 1,4 %



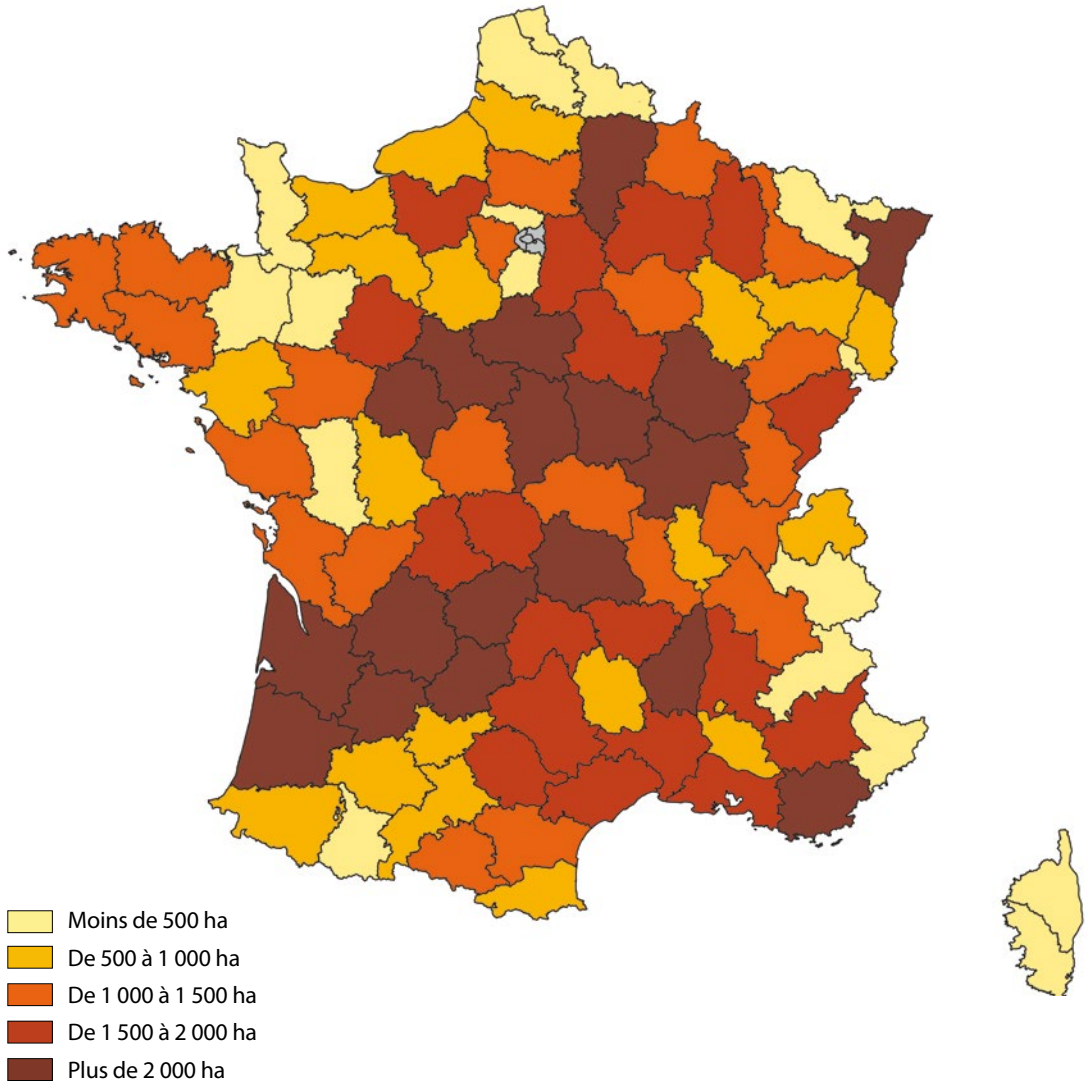
Moyenne départementale sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et IGN

4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

Forte activité dans le massif landais, le Centre et la Bourgogne

Surface totale du marché des forêts en 2019 : Carte 3

Total 2019 : 139 400 ha



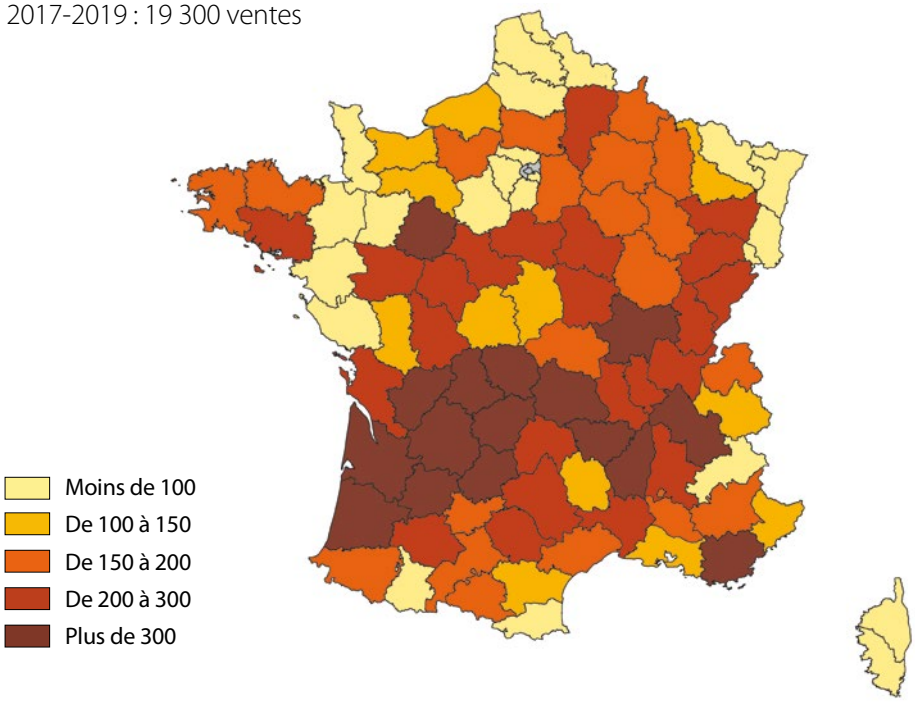
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

4.3. Nombre de transactions et surface du lot moyen

Davantage de transactions dans la moitié sud, les lots les plus grands dans la moitié nord

Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2017-2019 (moyenne triennale) : Carte 4

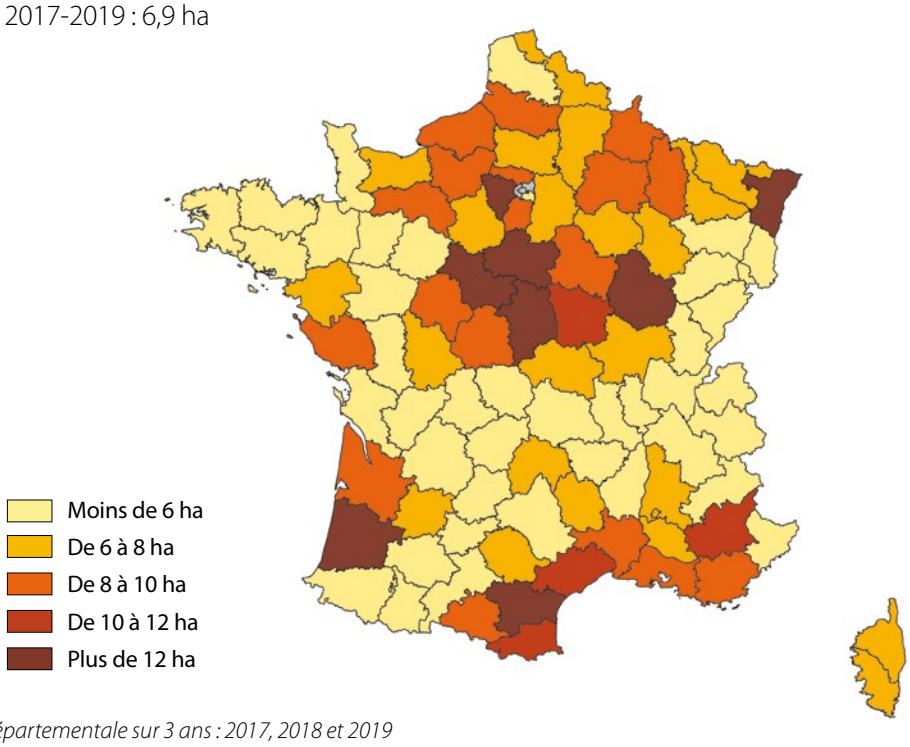
Moyenne 2017-2019 : 19 300 ventes



Moyenne départementale sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Surface du lot moyen en 2017-2019 (moyenne triennale) : Carte 5

Moyenne 2017-2019 : 6,9 ha



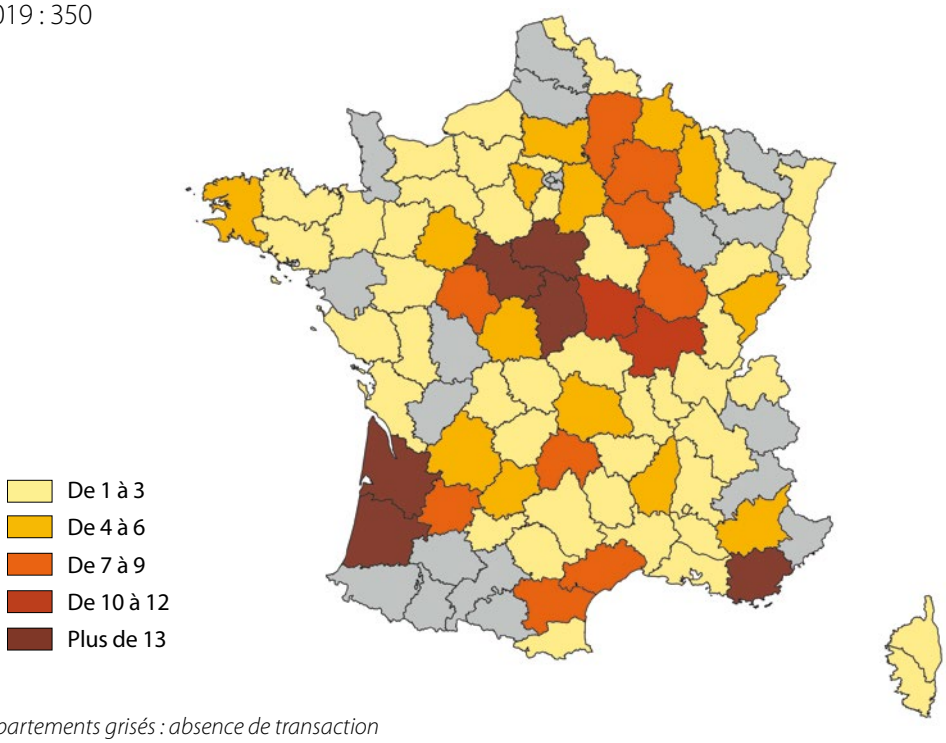
Moyenne départementale sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

4.4. Les transactions de forêts de plus de 50 ha

Les transactions les plus nombreuses dans le Sud-Ouest, le Centre et la Bourgogne

Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2019 : Carte 6

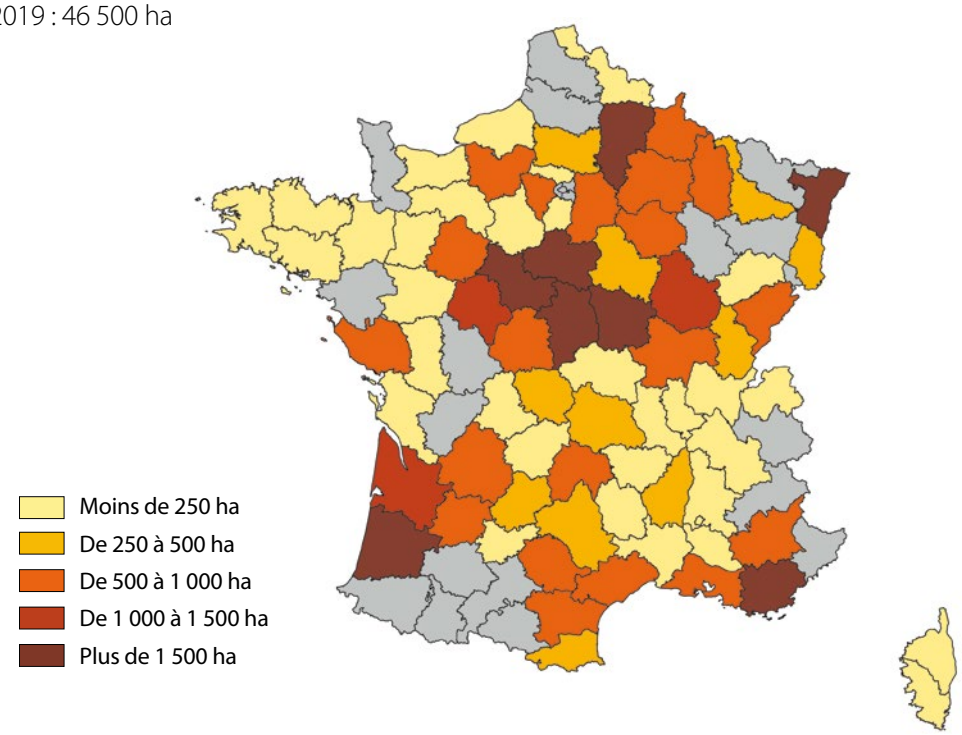
Total 2019 : 350



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

Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2019 : Carte 7

Total 2019 : 46 500 ha



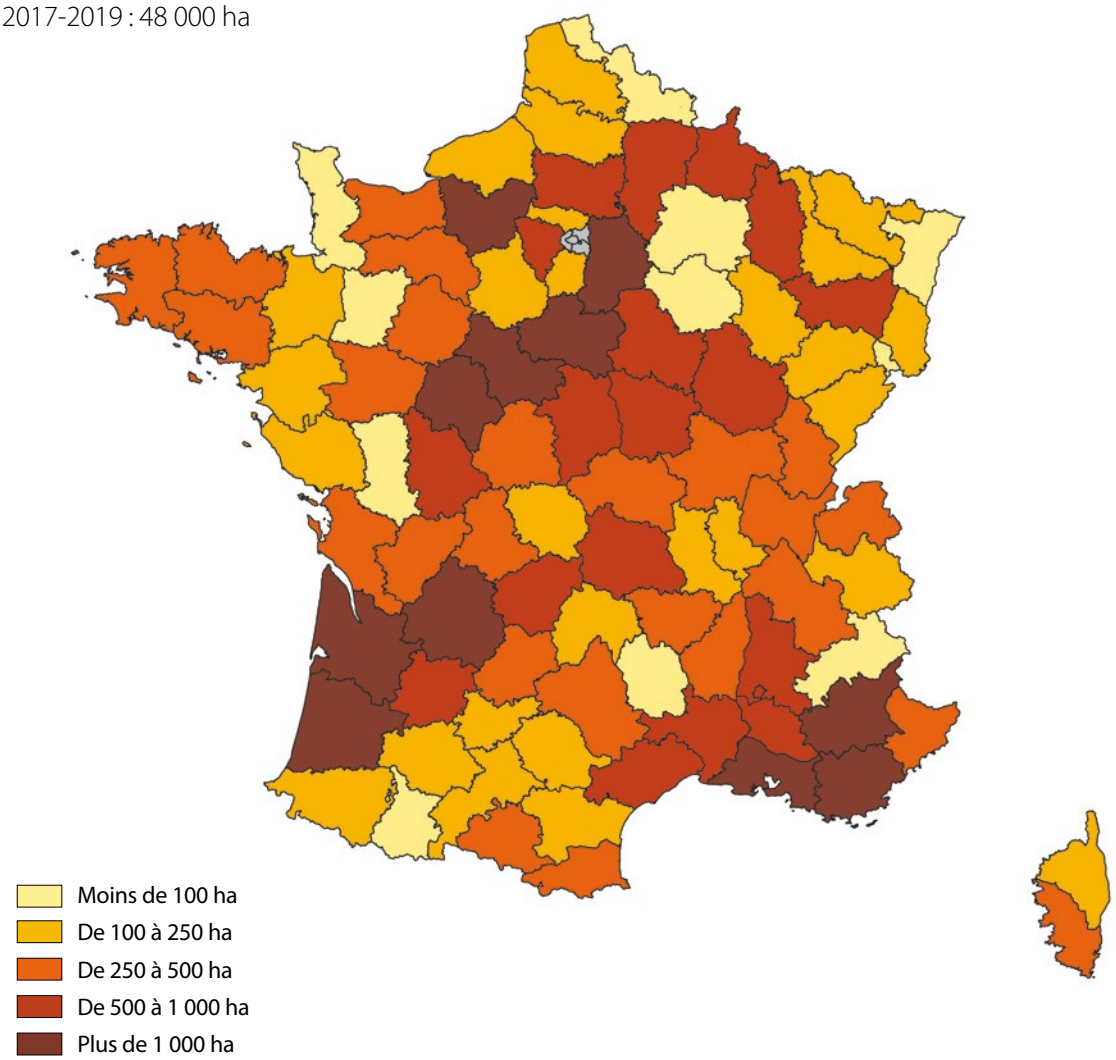
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Les acquisitions regroupées dans de nombreux départements de la moitié nord, d'Aquitaine et du littoral méditerranéen

Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2017 et 2019 : Carte 8

Total 2017-2019 : 48 000 ha



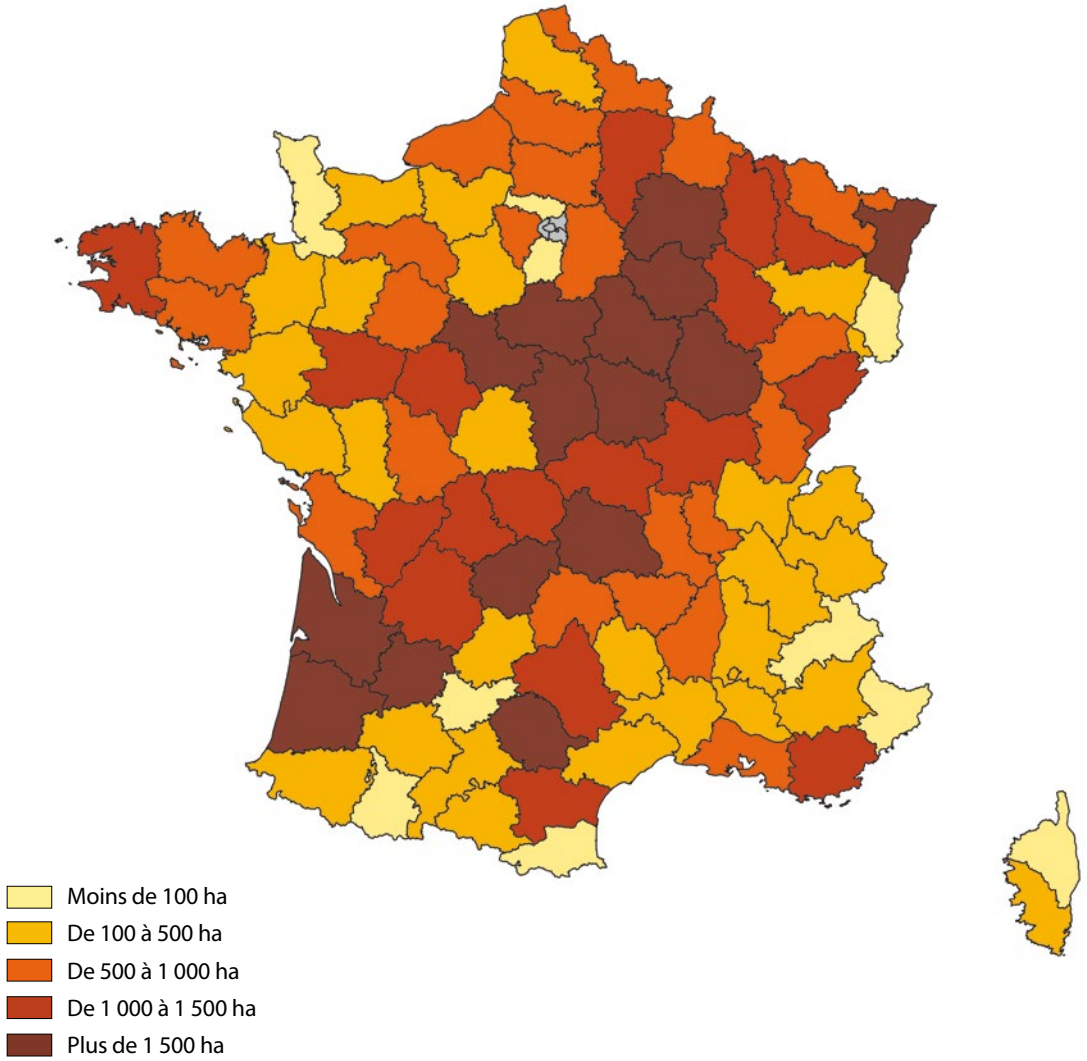
Total départemental calculé sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

Les surfaces acquises élevées en Champagne, Bourgogne, Centre et Aquitaine

Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2017 et 2019 : Carte 9

Total 2017-2019 : 101 900 ha



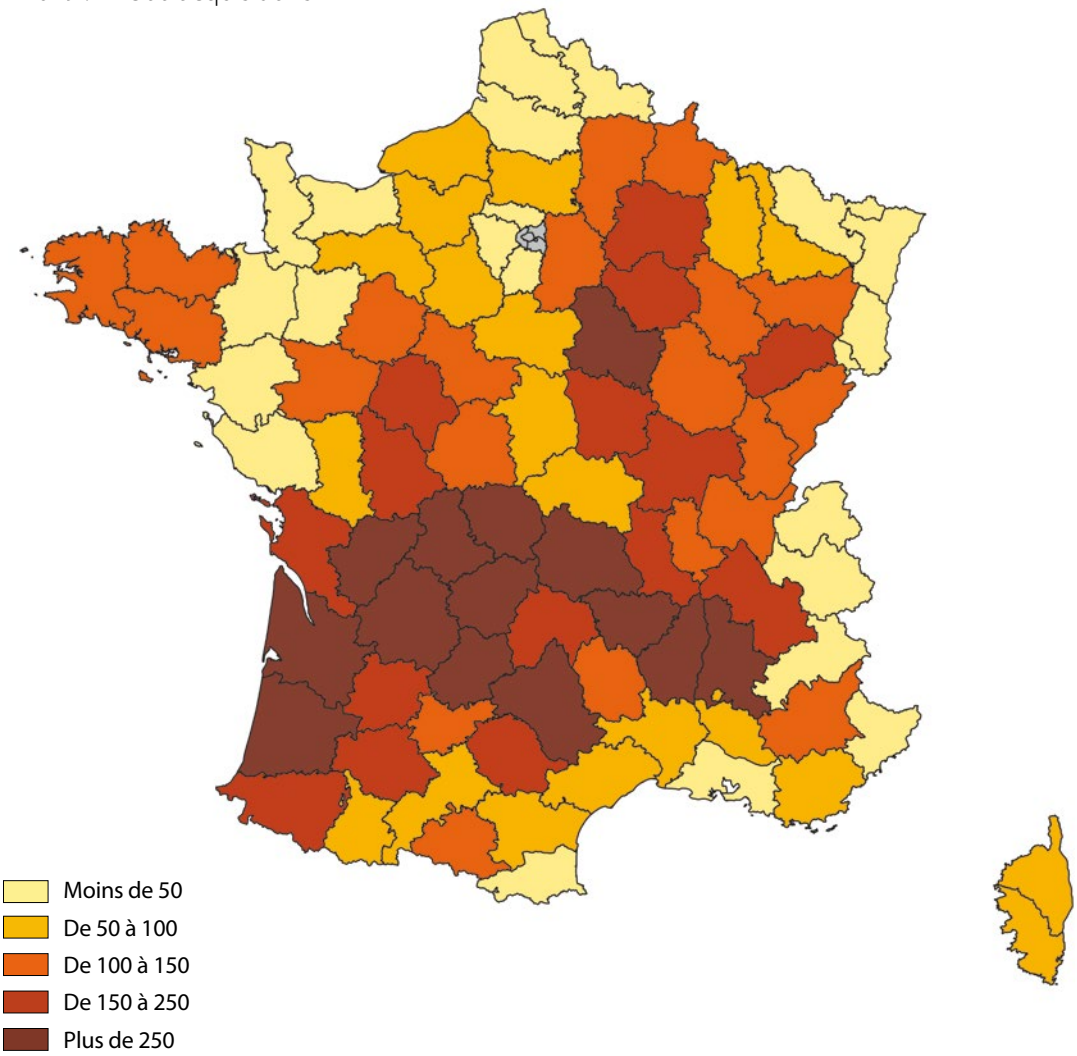
Total départemental calculé sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

Les agriculteurs très présents en Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes

Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2017 et 2019 : Carte 10

Total 2017-2019 : 11 300 acquisitions



Total départemental calculé sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

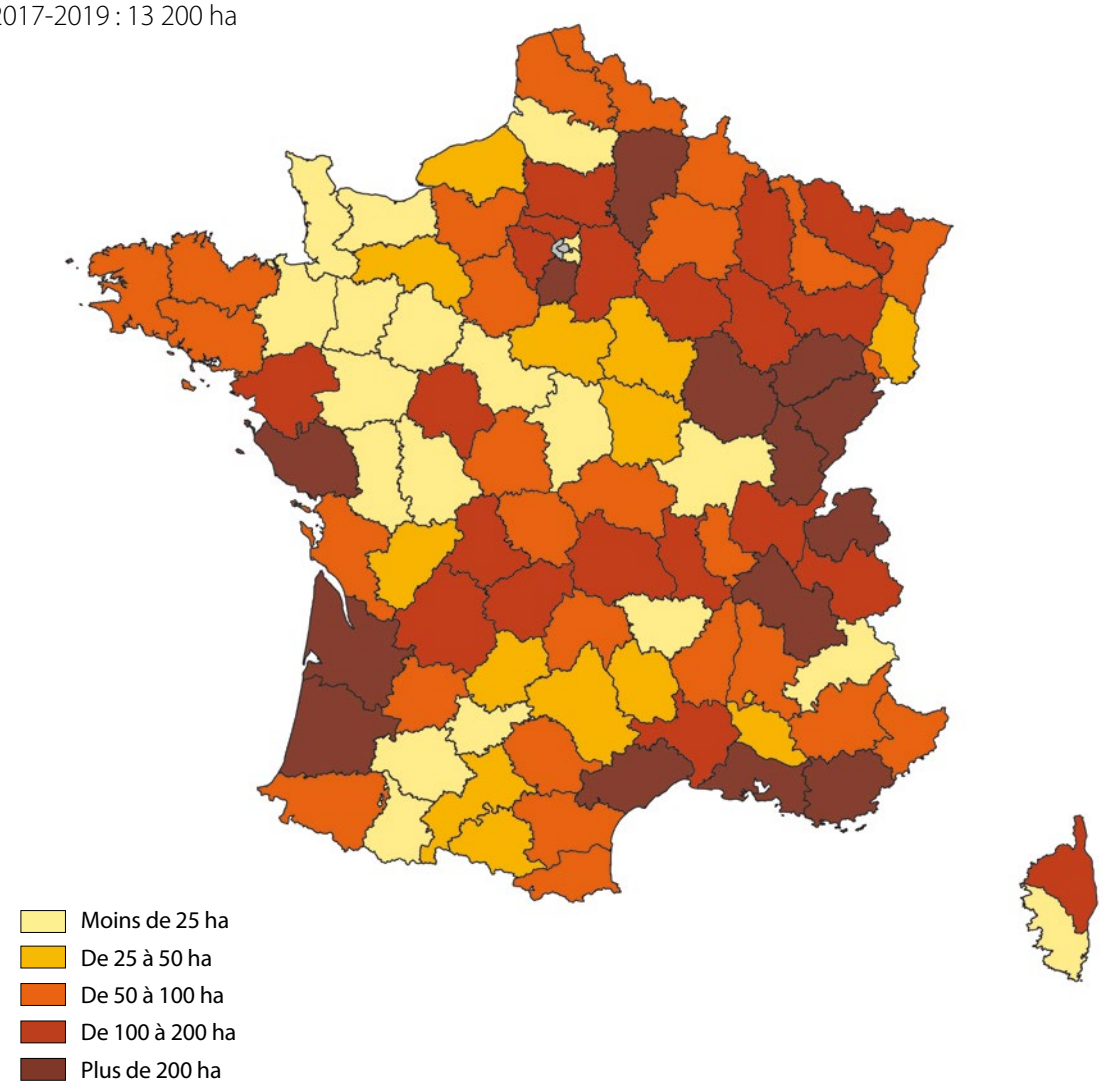
4.8. Les acquisitions du secteur public

Des surfaces acquises sur la frange est du territoire et sur les littoraux atlantique et méditerranéen

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

Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2017 et 2019 : Carte 11

Total 2017-2019 : 13 200 ha



Total départemental sur 3 ans : 2017, 2018 et 2019
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

5 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.

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

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

A l'échelle de chaque région forestière *(cf. Carte des régions forestières, Carte 12, 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 :

$$\text{Prix} = \log \Sigma\, a_i\, xi_i^i$$

où les variables explicatives x_i sont les suivantes :

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

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

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

Le prix par région forestière (Graphique 2)

Le modèle hédonique présenté ci-dessus permet de calculer un indice d'évolution du prix pour chaque région forestière *(cf. Carte des régions forestières, Carte 12, Annexe 1)*.

Les prix régionaux ainsi calculés servent à calculer le prix moyen 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 5e centile et au 95e centile de l'échantillon de calcul du prix hédonique. Le 5e centile correspond au seuil en dessous duquel se trouvent les 5 % des prix les plus bas. Le 95e 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 1997-2019 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 (6 020 euros/ha en 2019), soit :
  v1 = surface forestière des biens mixtes non bâtis x 6 020 euros/ha
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières (v1), soit :
  v2 = valeur de vente des biens - v1

Par ailleurs, la valeur ainsi calculée des surfaces agricoles permet d'en déduire un prix moyen agricole à l'hectare, soit :
prix moyen agricole à l'hectare = v2 / surface agricole des biens mixtes non bâtis
Ce prix moyen agricole est de 6 990 euros/ha en 2019.
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 (6 020 euros/ha en 2019), soit :
  v3= surface forestière des biens mixtes bâtis x 6 020 euros/ha
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (6 990 euros/ha en 2019), soit :
  v4= surface agricole des biens mixtes bâtis x 6 990 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 ; 199 100 euros en 2019). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
  v5= nombre de biens mixtes bâtis x 199 100 euros

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

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

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

corrigée par les facteurs de survalorisation, calculés pour les biens forestiers et les biens mixtes.

- La valeur forestière des biens mixtes bâtis est ainsi égale à :
  v7= (v3 +v6) x facteurs de survalorisation

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

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

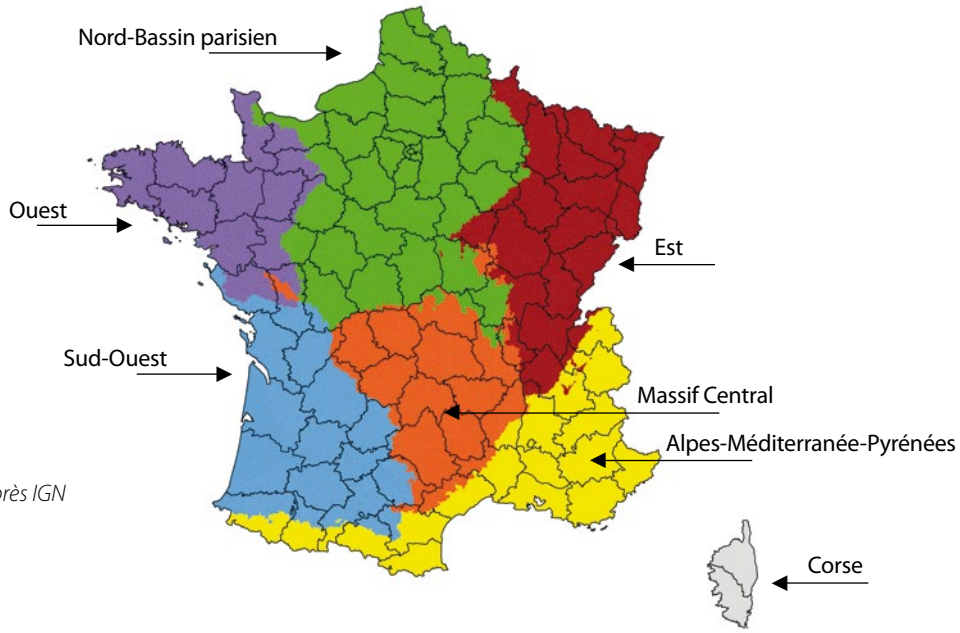
NB : la valeur des biens mixtes est une estimation. La répartition de cette valeur globale suivant différents découpages (classes de surface, catégories d'acteurs ou classes d'âge) n'est pas significative. Elle n'est donc pas présentée dans les tableaux ou graphiques concernés, à l'inverse des biens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

4. Les régions forestières

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

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

Les régions forestières : Carte 12



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

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.

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

La loi d'avenir a eu un impact sur les notifications entre 2014 et 2018. L'effet semble se réduire nettement en 2019, confirmant la tendance de 2018.

Entre 2014 et 2018, la progression du nombre de transactions a été beaucoup plus prononcée pour les biens bâtis (+ 51,2 %) que pour les biens non bâtis (+ 20 %). En particulier, les biens bâtis de 1 à 3 ha progressent de 62,7 % par rapport à 2014.

Sans remettre en cause une hausse propre au marché, comme celle constatée pour les années 2016 à 2017 sur les marchés immobiliers urbains, cette augmentation 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 qui élargit le champ des ventes de biens ruraux [(a)] notifiables aux Safer et introduit une sanction aux notaires en cas de défaut de notification (article L. 141-1-1 du Code rural).

La hausse des ventes forestières comprenant du bâti provient donc partiellement d'une transmission plus large des informations de la part des notaires aux Safer.

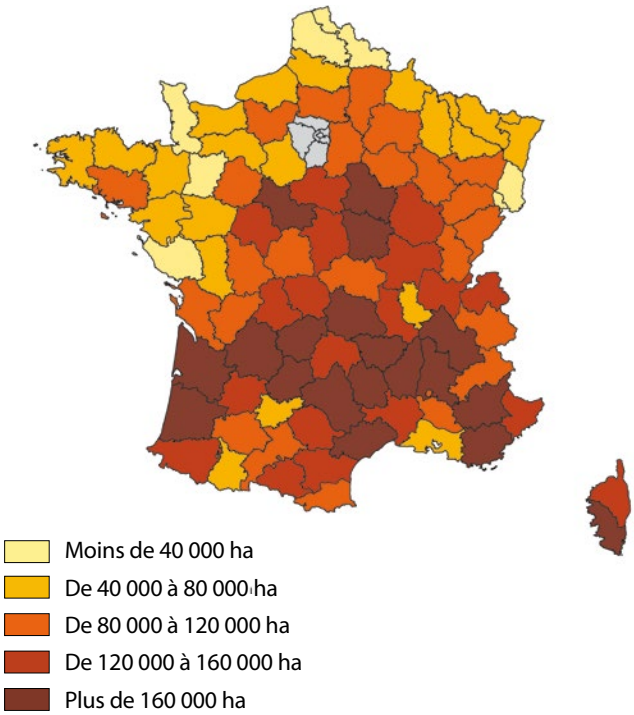
Le phénomène a d'abord été observé en 2015 puis s'est amplifié en 2016. Encore observable en 2017, il semble s'estomper en 2018. Ainsi, pour la première fois depuis trois ans, la hausse des transactions est plus forte pour les biens non bâtis (+ 4,3 %) que pour les biens bâtis (+ 0,4 %).

En 2019, la progression à nouveau plus marquée des biens bâtis (+ 10,9 %) que des biens non bâtis (+ 4,8 %) ne serait plus à relier à la Loi d'avenir mais reflèterait, comme pour les maisons à la campagne, le dynamisme des marchés immobiliers urbains, qui ont connu une année sans précédent en termes de nombre de transactions.

(a) Bien rural : bien immobilier situé en dehors des zones urbaines des documents d'urbanisme et n'ayant pas d'usage agricole, ni n'ayant eu un usage agricole dans les cinq dernières années.

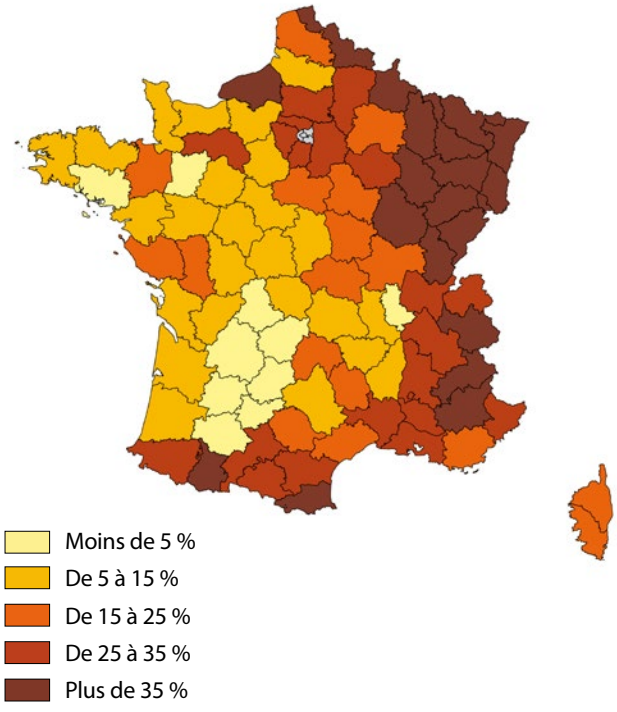
6. Cartographie de la forêt publique et de la forêt privée

Surface forestière privée par département : Carte 13



Note : départements grisés : absence d'information
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après IGN

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



Forêts domaniales et des collectivités
Note : départements grisés : absence d'information
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après IGN

Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur

La Société Forestière de la Caisse des Dépôts

Créée pour aménager et gérer les investissements forestiers de la Caisse des Dépôts dont elle est une filiale, la Société forestière de la CDC est une des premières sociétés de services dédiées aux espaces forestiers et naturels en France. Elle gère 300 000 hectares de forêts de la majorité des investisseurs institutionnels français, banques et compagnies d'assurances, représentant une valeur d'actifs d'environ 2 milliards d'euros, en combinant une quadruple expertise forestière, foncière, financière et environnementale. Elle est gérante ou intervient dans la gérance de plus d'une centaine de groupements forestiers. A ce titre, elle est agréée par l'AMF pour la gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs.

Mobilisée sur des projets de territoires, la Société Forestière de la CDC est engagée dans une démarche de gestion durable des forêts de ses clients : ses procédures de gestion technique sont certifiées ISO 9001 et les forêts qu'elle gère sont éco-certifiées PEFC. Elle investit dans une sylviculture responsable et engagée, valorisant les externalités et aménités du patrimoine naturel forestier (capacité de séquestration carbone, régulation de la température et de l'humidité…) et favorisant les co-bénéfices (biodiversité, paysages, emploi local…).

La Société Forestière de la CDC est un acteur important du marché des forêts en France. Elle est intervenue sur environ 130 000 hectares de forêts achetées ou vendues depuis 2005. Et chaque année, elle réalise 15 à 20% des transactions portant sur des forêts non bâties de 100 hectares et plus.

La Société Forestière de la CDC commercialise chaque année 1,3 million de m3 de bois pour le compte de ses clients. Elle le fait soit dans le cadre de ventes groupées, soit dans le cadre de contrats d'approvisionnement.

Un acteur majeur de la filière forêt-bois

Intervenant sur 300 000 hectares, la Société Forestière de la CDC réunit les compétences et expertises de plus de 170 spécialistes, dont 20 experts forestiers membres du CNEFAF, 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 de la CDC 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 de la CDC accompagne depuis 54 ans les investisseurs privés et institutionnels dans la constitution de leur patrimoine naturel 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 de la CDC contribue, par la mobilisation de bois, a l'approvisionnement de l'industrie dans les meilleures conditions.

Un acteur engagé

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

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

Chiffres clés 2019

- 300 000 ha de forêts en gestion, soit plus de 2 Mds€ d'actifs,
- 98 600 ha de forêts achetées ou vendues depuis 2005 pour ses clients
- 20 à 25 % des transactions sur les biens forestiers de plus de 100 hectares ces 10 dernières années
- 3 000 ha de plantation par an
- 1,3 million de m^3 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.

Rendez-vous sur www.forestiere-cdc.fr

Terres d'Europe-Scafr

Terres d'Europe-Scafr (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) est un bureau d'études et un prestataire de service spécialisé sur le marché foncier rural, français et européen, et sur les politiques foncières. Il apporte une assistance technique aux Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Il réalise des études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural et aux marchés fonciers pour l'Etat et pour les collectivités en lien avec les Safer. Il recueille, centralise et traite les informations de base sur le marché foncier rural.

Les Safer

- 16 sociétés en France, dont 3 outre-mer ;
- statut : sociétés anonymes à but non lucratif, dotées d'une mission de service public ;
- près de 1 000 collaborateurs ;
- un réseau de 12 000 correspondants socioprofessionnels ou élus locaux ;
- plus de 1,5 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 2019, 800 lots forestiers pour une surface de 6 400 ha et une valeur de 52 millions d'euros. L'activité des Safer en forêt a ainsi porté sur 4,6 % des surfaces du marché forestier (139 400 ha en 2019).

Les Safer sont fortement impliquées dans la lutte contre le morcellement parcellaire : en moyenne sur les 5 dernières années (2015-2019), au niveau national, les lots de moins de 5 ha représentent 76 % des opérations forestières pour 9 % des surfaces.

La transmission de massifs forestiers fait également partie du spectre d'activité des Safer : sur la même période (2015-2019), les lots de plus de 20 ha représentent près de 8 % des opérations pour 69 % des surfaces.

Rendez-vous sur www.safer.fr

Le Prix des Terres – Analyse des marchés fonciers ruraux en 2019, à commander en ligne sur le site.

Notes

Conception et fabrication : SOlink - Crédits photos : Société Forestière de la CDC, Claude Courvoisier, Pierre Cochet, Jean-Pierre Mesnil, Jean-Michel Servant, tim-stagge-542303-unsplash - SOlink : Erick Ganne

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

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

En partenariat avec :

REGARDS SUR LE FONCIER
safer