

LE MARCHÉ DES FORÊTS EN FRANCE

— INDICATEUR 2014 —

Sommaire

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

L'Indicateur du marché des forêts 2014 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Robert Levesque et Guillaume Pathier) et la Société Forestière (Karen Maître, Max Penneroux, Gilles Seigle et Michel de Warren) à partir des données des Safer.

Introduction

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

L'Indicateur présente les chiffres, la structure et la cartographie de ce marché en 2013 et fait le point sur l'évolution de ses prix depuis 1970.



Résumé

Stabilité du prix des forêts en 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

Mais un net recul des biens de plus de 100 ha

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

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

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

La présence renforcée des personnes morales sur le long terme

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

Le marché des forêts : cadrage et définitions

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

- **A, le marché des fonds totalement boisés.** Avant 2000, seule une partie de ce marché était obligatoirement notifiée aux Safer par les notaires. Depuis cette date, tous les projets de vente doivent être notifiés. On peut estimer qu'aujourd'hui la quasi-totalité des informations parvient aux Safer ;
- **B, le marché des biens mixtes à prépondérance forestière,** dont la surface boisée dépasse les 80 % de la surface totale. Les Safer disposent de données exhaustives sur ce marché, car la notification de ce type de vente est obligatoire depuis la création des Safer ;
- **C, le marché des biens mixtes à prépondérance agricole,** comprenant moins de 80 % de surface boisée et dont la notification a toujours été obligatoire.

Pour chacun de ces sous-marchés, les biens d'une superficie inférieure à 1 hectare ne sont pas pris en compte pour l'analyse développée dans cet indicateur.

Par convention, on désignera dans ce rapport :

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

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

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

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

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



1. Les chi

ffres

du marché en 2013



1. Les chiffres du marché en 2013

1.1. L'évolution des prix en 2013

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

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

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

	Prix moyen des forêts (euros/ha)	Variation (%)	Prix minimal ⁽¹⁾ (euros/ha)	Prix maximal ⁽¹⁾ (euros/ha)
1997	2 180		410	5 900
1998	2 140	- 1,6 %	420	5 990
1999	2 290	+ 6,9 %	420	6 930
2000	2 290	- 0,1 %	410	7 960
2001	2 370	+ 3,8 %	440	8 640
2002	2 500	+ 5,1 %	460	9 180
2003	2 610	+ 4,5 %	470	8 820
2004	2 740	+ 5,0 %	500	9 800
2005	2 780	+ 1,7 %	520	9 500
2006	2 960	+ 6,4 %	530	9 900
2007	3 170	+ 7,1 %	540	11 250
2008	3 290	+ 3,8 %	540	10 710
2009	3 340	+ 1,3 %	550	10 410
2010	3 600	+ 8,0 %	590	11 000
2011	3 980	+ 10,6 %	640	12 180
2012	3 920	- 1,6 %	630	12 160
2013	3990	+ 1,6 %	620	11 100

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

La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé sur les trois dernières années, ce qui implique une légère modification du prix des forêts en 2011 et 2012. Pour plus de détails sur le calcul du prix hédonique, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

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

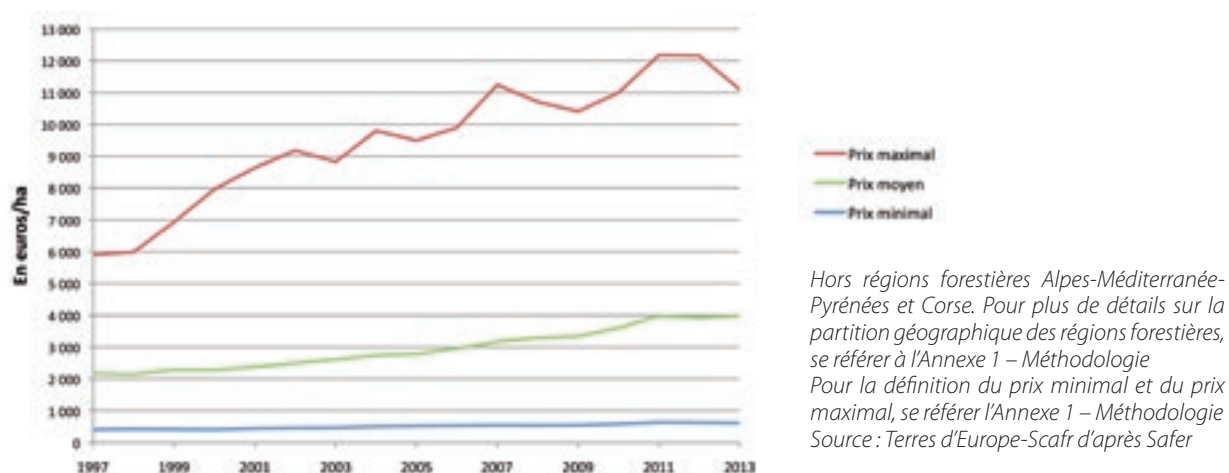
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

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

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



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

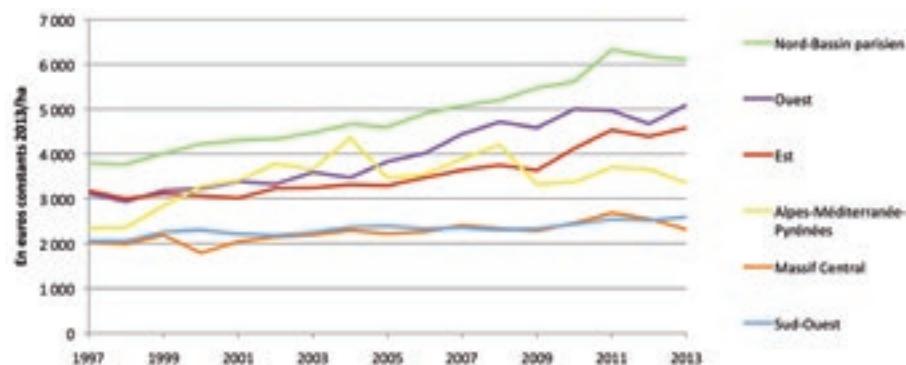
Sur la période 1997-2013, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,5, passant de 410 à 620 euros/ha. Dans le même temps, la progression du prix maximal a été plus soutenue : multiplié par 1,9, il est passé de 5 900 à 11 100 euros/ha.

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

1.1.2. Évolution du prix des forêts par région forestière

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

Évolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2013 : Graphique 2



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

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

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

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

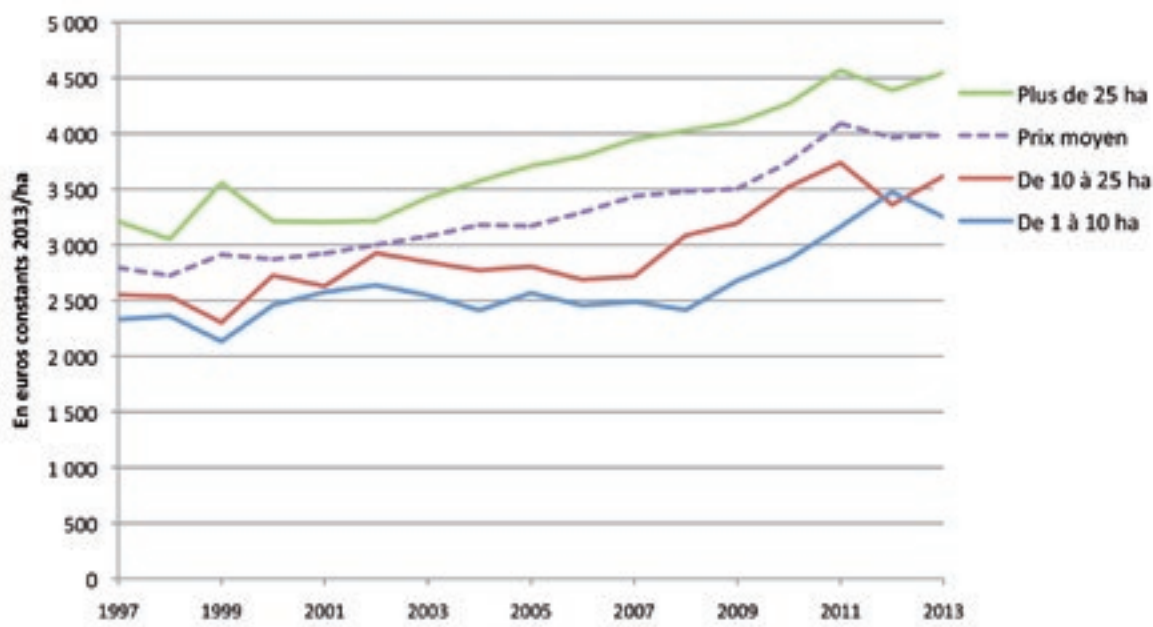
Entre 1997 et 2013, les écarts de prix entre les différentes régions s'accroissent. Compris dans un rapport de 1 à 1,9 en 1997, les prix s'échelonnent dans un rapport de 1 à 2,6 en 2013.

1.1.3. Évolution du prix des forêts par classe de surface

- Le prix des forêts de 1 à 10 ha, de 10 à 25 ha et de plus de 25 ha

Le prix des biens de 1 à 10 ha marque le pas, après quatre années de hausse

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



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

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

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

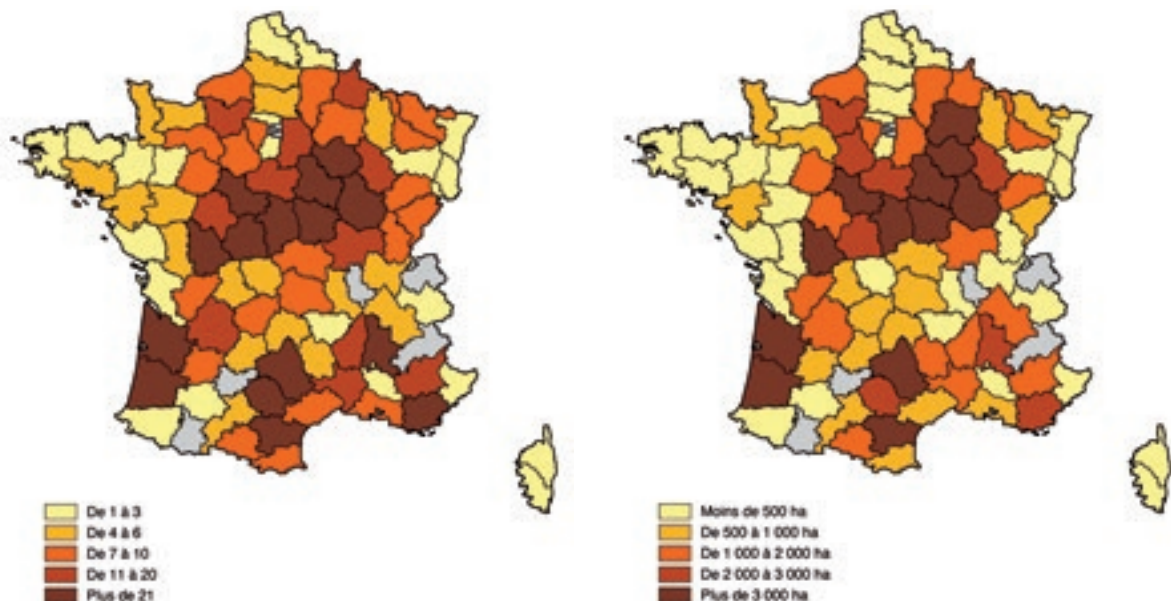


- Le prix des forêts de plus de 50 ha
Les forêts de production les plus chères dans la moitié nord

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

Total 2011-2013 en nombre : 940

Total 2011-2013 en surface : 128 400 ha



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

Note : départements grisés : absence de transaction

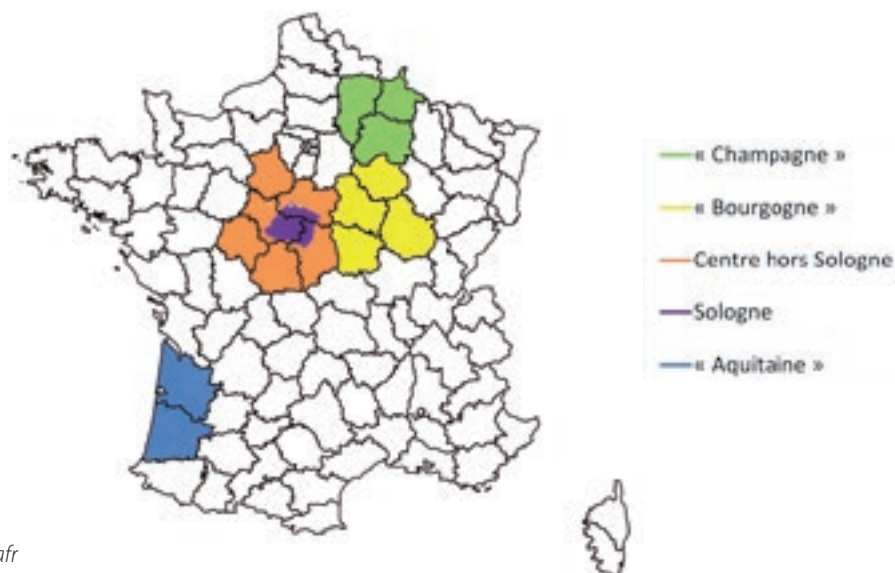
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

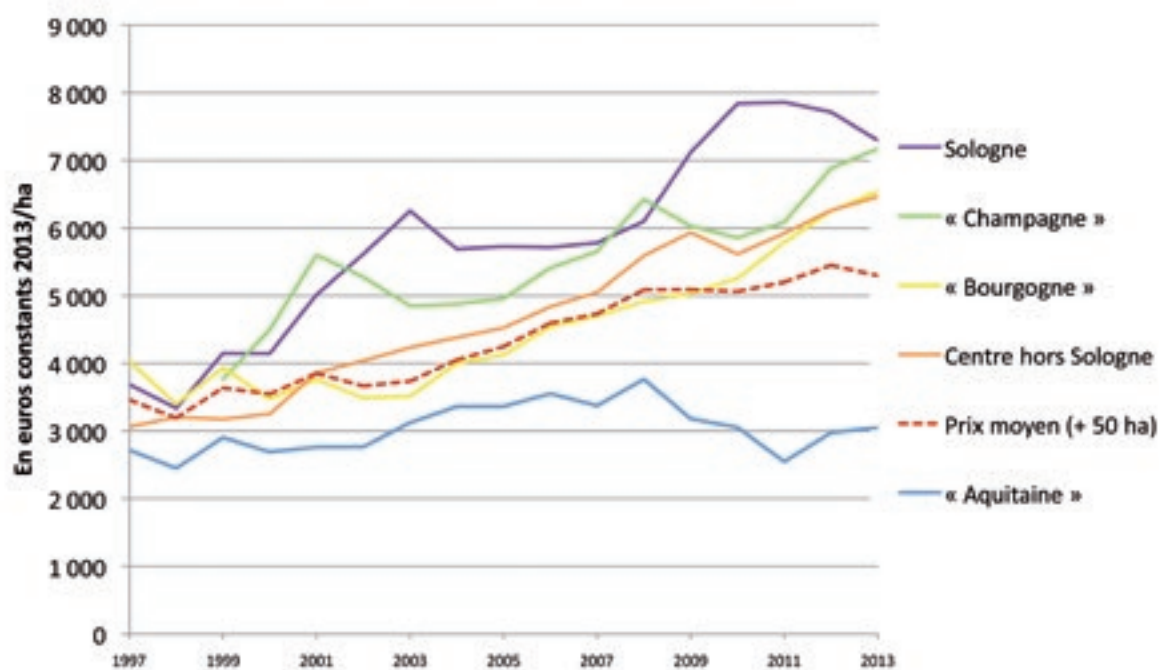
- « Champagne » : Marne, Ardennes, Aisne,
- « Bourgogne » : Aube, Nièvre, Côte d'Or, Yonne,
- Centre hors Sologne : Indre, Indre-et-Loire, Cher, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Loiret, hors le périmètre de la Sologne,
- Sologne : le périmètre de la Sologne, conformément à l'arrêté du 17 septembre 1941,
-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

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



Source : Terres d'Europe-Scafr

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



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

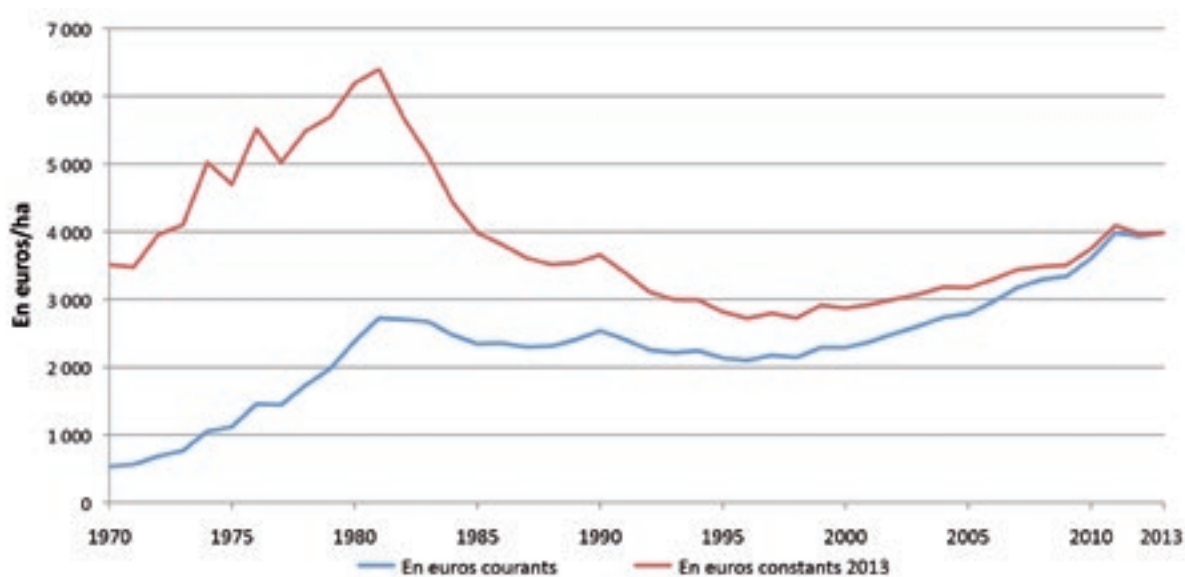
La hiérarchie des prix reste globalement inchangée sur la période 1995-2013, opposant notamment les futaies du nord du territoire aux forêts de résineux du Sud-Ouest :

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

1.1.4. Évolution du prix des forêts depuis 1970

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

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



Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.

Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

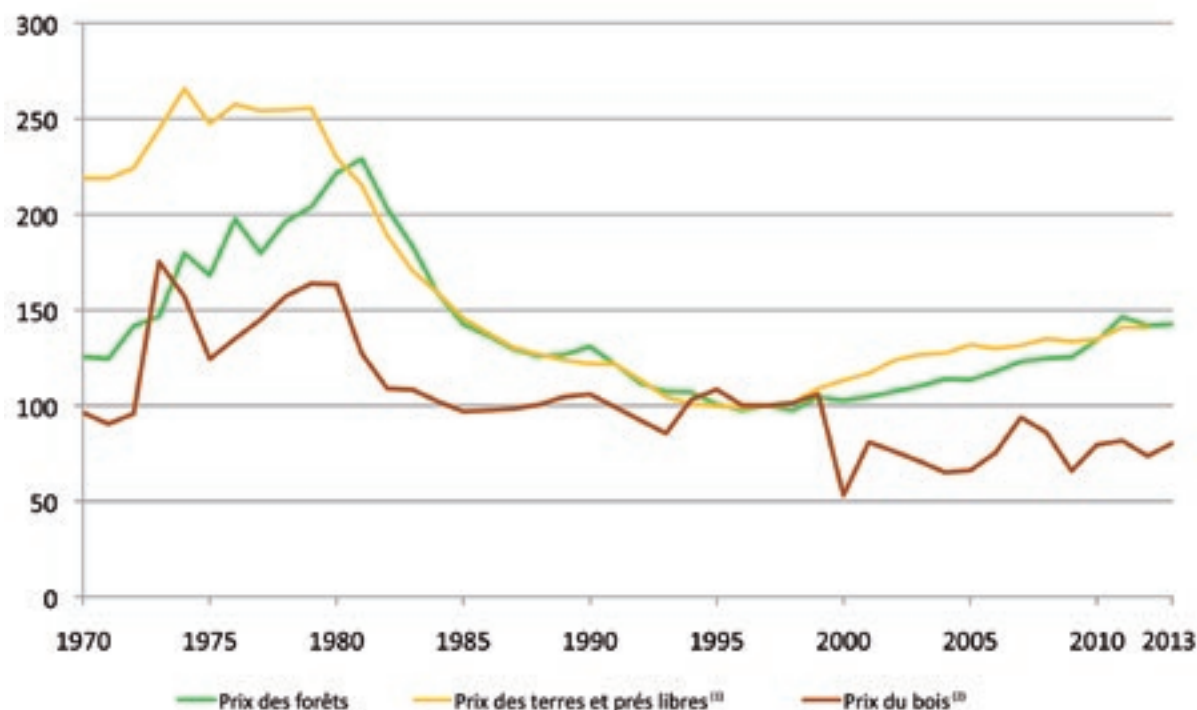
Entre le point bas de 1997 et 2013, le prix des forêts progresse de 43 % en valeur réelle, soit un gain annuel moyen de 2,2 %.

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

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

Le prix des forêts presque au niveau de 2011

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



Euros constants

Base 100 en 1997 : l'année 1997 constitue la base 100 de l'analyse car il s'agit d'un point bas pour les marchés immobiliers, aussi bien ruraux qu'urbains

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

(2) Prix du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)

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

L'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles. Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente, dans le sillage du prix des terres et prés, soutenu par la baisse des taux d'intérêt. L'effondrement des cours du bois consécutif aux tempêtes de décembre 1999 n'entraîne qu'une simple stagnation du prix des forêts en 2000.

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

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

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

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

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

Le marché des forêts ⁽¹⁾ : Tableau 2

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

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

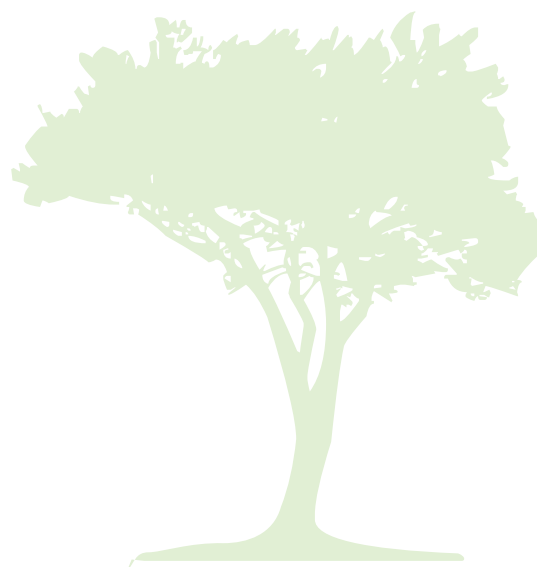
(2) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

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

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

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

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



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

Forte activité des personnes physiques en 2013

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

	2012			2013		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	16 400	6 100	+ 10 300	17 300	5 300	+ 12 000
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	22 200	10 500	+ 11 700	21 100	13 500	+ 7 600
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	11 700	11 900	- 200	9 200	9 600	- 400
Secteur public ⁽³⁾	4 000	2 400	+ 1 600	6 800	1 800	+ 5 000
Personnes physiques non agricoles	40 100	39 400	+ 700	37 900	37 100	+ 800
Indivisions	5 500	27 500	- 22 000	7 500	30 600	- 23 100
Statut non déclaré	8 100	10 300	- 2 200	6 600	8 500	- 1 900
TOTAL	108 100	108 100	0	106 500	106 500	0

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

(1) Y compris les groupements forestiers

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

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

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

La différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues par les **personnes physiques agricoles** s'élève à + 12 000 ha, en hausse de 1 700 ha par rapport à 2012, du fait d'une réduction de 13 % des surfaces vendues. Leur solde est le plus élevé en 2013.

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

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

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

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

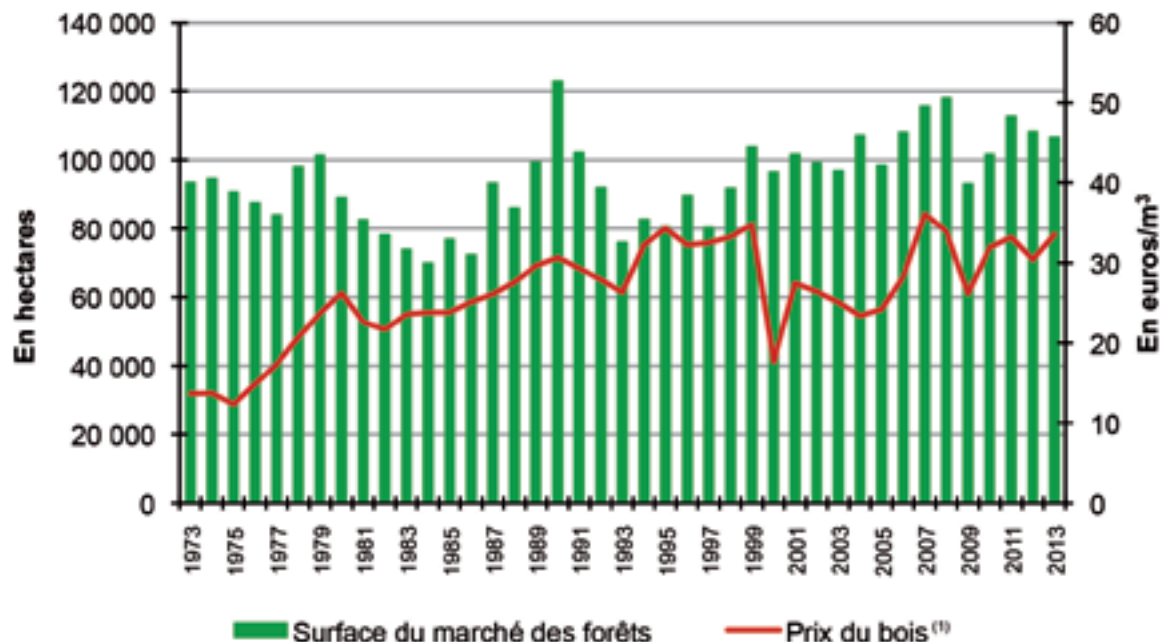
Les acquisitions du **secteur public** progressent de 70 % en 2013, passant de 4 000 à 6 800 ha, portées par deux acquisitions exceptionnelles du Conservatoire du Littoral dans l'Aube (460 ha) et en Gironde (1 590 ha). A l'inverse, leurs ventes se replient de 25 % ; il en résulte un solde en forte hausse,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

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

1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

Un niveau soutenu de surfaces échangées

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



(1) Prix du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)

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

Portées par un prix du bois à son plus haut niveau, les surfaces échangées franchissent le seuil des 100 000 ha en 1979. Elles plongent jusqu'en 1984, dans la foulée du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent des surfaces échangées sur le marché des forêts : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elles retombent ensuite rapidement sous les 80 000 ha.

A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée, enrayée par les tempêtes de 1999. Les volumes annuels se stabilisent alors autour des 100 000 ha, alors que le prix du bois, qui s'effondre en 2000, ne retrouve pas son niveau d'avant les tempêtes. Son redressement à partir de 2005 participe au regain d'activité jusqu'en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte pour une deuxième fois.

La crise financière et économique qui éclate à la fin de l'année 2008 donne un coup d'arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Pour autant, le marché se reprend dès 2010. En 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009, soutenu par une remontée de 27 % du prix du bois en deux ans.

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

1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

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

Net recul des ventes de biens de plus de 100 ha

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel : le marché des forêts est composé du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surface forestière) et du marché des biens mixtes (comportant des surfaces forestières et des surfaces agricoles).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	3 %	1 %	1 %	2 %	1 %	1 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	22 %	31 %	32 %	38 %	40 %	35 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	15 %	15 %	14 %	8 %	6 %	9 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	1 %	1 %	7 %	13 %	14 %
Personnes physiques non agricoles	21 %	14 %	11 %	26 %	18 %	19 %
Indivisions	29 %	26 %	28 %	9 %	13 %	11 %
Statut non déclaré	9 %	13 %	14 %	11 %	10 %	11 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Y compris les groupements forestiers

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

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

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

Les personnes physiques agricoles réalisent une activité très réduite sur le segment des biens de plus de 100 ha, tant à la vente qu'à l'achat.

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

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

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

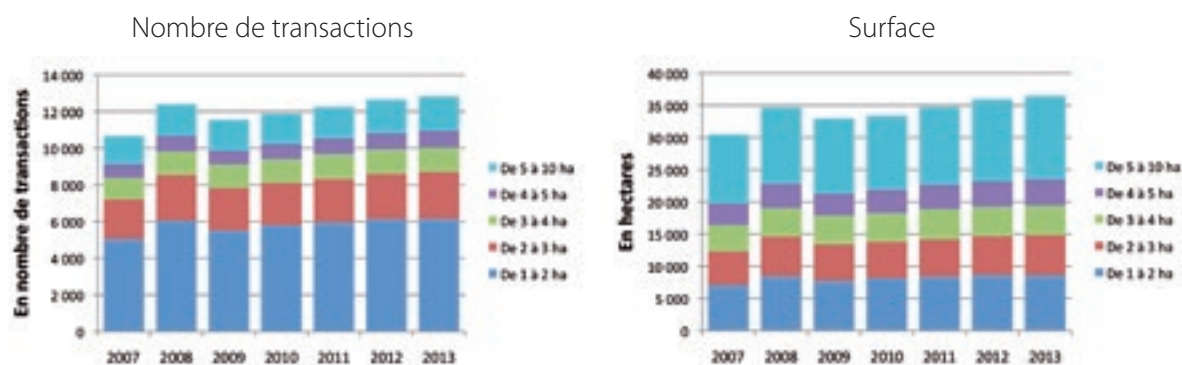
Les personnes physiques non agricoles ont réduit de moitié leurs surfaces vendues en 2013 (- 53 %), il en résulte une part de 14 %, contre 28 % en 2013. Les surfaces acquises enregistrent une baisse moins forte (- 28 %). Les personnes physiques constituent les deuxièmes acquéreurs du marché des biens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

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

1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

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

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



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

Depuis 2007, les transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha connaissent une hausse continue, hors le pic de 2008, année caractérisée par une augmentation généralisée des volumes échangés. Ainsi, en sept ans, la hausse du nombre de transactions et des surfaces correspondantes est de 20 %. Parmi ces ventes, les biens de 1 à 2 ha représentent près de la moitié des transactions (48 %) pour presque un quart des surfaces (24 %).

La recherche de bois de chauffage peut être un des facteurs explicatifs de ce phénomène. A l'inverse, l'instauration en 2010 d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas soutenir cette tendance. Entre 2010 et 2013, la progression du nombre de transactions de biens de moins de 4 ha est en effet moins rapide que celle des biens de 4 à 10 ha, avec des évolutions respectives de + 8 % et + 13 %.



A full-page background image of a dense forest. Tall, slender trees with green foliage are visible, with sunlight filtering through the canopy, creating a soft, dappled light effect. The foreground is filled with vibrant green ferns and other undergrowth.

2. La str

Structure

du marché des forêts



2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

Les biens mixtes en retrait en surface et en valeur

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

Baisse de la valeur plus marquée pour les biens bâtis

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

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

(1) Pour les biens bâtis, le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments associés à la forêt

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

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

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

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

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

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

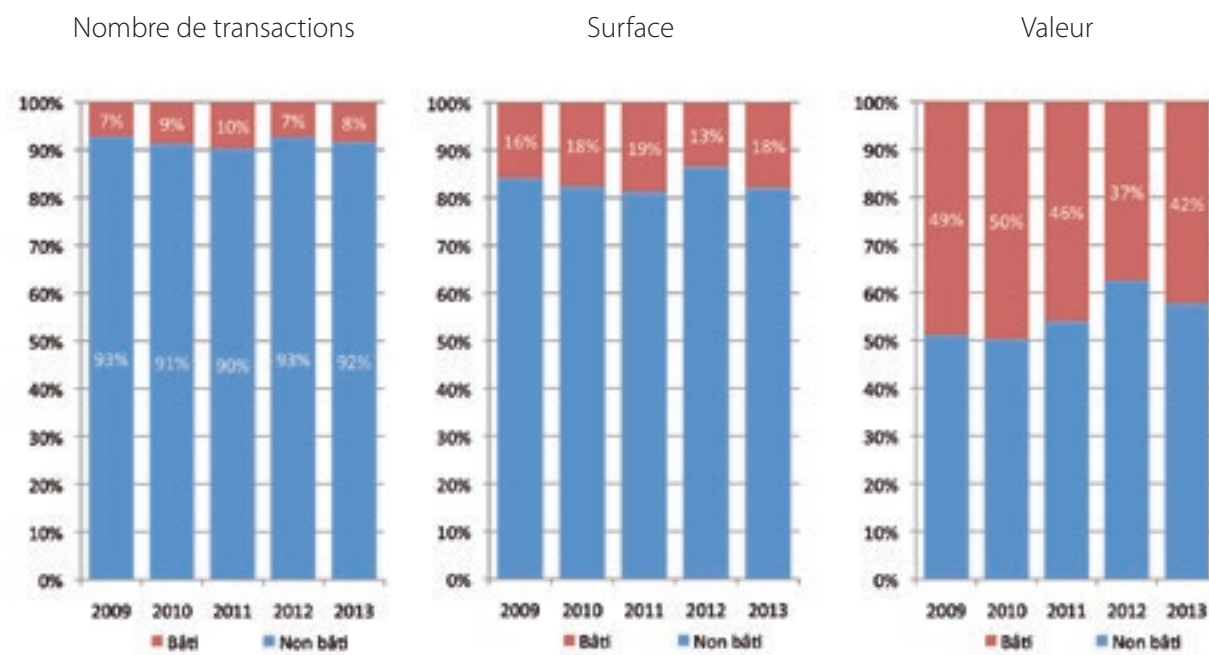
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

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

Marché des biens forestiers : Graphiques 9.1



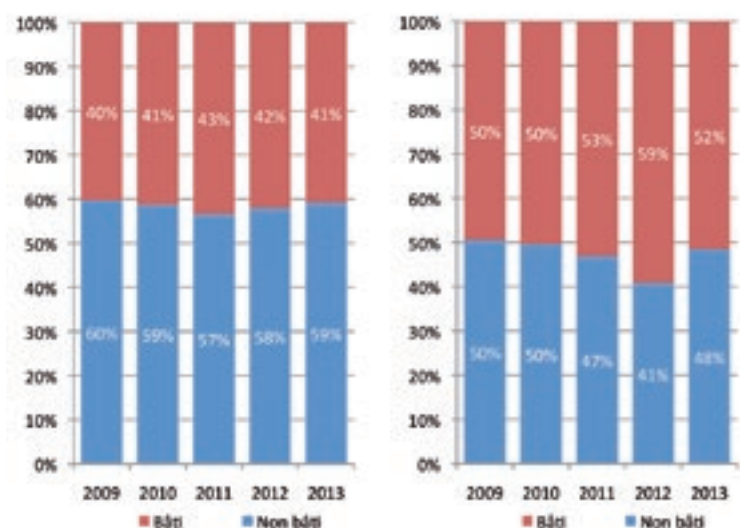
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Marché des biens mixtes : Graphiques 9.2

Nombre de transactions

Surface



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

La part des biens bâtis est structurellement plus importante sur le marché des biens mixtes. Elle est relativement stable en termes de nombre, représentant environ 4 ventes sur 10. En termes de surface, les biens bâtis représentent entre 50 et 60 % des biens mixtes.

2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

Quatrième année de baisse consécutive pour la survaleur

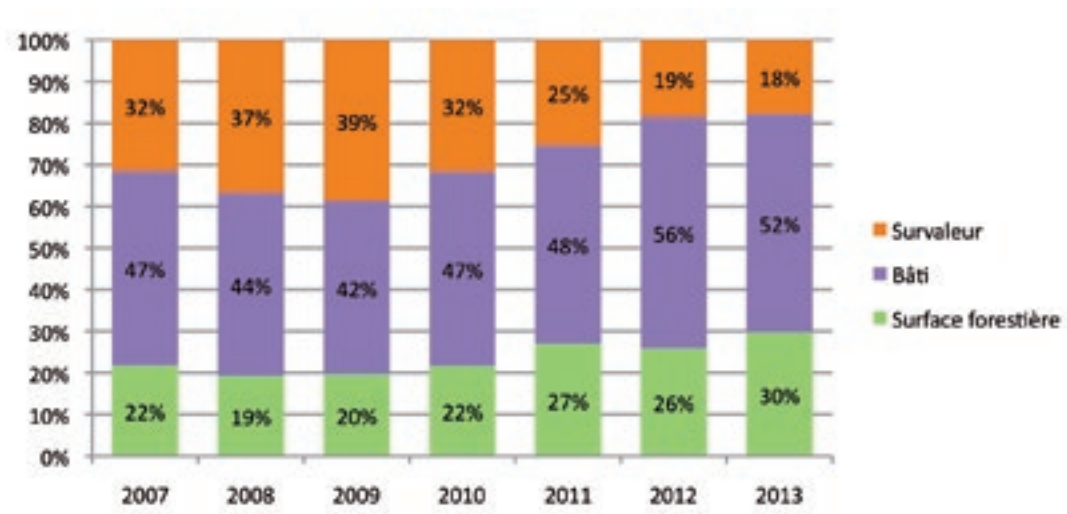
Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

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

Valeur des biens forestiers bâtis

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

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



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

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

Entre 2009 et 2012, la part de la survaleur diminue de 20 points, passant à 19 %. Dans le même temps, la part du bâti gagne 14 points, passant de 42 % à 56 %, tandis que la forêt gagne 6 points, passant de 20 % à 26 %. Dans un contexte de crise, la diminution de la survaleur accordée aux biens forestiers bâtis reflète vraisemblablement la moins grande inclination des acquéreurs envers les biens de confort ou non indispensables et le recentrage vers les biens « indispensables ».

En 2013, la survaleur diminue encore légèrement, à 18 %, tandis que la part de la forêt augmente, à 30 %, au détriment de la part du bâti, à 52 %. La morosité du marché immobilier se traduit par une survaleur toujours plus faible et par une baisse de la valeur du bâti. Par conséquent, la part de la valeur de la forêt est en hausse ; elle est au plus haut depuis 2007.



2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface

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

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

Le marché des biens forestiers : Tableau 11

	2013						Évolution 2013/2012					
	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL
Nombre de transactions	7 630	810	250	160	90	8 940	0 %	+ 13 %	- 11 %	+ 23 %	- 25 %	+ 1 %
Surface forestière (ha)	21 900	12 400	8 800	10 600	24 600	78 300	+ 1 %	+ 11 %	- 8 %	+ 22 %	- 6 %	+ 1 %

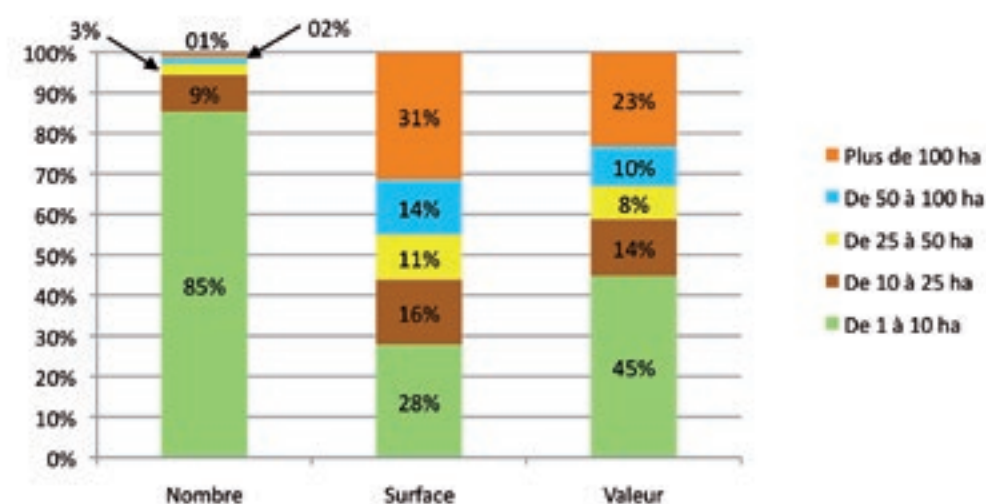
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

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

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



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

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

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

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

Le marché des biens mixtes : Tableau 12

	2013						Évolution 2013/2012					
	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL
Nombre de transactions	5 210	390	110	30	10	5 750	+ 4 %	0 %	+ 10 %	0 %	- 67 %	+ 3 %
Surface forestière (ha)	14 600	6 000	3 700	2 100	1 700	28 100	+ 2 %	+ 2 %	+ 9 %	- 5 %	- 65 %	- 8 %

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

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

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

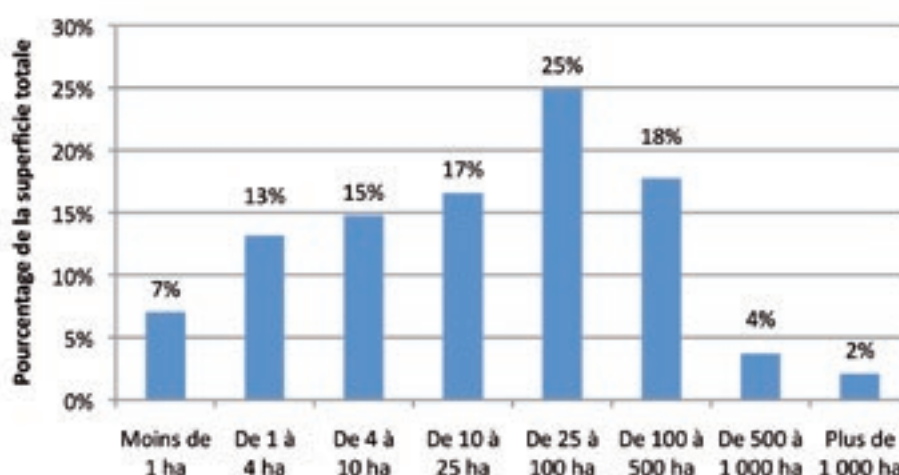
Par ailleurs, il faut noter que la baisse touchant les biens de plus de 100 ha est beaucoup plus nette pour les biens mixtes que pour les biens forestiers. Les volumes concernés sont toutefois beaucoup plus réduits.

2.3.2. Structure de la propriété forestière et marché des forêts

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

- La structure de la forêt privée

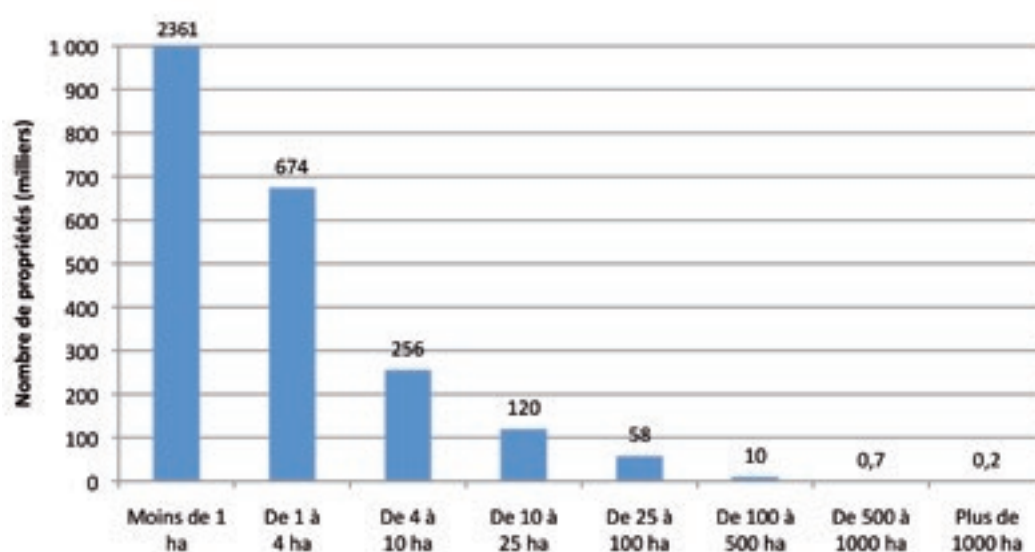
Segmentation de la forêt privée par classe de surface : Graphique 12



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sources :

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

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

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

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

