



LE MARCHÉ DES FORÊTS EN FRANCE

INDICATEUR 2019

Sommaire

Introduction.....	3
Résumé.....	4
Le marché des forêts : cadrage et définitions.....	5
1. Les chiffres du marché en 2018.....	6
1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2018.....	8
1.2. Nombre de transactions, surface et leur valeur.....	14
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2018.....	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.....	22
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.....	29
3. Les acteurs du marché des forêts.....	32
3.1. Statut des acteurs du marché.....	34
3.2. Age des acteurs du marché.....	38
3.3. Origine géographique des acteurs du marché.....	40
4. Cartographie du marché des forêts.....	42
5. Annexes.....	52
Annexe 1 : Méthodologie.....	53
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur.....	59

L'Indicateur du marché des forêts 2019 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Guillaume Pathier) et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts (Jean-Pierre Mesnil et Michel Pitard) à partir des données des Safer.

Introduction

Pour la 24^{ème} 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 2018. Il fait le point sur l'évolution des prix depuis 1970.

Résumé

Hausse du prix moyen des forêts non bâties en 2018 : 4 250 euros/ha, + 3,5 %

Cette progression concerne la plupart des régions. Après la stabilité de 2017, elle est en grande partie liée à la hausse significative du prix du bois (+ 6,9 %). Au-delà du prix moyen, il faut noter que 90 % des transactions sont conclues à des prix compris entre 670 et 12 730 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 et la valeur du marché

Le nombre de transactions augmente encore en 2018 (+ 3,3 %, 19 080), toujours porté par le dynamisme du marché des forêts de 1 à 10 ha. La surface totale vendue est quasiment stable (- 0,6 %). Avec 130 100 ha échangés, l'année 2018 reste proche du record de 2017. La valeur du marché s'apprécie de 5,6 %, à 1,6 milliard d'euros ; les forêts non bâties représentent un tiers du total du marché (524 millions d'euros).

Nouvelle contraction du marché des forêts de plus de 100 ha

Après deux années de remontée, le nombre de ventes de forêts de plus de 100 ha se replie de 13 % (130 transactions) tandis que les surfaces cèdent 10 % (29 200 ha). Parmi elles, les forêts non bâties suivent la même tendance et ne représentent que 70 transactions et 14 500 ha. Sur ce segment restreint, les personnes morales, comprenant les groupements forestiers, accroissent nettement leur activité et concluent deux tiers des acquisitions.

Les ventes de petites forêts toujours soutenues : plus d'un tiers des surfaces du marché

En hausse de 3,8 %, les 16 810 transactions de petites forêts représentent 88 % du total des échanges, pour une surface de 47 800 ha (+ 4,1 %, 37 % du marché). Le dynamisme de ce marché, essentiellement local, peut s'expliquer par la recherche de parcelles pour un usage de loisirs ou pour un placement alternatif. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires pourrait également contribuer à cette tendance : la hausse annuelle du nombre de transactions accélère : + 6 % entre 2015 et 2018, contre seulement + 3,3 % entre 2009 et 2015.

Les personnes morales privées, premiers acquéreurs du marché des forêts

Les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles) s'élèvent à 46 700 ha et représentent 36 % du total de la surface du marché. Elles se placent devant celles des particuliers non agricoles (45 400 ha, 35 %). 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. L'année 2018 est par ailleurs marquée par la nette hausse des ventes des indivisions, qui atteignent le niveau inédit de 40 200 ha. Sur le long terme, la part des ventes des indivisions augmente régulièrement.

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.





LES CHIFFRES

*du
marché
en 2018*

1. Les chiffres du marché en 2018

1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2018

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

Nette hausse du prix en 2018, après la stabilité de 2017

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	4 090	+ 1,5 %	670	12 040
2017	4 100	+ 0,2 %	630	12 200
2018	4 250	+ 3,5 %	670	12 730

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

La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé, ce qui implique une légère modification du prix des forêts pour les années 2016 et 2017. 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

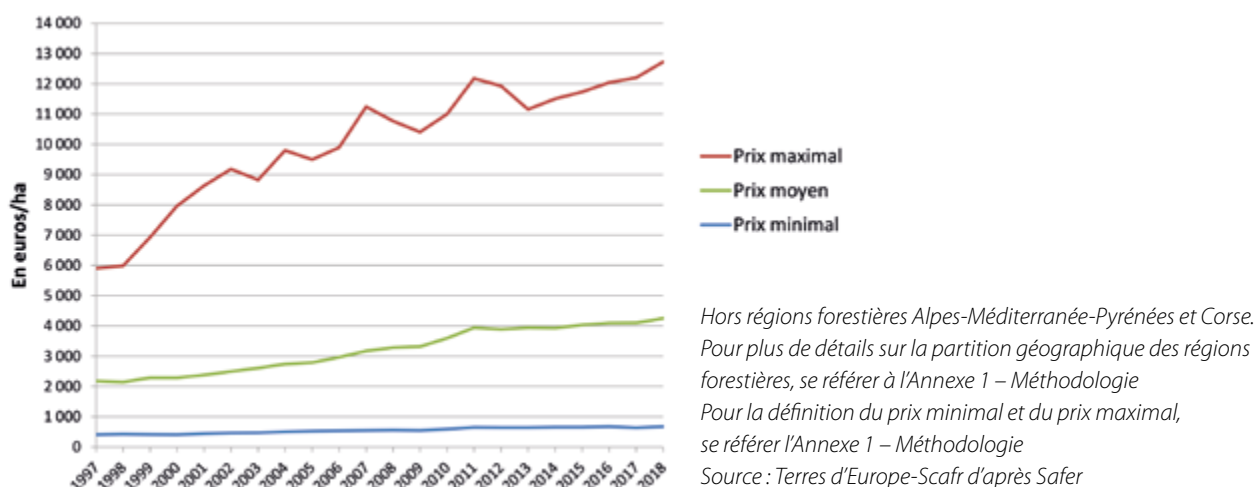
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix moyen national des forêts non bâties progresse de 3,5 % en 2018, à 4 250 euros/ha. C'est la plus forte hausse enregistrée depuis 2011. Cette hausse intervient dans un contexte de hausse du prix du bois (+ 6,9 %) ^(a), et en particulier du chêne.

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 2018 : Graphique 1



Le prix maximal, en hausse pour la cinquième année consécutive, atteint 12 730 euros/ha (+ 4,3 %).

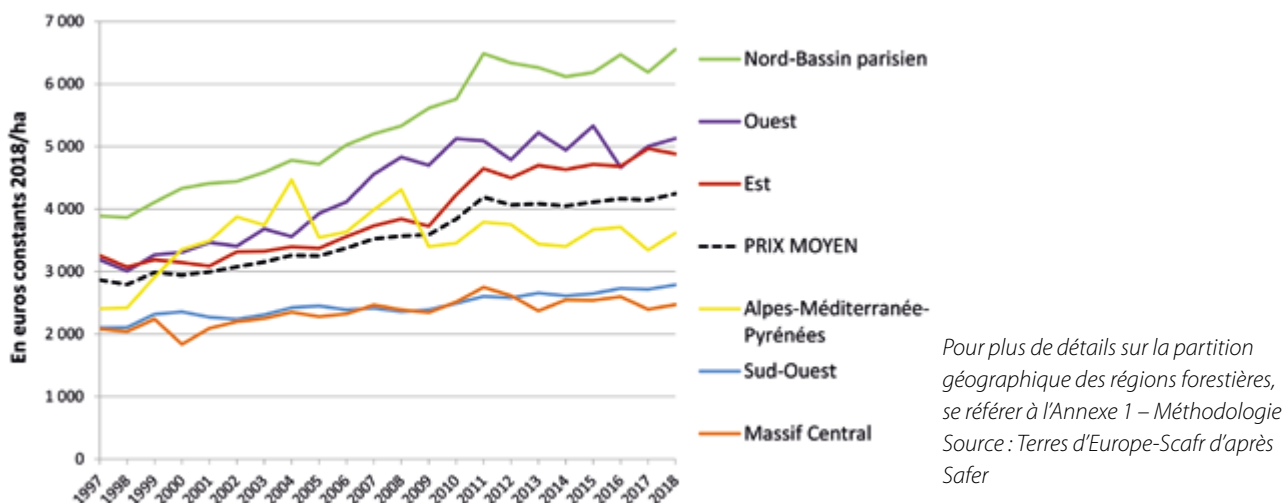
Entre 1997 et 2018, il a été multiplié par 2,2. Le prix minimal gagne 6,5 % et s'établit à 670 euros/ha. Sur la période 1997-2017, sa progression a été moindre : il a été multiplié par 1,7.

Le prix maximal est 19 fois plus élevé que le prix minimal en 2018. 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 qualitatives.

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

Nouveau point haut atteint dans le Nord-Bassin parisien

Évolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2018 : Graphique 2



Le prix dans le Nord-Bassin parisien gagne 7 % et atteint un nouveau sommet, à 6 560 euros/ha. Il s'agit des prix les plus élevés au niveau national, cette région abritant notamment des futaies de feuillus. Cette évolution pourrait refléter la demande en chêne, dont le prix a doublé depuis 2012.

Dans l'Ouest, le prix gagne 3,6 %, à 5 130 euros/ha. Dans l'Est, un repli de 0,7 % est enregistré, à 4 880 euros/ha. Les attaques de scolytes, intervenues à l'automne sur d'importantes surfaces suite à un été sec, pourraient expliquer cette baisse.

Plus au Sud, le prix gagne 3,7 % dans le Sud-Ouest, à 2 790 euros/ha. Depuis le creux de 2001 dû aux tempêtes de 1999 (2 250 euros/ha), le prix des forêts y a gagné 22,9 %, traduisant l'amélioration progressive de l'état des forêts, notamment celles de pins maritimes du massif landais. Il faut noter aussi la demande en hausse pour le pin maritime, dont le prix gagne 13,2 % en 2018.

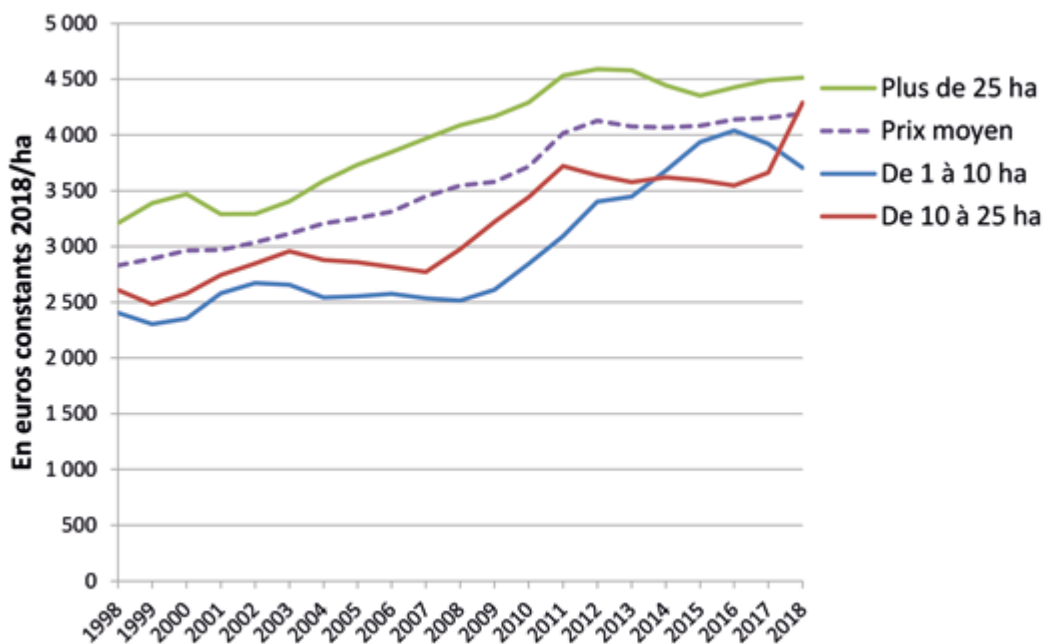
Dans le Massif Central, le prix progresse de 4,1 %, à 2 790 euros/ha. Il s'agit du prix des forêts le moins élevé du territoire national.

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
Nouvelle hiérarchie des prix par classe de surface

Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties par classe de surface entre 1997-1998 et 2017-2018 (moyennes biennales) : Graphique 3



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

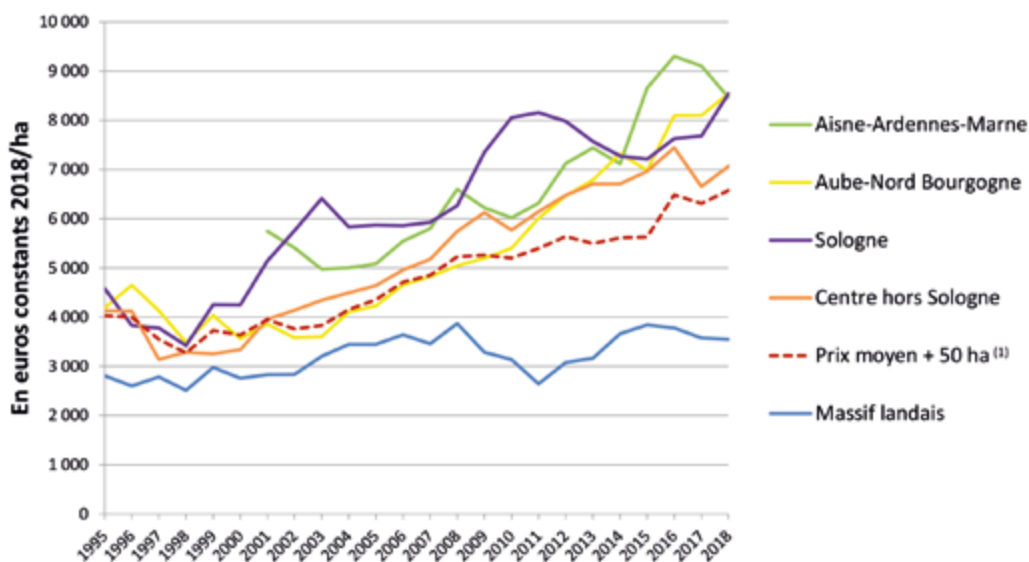
Le prix des forêts de 1 à 10 ha est en baisse pour la deuxième année : il cède 4,6 % et s'établit à 3 690 euros/ha en 2018. Sur deux ans, la baisse est de 8,3 % ; elle intervient après une progression de 60 % entre 2008 et 2016.

Le prix des forêts de 10 à 25 ha progresse de 18,2 %, à 4 270 euros/ha, dépassant le prix moyen national pour la première fois depuis 1997. Cette évolution pourrait traduire un report des acquéreurs vers des forêts de taille plus réduite, dans un contexte de fermeture tendancielle du marché des grandes forêts.

La hausse est plus mesurée pour les forêts de plus de 25 ha. Leur prix gagne 1,4 %, en hausse pour la deuxième année. A 4 490 euros, il s'établit 5,7 % au-dessus du prix moyen national.

- Le prix des forêts non bâties de plus de 50 ha
Nouveau point haut du prix moyen, à 6 580 euros/ha

Évolution en valeur constante du prix des forêts de plus de 50 ha non bâties par ensemble géographique entre 1995 et 2018 (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 forêts non bâties de plus de 50 ha représentent en 2018, 190 transactions, pour 22 200 ha et 126 millions d'euros
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

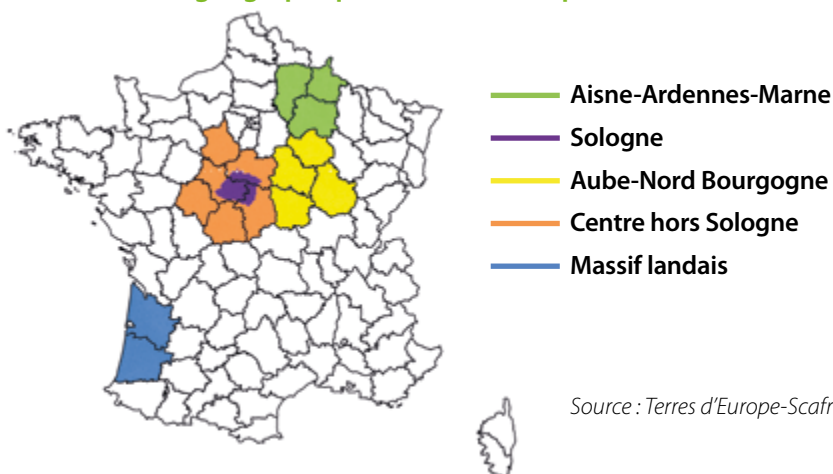
Le prix moyen triennal des forêts non bâties de plus de 50 ha gagne 5 % en 2018, à 6 580 euros/ha, atteignant ainsi un nouveau sommet. La hiérarchie entre zones géographiques est quelque peu modifiée mais l'opposition entre les futaies septentrionales et les massifs de résineux du Sud-Ouest perdure.

Le prix se situe autour de 8 500 euros dans trois régions, au gré d'évolutions différentes : il s'établit à 8 540 euros/ha, dans l'ensemble Aube-Nord-Bourgogne comme en Sologne, suite à des hausses de 7 % et 12 % respectivement. Il se replie de 6 % dans l'ensemble Aisne-Ardenne-Marne, à 8 470 euros/ha.

Le prix progresse de 7 % dans la région Centre, hors Sologne, à 7 070 euros/ha, soit 17 % en dessous du prix enregistré en Sologne.

Le prix des forêts du massif landais reste le moins élevé, à 3 550 euros/ha, un prix stable par rapport à 2017. Après une baisse des prix entre 2009 et 2011, suite à la tempête Klaus (janvier 2009) qui a fortement réduit les stocks de bois sur pied, leur prix avait repris 46 % entre 2011 et 2015 du fait de l'évolution du prix des sols et de la reconstitution des massifs.

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

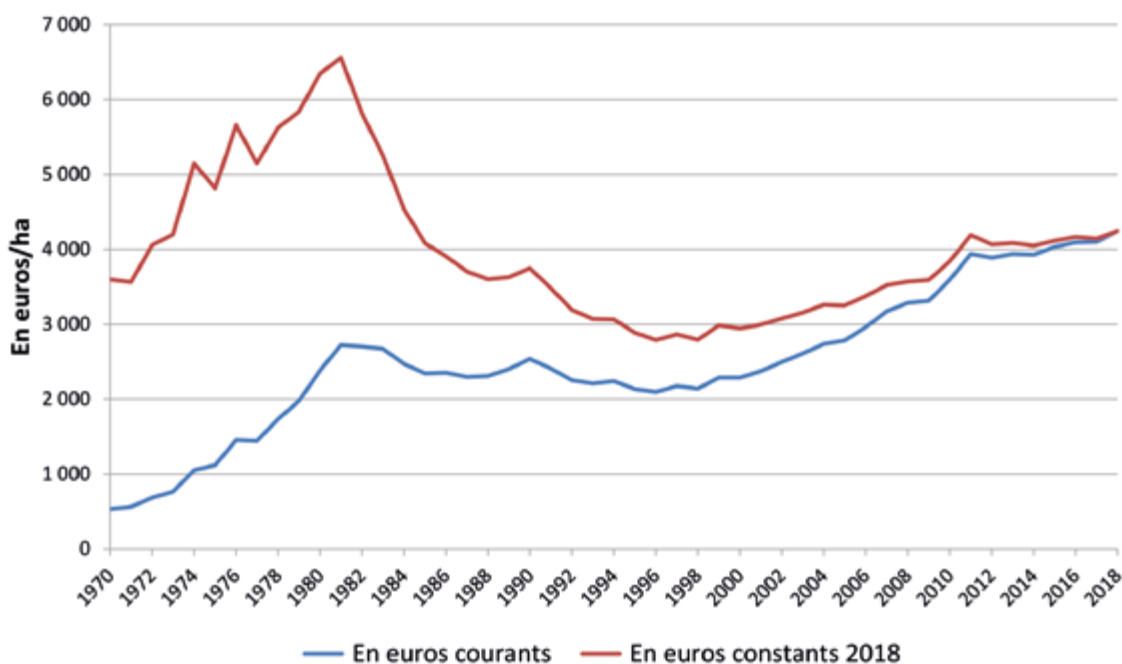


Source : Terres d'Europe-Scafr

1.1.4. Évolution du prix des forêts non bâties depuis 1970

Hors inflation, le prix au-dessus du niveau de 2011

Évolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2018 : Graphique 5



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

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

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

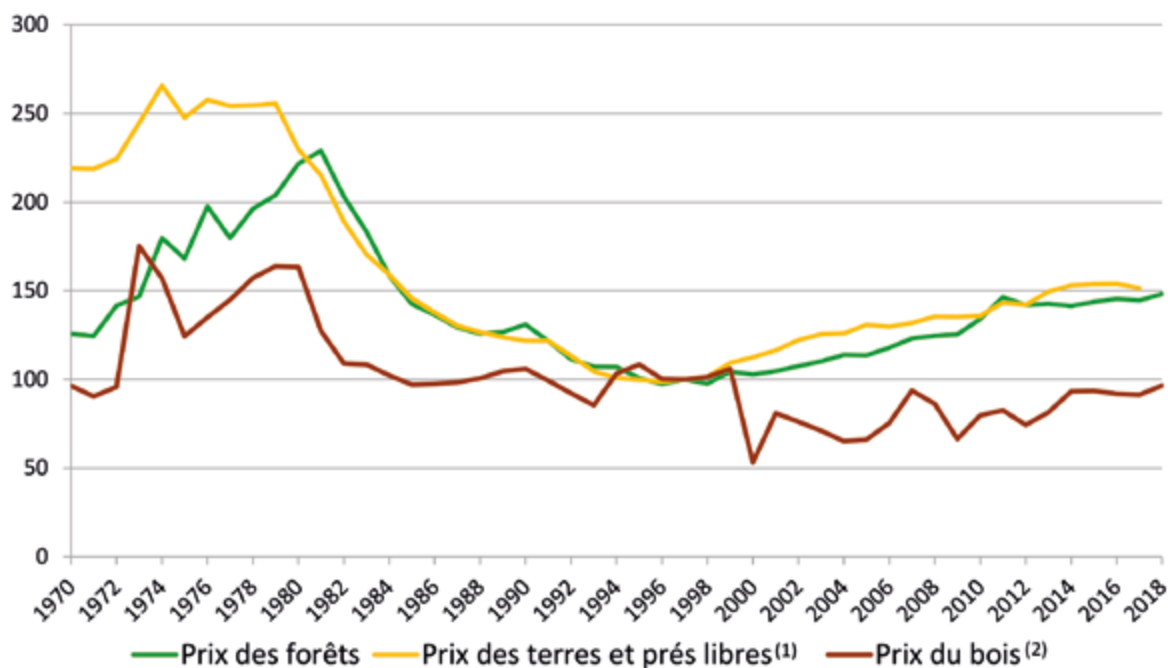
- Il dépasse en 2018 le niveau de 2011, après plusieurs années sur un plateau autour de 4 000 euros/ha ;
- il a progressé de 52 % entre le point bas de 1996 et 2018, soit un gain annuel moyen de 1,9 % ;
- il se situe toujours 35 % en dessous du pic de 1981 ; autrement dit, il représente près des deux tiers (65 %) 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 du prix du bois

Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2018 : 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 2018, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2019

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

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. En 2000, malgré l'effondrement des cours du bois consécutif aux tempêtes de décembre 1999, le prix des forêts n'a pas diminué.

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 à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt. Les acquéreurs jugent, peut-être 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. Ainsi, en 2018, il ne se situe plus que 9 % sous le niveau de 1999.

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

La hausse du nombre et de la valeur des transactions se poursuit

Le marché des forêts ⁽¹⁾ : Tableau 2

	2017	2018	Évolution 2018/2017
Nombre de transactions	18 470	19 080	+ 3,3 %
Surface forestière (ha)	130 900	130 100	- 0,6 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽²⁾	1 492	1 576	+ 5,6 %

(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 2018 (+ 3,3 %) et porte la progression à 46 % 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, Annexe 1) : + 97 % dans l'Ouest, + 48 % dans le Massif Central, + 45 % dans l'Est, + 44 % en Nord-Bassin parisien, + 38 % dans le Sud-Ouest et + 37 % en Alpes-Méditerranée-Pyrénées.

Les surfaces échangées se stabilisent à 130 100 ha (- 0,6 % par rapport à 2017). Elles se situent 40 % au-dessus du creux de 2009 (92 900 ha). Cette hausse concerne les régions Alpes-Méditerranée-Pyrénées (+ 13 %), Est (+ 4 %) et Nord-Bassin parisien (+ 2 %).

S'appréciant de 5,6 %, la valeur du marché des forêts s'établit à 1,58 milliard d'euros. Cet accroissement est tiré par le segment des forêts non bâties (+ 9,5 %) et celui des forêts comprenant du bâti (+ 3,9 %). Il faut noter que la valeur des forêts non bâties représente un tiers du total du marché des forêts, soit 524 millions d'euros.



1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2018

Les achats des personnes morales privées supérieurs à ceux des particuliers non agricoles

Répartition des surfaces forestières échangées selon le statut de l'acquéreur et du vendeur en 2017 et 2018 (en hectares) : Tableau 3

	2017			2018		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	17 000	5 300	+ 11 700	17 100	4 800	+ 12 300
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	33 500	15 900	+ 17 600	31 300	9 400	+ 21 900
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	15 700	14 600	+ 1 100	15 400	13 600	+ 1 800
Secteur public ⁽³⁾	3 600	2 900	+ 700	4 600	1 800	+ 2 800
Personnes physiques non agricoles	47 200	50 800	- 3 600	45 400	51 500	- 6 100
Indivisions	10 600	34 500	- 23 900	14 200	40 200	- 26 000
Statut non déclaré	3 400	6 900	- 3 500	2 000	8 700	- 6 700
TOTAL	130 900	130 900	0	130 100	130 100	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 + 12 300 ha, un solde proche de celui de 2017 (+ 600 ha). Cette évolution résulte d'une hausse de 1 % de leurs surfaces acquises et d'un repli de 9 % de leurs surfaces vendues.

Après deux années de hausse soutenue – 9 400 ha supplémentaires entre 2015 et 2017 –, les surfaces acquises par les **personnes morales privées agricoles et forestières** (incluant les groupements forestiers) se replient de 7 % en 2018, à 31 300 ha. Elles représentent 24 % du total des acquisitions en 2018. Leurs surfaces vendues enregistrent une forte baisse (- 41 %). Conséquence, leur solde, déjà à un niveau élevé en 2016 et 2017, s'élève encore (+ 21 900 ha).

Les **autres personnes morales privées** (institutionnels, banques, assurances, autres sociétés) sont en léger repli, tant à l'achat (- 2 %) qu'à la vente (- 7 %). Leur solde s'apprécie de 700 ha, à + 1 800 ha.

Réunies, les acquisitions des **personnes morales privées** atteignent 46 700 ha, soit 36 % du total de la surface du marché. Bien qu'en retrait de 2 points par rapport au point haut inédit atteint en 2017, ce niveau reste supérieur à celui des personnes physiques non agricoles.

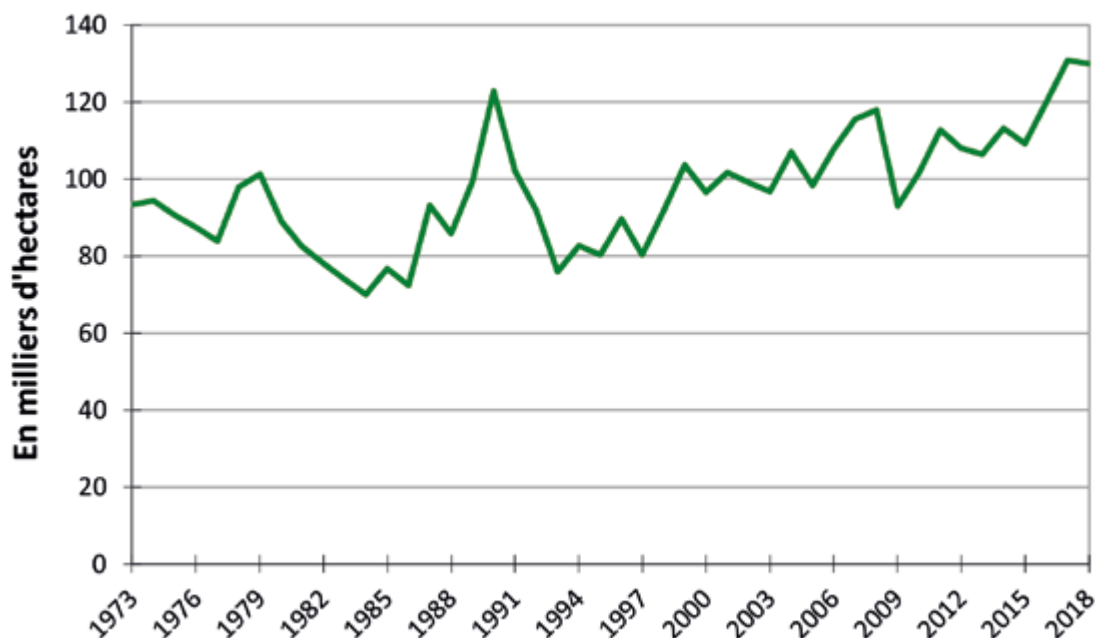
Les **personnes physiques non agricoles** diminuent en effet leurs acquisitions de 4 %, à 45 400 ha. Leurs ventes sont quasi stables (+ 1 %) et elles demeurent au premier rang des vendeurs (34 % des surfaces vendues en 2018).

Les **indivisions** sont surtout présentes à la vente (règlements de succession). Leur bilan est toujours largement négatif (- 26 000 ha), accentué par une forte hausse de leurs ventes (+ 17 %). En 2018, les 40 200 ha mis en vente représentent 31 % de la surface du marché, un chiffre supérieur de 5 points à la moyenne des six dernières années.

1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

Deuxième année de haut niveau des surfaces échangées

Évolution de la surface du marché des forêts entre 1973 et 2018 : 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.

Entre 2015 et 2017, les surfaces progressent de 20 %, passant de 109 300 à 130 900 ha. En 2017 comme en 2018, les 130 000 ha échangés sont dépassés, un niveau supérieur au précédent sommet de 1990 (122 800 ha).

1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

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

1.5.1. Le marché des forêts de plus de 100 ha en 2018

Les surfaces à un niveau intermédiaire entre 2016 et 2017

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

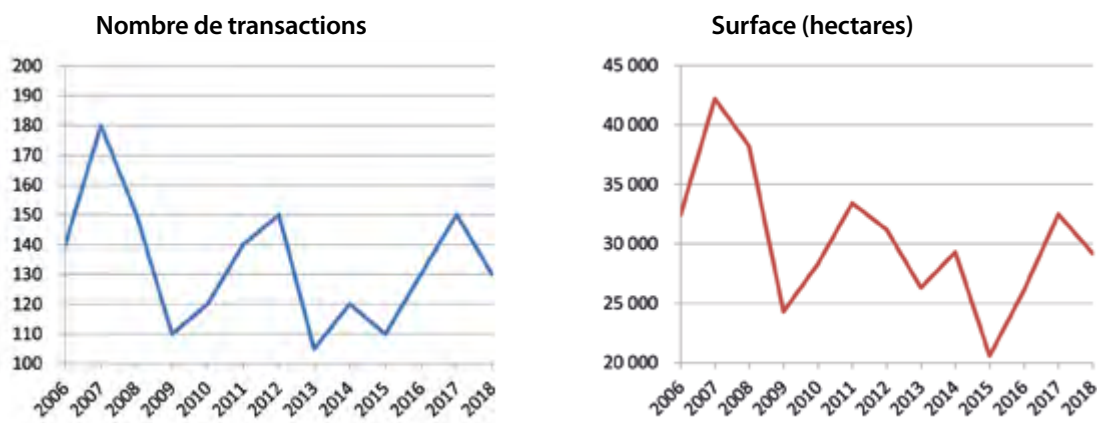
	2016	2017	2018	Évolution 2018/2017	Évolution 2018/2016
Nombre de transactions	130	150	130	- 13 %	+ 0 %
Surface forestière (ha)	26 100	32 500	29 200	- 10 %	+ 12 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽¹⁾	277	287	295	+ 3 %	+ 6 %

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

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

Le nombre de transactions sur le segment des forêts de plus de 100 ha retrouve le niveau de 2016. Après deux années de remontée (11 900 ha supplémentaires entre 2015 et 2017), les surfaces se replient de 10 %, à 29 200 ha, restant toutefois largement supérieures au point bas de 2015 (20 600 ha). La valeur s'apprécie de 3 %, à 295 millions d'euros.

Évolution du marché des forêts de plus de 100 ha entre 2006 et 2018 : Graphiques 8



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

1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2018

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 2006 et 2018

Repli des surfaces, après deux années de hausse

Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2006 et 2018 : Tableau 5

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de transactions	120	160	140	100	110	120	120	90	100	90	100	120	110
Surface forestière (ha)	30 000	39 500	35 500	22 100	25 700	30 500	26 300	24 600	25 600	17 200	21 400	27 300	24 400
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽¹⁾	157	205	390	150	131	193	157	144	172	116	196	190	212

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

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

Après deux années de hausse, le marché des biens forestiers de plus de 100 ha se replie en nombre et en surface, s'établissant à des niveaux intermédiaires de ceux atteints en 2016 et 2017.

Évolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2006 et 2018 : Tableau 6

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de transactions	1,4 %	1,8 %	1,4 %	1,1 %	1,2 %	1,4 %	1,3 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,1 %	1,0 %
Surface forestière	36 %	41 %	38 %	31 %	34 %	37 %	34 %	31 %	31 %	22 %	26 %	30 %	27 %
Valeur - y compris bâtiments	22 %	25 %	23 %	26 %	21 %	25 %	26 %	23 %	25 %	16 %	22 %	22 %	21 %

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

Le poids des biens forestiers de plus de 100 ha retrouve globalement les niveaux de 2016.

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

Un segment largement dominé par les personnes morales privées

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2018 :
Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	13 %	16 %	13 %	49 %	51 %	45 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	18 %	18 %	30 %	17 %	16 %	33 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	1 %	0 %	3 %	3 %	1 %
Personnes physiques agricoles et non agricoles	31 %	28 %	19 %	23 %	22 %	14 %
Indivisions	31 %	28 %	23 %	8 %	8 %	7 %
Statut non déclaré	6 %	8 %	14 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

En 2018, les **personnes morales agricoles et forestières** réduisent nettement leurs ventes de biens forestiers de plus de 100 ha : leur part cède 17 points en nombre, 16 points en surface et 18 points en valeur. A l'achat, leur part est stable en nombre et en surface et cède 5 points en valeur. Elles représentent la moitié des acquisitions en nombre et en surface et 45 % en valeur.

La part des acquisitions par les **autres personnes morales privées** est en nette progression en nombre (+ 4 points), en surface (+ 4 points) et surtout en valeur (+ 17 points). La part des ventes est aussi en progression pour la deuxième année ; elle atteint notamment 30 % en valeur.

L'ensemble des personnes morales privées atteint en 2018 un niveau record et représente deux tiers du nombre d'acquisitions et des surfaces, pour près de 80 % de la valeur du marché des biens forestiers de plus de 100 ha.

La part du **secteur public** dans les ventes se replie et ne représente plus que 1 % des surfaces vendues en 2018. A l'achat, celle-ci augmente et atteint 3 % des surfaces. Comme chaque année, les volumes concernés restent très limités.

Les **particuliers** augmentent leur activité à la vente : + 6 points en nombre, + 3 points en surface. A l'inverse, ils réduisent leurs achats : - 5 points en nombre, - 4 points en surface.

Comme sur le marché des forêts général, les **indivisions** intensifient leurs ventes en 2018, atteignant des parts aussi importantes que les particuliers en nombre et en surface (31 % et 28 %) et supérieure en valeur (23 %).

1.5.3. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2018

En repli, des niveaux proches du point bas

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

Biens forestiers		Biens mixtes	
Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	Bâtis

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

	2016	2017	2018	Évolution 2018/2017	Évolution 2018/2016
Nombre de transactions	80	80	70	- 13 %	- 13 %
Surface forestière (ha)	14 100	18 100	14 500	- 20 %	+ 3 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	96	106	76	-28 %	-21 %

(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 2018, les transactions de forêts non bâties de plus de 100 ha diminuent en nombre, en surface et en valeur. Le nombre de transactions reste supérieur de peu au point bas de 2014 (65 transactions). De même, seuls 400 ha séparent les surfaces de 2018 avec le point bas des années 2015 et 2016.

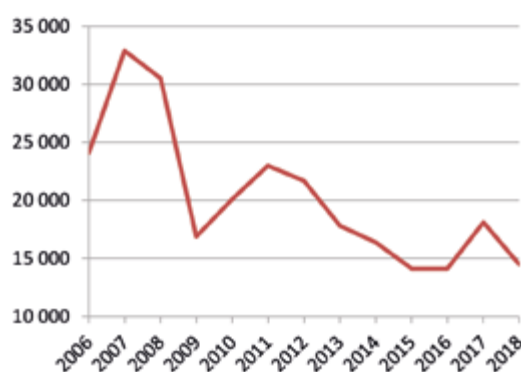
Ces transactions de forêts de plus de 100 ha non bâties sont constituées pour 91 % de biens forestiers et pour 9 % de biens mixtes.

Évolution du marché des forêts non bâties de plus de 100 ha entre 2006 et 2018 : Graphiques 9

Nombre de transactions



Surface (hectares)



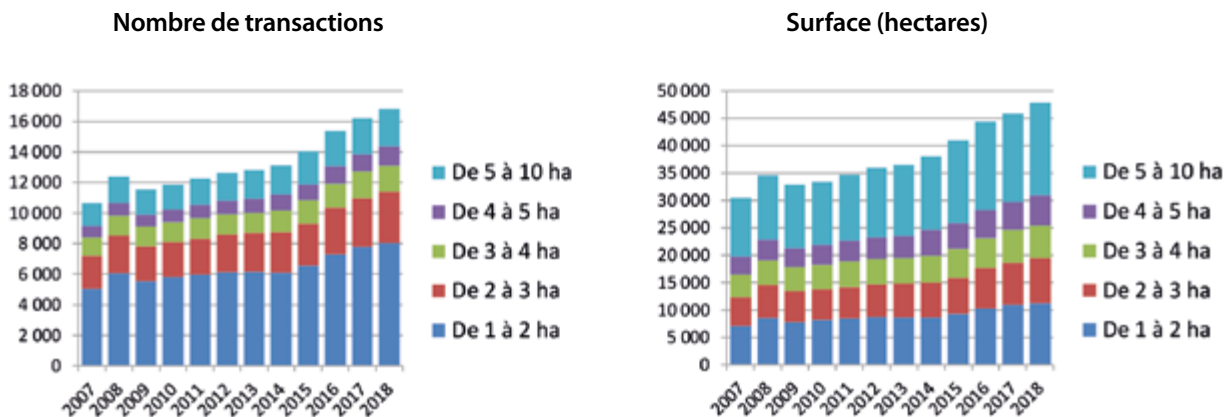
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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 rebond entre 2010 et 2012, le marché s'est fermé davantage encore 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.

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 2018 : Graphiques 10



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

La hausse régulière des transactions portant sur des biens de 1 à 10 ha se poursuit en 2018 : + 3,8 % en nombre et + 4,1 % en surface. Depuis 2007, le nombre de transactions et les surfaces correspondantes progressent de 57 %. En 2018, elles représentent désormais 88 % des transactions et 37 % des surfaces du marché. Parmi ces ventes, les biens de 1 à 2 ha représentent près de la moitié des transactions (48 %), pour près d'un quart des surfaces (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 19,2 % entre 2015 et 2018, soit un gain annuel moyen de 6 % 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 : entre 2010 et 2018, 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 + 39 % et + 47 %.

Comme les années précédentes, il faut noter que la hausse observée en 2018 n'est pas uniquement due à la plus large notification de ventes forestières comprenant du bâti par les notaires (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.





LA
STRUCTURE

*du
marché
des forêts*

2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

Les surfaces stables pour les deux catégories de biens

Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2017 et 2018 : Tableau 9

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2017	2018	Évolution 2018/2017	2017	2018	Évolution 2018/2017
Nombre de transactions	10 870	11 150	+ 3 %	7 600	7 930	+ 4 %
Surface forestière (ha) ⁽¹⁾	90 800	89 500	- 1 %	40 100	40 600	+ 1 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) ^{(2) (3)}	856	1 007	+ 18 %	636	569	- 11 %

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

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

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

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

La progression du nombre de transactions concerne autant les biens forestiers (+ 3 %) que les biens mixtes (+ 4 %). La surface échangée est quant à elle stable. En valeur, les biens forestiers progressent de 18 %, dépassant le milliard d'euros, alors que les biens mixtes cèdent 11 %. Ces montants incluent les ventes comprenant du bâti, ce qui explique pour partie des variations plus marquées au regard des évolutions modérées du nombre et de la surface des transactions.

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 2017 et 2018 : Tableau 10

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2017	2018	Évolution 2018/2017	2017	2018	Évolution 2018/2017
Nombre de transactions	13 700	14 290	+ 4 %	4 770	4 790	0 %
Surface forestière (ha)	87 600	86 300	- 1 %	43 300	43 800	+ 1 %
Valeur (M€) ⁽¹⁾	479	524	+ 9 %	1 013	1 052	+ 4 %

(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 de forêts non bâties progresse de 4 % alors que celui de forêts bâties stagne. Les surfaces échangées sont constantes sur les deux segments du marché. La progression des valeurs est plus marquée sur le segment non bâti (+ 9 %) que sur le segment bâti (+ 4 %). Les biens non bâtis représentent un tiers de la valeur totale du marché des forêts en 2018.

Après trois années d'une progression plus rapide du marché bâti que du marché non bâti, dû à une plus large notification par les notaires des ventes forestières comprenant du bâti à la suite de la Loi d'avenir, le phénomène semble s'estomper en 2018 (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 2013 et 2018 : Tableau 11

	Surface moyenne du lot (ha)							Valeur moyenne du lot (k€)						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2018/2017	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2018/2017
Biens non bâtis	6,7	6,6	6,4	6,2	6,4	6,0	- 6 %	38	37	37	42	35	37	+ 5 %
Biens bâtis	9,2	10,7	8,1	8,8	9,1	9,1	- 1 %	167	205	194	207	213	221	+ 4 %

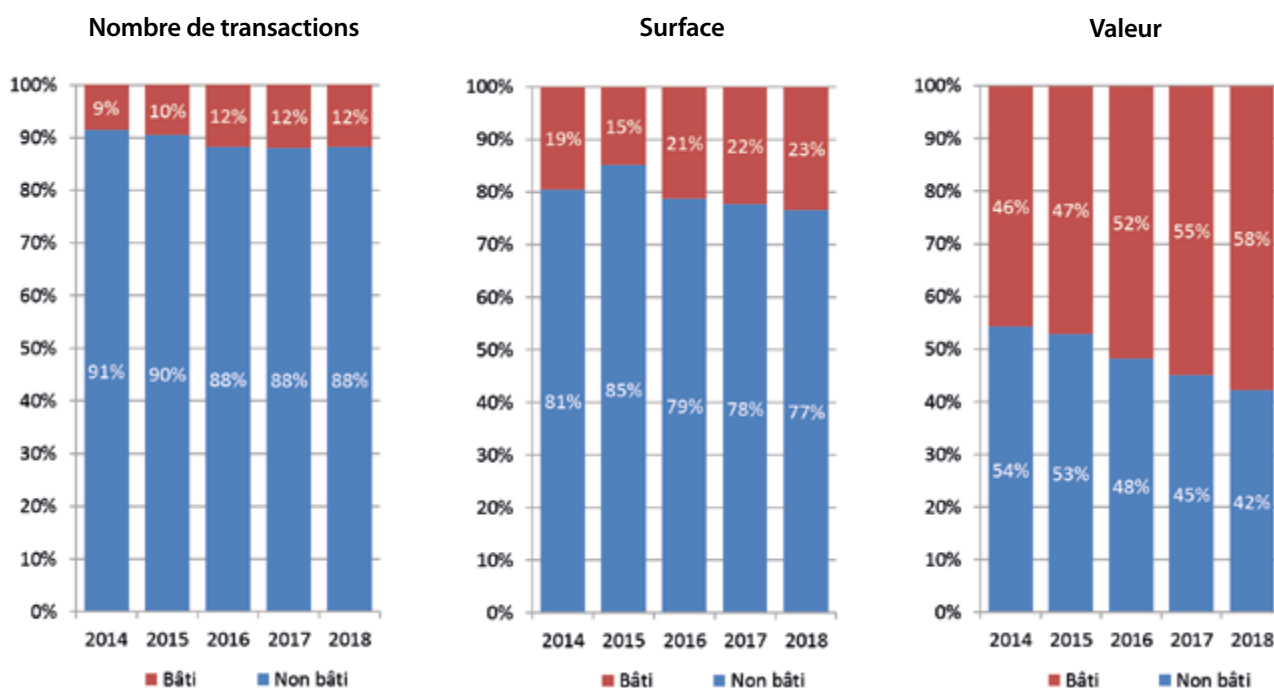
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le lot moyen échangé sur le marché non bâti repart à la baisse (- 6 %, à 6 ha). La tendance longue d'une diminution du lot non bâti se poursuit, en lien avec la part croissante des ventes de petites forêts. La valeur du lot moyen progresse de 5 %, à 37 000 euros.

Sur le marché bâti, après deux années de progression, la surface du lot moyen se stabilise à 9,1 ha, et la valeur progresse de 4 % à 221 000 euros.

Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2014 et 2018 : Graphiques 11

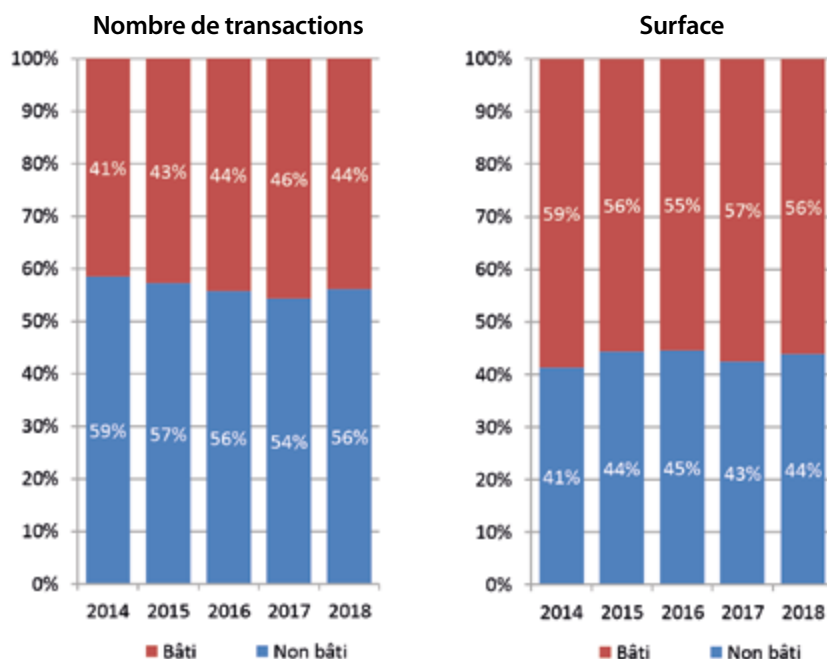
Marché des biens forestiers : Graphique 11.1



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

Sur le marché des biens forestiers, une tendance à l'accroissement de la part des biens bâtis peut être distinguée. En cinq ans, la part passe de 9 à 12 % en nombre, de 19 à 23 % en surface et de 46 à 58 % en valeur. Les biens non bâtis représentent tout de même toujours environ 9 transactions sur 10.

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

Sur le marché des biens mixtes, la part du nombre de biens bâtis est relativement stable, mais à un niveau plus élevé : ils représentent entre 4 et 5 transactions sur 10. En termes de surface, les biens bâtis représentent entre 50 et 60 % des biens mixtes selon les années.

2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

Le prix d'achat des biens forestiers bâtis intègre 35 % de survaleur

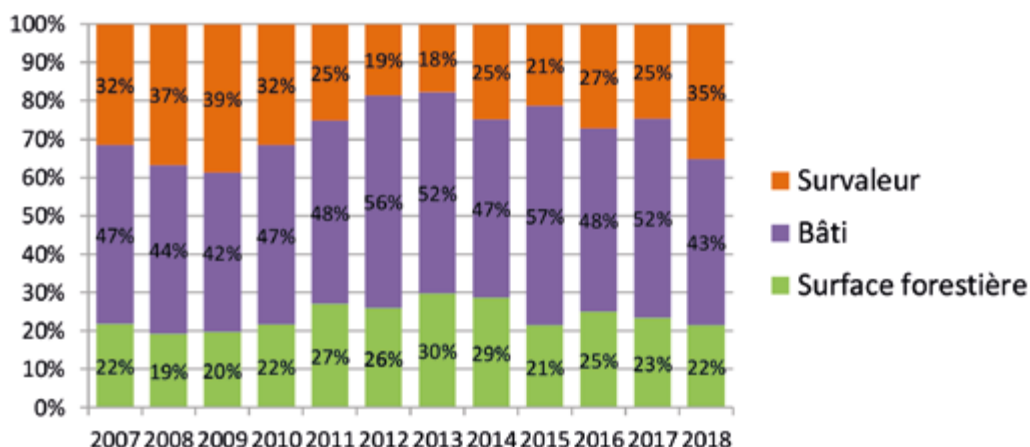
Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

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 2018 : 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, une tendance à l'accroissement de la survaleur peut être identifiée. Elle atteint 35 % en 2018, seulement 2 points en dessous de son niveau de 2008, dans un contexte de dynamisme des marchés immobiliers urbains, en 2017 comme en 2018, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêts.

2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface en 2018

Contraction du segment des grandes forêts, report vers les forêts intermédiaires

Le marché des forêts par classe de surface : Tableau 12

	2018						Évolution 2018/2017					
	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	16 810	1 460	460	220	130	19 080	+ 4 %	0 %	+ 2 %	+ 5 %	- 13 %	+ 3 %
Surface forestière (ha)	47 800	22 200	16 300	14 500	29 200	130 100	+ 4 %	- 1 %	+ 4 %	+ 1 %	- 10 %	- 1 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽¹⁾	728	256	167	139	295	1 576	+ 14 %	0 %	- 1 %	- 2 %	+ 3 %	+ 6 %

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

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

L'augmentation globale du nombre de transactions est tirée par la progression du segment des forêts de 1 à 10 ha, qui enregistre 610 transactions supplémentaires (+ 4 %) et dans une moindre mesure par le segment des 50-100 ha (+ 5 %). A l'inverse, le segment des forêts de plus de 100 ha enregistre 20 transactions de moins qu'en 2017 (- 13 %).

Derrière la stabilité des surfaces échangées se cachent deux évolutions opposées. D'une part, la hausse de 4 % du segment des forêts de 1 à 10 ha (+ 1 900 ha) ; l'augmentation régulière des transactions de forêts de 1 à 10 ha fait d'ailleurs passer la part en surface de ce segment à 37 % en 2018, contre 26 % en 2007. D'autre part, le repli de 10 % du segment des forêts de plus de 100 ha, à 29 200 ha, qui reste toutefois supérieur au point bas de 2015 (20 600 ha). Il faut noter que la contraction du segment des forêts de plus de 100 ha est partiellement compensée par l'augmentation des surfaces sur les segments inférieurs (25-50 et 50-100 ha), traduisant une forme de report de l'activité vers des biens de plus faible superficie.

L'augmentation des valeurs échangées (+ 6 %) s'explique avant tout par la nette progression du segment des forêts de 1 à 10 ha (+ 14 %) qui atteint 728 millions d'euros, ce qui représente 46 % de la valeur totale du marché. Les autres segments évoluent peu par rapport à 2017. Ces valeurs incluent les bâtiments éventuellement associées aux forêts.

2.3.2. Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2018

Dynamisme du segment des biens forestiers de 1 à 10 ha

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

	2018						Évolution 2018/2017					
	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	Total	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	Total
Nombre de transactions	9 590	970	320	160	110	11 150	+ 3 %	+2 %	+ 3 %	0 %	- 8 %	+ 3 %
Surface forestière (ha)	27 900	14 800	11 500	10 900	24 400	89 500	+ 4 %	0 %	+ 5 %	+ 1 %	- 11 %	- 1 %
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽¹⁾	472	152	88	82	212	1 007	+ 27 %	+ 18 %	- 1 %	+ 8 %	+ 12 %	+ 18 %

(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, dans des proportions similaires pour le nombre et la surface échangés et de manière plus marquée pour la valeur, qui progresse de 18 % en 2018 et atteint le milliard d'euros. La progression est particulièrement importante sur le segment des forêts de 1 à 10 ha (+ 27 %).

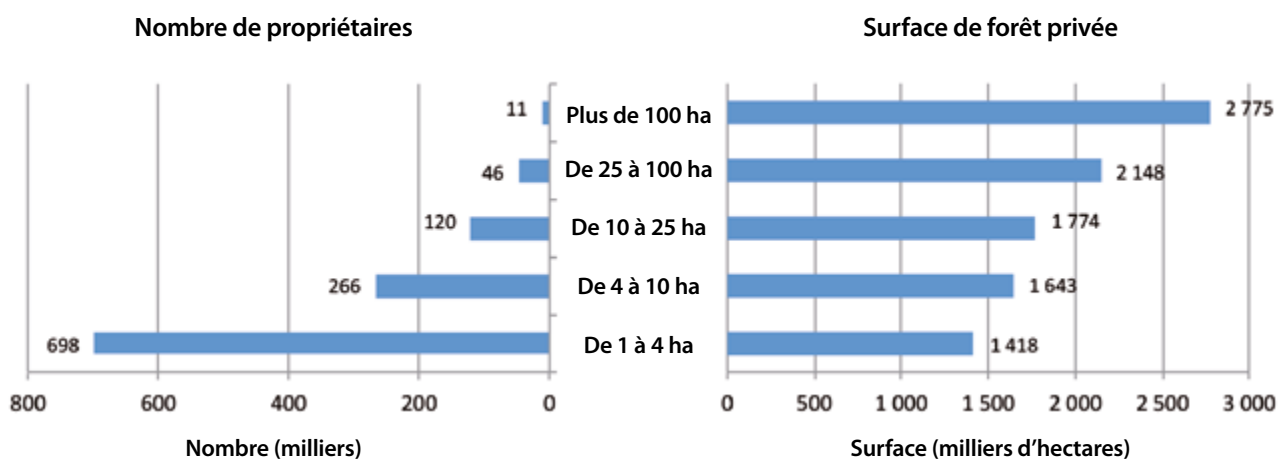


2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts

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

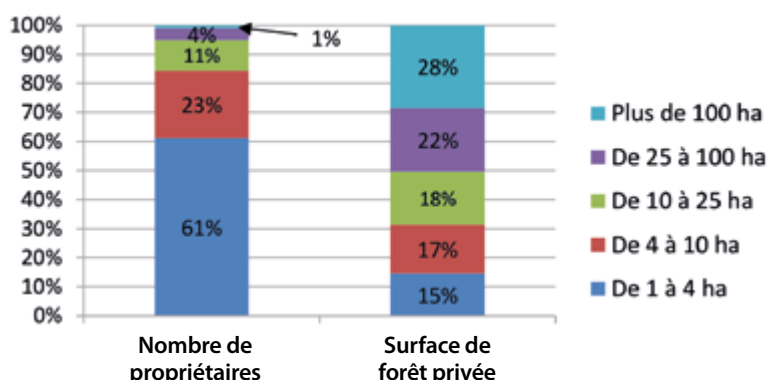
Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012

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.

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 2018 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 2018 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 2018 ⁽²⁾
De 1 à 4 ha	14,5 %	19,5 %
De 4 à 10 ha	16,8 %	17,3 %
De 10 à 25 ha	18,2 %	17,0 %
De 25 à 100 ha	22,0 %	23,7 %
Plus de 100 ha	28,4 %	22,4 %
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 22,4 % des surfaces vendues en 2018, alors que les propriétés de plus de 100 ha constituent 28,4 % des surfaces de la forêt privée. C'est la sixième 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.

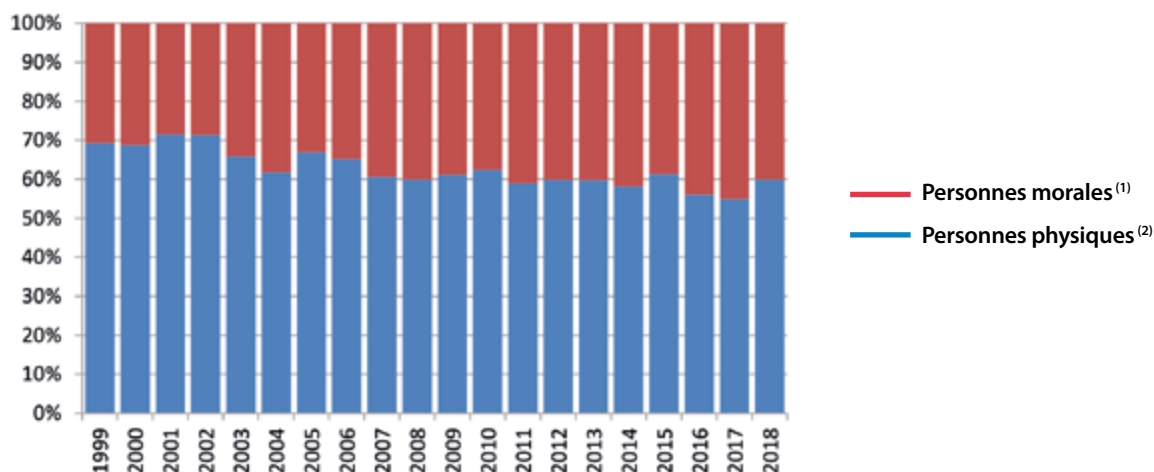
A l'inverse, les biens de 1 à 4 ha représentent 19,5 % des surfaces vendues en 2018, soit un pourcentage supérieur de 5 points à la part des propriétés de 1 à 4 ha dans la forêt privée (14,5 %). Cette proportion était de 14,2 % en 2007 et avait dépassé le seuil des 14,5 % dès 2008, progressant régulièrement 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 des surfaces acquises sur le marché des forêts par type d'acquéreurs, hors indivisions, entre 1999 et 2018 : Graphique 15



Surfaces acquises sur le marché des forêts, hors indivisions et statut non déclaré.

(1) Personnes physiques : personnes physiques agricoles et personnes physiques non agricoles.

(2) Personnes morales : personnes morales agricoles, forestières ou institutionnelles et secteur public.

Sources : 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 2018.

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.





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 2018

Nette hausse des ventes des indivisions

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2018 : Tableau 15

	2017			2018		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	4 %	3 %	2 %	3 %	3 %	2 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	3 %	15 %	12 %	3 %	9 %	5 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	4 %	11 %	18 %	4 %	10 %	21 %
Secteur public ⁽³⁾	1 %	3 %	3 %	1 %	1 %	2 %
Personnes physiques non agricoles	53 %	40 %	37 %	51 %	40 %	33 %
Indivisions	27 %	23 %	23 %	31 %	30 %	30 %
Statut non déclaré	7 %	5 %	5 %	6 %	7 %	7 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

La part des ventes par les agriculteurs (**personnes physiques agricoles**) est stable, avec 3 % des surfaces vendues pour 2 % de la valeur.

Les **personnes morales agricoles et forestières** affichent une part stable en nombre mais en baisse de 6 points en surface et de 7 points en valeur. Pour les **autres personnes morales privées**, la part en nombre et en surface est stable, et la part en valeur progresse de 3 points. Cumulées, les deux catégories représentent 19 % des surfaces vendues et 26 % de la valeur.

Comme chaque année, le secteur public affiche des parts modestes, inférieures à 3 %.

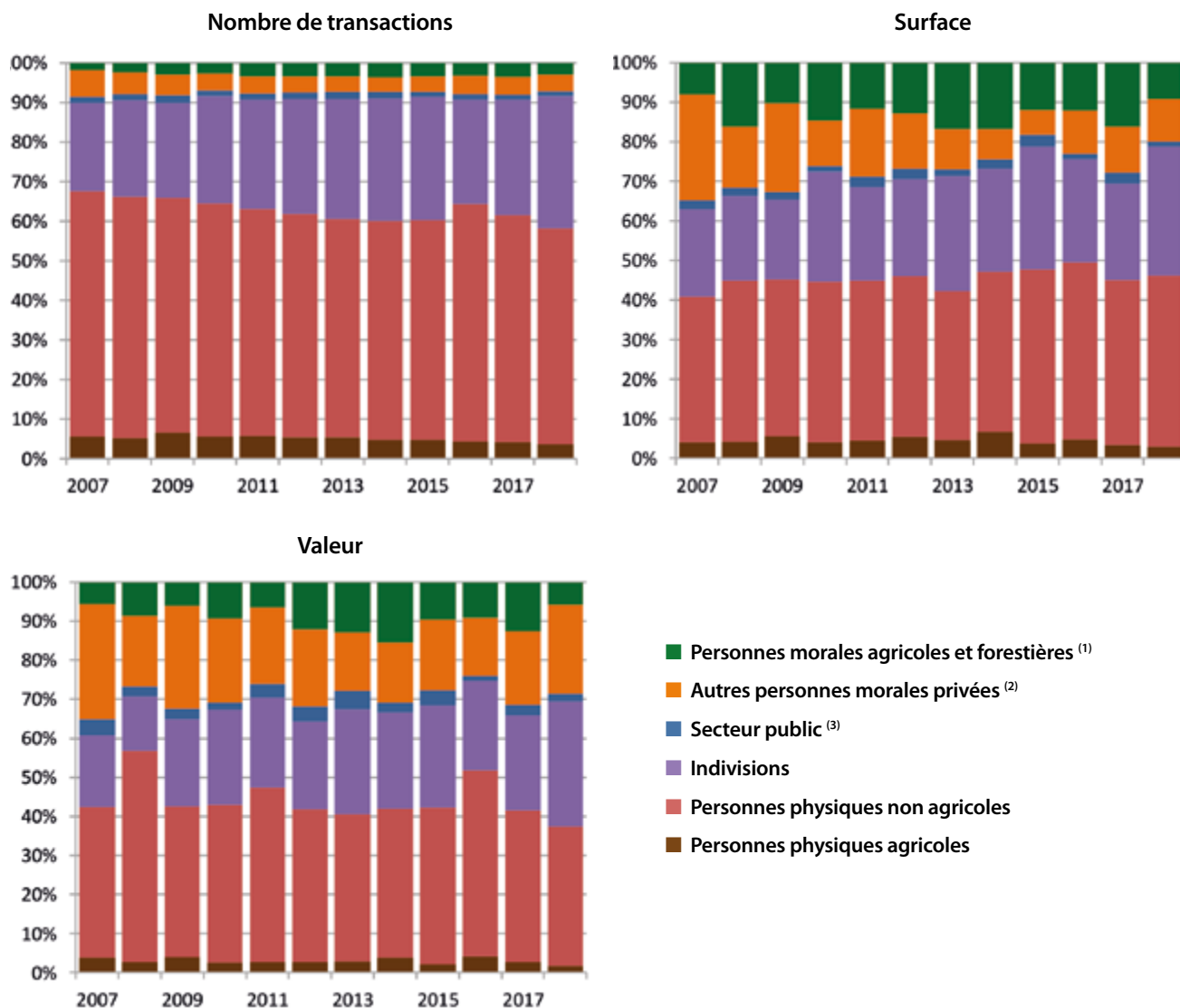
La part des ventes par les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) diminue de 2 points en nombre et de 4 points en valeur, et est stable en surface. Ils restent majoritaires avec 51 % des ventes pour 40 % des surfaces.

Les **indivisions** progressent très nettement en nombre (+ 4 points), en surface (+ 7 points) et en valeur (+ 7 points). Elles représentent près du tiers (30 %) des surfaces et de la valeur échangées.

• Évolution des vendeurs de biens forestiers entre 2007 et 2018

La part croissante des ventes des indivisions

Évolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2018 :
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

Plusieurs éléments sont à retenir de l'évolution du statut des vendeurs entre 2007 et 2018 :

- pour les **personnes physiques non agricoles**, la diminution progressive de la part en nombre (62 % en 2007, 55 % en 2018) accompagnée de l'augmentation progressive de leur part en surface (37 % en 2007, 43 % en 2018) ;
- l'augmentation des ventes des **indivisions** : leur part passe de 22 % à 33 % entre 2007 et 2018 tant en nombre qu'en surface ;
- une réduction des ventes des **autres personnes morales privées** en 2009, après des niveaux élevés en 2007 et 2008, avant l'éclatement de la crise économique. Leur part en surface progresse à nouveau depuis 2015.

3.1.2. Les acquéreurs

• Les acquéreurs de biens forestiers en 2018

Léger repli des acquisitions des particuliers non agricoles

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2018 : Tableau 16

	2017			2018		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	15 %	9 %	5 %	15 %	10 %	4 %
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	9 %	29 %	19 %	10 %	28 %	18 %
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	7 %	11 %	22 %	7 %	11 %	27 %
Secteur public ⁽³⁾	4 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %
Personnes physiques non agricoles	51 %	37 %	40 %	48 %	34 %	35 %
Indivisions	11 %	8 %	9 %	14 %	11 %	12 %
Statut non déclaré	3 %	3 %	2 %	3 %	2 %	1 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

La part des agriculteurs (**personnes physiques agricoles**) est globalement stable par rapport à 2017. Ils représentent toujours 1 acquisition sur 6 sur le marché, pour 10 % des surfaces et moins de 5 % de la valeur.

La part des **personnes morales agricoles et forestières** ne connaît pas de modifications significatives. La part des **autres personnes morales privées** est stable en nombre et en surface mais progresse de 5 points en valeur. Cumulées, les personnes morales acquièrent 39 % des surfaces de biens forestiers pour 45 % de la valeur ; ils devancent ainsi les particuliers sur ces deux critères, mais pour une part presque 3 fois moins importante en nombre (17 %, contre 48 %).

Le **secteur public** affiche des parts de 4 % en nombre et en surface, pour 2 % en valeur.

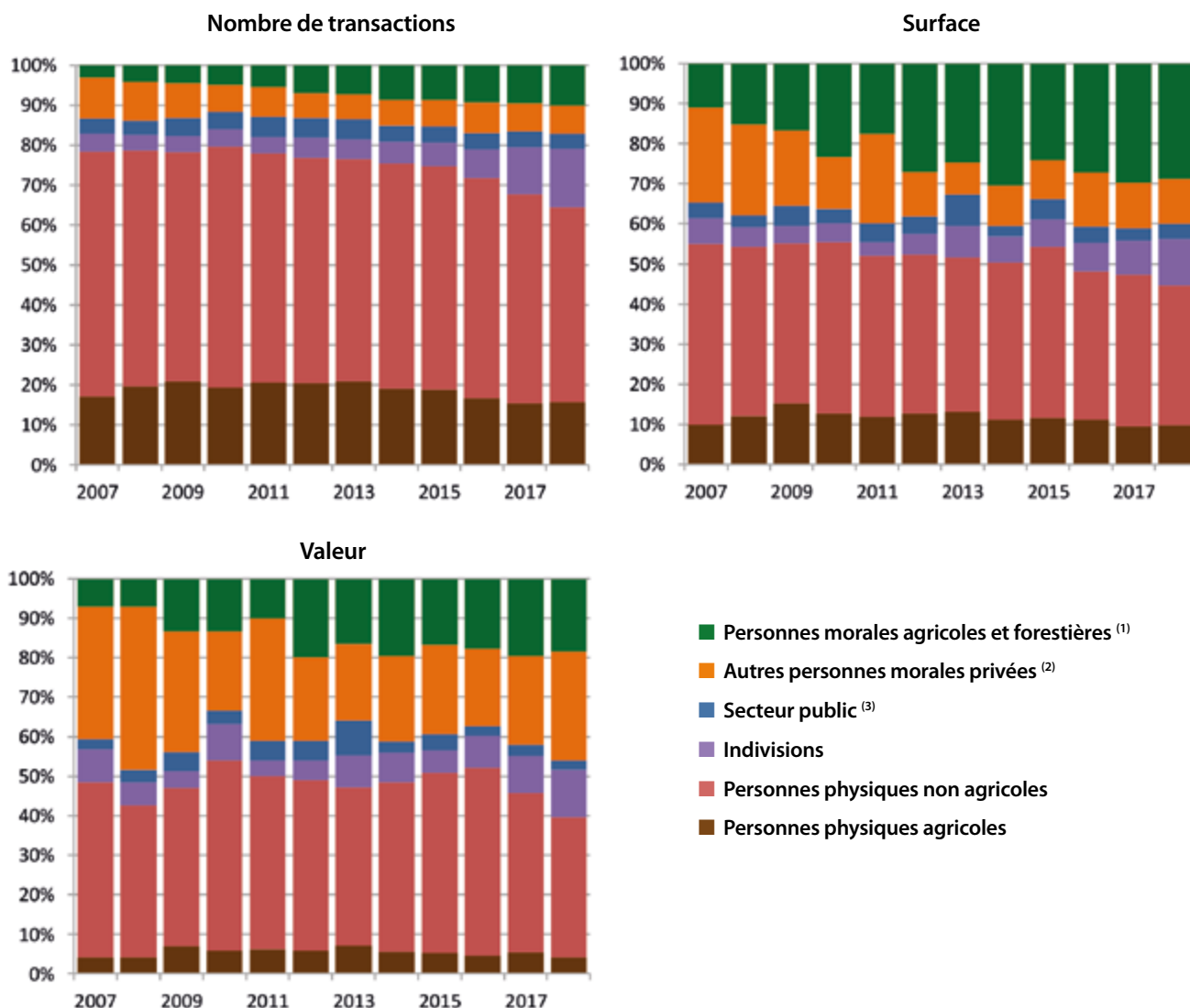
Les **personnes physiques non agricoles** affichent un repli de 3 points en nombre et en surface et de 5 points en valeur. Ils restent les premiers acquéreurs du marché, représentant quasiment la moitié des transactions et plus du tiers de la surface et de la valeur.

Les **indivisions** sont structurellement peu acheteuses. Leurs parts sont comprises entre 11 et 14 %.

• Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2007 et 2018

Troisième année à plus de 40 % de surfaces acquises par les personnes morales privées

Évolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2018 : 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

Même si elles restent majoritaires, les acquisitions des **personnes physiques non agricoles** sont en baisse tendancielle. Entre 2007 et 2018, leur part en nombre passe de 61 % à 49 % ; en surface, elle diminue de 45 % à 35 %.

Les acquisitions des **personnes morales privées agricoles et forestières** progressent régulièrement. En nombre, leur part croît de 3 à 10 % entre 2007 et 2018 ; en surface, elle passe de 11 % à 29 %.

Les **autres personnes morales privées** affichaient un niveau élevé d'acquisitions entre 2005 et 2009, représentant jusqu'à 10 % en nombre et 24 % en surface (2007). Entre 2012 et 2015, un niveau moindre, compris entre 6 et 7 % du nombre d'acquisitions et entre 8 et 11 % en surface. Depuis 2016, une nouvelle hausse apparaît, notamment en valeur.

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 2018 ⁽¹⁾ : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	4 %	3 %	3 %
De 40 à 50 ans	6 %	10 %	8 %
De 50 à 60 ans	15 %	14 %	21 %
De 60 à 70 ans	30 %	31 %	28 %
De 70 à 80 ans	24 %	23 %	20 %
Plus de 80 ans	21 %	20 %	19 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2018, 57 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La part la plus grande des ventes est le fait des personnes âgées entre 60 et 70 ans, avec près d'un tiers des ventes (30 %). En deuxième position, la tranche des 70-80 ans, avec un quart des ventes (24 %). Et en troisième position, les plus de 80 ans, avec un cinquième des ventes (21 %). Cumulées, ces trois classes d'âge représentent trois quarts du nombre de ventes.

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 2018 ⁽¹⁾ : Tableau 18

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	8 %	7 %	5 %
De 30 à 40 ans	16 %	12 %	14 %
De 40 à 50 ans	21 %	21 %	24 %
De 50 à 60 ans	26 %	26 %	28 %
De 60 à 70 ans	19 %	17 %	16 %
Plus de 70 ans	10 %	16 %	14 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2018, 63 % des transactions du marché des biens forestiers
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

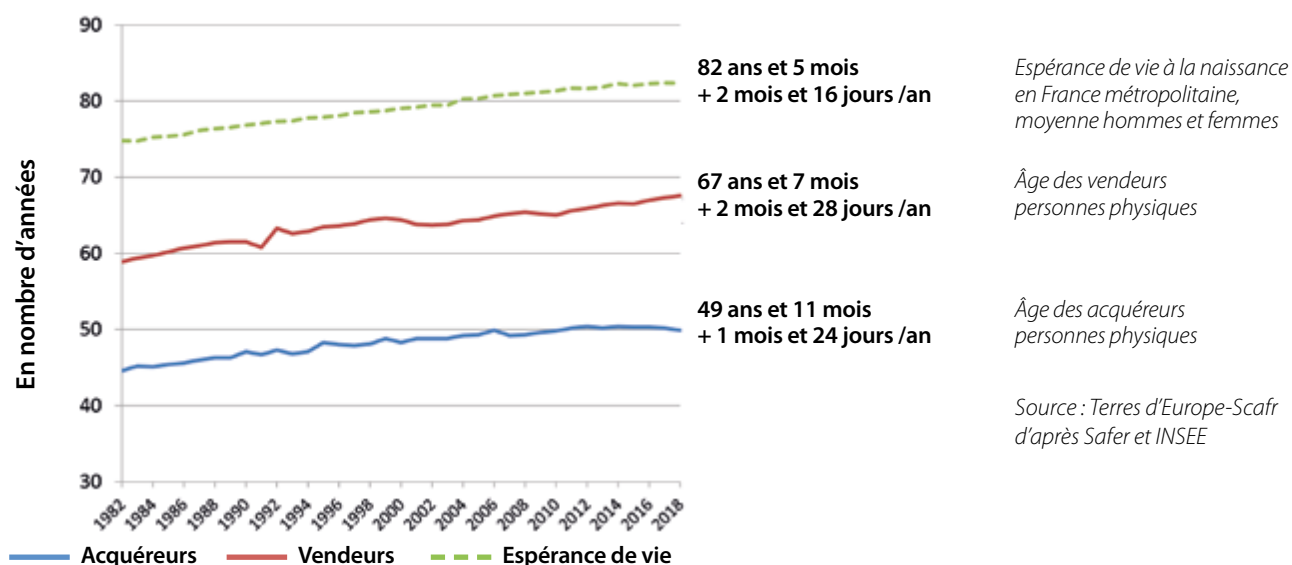
La ventilation des classes d'âge, en nombre d'achats, est inchangée par rapport à 2017. Des évolutions sont à noter en surface et en valeur.

La première tranche d'âge en termes d'achat est celle des 50-60 ans : ils réalisent un quart des achats (26 %) pour un quart de la surface (26 %) et 28 % de la valeur. En deuxième position, les 40-50 ans, dont les parts progressent en surface (+ 3 points) et en valeur (+ 4 points) par rapport à 2017. Cumulées, ces deux classes d'âge acquièrent près de la moitié des surfaces (47 %).

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

Tassement de l'âge moyen des acquéreurs

Évolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2018 : Graphique 18



En 2018, l'âge moyen des acquéreurs est de 49 ans et 11 mois. Cette valeur tend à diminuer, avec un repli de 6 mois entre 2012 et 2018. A l'inverse, l'âge moyen des vendeurs poursuit sa progression : il gagne 4 mois en 2018 pour atteindre 67 ans et 7 mois.

Sur la période 1982-2018, la progression de l'âge moyen des acquéreurs est de 5 années et 4 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 24 jours et de 2 mois et 28 jours respectivement.

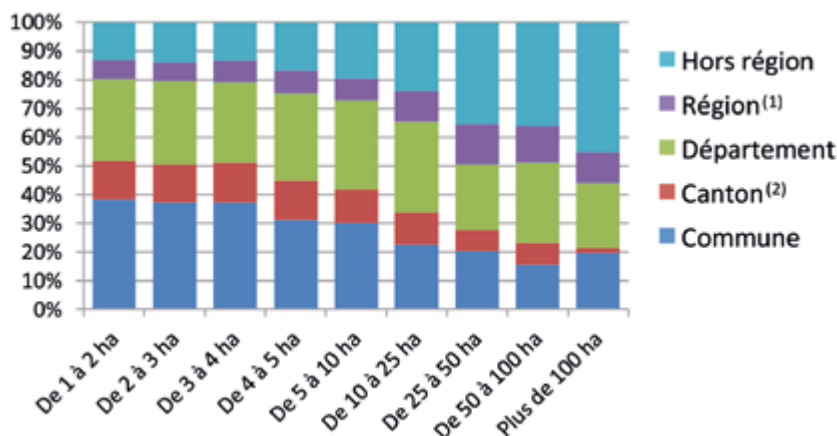
L'écart grandit, traduisant une augmentation de la durée moyenne de la propriété. Par ailleurs, il faut noter que, sur cette même période, la progression annuelle moyenne de l'âge des vendeurs est supérieure à celle de l'espérance de vie à la naissance (2 mois et 16 jours).

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 2018 : Graphique 19



Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 65 % des transactions du marché des forêts en 2018

(1) Périmètre des régions avec la nouvelle délimitation de 2016

(2) Périmètre des cantons avant la nouvelle délimitation de 2014

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

Les biens de plus de 100 ha sont acquis par des acquéreurs issus d'une autre région, c'est-à-dire de l'ensemble du territoire national ou d'autres pays, à hauteur de 45 % en nombre et 44 % en surface.

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 51 %, tant en nombre qu'en surface.







CARTOGRAPHIE

*du
marché
des forêts*

4. Cartographie du marché des forêts

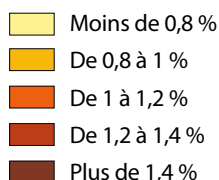
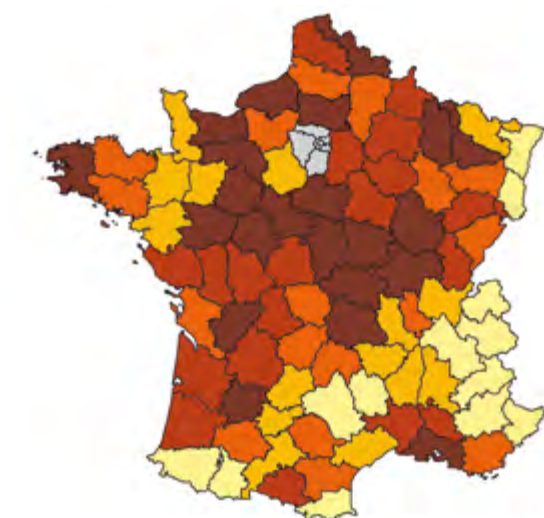
4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

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

Surfaces forestières vendues en moyenne
2016-2018 rapportées à la surface forestière privée :

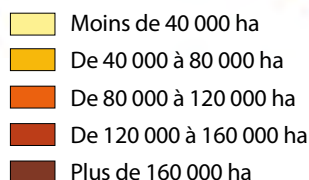
Carte 2

Moyenne nationale 2016-2018 : 1,3 %



Surface forestière privée par département :

Carte 3



Moyenne départementale sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Note : départements grisés : absence d'information

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

La grande majorité des départements présentant un taux de surfaces forestières privées mises en vente supérieur à 1,4 % se situe dans un ensemble de régions de la moitié nord du territoire : Normandie (Seine-Maritime, Orne, Calvados), Pays de la Loire (Sarthe, Maine-et-Loire), Centre-Val de Loire (Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret, Cher), Bourgogne-Franche-Comté (Nièvre, Côte-d'Or, Saône-et-Loire), Grand Est (Meuse, Meurthe-et-Moselle) et Hauts-de-France (Nord, Oise), ainsi que le Finistère.

Plus au Sud, quatre départements dépassent 1,4 % : la Charente et le Lot-et-Garonne dans le Sud-Ouest, l'Allier et le Puy-de-Dôme en Auvergne.

Il faut à l'inverse noter la faible part des surfaces vendues au sud d'un axe Biarritz-Bourg-en-Bresse, exception faite notamment des Bouches-du-Rhône, ainsi que de l'Ariège, du Gard et du Vaucluse dans une moindre mesure.

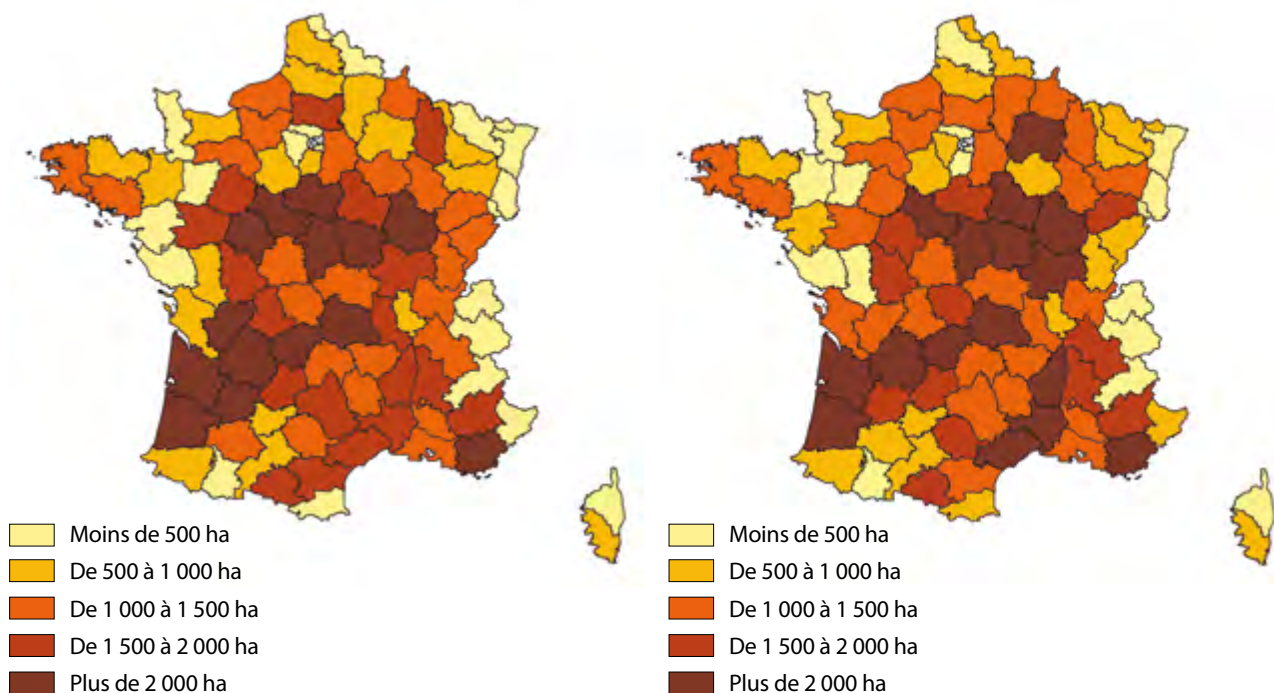
4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

Forte activité en Bourgogne : 10 200 ha échangés

Surface totale du marché des forêts en 2017 et 2018 : Cartes 4 et 5

Total 2017 : 130 900 ha

Total 2018 : 130 100 ha



Note : départements grisés : absence de transaction

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

L'année 2018 est marquée par la stabilité des surfaces vendues sur le marché des forêts, qui restent au niveau élevé de 2017. Entre 2015 et 2017, elles avaient progressé de 19,8 %, soit 21 600 ha supplémentaires.

Dans la moitié nord, les quatre départements bourguignons totalisent 10 200 ha, soit 8 % du total national : 3 200 ha en Saône-et-Loire, 2 700 ha dans l'Yonne, 2 200 dans la Nièvre et 2 100 ha en Côte-d'Or. A proximité, les 2 000 ha sont dépassés dans le Loir-et-Cher (4 100 ha), dans le Cher (2 500 ha) ainsi que dans la Marne (2 600 ha).

Dans le Sud-Ouest, le massif landais comptabilise 12 900 ha vendus (7 300 dans les Landes, 5 600 en Gironde), soit 10 % du total national. En se dirigeant vers l'Est, trois autres départements présentent un niveau élevé de surfaces échangées : la Dordogne (6 000 ha), la Corrèze (2 800 ha) et le Puy-de-Dôme (3 100 ha).

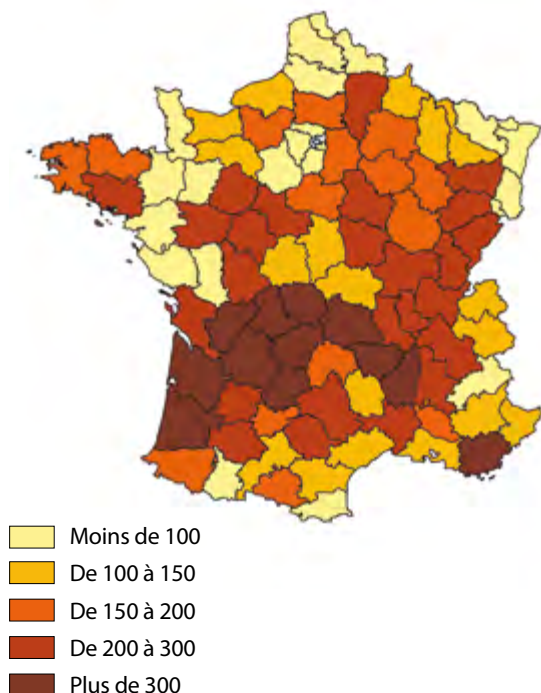
Dans le Sud-Est, le Gard (2 500 ha), ainsi que l'Hérault et l'Ardèche (2 100 ha chacun) montrent une hausse d'activité en 2018. Comme chaque année, le Var dépasse le seuil des 2 000 ha échangés, avec 3 400 ha.

4.3. Nombre de transactions et surface du lot moyen

Les Landes, un département spécifique

Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2016-2018 (moyenne triennale) : Carte 6

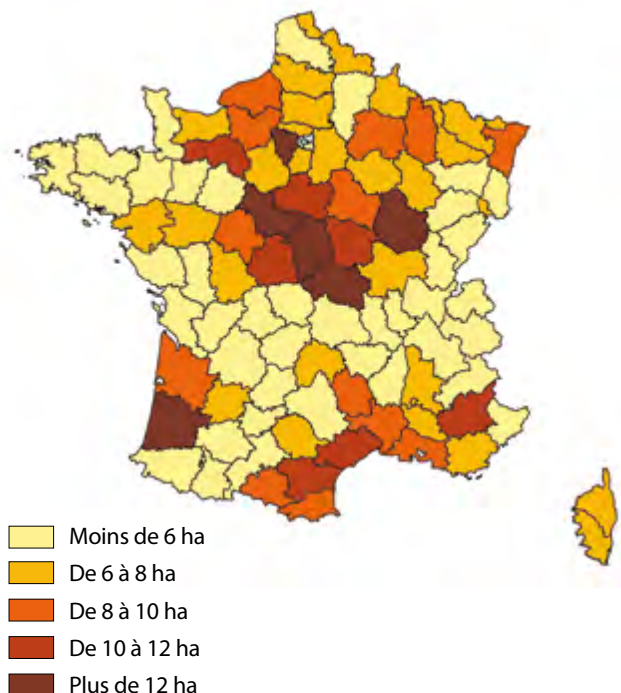
Moyenne 2016-2018 : 18 400 ventes



Moyenne départementale sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Surface du lot moyen en 2016-2018 (moyenne triennale) : Carte 7

Moyenne 2016-2018 : 6,9 ha



Moyenne départementale sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Le nombre de ventes peut être relativement élevé (supérieur à 150, voire davantage) dans des départements où le lot moyen est supérieur à 12 ha. Dans la moitié nord, c'est ainsi le cas dans le Loir-et-Cher (17 ha) ou la Côte-d'Or (14 ha). Dans le Sud-Ouest, c'est le cas dans les Landes : c'est le seul département présentant plus de 300 ventes et un lot moyen supérieur à 12 ha (13 ha).

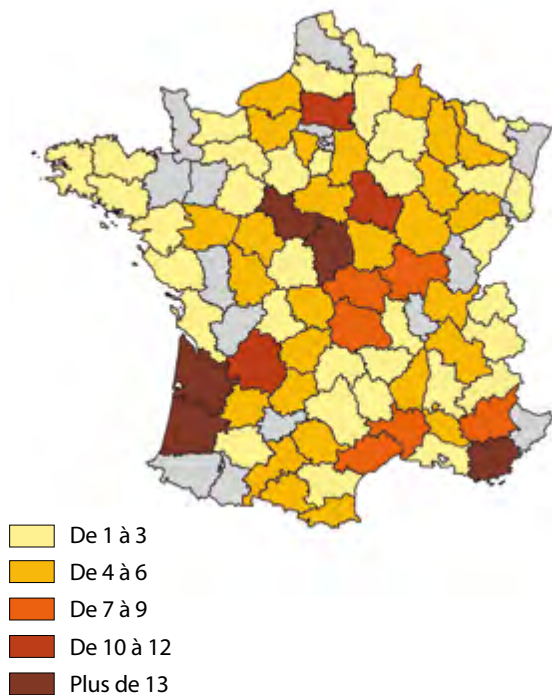
A l'inverse, certains secteurs affichent un nombre de transactions supérieur à 300 pour des lots d'une surface moyenne inférieure à 6 ha, reflétant le caractère morcelé de la propriété forestière. Cette situation se présente dans un ensemble de départements s'étirant de l'est de l'Aquitaine à la vallée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

4.4. Les transactions de forêts de plus de 50 ha

Des ventes surtout présentes dans le Sud-Ouest, le Centre et la Bourgogne

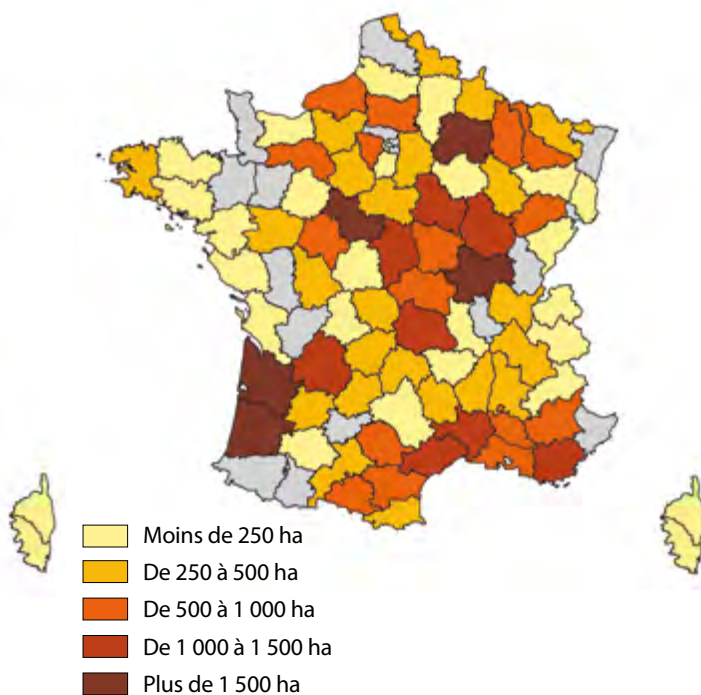
Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2018 : Carte 8

Total 2018 : 350
(Rappel : Total 2017 : 360)



Surface des acquisitions de forêts de plus de 50 ha en 2018 : Carte 9

Total 2018 : 43 700 ha
(Rappel : Total 2017 : 46 800 ha)



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

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

Après deux années de hausse, les ventes de forêts de plus de 50 ha se replient de 7 % et représentent 43 700 ha, soit 34 % du total du marché.

Les transactions portant sur des biens de plus de 50 ha restent concentrées dans des secteurs bien délimités, tant en nombre de transactions qu'en surfaces :

- un ensemble de départements des régions Centre et Bourgogne (Loir-et-Cher, Cher, Saône-et-Loire, Côte-d'Or, Yonne) pour un total de 8 000 ha ;
- dans le Sud-Ouest : Gironde et Landes, ainsi que Dordogne dans une moindre mesure, pour un total de 6 900 ha.

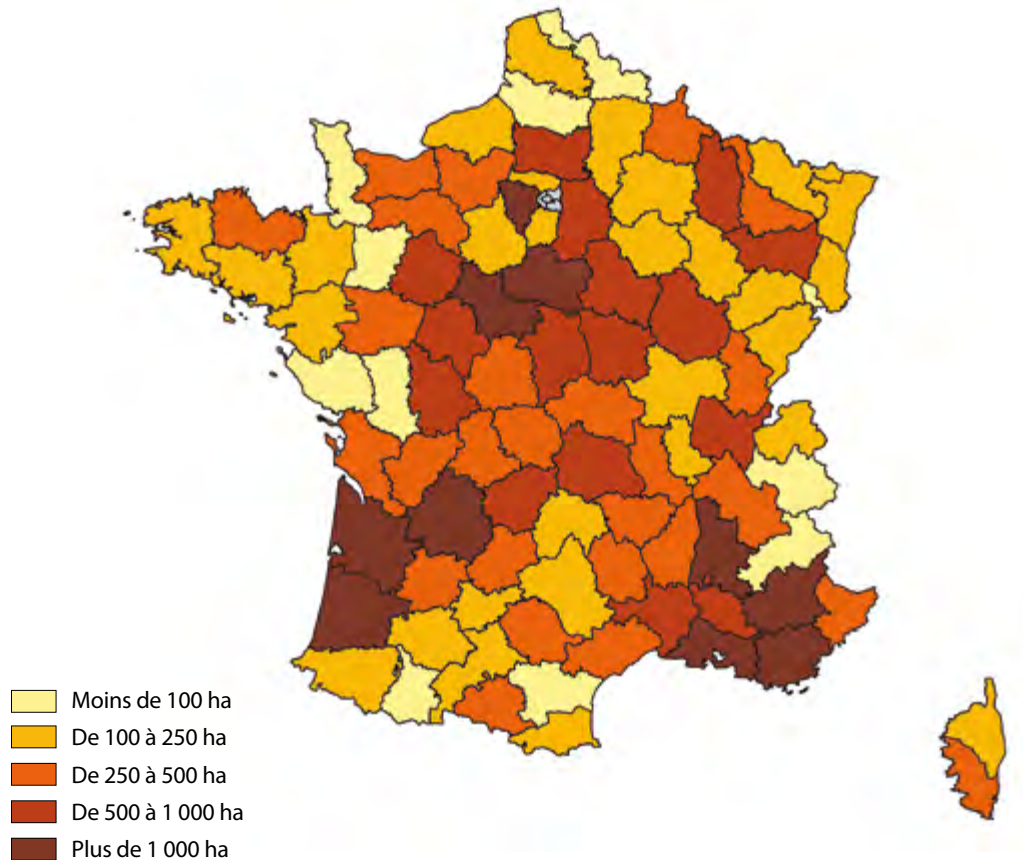
Il faut noter, malgré un nombre de transactions plus réduit, une activité importante en termes de surface dans plusieurs départements du littoral méditerranéen (Hérault, Gard et Var), ainsi que dans la moitié nord du Bassin parisien.

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

Trois zones d'activité privilégiées : Centre, Sud-Ouest et Sud-Est

Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2016 et 2018 : Carte 10

Total 2016-2018 : 47 200 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les plus fortes surfaces acquises entre 2016 et 2018 par les personnes morales privées non agricoles et non forestières se situent dans trois ensembles géographiques :

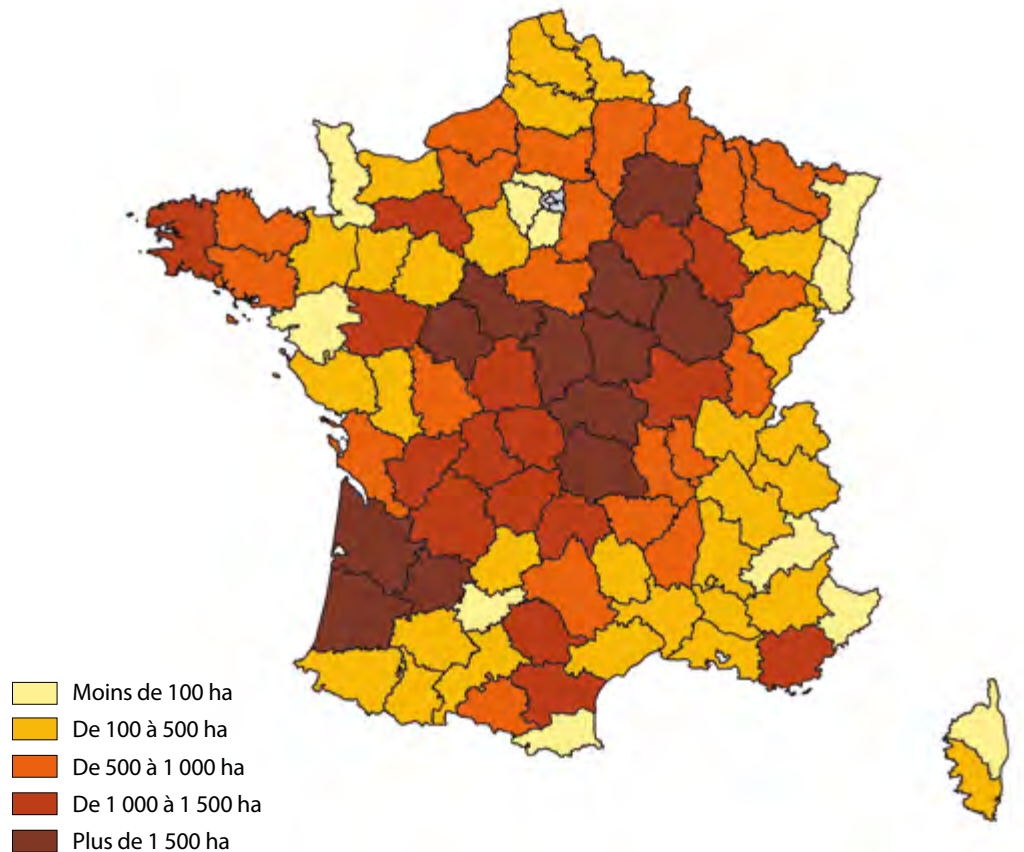
- dans deux départements de la région Centre-Val de Loire : le Loir-et-Cher (2 420 ha) et le Loiret (1 800 ha) ;
- dans le Sud-Ouest : les Landes (2 380 ha), la Gironde (1 660 ha) et la Dordogne (1 340 ha) ;
- dans le Sud-Est : le Var (1 930 ha), les Bouches-du-Rhône (1 650 ha), les Alpes-de-Haute-Provence (1 260 ha) et la Drôme (1 130 ha).

4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

Des surfaces surtout acquises dans le Centre, la Bourgogne-Franche-Comté et le massif landais

Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières entre 2016 et 2018 : Carte 11

Total 2016-2018 : 92 000 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Dans la moitié nord du pays, les personnes morales agricoles et forestières, incluant les groupements forestiers, sont très présentes dans les régions Centre-Val de Loire et Bourgogne-Franche-Comté. La première concentre 8 980 ha acquis entre 2016 et 2018, avec notamment 2 900 ha dans le Loir-et-Cher, 1 970 ha dans le Cher et 1 630 ha en Indre-et-Loire. La seconde regroupe 10 500 ha acquis, avec 3 340 ha pour la Nièvre, 2 460 ha dans l'Yonne et 1 710 ha en Côte-d'Or. En Grand Est, la Marne comptabilise 1 750 ha.

En Auvergne, les 1 500 ha acquis sont dépassés dans le Puy-de-Dôme (3 510 ha) et l'Allier (1 900 ha).

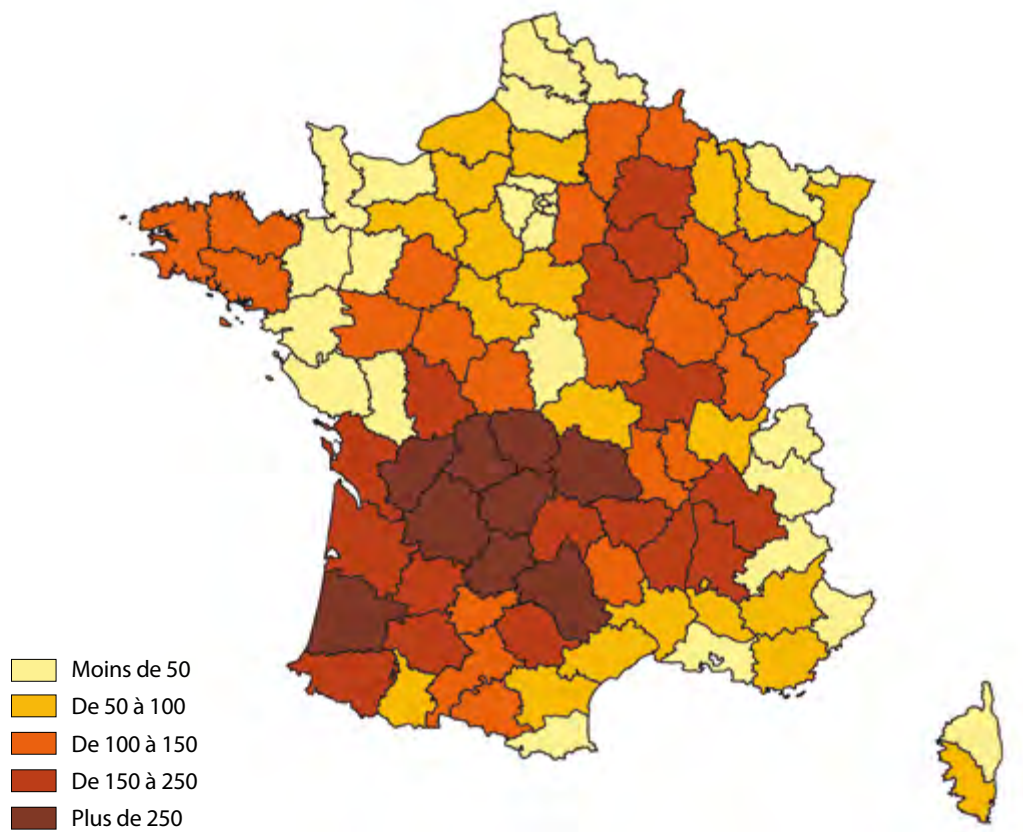
Dans le quart sud-ouest, trois départements enregistrent des niveaux d'acquisitions supérieurs à 1 500 ha : Landes (8 270 ha), Gironde (4 990 ha) et Lot-et-Garonne (1 520 ha).

4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

Les agriculteurs toujours très présents en Nouvelle-Aquitaine

Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2016 et 2018 : Carte 12

Total 2016-2018 : 10 900 acquisitions



Total départemental calculé sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les acquisitions des agriculteurs, entre 2016 et 2018, sont comprises majoritairement dans un ensemble de départements allant de la forêt des Landes jusqu'aux versants est du Massif Central. Quatre départements dépassent les 300 acquisitions de la part des agriculteurs sur les trois dernières années : la Dordogne (500), la Corrèze (390), la Creuse (340) et le Lot (320).

En termes de surface, quatre départements parmi ceux enregistrant les plus grands montants se situent dans l'ancienne région aquitaine : Dordogne (2 260 ha), Landes (1 790 ha) ainsi que Gironde et Lot (1 330 ha chacun).

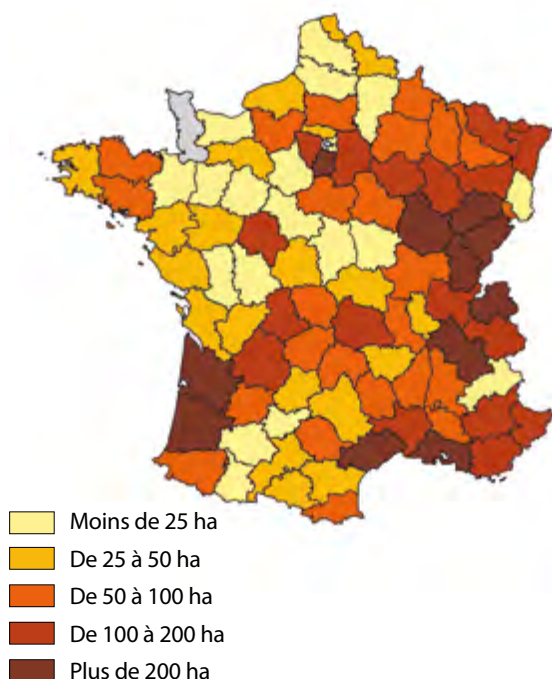
4.8. Les acquisitions du secteur public

Des surfaces acquises surtout sur la frange Est du territoire

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

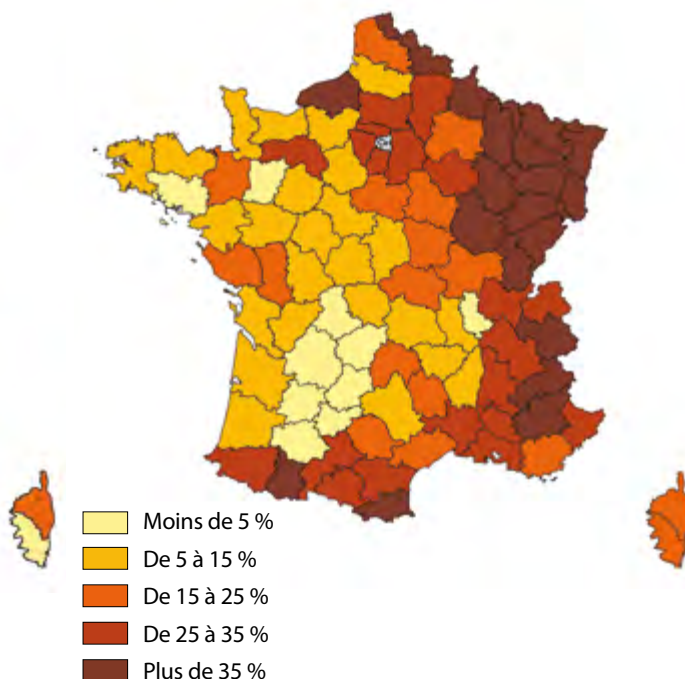
Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2016 et 2018 : Carte 13

Total 2016-2018 : 12 800 ha



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

Forêts domaniales et des collectivités



Total départemental sur 3 ans : 2016, 2017 et 2018
Note : départements grisés : absence de transaction
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

Sur la période 2016-2018, les acquisitions du secteur public s'élèvent à 12 800 ha, un chiffre inchangé par rapport à la période précédente. Leur répartition reste globalement inchangée, se concentrant sur la frange Est du territoire. Il s'agit de départements ayant déjà un taux de forêts publiques élevé : Côte-d'Or, Haute-Saône, Doubs et Jura dans le Nord-Est ; Haute-Savoie, Isère et Bouches-du-Rhône dans le Sud-Est.

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



ANNEXES

Annexe 1 : Méthodologie

1. Origine des données

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

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

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

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 huitième 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 15, Annexe 1*), un échantillon est défini, en ôtant les transactions extrêmes suivant la méthode des écarts interquartiles sur le logarithme du prix moyen, c'est-à-dire en référence à l'écart à la moyenne. Cette méthode statistique revient à enlever environ 7 à 8 % des transactions.

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

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

où les variables explicatives x_i sont les suivantes :

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

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

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

Le prix par région forestière (Graphique 2)

Le modèle hédonique présenté ci-dessus permet de calculer un indice d'évolution du prix pour chaque région forestière (cf. *Carte des régions forestières, Carte 15, Annexe 1*).

Les prix régionaux ainsi calculés 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 5^{ème} centile et au 95^{ème} centile de l'échantillon de calcul du prix hédonique. Le 5^{ème} centile correspond au seuil en dessous duquel se trouvent les 5 % des prix les plus bas. Le 95^{ème} 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 1997-2018 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 (6 070 euros/ha en 2018), soit :
 $v1 = \text{surface forestière des biens mixtes non bâtis} \times 6\,070 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières (v1), soit :
 $v2 = \text{valeur de vente des biens} - v1$

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

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

Ce prix moyen agricole est de 10 070 euros/ha en 2018.

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 (6 070 euros/ha en 2018), soit :
 $v3 = \text{surface forestière des biens mixtes bâtis} \times 6\,070 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (10 070 euros/ha en 2018), soit :
 $v4 = \text{surface agricole des biens mixtes bâtis} \times 10\,070 \text{ euros/ha}$
- la valeur du bâti lié aux biens mixtes est évaluée sur la base du prix moyen brut des maisons à la campagne (source Terres d'Europe-Scafr d'après Safer ; 195 100 euros en 2018). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :
 $v5 = \text{nombre de biens mixtes bâtis} \times 195\,100 \text{ euros}$

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

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

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

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

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

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

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

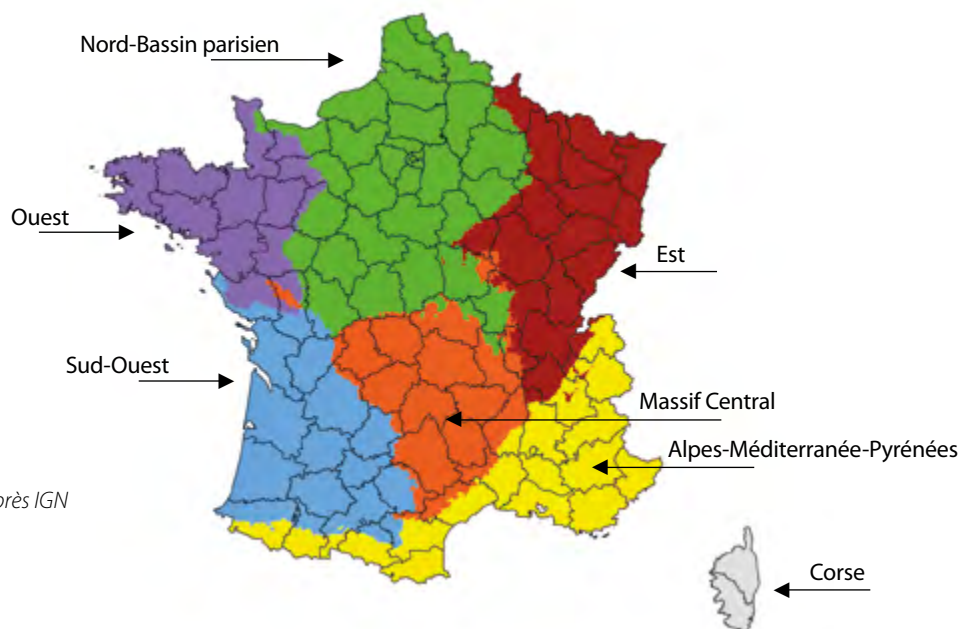
NB : la valeur des biens mixtes est une estimation. La répartition de cette valeur globale suivant différents découpages (classes de surface, catégories d'acteurs ou classes d'âge) n'est pas significative. Elle n'est donc pas présentée dans les tableaux ou graphiques concernés, à l'inverse des biens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

4. Les régions forestières

Les régions forestières 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 sylvoécotés (SER).

Les régions forestières : Carte 15



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

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 %).

(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.



Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur



La Société Forestière

La Société Forestière gère près de 300 000 hectares de forêts en France, offrant une large diversité d'essences et de maturité, de la jeune plantation jusqu'aux arbres adultes. La gestion durable d'actifs forestiers, mise en œuvre par la Société Forestière, est économique avec la production de bois fournissant un approvisionnement utile et régulier aux industries ; la sylviculture pratiquée par la Société Forestière est respectueuse de l'environnement, tournée vers l'avenir et elle s'adapte au changement climatique.

Un acteur majeur de la filière forêt-bois

Filiale du Groupe Caisse des Dépôts, la Société Forestière est une société de services dédiée aux espaces forestiers.

Elle gère les actifs forestiers de la majorité des investisseurs institutionnels français, de groupements forestiers d'investissement et de particuliers.

Intervenant sur 300 000 hectares, la Société Forestière réunit les compétences et expertises de plus de 170 spécialistes travaillant au plus près de ses clients et de leurs forêts, au travers d'un réseau d'agences régionales.

Une expertise complète : forestière, financière, foncière et environnementale

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

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

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

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

Forte de sa connaissance de la filière bois, de son contact permanent avec les acteurs de l'exploitation forestière et de la première transformation du bois, la Société Forestière contribue, par la mobilisation de bois, à l'approvisionnement de l'industrie française 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 2018

- 300 000 hectares de forêts en gestion, soit plus de 2 Mds€ d'actifs,
- 100 000 ha de forêts achetées ou vendues depuis 2005 pour ses clients
- 3 000 ha de plantation par an
- 1,3 million de m³ de bois commercialisés par an

La Société Forestière de la CDC 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.

www.forestiere-cdc.fr

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.



safer Les Safer

- 18 sociétés en France, dont 3 outre-mer, au 31 mai 2019 ; 16 sociétés en France au 30 juin 2019, après la constitution de la Safer Nouvelle-Aquitaine ;
- 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 2018, 740 lots forestiers pour une surface de 7 700 ha et une valeur de 47 millions d'euros.

Le bilan de 50 ans d'activité au service du monde agricole et rural

- 3,5 millions d'hectares aménagés, soit l'équivalent de la surface de la Bretagne ou de l'Auvergne ;
- 440 000 exploitations agricoles ont bénéficié d'un aménagement foncier réalisé avec l'aide d'une Safer ;
- 550 000 personnes ont acheté de la terre par l'intermédiaire des Safer.

Rendez-vous sur www.safer.fr

Le Prix des Terres – Analyse des marchés fonciers ruraux en 2018, à paraître en mai 2019, à commander en ligne sur le site.

Notes

Notes

A series of 16 horizontal dashed lines for writing notes.

