



# LE MARCHÉ DES FORÊTS EN FRANCE

INDICATEUR 2018

# Sommaire

Introduction.....	p. 3
Résumé.....	p. 4
Le marché des forêts : cadrage et définitions.....	p. 5
<b>1. Les chiffres du marché en 2017.....</b>	<b>p. 6</b>
1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2017.....	p. 8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur.....	p. 14
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2017.....	p. 15
1.4. Évolution de la surface du marché des forêts.....	p. 16
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha.....	p. 17
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha.....	p. 21
<b>2. La structure du marché des forêts.....</b>	<b>p. 22</b>
2.1. Biens forestiers et biens mixtes.....	p. 24
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis.....	p. 24
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface.....	p. 27
2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts.....	p. 29
<b>3. Les acteurs du marché des forêts.....</b>	<b>p. 32</b>
3.1. Statut des acteurs du marché.....	p. 34
3.2. Âge des acteurs du marché.....	p. 38
3.3. Origine géographique des acteurs du marché.....	p. 40
<b>4. Cartographie du marché des forêts.....</b>	<b>p. 42</b>
<b>5. Annexes.....</b>	<b>p. 52</b>
Annexe 1 : Méthodologie.....	p. 53
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur.....	p. 59

*L'Indicateur du marché des forêts 2018 est réalisé en collaboration entre Terres d'Europe-Scafr (Loïc Jégouzo, Guillaume Pathier) et la Société Forestière (Jean-Pierre Mesnil, Michel Pitard et Gilles Seigle) à partir des données des Safer.*

# *Introduction*

Pour la 23<sup>e</sup> 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 2017. Il fait le point sur l'évolution des prix depuis 1970.

# Résumé

## **Stabilité du prix moyen des forêts non bâties en 2017 : 4 110 euros/ha (+ 0,2 %)**

Cette évolution intervient alors que le marché enregistre pour la deuxième année une forte hausse des surfaces vendues. Cette stabilité cache des évolutions contrastées selon les régions forestières. Au-delà du prix moyen, il faut noter que 90 % des transactions sont conclues à des prix compris entre 630 et 12 200 euros/ha, dépendant des régions et de la qualité des biens mis sur le marché.

## **Des niveaux inédits de transactions**

Le nombre de transactions augmente encore en 2017 (+ 5,5 %, 18 470), toujours porté par le dynamisme du marché des forêts de 1 à 10 ha. La surface totale vendue progresse de 9,1 % et atteint 130 900 ha (+ 10 900 ha), tirée par le marché des forêts de plus de 100 ha qui s'accroît de 6 400 ha. La valeur du marché approche 1,5 milliard d'euros (+ 3,3 %), hausse essentiellement due aux forêts comportant du bâti.

## **Un nombre inchangé de transactions de forêts non bâties de plus de 100 ha**

Alors que le marché des forêts de plus de 100 ha est en hausse pour la deuxième année (150 transactions, 32 500 ha), le nombre de forêts non bâties échangées stagne depuis trois ans avec 80 transactions pour une surface en hausse représentant 18 400 ha. Sur ce marché restreint, la demande reste dominée par les personnes morales privées (près de deux tiers des surfaces acquises). Les mises en vente de forêts de 50 à 100 ha, stables elles aussi depuis 2014, ne leur offrent pas davantage d'opportunités.

## **Toujours plus de ventes de forêts de 1 à 10 ha**

En hausse de 5,1 %, les 16 200 transactions de petites forêts représentent 88 % du total des échanges, pour une surface de 45 900 ha (+ 3,4 %, 35 % du marché). La progression est désormais de 52 % en nombre et de 51 % en surface par rapport à 2007. Le dynamisme de ce marché, essentiellement local, peut s'expliquer par la recherche de parcelles à usage de loisirs ou de bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires, destiné à augmenter les mises en vente pour lutter contre le morcellement, contribue peut-être à cette tendance.

## **Les surfaces acquises par les personnes morales privées supérieures à celles des particuliers**

Les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles) progressent de 14 % et atteignent 49 200 ha, soit 38 % du total de la surface du marché. Ce niveau inédit dépasse pour la première fois celui des particuliers non agricoles (47 200 ha, 36 %), également en hausse.

# Le marché des forêts : cadrage et définitions

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

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

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

Par convention, on désignera dans ce rapport :

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

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

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

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

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





# 1 LES CHIFFRES

*du  
marché  
en 2017*

# 1. Les chiffres du marché en 2017

## 1.1. L'évolution du prix des forêts non bâties en 2017

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

*Stabilité du prix en 2017, à 4 110 euros/ha*

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 <sup>(1)</sup> (euros/ha)	Prix maximal <sup>(1)</sup> (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	4 100	+ 1,7 %	670	12 040
2017	4 110	+ 0,2 %	630	12 200

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

La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé, ce qui implique une légère modification du prix des forêts pour les années 2014, 2015 et 2016. Pour plus de détails sur le calcul du prix hédonique, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

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

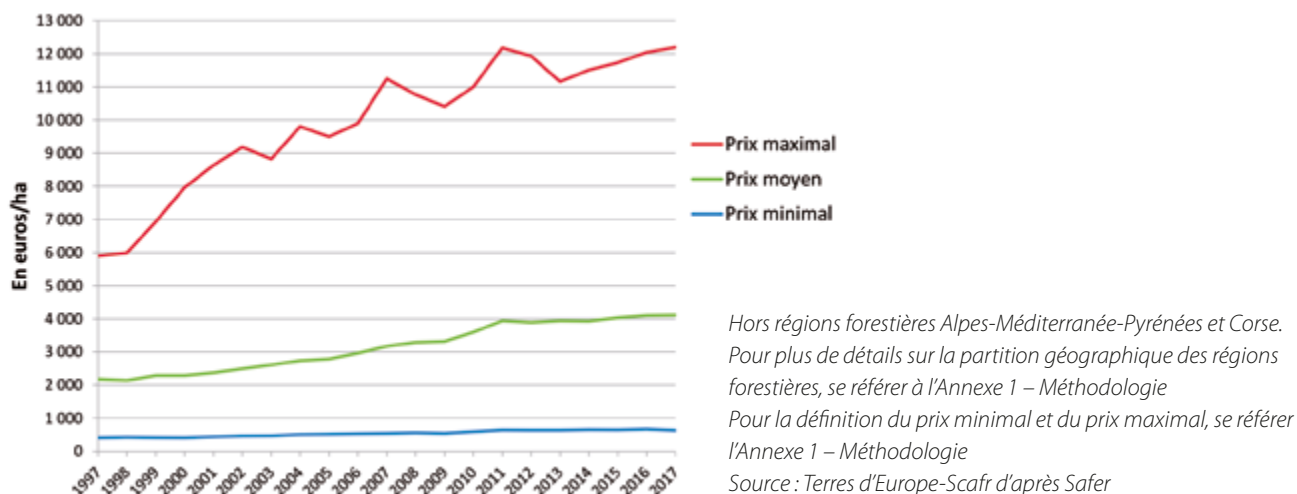
**Le prix moyen national des forêts non bâties est stable en 2017, à 4 110 euros/ha (+ 0,2 %).** Cette évolution intervient alors que le prix du bois est lui aussi stable (+ 0,1 % <sup>(a)</sup>) et que les taux d'intérêt sont au plus bas.

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 2017 : Graphique 1



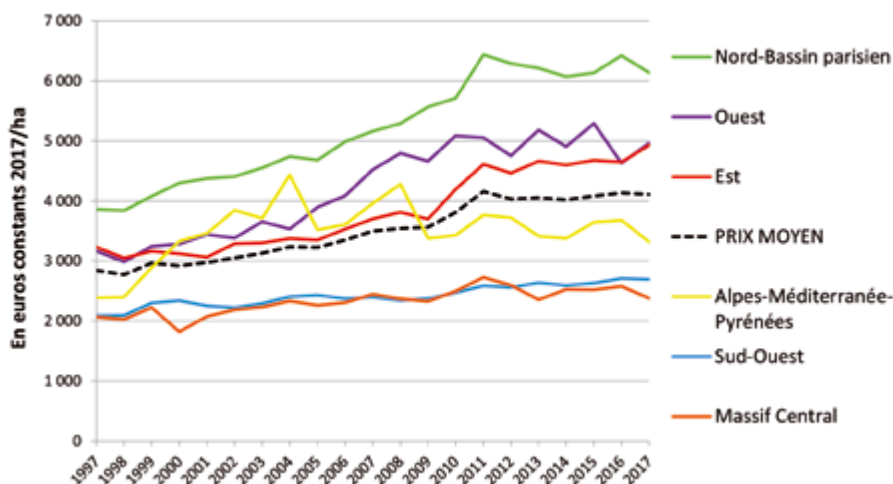
**Le prix maximal, en hausse pour la quatrième année consécutive, atteint 12 200 euros/ha (+ 1,3 %).** Entre 1997 et 2017, il a été multiplié par 2. Le prix minimal cède 3 % et s'établit à 630 euros/ha. Sur la période 1997-2017, sa progression a été moindre : il a été multiplié par 1,6.

**Le prix maximal est 19 fois plus élevé que le prix minimal en 2017.** 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

#### Des évolutions contrastées selon les régions

## Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties par région forestière entre 1997 et 2017 : Graphique 2



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

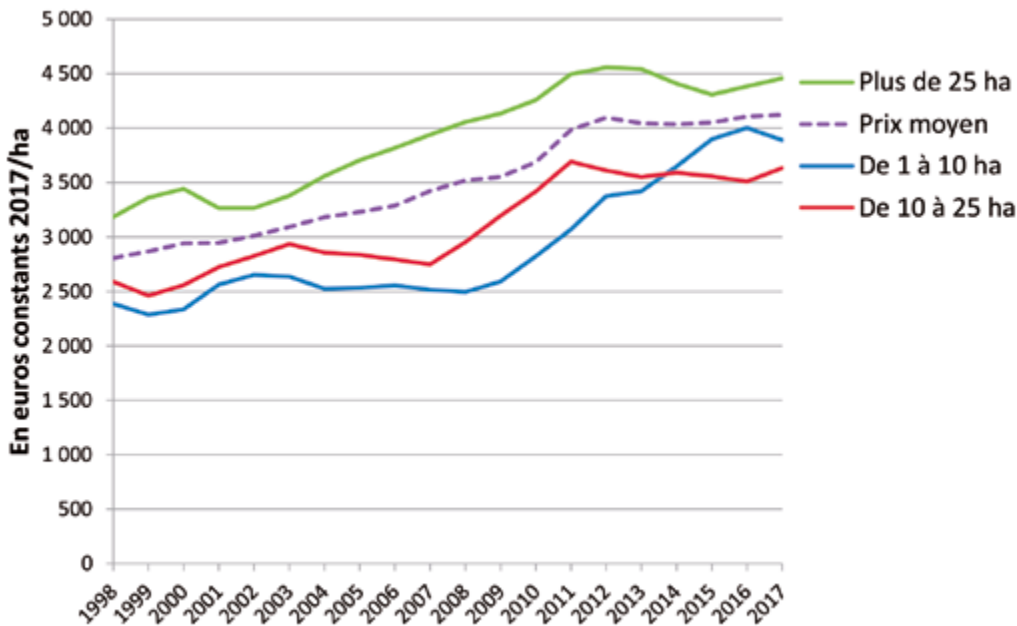
Le prix dans le Nord-Bassin parisien cède 3,6 % en 2017, mais est relativement stable sur longue période. Il demeure le prix le plus élevé du territoire national, ce qui s'explique par la plus forte présence de futaies de feuillus. Dans l'Est et dans l'Ouest, des hausses comparables sont enregistrées, respectivement + 6,8 % (4 930 euros/ha) et + 8,1 % (4 970 euros/ha). Le prix retrouve son niveau moyen des six dernières années dans l'Ouest, tandis qu'il s'établit à un niveau jamais atteint auparavant dans l'Est.

Plus au Sud, le prix cède 7 % dans le Massif Central, à 2 380 euros/ha. Dans le Sud-Ouest, le prix se maintient à 2 700 euros/ha (+ 0,2 %). Depuis le creux de 2001 dû aux tempêtes de 1999 (2 250 euros/ha), il y a gagné 20 %, traduisant l'amélioration progressive de l'état des forêts, notamment celles de pins maritimes du massif landais. 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  
*Deuxième année de remontée du prix des forêts de plus de 25 ha*

#### Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties par classe de surface entre 1997-1998 et 2016-2017 (moyennes biennales) : Graphique 3



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

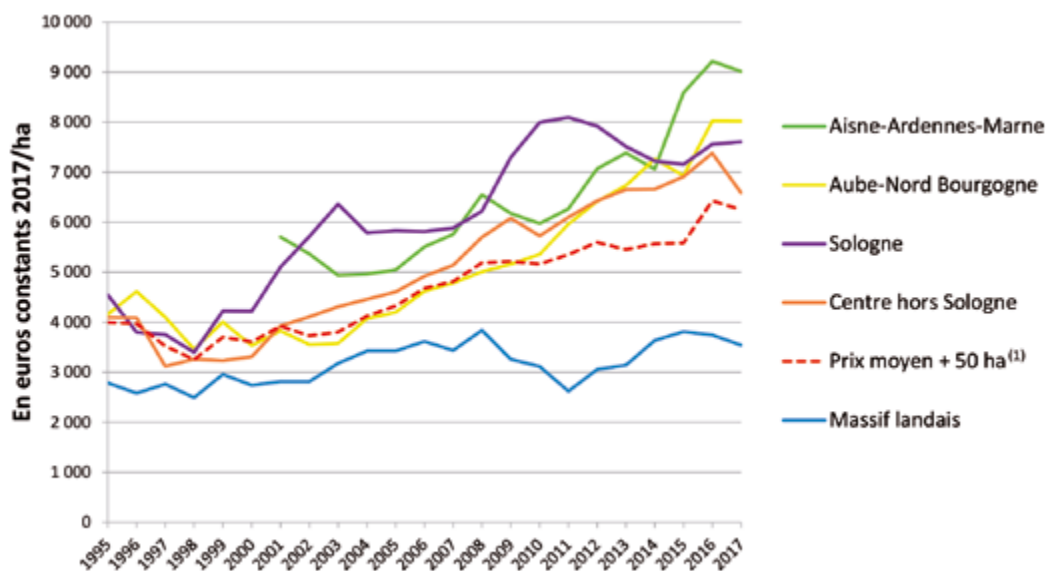
Le prix des forêts de 1 à 10 ha connaît en 2017 sa première baisse (- 2 %) après dix années de hausse. Il s'établit à 3 890 euros/ha, soit 6 % en dessous du prix moyen national. Entre 2007 et 2016, il avait progressé de 59 %.

À l'inverse, le prix des forêts de 10 à 25 ha gagne 4 %, à 3 630 euros/ha, sans retrouver le niveau de 2011. Il reste le prix le plus bas des trois catégories, 12 % en dessous du prix moyen national.

La hausse est plus mesurée pour les forêts de plus de 25 ha. Leur prix gagne 2 %, en hausse pour la deuxième année. Il s'établit 8 % au-dessus du prix moyen national.

- Le prix des forêts non bâties de plus de 50 ha  
**Les prix des grandes forêts toujours les plus élevés**

### Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties de plus de 50 ha par ensemble géographique entre 1995 et 2017 (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 2017, 220 transactions pour 27 600 ha et 168 millions d'euros  
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le prix moyen triennal des forêts non bâties de plus de 50 ha cède 2 % en 2017, à 6 250 euros/ha. La hiérarchie entre zones géographiques reste inchangée et met en avant l'opposition entre les futaies septentrionales et les massifs de résineux du Sud-Ouest.

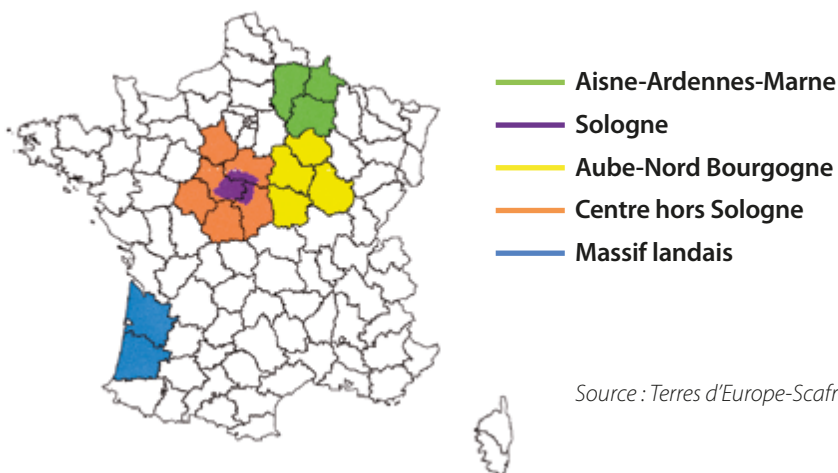
Le prix le plus élevé, en Aisne-Ardenne-Marne, cède 1 %, à 9 010 euros/ha. Il a été multiplié par 1,8 entre 2003 et 2017.

Dans l'ensemble Aube-Nord-Bourgogne, le prix gagne 1 %, à 8 020 euros/ha. Sur la période 2003-2017, il enregistre la plus forte progression, multiplié par 2,2.

En Sologne, le prix enregistre aussi une hausse de 1 % et s'établit à 7 060 euros/ha. L'écart s'ouvre à nouveau avec le reste de la région Centre, où le prix cède 10 %, à 6 590 euros/ha.

Les forêts de résineux du massif landais restent les moins chères, à 3 540 euros/ha (- 5 %). Après une baisse des prix entre 2009 et 2011, suite à la tempête Klaus (janvier 2009) qui a fortement réduit les volumes de bois, leur prix avait repris 46 % entre 2011 et 2015 du fait de l'évolution du prix des sols et de la reconstitution des massifs.

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

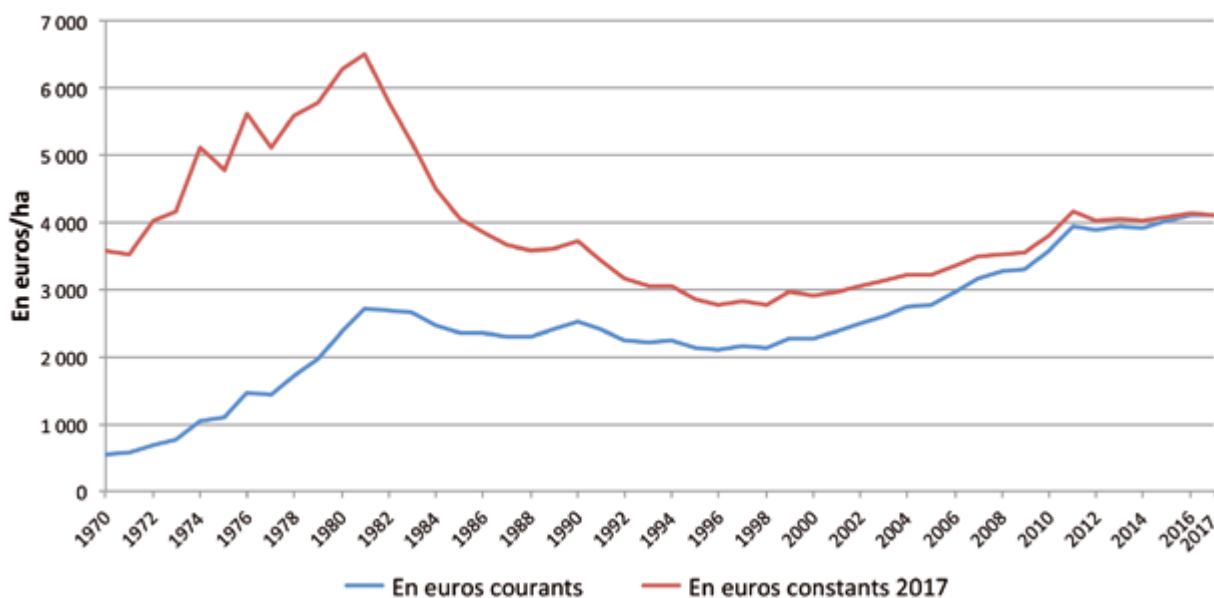


Source : Terres d'Europe-Scafr

#### 1.1.4. Évolution du prix des forêts non bâties depuis 1970

*Hors inflation, le prix sur un plateau depuis 2011*

##### Évolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2017 : Graphique 5



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

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

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

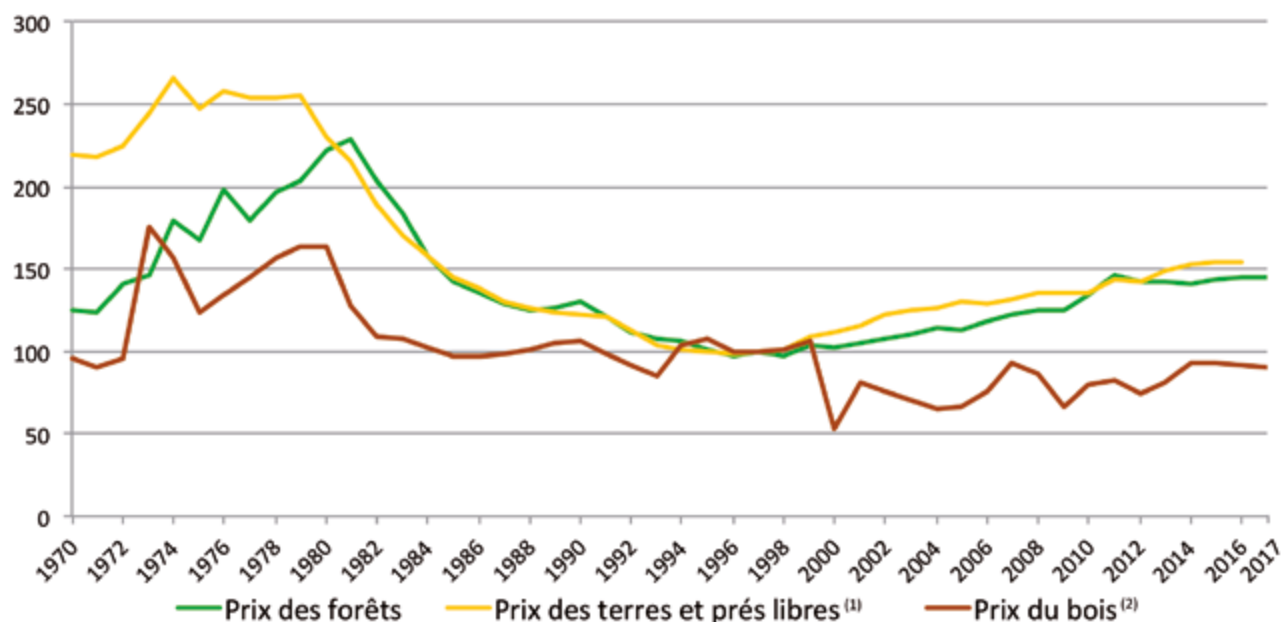
- il se situe sur un plateau depuis 2011, au-dessus de 4 000 euros/ha ;
- il a progressé de 48 % entre le point bas de 1996 et 2017, soit un gain annuel moyen de 1,9 % ;
- il se situe toujours 37 % en dessous du pic de 1981 ; autrement dit, il représente près des deux tiers (63 %) du prix de 1981.



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

*Le prix des forêts soutenu par des taux d'intérêt toujours au plus bas*

#### Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2017 : 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 2017, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2018

(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 (série ONF) et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles à l'hectare.

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

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

## 1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

*Une année record*

### Le marché des forêts <sup>(1)</sup> : Tableau 2

	2016	2017	Évolution 2017/2016
<b>Nombre de transactions</b>	17 500	18 470	+ 5,5 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	120 000	130 900	+ 9,1 %
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(2)</sup></b>	1 444	1 492	+ 3,3 %

(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 2017 (+ 5,5 %) et porte la progression à 41 % par rapport au creux de 2009, année caractérisée par une nette fermeture du marché des forêts à la suite de l'éclatement de la crise économique et financière. L'augmentation des transactions depuis 2009 concerne toutes les régions forestières (cf. carte Régions forestières, Annexe 1) : + 100 % dans l'Ouest, + 45 % dans le Massif Central, + 39 % dans l'Est, + 38 % en Nord-Bassin parisien, + 34 % en Alpes-Méditerranée-Pyrénées et + 32 % dans le Sud-Ouest.

Les surfaces échangées progressent de 9,1 % par rapport à 2016. À 130 900 ha, elles se situent désormais 41 % au-dessus du creux de 2009 (92 900 ha) et représentent 1,34 % des surfaces forestières privées françaises de plus de 1 ha. Cette hausse concerne l'ensemble des régions, notamment l'Est (+ 22 %), le Sud-Ouest (+ 16 %) et la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées (+ 15 %).

En hausse de 3,3 %, la valeur du marché des forêts approche 1,5 milliard d'euros. Cet accroissement est tiré par la hausse de la valeur de vente des forêts comportant du bâti (+ 115 millions d'euros), tandis que celle des forêts non bâties diminue (- 48 millions d'euros).



## 1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2017

*Les acquisitions des personnes morales privées supérieures à celles des particuliers*

Répartition des surfaces forestières échangées selon le statut de l'acquéreur et du vendeur en 2016 et 2017 (en hectares) : Tableau 3

	2016			2017		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
<b>Personnes physiques agricoles</b>	17 600	5 800	+ 11 800	17 000	5 300	+ 11 700
<b>Personnes morales agricoles et forestières <sup>(1)</sup></b>	27 200	10 500	+ 16 700	<b>33 500</b>	<b>15 900</b>	+ 17 600
<b>Autres personnes morales privées <sup>(2)</sup></b>	16 100	11 300	+ 4 800	15 700	<b>14 600</b>	+ 1 100
<b>Secteur public <sup>(3)</sup></b>	4 600	1 500	+ 3 100	3 600	2 900	+ 700
<b>Personnes physiques non agricoles</b>	43 500	50 000	- 6 500	<b>47 200</b>	50 800	- 3 600
<b>Indivisions</b>	7 600	32 600	- 25 000	10 600	34 500	- 23 900
<b>Statut non déclaré</b>	3 400	8 300	- 4 900	3 400	6 900	- 3 500
<b>TOTAL</b>	120 000	120 000	0	130 900	130 900	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'État, les collectivités et les établissements publics

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

La différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues par les **personnes physiques agricoles** (hors règlement d'indivisions) s'élève à + 11 700 ha, un solde quasi inchangé par rapport à 2016 (+ 11 800 ha). Cette évolution résulte d'une baisse de 3 % de leurs surfaces acquises et de 9 % de leurs surfaces vendues. Les agriculteurs cèdent du terrain sur un marché en forte hausse.

Après une hausse de 24 % en 2016, les surfaces acquises par les **personnes morales privées agricoles et forestières** (incluant les groupements forestiers) progressent encore de 23 % en 2017, à 33 500 ha. Elles représentent 26 % du total des acquisitions en 2017. Leurs surfaces vendues enregistrent une forte hausse (+ 51 %). Comme en 2016, leur solde reste à un niveau élevé (+ 17 600 ha, contre + 16 700 ha en 2016). Il faut noter que ces achats peuvent être le fait de particuliers qui, au travers d'un groupement forestier, investissent en forêt.

Les **autres personnes morales privées** (institutionnels, banques, assurances, autres sociétés) voient leurs surfaces acquises reculer de 2 % et leurs surfaces vendues progresser de 29 %. Conséquence, leur solde est divisé par 4, passant de + 4 800 à + 1 100 ha.

Réunies, les acquisitions des personnes morales privées atteignent 49 200 ha, soit 38 % du total de la surface du marché. Ce niveau inédit est supérieur aux précédents points hauts observés lors des années précédant la crise (2007 et 2008). Surtout, il dépasse pour la première fois celui des particuliers non agricoles (47 200 ha en 2017).

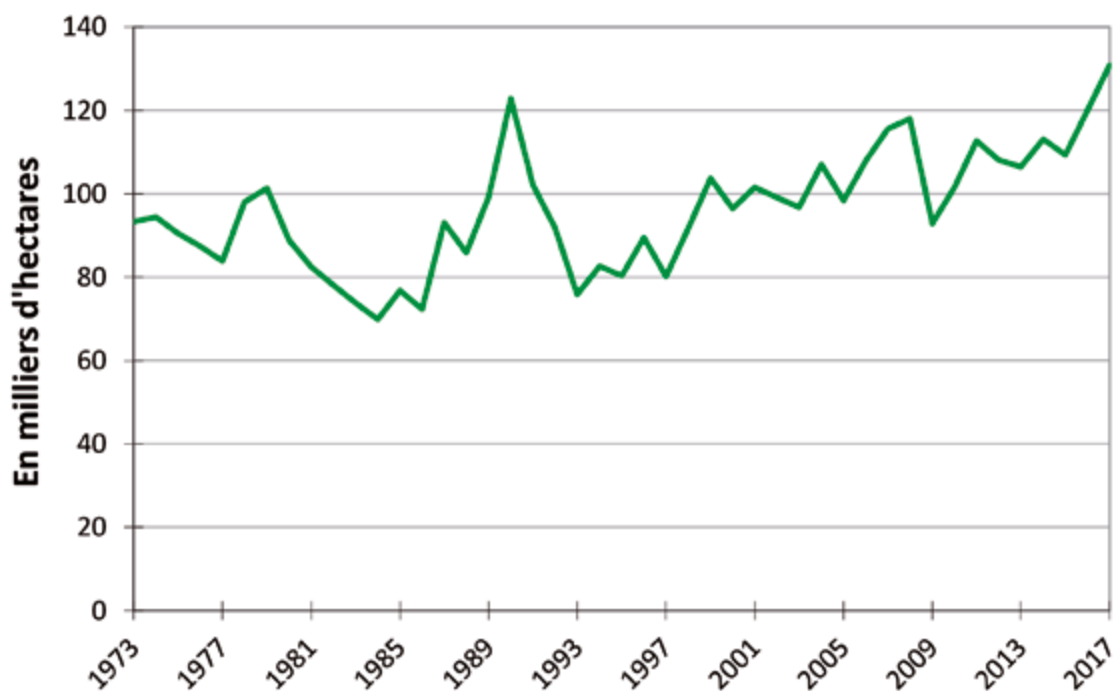
Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) augmentent leurs acquisitions de 9 %, à 47 200 ha, et atteignent ainsi un niveau inédit. Leurs ventes sont quasi stables (+ 2 %). S'ils cèdent leur première place à l'achat aux personnes morales, ils demeurent au premier rang des vendeurs, représentant 39 % des surfaces vendues en 2017. Comme en 2016, ils sont vendeurs nets (- 3 600 ha), après quatre années proches de l'équilibre (2012-2015).

Enfin, les **indivisions** sont surtout présentes à la vente, correspondant principalement à des règlements de succession. Comme chaque année, leur bilan est largement négatif (- 23 900 ha). En 2017, les 34 500 ha mis en vente représentent 27 % de la surface du marché, un chiffre égal à la moyenne des cinq dernières années.

## 1.4. Évolution de la surface du marché des forêts

*Un niveau inédit de surfaces échangées*

### Évolution de la surface du marché des forêts entre 1973 et 2017 : 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.

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

Entre 2015 et 2017, les surfaces progressent de 20 %, passant de 109 300 à 130 900 ha. Le niveau atteint en 2017 représente 1,34 % des surfaces forestières privées de plus de 1 ha. Il dépasse de 7 % le 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 2017

*Deuxième année de progression, après le point bas de 2015*

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

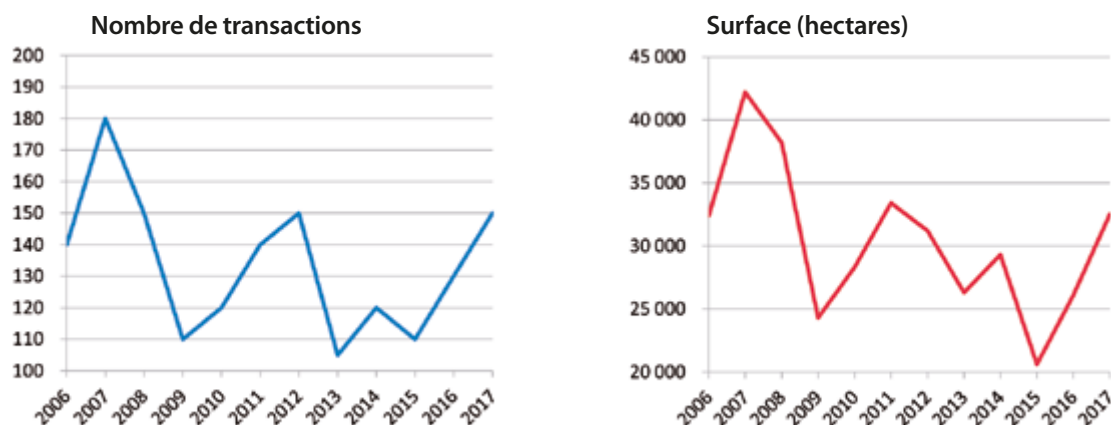
	2015	2016	2017	Évolution 2017/2016	Évolution 2017/2015
<b>Nombre de transactions</b>	110	130	150	+ 15 %	+ 36 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	20 600	26 100	32 500	+ 25 %	+ 58 %
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(1)</sup></b>	177	277	287	+ 4 %	+ 62 %

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

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

Le marché des forêts de plus de 100 ha enregistre en 2017 une deuxième année de hausse, après le point bas atteint en 2015. 20 transactions supplémentaires sont recensées (+ 15 %, 150 transactions), pour une surface de 6 400 ha supplémentaires en 2017 (+ 25 %, 32 500 ha). La valeur enregistre une progression moindre (+ 4 %), et atteint 287 millions d'euros.

#### Évolution du marché des forêts de plus de 100 ha entre 2006 et 2017 : Graphiques 8



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

L'année 2017 revient au niveau de l'année 2012, tant en nombre de transactions qu'en surface.

## 1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2017

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

Biens forestiers		Biens mixtes	
Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	Bâtis

### • Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2017

*Deuxième année de remontée*

#### Évolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2017 : Tableau 5

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Nombre de transactions</b>	90	120	160	140	100	110	120	120	90	100	90	100	120
<b>Surface forestière (ha)</b>	21 100	30 000	39 500	35 500	22 100	25 700	30 500	26 300	24 600	25 600	17 200	21 400	27 300
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(1)</sup></b>	104	157	205	390	150	131	193	157	144	172	116	196	190

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

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

Les biens forestiers de plus de 100 ha enregistrent leur deuxième année de hausse. Ils retrouvent ainsi le niveau de 2012 en nombre de transactions et le dépassent légèrement en surface. Remontée depuis deux ans, en nombre et en surface. La valeur est stable.

#### Évolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2005 et 2017 : Tableau 6

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016
<b>Nombre de transactions</b>	1,0 %	1,4 %	1,8 %	1,4 %	1,1 %	1,2 %	1,4 %	1,3 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,1 %
<b>Surface forestière</b>	30 %	36 %	41 %	38 %	31 %	34 %	37 %	34 %	31 %	31 %	22 %	26 %	30 %
<b>Valeur - y compris bâtiments</b>	19 %	22 %	25 %	23 %	26 %	21 %	25 %	26 %	23 %	25 %	16 %	22 %	22 %

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

En part, le niveau de 2013 est retrouvé en nombre (1,1 %) et presque atteint en surface (30 %) et valeur (22 %).

• Statut des acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha  
*La moitié des acquisitions par les personnes morales agricoles et forestières*

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2017 :  
 Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
<b>Personnes morales agricoles et forestières</b> <sup>(1)</sup>	30 %	32 %	31 %	48 %	51 %	50 %
<b>Autres personnes morales privées</b> <sup>(2)</sup>	15 %	17 %	26 %	13 %	12 %	16 %
<b>Secteur public</b> <sup>(3)</sup>	5 %	6 %	4 %	2 %	2 %	2 %
<b>Personnes physiques agricoles et non agricoles</b>	25 %	25 %	18 %	28 %	26 %	25 %
<b>Indivisions</b>	21 %	17 %	17 %	5 %	5 %	6 %
<b>Statut non déclaré</b>	4 %	3 %	4 %	4 %	3 %	2 %
<b>TOTAL</b>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

Pour la deuxième année, les **personnes morales agricoles et forestières** augmentent leur activité en 2017, tant à la vente qu'à l'achat. Conséquence, leurs parts à la vente passe devant celle des personnes physiques (agricoles et non agricoles) et celle des indivisions. À l'achat, leurs parts progressent très légèrement, renforçant leur place de premier acquéreur de biens forestiers de plus de 100 ha.

À l'inverse, les **autres personnes morales privées** intensifient leurs ventes et réduisent leurs acquisitions. Si leurs parts en ventes restent stables, compte tenu de l'augmentation globale des surfaces vendues, celles à l'achat se contractent. La baisse est particulièrement marquée en surface (- 8 points, 12 %) et en valeur (- 13 points, 16 %). Regroupées, les personnes morales privées (agricoles, forestières, autres) sont toujours les premiers acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha, avec 49 % des surfaces vendues et 63 % des surfaces acquises.

Le **secteur public** augmente considérablement ses ventes en 2017, même si cela concerne comme chaque année des volumes limités. En surface, la part est de 6 %. À l'achat, les parts restent limitées à 2 %.

Les **particuliers** augmentent leur activité en 2017, à la vente et surtout à l'achat. Leur parts de surfaces acquises gagne ainsi 10 points (26 %) tandis que celle en valeur est multipliée par 2 (25 %). Ils retrouvent ainsi les niveaux de 2015.

### 1.5.3. Le marché des forêts non bâties de plus de 100 ha en 2017

4 000 ha supplémentaires mais un nombre identique de biens mis sur le marché

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

	2015	2016	2017	Évolution 2017/2016	Évolution 2017/2015
<b>Nombre de transactions</b>	80	80	80	0 %	0 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	14 100	14 100	18 100	+ 28 %	+ 28 %
<b>Valeur (M€) <sup>(1)</sup></b>	92	96	106	+ 10 %	+ 16 %

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

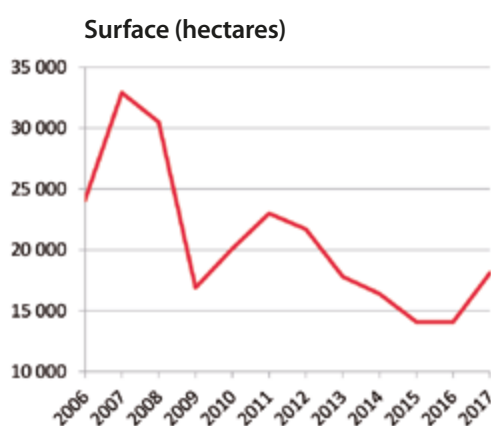
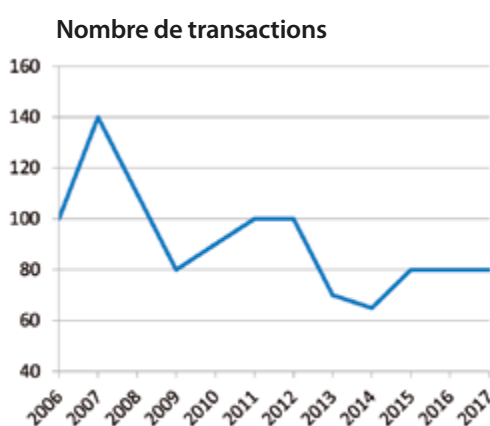
Pour plus de détails, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

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

En 2017, le nombre de transactions de forêts non bâties de plus de 100 ha est inchangé, comme en 2016. Les surfaces en revanche sont plus importantes, ce qui se traduit par un accroissement de 50 ha du lot moyen, qui passe de 176 à 226 ha. La valeur progresse de 10 % et repasse au-dessus des 100 millions d'euros.

Ces transactions de forêts de plus de 100 ha non bâties sont constituées pour 89 % de biens forestiers et pour 11 % de biens mixtes.

#### Évolution du marché des forêts non bâties de plus de 100 ha entre 2006 et 2017 : Graphiques 9



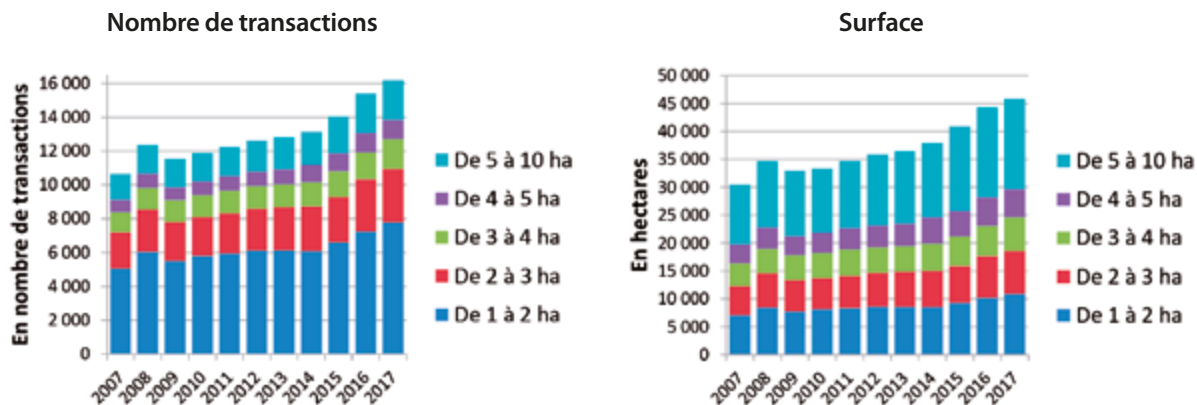
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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. L'année est marquée par un rebond des surfaces, mais pour un nombre identique de biens vendus.

## 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 2017 : 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 2017 : + 5,1 % en nombre et + 3,4 % en surface. Depuis 2007, le nombre de transactions progresse de 52 % et les surfaces correspondantes de 51 %. En 2017, elles représentent désormais 88 % des transactions et 35 % 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 (24 %).

La recherche de parcelles boisées pour un usage de loisirs ou un approvisionnement en bois de chauffage peut être un des facteurs explicatifs de cette tendance.

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 2017, 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 + 35 % et + 41 %.

La progression des ventes des petites forêts devrait se poursuivre. C'est en tout cas l'intention de la mesure de plafonnement des émoluments des notaires sur les ventes de petites parcelles forestières <sup>(a)</sup>, effective depuis le 28 février 2016. 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.

Il faut noter que la hausse observée en 2017 concerne les forêts comprenant du bâti comme celles dépourvues de bâti. Elle n'est donc 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 biens forestiers dépassent les 90 000 ha*

Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2016 et 2017 : Tableau 9

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2016	2017	Évolution 2017/2016	2016	2017	Évolution 2017/2016
<b>Nombre de transactions</b>	10 470	10 870	+ 4 %	7 030	7 600	+ 8 %
<b>Surface forestière (ha) <sup>(1)</sup></b>	83 000	90 800	+ 9 %	37 000	40 100	+ 8 %
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(2) (3)</sup></b>	907	856	- 6 %	537	636	+ 18 %

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

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

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

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

La progression générale du marché des forêts en 2017 concerne tant les biens forestiers que les biens mixtes. Dans le détail, la progression est plus marquée en nombre pour les biens mixtes que pour les biens forestiers. Elle est équivalente en surface pour les deux types de biens. Les biens forestiers dépassent le seuil des 90 000 ha. En valeur, les biens forestiers cèdent 6 % tandis que les biens mixtes progressent de 18 %. Ces montants incluent les ventes comprenant du bâti.

### 2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

#### 2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

*Hausse plus marquée pour les biens bâtis*

Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2016 et 2017 : Tableau 10

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2016	2017	Évolution 2017/2016	2016	2017	Évolution 2017/2016
<b>Nombre de transactions</b>	13 170	13 700	+ 4 %	4 330	4 770	+ 10 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	81 800	87 600	+ 7 %	38 200	43 300	+ 13 %
<b>Valeur (M€) <sup>(1)</sup></b>	547	479	- 12 %	898	1 013	+ 13 %

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

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

Le nombre de transactions de forêts non bâties progresse de 4 %. La hausse est plus marquée pour celles comprenant du bâti : + 10 %. Cette hausse différenciée peut s'expliquer partiellement par la plus large notification des ventes forestières comprenant du bâti, dont les effets sont encore visibles en 2017 (cf. Annexe 1 – Méthodologie – 5. Conséquence de la Loi d'avenir sur les notifications de ventes forestières comprenant du bâti). Elle pourrait aussi s'expliquer par le dynamisme du marché immobilier, qui est observé en 2017 sur les ventes de logements anciens <sup>(a)</sup> comme sur le marché des maisons à la campagne <sup>(b)</sup>.

(a) Source : INSEE-Notaires ; (b) Source : Safer.



## Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2012 et 2017 : Tableau 11

	Surface moyenne du lot (ha)							Valeur moyenne du lot (k€)						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2017/2016	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2017/2016
<b>Biens non bâtis</b>	7,0	6,7	6,6	6,4	6,2	6,4	+ 3 %	40	38	37	37	42	35	- 16 %
<b>Biens bâtis</b>	9,5	9,2	10,7	8,1	8,8	9,1	+ 3 %	199	167	205	194	207	213	+ 3 %

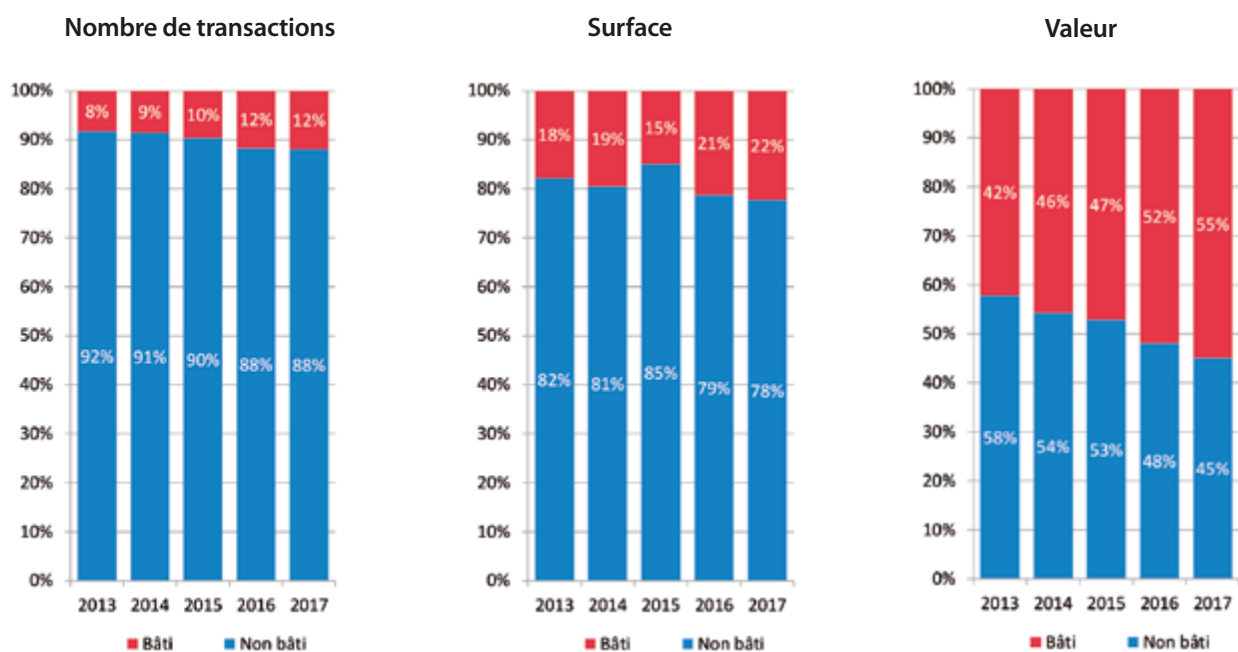
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Après cinq années de baisse, le lot moyen non bâti gagne 3 % en surface, à 6,4 ha. En revanche, sa valeur diminue de 16 %, à 35 000 euros.

Le lot bâti gagne aussi 3 % en surface, à 9,1 ha, comme en valeur (213 000 euros).

## Répartition du marché des forêts non bâties et bâties entre 2013 et 2017 : Graphiques 11

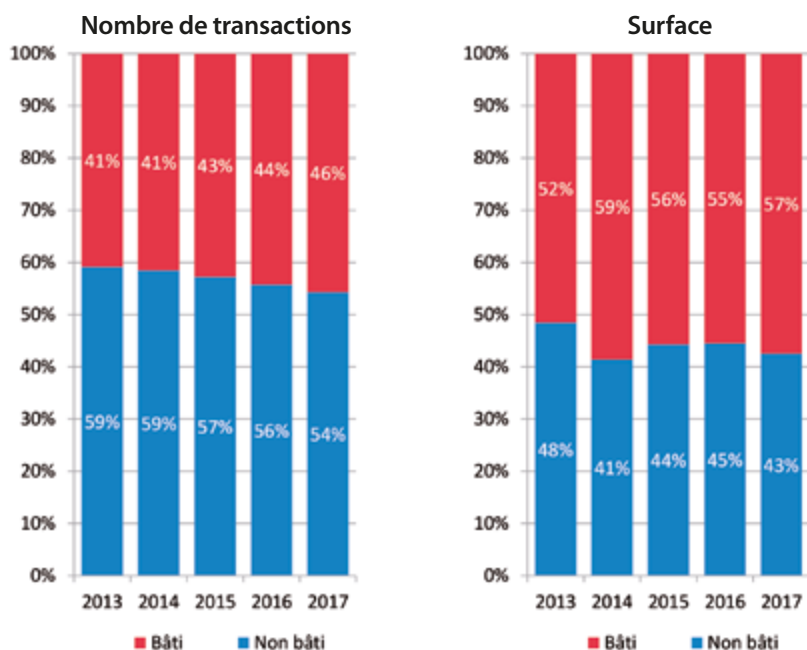
### Marché des biens forestiers : Graphique 11.1



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 quatre ans, la part passe de 8 à 12 % en nombre, de 18 à 22 % en surface et de 42 à 55 % 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

#### *Une survalueur dans la moyenne des trois dernières années*

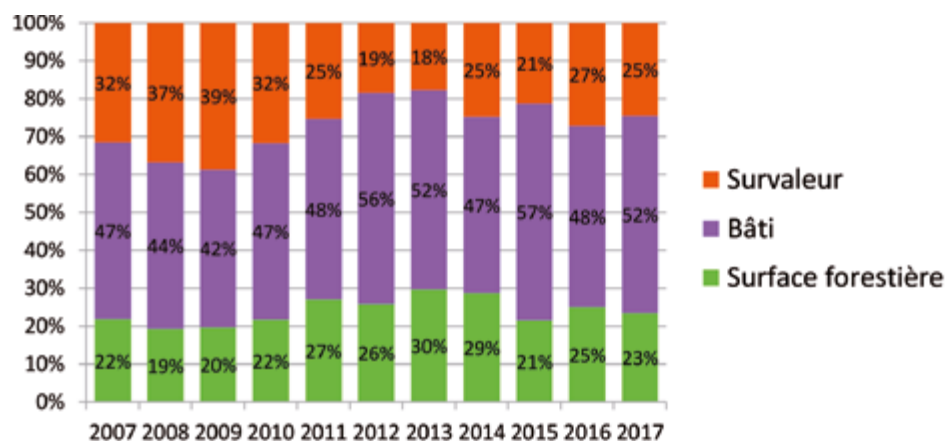
Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

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 survalueur 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
- + survalueur
- = valeur du marché

## Évolution de la décomposition de la valeur moyenne d'un bien forestier bâti entre 2007 et 2017 : 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 ».

Entre 2014 et 2017, la survaleur est comprise entre 21 et 27 % selon les années.

## 2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

### 2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface en 2017

*La hausse de la surface du marché due aux forêts de 10 à 25 ha et de plus de 100 ha*

#### Le marché des forêts par classe de surface : Tableau 12

	2017						Évolution 2017/2016					
	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
<b>Nombre de transactions</b>	16 200	1 460	450	210	150	18 470	+ 5 %	+ 12 %	- 2 %	+ 5 %	+ 15 %	+ 6 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	45 900	22 500	15 700	14 300	32 500	130 900	+ 3 %	+ 14 %	- 1 %	+ 3 %	+ 25 %	+ 9 %
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(1)</sup></b>	638	256	169	141	287	1 492	- 6 %	+ 27 %	+ 3 %	+ 19 %	+ 3 %	+ 3 %

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

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

La progression générale des échanges enregistrée sur le marché des forêts en 2017 concerne quasiment toutes les classes de surfaces.

Les transactions de forêts de 1 à 10 ha progressent en nombre et en surface ; ils affichent un repli de 6 % en valeur. L'augmentation régulière de ce segment fait passer la part en surface à 35 % en 2017, contre 26 % en 2007. Les forêts de 10 à 25 ha enregistrent une nette progression. En particulier en surface, avec 2 700 ha supplémentaires.

Les forêts de 25 à 50 ha sont le seul segment qui reste à l'écart de la dynamique générale, avec un nombre de transactions et des surfaces qui se replient ; la valeur progresse toutefois de 3 %. Les forêts de 50 à 100 ha affichent une hausse modérée en nombre et en surface, mais une hausse de 19 % en valeur. Enfin, les forêts de plus de 100 ha enregistrent une nette progression, avec notamment 6 400 ha supplémentaires.

La hausse globale de 6 % du nombre de transactions provient majoritairement du segment des forêts de 1 à 10 ha. Celle en surface (+ 9 %, soit 10 900 ha supplémentaires) provient d'abord des forêts de plus de 100 ha (+ 6 400 ha) puis de celles de 10 à 25 ha (+ 2 700 ha). En valeur, la progression de 3 % cache une baisse marquée du segment des forêts de 1 à 10 ha (- 6 %, soit - 44 millions d'euros), compensée principalement par la progression des forêts de 10 à 25 ha (+ 27 %, soit + 55 millions d'euros). Ces valeurs incluent les bâtiments éventuellement associés aux forêts.

### 2.3.2. Le marché des biens forestiers par classe de surface en 2017

#### Les biens forestiers de plus de 100 ha en hausse

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

	2017						Évolution 2017/2016					
	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
<b>Nombre de transactions</b>	9 330	950	310	160	120	10 870	+ 3 %	+ 10 %	- 6 %	0 %	+ 20 %	+ 4 %
<b>Surface forestière (ha)</b>	26 800	14 800	11 000	10 800	27 300	90 800	+ 1 %	+ 14 %	- 2 %	0 %	+ 28 %	+ 9 %
<b>Valeur - y compris bâtiments (M€) <sup>(1)</sup></b>	372	129	89	76	190	856	- 17 %	+ 26 %	+ 5 %	+ 4 %	- 3 %	- 6 %

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

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

La dynamique haussière du marché des forêts se retrouve sur le marché des biens forestiers, en particulier pour les biens de plus de 100 ha et de 10 à 25 ha.

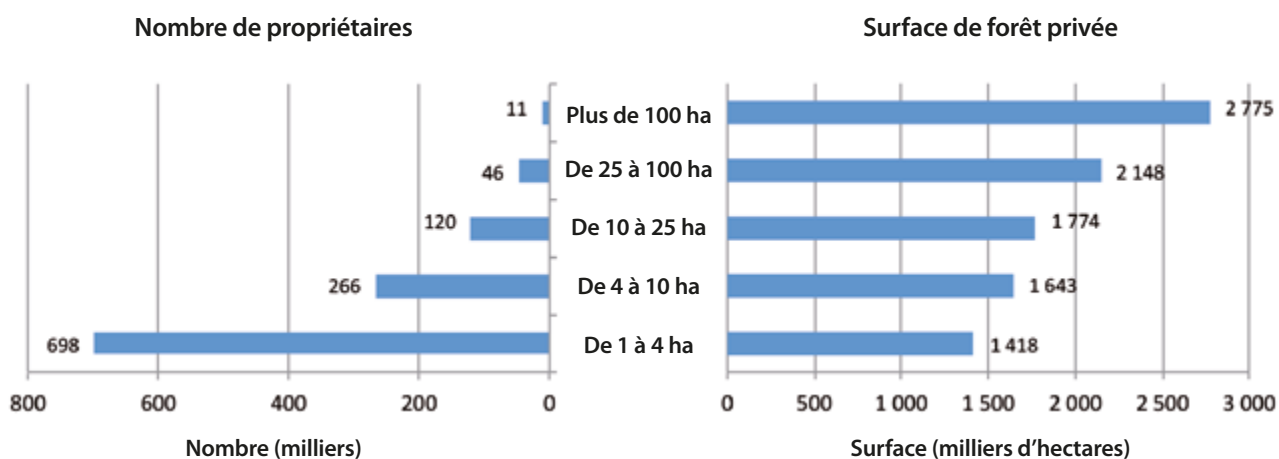


## 2.4. Structure de la propriété forestière privée et marché des forêts

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

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

#### Répartition du nombre de propriétaires et des surfaces de forêt privée par classe de surface : Graphiques 13



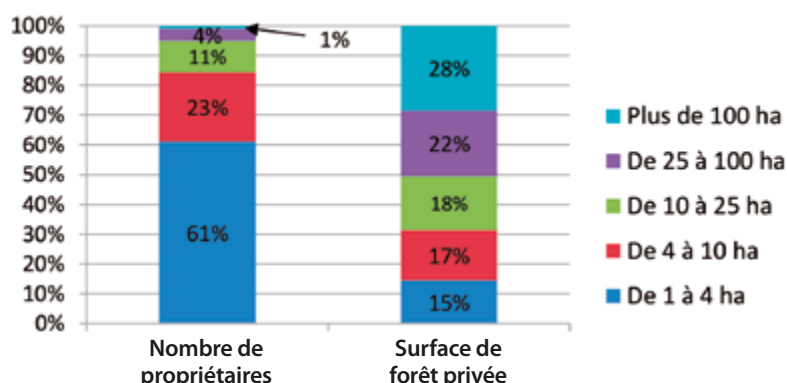
Champ : propriétés forestières privées de 1 ha ou plus  
Source : Agreste – Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012

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

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

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 classes 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 2017 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 2017 et comparaison avec la répartition des surfaces forestières privées : Tableau 14

	Surfaces forestières privées de plus de 1 ha existantes <sup>(1)</sup>	Surfaces forestières privées de plus de 1 ha mises sur le marché en 2017 <sup>(2)</sup>
De 1 à 4 ha	14,5 %	18,8 %
De 4 à 10 ha	16,8 %	16,2 %
De 10 à 25 ha	18,2 %	17,2 %
De 25 à 100 ha	22,0 %	22,9 %
Plus de 100 ha	28,4 %	24,8 %
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 24,8 % des surfaces vendues en 2017 alors que les propriétés de plus de 100 ha constituent 28,4 % des surfaces de la forêt privée. C'est la cinquième 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.

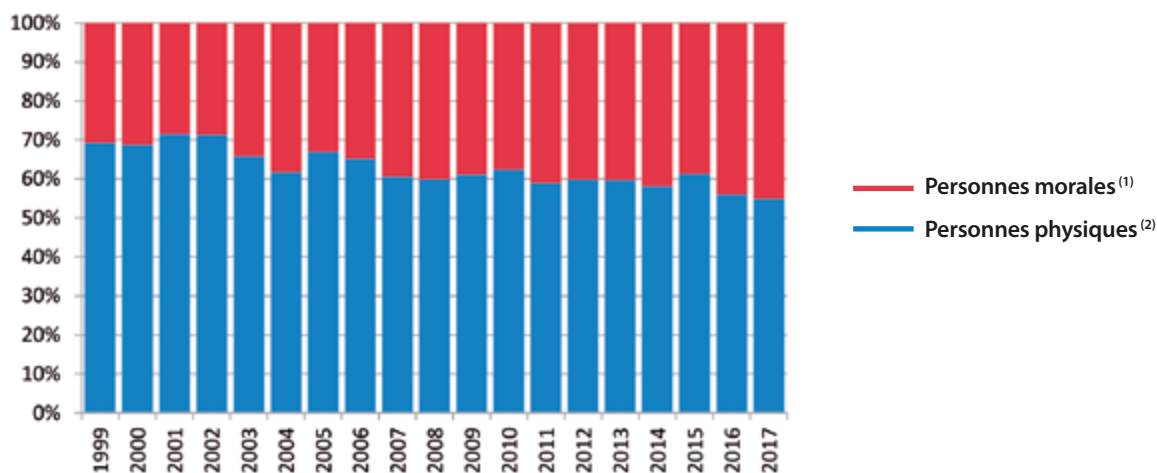
À l'inverse, les biens de 1 à 4 ha représentent 18,8 % des surfaces vendues en 2017, soit un pourcentage supérieur de plus de 4 points à la part des propriétés de 1 à 4 ha dans la forêt privée (14,5 %). Cette proportion était de 14,2 % en 2007, a dépassé le seuil des 14,5 % dès 2008 pour atteindre 19,3 % en 2016, soutenue par une progression régulière des transactions. Cet écart de parts entre propriété et marché s'explique par le dynamisme du segment des forêts de 1 à 10 ha. À 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

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

#### Évolution des surfaces acquises sur le marché des forêts par type d'acquéreurs entre 1999 et 2017 : 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.

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

Progressivement, les surfaces acquises par les personnes morales prennent une part croissante sur le marché des forêts. Leur part passe ainsi de 31 % en 1999 à 45 % près de 20 ans plus tard.

Cette évolution se traduit par une part de plus en plus importante dans la propriété. Ainsi, entre 1999 et 2012 <sup>(a)</sup>, 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 2017

*Environ un quart des surfaces mises en vente par les personnes morales*

Répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut en 2017 : Tableau 15

	2016			2017		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
<b>Personnes physiques agricoles</b>	4 %	4 %	4 %	4 %	3 %	2 %
<b>Personnes morales agricoles et forestières <sup>(1)</sup></b>	3 %	11 %	9 %	3 %	15 %	12 %
<b>Autres personnes morales privées <sup>(2)</sup></b>	4 %	10 %	14 %	4 %	11 %	18 %
<b>Secteur public <sup>(3)</sup></b>	1 %	1 %	1 %	1 %	3 %	3 %
<b>Personnes physiques non agricoles</b>	56 %	42 %	45 %	53 %	40 %	37 %
<b>Indivisions</b>	25 %	24 %	22 %	27 %	23 %	23 %
<b>Statut non déclaré</b>	7 %	6 %	6 %	7 %	5 %	5 %
<b>TOTAL</b>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

La part des ventes par les agriculteurs (**personnes physiques agricoles**), stable en nombre, est en léger recul en surface et en valeur, tout en restant dans les proportions des années précédentes.

Les **personnes morales agricoles et forestières** affichent une part stable en nombre mais en hausse de 4 points en surface (15 %) traduisant une hausse sensible des surfaces vendues. La hausse est de 3 points en valeur. Les **autres personnes morales privées** ont des parts stables en nombre et surface, mais en hausse de 4 points en valeur. Cumulées, les deux catégories représentent 26 % des surfaces vendues.

Le **secteur public** affiche des parts modestes, inférieures à 3 %.

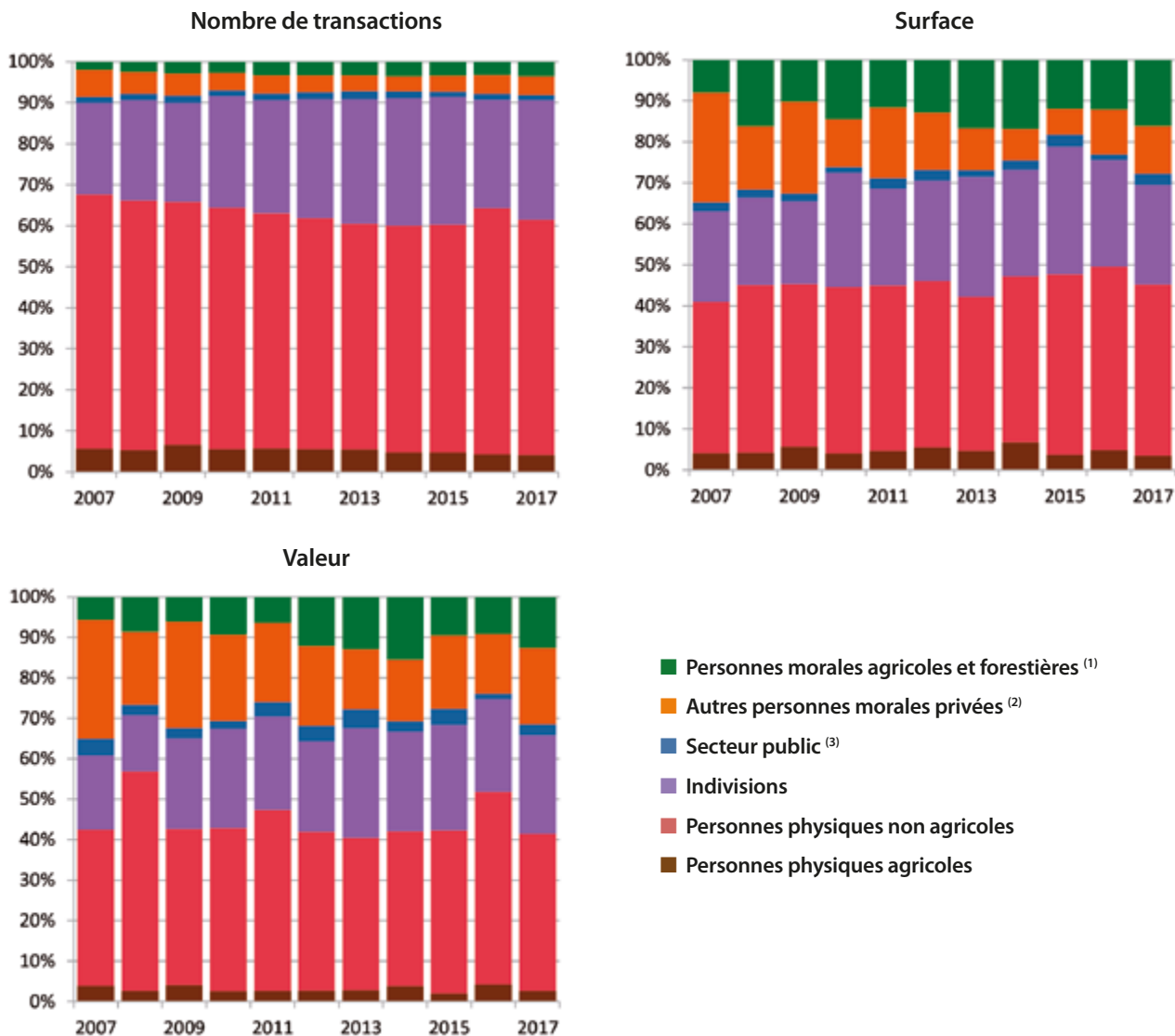
La part des ventes par les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) diminue de 3 points en nombre et en surface, et de 8 points en valeur. Ils restent toutefois majoritaires, avec 53 % des ventes pour 40 % des surfaces.

Les **indivisions** progressent légèrement, représentant plus du quart des ventes (27 %) pour près du quart (23 %) de la surface et de la valeur.

- Évolution des vendeurs de biens forestiers entre 2007 et 2017

*La part des surfaces vendues par les personnes morales au plus haut depuis 2011*

## Évolution de la répartition des vendeurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2017 : Graphiques 16



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

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

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

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

Plusieurs éléments sont à retenir de l'évolution du statut des vendeurs entre 2007 et 2017 :

- la diminution progressive de la part des **personnes physiques non agricoles** entre 2007 et 2015, avant un ressaut en 2016 et un niveau intermédiaire en 2017 ;
- l'augmentation des ventes des **indivisions** entre 2007 et 2015, puis une baisse en 2016, avec un léger rebond en 2017 ;
- cumulées, les ventes des personnes physiques et des indivisions (qui correspondent majoritairement à des règlements de succession de particuliers) fluctuent relativement peu sur 11 ans, variant entre 83 et 87 % en nombre ;
- une réduction des ventes des **autres personnes morales privées** depuis l'éclatement de la crise économique (2009), après des niveaux élevés en 2007 et 2008. Leur part en surface progresse à nouveau en 2016 et en 2017.

### 3.1.2. Les acquéreurs

- Les acquéreurs de biens forestiers en 2017

**29 % des surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières**

Répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut en 2017 : Tableau 16

	2016			2017		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
<b>Personnes physiques agricoles</b>	16 %	11 %	4 %	15 %	9 %	5 %
<b>Personnes morales agricoles et forestières <sup>(1)</sup></b>	9 %	26 %	17 %	9 %	<b>29 %</b>	19 %
<b>Autres personnes morales privées <sup>(2)</sup></b>	7 %	13 %	19 %	7 %	<b>11 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Secteur public <sup>(3)</sup></b>	4 %	4 %	2 %	4 %	3 %	3 %
<b>Personnes physiques non agricoles</b>	53 %	36 %	46 %	<b>51 %</b>	<b>37 %</b>	40 %
<b>Indivisions</b>	7 %	7 %	8 %	11 %	8 %	9 %
<b>Statut non déclaré</b>	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %
<b>TOTAL</b>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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

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

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

La part des agriculteurs (**personnes physiques agricoles**) diminue encore en 2017, cédant 1 point en nombre et 2 points en surface. La part en valeur gagne 1 point. Ils réalisent tout de même près d'une acquisition sur six, mais pour moins de 10 % des surfaces et 5 % de la valeur.

La part des **personnes morales agricoles et forestières** est stable en nombre (7 %) mais gagne 3 points en surface, à 29 %, et 2 points en valeur, à 19 %. La part des **autres personnes morales privées** est également stable en nombre (9 %) mais gagne 3 points en valeur. Cumulées, les personnes morales acquièrent 40 % des surfaces de biens forestiers pour 41 % de la valeur ; ils devancent ainsi les particuliers sur ces deux critères, mais pour une part 3 fois moins importante en nombre (16 %, contre 51 %).

Le **secteur public** affiche des parts quasi inchangées par rapport à 2016, autour de 4 %.

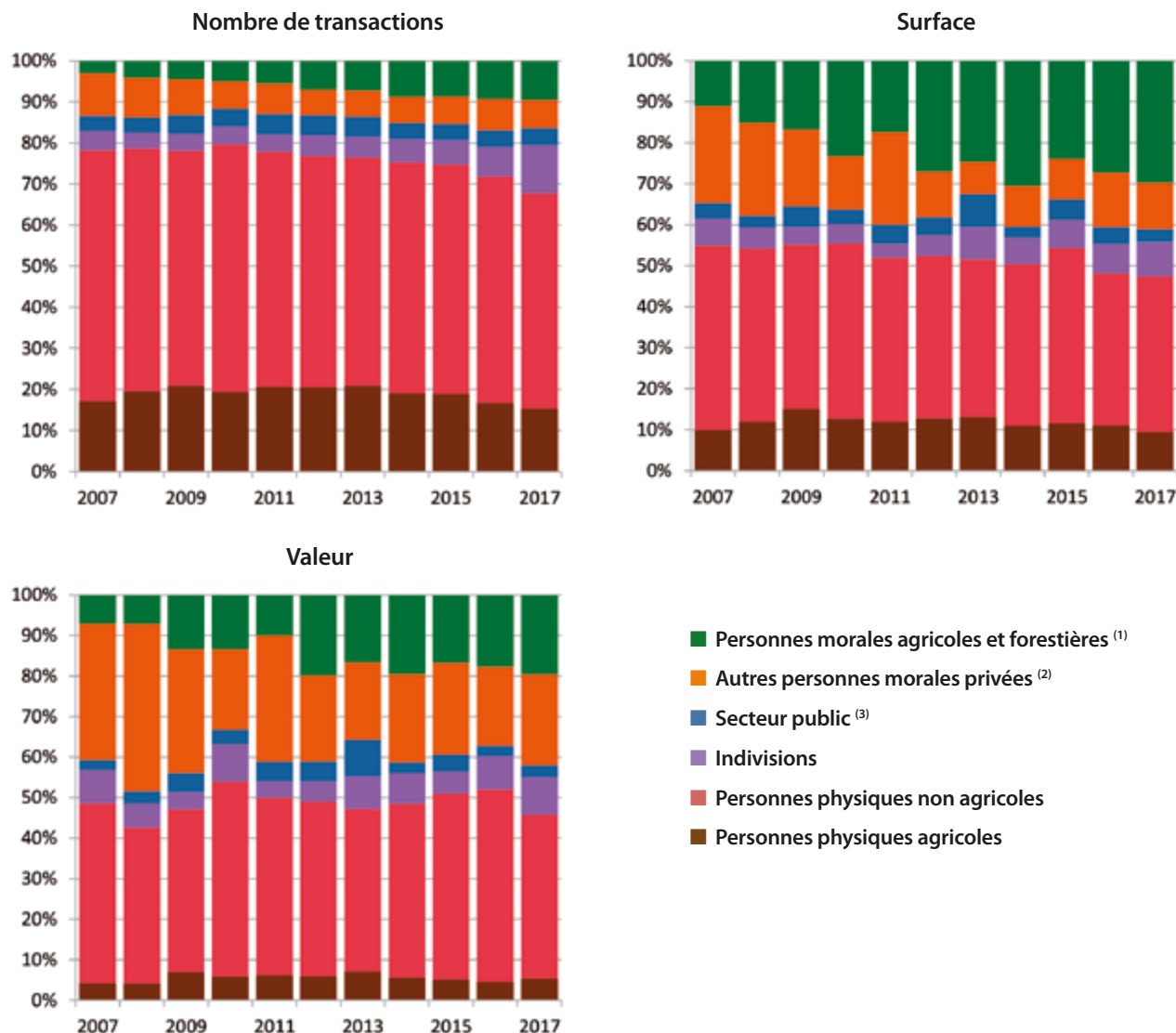
Les particuliers (**personnes physiques non agricoles**) affichent des légers replis en nombre et en valeur, mais la part gagne 1 point en surface, à 37 %. Ils restent les premiers acquéreurs en termes de nombre de transactions.

Les **indivisions** sont structurellement peu acheteuses. Leurs parts sont comprises entre 8 et 11 %.

• Évolution des acquéreurs de biens forestiers entre 2007 et 2017

*La progression régulière des personnes morales agricoles et forestières se poursuit*

Évolution de la répartition des acquéreurs de biens forestiers selon leur statut entre 2007 et 2017 : 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'État, les collectivités et les établissements publics

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

Même si elles restent majoritaires, les acquisitions des **personnes physiques non agricoles** sont en baisse tendancielle. Leur part en nombre passe de 61 à 52 % entre 2007 et 2017. En surface, elle diminue de 45 % en 2007 à 38 % en 2017.

À l'inverse, les acquisitions des **personnes morales privées agricoles et forestières** sont en hausse tendancielle sur la même période. En nombre, leur part croît de 3 à 10 % en dix ans. En surface, elle passe de 11 % en 2007 à 30 % en 2017, multipliée par 3.

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

## 3.2. Âge des acteurs du marché

### 3.2.1. Âge des vendeurs

*Près d'une vente sur deux réalisée après 70 ans*

#### Répartition des vendeurs de biens forestiers par classe d'âge en 2017 <sup>(1)</sup> : Tableau 17

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	4 %	5 %	5 %
De 40 à 50 ans	8 %	7 %	8 %
De 50 à 60 ans	15 %	17 %	21 %
De 60 à 70 ans	29 %	29 %	28 %
De 70 à 80 ans	24 %	23 %	19 %
Plus de 80 ans	21 %	18 %	18 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

(1) Cette ventilation concerne les ventes réalisées par les personnes physiques soit, en 2017, 49 % 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 (29 %). En deuxième position, la tranche des 70-80 ans, avec un quart des ventes. 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

*La moitié des surfaces acquises entre 50 et 70 ans*

#### Répartition des acquéreurs de biens forestiers par classe d'âge en 2017 <sup>(1)</sup> : Tableau 18

	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 30 ans	8 %	6 %	5 %
De 30 à 40 ans	16 %	13 %	15 %
De 40 à 50 ans	21 %	18 %	20 %
De 50 à 60 ans	25 %	26 %	26 %
De 60 à 70 ans	21 %	24 %	23 %
Plus de 70 ans	9 %	13 %	11 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

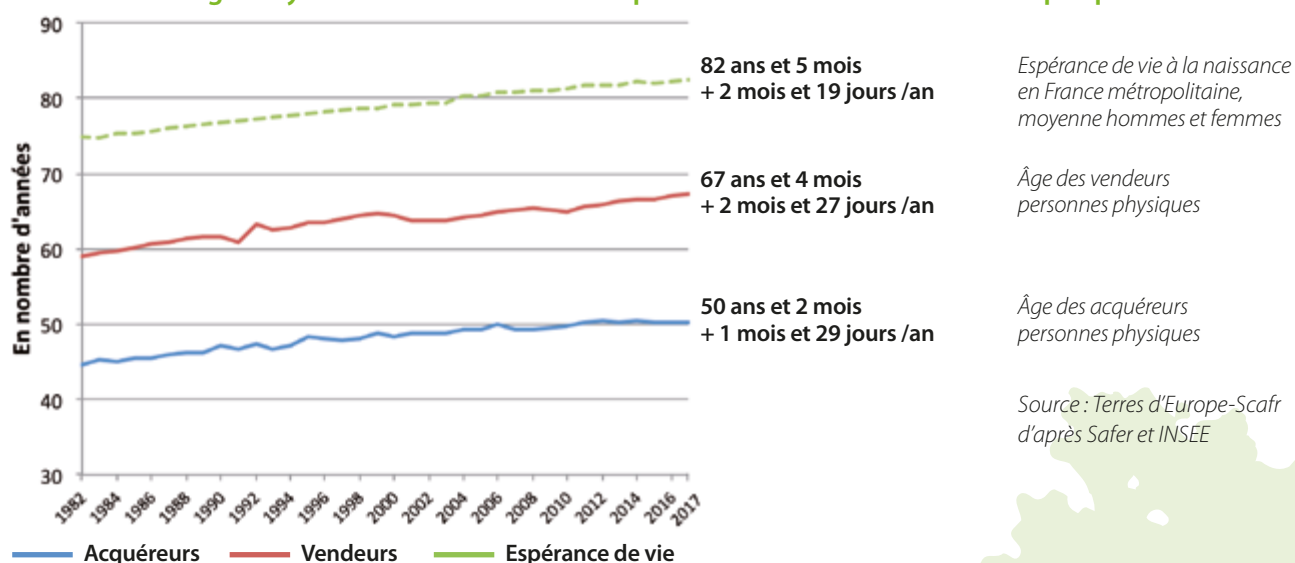
(1) Cette ventilation concerne les acquisitions réalisées par les personnes physiques soit, en 2017, 58 % des transactions du marché des biens forestiers  
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La première tranche d'âge en termes d'achat est celle des 50-60 ans : ils réalisent un quart des achats, pour un quart de la surface et de la valeur. En deuxième position, les 60-70 ans, qui réalisent 21 % des achats pour 24 % des surfaces. Cumulées, ces deux classes d'âge acquièrent la moitié des surfaces. Les 40-50 ans présentent la même part en nombre (21 %) mais pour une part en surface de 18 %.

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

#### Stabilité de l'âge moyen des acquéreurs

#### Évolution de l'âge moyen des vendeurs et des acquéreurs entre 1982 et 2017 : Graphique 18



En 2017, l'âge moyen des acquéreurs est de 50 ans et 2 mois, en repli de 2 mois par rapport à 2016. Cette valeur correspond à l'âge moyen sur les six dernières années, reflétant la stabilité de l'âge des acquéreurs. À l'inverse, l'âge moyen des vendeurs poursuit sa progression : il gagne 4 mois en 2017 pour atteindre 67 ans et 4 mois.

Sur la période 1982-2017, la progression de l'âge moyen des acquéreurs est de 5 années et 7 mois tandis que celle de l'âge moyen des vendeurs est de 8 années et 5 mois. Cela correspond à un gain moyen annuel respectivement de 1 mois et 29 jours et de 2 mois et 27 jours. L'écart grandit, traduisant une augmentation de la durée moyenne de la propriété.

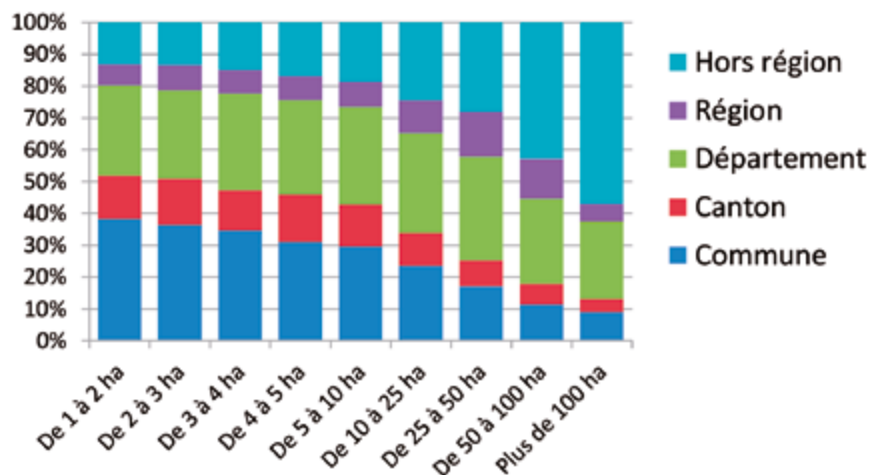
Par ailleurs, il faut noter que sur cette même période, la progression annuelle moyenne de l'âge des vendeurs (2 mois et 27 jours) est supérieure à celle de l'espérance de vie à la naissance (2 mois et 19 jours).

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

### 3.3. Origine géographique des acteurs du marché

*Les biens de grande taille 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 2017 : Graphique 19



Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 68 % des acquisitions en 2017  
Périmètre des régions avec la nouvelle délimitation de 2016  
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 57 % en nombre et 61 % en surface.

À contrario, le marché des biens de petite taille est un marché majoritairement local. Ainsi, en dessous de 4 ha, les acquéreurs sont originaires de la commune ou du canton dans lequel se situe le bien acquis pour une part de 51 %, tant en nombre qu'en surface.









# CARTOGRAPHIE

*du  
marché  
des forêts*

# 4. Cartographie du marché des forêts

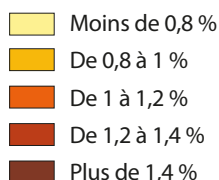
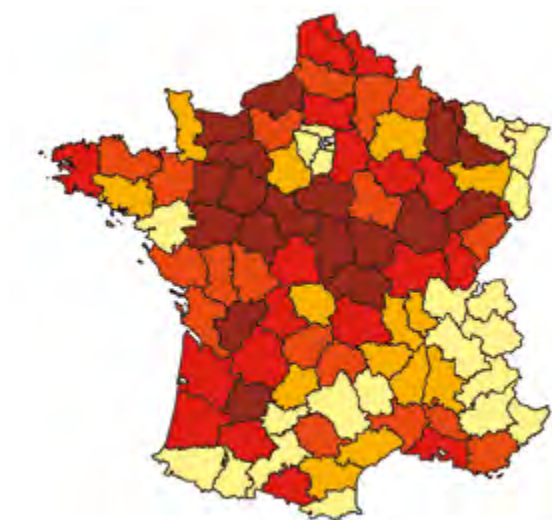
## 4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché

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

Surfaces forestières vendues en moyenne  
2015-2017 rapportées à la surface forestière privée :

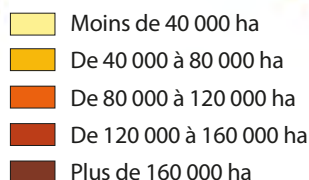
Carte 2

Moyenne nationale 2015-2017 : 1,2 %



Surface forestière privée par département :

Carte 3



Moyenne départementale sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017

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 contigües de la moitié nord du territoire : Normandie (Seine-Maritime, Orne, Calvados), Pays de la Loire (Mayenne, Sarthe, Maine-et-Loire), Centre-Val de Loire (Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret, Cher), Bourgogne-Franche-Comté (Nièvre, Côte-d'Or, Haute-Saône) et Grand Est (Meuse, Meurthe-et-Moselle), ainsi que l'Allier.

Dans un quart sud-ouest, deux départements dépassent 1,4 % : les Landes et la Charente.

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

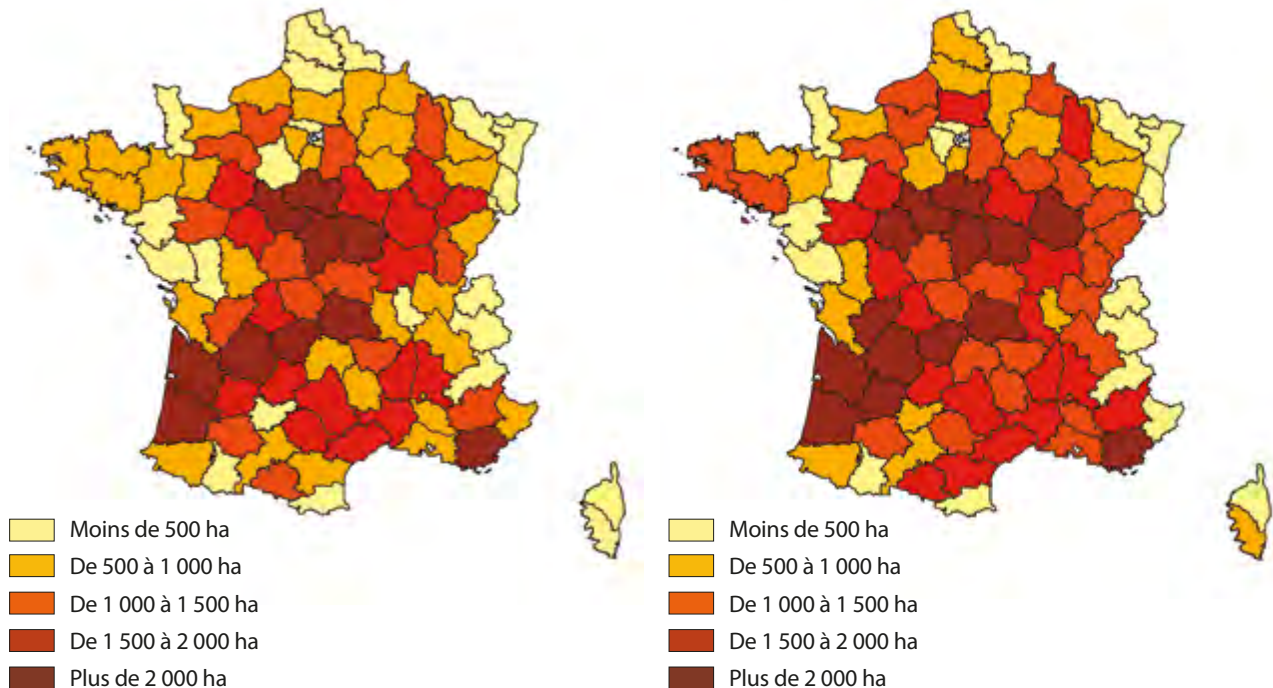
## 4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts

Près de 9 000 ha échangés dans les Landes

### Surface totale du marché des forêts en 2015 et 2017 : Cartes 4 et 5

Total 2015 : 109 300 ha

Total 2017 : 130 900 ha



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

L'année 2017 est marquée par la progression de 9,1 % des surfaces vendues sur le marché des forêts, qui fait suite à une hausse de 9,8 % en 2016. En deux ans, les surfaces ont progressé de 19,8 %, soit 21 600 ha supplémentaires.

La comparaison des deux cartes montre les secteurs où l'activité s'intensifie entre 2015 et 2017.

Dans la moitié nord, l'Indre-et-Loire (2 200 ha) et la Côte d'Or (3 200 ha) viennent ainsi s'ajouter aux quatre départements du Loir-et-Cher (3 500 ha), Loiret (2 600 ha), Cher (2 900 ha) et Nièvre (2 700 ha).

Dans le Massif Central, les départements de Corrèze (2 800 ha) et du Puy-de-Dôme (4 000 ha) présentent aussi un niveau élevé de surfaces échangées.

Dans le Sud-Ouest, le massif landais comptabilise 14 300 ha vendus (8 700 dans les Landes, 5 600 en Gironde), soit 11 % du total national. Trois départements contigus présentent également un niveau élevé de surfaces échangées : la Dordogne (5 500 ha), le Lot-et-Garonne (2 300 ha) et la Charente (2 300 ha).

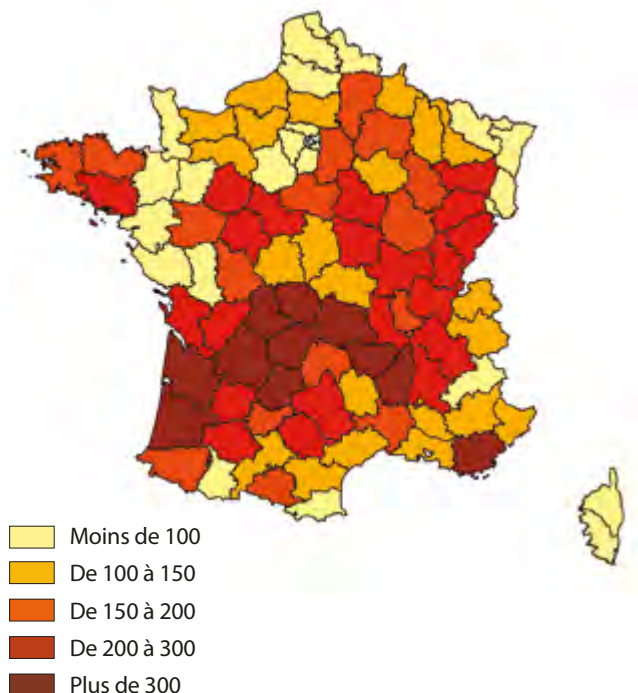
Dans le Sud-Est, seul le Var dépasse le seuil des 2 000 ha échangés, avec 3 600 ha.

## 4.3. Nombre de transactions et surface du lot moyen

*Peu de départements cumulent un nombre de transactions et une surface du lot élevés*

**Nombre de ventes sur le marché des forêts en 2015-2017 (moyenne triennale) : Carte 6**

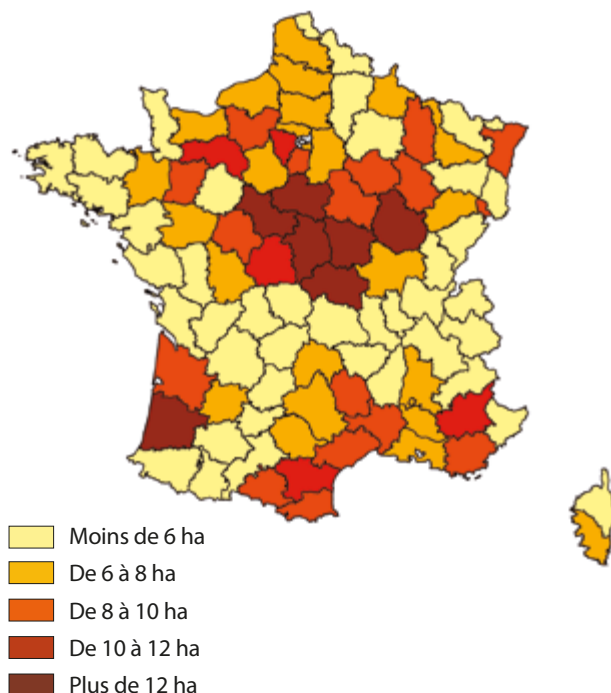
Moyenne 2015-2017 : 17 300 ventes



Moyenne départementale sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017  
Note : départements grisés : absence de transaction  
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

**Surface du lot moyen en 2015-2017 (moyenne triennale) : Carte 7**

Moyenne 2015-2017 : 6,9 ha



Moyenne départementale sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017  
Note : départements grisés : absence de transaction  
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

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

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

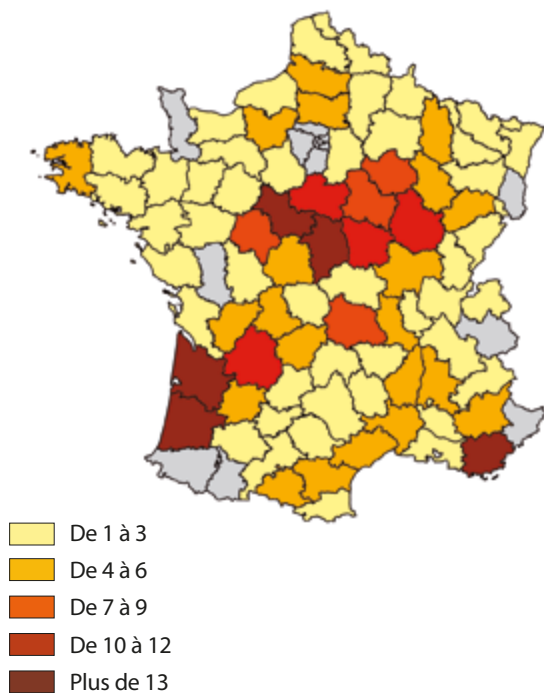
À l'inverse, certains secteurs affichent un nombre de transactions supérieur à 300 pour des lots d'une surface moyenne inférieure à 6 ha, reflétant le caractère morcelé de la propriété forestière. Cette situation se présente dans un ensemble de départements s'étirant de l'est de l'Aquitaine à la vallée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

## 4.4. Les transactions de forêts de plus de 50 ha

35 % des surfaces vendues dans 7 départements du Sud-Ouest, Centre et Bourgogne

### Nombre de transactions de forêts de plus de 50 ha en 2017 : Carte 8

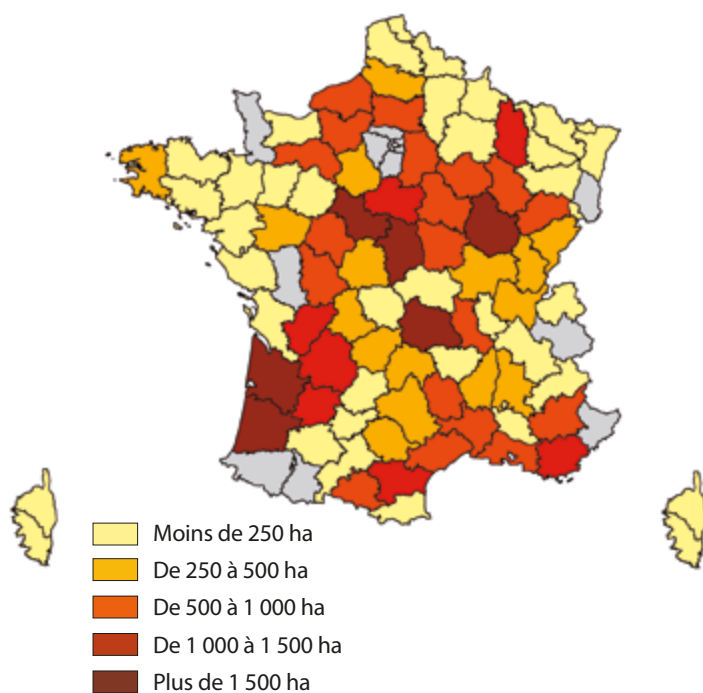
Total 2017 : 360  
(Rappel : Total 2016 : 330)



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

### Surface des transactions de forêts de plus de 50 ha en 2017 : Carte 9

Total 2017 : 46 800 ha  
(Rappel : Total 2016 : 40 000 ha)



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

Les forêts de plus de 50 ha enregistrent une deuxième année de hausse en 2017. Les surfaces progressent de 17 %, après la hausse de 14 % en 2016. Elles passent ainsi de 35 100 à 46 800 ha en deux ans.

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, Bourgogne et Auvergne : Loir-et-Cher, Loiret, Cher, Nièvre et Côte-d'Or, pour un total de 8 100 ha ;
- dans le Sud-Ouest : Gironde et Landes, ainsi que Dordogne dans une moindre mesure, pour un total de 8 300 ha.

Deux départements isolés viennent s'ajouter à cette liste : le Puy-de-Dôme et le Var.

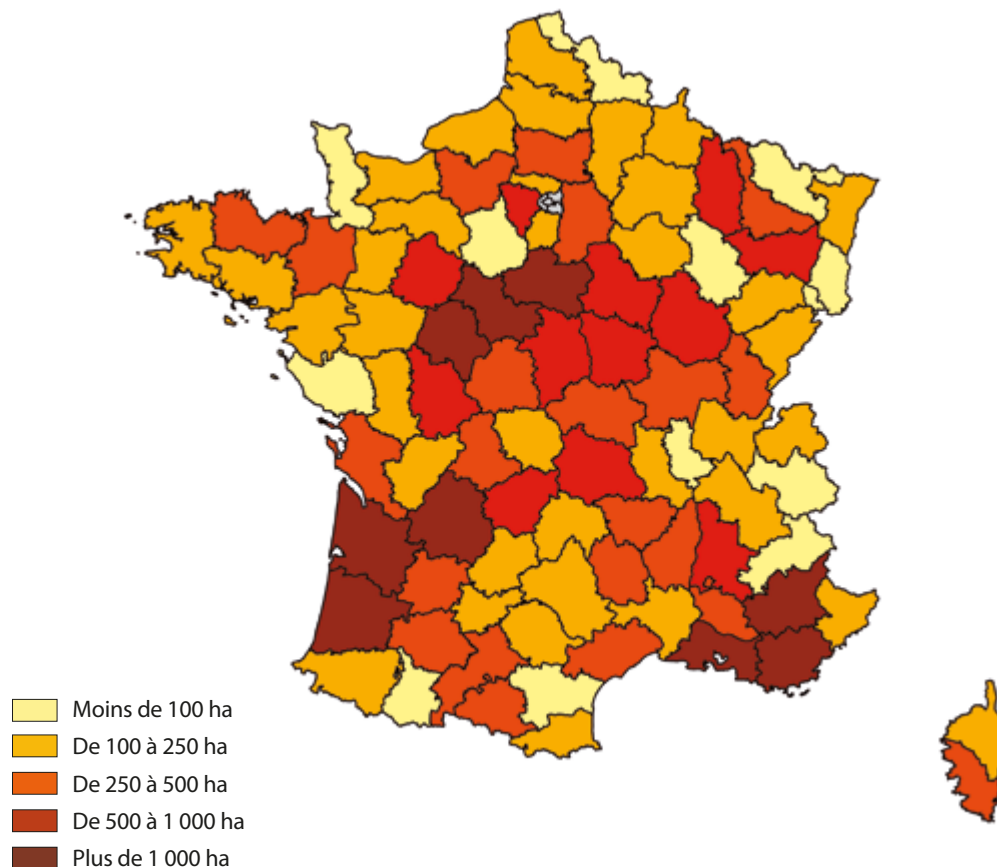
Il faut noter, malgré un nombre de transactions plus réduit, une activité importante en termes de surface dans les départements du littoral méditerranéen ainsi que dans le Bassin parisien.

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

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

### Surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles et non forestières entre 2015 et 2017 : Carte 10

Total 2015-2017 : 43 300 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les plus fortes surfaces acquises entre 2015 et 2017 par les personnes morales privées non agricoles et non forestières se situent dans trois ensembles géographiques :

- dans trois départements de la région Centre-Val de Loire : le Loir-et-Cher (3 200 ha), le Loiret (1 930 ha) et l'Indre-et-Loire (1 010 ha) ;
- dans le Sud-Ouest : les Landes (2 500 ha), la Dordogne (1 340 ha) et la Gironde (1 230 ha) ;
- dans le Sud-Est : le Var (2 370 ha), les Bouches-du-Rhône (1 230 ha) et les Alpes-de-Haute-Provence (1 020 ha).

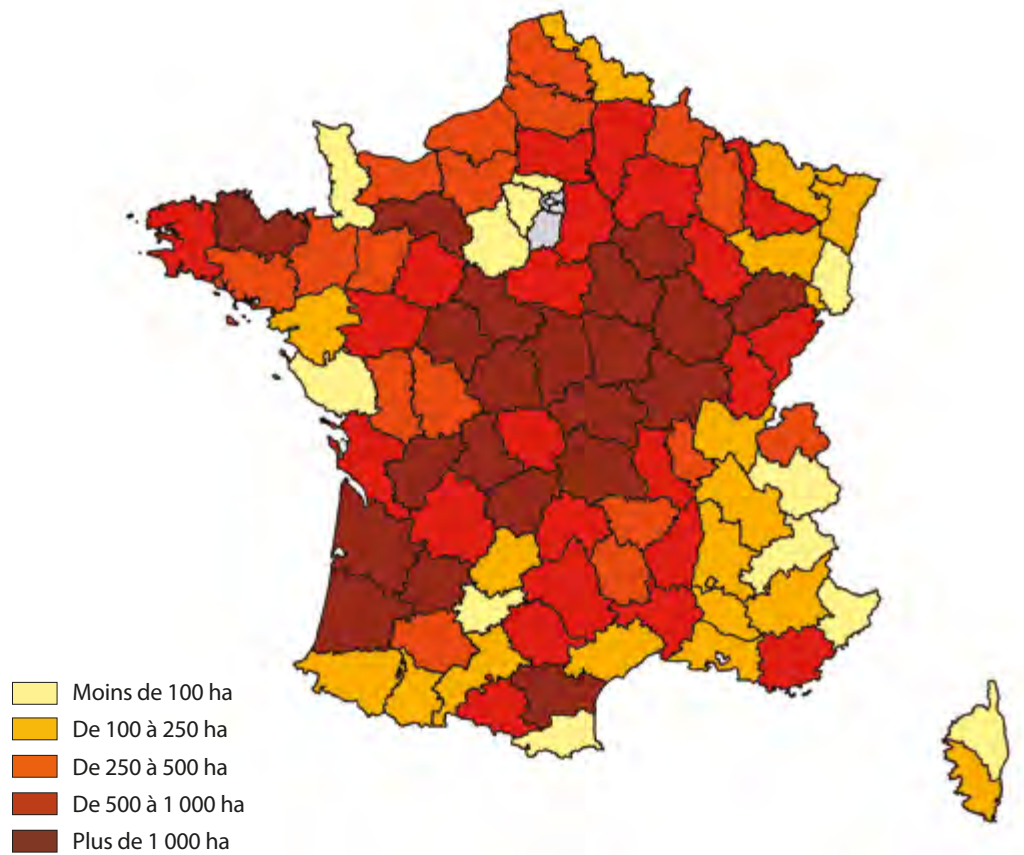


## 4.6. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières

*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 2015 et 2017 : Carte 11

Total 2015-2017 : 82 600 ha



Total départemental calculé sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017

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 7 550 ha acquis entre 2015 et 2017, avec notamment 1 820 ha dans le Cher et 1 810 ha dans le Loir-et-Cher. La seconde regroupe 9 380 ha acquis, avec 3 190 ha pour la Nièvre. Quelques départements supplémentaires enregistrent un niveau élevé : l'Aube (1 150 ha), l'Orne (1 580 ha) et les Côtes d'Armor (1 100 ha).

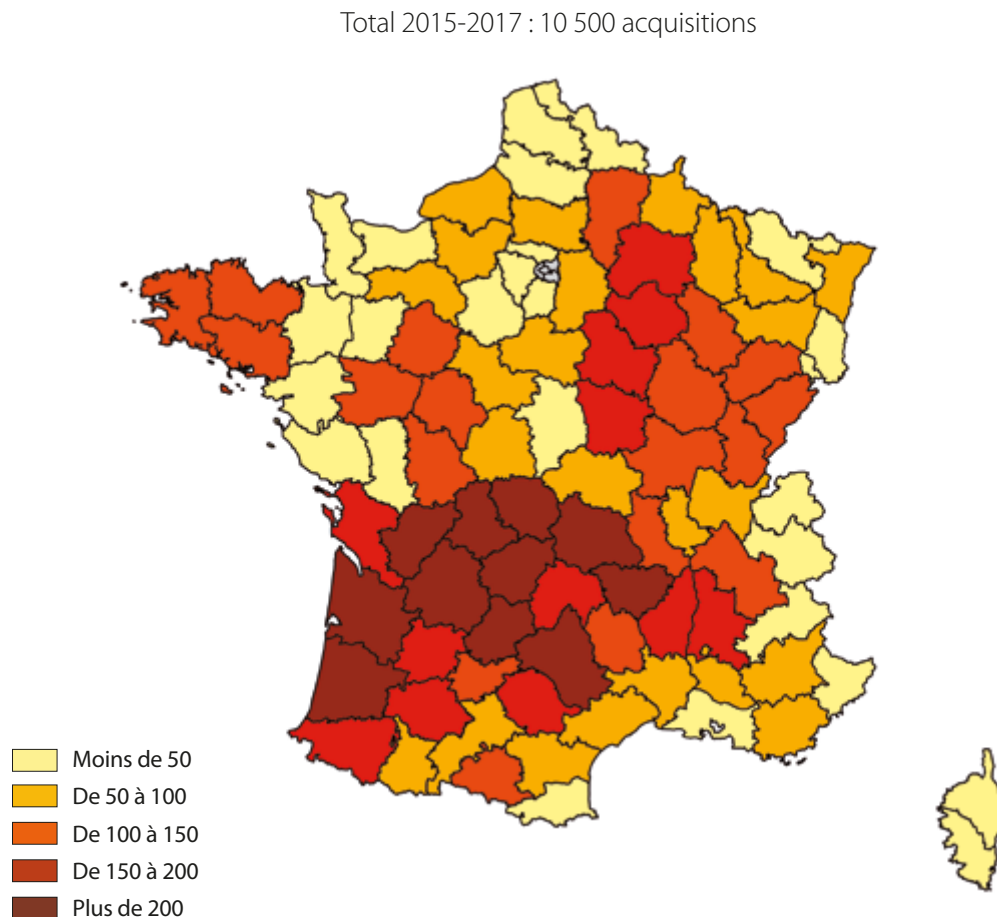
Autour du Massif Central, l'Allier (1 390 ha), le Puy-de-Dôme (2 490 ha), ainsi que la Haute-Vienne (1 150 ha) et la Corrèze (1 280 ha) affichent des niveaux élevés.

Dans le quart sud-ouest, les départements du massif landais enregistrent des niveaux d'acquisitions supérieurs à 1 000 ha : Landes (8 380 ha) et Gironde (5 100 ha). Ce niveau est aussi dépassé en Charente (1 520 ha) et dans le Lot-et-Garonne (1 320 ha).

## 4.7. Les acquisitions des personnes physiques agricoles

*Les agriculteurs toujours très présents dans le Sud-Ouest*

### Nombre d'acquisitions par les personnes physiques agricoles entre 2015 et 2017 : Carte 12



Total départemental calculé sur 3 ans : 2015, 2016 et 2017

Note : départements grisés : absence de transaction

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

Les acquisitions des agriculteurs, entre 2015 et 2017, 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 (510), la Corrèze (380), la Creuse (340) et le Lot (320).

Dans la moitié nord, les départements de la Nièvre, de l'Yonne, de l'Aube et de la Marne constituent un ensemble au sein duquel les acquisitions des agriculteurs sont comprises entre 150 et 200.

En termes de surface, les trois départements enregistrant les plus grands montants se situent en Aquitaine : Dordogne (2 410 ha), Landes (2 000 ha) et Gironde (1 780 ha).

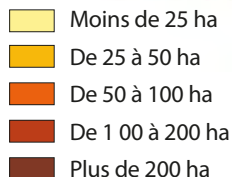
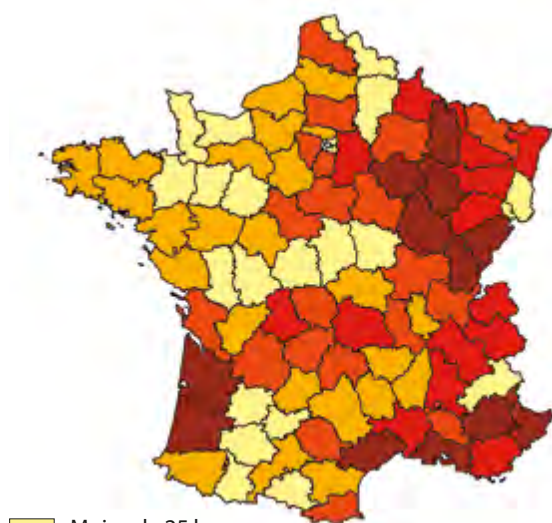
## 4.8. Les acquisitions du secteur public

*Des surfaces acquises surtout sur la frange est du territoire*

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

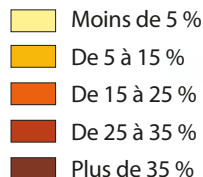
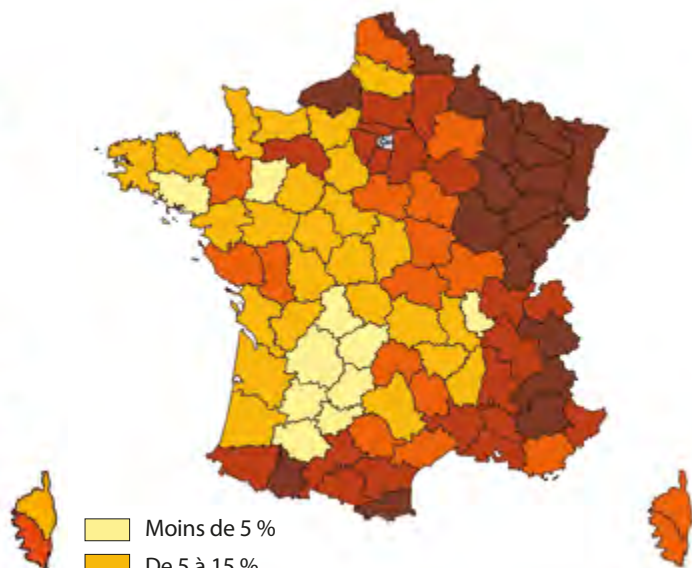
**Surfaces forestières acquises par le secteur public entre 2015 et 2017 : Carte 13**

Total 2015-2017 : 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 : 2015, 2016 et 2017  
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 2015-2017, les acquisitions du secteur public s'élèvent à 12 800 ha, en hausse de 29 % par rapport à la période 2014-2016 (9 900 ha). Leur répartition reste globalement inchangée, se concentrant sur la frange est du territoire. Il s'agit de départements ayant déjà un taux de forêts publiques élevé : Meuse, Haute-Marne, Côte-d'Or, Jura et Doubs dans le Nord-Est ; Bouches-du-Rhône et Alpes-de-Haute-Provence dans le Sud-Est.

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



# ANNEXES

# Annexe 1 : Méthodologie

## 1. Origine des données

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

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

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

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

## 2. Échantillonnage et calcul des prix

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

### L'indice hédonique d'évolution du prix des forêts

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

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

À l'échelle de chaque région forestière (*cf. Carte des régions forestières, Carte 15, Annexe 1*), un échantillon est défini, en ôtant les transactions extrêmes suivant la méthode des écarts interquartiles sur le logarithme du prix moyen, c'est-à-dire en référence à l'écart à la moyenne. Cette méthode statistique revient à enlever environ 7 à 8 % des transactions.

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

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

où les variables explicatives  $x_i$  sont les suivantes :

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

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

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

### **Le prix par région forestière (Graphique 2)**

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

Les prix régionaux ainsi calculés sont à la base du calcul du prix national.

### **Le prix national (Tableau 1)**

Le prix national est calculé comme une moyenne des prix régionaux, pondérée par les surfaces forestières respectives des régions (surfaces du cadastre, source DGFIP).

NB : les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse ne sont pas prises en compte pour le calcul du prix national, car la taille de l'échantillon et la nature des biens mis en vente fluctuent significativement d'une année sur l'autre.

Le prix minimal et le prix maximal correspondent respectivement au 5<sup>e</sup> centile et au 95<sup>e</sup> centile de l'échantillon de calcul du prix hédonique. Le 5<sup>e</sup> centile correspond au seuil en dessous duquel se trouvent les 5 % des prix les plus bas. Le 95<sup>e</sup> 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 1997-2017 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 (5 460 euros/ha en 2017), soit :  
 $v1 = \text{surface forestière des biens mixtes non bâtis} \times 5\,460 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est estimée comme étant égale à la différence entre la valeur de vente des biens (telles que renseignées dans les projets de vente) et la valeur des surfaces forestières (v1), soit :  
 $v2 = \text{valeur de vente des biens} - v1$

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

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

Ce prix moyen agricole est de 5 780 euros/ha en 2017.

Seule la valeur v1 est comptabilisée dans la valeur forestière des biens mixtes.

#### 3.2 La valeur des biens mixtes bâtis

Ces biens comportent des surfaces forestières, des surfaces agricoles et un (ou plusieurs) bâtiment(s).

- la valeur forestière est estimée sur la base du prix moyen brut annuel (5 460 euros/ha en 2017), soit :  
 $v3 = \text{surface forestière des biens mixtes bâtis} \times 5\,460 \text{ euros/ha}$
- la valeur des surfaces agricoles est calculée sur la base du prix moyen agricole à l'hectare estimé précédemment (5 780 euros/ha en 2016), soit :  
 $v4 = \text{surface agricole des biens mixtes bâtis} \times 5\,780 \text{ euros/ha}$
- 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 ; 188 600 euros en 2017). Par hypothèse, un seul bâtiment est présent par bien mixte. La valeur brute du bâti lié aux biens mixtes correspond donc à :  
 $v5 = \text{nombre de biens mixtes bâtis} \times 188\,600 \text{ euros}$

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 sylvoécórégions (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

En 2017, pour la deuxième année consécutive, la progression du nombre de transactions est portée par une hausse sur les biens non bâtis et bâtis, mais est d'une ampleur plus forte pour les seconds. En deux ans, entre 2015 et 2017, les évolutions respectives sont de + 10,3 % et + 31,8 %. En particulier, les biens bâtis de 1 à 3 ha enregistrent une hausse de 34,9 %, avec 680 ventes supplémentaires par rapport à 2015.

Sans remettre en cause une hausse propre au marché, comme celle constatée en 2016 et 2017 sur les marchés immobiliers urbains, cette progression plus marquée du nombre de ventes de biens bâtis est une conséquence de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 qui élargit le champ des ventes de biens ruraux <sup>(a)</sup> 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. En 2017, il reste observable dans une moindre mesure.

*(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 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 gestion est respectueuse de l'environnement et tournée vers l'avenir car adaptée au changement climatique.**

## Un acteur majeur de la filière forêt-bois

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

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

Intervenant sur 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 triple expertise unique forestière, financière et foncière

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

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

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

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

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

## Un acteur engagé

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

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

## Chiffres clés 2017

- 300 000 hectares de forêts en gestion, soit près de 2 Mds€ d'actifs,
- 90 000 ha de forêts achetées ou vendues depuis 2005 pour ses clients,
- 3 000 ha de plantation par an,
- 1,3 million de m<sup>3</sup> de bois commercialisés par an.

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

Terres d'Europe-Scafr (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) est un bureau d'études et un prestataire de service spécialisé sur le marché foncier rural, français et européen, et sur les politiques foncières. Il apporte une assistance technique aux Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Il réalise des études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural et aux marchés fonciers pour l'État 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 2018) ;
- 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 2017, 710 lots forestiers pour une surface de 7 200 ha et une valeur de 42 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](http://www.safer.fr) ou [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr)*

Consultez les prix des terres et prés, vignes, forêts, maisons à la campagne, terrains à bâtir, ainsi que leurs évolutions depuis 1970, à l'échelle nationale, départementale et des régions agricoles. Vous pouvez également consulter les indices des fermages, avec les minima et les maxima. L'Observatoire du marché foncier rural des Safer, mis à jour tous les six mois, est unique : 6 millions de références.

***Le Prix des Terres – Analyse des marchés fonciers ruraux en 2017, à paraître en mai 2018, à commander en ligne sur le site.***





