

Le marché des forêts en France

Indicateur 2005
&
Nouveaux enjeux



Toutes les informations contenues dans ce dossier sont reproductibles à condition de citer les sources :
Société Forestière de la Caisse des Dépôts - Terres d'Europe-Scafr/Safer.

Sommaire

Introduction.....	5
Synthèse.....	7
L'indicateur 2005 du marché des forêts en France	11

1 ■ Le marché des forêts..... 13

- 1 - Un repli du marché des forêts de plus de 50 ha..... 13
- 2 - Une progression du prix des forêts non bâties 13
- 3 - Un prix influencé par les droits de mutation 14

2 ■ La structure du marché..... 16

- 1 - Bâti et biens mixtes : une valorisation en progression 16
 - Biens forestiers : un bâti rare et recherché
 - Biens mixtes : une diversité source de plus-value
- 2 - Un marché étroit..... 20
- 3 - Un marché concentré sur les forêts de moins de 10 hectares 21
- 4 - Un transfert de propriété vers les 40-60 ans et les personnes morales 24
 - Les vendeurs : majoritairement des personnes physiques de plus de 60 ans
 - Les acquéreurs : les 40-60 ans majoritaires
 - Bilan annuel des flux : une croissance du patrimoine des personnes morales
- 5 - Un marché des forêts de plus de 100 ha en repli..... 34

3 ■ Les prix..... 36

- 1 - Une grande hétérogénéité des prix 36
- 2 - Un prix moyen national en hausse de 1,6 % 36
- 3 - Des évolutions contrastées selon les classes de surface 37
- 4 - Un prix dépendant de plus en plus de la pression résidentielle..... 39
 - De 1970 à 1998 : une forte corrélation avec les prix des terres et du bois
 - Depuis 1999 : une déconnexion avec le marché du bois
- 5 - Des évolutions plus fortes dans les régions sous pression résidentielle ou touristique 42

Les marchés de demain - Le CO₂, nouvelle valeur des forêts ? 45

Annexes

- ❶ La base de l'information traitée..... 51
- ❷ Les partenaires de l'indicateur..... 53
- ❸ Tout savoir sur le marché immobilier rural - www.safer.fr et Minitel 3617 Safer..... 55

Pour la onzième année consécutive, la Société Forestière de la Caisse des Dépôts présente l'indicateur du marché des forêts en France, en collaboration avec Terres d'Europe-Scafr, bureau d'études de la fédération nationale des Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural)¹.

La Société Forestière, qui est un des principaux opérateurs forestiers privés en France, s'est associée à la Fnsafer, qui dispose d'un fichier unique sur les transactions des biens naturels et ruraux à partir des notifications des projets de vente de la part des notaires, pour :

- donner des références fiables du marché français des forêts,
- contribuer au bon fonctionnement de ce marché grâce à l'information des opérateurs.

La publication de cet indicateur s'inscrit dans la mission de service public des Safer, qui doivent concourir à la transparence des marchés fonciers ruraux, Terres d'Europe-Scafr étant chargé de l'exploitation des données codifiées par les Safer.

Pour la première fois cette année, l'indicateur du marché est complété par une partie prospective réalisée par la Société Forestière et centrée sur le marché de la séquestration du CO₂.

A l'origine de la Mission Climat de la Caisse des Dépôts et du Fonds Carbone Européen, la Société Forestière a collaboré à l'élaboration des modèles économiques du Prototype Carbon Fund de la Banque Mondiale. Dès 2001, elle a établi la comptabilité Carbone des forêts, dont elle assure la gestion. Elle réfléchit aujourd'hui aux modèles économiques de l'après 2012.

¹ Présentation détaillée des partenaires en Annexe 2.

Le marché des forêts en France en 2005

Après 8 années de forte croissance, le marché national des forêts a connu une accalmie en 2005. Alors que le **prix des forêts** avait progressé de 6% par an en moyenne depuis 1997, la hausse a été limitée à **1,6 %**. Le nombre de **transactions** a progressé de **4,3%** (12 740 contre 12 210 en 2004) mais les **surfaces vendues** ont accusé une **baisse de 8%** (98 400 ha contre 107 000 ha en 2004), essentiellement imputable aux forêts de plus de 50 ha.

UN MARCHÉ SOUS INFLUENCE FISCALE

La contraction du marché en 2005 s'explique avant tout par des raisons fiscales. L'exonération temporaire des droits de mutation appliquée depuis 2000, au titre du soutien de la filière forestière après les tempêtes de 1999, a en effet pris fin au 31 décembre 2004, se traduisant par un **surcoût** en droits de mutation de **4,89%** pour les acheteurs.

Ce contexte fiscal a sans doute dopé les ventes par anticipation en 2004 entraînant ainsi une contraction du marché en 2005. La baisse a été particulièrement nette pour les forêts de plus de 50 ha, pour lesquelles le montant des droits de mutation est significatif : le nombre de transactions sur ce marché a baissé de près de 17% (300 en 2005 contre 360 en 2004) et les surfaces vendues de près de 19% (39 800 ha en 2005 contre 48 300 ha en 2004).

MARQUE PAR UNE FORTE VALORISATION DES BIENS MIXTES ET DU BATI

L'évolution du marché est cependant très contrastée selon la nature du bien : forestier ou mixte², bâti ou non bâti.

En 2005, le marché des **biens mixtes**, qui a représenté environ 1/3 des transactions, a ainsi totalisé 40% du marché en valeur (**339 M€** sur 875 M€). Ce marché concentre il est vrai près des ¾ du bâti, de plus en plus valorisé.

On estime de manière générale que la présence d'un bâtiment conduit à une **survaleur de 28%** pour un **bien forestier** et d'environ **40%** pour un **bien mixte** (par rapport à ses éléments considérés séparément), la diversité étant ici source de plus-value supplémentaire.

CONCENTRE SUR LES FORETS DE MOINS DE 10 HECTARES

En 2005, **87% des transactions** ont concerné des forêts de **1 à 10 ha**. Les forêts de plus de 100 ha n'ont représenté que 1% des transactions de biens forestiers et 0,5 % des biens mixtes, mais respectivement 30% et 21 % des surfaces vendues.

A noter que les acquisitions de plus de 25 ha ont principalement été effectuées dans les régions de production (Gironde, Landes, Morvan), les régions où les fonctions résidentielles et de loisirs sont privilégiées (Dordogne, Sologne, pourtour méditerranéen) ou encore les zones situées dans un rayon de 100 à 200 km de Paris, où la demande de territoires de chasse est importante.

² Biens forestiers : biens dont la surface est à plus de 80% constituée de bois et forêts. Biens mixtes : biens incluant des terres agricoles et des terres boisées. Au niveau national, le bien mixte moyen comprend 1/3 de surface boisée et 2/3 de terres agricoles.

UN TRANSFERT DE PROPRIETE VERS LES 40-60 ANS ET LES PERSONNES MORALES

Dans la continuité des années précédentes, les **vendeurs** en 2005 ont essentiellement été des **personnes physiques non agricoles** (62% des transactions de biens forestiers), en majorité âgées de plus de 60 ans. Les personnes morales ayant par contre vendu des lots beaucoup plus importants, leur part de marché en surface et en valeur a été trois fois supérieure à leur part en nombre de transactions (environ 10%).

Les **personnes physiques** sont intervenues sur environ **75% des acquisitions**, les premiers acheteurs ayant ici été les quadragénaires et les quinquagénaires. Fait marquant : comme en 2004, le secteur public a acquis 5 % de la surface du marché, l'Etat et les communes étant les principaux acquéreurs. Les achats se sont concentrés dans les zones de production du Sud-Ouest et du Nord-Est et dans les zones à forte pression touristique (Loir-et-Cher, Bouches du Rhône et Var).

Le bilan sur l'année fait ainsi apparaître un flux positif vers les personnes morales privées et publiques (10 400 ha) et les agriculteurs (6 200 ha) au détriment des indivisions (-16 700 ha).

UN MARCHE ESSENTIELLEMENT LOCAL

L'analyse de la provenance géographique des acquéreurs sur les 3 dernières années montre que **62% des acquéreurs** de forêts **habitent le département** où se situe le bien.

Les Parisiens, eux, achètent dans un rayon de 200 km autour de Paris (Bourgogne, Centre) mais aussi dans le Sud-Ouest et sur le littoral méditerranéen. Quant aux étrangers, qui représentent environ 13% des acquéreurs de biens bâtis, ils concentrent leurs acquisitions en Dordogne, dans le grand Sud-Ouest et sur le littoral méditerranéen.

UNE GRANDE HETEROGENEITE DES PRIX

En moyenne, il fallait déboursier **4 400 €** pour acquérir un hectare de forêt en 2005, sur le marché des biens forestiers non bâtis. Cette moyenne masque cependant de forts écarts, 10% des transactions s'étant négociées à moins de 660 €/ha et 10% ayant dépassé 7400 €/ha, soit un **rapport de 1 à 11**.

Cette disparité des prix traduit bien sûr la grande hétérogénéité des biens (en terme de peuplement, de fonds, de desserte, de valeur cynégétique...) mais reflète aussi de plus en plus la diversité de motivation des acquéreurs, du loisir à la production.

DES EVOLUTIONS PLUS MARQUEES DANS LES REGIONS SOUS PRESSION RESIDENTIELLE OU TOURISTIQUE

Un constat s'impose : dans ces régions, le prix des forêts, qui était largement dépendant de l'évolution des prix des terres agricoles et du bois, est de plus en plus soumis à l'influence des marchés immobiliers ruraux. La fonction résidentielle est de plus en plus valorisée.

Par région géographique, l'échelle des prix varie de 1 à 2 entre les régions les moins chères (Limousin, Pyrénées, Auvergne et Rhône-Alpes) et la région la plus chère : l'Ile-de-France.

Depuis 1997, la palme de la croissance revient au **pourtour méditerranéen**, où la hausse du prix de la forêt a atteint **112%** sur la période.

DES INDICATEURS FAVORABLES A LA HAUSSE POUR 2006

Exception faite du contexte fiscal, les facteurs conditionnant directement ou indirectement le prix de la forêt ont été en 2005 et restent cette année favorables à la hausse du prix de la forêt :

- le prix du bois remonte, se rapprochant des niveaux antérieurs à 1999,
- le prix de la terre agricole augmente,
- les prix des matières premières partiellement substituables au bois dans la construction (acier, aluminium...) sont en forte hausse,
- et les prix du pétrole et du gaz s'envolent pour le chauffage.

Les marchés de demain : le CO₂, nouvelle valeur de la forêt ?

Parmi les marchés d'avenir pour la forêt, la séquestration du CO₂ apparaît comme l'un des plus prometteurs.

La contribution de la forêt à la lutte contre le changement climatique a été reconnue comme significative. Néanmoins, le protocole de Kyoto, qui a jeté les bases d'un marché de crédits et de quotas, n'a alloué que 3,2 millions de TCO₂/an de crédits de séquestration à la France.

Dix-huit mois après la mise en place du marché européen du carbone, la rétribution des forestiers est toujours compromise car l'allocation forestière de la France au titre de Kyoto n'est pas redistribuée et les crédits d'origine forestière sont exclus du principal marché mondial du CO₂, l'European Trading System.

Les espoirs se tournent aujourd'hui vers l'après 2012. Deux options semblent envisageables :

- **la rémunération de la séquestration du CO₂ dans les arbres sur pied**, conformément à l'esprit du protocole de Kyoto, mais sur des bases plus favorables pour les forestiers. Elle impliquerait nécessairement des efforts supplémentaires de la part des émetteurs industriels de CO₂, qui paraissent difficilement négociables.
- **la rémunération du stockage du CO₂ dans les produits finis à base de bois**. Cette seconde option repose sur l'idée que dans une forêt gérée durablement l'impact négatif de la coupe (en terme d'émission de CO₂) est compensé par la replantation et le stockage qu'elle induit. Il devient donc possible de prendre en compte le stockage de CO₂ dans les produits finis à base de bois, qui économise les émissions nécessaires pour produire les matériaux auxquels le bois se substitue.

Sur la base d'une équivalence «m³ de bois issu d'une forêt gérée durablement/T CO₂» (tenant compte de la durée de stockage sous forme de produit fini), un mécanisme d'attribution de crédits/certificats de carbone, avec vente des crédits sur le marché et rémunération directe des producteurs de bois pourrait être mis en place.

Un tel mécanisme présenterait des avantages non négligeables, tant sur le plan environnemental qu'économique :

- il favoriserait la substitution de matériaux induisant une forte émission de CO₂ par du bois, matériau renouvelable,
- il encouragerait la gestion durable (et certifiée) des forêts,
- enfin, il bénéficierait à l'emploi rural en privilégiant la mobilisation du bois plutôt qu'une séquestration passive. On estime que plusieurs milliers d'emplois pourraient ainsi être créés.

Cette option est aujourd'hui soutenue par la majorité des organisations forestières françaises. En retenant l'hypothèse d'un prix moyen de 15€T CO₂, elle pourrait sensiblement accroître la rentabilité des forêts.

Des opérations pilotes sont d'ores et déjà à l'étude afin de valider les mécanismes et d'en quantifier les bénéfices. 2012 pourrait ainsi marquer un tournant décisif pour le marché des forêts.

L'indicateur 2005

du marché des forêts

en France



Méthodes et définitions

Le marché forestier notifié aux SAFER comprend trois sous-marchés :

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

Jusqu'en 2003, les flux (en nombre, surface et valeur) du marché des forêts étaient estimés à partir du marché B. Avec la notification de l'ensemble des transactions comportant des forêts, il est désormais possible d'obtenir des informations plus précises et d'établir de nouvelles séries de flux.

Le calcul des prix des forêts à l'hectare demeure inchangé. Il repose sur les échantillons non bâtis des marchés A et B. Il serait en effet incohérent de calculer le prix à l'hectare des forêts à partir de biens mixtes du marché C.

Par convention, on désignera dans ce rapport :

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

Les chiffres publiés dans cet indicateur traduisent l'activité du marché pour les années considérées. Cependant, en raison de l'étroitesse du marché et de l'extrême hétérogénéité des fonds forestiers, les échantillons ne sont pas toujours homogènes d'une année sur l'autre. Ce contexte rend parfois difficile les comparaisons.

Ainsi, il est important de préciser que les indices d'évolution du prix des forêts indiqués sont à utiliser avec précaution. En effet, ils constituent uniquement le reflet de l'évolution moyenne du prix des forêts mises sur le marché et ne sauraient mesurer l'évolution du prix d'une forêt donnée dont la valeur varie aussi au rythme de la croissance et de l'exploitation des peuplements.

1 ■ Le marché des forêts

1/1 - Un repli du marché des forêts de plus de 50 ha

Marché des forêts de plus de 1 ha

Années	2005	Rappel	Évolution
		2004	2005/2004
Nombre	12 740	12 210	4,3%
Surface forestière (ha)	98 400	107 000	-8 %
Valeur (M€)*	875	795	10,1 %

Tableau 1

* La valeur inclut le prix des bâtiments associés à la forêt
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Marché des forêts de plus de 50 ha

Années	2005	Rappel	Évolution
		2004	2005/2004
Nombre	300	360	-16,7 %
Surface forestière (ha)	39 800	49 300	-18,9 %
Valeur (M€)*	189	210	-10,0 %

Tableau 2

*La valeur inclut le prix des bâtiments associés à la forêt
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Comme le montrent ces deux tableaux, la diminution en surface du marché des forêts s'explique essentiellement par un repli du marché des forêts de plus de 50 ha en 2005.

1/2 - Une progression du prix des forêts non bâties

	Prix moyen brut 2005*
Ensemble des forêts non bâties	4 440 euros/ha
Forêts de plus de 10 ha non bâties	3 930 euros/ha

*Rapport entre la valeur totale et la surface totale du marché des biens forestiers non bâtis
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

1/3 - Un prix influencé par les droits de mutation

Contrairement à l'indice présenté en I.2 qui est une valeur brute, l'indice du prix moyen des forêts est une moyenne **pondérée calculée sur 2 ans** en éliminant les 10 % des transactions les moins chères et les 10 % des transactions les plus chères.

En 8 ans, entre 1997 et 2005, le prix de la forêt a augmenté de 56 % en valeur courante soit 37 % en valeur réelle (hors inflation).

Indice d'évolution du prix moyen des forêts non bâties

Années	Indice du prix moyen des forêts (base 100 en 1997) valeur courante	Évolution annuelle de l'indice ⁽¹⁾	Prix minimum (euros/ha) ⁽²⁾	Prix maximum (euros/ha) ⁽³⁾
1994-1995	105,3	- 5 %	510	4 610
1995-1996	100,1	- 4,9 %	480	4 590
1996-1997	100,0	- 0,1 %	500	4 590
1997-1998	101,1	+ 1,1 %	520	4 640
1998-1999	111,0	+ 9,8 %	540	5 200
1999-2000	118,2	+ 6,5 %	530	5 890
2000-2001	127,7	+ 8,0 %	570	6 190
2001-2002	137,6	+7,8 %	600	6 700
2002-2003	141,5	+2,9%	610	7 000
2003-2004	153,6	+8,5%	640	7 510
2004-2005	156,1	+1,6%	660	7 400

Tableau 3

(1) Évolution par rapport à l'année précédente $((N + N-1) / (N-1 + N-2))$

(2) 10% des transactions se négocient en deçà de ce prix.

(3) 10 % des transactions se négocient au-delà de ce prix

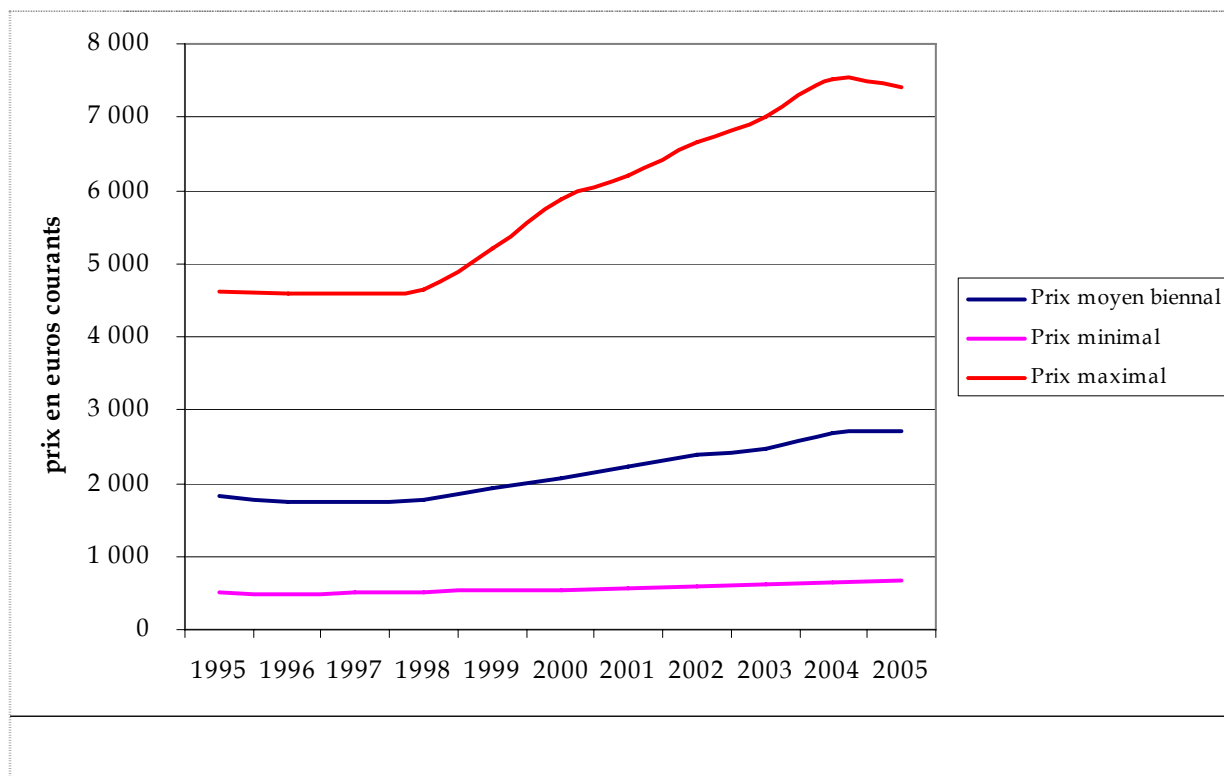
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Après avoir connu des hausses annuelles supérieures à 6 % depuis 1998-1999 (à l'exception de 2002-2003), la hausse des prix ne dépasse pas 1,6 % en 2005. Ce ralentissement est fictif pour les acquéreurs, parce que l'exonération temporaire des droits de mutation décidée en 2000 pour soutenir la filière forestière après les tempêtes de décembre 1999 a pris fin le 31 décembre 2004. Cette exonération, laissée à l'initiative des départements et communes depuis la Loi sur le développement des territoires ruraux (février 2005), n'a été maintenue que dans 6 départements et quelques communes.

Les acquéreurs ont ainsi dû déboursier 6,5 % de plus qu'en 2004, les droits de mutation passant de 0 à 4,89 %. Ils ont vu le prix de la forêt augmenter dans les mêmes proportions que la terre agricole (+ 5,3 % en 2005).

Lors d'une modification des droits de mutation, l'ajustement du prix brut hors droits se fait au détriment des acquéreurs ou des vendeurs selon les cas. Dans le cas d'une hausse des droits, ce sont les vendeurs qui doivent consentir un rabais équivalent à la hausse des droits de mutation, le prix moyen diminuant d'autant.

Évolution des prix minimum, moyen et maximum à l'hectare des forêts entre 1995 et 2005



Graphique 1

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

Les 3 séries (prix minimal, moyen et maximal) sont restées relativement stables entre 1995 et 1998, ont augmenté régulièrement de 1999 à 2004 et stagnent en 2005 suite à l'effet de l'augmentation des droits de mutation sur le prix brut.

Ces prix suivent assez fidèlement mais de façon atténuée les cycles immobiliers urbains. Ceux-ci influencent davantage les biens les plus chers, ces derniers ayant une vocation résidentielle plus affirmée. Les prix maximaux ont ainsi augmenté de 64 % entre 1997 et 2004, alors que le prix minimal n'augmentait que de 28 % dans la même période.

2 ■ La structure du marché

2/1 - Bâti et biens mixtes : une valorisation en progression

Le marché des biens forestiers (plus de 80 % de la surface en bois et forêts) se distingue de celui des biens mixtes. Le marché des biens mixtes comprend à la fois des terres agricoles et une surface boisée qui peut parfois représenter jusqu'à 80 % du total. Au niveau national, le bien mixte moyen comprend un tiers de surface boisée et deux tiers de terres agricoles.

La présence ou l'absence de bâtiment est également distinguée dans les deux sous-marchés.

Marché des forêts de plus de 1 hectare en surface et valeur en 2005

Année	2005		
	forestier	mixte	ensemble
Type de bien			
Nombre de transactions	8 450	4 290	12 740
Surface forestière en hectares	71 300	27 000	98 400
Valeur en millions d'euros	535	339	875

Tableau 4

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

Le marché des biens mixtes représente environ un tiers du nombre total de transactions (34 % en 2005), pour 27 % de la surface totale et presque 40 % de la valeur totale. Il est en forte progression par rapport à 2004 (+ 33 % en valeur).

Caractéristiques des marchés bâti et non bâti en 2005

	Biens forestiers non bâtis	Biens forestiers bâtis	Biens mixtes non bâtis	Biens mixtes bâtis	Ensemble
Nombre de transactions	7 640	810	2 220	2 070	12 740
Surface forestière (ha)	55 300	16 000	10 800	16 300	98 400
Valeur (K€)*	246	289	48	292	875
Surface forestière moyenne des lots (ha)	7,2	19,6	4,9	7,8	-
Surface totale moyenne (ha)	-	-	13,3	23	-
Valeur moyenne des lots (K€)	32,2	355,5	-	-	-

Tableau 5

* La valeur inclut le prix des bâtiments associés à la forêt

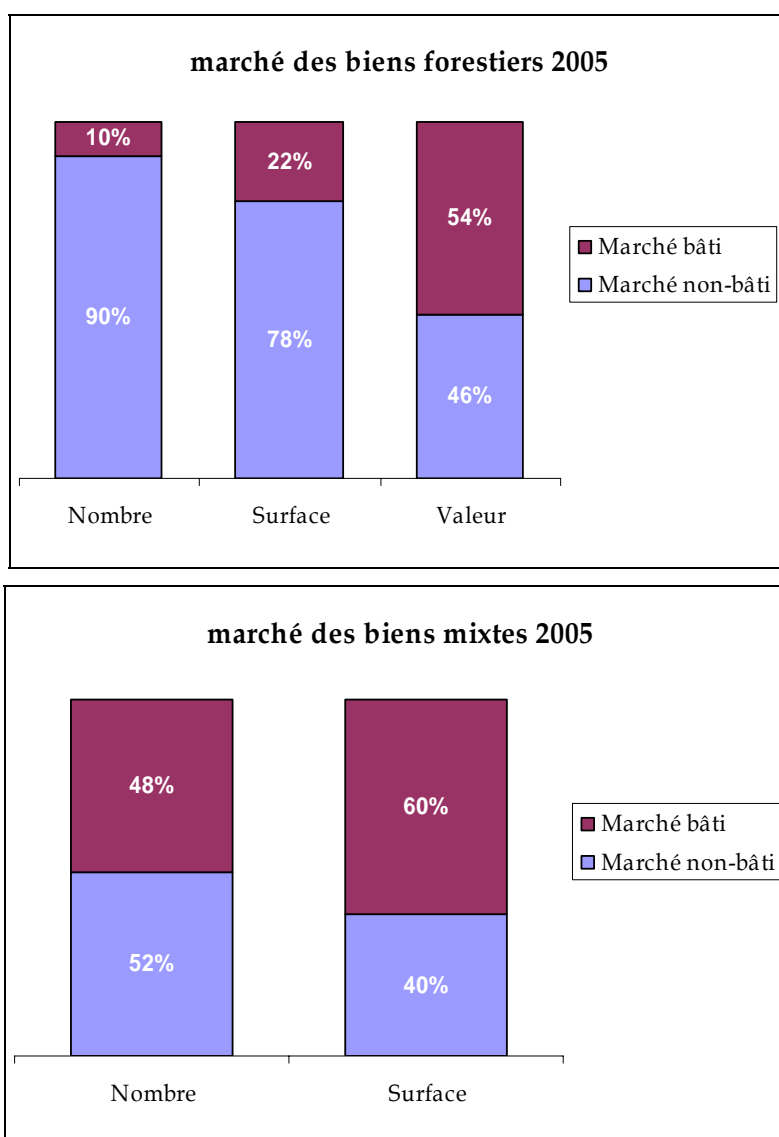
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

En nombre, le marché bâti se concentre sur le marché mixte qui totalise presque les trois quarts de ce marché.

Pour les deux marchés (biens forestiers et biens mixtes), la surface moyenne des lots bâtis est supérieure à celle des lots non- bâtis.

Le marché des biens mixtes, bâti ou non, dynamise le marché.

Répartition du marché des forêts bâties et non bâties en nombre, surface et valeur



Graphiques 2

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

La valeur relative des forêts bâties par rapport aux autres biens est estimée de la manière suivante :

Valeur des biens forestiers bâtis

= surface en forêt X prix de la forêt non bâtie (4 440 €/ha)
 + nombre de biens bâtis X prix des maisons à la campagne (190 000 €)
 + écart à la valeur réelle
 = valeur fictive + écart à la valeur réelle

Valeur des biens mixtes bâtis

= surface en forêt X prix de la forêt non bâtie (4 440 €/ha)
 + surface en terres X prix des terres et prés (4 750 €/ha)
 + nombre de biens bâtis X prix des maisons à la campagne (190 000 €)
 + écart à la valeur réelle
 = valeur fictive + écart à la valeur réelle

Valorisation = écart à la valeur réelle/valeur fictive

→ BIENS FORESTIERS : UN BATI RARE ET RECHERCHE

En 2005, le marché des biens forestiers (hors biens mixtes) notifié aux SAFER est de 71 300 hectares en 8 400 transactions pour une valeur de 535 millions d'euros.

Malgré une contraction de ce marché de presque 15 000 hectares suite au repli du marché des grandes forêts (plus de 50 ha), la valeur globale de ce marché se maintient. Il est vrai que la baisse en surface a surtout touché le marché du non bâti dont la valeur est plus faible.

Les lots bâtis sont plus importants en moyenne : le lot moyen non bâti est de 7,2 ha alors que le lot bâti comprend en moyenne 19,6 ha de forêt, soit 2,7 fois plus.

La proportion de biens bâtis reste stable à 10 %, par contre ce sous marché est comparativement à 2004 plus important en surface et en valeur. Le marché bâti dépasse désormais la moitié de la valeur globale du marché des biens forestiers. De plus, le prix du lot forestier bâti explose et atteint 355 500 € contre 284 000 € en 2004, soit une augmentation de 25 %. Sachant que la surface moyenne a augmenté de 4 hectares, ce qui représente environ 18 000 euros au cours actuel, le bâti capte une grande partie de l'augmentation en valeur de 71 000 euros. Hors variation de surface, l'augmentation est donc de 19 %.

A titre de comparaison, le prix moyen des maisons à la campagne a augmenté de 16 % entre 2004 et 2005, pour une surface de terrain restée équivalente (8 000 m²).

Prix bruts des biens forestiers bâtis par classe de surface

Classes de surface	2004		2005	
	Surface moyenne des lots (ha)	Prix moyen des lots (euros)	Surface moyenne des lots (ha)	Prix moyen des lots (euros)
1-10 ha	3,2	217 101	3,0	263 007
10-25 ha	15,7	297 944	15,7	385 398
25-50 ha	33	529 556	35,1	540 256
plus de 50 ha	128,8	753 807	198,7	1 174 418

Tableau 6

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

Ce tableau confirme la valorisation croissante des biens bâtis pour toutes les classes de surface. En utilisant la méthode présentée dans l'encadré page précédente, on estime la valeur théorique du marché (surfaces forestières + bâtiments) proche de 226 millions d'euros. En réalité, il atteint 289 millions, soit une survalorisation proche de 28 %. On constate donc une valorisation mutuelle des peuplements forestiers et des bâtiments.

Les valeurs supérieures peuvent s'expliquer notamment par :

- la vente de quelques demeures exceptionnelles (châteaux...) qui augmentent fortement la valeur globale du bâti forestier,
- un bâti forestier de taille moyenne supérieure ou de meilleure qualité architecturale que les maisons à la campagne,
- l'importance accordée à un cadre de vie très spécifique,
- l'intérêt cynégétique,
- la richesse des peuplements forestiers.

→ BIENS MIXTES : UNE DIVERSITE SOURCE DE PLUS-VALUE

La structure du marché des biens mixtes se révèle très différente : pour les biens forestiers, une vente sur 10 comprend du bâti, pour les biens mixtes, le nombre de ventes de biens bâtis est similaire à celui des ventes de non bâti. Par rapport à 2004, le lot moyen est de taille légèrement supérieure, de l'ordre de 0,5 hectare de forêt en plus. La progression du marché mixte en nombre et en surface se répartit de manière homogène entre bâti et non bâti.

Par rapport aux biens forestiers, l'écart de surface moyenne du lot entre biens bâtis et biens non bâtis est moins marqué, avec un rapport de 1,6 contre 2,7 pour les biens forestiers.

Il est difficile de comparer directement le prix et la surface moyenne des lots entre biens forestiers et biens mixtes. Au niveau national, en appliquant la même méthode que pour les biens forestiers bâtis (cf. encadré), on peut affirmer pour les biens bâtis qu'une occupation diversifiée du sol par des bois, des prés et des terres apporte une plus-value supplémentaire de l'ordre de 10 %. Comme un fonds forestier bâti dégage une plus-value de 28 % par rapport à une maison à la campagne seule et à un bien forestier de surface équivalente, un bien mixte bâti est au total survalorisé de 40 % par rapport au prix d'une maison à la campagne auquel on ajoute le prix moyen des biens non bâtis de surface équivalente.

2/2 - Un marché étroit

D'après le SCEES (service central des études économiques et statistiques), la propriété forestière est à la fois très morcelée (83 % des propriétaires détiennent 30 % de la forêt) et très concentrée (1 % des propriétaires possèdent le quart de la forêt).

Les propriétaires privés de biens de plus de 1 hectare possédant 9,9 millions d'hectares, les 98 400 hectares de forêt privée vendus en 2005 représentent 1 % du total. Le marché des forêts est donc relativement étroit, puisqu'à titre de comparaison, le taux d'ouverture du marché des terres agricoles est de 1,5 %.

Si l'on compare la taille des propriétés mises sur le marché avec la structure de la propriété forestière, on s'aperçoit que la mobilité d'une forêt dépend fortement de sa surface. Les bois de 10 à 50 ha sont vendus en moyenne tous les 120 ans, alors que les bois de moins de 10 ha d'une part et ceux de plus de 50 ha d'autre part sont vendus en moyenne tous les 90 à 100 ans.

Les forêts de plus de 100 hectares, qui constituent le quart de la forêt privée française, représentent 27 % de la surface du marché en 2005. La contraction du marché des grandes forêts est nette, puisque les forêts de plus de 100 ha représentaient un tiers de la surface du marché en 2004.

Structure de la propriété forestière et des forêts mises sur le marché

Marchés des forêts

Classes de surface	Répartition des propriétés forestières existantes (en %) ⁽¹⁾		Répartition des propriétés mises sur le marché en 2005 (en %) ⁽²⁾	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface
de 1 à 10 ha	83,2 %	30 %	87,1 %	32,1 %
de 10 à 25 ha	10,6 %	18 %	7,9 %	15,6 %
de 25 à 50 ha	3,5 %	14 %	2,6 %	11,8 %
de 50 à 100 ha	1,7 %	13 %	1,5 %	13,3 %
plus de 100 ha	1,0 %	25 %	0,8 %	27,2 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %

Tableau 7

(1) *Source* : SCEES

(2) *Source* : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

2/3 - Un marché concentré sur les forêts de moins de 10 hectares

Les ventes de 1 à 10 ha représentent 87 % des transactions.

Nombre, surface, valeur par classes de surface en 2005

Marché des biens forestiers

	1-10 ha	10-25 ha	25-50 ha	50-100 ha	Plus de 100 ha	Total
Nombre	7 270	700	250	150	90	8 450
Surface forestière (ha)	20 800	10 700	8 500	10 200	21 100	71 300
Valeur (M€)	263	71	51	46	104	535

Tableau 8

Marché des biens mixtes

	1-10 ha	10-25 ha	25-50 ha	50-100 ha	Plus de 100 ha	Total
Nombre	3 830	310	90	50	20	4 290
Surface forestière (ha)	10 800	4 600	3 100	2 900	5 700	27 000

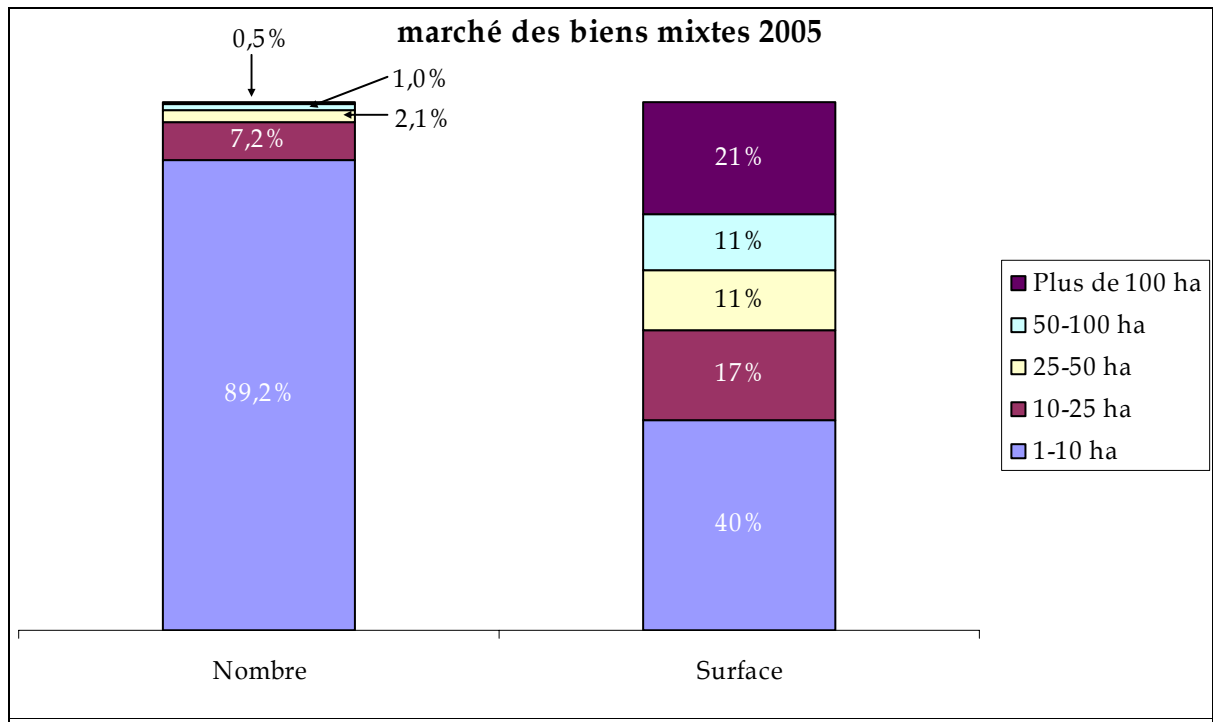
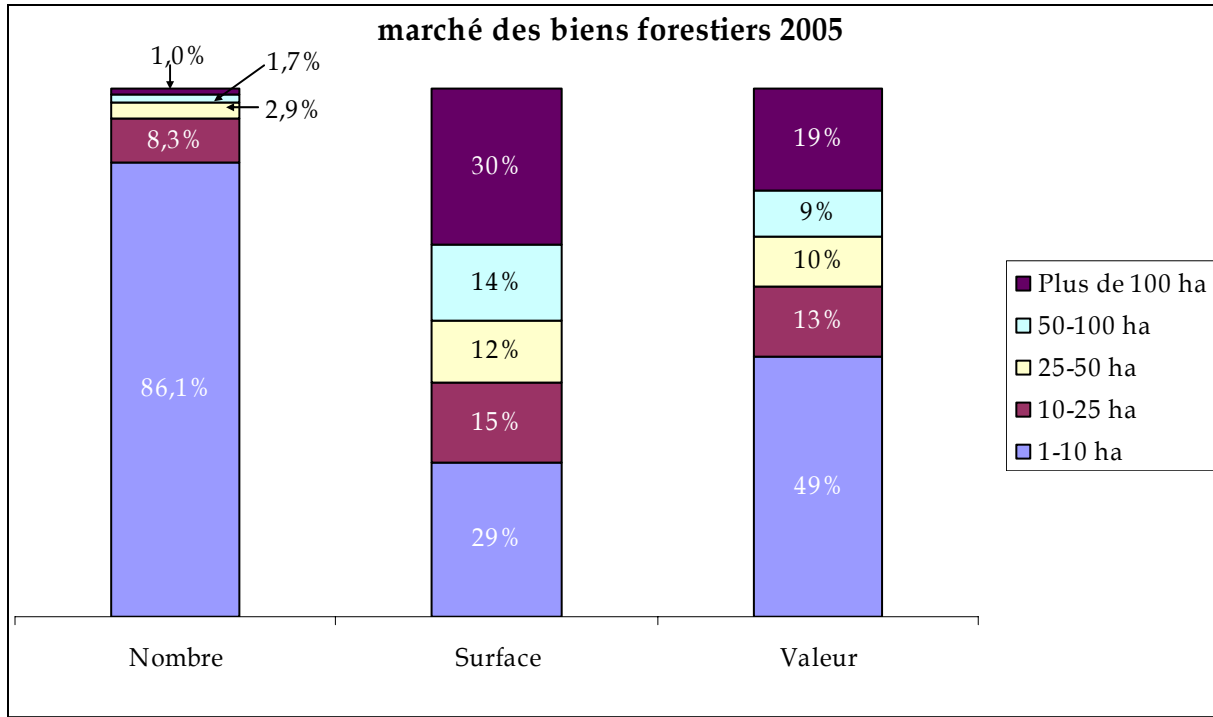
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

En considérant la répartition des marchés par classe de surface (cf. graphique 3), on observe :

- un marché des 1-10 ha prépondérant en nombre (86 % pour les biens forestiers et 89 % pour les biens mixtes) ;
- une concentration des surfaces sur les grandes forêts pour les biens forestiers (30 % de la surface totale en forêts de plus de 100 ha pour 1 % des transactions) et pour les biens mixtes (21 % de la surface pour 0,5 % des transactions) ;

Le marché des grandes forêts s'oppose à celui des petites en terme de prix à l'hectare. Les prix élevés des forêts de moins de 10 hectares s'expliquent par la forte demande d'espaces résidentiels et de loisirs.

Répartition du marché des forêts en fonction des classes de surface

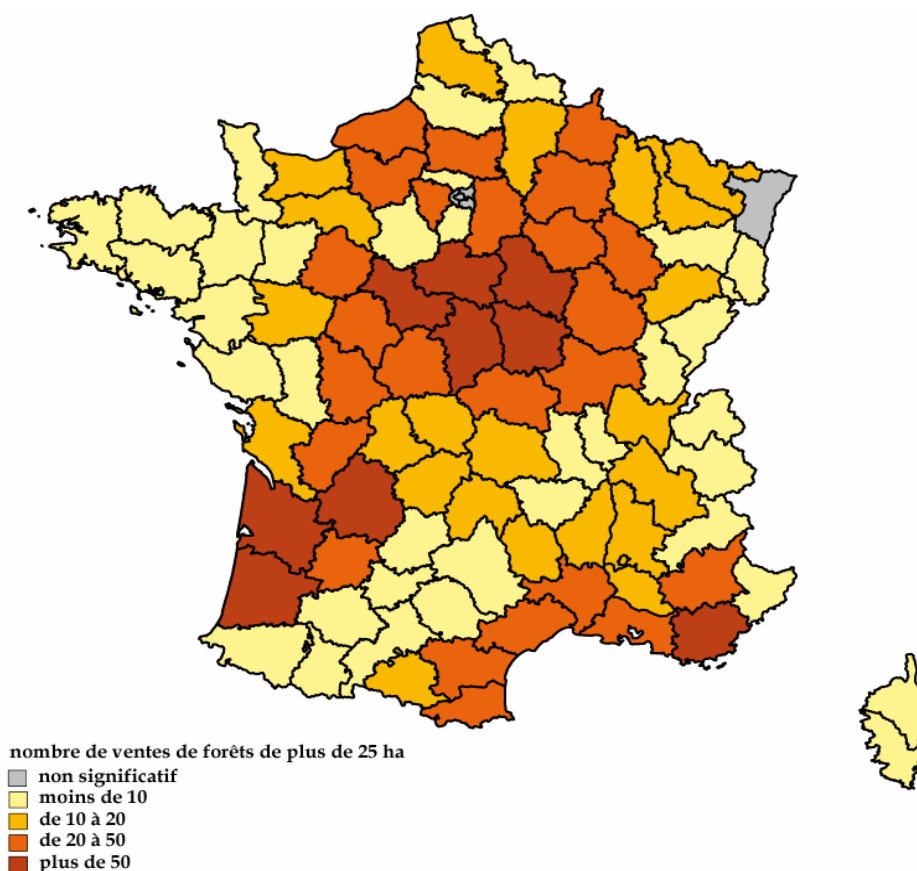


Graphiques 3

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

Nombre d'acquisitions de forêts de plus de 25 ha entre 2003 et 2005

Total en 3 ans : 1 975 acquisitions



Carte 1

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

Les acquisitions de plus de 25 ha (acquéreurs privés et publics confondus) se répartissent à la fois dans des régions de production (Gironde, Landes et Morvan par exemple) et dans des zones où les fonctions résidentielles et loisirs sont privilégiées (Dordogne, Sologne et départements limitrophes, pourtour méditerranéen, etc.). Le nombre d'acquisitions de telles forêts est aussi important dans un rayon de 100 à 200 km autour de Paris (hors Sologne) du fait de la demande de territoires de chasse.

La proportion d'acquéreurs publics (État, collectivités locales et établissements publics) est supérieure dans la catégorie des forêts de plus de 25 ha par rapport à l'ensemble du marché (4,6 % en nombre et 6 % en surface pour les plus de 25 ha contre 2,8 % en nombre et 4,6 % en surface pour l'ensemble des transactions). La proportion dépasse le plus cette moyenne dans des départements sous forte pression résidentielle (notamment Bouches du Rhône et Var).

2/4 - Un transfert de propriété vers les 40-60 ans et les personnes morales

→ LES VENDEURS : MAJORITAIREMENT DES PERSONNES PHYSIQUES DE PLUS DE 60 ANS

Les vendeurs selon leur statut en 2005

Marché des biens forestiers

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques non agricoles	62 %	46 %	48 %
Personnes physiques agricoles	7 %	7 %	5 %
Personnes morales*	9 %	25 %	26 %
Indivisions	23 %	21 %	20 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

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

*dont groupements forestiers

Marché des biens mixtes

	Nombre	Surface
Personnes physiques non agricoles	52 %	40 %
Personnes physiques agricoles	10 %	9 %
Personnes morales*	11 %	20 %
Indivisions	28 %	31 %
Ensemble	100 %	100 %

Tableaux 9

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

*dont groupements forestiers

Sur le marché des biens forestiers, 2005 est dans la continuité des années précédentes :

- les indivisions alimentent environ 20 % de ce marché, que ce soit en nombre, surface ou valeur ;
- les personnes physiques non agricoles sont les premiers vendeurs (62 % en nombre, mais seulement 46 % en surface et 48 % en valeur), avec une part de marché comparable à 2004 ;
- les personnes agricoles sont peu présentes parmi les vendeurs ;
- les personnes morales vendent en moyenne des lots beaucoup plus importants que les personnes physiques, ce qui se traduit par une part de marché en surface et en valeur presque trois fois plus importante qu'en nombre de transactions.

Pour les biens mixtes, la structure de l'offre reste comparable à celle de 2004. Elle est comparable à celle du marché des biens forestiers, sauf que la part des indivisions est encore plus importante au détriment des personnes physiques non agricoles.

Les personnes morales et les indivisions représentent plus du tiers des vendeurs en nombre, la moitié en surface et la moitié en valeur pour les biens forestiers.

Les vendeurs par classe d'âge en 2005

On considère dans les tableaux suivants la ventilation des ventes des personnes physiques, sur un échantillon qui représente les deux tiers des ventes.

Marché des biens forestiers

Classes d'âge	Nombre	Surface	Valeur
Moins de 40 ans	5 %	5 %	5 %
de 40 à 50 ans	10 %	15 %	20 %
de 50 à 60 ans	20 %	21 %	21 %
plus de 60 ans	65 %	60 %	55 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

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

Marché des biens mixtes

Classes d'âge	Nombre	Surface
Moins de 40 ans	5 %	5 %
de 40 à 50 ans	12 %	10 %
de 50 à 60 ans	24 %	26 %
plus de 60 ans	58 %	59 %
Ensemble	100 %	100 %

Tableaux 10

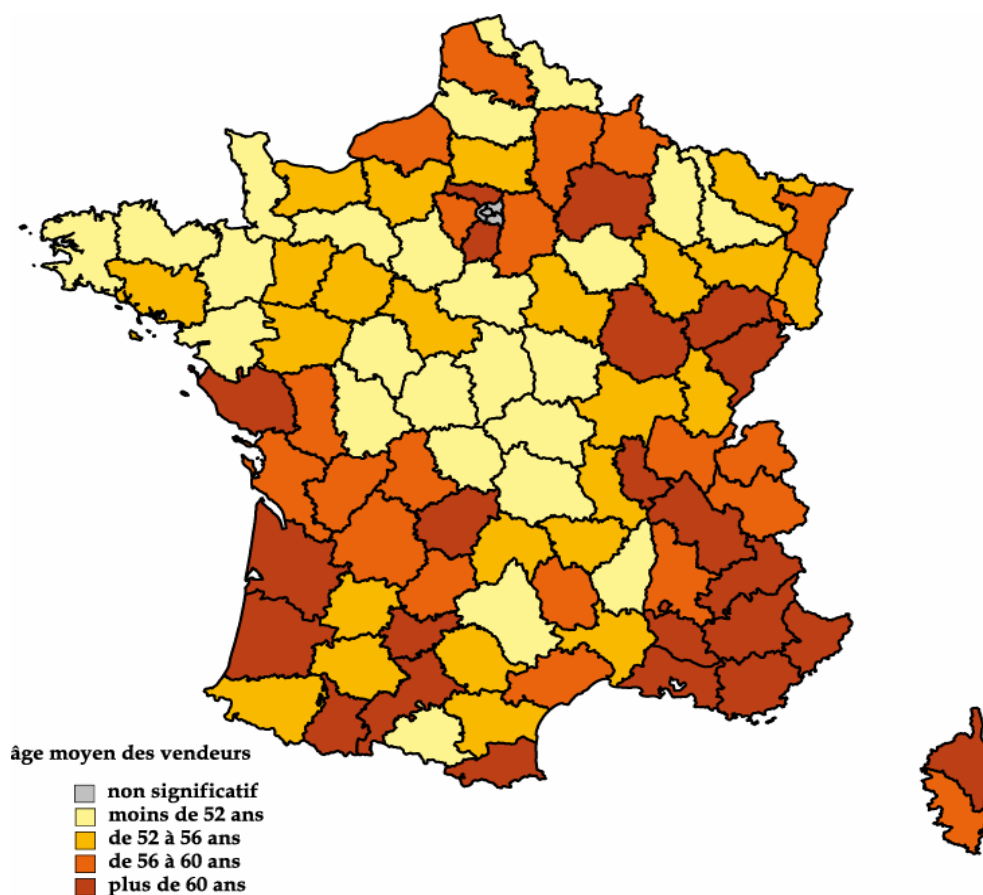
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur le marché des biens forestiers, les premiers vendeurs sont les personnes de plus de 60 ans qui offrent 65 % des ventes pour 60 % des surfaces et 55 % des valeurs. Viennent ensuite les quinquagénaires qui alimentent le marché pour 21 % de la surface. Les ventes des personnes de moins de 40 ans ne représentent que 5 % du marché.

Parmi les vendeurs de biens mixtes, les quinquagénaires sont un peu plus nombreux au détriment des plus de 60 ans.

Age moyen des vendeurs de forêt entre 2003 et 2005

Moyenne : 57 ans



Carte 2

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

Les vendeurs de forêt sont les plus âgés dans les régions du sud du pays, Rhône-Alpes, PACA et Aquitaine, ainsi qu'en Franche-Comté et une partie de l'Ile-de-France.

En moyenne, les vendeurs de forêts sont plus jeunes de 8 ans que les vendeurs de biens agricoles (terres et prés, vignes, cultures spéciales), la moyenne d'âge de ces derniers étant de 65 ans.

→ LES ACQUEREURS : LES 40-60 ANS MAJORITAIRES

Les acquéreurs selon leur statut en 2005

Marché des biens forestiers

	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques non agricoles	62 %	48 %	53 %
Personnes physiques agricoles	18 %	14 %	8 %
Personnes morales*	7 %	34 %	34 %
Indivisions	4 %	5 %	5 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

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

*dont groupements forestiers

Marché des biens mixtes

	Nombre	Surface
Personnes physiques non agricoles	47 %	36 %
Personnes physiques agricoles	26 %	17 %
Personnes morales ⁽¹⁾	23 %	37 %
Indivisions	5 %	10 %
Ensemble	100 %	100 %

Tableaux 11

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

Les premiers acheteurs de biens forestiers restent les personnes physiques (non agricoles) qui interviennent sur 62 % des transactions, 48 % des surfaces du marché, et 53 % des valeurs. Par rapport à 2004, ces personnes physiques achètent des biens plus étendus et plus chers : leur part de marché en nombre demeure stable, tandis que leur part de marché en surface augmente de 5 points et en valeur de 6 points. Les personnes morales achètent des lots forestiers importants en surface : avec 7 % des transactions, elles achètent 34 % des surfaces et 34 % des valeurs.

Les agriculteurs achètent 18 % des lots mis en vente, pour 14 % des surfaces et 8 % des valeurs. Ils sont surreprésentés comparativement à leur place dans la population totale.

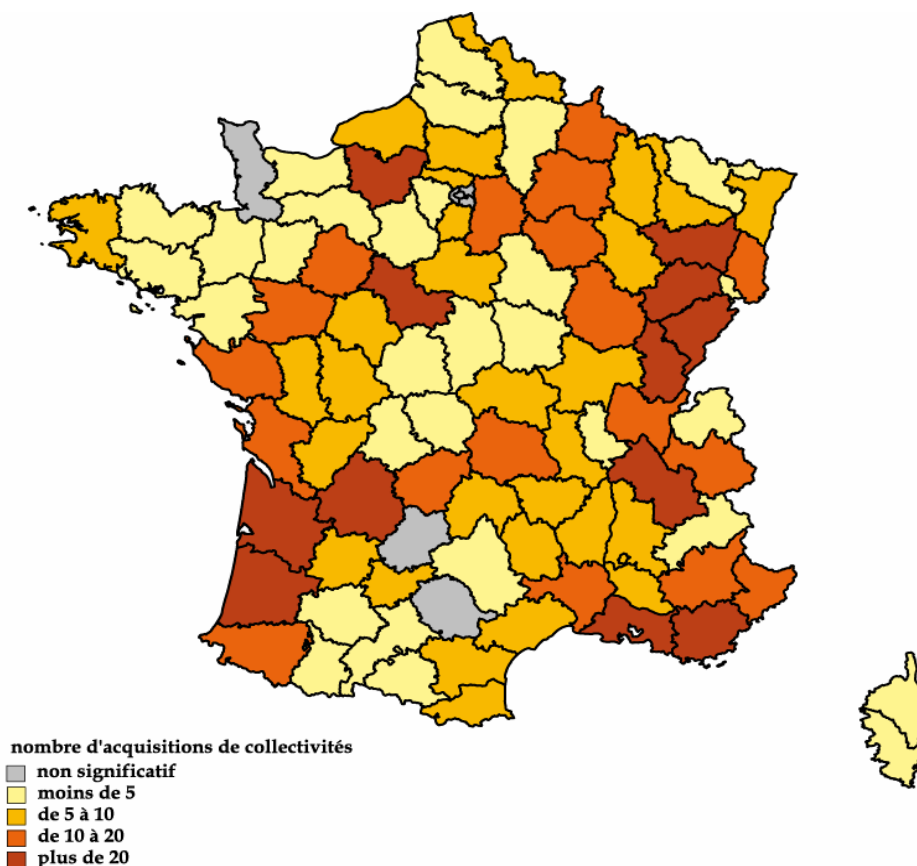
Les indivisaires sont intervenus sur 4 % des ventes pour 5 % des surfaces et 5 % des valeurs. Il s'agit notamment de personnes qui décident de gérer leurs fonds en commun pour des motivations de loisirs (chasse) et/ou de production forestière et qui procèdent à des acquisitions de biens forestiers pour améliorer leurs propriétés ou pour préparer la transmission de patrimoine en raison de dispositifs fiscaux attractifs. L'achat en indivision caractérise le marché des forêts par rapport à tous les autres marchés fonciers agricoles et ruraux où ils sont inexistantes.

Le département de la Gironde concentre à lui seul le quart des acquisitions par des indivisions. Les autres départements où ce mode d'acquisition est courant sont par ordre décroissant le Var, le Gard, les Landes et l'Hérault. Parmi les acquéreurs de biens mixtes, la place des agriculteurs est plus importante, que ce soit celle des personnes morales (11 % contre 5 % pour les biens forestiers) ou physiques (26 % contre 18 % pour les biens forestiers). Cette meilleure représentation du monde agricole n'est pas surprenante dans la mesure où les biens mixtes comprennent en moyenne deux tiers de surface agricole et un tiers de surface forestière.

Dans les cartes suivantes, les acquisitions des personnes publiques sont distinguées de celles des autres personnes morales.

Nombre d'acquisitions du secteur public (État, collectivités locales et établissements publics) entre 2003 et 2005

Total en 3 ans : 1 003 acquisitions



Carte 3

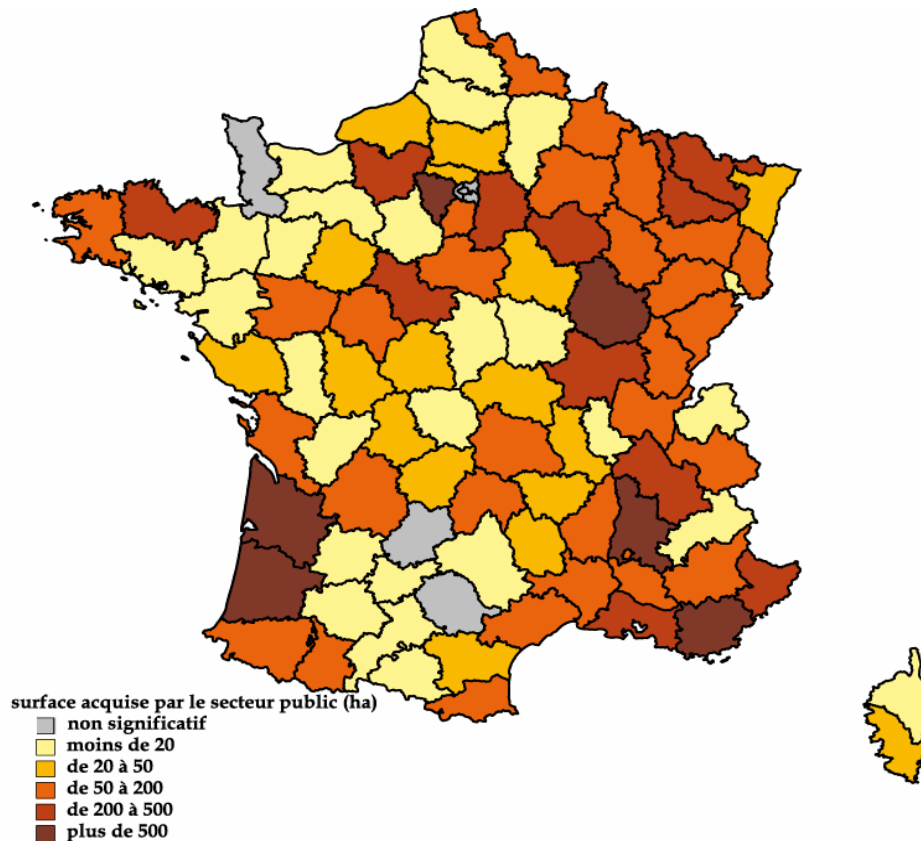
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Alors que la moyenne annuelle était d'environ 300 acquisitions par le secteur public (Etat, collectivités locales et établissements publics), il y a eu 403 transactions en 2005. Les acquisitions de forêt pour un motif environnemental restent marginales d'après les informations communiquées aux Safer, avec 75 cas en 3 ans.

Le secteur public intervient à la fois dans les zones de production du sud-ouest (Gironde, Landes) et du Nord-Est (Jura, Doubs, Haute-Saône, Vosges), sans pour autant que l'on sache si les achats concernés répondent en priorité à cette fonction, et dans des zones où la pression résidentielle et touristique est intense (Loir-et-Cher dans le nord du pays et Bouches du Rhône et Var au sud).

Surfaces acquises par le secteur public entre 2003 et 2005

Total en 3 ans : 13 800 ha



Carte 4

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

En 3 ans, le secteur public a acquis presque 14 000 ha de forêts (biens forestiers et parties boisées des biens mixtes). Les surfaces les plus importantes se retrouvent pour partie dans les départements où les achats du secteur public sont les plus nombreux, mais aussi dans certains départements où les opportunités ont porté sur des surfaces importantes (comme la Drôme).

Les collectivités peuvent présenter différentes motivations d'achat :

- la protection des espaces naturels sensibles, avec une ouverture au public, financée par la taxe départementale pour les espaces naturels sensibles (TDENS),
- les loisirs, en permettant une libre circulation du public dans les forêts,
- l'amélioration du territoire communal de chasse,
- la restructuration foncière du patrimoine forestier,
- l'installation de certains équipements sensibles (déchetteries par exemple).

Par rapport à l'année précédente, le secteur public a augmenté le nombre de ses acquisitions (100 de plus) mais a acheté des biens moins étendus (1 000 ha de moins).

L'État et ses établissements nationaux (comme le Conservatoire du Littoral) représente une part importante de ces acquisitions, environ 50 %, suivi de près par les communes. Les acquisitions de Conseils généraux sont quant à elles peu fréquentes.

L'Etat a acquis des biens en 2005 dans des départements du sud-est alpins (Isère, Savoie) et littoraux (Var), ainsi qu'en Dordogne, alors que les communes ont plutôt acquis des forêts soit dans des zones de production, au nord-est (Doubs, Jura, Haute-Saône) et dans les Landes, soit sur le pourtour méditerranéen (Bouches-du-Rhône et Var).

Les acquéreurs par classe d'âge en 2005

Les personnes physiques interviennent sur environ 75 % des acquisitions.

Marché des biens forestiers

Classes d'âge	Nombre	Surface	Valeur
moins de 30 ans	8 %	5 %	3 %
de 30 à 40 ans	18 %	15 %	17 %
de 40 à 50 ans	28 %	28 %	31 %
de 50 à 60 ans	27 %	28 %	29 %
plus de 60 ans	19 %	23 %	19 %
	100 %	100 %	100 %

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

Marché des biens mixtes

Classes d'âge	Nombre	Surface
moins de 30 ans	9 %	6 %
de 30 à 40 ans	23 %	17 %
de 40 à 50 ans	31 %	29 %
de 50 à 60 ans	26 %	33 %
plus de 60 ans	12 %	16 %
	100 %	100 %

Tableaux 12

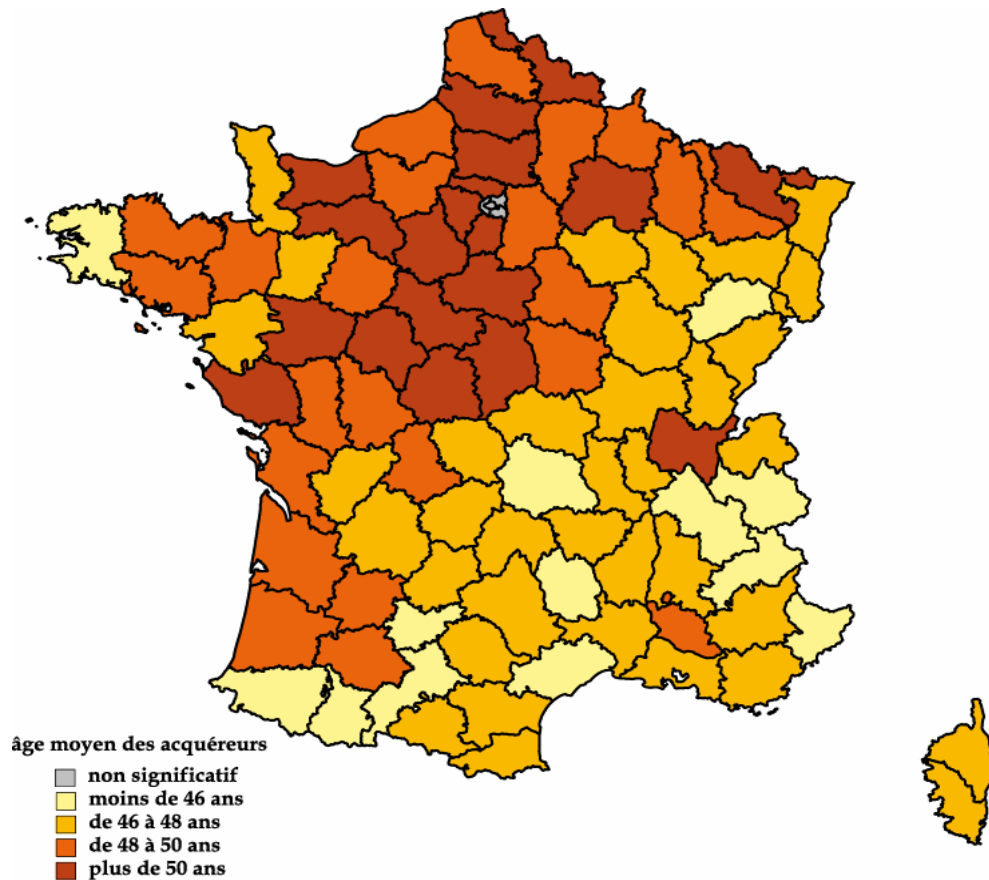
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur le marché des biens forestiers, les premiers acquéreurs en surface sont les quadragénaires (28 %) et quinquagénaires (27 %). Viennent ensuite les personnes de plus de 60 ans (19 %), les trentenaires avec 18 % et enfin les moins de 30 ans avec 8 %.

En comparaison, pour les biens mixtes, les trentenaires, quadragénaires et quinquagénaires sont plus présents que les plus de 60 ans (12 % contre 19 % pour les biens forestiers). La jeunesse relative des acquéreurs s'explique par l'importance des agriculteurs sur ce créneau et par la forte proportion de biens bâtis acquis pour un usage résidentiel.

Age moyen des acquéreurs de forêt entre 2003 et 2005

Moyenne : 48 ans



Carte 5

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

Contrairement à la distribution spatiale de l'âge des vendeurs, les acquéreurs de forêt sont plus âgés dans le nord de la France, notamment dans les régions Picardie, Ile-de-France, Basse-Normandie, Centre et Pays de la Loire.

Ils sont les plus jeunes dans les zones de montagne, avec une moyenne inférieure à 46 ans.

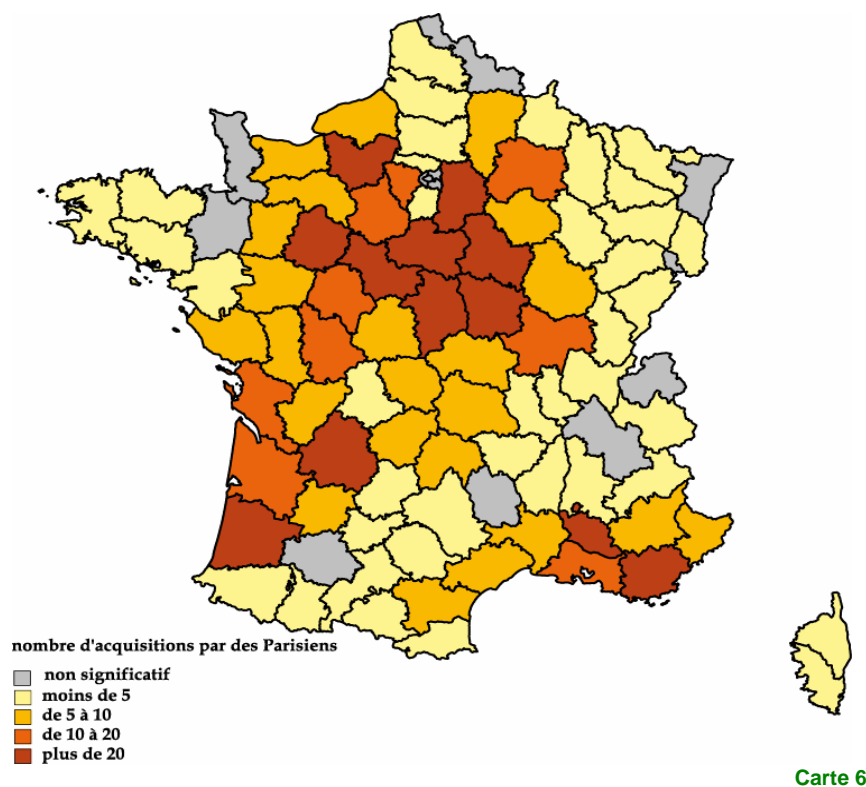
Origine géographique des acquéreurs

Le marché des forêts est essentiellement local : 62 % des acquéreurs de biens forestiers habitent le département où se situe le bien (61 % pour les acquéreurs de biens mixtes).

De même, les habitants d'un département donné concentrent en général leurs achats dans leur département d'origine, notamment quand la forêt privée est très importante en surface (Dordogne, Landes) ou quand la pression foncière est forte (Bouches du Rhône, Var).

Localisation des acquisitions des Parisiens

Total en 3 ans : 812 acquisitions



Les Parisiens achètent dans un rayon de 200 km autour de Paris (Bourgogne, Centre), et également dans le sud-ouest et le littoral méditerranéen.

Ils ont acheté un nombre de biens comparable à leur poids dans la population totale (2,3 %) mais de plus grandes surfaces (9 % du marché) sur une aire plus étendue que les acquéreurs des autres départements.

Acquéreurs étrangers

Les acquéreurs étrangers ont un poids comparable à ce qui est observé pour les biens d'origine agricole. Pour la période 2003-2005, ils représentent environ 1 % des acquéreurs de biens non bâtis et 13 % pour les biens bâtis.

Leurs zones d'acquisition sont ciblées pour les biens forestiers bâtis : Dordogne (près du quart des acquisitions d'étrangers), grand Sud-Ouest, littoral méditerranéen. Ils sont présents dans les départements où le marché est très actif, si bien qu'ils n'y représentent généralement pas une proportion des acquéreurs beaucoup plus forte que la moyenne de 13 %.

Par rapport au marché des maisons à la campagne, les Britanniques restent majoritaires (43 % du total contre 71 % sur le marché des maisons à la campagne) mais les autres Européens (Allemands, Belges, Néerlandais, Suisses) sont proportionnellement plus nombreux.

→ BILAN ANNUEL DES FLUX : UNE CROISSANCE DU PATRIMOINE DES PERSONNES MORALES

En 2004 et 2005, on observe un flux positif vers les personnes morales privées et publiques (11 700 ha/an) et les agriculteurs (6 400 ha/an pour les personnes physiques) au détriment des indivisions (- 17 500 ha/an).

En fin de compte, le patrimoine des personnes physiques (issu des indivisions et des ventes de personnes physiques) diminue au profit des personnes morales (privées et publiques). Cependant, rapporté aux 9,9 millions d'hectares de forêt privée de plus de 1 ha, ce transfert reste très faible.

Bilan moyen annuel 2004-2005 (ha)

	Achat	Vente	Bilan
Personnes physiques non agricoles	42 600	41 500	1 100
Personnes physiques agricoles	12 200	5 900	6 400
Personnes morales privées	32 400	22 900	9 500
Personnes morales publiques	3 600	1 400	2 200
Indivisions	6 100	23 600	-17 500

Tableau 13

Bilan des flux 2005

	Achat	Vente	Bilan
Personnes physiques non agricoles	41 600	40 800	800
Personnes physiques agricoles	13 700	7 500	6 200
Personnes morales privées	28 100	20 400	7 700
Personnes morales publiques	4 500	1 800	2 700
Indivisions	5 700	22 400	-16 700

Tableau 13 bis

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

2/5 - Un marché des forêts de plus de 100 ha en repli

Le marché des forêts de plus de 100 hectares est de 107 ventes (86 biens forestiers et 21 biens mixtes) pour 26 800 hectares de forêt. La transaction moyenne est de 245 hectares pour 1,2 M€ pour les biens forestiers (bâties et non bâties).

Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha, qui représentait 1,6 % des transactions de ce marché en 2004 n'en constitue plus que 1 % en 2005. Il reste cependant important avec 30 % des surfaces du marché des biens forestiers et presque 19 % de sa valeur.

Les vendeurs de biens forestiers

Que ce soit pour les forêts de moins ou de plus de 100 ha, le poids des indivisions reste stable (autour de 21 % du marché).

Les différences portent essentiellement sur les parts respectives des personnes physiques et morales. Les personnes physiques vendent davantage de petites surfaces que de grandes (59 % des surfaces du marché des biens forestiers de moins de 100 hectares contre seulement 39 % pour les plus de 100 hectares).

À l'inverse, la part de marché en surface des personnes morales est 2,4 fois plus importante sur le marché des grandes forêts (42 %) que sur le marché des forêts de moins de 100 hectares (18 %).

L'approvisionnement du marché reflète la structure de la propriété : les personnes morales détiennent en effet 46 % des surfaces des forêts de plus de 100 ha.

Les vendeurs selon leur statut en 2005 sur les marchés des biens forestiers de moins et de plus de 100 ha

Marché des biens forestiers

	Répartition du marché des biens forestiers en %					
	moins de 100 ha			plus de 100 ha		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques non agricoles	62 %	54 %	54 %	26 %	26 %	25 %
Personnes physiques agricoles	7 %	5 %	2 %	8 %	13 %	18 %
Personnes morales	8 %	18 %	24 %	44 %	42 %	35 %
Indivisions	23 %	22 %	20 %	21 %	20 %	22 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tableau 14

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

Les acquéreurs de biens forestiers

Sur les fonds de plus de 100 ha, les premiers acquéreurs sont les personnes morales avec 48 % des surfaces. Fait remarquable et spécifique à la forêt, les indivisaires achètent 6 % des surfaces vendues, souvent pour des motivations liées à la chasse ou à la transmission de patrimoine.

Sur les fonds de moins de 100 ha, les premiers acquéreurs sont les personnes physiques avec 53 % de part de marché, 68 % si on y ajoute les agriculteurs.

**Les acquéreurs selon leur statut en 2005 sur les marchés des biens forestiers
de moins et de plus de 100 ha**

Marché des biens forestiers

	Répartition du marché des biens forestiers en %					
	moins de 100 ha			plus de 100 ha		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques non agricoles	62 %	53 %	58 %	39 %	35 %	35 %
Personnes physiques agricoles	18 %	15 %	6 %	6 %	11 %	17 %
Personnes morales	17 %	28 %	32 %	48 %	48 %	43 %
Indivisions	4 %	4 %	5 %	7 %	6 %	5 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tableau 15

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

Bilan acquéreurs-vendeurs

En 2005, les personnes morales et les personnes physiques agricoles augmentent leur patrimoine forestier sur les fonds de moins de 100 hectares, alors que sur les fonds de plus de 100 ha, ce sont les personnes physiques non agricoles et les personnes morales qui présentent un bilan positif.

3 ■ Les prix

3/1 - Une grande hétérogénéité des prix

En moyenne, en 2005, il fallait déboursier 4 440 euros pour acquérir un hectare de forêt (sur le marché des biens forestiers non bâtis de plus d'un hectare). Comme toujours les écarts sont importants par rapport à cette moyenne. Dix pour cent des transactions se négocient à moins de 660 euros à l'hectare, et dix autres pour cent dépassent 7 400 euros/ha, soit un rapport de 1 à 11.

Cette dispersion des prix traduit l'hétérogénéité :

- des peuplements (essence, âge, qualité),
- des fonds, à la fois en terme de potentialité forestière du sol et de structure foncière,
- de la desserte,
- de la valeur cynégétique.

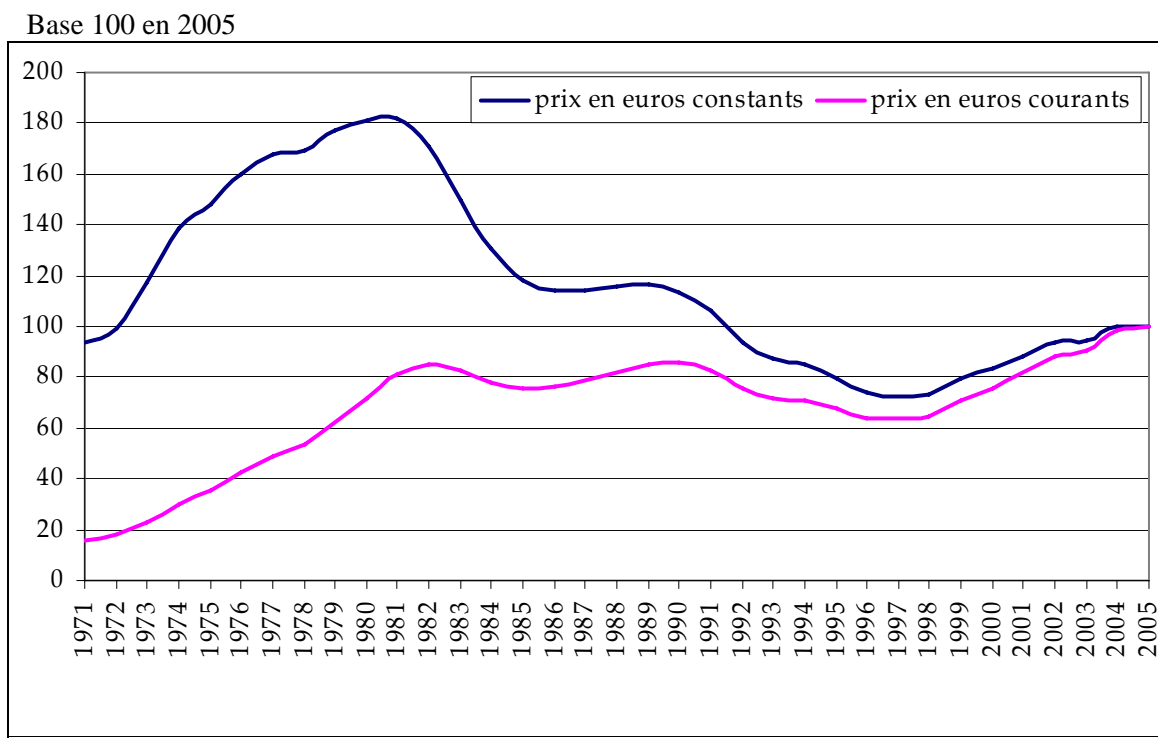
Elle reflète aussi et de plus en plus la diversité des motivations des acquéreurs, du loisir à la production, et parfois la volonté d'anticiper un changement d'usage.

3/2 - Un prix moyen national en hausse de 1,6 %

En raison de la progression de la valeur des terres agricoles et du prix du bois, le prix des forêts a connu une période de hausse en valeur constante dans les années soixante-dix, avec un sommet atteint en 1980-1981. C'est précisément au cours de cette période que bon nombre de groupements forestiers ont été constitués par des institutionnels.

Les années quatre-vingt puis 90 marquent ensuite une époque de baisse en dépit du léger rebond observé de 1986 à 1989. Depuis 1998, la tendance s'est inversée et l'indice du prix des forêts ne cesse de progresser. Le prix des forêts a rattrapé le prix moyen de 1971 en monnaie constante en 2004.

Évolution de l'indice du prix moyen des forêts depuis 1971



Graphique 4

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

3/3 - Des évolutions contrastées selon les classes de surface

Des valeurs qui progressent davantage sur le marché des forêts de moins de 10 ha

Des séries d'indices, de 1970 à 2005, ont été établies sur l'ensemble des biens forestiers non bâtis, les biens de 1 à 10 hectares, les biens de 10 à 25 hectares et ceux de plus de 25 hectares.

Évolution du prix moyen des biens forestiers non bâtis entre 1995 et 2005 (prix pondéré par les surfaces forestières régionales)

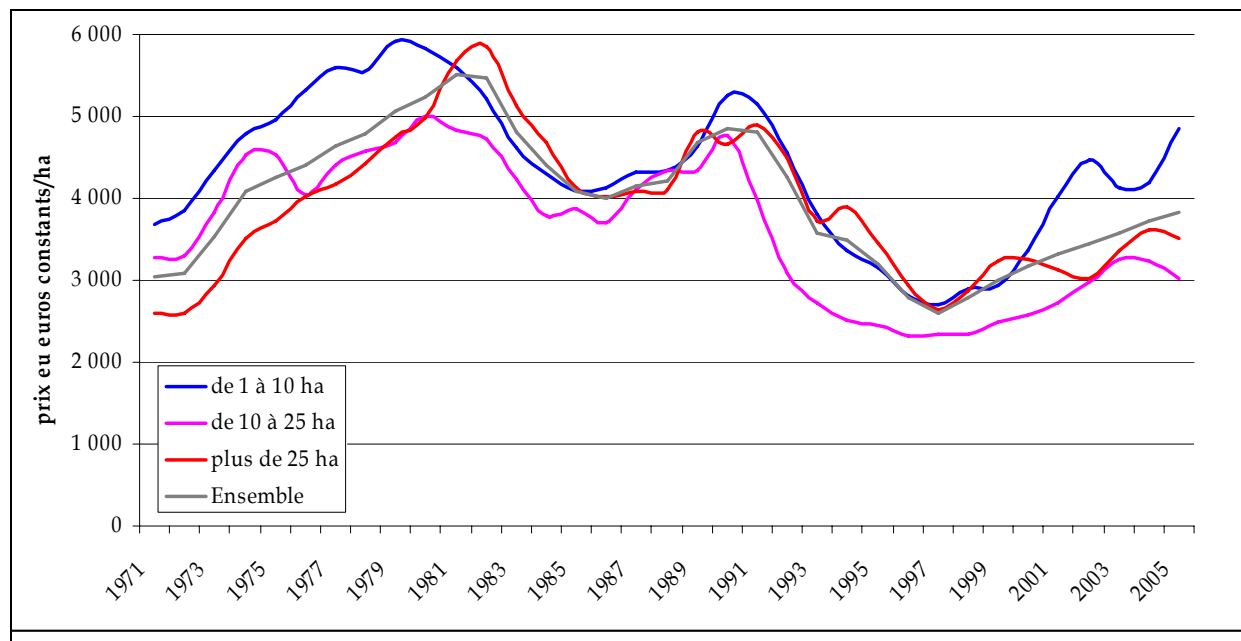
En euros courants par ha - moyennes sur 2 ans

Classe de surface	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
De 1 à 10 ha	2 690	2 440	2 380	2 570	2 630	3 060	3 720	4 210	3 990	4 130	4 850
de 10 à 25 ha	2 080	2 010	2 060	2 080	2 230	2 340	2 510	2 820	3 130	3 180	3 030
plus de 25 ha	2 940	2 540	2 320	2 540	2 890	2 960	2 880	2 850	3 240	3 560	3 510

Tableau 16

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

Évolution du prix de la forêt en euros constants par classe de surface



Graphique 5

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

Si on compare l'évolution du prix des forêts par classe de surface en monnaie constante, on remarque que :

- le prix des biens de moins de 10 ha surréagit aux phases de hausse générale, notamment en période de bulle immobilière (début des années 1990, et depuis 1998) et se rapproche du prix moyen en période de baisse des prix ;
- le prix des forêts de 10 à 25 ha qui oscillait entre 3 500 et 4 500 €/ha jusqu'en 1990 en se calant sur la tendance générale a décroché brusquement entre 1990 et 1993 et reste depuis cette période inférieur au prix moyen de 800 à 1 000 €/ha ;
- les forêts de plus de 25 ha ont suivi la tendance générale. Ils étaient plus faibles que la moyenne entre 1971 et 1980 pendant le cycle de hausse, sont devenus supérieurs à la moyenne tout en diminuant de 1980 à 1986, et sont restés proches de la moyenne depuis. Entre le point bas de 1997 et 2000, ils étaient très légèrement supérieurs à la moyenne, puis ont diminué en 2001 et 2002, sans doute par contrecoup de la tempête de 1999, avant de repartir à la hausse.

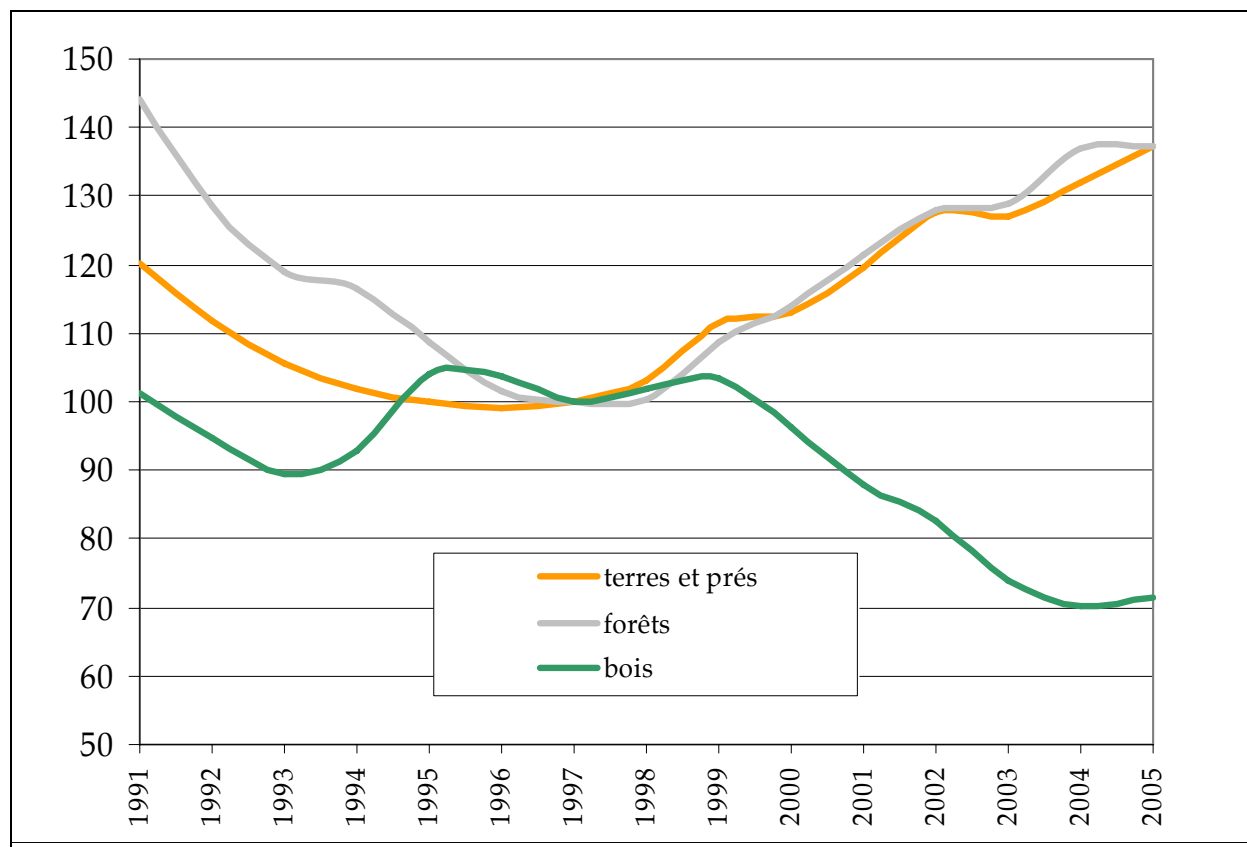
Les motivations d'achat de forêts varient en fonction de la taille des lots. Plus sa surface est faible, plus le lot comporte une valeur de convenance (agrandissement de sa propriété, droit de chasse, bois de chauffage, aire de loisir, perspective de changement d'usage...). Alors que le prix d'une forêt de production repose dans une plus large mesure sur des fondamentaux économiques, les achats de convenance en sont déconnectés et évoluent plutôt comme les acquisitions d'espaces de loisirs. L'écart de prix selon les usages a tendance à croître en période de bulle immobilière car le prix des espaces de loisir est très corrélé aux cycles immobiliers urbains. Le différentiel de prix entre classe de surface est d'ailleurs particulièrement élevé sur le pourtour méditerranéen, où les fonctions résidentielles et de loisirs sont privilégiées.

Pour la forêt acquise dans une perspective de production de bois, les valeurs à l'hectare devraient augmenter avec la surface dans la mesure où les coûts d'exploitation devraient baisser. Ceci expliquerait le prix à l'hectare plus élevé des forêts de plus de 25 hectares par rapport aux forêts de 10 à 25 hectares.

3/4 - Un prix dépendant de plus en plus de la pression résidentielle

Le prix des forêts, qui était largement dépendant de l'évolution des prix des terres agricoles et du bois, est de plus en plus soumis à l'influence des marchés immobiliers ruraux, qui subissent eux-mêmes l'étalement de la pression foncière urbaine. La fonction résidentielle de l'espace rural se valorise de plus en plus.

Évolution du prix des forêts, du bois et des terres agricoles Base 100 en 1997



Graphique 6

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

L'année 1997 a été choisie pour la base 100 car il s'agit d'un point bas du prix des forêts et du prix des terres et prés.

Pour vérifier une éventuelle corrélation entre l'évolution du prix moyen des forêts et des variables comme le prix des terres et prés, le prix du bois, les taux d'intérêt réels (hors inflation) et le coût de certaines matières premières (pétrole brut, gaz naturel), des modèles économétriques ont été testés. Les facteurs les plus significatifs sont le prix des terres et prés et le prix du bois. Le taux d'intérêt en est exclu car le prix des terres et prés en dépend déjà partiellement.

→ DE 1970 A 1998 : UNE FORTE CORRELATION AVEC LES PRIX DES TERRES ET DU BOIS

Sur cette période, les deux variables jouent dans le même sens sur le prix de la forêt : une augmentation du bois ou des terres influe à la hausse sur les forêts :

- Entre 1970 et 1981, le prix des forêts connaît une forte hausse liée à un prix du bois en progression sur la période (en faisant abstraction des points « atypiques » des années 1973 et 1974 où l'effet du premier choc pétrolier a fait flamber les prix) et à une augmentation du prix des terres agricoles jusqu'en 1974 puis à sa stabilisation à la fin de la décennie 70 ;
- Le début des années quatre-vingt marque un retournement de tendance pour le prix du bois qui chute et pour le prix des terres agricoles qui s'effondre. Ces deux facteurs défavorables entraînent une baisse du prix des forêts qui perdure jusqu'au milieu des années quatre-vingt ;
- Dans la seconde partie de la décennie 80, le prix des forêts se stabilise et repart légèrement à la hausse à la faveur d'une légère remontée du prix du bois qui compense la poursuite de la baisse du prix des terres agricoles ;
- Le début des années quatre-vingt-dix est marqué par une baisse simultanée des prix du bois et des terres agricoles qui entraîne celle du prix des forêts ;
- Suite à la mise en place de la première réforme de la PAC de 1992, le prix des terres a fortement baissé en 1993 et 1994 en raison de la méfiance des acquéreurs sur l'évolution du revenu agricole. La hausse du prix du bois constatée sur cette période n'a pas suffi à compenser la tendance à la baisse entraînée par la chute du prix des terres ;
- Ensuite, jusqu'à la fin de l'année 1999, le prix du bois a eu tendance à remonter, alors que le prix des terres est reparti à la hausse à partir de 1997. Ces deux éléments ont joué favorablement dans le retournement de tendance du prix des forêts en 1998 et à l'amplification de cette hausse en 1999.

Sur cette période, les acquéreurs évaluaient donc le prix de la forêt à partir de deux éléments principaux :

- le sol, le support des peuplements dont le prix évoluait comme le prix de la terre ; le prix de la terre s'expliquant par l'évolution des résultats économiques agricoles à l'hectare et par le coût de l'emprunt, c'est-à-dire des taux d'intérêt réels,
- le peuplement évalué sur la base du prix du bois.

→ DEPUIS 1999 : UNE DÉCONNEXION AVEC LE MARCHÉ DU BOIS

Le modèle de prix des forêts qui était valable entre 1970 et 1998 ne se cale plus en raison de l'évolution des prix du bois qui a divergé après 1999. La libération brutale de l'équivalent de cinq années de production suite aux tempêtes de 1999 a perturbé le marché pendant plusieurs années et tiré le prix du bois vers le bas.

Par contre, la corrélation observée entre prix de la forêt et prix des terres et prés existe toujours. En fait, dans les deux cas, l'augmentation relevée depuis 1997 est plus le fait de la propagation de la bulle immobilière urbaine via le marché des espaces résidentiels et de loisirs que d'une augmentation des revenus productifs. Les taux d'intérêt qui ont baissé pendant cette période ont été également favorables en permettant aux acquéreurs d'augmenter leur capacité d'emprunt.

Comme le montre la décomposition en classe de surface, le comportement des acquéreurs s'est quelque peu modifié. L'évolution du prix des petites parcelles forestières d'une part et celle des massifs de plus de 25 hectares d'autre part montrent bien l'existence de motivations différentes.

✓ Les petites parcelles :

La diminution du prix des petites forêts en 2003 s'expliquait par la baisse enregistrée dans le sud de la France. En effet, depuis 1997 et le démarrage du cycle immobilier de hausse des prix, cette région tire fortement les prix des forêts de moins de 10 ha vers le haut.

Les petites parcelles semblent surtout constituer des marchés de convenance et de loisirs. En effet, leur prix évolue en sens inverse de celui du prix du bois et progresse à un rythme voisin de celui des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs, c'est-à-dire de manière intermédiaire entre le prix des terres et prés acquis par des agriculteurs et celui des espaces de loisirs.

✓ Les grandes parcelles :

Entre 2000 et 2002, le prix des massifs forestiers de plus de 25 hectares a enregistré une baisse, très limitée d'ailleurs puisqu'elle a été de 4 % en 2 ans. Baisse d'autant plus limitée que la perte de bois des forêts sinistrées se traduit mécaniquement par une baisse de leur valeur et se répercute sur les valeurs moyennes. Le prix des grandes parcelles a augmenté en 2003 et 2004, avant de stagner en 2005. Cette pause dans les prix est peut-être due à la fermeture du marché des forêts de plus de 50 ha en 2005. Depuis 1999, les acquéreurs ne semblent finalement pas avoir eu de craintes sur le prix du bois.

Le prix des forêts de taille intermédiaire (10 à 25 ha), qui avait augmenté sans interruption depuis 1998 a décroché du prix des forêts de plus de 25 ha à partir de 2003.

✓ La fiscalité :

Les mesures fiscales, en application depuis juillet 2001, qui prévoient une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % du montant de l'achat (dans la limite de 1 425 euros ou 2 850 euros pour un couple) d'un lot forestier de moins de 25 ha pour créer une unité de gestion de plus de 10 hectares dotée d'un plan simple de gestion pendant 15 ans auraient pu participer à la hausse des prix. Cependant, au vu de l'évaluation des niches fiscales faite pour la loi de finances 2006, cette mesure est symbolique et n'a pas pesé sur les prix.

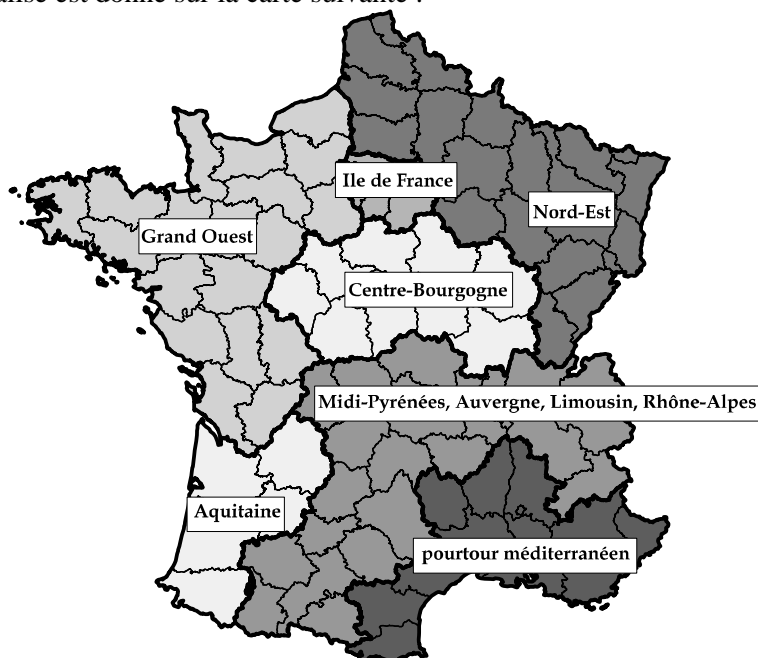
Par contre, comme on l'a vu en première partie, l'impact de la fin de l'exonération des droits de mutation en vigueur depuis 2000 a certainement été plus important, dans le sens où il a pu précipiter les ventes de grandes forêts en 2004 avant la fin de cet avantage. De plus, tout s'est passé en 2005 comme si les vendeurs avaient dû consentir un rabais équivalent à cette augmentation des droits de mutation.

Les Safer sont notifiées des cessions de parts de groupements forestiers. En 2005, il n'a pas été enregistré d'animation particulière sur ce marché, alors que l'achat de la totalité des parts d'un groupement forestier (droits fixes de 75 €) aurait pu paraître plus intéressant que la vente de la forêt dudit groupement (droit de mutation passant de 0 à 4,89 %).

3/5 - Des évolutions plus fortes dans les régions sous pression résidentielle ou touristique

Une analyse géographique du prix des forêts a été effectuée en définissant sept grandes régions par regroupement de départements de façon à obtenir des échantillons suffisamment importants dans chacune des régions.

Le regroupement réalisé est donné sur la carte suivante :



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

Des séries d'indices ont été constituées par grande région sur le même principe que l'indice national, à savoir une moyenne pondérée calculée sur 2 ans en éliminant les 10 % de transactions les moins chères et les 10 % de transactions les plus chères.

Ces séries sont données dans le tableau suivant :

L'indice d'évolution du prix moyen des forêts par grande région

Régions	Indice d'évolution du prix moyen des forêts (Valeur courante - base 100 = prix national en 1997)									Évolution 2004/2005
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
FRANCE	100,0	101,1	111,0	118,2	127,7	137,6	141,5	153,6	156,1	1,6%
Grand-Ouest	107,4	108,5	117,9	127,9	134,0	136,1	142,6	156,6	165,1	5,4%
Nord-Est	141,4	139,7	148,4	159,2	154,9	166,3	178,8	186,0	195,4	5,0%
Ile-de-France	205,8	175,6	169,3	183,0	184,4	186,2	219,3	227,3	233,8	2,9%
Centre-Bourgogne	111,0	111,7	120,0	126,7	134,5	145,2	152,5	166,0	165,6	-0,2%
Aquitaine	85,0	90,2	96,1	103,4	108,9	115,5	122,6	132,8	135,2	1,8%
Pyrénées - Limousin- Auvergne - Rhône-Alpes	81,6	84,4	93,8	93,6	86,7	93,2	104,5	113,1	114,4	1,1 %
Pourtour-Méditerranéen	89,6	89,8	108,0	121,9	172,2	194,5	172,0	192,4	189,8	-1,3%

Tableau 17

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

Parmi les régions les plus forestières, l'évolution n'est fortement positive (plus de 5 %) que dans deux régions, le Grand-Ouest et le Nord-Est. La croissance est proche de la moyenne nationale en Aquitaine avec 1,8 % tandis que le prix brut a diminué de 0,2 % en Centre-Bourgogne.

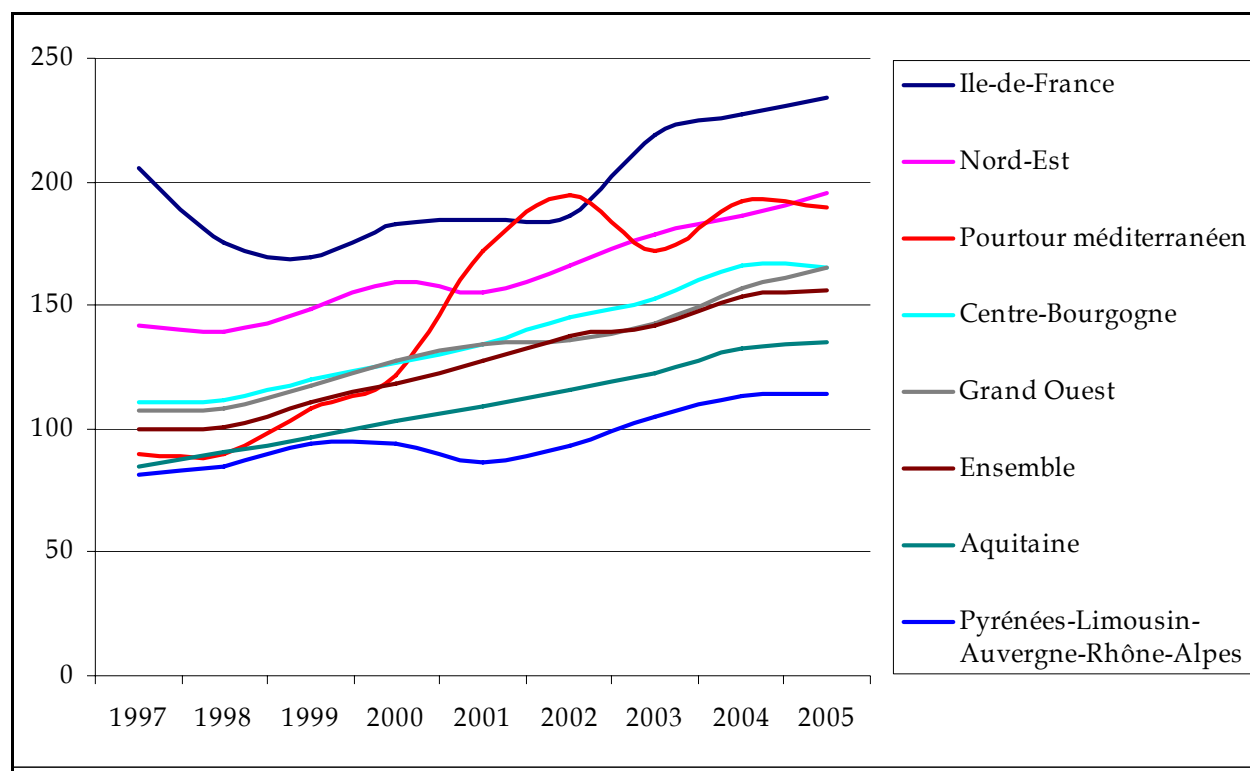
L'échelle des prix varie de 1 à 2 entre les régions les moins chères (Limousin, Pyrénées, Auvergne, Rhône-Alpes) et la région la plus chère, l'Ile-de-France.

Depuis le début du cycle de hausse des prix de la forêt et de l'immobilier vers 1997, on constate que la plupart des régions suivent une dynamique comparable à la moyenne nationale, à quelques exceptions près :

- le creux observé en Pyrénées-Limousin-Auvergne-Rhône-Alpes en 2000 et 2001 est très vraisemblablement un contre-coup de la tempête de 1999. Il a été moins sensible dans les autres régions où la pression foncière tirait les prix à la hausse ;
- le prix de la forêt en Ile de France est le plus élevé de tous, de l'ordre du double, et est très lié aux cycles immobiliers. Il a décliné jusqu'en 1998 et fortement augmenté depuis 2002 ;
- le pourtour méditerranéen connaît une explosion des prix de la forêt. Alors que le prix régional était inférieur de 10 % à la moyenne nationale en 1997, il est aujourd'hui de 22 % plus élevé, ce qui représente une hausse de 112 % sur cette période. Il a atteint un sommet en 2003 pour se stabiliser depuis.

Même si les prix sont les plus élevés en Ile-de-France, les évolutions les plus marquées sont sur le pourtour méditerranéen. La hausse du prix de la forêt dans cette région suit celle de l'immobilier et des espaces de loisirs. La valorisation des usages de loisirs est devenue plus importante que l'usage productif, par opposition à l'Ile-de-France où les forêts jouent les deux fonctions.

**Évolution du prix moyen biennal des forêts par grandes régions forestières
(en euros constants, base 100 = prix national 1997)**



Graphique 8

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

Les marchés de demain

Le CO₂

nouvelle valeur des forêts ?



Les marchés de demain

Le CO₂, nouvelle valeur des forêts ?

LES ESPOIRS NES DU PROTOCOLE DE KYOTO

Les forêts jouent un rôle décisif contre l'effet de serre grâce à la photosynthèse : on estime que la production d'un m³ de bois correspond au stockage d'une tonne de CO₂.

Le Protocole de Kyoto (1997) a reconnu cette contribution des forêts. Il a aussi prévu la mise en place d'un marché des crédits et quotas de CO₂. Celui-ci a vraiment démarré en 2005, principalement en Europe.

Sur ce marché qui a été rapidement opérationnel, les prix varient depuis un an entre 8 et 30 euros par tonne.

Pour les forêts françaises qui produisent, selon les essences, entre 2 et 30 m³/ha/an, ce marché ouvrirait a priori des perspectives intéressantes, d'autant que l'Inventaire National des Emissions de gaz à effet de serre de France estime la séquestration des forêts françaises à environ 40 millions de tonnes de CO₂ par an.

DES PERSPECTIVES COMPROMISES A COURT TERME

Dix huit mois après la mise en place de ce marché, trois grandes raisons s'opposent cependant à une rétribution immédiate des forestiers pour leur action de séquestration du CO₂ :

- Le maintien d'une forte opposition de nombreux acteurs, en particulier des ONG, qui considèrent notamment que la permanence de la séquestration en forêt ne peut pas être garantie, d'autant qu'elles souhaitent privilégier la réduction effective des émissions.
- L'allocation forestière de la France au titre du Protocole de Kyoto : elle est limitée à 3,2 MT de CO₂ de 2008 à 2012, soit 12 fois moins que la séquestration réelle, cela pour des motifs liés au déroulement des négociations de 1997. L'Etat n'a pas encore pris de décision quant à la redistribution éventuelle de ces 3,2 MT.
- Enfin, le principal marché mondial du CO₂, l'European Trading System, qui concerne les émissions de 11 400 installations industrielles rejetant de l'ordre de 2 milliards de tonnes de CO₂, et qui inclut un lien possible avec les projets de réduction d'émission réalisés dans les pays en développement, n'admet pas les crédits d'origine forestière.

Au total, les forestiers français peuvent espérer :

- D'ici 2012, l'attribution par l'Etat des 3,2 MT de l'allocation « Kyoto ». L'Etat peut aussi décider d'y ajouter une partie de la différence entre les 3,2 MT et les 40 MT effectivement séquestrées.
- Après 2012, si le protocole de Kyoto est prolongé comme cela a été décidé à Montréal en 2005, une meilleure prise en compte de leur effort. A cet égard, l'enjeu est de se préparer dès à présent à cette échéance.

Deux options apparaissent envisageables :

A La rémunération de la séquestration de CO₂, dans la logique du protocole de Kyoto mais sur une base plus généreuse

Cette option présente des faiblesses sérieuses :

- D'une part, la forêt française est peu adaptée à la logique de Kyoto qui consiste à :
- Attribuer des crédits/quotas au surplus de stock de bois sur pied, c'est à dire à son accumulation en forêts.
 - Pénaliser toute coupe de bois (matériaux ou énergie) en la considérant comme une « émission de carbone », c'est à dire exactement comme une émission de CO₂ liée à la combustion de pétrole.

Or, la forêt française souffre déjà d'une sous-exploitation significative (90 millions de m³ de bois produits biologiquement pour 60 millions de m³ exploités par an) et ses possibilités d'extension sont très limitées, en dehors des 30 000 ha de boisements spontanés supplémentaires annuels, qui ne peuvent être retenus pour l'attribution de crédits.

- D'autre part, il sera difficile de négocier avec les émetteurs de CO₂ une augmentation de leur effort de réduction, corollaire inévitable de l'attribution de quotas aux forestiers.

B La rémunération du stockage de CO₂ dans les produits finis

Dans ce cas, on considère qu'une coupe de bois dans une forêt gérée durablement est nécessairement suivie d'un reboisement comme le Code forestier l'y oblige, donc que l'effet de la coupe (et de la croissance) correspond à un bilan nul.

Par contre, peut être pris en compte le stockage du CO₂ dans les produits finis à base de bois, qui économise les émissions nécessaires pour produire les matériaux auxquels le bois se substitue. Cela vaut principalement pour le bois matériau et le bois énergie.

Le principe est alors :

$$1 \text{ m}^3 \text{ de bois issu d'une forêt gérée durablement} = n \text{ Tonne d'équivalent CO}_2$$

(avec n° d'écocertification)

Le facteur n est dépendant de la durée de stockage du bois sous forme de produits finis.

L'attribution de crédits/certificats de carbone serait gérée à un niveau national ou régional, par des opérateurs financiers ad hoc, avec vente sur le marché des crédits et rémunération directe du producteur de bois.

Un tel mécanisme, proposé par l'Association des sociétés & groupements fonciers & forestiers (ASFFOR) et soutenu par une partie des organisations forestières françaises, présente trois avantages :

- Il encourage la "décarbonisation" de l'économie en favorisant la substitution de produits à fort contenu en CO₂ par du bois, matériau renouvelable,
- Il favorise la forêt gérée durablement et écocertifiée,
- Il privilégie la mobilisation de bois plutôt que la séquestration passive, avec les implications que l'on connaît sur l'activité rurale et l'emploi. Selon les prix du CO₂, cela peut représenter un ordre de grandeur de plusieurs milliers d'emplois.

Concrètement, quelle que soit l'option choisie, il est nécessaire d'organiser des opérations pilotes dans les années à venir, afin de tester et quantifier les mécanismes proposés et préparer les négociations pour l'après 2012.

De telles opérations sont d'ores et déjà en cours d'étude.

Conclusion

Aujourd'hui et à court terme, les perspectives concrètes de financement pour la séquestration de CO₂ par les forêts françaises sont quasiment inexistantes, sauf dans le cadre d'opérations pilotes.

A moyen terme, des perspectives existent mais sont encore incertaines. Le prix avancé par les intervenants du marché du CO₂ - de l'ordre de 15€/T CO₂ - pourrait être significatif par rapport au rendement actuel des forêts.

La Société Forestière s'est impliquée dans la problématique du Protocole de Kyoto dès la fin des années 90. Elle a été à l'origine et a piloté la Mission Climat de la Caisse des Dépôts, qui a notamment lancé le Fonds Carbone Européen (143 M€ de souscription).

Elle a collaboré à l'établissement des modèles économiques du "Prototype Carbon Fund" de la Banque Mondiale. Dès 2001, elle a établi la comptabilité Carbone des forêts dont elle assure la gestion.

L'ensemble des forêts qui lui sont confiées sont gérées selon un dispositif de gestion forestière durable certifié par l'AFAQ (ISO 9001) et sont certifiées PEFC.

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.

L'amélioration de la codification dans les SAFER, liée à la mise en place d'un nouveau logiciel informatique en 2002, a permis d'évaluer plus précisément la place du marché des parcelles forestières comportant un bâtiment dans l'ensemble du marché. Les séries « bâtie », « non bâtie » ont fait l'objet d'une révision à cette occasion. Le calcul de l'évolution du prix de la forêt n'a pas été modifié.

Compte tenu de l'amélioration de la notification par les notaires et de la codification interne, les flux présentés seront désormais les suivants :

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

Pour le marché des biens mixtes, seules les surfaces boisées sont indiquées. Elles représentent de l'ordre du tiers des surfaces du marché mixte. Leur valeur a été estimée sur la base du prix moyen à l'hectare des biens forestiers non bâtis (4 120 €/ha en 2004 et 4 440 €/ha en 2005).

La valeur des biens mixtes bâtis a été estimée au niveau national par décomposition des ses éléments : surface forestière non bâtie, surface non forestière estimée sur la base du marché mixte non bâti, bâti forestier évalué au prix moyen des maisons à la campagne. La valeur des biens bâtis a été affectée au prorata des surfaces forestières par rapport à la surface totale, afin de ne pas attribuer l'ensemble de la valeur du bâti à un tiers de la surface. Un coefficient multiplicateur correctif a ensuite été appliqué au total estimé pour correspondre à la valeur globale réelle du marché mixte bâti. Ce coefficient a été désigné comme survaleur dans la partie II.1.

Si une telle estimation a un sens à une échelle agrégée, elle semble moins fiable sur des échantillons du marché national. C'est pourquoi les valeurs des biens mixtes ne sont plus estimées après la partie II.

Dans la partie III, l'évolution du prix des forêts (non bâties) mises sur le marché est suivie grâce à des indices pour chacune des sept grandes régions forestières et des trois classes de surface (1 à 10 ha, 10 à 25 ha et plus de 25 ha). Ces moyennes ont ensuite été pondérées par la surface en forêt privée de chacune des catégories de fonds afin d'obtenir des références annuelles nationales. Cette construction permet de s'affranchir des variations importantes de surface des biens forestiers vendus dans une région donnée d'une année sur l'autre.

Les indices finaux sont une moyenne glissante bisannuelle $[(N + (N-1))/(N-1 + (N-2))]$. Ces indices doivent être utilisés avec précaution compte tenu de l'étroitesse du marché des biens forestiers. En effet, il constitue le reflet de l'évolution moyenne des prix des forêts mises sur le marché. Il ne saurait mesurer l'évolution du prix d'une forêt donnée dont la valeur varie aussi au rythme de la croissance et de l'exploitation des peuplements.

Les Safer sont informées des cessions de parts de groupements forestiers qui sont intégrées dans le marché des forêts après traitement spécifique.

Pour concourir à la transparence du marché foncier rural, le prix de chacune des transactions notifiées, y compris les transactions forestières, figure sur le Minitel code **3617 SAFER** (*0,54 euro la minute*) et sur le site internet **www.safer.fr**, rubrique « **prix des terres** ».



La Société Forestière de la Caisse des Dépôts, qui fête cette année ses 40 ans, est l'une des premières sociétés de gestion de forêts et d'actifs forestiers. Elle gère en France pour le compte d'institutionnels, de sociétés et de particuliers quelque **200 000 hectares de forêts** et **800 millions d'euros d'actifs forestiers**.

N°1 de la transaction forestière, elle réalise chaque année pour le compte de tiers plus de **20% des achats ou ventes de forêts de plus de 100 ha**.

Elle se caractérise par :

- une **approche orientée performances** et adaptée aux attentes des propriétaires (par exemple, gestion à dominante "rendement", "patrimoniale" ou "loisirs") ;
- une **gestion forestière durable** pour laquelle elle a obtenu une certification ISO 9001. La quasi totalité des forêts qu'elle gère sont éco-certifiées et les contrats de gestion qu'elle propose incluent la certification PEFC ;
- un **service complet** adapté aux besoins des clients, depuis l'expertise et l'assistance à l'investissement jusqu'à la commercialisation des produits, en passant par la gestion technique, administrative, juridique et comptable ;
- son **implantation locale**, la majeure partie de son équipe de 130 spécialistes étant répartie au plus près des forêts gérées, dans six agences régionales.

Un acteur engagé du développement durable

La Société Forestière est à l'origine de la Mission Climat de la Caisse des Dépôts et d'un Fonds d'investissement international contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Aujourd'hui, elle réfléchit à un mécanisme similaire pour la gestion de la biodiversité et prépare la forêt de demain par des sylvicultures adaptées aux changements climatiques annoncés et à l'évolution des marchés du bois.

Informations complémentaires
www.forestiere-cdc.fr



Terres d'Europe-Scafr

Terres d'Europe-Scafr, (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) est un bureau d'études et un prestataire de service spécialisé dans le marché foncier rural, français et européen. Ses missions sont les suivantes :

- ✓ recueillir, centraliser et traiter les informations de base sur le marché immobilier rural
- ✓ gérer le service Télétel 3617 Safer et la rubrique « prix des terres » du site web www.safer.fr
- ✓ réaliser des études pour le compte de différents organismes sur tous les sujets ayant trait à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural
- ✓ apporter une assistance technique aux Safer

Les Safer(*)

- ✓ **27 sociétés** en France, dont 3 Outre-Mer
- ✓ statut : **sociétés anonymes à but non lucratif, dotées d'une mission de service public**
- ✓ **900 collaborateurs**
- ✓ un réseau de **12 000 correspondants** socioprofessionnels ou élus locaux
- ✓ **600 millions** d'euros de chiffre d'affaires annuel

Les Safer achètent annuellement 6 000 hectares de forêts de plus d'un hectare en 600 opérations. De plus, elles effectuent 700 opérations de restructuration forestière à partir de lots de moins d'un hectare.

Le bilan de 45 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, soit l'équivalent de la population de Lyon

* Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

www.safer.fr

***rubrique « Prix des terres » (1,35 € par appel puis 0,34 € la minute)**

Vous voulez vendre, acheter, louer ou évaluer vos biens ?

Consultez les prix des terres et prés, vignes, forêts, maisons à la campagne, terrains à bâtir et leur évolution depuis 1970, à l'échelle nationale, départementale et des régions agricoles. Vous pouvez également consulter les indices des fermages, avec les minima et maxima.

L'Observatoire du marché foncier rural des Safer, mis à jour tous les 6 mois, est unique : 6 millions de références.

Vous pouvez également commander le « Marché immobilier rural 2005 » sur le site www.safer.fr.

**Minitel 3617 Safer
(0,54 € la minute)**

Pour connaître les références de prix sur le marché des forêts



Rubrique 1 « Liste des ventes réalisées »
puis la 6 ou la 14 « bois et forêts » (avec ou sans bâtiments).



Toutes les transactions par département ou par canton depuis trois ans (entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 décembre 2005)
surface, prix, mois et année de la transaction

Pour connaître l'indice d'évolution du prix des forêts



Rubrique 3 « Les prix moyens »
puis la 3 « Les Forêts ».



L'indice d'évolution national du prix des forêts depuis 1970

Autres informations disponibles sur ce serveur :

- ➔ toutes les ventes du marché immobilier rural par canton
- ➔ le prix des terres et prés
- ➔ le prix des vignes pour 200 appellations
- ✓ tous les indices d'évolution des fermages pour actualiser les loyers
- ✓ le montant des fermages et les rendements locatifs par département
- ✓ les minima et maxima des fermages par département

C o n t a c t s p r e s s e

Indicateur 2005

Fabienne Marion • Tél. 01 44 69 86 37

Delphine Golfier • Tél. 01 44 69 86 09

Email : communication@safer.fr

www.safer.fr

Les marchés de demain

Myriam Rondet • Tél. 01 40 39 81 51

Email : myriam.rondet@forestiere-cdc.fr

www.forestiere-cdc.fr

60 € TTC • frais de port inclus