



**ASFFOR**

ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

**EXERCICE 2016**

**Extrait**

# **ASFFOR**

**ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS**

**Association régie par la loi du 1er juillet 1901**

**8 bis rue de Châteaudun - 75009 PARIS**

## **Président**

**M. Pierre ACHARD**

## **Vice-présidents**

### **GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DE LA NONCIATURE**

Représenté par Mme Catherine BOUCHARD (Crédit Agricole)

### **GROUPEMENT FORESTIER DES DOUZE FORÊTS**

Représenté par M. Henri de GAUDEMARIS (Fiducial Gérance)

### **GROUPEMENT FORESTIER DE LA COMPAGNIE DES LANDES**

Représenté par M. Gilles SEIGLE et M. Max PENNEROUX, représentant suppléant (Société Forestière de la Caisse des Dépôts)

## **Administrateurs**

### **GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DU CHATEAU BELGRAVE**

Représenté par M. Patrick RIBOUTON et Cyril CARTERON, représentant suppléant (La Française REM)

### **GROUPEMENT FORESTIER DE BAUFFREMONT**

Représenté par M. Michel PITARD (SGFF)

### **GROUPEMENT FORESTIER DE BEAUSEJOUR**

Représenté par M. Patric MOURGERE et M. Patrice LECUREUIL, représentant suppléant

### **GROUPEMENT FORESTIER DE CHESNAIE-PINSONNELLERIE**

Représenté par M. Jean-Pierre GUERIN et Mme Marie-Hélène LACHAND, représentant suppléant (Caisse des Dépôts)

**GROUPEMENT FORESTIER FRUCTIFORÊTS**

Représenté par M. Philippe SILVA et Florent CHEVALERE, représentant suppléant (Nami-AEW Europe)

**GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS**

M. Jovan AVRAMOVIC, représentant suppléant (AMUNDI Immobilier)

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE U.G.I.F.O.R.**

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

**Secrétaire Permanent**

M. Jean-Yves HENRY

**Secrétaire suppléant**

M. Michel PITARD

**Contrôleur des comptes**

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE UGIFOR**

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

**Trésorier**

**GROUPEMENT FORESTIER DE CHESNAIE-PINSONNELLERIE**

Représenté par M. Jean-Pierre GUERIN (Caisse des Dépôts)

**Membre d'honneur**

M. Gilles de HAUT de SIGY

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis afin de vous présenter l'activité du trente quatrième exercice social de votre association et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

## LA CONJONCTURE<sup>1</sup>

Le climat des affaires s'améliore depuis l'été 2016 dans les pays émergents comme dans les économies développées malgré les différentes échéances électorales, vécues ou à vivre en Europe et outre-Atlantique, et les différents conflits mondiaux actuellement en cours. C'est de bon augure pour une reprise du commerce mondial en 2017, alors qu'en 2016 sa hausse serait la plus faible depuis 2009. Fin 2016 et au premier semestre 2017, la croissance conserverait son élan aux États-Unis, portée par une demande interne revigorée en dépit d'une inflation croissante. Au Royaume-Uni en revanche, avec la mise en œuvre prochaine du Brexit et ses impacts sur l'investissement des entreprises et la consommation des ménages, l'activité s'infléchirait nettement.

### ***La croissance reste modérée dans la zone euro mais d'ici mi-2017 la consommation accélérerait un peu***

Dans la zone euro, les prix s'accéléraient aussi, du fait des produits pétroliers, et devraient altérer le pouvoir d'achat des ménages. Pour autant, la consommation ne ralentirait pas, car les ménages épargneraient moins. En outre, l'investissement résidentiel croît désormais en France et en Italie et il continuera de stimuler la croissance au premier semestre 2017. Enfin, l'investissement productif retrouverait de l'élan avec des taux de crédit toujours bas et une capacité d'autofinancement des entreprises restaurée.

### ***En France le climat des affaires demeure au-dessus de sa moyenne depuis un an et bénéficie d'un environnement favorable***

En France, le climat des affaires se maintient un peu au-dessus de sa moyenne de long terme : l'activité a doucement redémarré au troisième trimestre (+ 0,2 % après - 0,1 %). La production manufacturière s'est redressée (+ 0,6 % après - 1,0 %) avec la reprise de l'activité dans les branches affectées par les mouvements sociaux du printemps (chimie, raffineries). Le secteur du BTP a nettement rebondi aussi bien dans les travaux publics que pour la construction de logement. Côté demande, les exportations ont un peu accéléré mais les dépenses intérieures restent peu dynamiques (+ 0,1 % au troisième trimestre après + 0,1 %). La consommation des ménages stagne : si les dépenses de services progressent malgré les conséquences des attentats de juillet sur les dépenses touristiques, celles en énergie et en biens manufacturés se sont repliées.

Par ailleurs en 2016, en dépit de la bonne santé du secteur de l'automobile et de livraisons aéronautiques stables à haut niveau, les exportations françaises reculent de 0,6 % du fait de la baisse des ventes de produits intermédiaires et de produits agricoles, les récoltes céréalières et viticoles ayant été fortement pénalisées par des conditions météorologiques exceptionnellement mauvaises. A l'inverse, les approvisionnements énergétiques poursuivent leur recul, en lien avec la nouvelle baisse des prix en moyenne annuelle. En définitive, le solde commercial se dégrade, passant de - 45,0 milliards en 2015 à - 48,1 milliards en 2016, en raison d'un accroissement du déficit manufacturier supérieur à l'allègement de la facture énergétique.

Enfin et malgré la récente hausse des taux d'intérêt souverains, l'environnement financier reste favorable pour la France. À l'inverse de ce qui se passe outre-Atlantique, dans la zone euro, la politique monétaire demeure accommodante avec une nouvelle dépréciation de l'euro tombant autour de 1,05 dollar fin décembre, contre 1,12 dollar à l'été.

De même le cours du pétrole ne remonte pas malgré les perspectives d'un resserrement sur le marché physique. Après s'être relevé au printemps 2016, le cours du pétrole demeure stable, autour de 50 \$ le baril en fin 2016. D'ici mi-2017 l'excédent d'offre sur le marché physique se résorberait : l'OPEP stabilisant sa production après son accord fin novembre et la production des États-Unis poursuivant sa baisse. Néanmoins, le niveau particulièrement élevé des stocks contiendrait la pression haussière sur le cours.

---

<sup>1</sup> Source INSEE - Extraits conjoncture française et note de conjoncture

### ***Une dynamique s'installe dans le secteur de la construction***

Après deux années de fort recul en 2014 et en 2015, le secteur de la construction sort de crise et retrouve ses niveaux de 2012. La reprise de la construction de logements neufs, amorcée en 2015, s'est confirmée et amplifiée en 2016 : 376 500 logements neufs ont été mis en chantier l'an dernier, soit une progression de 10,4% par rapport à 2015. Parallèlement, les permis de construire ont bondi de 14,2%, à 453 200 unités. Deux facteurs expliquent cette relance : le niveau extrêmement bas des taux de crédit avec une production de prêt en hausse de 8,3% sur un an pour un taux moyen de 1,34% en décembre 2016 (contre 2,20% en décembre 2015), les mesures gouvernementales avec le dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro.

La récente hausse des permis de construire suggère que cette tendance se poursuivra et s'amplifiera même d'ici mi-2017 avec une croissance de l'ordre de + 0,6 % par trimestre.

### ***L'emploi progresse et le chômage baisserait légèrement d'ici mi-2017***

L'emploi salarié marchand a nettement progressé au troisième trimestre 2016 (+ 51 000 après + 29 000 au deuxième trimestre) et cette tendance devrait se poursuivre d'ici mi-2017 (en moyenne + 30 000 par trimestre). Dans les enquêtes de conjoncture, les perspectives en termes d'effectifs restent élevées, même si elles se tassent un peu dans l'interim. L'effet d'enrichissement de la croissance en emplois apporté par le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), le Pacte de responsabilité et de solidarité (PRS) et la prime à l'embauche dans les PME faiblirait mais ces trois dispositifs contribueraient tout de même à créer ou sauvegarder 40 000 emplois au premier semestre 2017.

Dans les branches non marchandes, l'emploi augmenterait de nouveau modérément au premier semestre 2017 (+ 8 000, comme au second semestre 2016), essentiellement grâce à sa composante privée : le nombre de bénéficiaires de contrats aidés se stabiliserait, celui des fonctionnaires baisserait de nouveau légèrement, notamment dans les collectivités locales. Par ailleurs, l'emploi des non-salariés et celui des salariés agricoles serait quasi stable (+ 2 000 sur le semestre en cumulé) si bien que l'emploi total progresserait de 70 000 postes au premier semestre 2017 après + 88 000 au second semestre 2016.

Dans ce contexte, le taux de chômage a légèrement baissé entre le premier et le troisième trimestre (- 0,2 point à 10,0 %). Au cours des trimestres suivants, la hausse attendue de l'emploi serait légèrement supérieure à celle de la population active et le nombre de chômeurs diminuerait à nouveau progressivement. Le taux de chômage s'élèverait à 9,5 % mi-2017 en France métropolitaine.

### ***Le pouvoir d'achat ralentirait du fait du léger regain d'inflation***

En 2016, le pouvoir d'achat du revenu des ménages progresse de nouveau solidement, à +1,8 % en moyenne annuelle après + 1,6 % en 2015, grâce à l'accélération de l'emploi marchand et à la stabilité des prix. D'ici mi-2017, les revenus nominaux ralentiraient un peu, tandis que le regain d'inflation éroderait le pouvoir d'achat : son acquis de croissance pour 2017 s'établirait à + 0,6 % à mi-année, contre + 1,5 % un an plus tôt.

### ***La consommation des ménages rebondirait et le taux d'épargne baisserait légèrement***

Après avoir vivement progressé au premier trimestre (+ 1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+ 0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis + 0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à + 1,0 % après + 1,5 % en moyenne en 2016.

La vigueur du pouvoir d'achat des ménages a soutenu leur consommation mais a également alimenté leur épargne : en moyenne en 2016, le taux d'épargne s'établirait à 14,7 %, en hausse de 0,2 point par rapport à 2015, augmentant notamment au printemps et à l'été. D'ici mi-2017, les ménages cesseraient d'accroître leur effort d'épargne et le taux retrouverait quasiment à la mi-2017 son niveau de mi-2016 (14,5 %).

### ***L'investissement des entreprises reprendrait***

Après avoir fortement progressé fin 2015 et début 2016, l'investissement des entreprises s'est replié au cours des deux derniers trimestres. Cependant, les conditions restent favorables : les perspectives de demandes interne et externe sont dégagées, les taux de marge et d'autofinancement se sont rétablis grâce au CICE, au PRS et à la baisse du cours du pétrole, les coûts d'emprunt restent très bas. De plus, la mesure de suramortissement a été prolongée jusqu'en avril 2017. Dans les enquêtes de conjoncture, les intentions d'investir restent relativement élevées, tant dans l'industrie que dans les services. L'investissement retrouverait un peu de tonus d'ici mi-2017 : + 0,5 % au quatrième trimestre 2016, puis + 0,8 % au premier trimestre 2017 et + 0,5 % au deuxième trimestre.

Au total, la demande interne et le secteur de la construction tirent la croissance du PIB qui s'élève un peu fin 2016, à + 0,4 % au dernier trimestre, puis resterait quasiment à ce niveau au premier semestre 2017 : + 0,3 % au premier et + 0,4 % au deuxième trimestre. Après deux années de croissance modérée (+ 1,2 % en 2015 et + 1,1% en 2016), l'acquis de croissance annuelle pour 2017 s'élèverait à + 1,0 % à mi-année, comme un an plus tôt. L'emploi marchand continuerait de progresser solidement d'ici mi-2017, encore soutenu par les dispositifs visant à enrichir la croissance en emplois. En tenant compte des branches non marchandes, l'emploi total progresserait plus vite que la population active et le taux de chômage baisserait à nouveau légèrement, pour atteindre 9,8 % mi-2017, contre 10,0% à l'été 2016 (France entière).

## LE MARCHE DES BOIS<sup>2</sup>

Les experts forestiers, membres d'Experts Forestiers de France - EFF - organisent chaque année des ventes groupées de bois sur pied sur l'ensemble du territoire métropolitain pour le compte de leurs clients privés ou institutionnels.

En 2016, ils ont mobilisés et mis sur le marché, par cette modalité de vente, près de 1,9 million de m<sup>3</sup> de bois soit 11 % de moins qu'en 2015. Le recul, très corrélé aux prix, est pour l'essentiel du aux moindres volumes de résineux offerts.

La confrontation entre l'offre et la demande permet d'établir, pour l'exercice 2016, un ensemble de constats :

- Le marché reste demandeur car près de 83 % des volumes mis en marché ont trouvé preneur,
- L'indice général du prix de vente des bois sur pied, en forêt privée, est en hausse de 3 % par rapport à 2015,
- Il poursuit sa progression entamée en 2013 et, abstraction faite de 2007, il est à son plus haut niveau depuis 2004,
- Il s'établit à 58 €/m<sup>3</sup> contre 56 €/m<sup>3</sup> l'année précédente.

Cette progression de l'indice entre 2015 et 2016 masque toutefois des réalités contrastées :

- Une hausse globale pour les feuillus, particulièrement pour le chêne (+ 12 % pour un prix moyen de 151 €/m<sup>3</sup>) lequel bénéficie de la demande étrangère et de l'industrie de la tonnellerie,
- Une stabilité du prix des résineux (+ 1 %) mais avec une forte hausse du douglas (+ 7 %), du fait de l'intérêt des transformateurs pour cette essence, contrebalancée par des baisses significatives (- 3 % pour l'épicéa commun, - 6 % pour le pin maritime),
- Une forte baisse des bois d'industrie et des bois d'énergie feuillus qui passent sous la barre des 10 €/m<sup>3</sup> (- 33 %) sous l'effet des hivers doux successifs, des stocks existants chez les industriels, des cours mondiaux de la pâte à papier.

Même si l'indice général reflète la part importante prise par le chêne et le douglas dans sa constitution, avec respectivement 16 et 24 % des volumes proposés à la vente, globalement le marché des feuillus se tient bien du fait de la demande externe. En revanche les résineux ne profitent pas encore pleinement du rebond observé sur le marché de la construction.

### **Les indices agrégés du prix des bois**

- Indice général

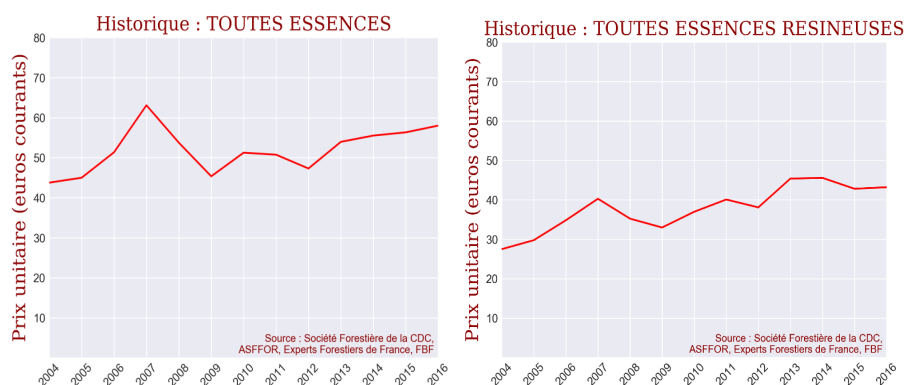
L'indice général poursuit la reprise entamée en 2013 en progressant de 3 % en 2016 et s'établit à 58 €/m<sup>3</sup> contre 56 €/m<sup>3</sup> en 2015. Si l'on fait exception de 2007, l'indice est à son plus haut niveau depuis 2004, dans un contexte économique pourtant morose depuis 2008. Cela démontre l'intérêt du bois en tant que matériau.

Dans le détail, la hausse de l'indice général est fortement influencée par celle du chêne et du douglas, essences représentant respectivement 16 % et 24 % des volumes étudiés, alors que d'autres indices sont orientés à la baisse.

Si les prix ont évolué de façon positive depuis 2004 - hausse moyenne annuelle de 2,4 % - ils ont suivi les fluctuations de l'activité économique européenne et mondiale. Ainsi, l'embellie amorcée en 2005 et confirmée jusqu'en 2007, à l'instar de la flambée du cours mondial des matières premières, a connu un brutal retournement en 2008 avec les effets économiques nés de la crise des subprimes.

---

<sup>2</sup> Extraits de l'indicateur 2017 des ventes de bois sur pied en forêt privée, produit par la Société Forestière en partenariat avec l'ASFFOR et les Experts Forestiers de France dans le cadre de l'Observatoire économique de l'interprofession nationale France Bois Forêt.



#### ■ Indice toutes essences résineuses

L'indice « Toutes essences résineuses » est stable à 43 €/m<sup>3</sup> (+ 1 %) après la baisse enregistrée en 2015 (- 6 %). La hausse constatée sur le douglas, qui représente 35 % des volumes de résineux étudiés, contrebalance la baisse enregistrée sur l'épicéa et le pin maritime.

Les prix des résineux restent directement corrélés au secteur de la construction qui a présenté des signes manifestes de redressement en 2016 et devraient donc se faire sentir dans la filière bois courant 2017.

Il est à noter que les prix connaissent une forte disparité régionale liée à la présence des grandes unités de transformation, des bassins de consommation et, dans une moindre mesure, au dynamisme des ports. A ce titre, le nord de la France est mieux doté que le sud, exception faite du sud-ouest pour le pin maritime.

### Les indices résineux

#### ■ Douglas

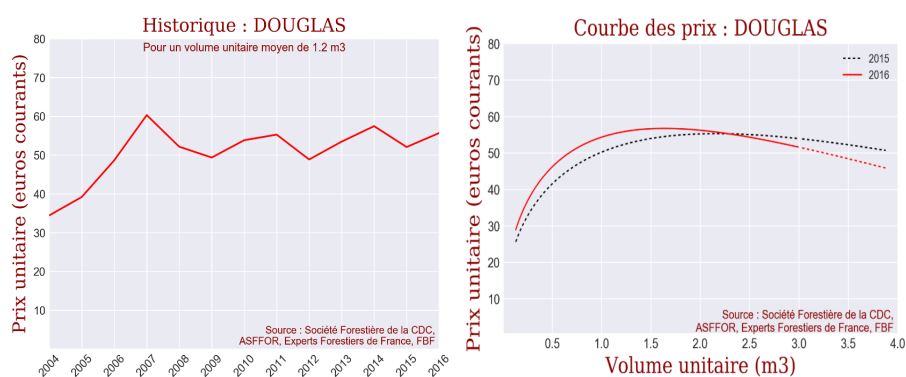
Le prix du douglas repart à la hausse (+ 7 %), après une année de baisse et atteint un prix proche de son plus haut niveau depuis 2007.

Cela s'explique en particulier par une appréciation des prix des bois de volume unitaire compris entre 0,5 m<sup>3</sup> et 1,5 m<sup>3</sup>, particulièrement appréciés des transformateurs.

La disparité régionale reste de mise : les prix offerts dans l'Est de la France sont généralement 30 % à 40 % plus élevés que ceux d'Occitanie ou du sud du Massif Central.

Les gros bois, de volume unitaire supérieur à 2,5 m<sup>3</sup>, voient à nouveau leur prix baisser. En effet, les débouchés de ces bois ne sont pas suffisamment valorisants pour absorber les surcoûts liés à leur transformation.

Le prix moyen s'établit ainsi à 56 €/m<sup>3</sup> en 2016 pour un arbre de 1,2 m<sup>3</sup> de volume unitaire moyen, contre 52 €/m<sup>3</sup> en 2015.





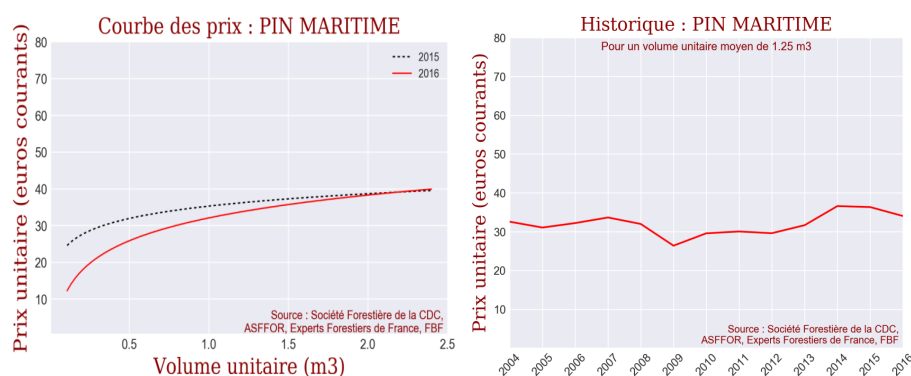
## ▪ Pin maritime

Après une forte hausse en 2014 et une stabilité en 2015, le prix du pin maritime est à la baisse (- 6 %), entraîné par celle des prix des petits bois. Le prix moyen s'établit à 34 €/m<sup>3</sup> en 2016 pour un arbre de 1,25 m<sup>3</sup> de volume unitaire moyen, contre 36 €/m<sup>3</sup> en 2015.

Le prix du pin maritime est fortement lié à l'évolution du prix dans le sud-ouest, région majeure de production, où les prix sont liés au marché de la trituration du fait du poids des papetiers.

Ainsi, dans cette région, les propriétaires ont mis en vente de nombreuses coupes de régularisation de parcelles sinistrées, afin de profiter des prix revalorisés et de l'arrêt des aides au nettoyage des parcelles d'ici fin 2017.

Cet afflux de matière combiné à des cours faibles de la pâte à papier explique en partie le recul observé.



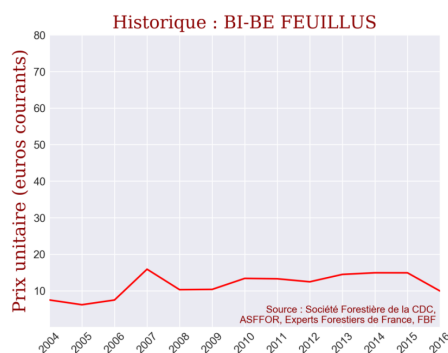
## Les indices feuillus

### ▪ Bois d'industrie et bois d'énergie feuillus

Après trois années de relative stagnation, le bois d'industrie feuillu accuse une baisse notable de 33 %, passant sous la barre des 10€/m<sup>3</sup>. Les tendances négatives observées en 2015 sur ce marché se confirment :

- La baisse brutale en 2015 et début 2016 des cours de la pâte à papier (- 25 %),
- Les trois hivers doux successifs entre fin 2013 et début 2016, conjugués aux prix exceptionnellement bas du pétrole et du gaz se sont répercutés sur la demande et les prix offerts par la filière,
- Les stocks importants détenus par les industriels de la fabrication de panneaux, du fait de la mauvaise conjoncture de la construction les années précédentes.

Une analyse plus fine des résultats montre que les lots purs de bois d'industrie feuillu bénéficient de prix plus importants que les lots mélangés pour lesquels cette catégorie de bois est considérée comme un sous-produit.



## ▪ Le Chêne

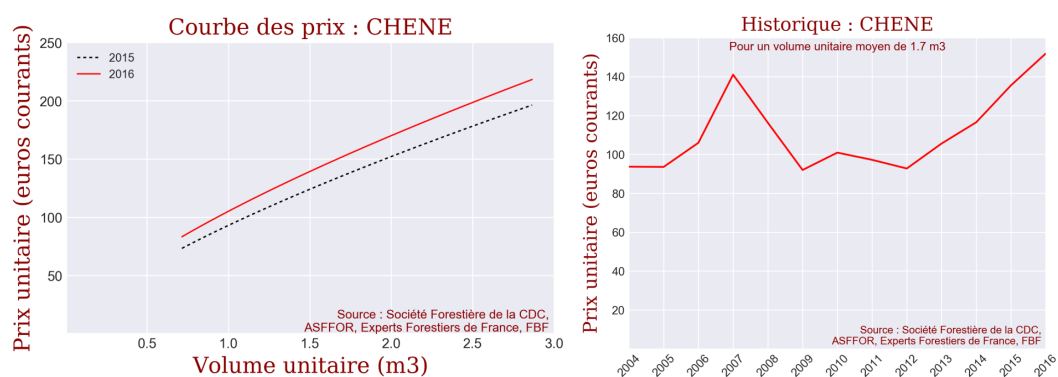
Le prix moyen s'établit à 151 €/m<sup>3</sup> contre 135 €/m<sup>3</sup> en 2015, soit une hausse de 12 %. Toutes les qualités bénéficient de cette augmentation, et ce, en raison de marchés porteurs pour tous les usages potentiels de cette essence : charpente, menuiserie, parquets, rénovation, traverse paysagère, tonnellerie, etc.

Les cours sont tirés vers le haut par une demande importante :

- De l'Angleterre, en particulier pour la charpente,
- De l'Allemagne, qui possède des industries de parqueterie, débouché pour lequel on note une reprise de l'activité de + 3 % en 2016,
- De pays européens tels que la Suisse, l'Italie ou l'Espagne,
- De l'Asie, et en particulier de la Chine, gros importateur. Il est à noter que les achats se portent aujourd'hui principalement sur des sciages et sur des produits issus de bois de qualité moyenne,
- De l'industrie de la tonnellerie pour les qualités merrains

Hormis pour cette dernière qualité de bois, le marché français est quant à lui peu actif, en particulier celui de l'artisanat, autrefois très consommateur.

Au final des tensions sur les approvisionnements de matière première, tant sur la forêt privée que la forêt publique.



# LES MARCHÉS DES FORÊTS ET DU FONCIER AGRICOLE<sup>3</sup>

## **Le marché des forêts**

En 2016 le marché des forêts est en bonne santé : le volume des transactions et le prix moyen des forêts sont en hausse.

Les forêts ont vu leur prix moyen augmenter de 2,1 % pour une valeur moyenne de 4 100 euros/ha contre, en 2015, 4 020 euros/ha. Cet accroissement se situe dans un marché étroit et s'inscrit dans un contexte où la demande en investissement forestier reste très importante. La majorité du territoire est concernée et notamment le Nord-Bassin parisien.

Trois éléments caractérisent le marché 2016 :

- Des transactions en hausse

Les surfaces vendues progressent de 9,8 %, avec 120 000 ha contre 109 000 ha en 2015. La valeur totale des transactions s'élève à 1 444 millions d'euros, soit une hausse significative de 23,8 % par rapport à 2015.

Le nombre total de transactions (17 500) augmente quant à lui de 9,1 %.

Cette progression est nette sur le segment des petites parcelles de 1 à 10 ha où le nombre, la surface et la valeur continuent de progresser. Cette forte activité est liée à la recherche d'un espace de loisirs ou d'un approvisionnement en bois de chauffage.

- Un nombre toujours limité de forêts de plus de 100 ha

Le marché des forêts de plus de 100 ha non bâties reste stable avec, comme en 2015, 80 forêts pour une surface de 14 100 ha et une valeur en progression. Le nombre de transactions de biens de plus de 100 ha avec bâti progresse en 2016, avec une vingtaine de transactions supplémentaires par rapport à l'année précédente. Toutefois, le marché des biens de plus de 100 ha (130 transactions au total) est structurellement restreint et ne répond pas à la demande.

Le marché des forêts de 50 à 100 ha est également stable depuis 2014 (environ 200 transactions) et n'offre pas davantage d'opportunités aux acquéreurs potentiels.

- Les acquisitions des personnes morales privées au plus haut depuis l'avant-crise financière

En atteignant 43 300 ha en 2016, les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières, institutionnelles, etc.) retrouvent le niveau atteint avant la crise de 2008. Elles sont en hausse de 30 % par rapport à 2015.

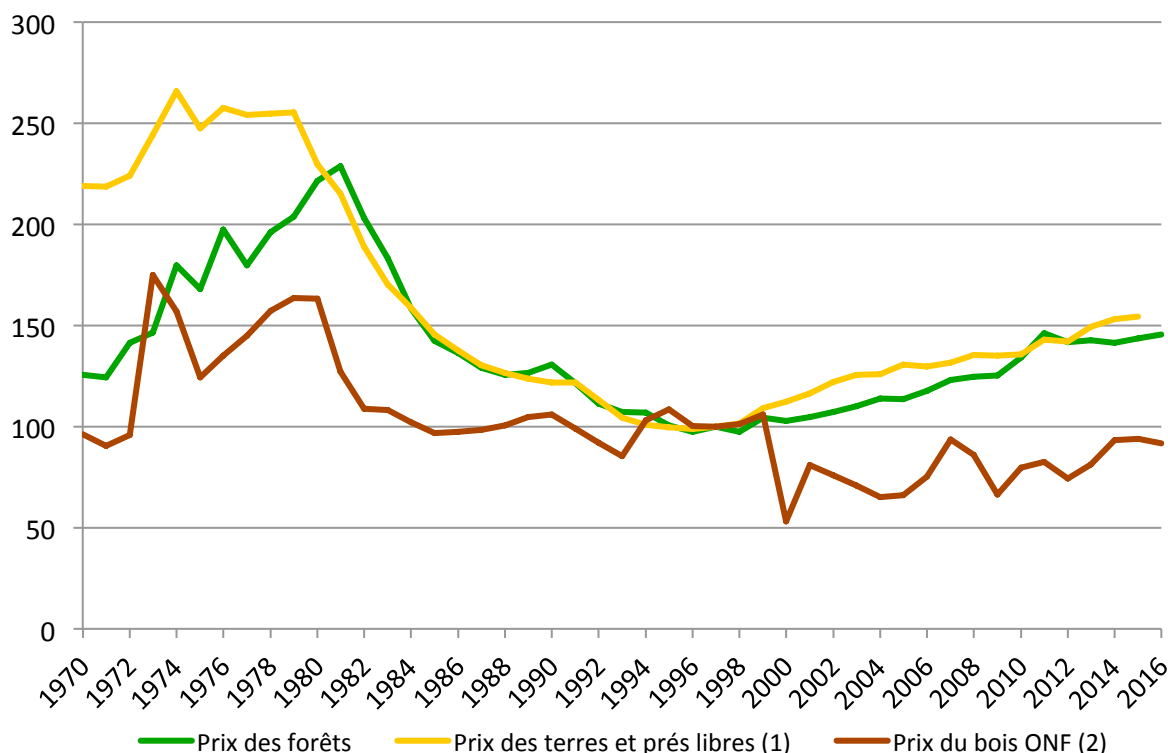
Cette progression se manifeste aussi bien sur les biens forestiers de plus de 100 ha que de moins de 100 ha. Ceci confirme un intérêt certain des investisseurs institutionnels, que ce soit pour eux ou pour leur clientèle, de détenir des forêts qui sont des biens réels et produisent du bois, matériau d'avenir écologique et renouvelable.

---

<sup>3</sup> Sources : « Indicateur 2017 du marché des forêts en France » produit par 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) - « Prix des terres 2016, analyse des marchés fonciers ruraux » produit par la Fédération Nationale des Safer.

## Evolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2016

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



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 2016, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2017

(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)

### Le marché foncier agricole

Après un repli dû à la crise financière entre 2007 et 2013, les surfaces de terres agricoles qui changent de destination pour devenir constructibles ou aménageables, notamment autour des grands pôles urbains, repartent à la hausse en 2016 : + 22 % en nombre de transactions et + 24 % en surface pour atteindre 30 000 hectares.

Dans ce contexte et après le repli constaté en 2009, le marché des terres et prés poursuit sa progression entamée en 2012 : 80 010 transactions (+ 6,1 %) représentant 357 900 hectares (+ 4,6 %) pour un montant de 4 milliards d'euros (+ 13,5 %) :

- Terres et prés libres : en moyenne 6 030 €/ha (+ 0,4 % par rapport à 2015) soit + 54 % en 20 ans, avec des écarts significatifs
  - dans les zones de grandes cultures, 7 460 €/ha (- 0,9 %), dans les zones de polyculture-élevage, 6 020 €/ha (+ 3,1 %), dans les zones d'élevage bovin, 4 530 €/ha (- 3,2 %)
- Terres et prés loués : en moyenne 4 550 €/ha (+ 1,9 %) avec un écart qui se resserre avec les biens libres et un rendement locatif qui demeure intéressant pour les investisseurs au regard des produits financiers tel l'assurance-vie
  - dans les zones de grandes cultures - 5 770 €/ha (+ 2,2 %), dans les zones de polyculture-élevage - 4 380 €/ha (+ 2 %), dans les zones d'élevage bovin - 3 560 €/ha (+ 0,9 %)

Pour sa part le marché des vignes est plus contrasté avec une stabilité des transactions (9 190) et un repli en termes de surfaces, 15 580 hectares (- 4,4 %) et de montant, 783 millions d'euros (- 2,6 %). La part des surfaces vendues occupées progresse : elle est aujourd'hui de 33 %, alors qu'en 1993 elle était de 16 %. Pour autant les prix moyens sont très variables et dépendent étroitement du classement de la parcelle et de sa localisation :

- Vignes AOP : en moyenne 140 600 €/ha (+ 0,1 %) avec une baisse en Champagne (- 2,6 %) et une progression générale ailleurs (+ 3,8 %), facteurs directement corrélés aux prix des produits et à leur marché
  - en Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 6,8 %), Val de Loire-Centre (+ 5,8 %), Vallée du Rhône-Provence (+ 3,8 %) et Bordeaux-Aquitaine (+ 3 %)
- Vignes hors AOP : en moyenne 13 400 €/ha (+ 2,2 %)
  - en Val de Loire-Centre (+ 6,9 %), Languedoc-Roussillon (+ 2,6 %) et Vallée du Rhône-Provence (+ 1,3 %)

## L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

Après un exercice 2015 largement consacré au colloque « filière forêt bois et changement climatique : investir pour l'avenir », l'année 2016 a vu l'ASFFOR déployer son activité classique d'organisation professionnelle au service des sociétés, groupements ou fonds investissant dans la forêt ou le foncier agricole.

### *La poursuite des travaux relatifs aux groupements forestiers d'investissement*

Lors de nos travaux avec l'AMF, en 2015, la direction juridique du régulateur a relevé que le texte créant les groupements forestier d'investissement - GFI - était incomplet juridiquement : il lui manque notamment une accroche pour faire appliquer à ces groupements les dispositions dont relèvent les SCPI et les SEF dans le code monétaire et financier et adapter en conséquence le règlement général de l'AMF aux GFI.

Après l'échec de l'amendement déposé en 2015 lors de l'examen de la loi de finances rectificative pour cause d'irrecevabilité car sans lien avec le texte principal, nous avons de nouveau entrepris les démarches nécessaires.

En plein accord avec, d'une part l'AMF et la DG Trésor, le cabinet et les services du ministère de l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt d'autre part, un nouveau projet d'amendement a été rédigé.

Par deux fois, au Sénat tout d'abord avec la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite Sapin 2), à l'Assemblée nationale ensuite avec la loi de finances rectificative pour 2016, l'amendement déposé a de nouveau été considéré comme sans lien avec le projet de loi soumis aux votes des parlementaires.

Dans ce contexte et pour enfin sortir de cette situation la piste la plus prometteuse est aujourd'hui l'habilitation donnée au gouvernement par la loi sapin 2 pour moderniser la gestion d'actifs : le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance les mesures tendant à adapter les dispositions du code monétaire et financier relatives aux organismes de placement collectif, ce que sont les groupements forestiers d'investissement. L'AMF et la DG Trésor travaillent actuellement sur cette question.

Par ailleurs et afin d'être opérationnel dès que les groupements forestiers d'investissement seront actifs, l'ensemble des textes réglementaires d'accompagnement a été finalisé puis validé avec les services du régulateur et ceux du ministère en charge des forêts : règlement général de l'AMF, partie réglementaire des codes forestier, monétaire et financier.

Enfin et en étroite relation avec l'ASPIM - Association française des sociétés de placement immobilier - nous avons travaillé sur le Document d'information clé pour l'investisseur (DICI) et projet de règlement PRIIPS (Packaged retail investment and insurance products).

En effet l'objectif du règlement PRIIPS, adopté par le Parlement européen en 2014 et dont la mise en application, initialement prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui a été repoussée d'une année, a pour but d'uniformiser l'information remise aux investisseurs non professionnels.

Dans un premier temps nos travaux ont porté sur la détermination des risques de marché et à la mise en place de scénarios de performance relatifs au fonds d'investissement forestiers. Les premiers résultats fournis par l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière - partenaire habituel de l'ASPIM) montrent :

- Il est possible techniquement de fournir les indicateurs demandés et ainsi répondre à ces nouvelles exigences, à partir des informations sur le prix des forêts (et des terres agricoles) dont dispose la fédération nationale des SAFER,
- Les risques de marché attachés à la forêt (et au foncier agricole) sont peu élevés, inférieurs par exemple à ceux des obligations, et dans la même fourchette que ceux de l'immobilier.

En 2017 nous poursuivrons ces réflexions afin notamment d'établir un document d'information pour les investisseurs à partir d'une architecture commune tant pour l'immobilier bâti que non bâti (forêt et foncier agricole).

## ***Les groupements forestiers et leur fiscalité***

Après avoir sollicité en 2015 la direction de la législation fiscale sur certains points de fiscalité forestière applicables aux groupements forestiers, nous avons pu les approfondir avec ses services :

- L'ISF et son application aux groupements forestiers « dits » d'investissement,
- Le dispositif ISF/PME et ses conditions d'application avec la location des droits de chasse,
- Le DEFI Forêt et la liquidité des forêts du groupement compte tenu des durées d'application des plans de gestion.

2017 devrait nous permettre d'obtenir une réponse afin qu'une doctrine claire et stable dans le temps accompagne le développement des groupements forestiers destinés à des investisseurs.

Enfin et compte tenu de l'arrivée à échéance au 31 décembre 2017 du DEFI forêt, nous avons commencé à explorer quelques pistes en vue de sa reconduction et de son aménagement pour en faciliter la mise en œuvre. Ces réflexions, qui devraient se prolonger en 2017, sont conduites avec nos partenaires habituels de la forêt privée, la Fédération Fransylva et le syndicat des sylviculteurs du sud-ouest SYSSO.

## ***Les actifs éligibles aux caisses de retraite complémentaires obligatoires***

Durant l'été la Direction de la sécurité sociale (ministère de la santé) et la Direction générale du Trésor (ministère des finances) ont entrepris des travaux visant à modifier le décret de 2002 encadrant les placements des caisses de retraite complémentaire obligatoires. Ce nouveau texte devrait venir en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

A ce stade de la réflexion les organisations professionnelles de la finance, de la prévoyance et de la gestion d'actifs consultées (ASFFOR, ASPIM, AFG, AFIC, FFSA, FBF, CTIP, AF2I, cette dernière organisation - Association française des investisseurs institutionnels - assurant l'interface auprès des pouvoirs publics), après avoir fait des propositions aux pouvoirs publics, restent très réservées sur les conditions de mise en œuvre de ce décret et sa portée. Au surplus la forêt a été exclue des actifs éligibles au motif que c'est un investissement à risque !

Nos partenaires du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (cabinet et services) sont informés de la situation qui est en totale opposition avec les orientations du Programme national de la forêt et du bois : faire venir des capitaux nouveaux pour assurer le développement de la filière forêt-bois.

Cette discussion devrait se poursuivre dans les mois qui viennent et nous permettre de faire valoir nos arguments. En effet :

- Les caisses de retraite ont une vision de long terme qui est en phase avec celle de l'investissement forestier,
- La forêt n'est pas spécifiquement un actif à risques (cf. nos travaux sur PRIPPS)
- Dans de nombreux pays étrangers la forêt est un actif recherché par les organismes de retraite et les fonds de pension.

## ***Le comité national de gestion des risques en forêt - CNGRF***

Le CNGRF, qui réunit les représentants des assurés, des assureurs et des administrations concernées, a poursuivi ses travaux. Deux sujets principaux ont été abordés : le développement du compte d'investissement forestier et d'assurance - CIFA, l'accroissement des surfaces assurées.

Sur le premier sujet, compte tenu de la très faible diffusion du CIFA en dépit de son intérêt bien compris, une concertation s'est mise en place afin d'en simplifier le fonctionnement. Ces freins avaient d'ailleurs été bien identifiés à l'origine par les représentants des assurés (ASFFOR, Fransylva, SYSSO).

Compte de la position très constructive adoptée par les pouvoirs publics, la loi de finances rectificative pour 2016 est venue assouplir le régime du CIFA et supprimer ses lourdeurs administratives d'ouverture et de gestion. L'enjeu maintenant est d'intéresser plusieurs réseaux bancaires à sa diffusion.

Sur le deuxième sujet, force est de constater que les mesures prises pour accroître les surfaces assurées contre le dommage tempête (DEFI et réduction d'impôt) n'ont pas produit les effets escomptés au regard des enjeux. Les surfaces assurées progressent à un rythme encore trop lent : 400 000 Ha en 2010, 550 000 Ha en 2016.

Dans ce contexte, l'idée partagée par l'ensemble des acteurs est de mettre à disposition des propriétaires forestiers producteurs de bois, soucieux de garantir la bonne fin de leurs investissements, un système aidant au développement de l'assurance. Il est fondé sur un engagement mixte et à part égale - assurances / pouvoirs publics - visant à indemniser en cas de sinistre majeur les seuls propriétaires assurés contre le risque tempête pour assurer le nettoyage et la reconstitution des peuplements sinistrés.

Ce dispositif conduit à la création du Fonds national de gestion des risques - FNGRF - abondé par l'Etat afin de couvrir, à parité avec les assureurs, l'indemnité revenant à l'assuré en cas de sinistre majeur.

Cette garantie additionnelle présente les avantages suivants pour les trois parties concernés, en cas de sinistre majeur :

- Pour l'Etat, d'afficher sa solidarité nationale mais en limitant son engagement aux seuls assurés,
- Pour l'assuré, de souscrire une assurance à coût plus réduit en accédant à la garantie additionnelle du FNGRF,
- Pour les assureurs, à partir d'un contrat socle (contrat ouvrant droit à une garantie minimum et donnant accès à la garantie additionnelle du FNGRF), de créer un produit d'appel.

### ***L'indicateur prix des bois***

Pour la troisième année consécutive, dans le cadre de l'Observatoire économique de l'interprofession nationale France Bois Forêt, et avec nos partenaires, la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et les Experts Forestiers de France (EFF) nous avons publié l'Indicateur du prix de vente des bois sur pied. Celui-ci constitue une référence annuelle du prix des bois sur pied en forêt privée et a pour objectif d'aider à mesurer la performance de l'investissement forestier.

Etablie cette année sur des volumes plus étoffés et enrichie d'autres essences de bois, cette nouvelle édition révèle des prix globalement en progression, grâce à certains secteurs particulièrement dynamiques, mais qui restent tempérés par la fragilité économique du secteur de la construction.

Il a fait l'objet d'une conférence de presse le 3 mai 2016.

Pour 2017 la convention a été reconduite avec France Bois forêt. En particulier les trois partenaires - EFF, Société Forestière, ASFFOR - ont convenu d'étudier les conditions de la convergence avec les indicateurs de l'office national des forêts - ONF - et de l'union des coopératives forestières de France - UCFF - issues des données économiques et statistiques de leurs ventes groupées de bois sur pied en vue de la production d'un indice composite couvrant l'ensemble des ventes de bois sur pied de la forêt, publique et privée.

### ***Les démarches engagées sur les groupements fonciers agricoles***

Les groupements fonciers agricoles constituent dorénavant un axe fort des préoccupations de l'ASFFOR. Ils participent au financement du foncier agricole dans le cadre légal du statut du fermage et recueillent l'attention des particuliers investisseurs qui y dédient des capitaux. Leur efficacité et leur pertinence pourraient d'ailleurs être bien supérieures pour peu que les pouvoirs publics s'intéressent aux évolutions législatives que nous proposons : adapter leur statut juridique au nouveau cadre de la gestion d'actifs à l'image de ce qui est en voie d'être fait avec les groupements forestiers d'investissement.

Fort de nombreuses démarches tant du côté du cabinet du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt que de ses services, la direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises - DGPE - s'est emparée du sujet.

Afin, notamment de lever les obstacles qui pourraient se lever en s'opposant à ce projet, une réunion de travail a été organisée entre représentants d'ASFFOR, du ministère et de la FNSAFER.

Dans un premier temps cette réflexion a permis d'aborder les points suivants :

- Les GFA et leur évolution : l'état des lieux - les investisseurs, le cadre juridique (gestion d'actifs et offre au public), le financement du foncier agricole et les GFA - les évolutions proposées avec le groupement foncier agricole d'investissement - GFAI,
- Les GFA et la mise en œuvre de l'article L 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur les obligations d'information lors des cessions de parts de GFA,



Les services du MAAF jugent le projet GFAI intéressant car il apporte une solution à la problématique du financement du foncier et, en gardant le cadre juridique sécurisé du GFA, permet de s'adosser au cadre bien connu du statut du fermage.

Ces travaux devaient se poursuivre en 2017 et associer progressivement les autorités financières (AMF et DG Trésor), les organisations professionnelles agricoles (FNSEA).

Le chemin sera encore long et il faudra faire preuve de pédagogie pour faire connaître ce projet. Le financement du foncier agricole est actuellement un sujet sensible face aux inquiétudes nées d'investissements étrangers réalisés en particulier dans le Centre et le Bordelais. La loi dite Sapin 2 a voulu renforcer la transparence des sociétés souhaitant acquérir du foncier agricole et sécuriser le droit de préemption des SAFER. Même si le texte a été déclaré inconstitutionnel en raison de sa procédure d'adoption et crée une véritable complexité juridique, une nouvelle opportunité législative devrait se présenter : la question de l'« accaparement » des terres agricoles, terme consacré, demeure toujours d'actualité !

Enfin les travaux avec la Confédération des experts fonciers - CEF - se sont poursuivis. Une dernière réunion de travail a permis de valider le livre blanc de l'évaluation foncière agricole ou viticole. Il devrait être publié en 2017. Comme il servira de support méthodologique aux experts évaluant les actifs fonciers des GFA il sera transmis à l'AMF.

**Si tous ces sujets nous ont largement impliqués en 2016, l'ASFFOR a par ailleurs poursuivi son activité habituelle d'organisation professionnelle : veille législative et réglementaire, concertations et contacts réguliers avec les pouvoirs publics et les autres organisations professionnelles de nos domaines d'activité, suivi de manifestations et colloques, participation aux travaux du Club carbone forêt bois, présence dans les conseils - notamment le Conseil supérieur de la forêt et du bois et ses comités spécialisés - et comités directeurs dont l'ASFFOR est membre.**

**Ce développement de nos activités et la place reconnue de l'ASFFOR impliquent une mobilisation active de chacun des membres et leur implication aux réunions de travail que cela occasionne : que chacun en soit remercié.**