

# Résumé

## **Hausse de 2,1 % du prix des forêts en 2016, à 4 100 euros/ha**

Cette hausse intervient dans un contexte de marché étroit (1,2 % des surfaces forestières privées sont vendues en 2016) et d'engouement pour les valeurs tangibles. Elle est soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt. Le prix progresse dans presque toutes les régions, notamment dans le Nord-Bassin parisien. 90 % des transactions se réalisent entre 670 à 12 040 euros/ha, reflétant la grande diversité des biens mis sur le marché.

## **Un niveau global d'activité élevé, mais des évolutions diverses selon les segments**

Derrière une hausse globale du marché, deux tendances sont à noter : la poursuite de la progression des ventes de biens de 1 à 10 ha et la stabilité des ventes de forêts non bâties de plus de 100 ha. Dans le détail, le nombre de transactions est en hausse de 9,1 % et atteint un niveau inédit de 17 500, toujours porté par la progression des transactions de biens de 1 à 10 ha. La surface du marché est en hausse de 9,8 %, à 120 000 ha. Plus de la moitié des 10 700 ha supplémentaires échangés en 2016 viennent des régions Centre et Bourgogne. La valeur s'établit à 1,4 milliard d'euros (+ 23,8 %). Cette hausse est due pour 30 % aux biens non bâtis (+ 85 millions d'euros) et pour 70 % aux biens bâtis (+ 185 millions d'euros).

## **Nombre inchangé de ventes de forêts non bâties de plus de 100 ha**

Le marché des forêts de plus de 100 ha affiche une stabilité pour les biens non bâtis et une hausse pour les biens bâtis. Ainsi, les forêts non bâties sont stables en nombre (80 transactions) et en surface (14 100 ha), pour une valeur de 96 millions d'euros, en hausse de 4,9 %. Les forêts comportant du bâti enregistrent une vingtaine de transactions supplémentaires (50 transactions) pour une surface de 12 000 ha (+ 85 %) et une valeur de 181 millions d'euros (+ 112 %).

Au total, avec 130 transactions, le marché des forêts de plus de 100 ha est structurellement restreint et peine à satisfaire la demande. Le marché des forêts de 50 à 100 ha, stable depuis 2014 (environ 200 transactions) n'offre pas aux acquéreurs potentiels davantage d'opportunités. Au regard des années 2007-2008, la fermeture du segment des forêts de plus de 100 ha pourrait refléter la propension des propriétaires à conserver leur patrimoine, considéré comme valeur refuge depuis la crise de 2008.

## **Les transactions de forêts de 1 à 10 ha toujours en hausse**

La hausse régulière des transactions de biens de 1 à 10 ha se poursuit en 2016 : + 9,7 % en nombre et + 8,5 % en surface. Cette progression fait grimper la part de ce segment en surface à 37 % en 2016 (soit 44 400 ha), contre 26 % en 2007. Le prix de ces bois est lui aussi sur une tendance haussière, gagnant en moyenne 5 % par an depuis 2007. L'instauration du « droit de préférence » en 2010 n'a pas d'impact marquant sur ce segment. L'achat d'une parcelle pour un usage de loisirs ou la recherche d'un approvisionnement en bois de chauffage semblent davantage expliquer le dynamisme observé. Il s'agit d'un marché essentiellement local : 50 % des acquéreurs personnes physiques sont originaires de la commune ou du canton où se situe le bien.

## **Les surfaces acquises par les personnes morales privées à leur plus haut depuis l'avant-crise financière**

Les acquisitions de l'ensemble des personnes morales privées (agricoles et forestières, mais aussi institutionnelles, etc.) atteignent 43 300 ha en 2016, en hausse de 30 % par rapport à 2015. Elles représentent 36 % de la surface du marché. Ce niveau élevé est comparable à celui des années précédant la crise financière (2007 et 2008) et n'avait pas été atteint depuis. De plus, comme en 2008, ce niveau égale celui des particuliers non agricoles, dont les acquisitions sont stables en 2016, à 43 500 ha. Il faut noter par ailleurs que la part de surfaces acquises par les personnes morales privées progresse tant pour les biens forestiers de plus de 100 ha que de moins de 100 ha.