

Résumé

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

Cette progression concerne la plupart des régions. Après la stabilité de 2017, elle est en grande partie liée à la hausse significative du prix du bois (+ 6,9 %). Au-delà du prix moyen, il faut noter que 90 % des transactions sont conclues à des prix compris entre 670 et 12 730 euros/ha. Cette diversité des prix reflète la qualité des biens mis en vente, la localisation géographique et le degré de concurrence entre candidats à l'acquisition.

Nouveaux sommets pour le nombre de transactions et la valeur du marché

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

Nouvelle contraction du marché des forêts de plus de 100 ha

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

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

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

Les personnes morales privées, premiers acquéreurs du marché des forêts

Les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles) s'élèvent à 46 700 ha et représentent 36 % du total de la surface du marché. Elles se placent devant celles des particuliers non agricoles (45 400 ha, 35 %). En tendance, ces deux catégories d'acquéreurs évoluent de manière opposée, traduisant peut-être le recours croissant des particuliers aux groupements forestiers pour réaliser leur acquisition. L'année 2018 est par ailleurs marquée par la nette hausse des ventes des indivisions, qui atteignent le niveau inédit de 40 200 ha. Sur le long terme, la part des ventes des indivisions augmente régulièrement.