



LE MARCHÉ DES FORÊTS.

Ce marché est constitué de forêts acquises dans un objectif d'exploitation forestière ainsi que pour d'autres usages, lucratifs ou non (chasse, bois de chauffage, agrément). Il comprend les ventes d'1 ha ou plus, comportant au moins 80 % de surfaces en natures cadastrales de bois, taillis, futaies et résineux (« biens forestiers »). Il intègre aussi les surfaces boisées de transactions mêlant bois, terres, prés et/ou vignes (« biens mixtes »). Ces deux types de biens peuvent comporter du bâti. L'analyse du marché porte sur l'ensemble des biens forestiers et mixtes.

LES PRIX DES FORÊTS

■ *Le prix national* correspond à la moyenne des prix régionaux (voir ci-après) pondérés par les surfaces forestières respectives.

Les régions forestières considérées sont définies comme des regroupements de grandes régions écologiques (GRECO), elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotérrains (SER), conformément à la nomenclature de l'IGN. Le calcul ne prend pas en compte les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.

■ *Les prix régionaux* sont calculés à partir du prix de référence de l'année 1997 auquel est appliqué un indice, issu d'une modélisation, qui mesure l'évolution du prix à qualité équivalente de biens d'une année sur l'autre (modèle hédonique). Il s'agit de prix annuels, établis sur la base d'un échantillon constitué après élimination des valeurs aberrantes par une méthode statistique, et n'incluant que des biens forestiers non bâtis.



VOLUMES

LES VENTES DE GRANDES FORÊTS FREINENT LA CONTRACTION DU MARCHÉ.

LES GRANDS MASSIFS PLUS ATTRACTIFS

En repli de 5,3 % en nombre et de 2,2 % en surface en 2021, les ventes de grands massifs rebondissent en 2022, avec des hausses de 14,2 % et 20,3 % respectivement. Le précédent record de 2007 est dépassé en nombre (190, contre 180 en 2007) et presque égalé en surface (40 000 ha, contre 42 000 ha). Ce dynamisme porte la surface totale du marché à un nouveau sommet (155 100 ha), en hausse de 2,2 %. A l'inverse, les transactions de forêts comprises entre 1 et 50 ha, qui avaient particulièrement soutenu le marché en 2021, sont orientées à la baisse en 2022 (entre - 2,7 % et - 6,5 %). Leur repli est toutefois limité et le repli global du nombre de transactions n'est que de 2,8 %.

LA VALEUR MOYENNE DES LOTS BÂTIS ET NON BÂTIS EN HAUSSE

Le nombre de ventes des biens bâtis diminue plus fortement (- 6,8 %) que celui des forêts non bâties (- 1,4 %), tendance faisant écho au repli du marché des maisons à la campagne. En revanche, la valeur des transactions progresse pour les deux types de biens, induisant des lots moyens plus onéreux. Cette évolution peut s'expliquer par la hausse des prix à l'hectare pour les biens non bâtis, et s'inscrit dans le sillage de celle des maisons à la campagne pour les lots bâtis. La part des forêts non bâties dans la valeur totale du marché est relativement stable d'année en année (32 % en 2022).

REPLI DU NOMBRE DE TRANSACTIONS SAUF DANS L'EST ET EN CORSE

Le repli du nombre de transactions concerne l'ensemble des régions à l'exception de l'Est (+ 1,9 %) et de la Corse (+ 5,9 %). La hausse des surfaces provient des régions Massif Central (+ 17,4 %, 28 900 ha), Sud-Ouest (+ 12,3 %, 36 900 ha) et dans une moindre mesure Ouest (+ 9,1 %, 6 600 ha). La région Est reste stable, à un niveau inédit (+ 0,1 %, 21 300 ha). Enfin, le Nord-Bassin parisien cède 7,6 %, à 42 200 ha.

Marché des forêts par classe de surface en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface *	Évolution 2022/2021	Valeur **	Évolution 2022/2021
Moins de 10 ha	19 280	- 2,7 %	54 900 ha	- 2,8 %	969 M€	- 2,5 %
De 10 à 25 ha	1 630	- 6,5 %	24 800 ha	- 6,5 %	355 M€	+ 0,8 %
De 25 à 50 ha	480	- 5,7 %	16 500 ha	- 5,3 %	221 M€	- 3,2 %
De 50 à 100 ha	270	+ 4,6 %	18 900 ha	+ 4,1 %	258 M€	+ 24,6 %
Plus de 100 ha	190	+ 14,2 %	40 000 ha	+ 20,3 %	512 M€	+ 46,1 %
ENSEMBLE	21 850	- 2,8 %	155 100 ha	+ 2,2 %	2 315 M€	+ 8,6 %

Ouverture ***	1,28 %
---------------	--------

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens.

Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.

*** Rapport entre la surface vendue sur le marché des forêts et la surface forestière privée.

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

- L'année 2022 est marquée par de graves incendies qui ont ravagé les forêts européennes. Dans l'hexagone, ce sont plus de 66 000 ha boisés qui ont disparu au cours de l'année.
- En décembre, le Président de la République a présenté les grands objectifs du chantier national de replantation des forêts, prévoyant la plantation d'un milliard d'arbres d'ici 10 ans.
- Dans le cadre de France 2030, le gouvernement a annoncé le lancement de plusieurs dispositifs de soutien à la filière forêt/bois, dotés d'une enveloppe de 500 millions d'euros.
- La demande intérieure (construction, énergie) et internationale (fermeture du marché russe) tire le prix du bois vers des niveaux inédits, quelle que soit l'essence. La hausse est en particulier de 49 % pour le chêne et de 50 % pour l'épicéa.

Source : EFFIS (European Forest Fire Information System), ONF, MASA.



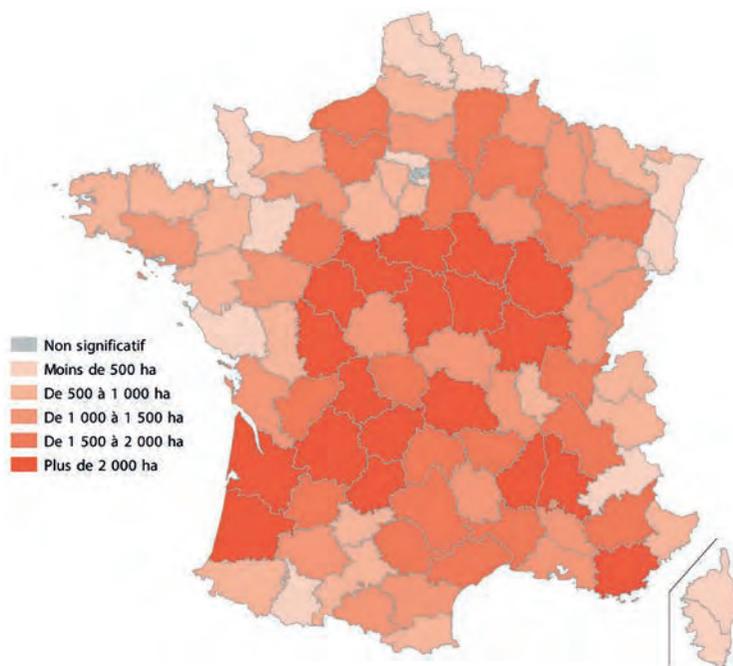
Marché des forêts par type de biens en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface *	Évolution 2022/2021	Valeur	Évolution 2022/2021
Biens non bâtis	16 200	-1,4 %	99 500 ha	-3,7 %	746 M€	+10,6 %
Biens bâtis	5 660	-6,8 %	55 600 ha	+14,7 %	1 569 M€	+7,6 %
ENSEMBLE	21 850	-2,8 %	155 100 ha	+2,2 %	2 315 M€	+8,6 %

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.
Source : Groupe Safer.

Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

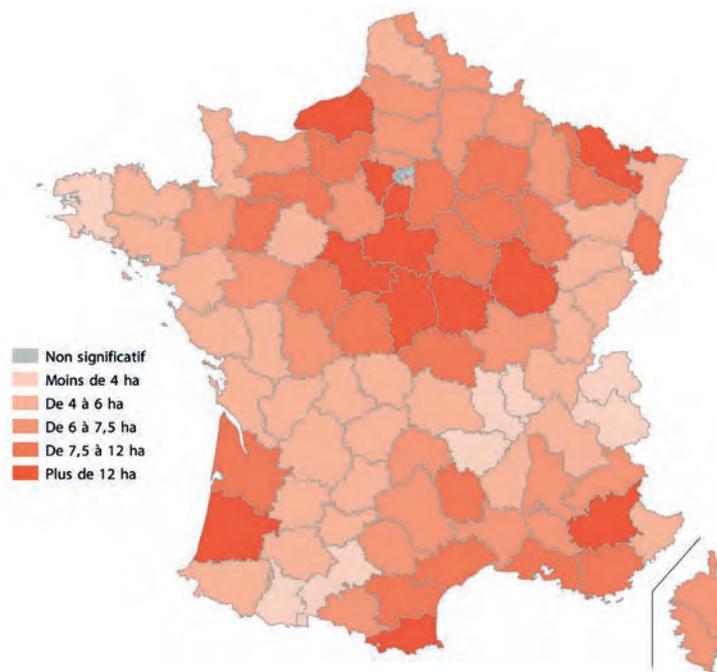
Moyenne 2020-2022 : 1 630 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

Moyenne 2020-2022 : 7,0 ha



Source : Groupe Safer.



Une progression des ventes de forêts de 1 à 10 ha sur le long terme

L'année 2021 était marquée par une forte reprise consécutive à la crise de 2020 et confirmait une progression structurelle ininterrompue des transactions de biens de 1 à 10 ha. Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d'une parcelle d'agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros)^(a) a pu également stimuler la tendance. Destinée à lutter contre le morcellement forestier, ce plafonnement limite les frais qui auparavant pouvaient représenter plusieurs fois la valeur du bien et constituer un obstacle à la vente. La progression du nombre de transactions s'est accélérée depuis l'application de la mesure, avec une hausse annuelle moyenne de 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement 3,3 % entre 2009 et 2015. En revanche, l'instauration en 2010 d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir d'impact. Entre 2010 et 2019, la progression du nombre de transactions de biens bâtis et non bâtis de moins de 4 ha (+ 48 %) est moins rapide que celle des biens de 4 à 10 ha (+ 56 %). En 2022, la contraction des ventes de forêts de 1 à 10 ha (- 2,7 %) ne freine pas la tendance de fond observée ces quinze dernières années.

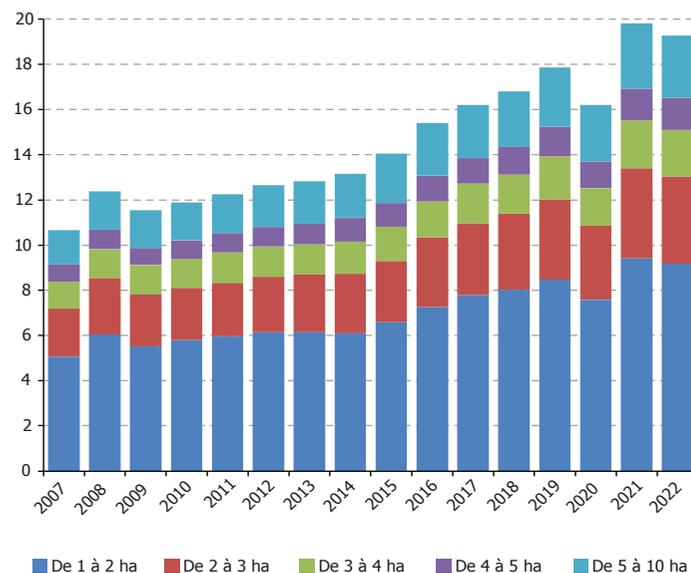
(a) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Poursuite de la hausse des surfaces échangées

Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts plongent jusqu'en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent de la surface du marché : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elle retombe ensuite rapidement sous les 80 000 ha. A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais enrayée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent autour des 100 000 ha. Un nouveau regain d'activité est enregistré jusqu'en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l'année 2008 donne un coup d'arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009. Les années suivantes affichent une tendance haussière, interrompue en 2020 (- 5 %) mais reprenant en 2021. En 2022, le marché poursuit son ascension, en enregistrant une hausse de surface supplémentaire de 2,2 %, plus modérée toutefois que celle de 2021 (+ 14,6 %), et atteint ainsi un niveau inédit de 155 100 ha échangés.

Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2007 et 2022

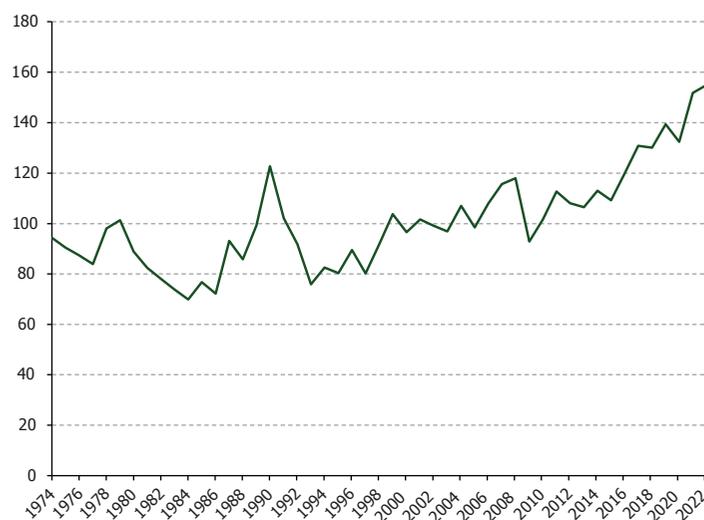
En milliers de transactions



Source : Groupe Safer.

Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1974 et 2022

En milliers d'hectares



Source : Groupe Safer.



ACQUÉREURS

LES ACHATS DES PERSONNES MORALES AU PLUS HAUT.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface triennale du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2022

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis (moyenne triennale) 2020-2022
Personnes physiques agricoles	15 100 ha	5 900 ha	+ 9 200 ha	4,4 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières *	45 500 ha	22 200 ha	+ 23 300 ha	20,8 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières **	23 200 ha	13 800 ha	+ 9 400 ha	11,8 ha
Personnes publiques ***	3 900 ha	1 200 ha	+ 2 700 ha	6,4 ha
Personnes physiques non agricoles	39 600 ha	51 000 ha	- 11 400 ha	5,3 ha
Indivisions	26 500 ha	57 600 ha	- 31 100 ha	4,5 ha
Statut non déclaré	1 200 ha	3 300 ha	- 2 100 ha	5,8 ha
ENSEMBLE	155 100 ha	155 100 ha	0 ha	7 ha

* Y compris les groupements forestiers. ** Institutionnels, banques, assurances, autres sociétés privées, etc.

*** État, collectivités et établissements publics.

Source : Groupe Safer.

44 % des surfaces acquises par les personnes morales privées

Les acquisitions de personnes morales privées agricoles et forestières s'élèvent à 45 500 ha cette année et continuent leur progression (+ 13,9 %). Cette catégorie d'acquéreurs pèse désormais pour 29 % dans le marché. Les autres personnes morales privées voient également leurs acquisitions progresser (+ 15,1 %), à 23 200 ha, soit 15 % du marché. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées progressent de 29 % et représentent 68 700 ha, soit 44 % des surfaces acquises en 2022.

Dans le même temps, les surfaces achetées par des particuliers se replient de 11,4 % et leur part de marché diminue de 4 points (26 %).

Bien que leur solde d'acquisitions soit positif, les achats des personnes physiques agricoles sur les biens boisés sont en repli (- 8,4 %).

Les acquisitions des personnes publiques diminuent quant à elles de 10,4 % après deux années de stabilité. Leur part de marché, déjà très faible, se réduit encore (2 % en 2022 contre 3 % en 2021).

A l'instar des années précédentes, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent le plus le marché en ventes de surfaces boisées (70 % du marché, soit 108 600 ha).

Les biens de grande taille davantage acquis par des non-locaux

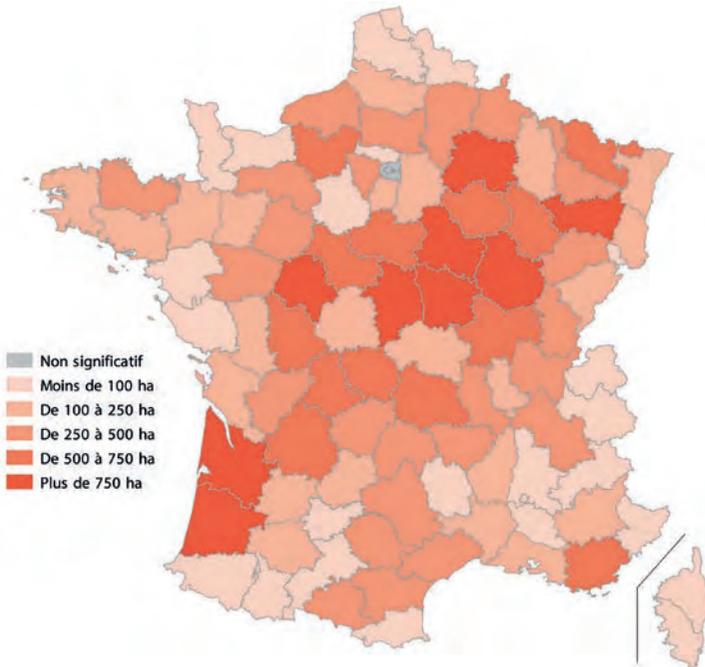
L'origine des acquéreurs de forêts est étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts sont plutôt destinées à un marché local : 37 % d'acquéreurs sont localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha. Les grands massifs sont eux plus prisés par une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi au minimum 48 % des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 49 % sur les forêts de plus de 100 ha.

L'échelle départementale semble l'origine la plus récurrente sur l'ensemble des transactions, quelle que soit la surface concernée par les biens boisés, avec une proportion d'acquéreurs départementaux comprise entre 23 % et 37 % selon la classe de surface, soit 30 % en moyenne sur l'ensemble du marché.



Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

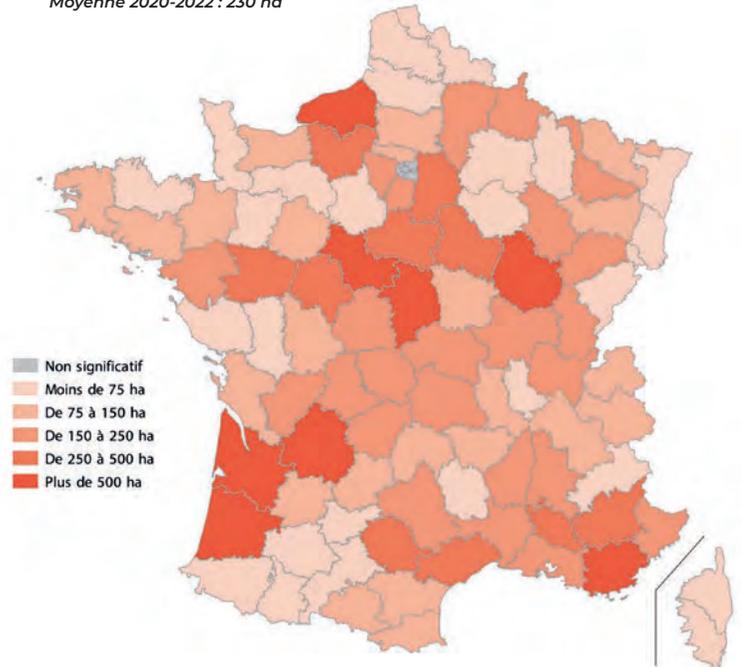
Moyenne 2020-2022 : 450 ha



Source : Groupe Safer.

Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

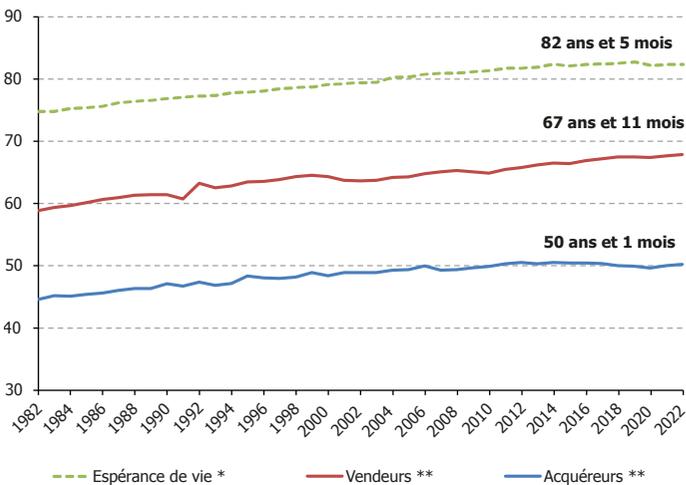
Moyenne 2020-2022 : 230 ha



Source : Groupe Safer.

Évolution de l'âge moyen des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des forêts et de l'espérance de vie entre 1982 et 2022

En nombre d'années

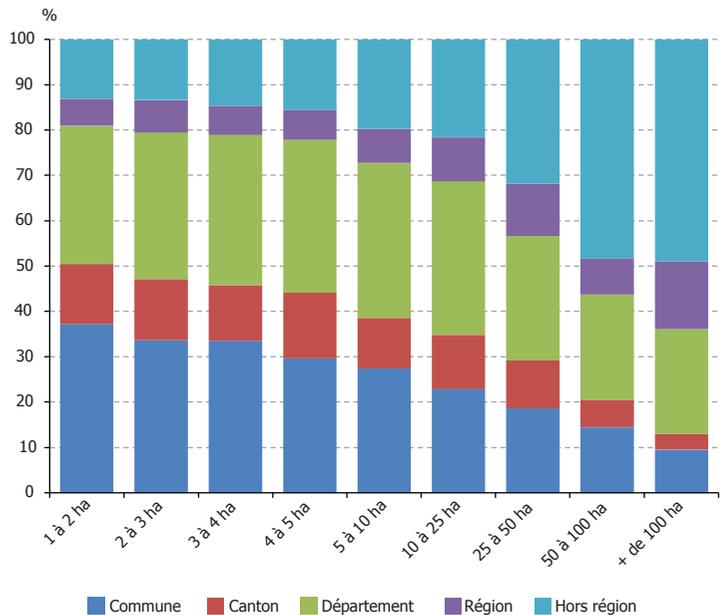


* Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

** Age des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques.

Source : Groupe Safer et Insee.

Répartition du nombre d'acquisitions * par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2022



* Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 51 % des acquisitions en 2022.

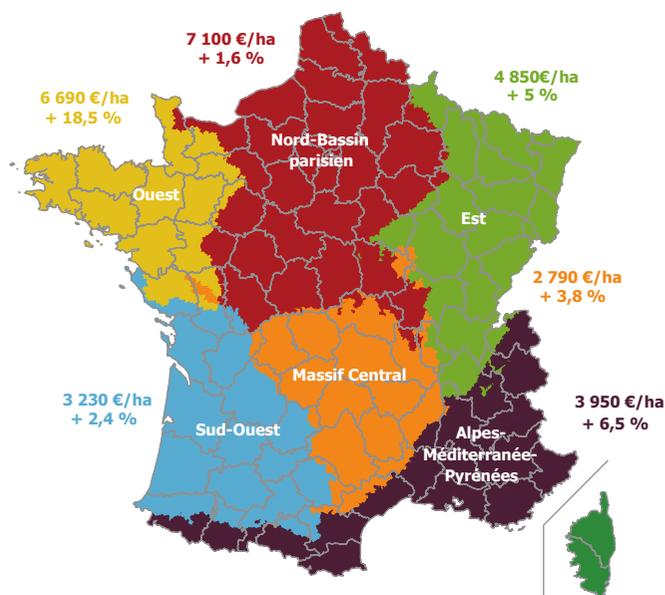
Source : Groupe Safer.



PRIX

HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX.

Prix des forêts par région forestière en 2022 et évolution par rapport à 2021



Nette hausse du prix moyen national, dans un contexte de forte demande

Après une hausse de 2,8 % en 2021, due à la reprise post-Covid, le prix des forêts non bâties enregistre une deuxième année consécutive de progression, encore plus franche (+ 4,2 %), dans un contexte d'augmentation soutenue et généralisée du prix des essences (+ 31 % en moyenne^(a)). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 630 euros/ha. Les écarts de prix se creusent cette année avec des seuils à 700 euros/ha (stable) et des valeurs maximales qui atteignent désormais 14 800 euros/ha (+ 11,8 %).

Le prix des forêts de plus de 25 ha à un niveau inédit

Après deux années de hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha entre 2018 et 2020, celui-ci baisse pour la deuxième année consécutive en 2022 (- 5,8 % à 3 580 euros/ha). A l'inverse, le prix des forêts de 10 ha à 25 ha progresse encore (+ 3 %), repassant au-dessus des 4 000 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha bondit cette année de 10,2 %, dépassant le seuil de 5 000 euros/ha, pour atteindre un niveau inédit à 5 350 euros/ha.

Prix des forêts par classe de surface en 2022

Classe de surface	Prix 2022 (€/ha)	Évolution 2022/2021 (%)
De 1 à 10 ha	3 580	- 5,8 %
De 10 à 25 ha	4 200	+ 3,0 %
Plus de 25 ha	5 350	+ 10,2 %
PRIX MOYEN	4 630	+ 4,2 %

Note : les prix par classe de surface sont des moyennes biennales.
Source : Groupe Safer.

Note : les régions forestières sont basées sur les découpages de l'IGN. Elles correspondent à des regroupements de grandes régions écologiques, elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotégions.
Source : Groupe Safer.

Forte progression dans l'Ouest, la contraction s'arrête enfin dans l'Est

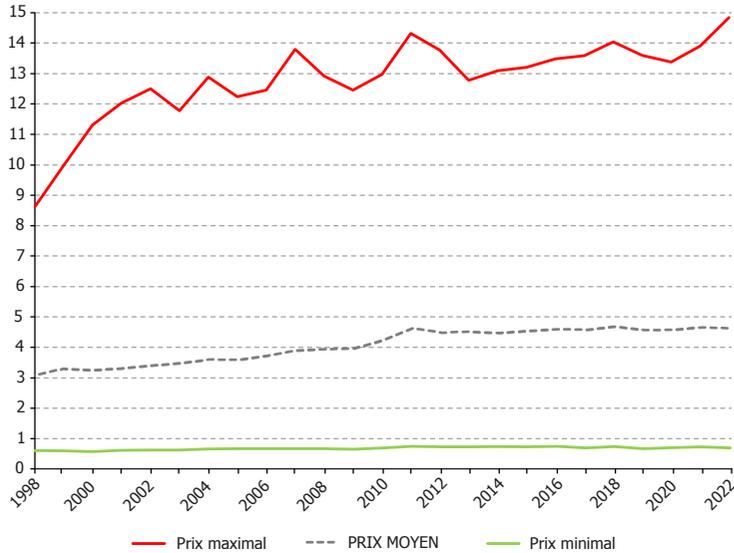
Affectées durablement par l'épidémie de scolytes, les forêts de l'Est subissaient depuis plusieurs années une baisse régulière de prix. En 2022, l'hectare s'échange à 4 850 euros en moyenne (+ 5 %), ce qui reste toujours en deçà des niveaux les plus bas atteints depuis une décennie. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 790 euros/ha), poursuit la tendance dynamique des deux précédentes années avec une hausse de 3,8 %. Les régions du Sud-Ouest ainsi que le Nord-Bassin parisien sont également concernées par des hausses des prix (respectivement de + 2,4 % et + 1,6 %). Les prix élevés des forêts de l'Ouest grimpent cette année très rapidement (+ 18,5 %) et atteignent un record avec 6 690 euros/ha. Dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, une fois encore, le prix moyen fluctue d'une année sur l'autre : il augmente en 2022 de 6,5 % pour s'établir à 3 950 euros/ha alors qu'il perdait 2,8 % en 2021.

(a) Source ONF, prix annuels, bois vendu en bloc et sur pied.



Évolution du prix des forêts entre 1998 et 2022

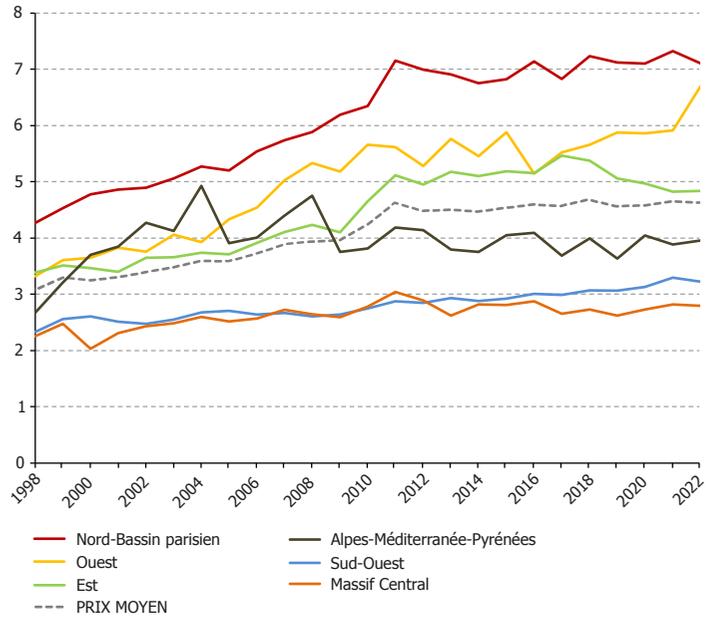
En milliers d'euros constants 2022/ha



Source : Groupe Safer.

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1998 et 2022

En milliers d'euros constants 2022/ha



Note : l'inflation est de 4,7 % en 2022. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 4,7 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer.

Repères.

Le prix des forêts soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles à l'hectare. Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente dans le sillage du marché des terres agricoles, lui-même soutenu par la baisse des taux d'intérêt. Suite aux tempêtes de décembre 1999, les cours du bois se sont effondrés. Pour autant, grâce à une fermeture du marché en 2000, le prix des forêts s'est maintenu. A partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de forte volatilité, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). Depuis 2000, la progression du prix des forêts serait donc davantage à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt. Les acquéreurs jugent, peut-être à raison, que le prix du bois peut se redresser à terme. Il est vrai qu'en tendance, depuis 2000, le prix du bois remonte progressivement vers le niveau de la décennie 1990.

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres et prés libres entre 1970 et 2022

Base 100 en 1997



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.