



# 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 sylvoécotérritoires (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.



# TASSEMENT DU MARCHÉ.

## LES PETITES FORÊTS FREINENT LA CONTRACTION DU MARCHÉ

Les ventes de forêts sont en repli léger en 2023 en nombre de transactions (- 0,8 %) mais de manière plus marquée pour les surfaces, qui atteignent un record en 2022 et qui diminuent de 8,5%, passant de 155 100 ha à 141 900 ha, entraînant la baisse du taux d'ouverture du marché à 1,17 %. La baisse est encore plus prononcée pour la valeur totale du marché, qui repasse sous la barre des 2 milliards d'euros (- 14,3 %).

L'an passé, les ventes de grands massifs supérieurs à 100 ha maintenaient une dynamique du marché positive en surface et en valeur. En 2023, elles accusent un net recul en nombre de transactions (- 25,9 %), surface (- 19,3 %) et valeur (- 13,6 %). Les forêts de moins de 10 ha, qui représentent la quasi-totalité des ventes réalisées en 2023 (89 % des transactions), sont en revanche restées stables (+ 0,1 %) et freinent ainsi la tendance générale à la baisse, qui se poursuit néanmoins pour la deuxième année consécutive, après le repli de 2,8 % en 2022.

## LA BAISSÉ DE LA VALEUR DU MARCHÉ DUE AU RECU DES BIENS BÂTIS

Le nombre de ventes des biens non bâtis est en légère augmentation (+ 3,7 %) alors que celui des forêts avec bâtis recule fortement (- 13,7 %), faisant ainsi écho au décrochage du marché des maisons à la campagne. Le contraste est encore plus perceptible pour les surfaces avec une stabilité des biens non bâtis (+ 0,4 %) et un net recul des biens bâtis (- 24,5 %). Les valeurs suivent la même tendance : hausse pour les biens non bâtis (+ 3,7 %) et baisse pour les biens bâtis (- 22,8 %).

La part des forêts non bâties dans la valeur totale du marché, qui était plutôt stable les années précédentes, se renforce en 2023 (39 % contre 32 % en 2022).

## LE NOMBRE DE TRANSACTIONS PROGRESSE DANS L'EST, LE NORD-BASSIN PARISIEN ET LE MASSIF CENTRAL

Le repli du nombre de transactions concerne l'ensemble des régions à l'exception de l'Est (+ 4,3 %), du Nord-Bassin parisien (+ 1,8 %) et dans une moindre mesure du Massif Central (+ 1 %). Les surfaces vendues sont également presque toutes à la baisse, en particulier dans l'Est (- 18,1 %, soit 17 500 ha). Seul l'Ouest affiche une hausse de 2 % (6 700 ha).

## Marché des forêts par type de biens en 2023

	Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface*	Évolution 2023/2022	Valeur**	Évolution 2023/2022
Biens non bâtis	16 790	+ 3,7 %	99 900 ha	+ 0,4 %	773 M€	+ 3,7 %
Biens bâtis	4 880	- 13,7 %	42 000 ha	- 24,5 %	1 211 M€	- 22,8 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>21 670</b>	<b>- 0,8 %</b>	<b>141 900 ha</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>1 984 M€</b>	<b>- 14,3 %</b>
Ouverture***			1,17 %			

\* 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 IGN).

Source : Groupe Safer.

## Quelle conjoncture ?

■ En réaction aux événements dramatiques qui ont touché les massifs forestiers français en 2022, le parlement a adopté la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie. Celle-ci abaisse notamment le seuil d'obligation de plan simple de gestion pour les forêts à 20 ha (contre 25 ha auparavant), et renforce les obligations légales de débroussaillage.

■ Le prix moyen du bois, toutes essences confondues, est stable en 2023. Deux tendances opposées se cachent derrière cette stabilité. D'une part, la progression du chêne de 3 %, après le bond de 49 % en 2022, ainsi que dans une moindre mesure la hausse de 6 % du hêtre. Et d'autre part, la baisse du prix de tous les résineux (- 10 % pour le pin maritime, - 19 % pour le sapin, - 14 % pour l'épicéa et - 11 % pour le pin sylvestre).

Source : ONF : prix unitaires moyens, toutes forêts publiques, bois vendu en bloc et sur pied.



Marché des forêts par classe de surface en 2023

	Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface*	Évolution 2023/2022	Valeur**	Évolution 2023/2022
Moins de 10 ha	19 300	+ 0,1 %	54 600 ha	- 0,7 %	848 M€	- 12,5 %
De 10 à 25 ha	1 540	- 5,8 %	23 400 ha	- 5,8 %	303 M€	- 14,6 %
De 25 à 50 ha	450	- 4,8 %	15 500 ha	- 6,2 %	198 M€	- 10,1 %
De 50 à 100 ha	240	- 13,2 %	16 200 ha	- 14,1 %	192 M€	- 25,3 %
Plus de 100 ha	140	- 25,9 %	32 300 ha	- 19,3 %	442 M€	- 13,6 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>21 670</b>	<b>- 0,8 %</b>	<b>141 900 ha</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>1 984 M€</b>	<b>- 14,3 %</b>

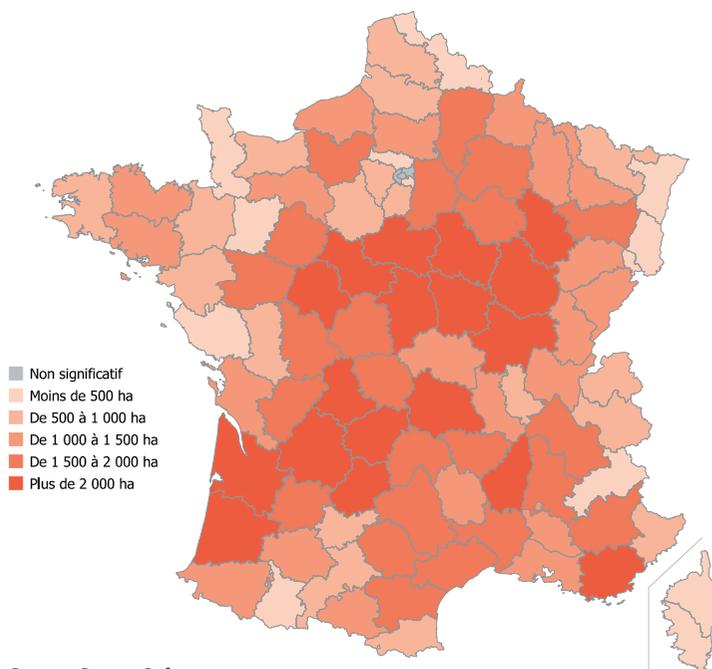
\* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

\*\* 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.

Source : Groupe Safer.

Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

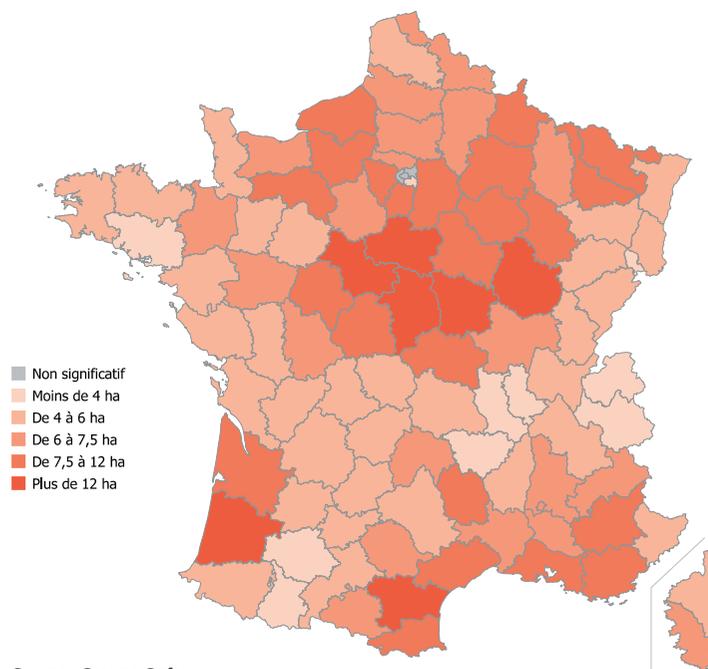
Moyenne 2021-2023 : 1 660 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne 2021-2023 : 6,8 ha



Source : Groupe Safer.



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

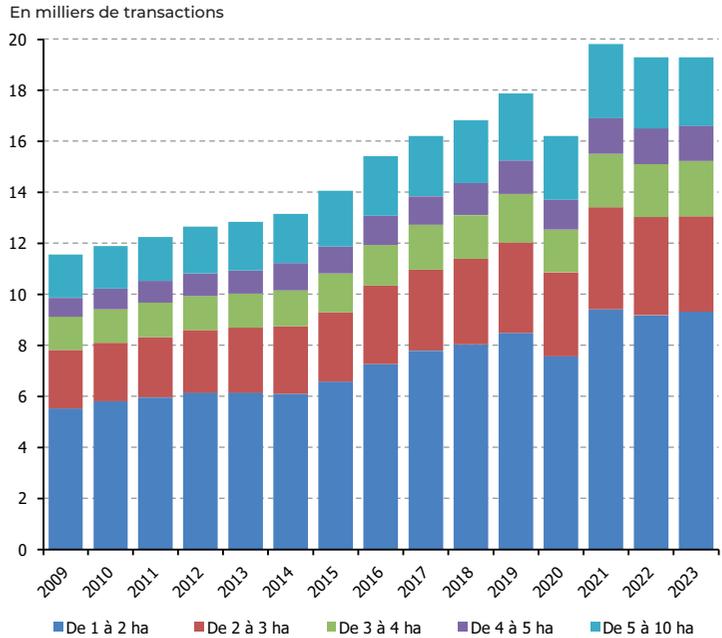
L'année 2021 était marquée par une forte reprise consécutive à la crise de 2020 et confirmait une progression structurelle ininterrompue des transactions de biens de 1 à 10 ha observée depuis 2009. Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d'une parcelle d'agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros) <sup>(a)</sup> a pu également stimuler la tendance. Destiné 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 2023, la stabilité des ventes de forêts de 1 à 10 ha (+ 0,1 %) n'altère pas la tendance haussière observée ces quinze dernières années.

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

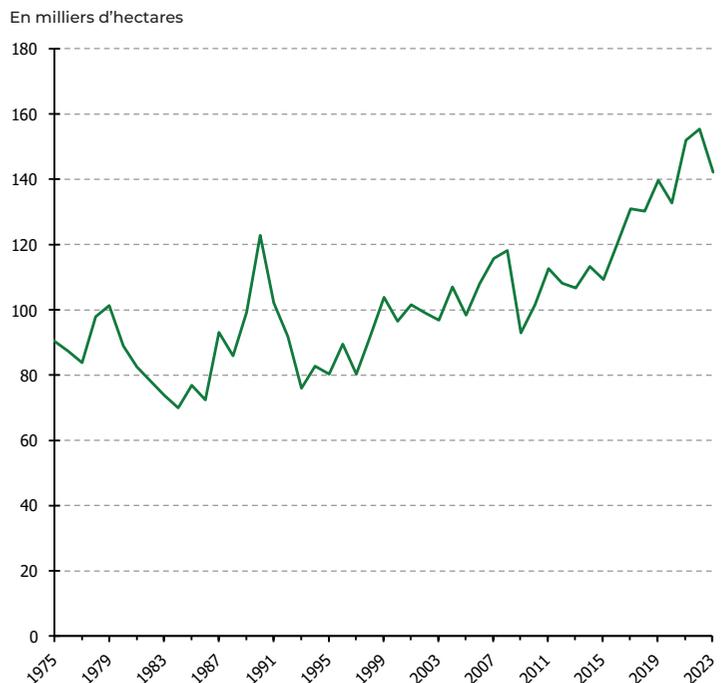
## Diminution des surfaces échangées

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. À 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 % pour 132 000 ha). Après deux années consécutives de hausse et un record atteint en 2022, les surfaces vendues diminuent de manière significative en 2023 (- 8,5 % pour 141 900 ha), sans descendre toutefois sous le volume de 2020.

## Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2009 et 2023



## Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1975 et 2023





# LES ACHATS DES PERSONNES MORALES PRIVÉES AU PLUS HAUT.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2023

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis
Personnes physiques agricoles	13 500 ha	5 200 ha	+ 8 300 ha	4,0 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières*	35 400 ha	12 800 ha	+ 22 600 ha	22,3 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières**	26 000 ha	14 500 ha	+ 11 600 ha	10,1 ha
Personnes publiques***	3 300 ha	1 700 ha	+ 1 700 ha	5,6 ha
Personnes physiques non agricoles	31 200 ha	38 400 ha	- 7 200 ha	4,6 ha
Indivisions	31 900 ha	67 900 ha	- 35 900 ha	4,8 ha
Statut non déclaré	500 ha	1 600 ha	- 1 000 ha	4,8 ha
<b>ENSEMBLE</b>	<b>141 900 ha</b>	<b>141 900 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>6,5 ha</b>

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

\*\*\* État, collectivités et établissements publics.

Source : Groupe Safer.

## LES INVESTISSEURS TOUJOURS PLUS PRÉSENTS

Les surfaces acquises par les personnes morales privées agricoles et forestières baissent de 22,2%. Après avoir atteint une part de marché inédite en 2022 (29%), ces acquéreurs retrouvent une part de 25% (- 4 points). À l'inverse, les autres personnes morales privées enregistrent la cinquième année de hausse de leurs acquisitions (+ 12% en 2023), passant de 15 400 ha en 2018 à 26 000 ha en 2023. Elles représentent 18% des surfaces du marché (+ 3 points), confirmant leur appétence pour la forêt en tant que produit d'investissement de long terme et de diversification. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées représentent 61 400 ha, soit 43% des surfaces acquises en 2023.

Dans le même temps, les surfaces acquises par les particuliers non agriculteurs diminuent de 21,2% et leur part recule de 4 points sur le marché (22%), à un niveau historiquement bas.

De même, les achats des personnes physiques agricoles sont encore en baisse en 2023 (- 10,9%) et atteignent un niveau plancher, en hectares comme en part.

Les acquisitions des personnes publiques continuent elles aussi de diminuer pour la deuxième année consécutive (- 15%). En raison d'un contexte général plutôt tourné à la baisse, leur part de marché reste toutefois stable autour de 2%.

De manière constante sur la longue durée, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent massivement le marché en ventes de surfaces boisées (75% du marché, soit 106 300 ha).

## LES BIENS DE GRANDE TAILLE DAVANTAGE ACQUIS PAR DES NON-LOCAUX

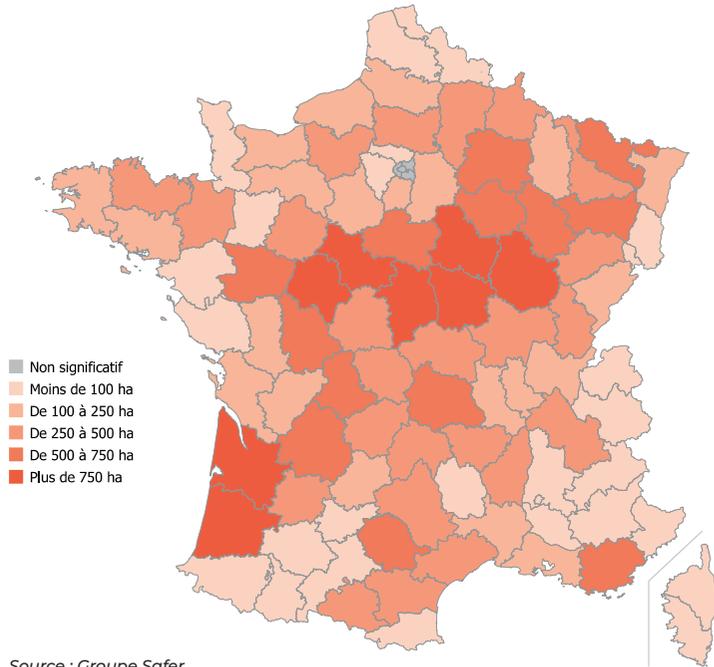
L'origine des acquéreurs de forêts est étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts sont plutôt destinées à un marché local : 37% d'acquéreurs sont localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha. Les grands massifs sont plutôt destinés à une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi 39% des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 56% sur les forêts de plus de 100 ha, proportion qui a augmenté de 7 points depuis l'année dernière.

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 constante d'acquéreurs départementaux comprise entre 24% et 37% selon la classe de surface, soit 32% en moyenne sur l'ensemble du marché.



## Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

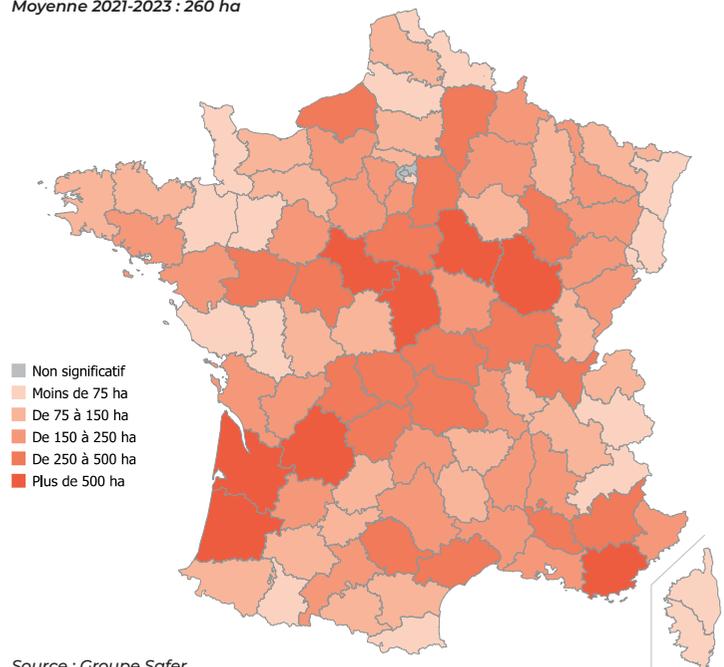
Moyenne 2021-2023 : 450 ha



Source : Groupe Safer.

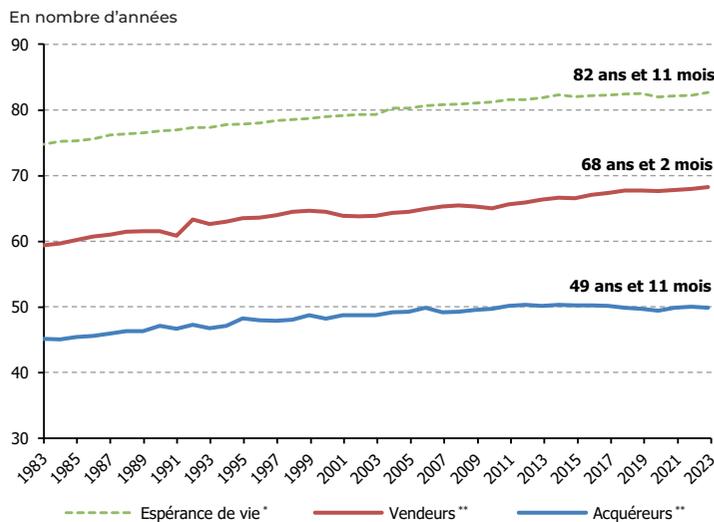
## Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne 2021-2023 : 260 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 1983 et 2023

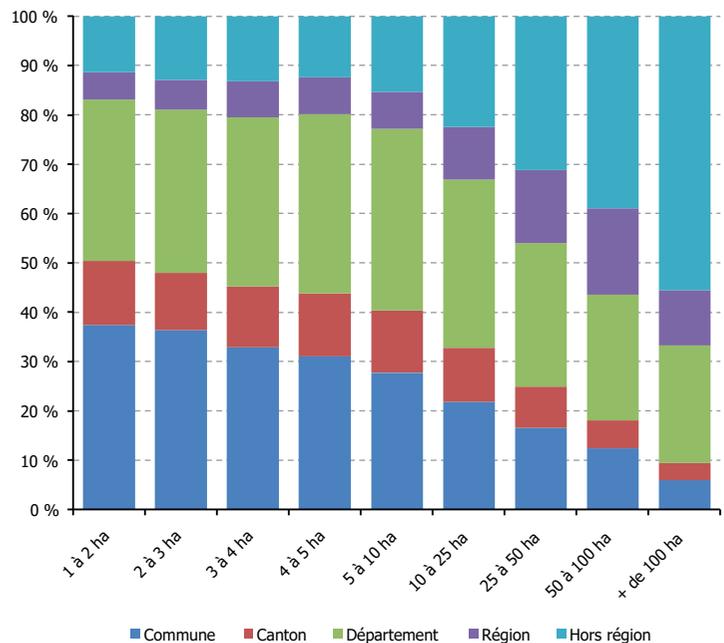


\*Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

\*\*Âge 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 2023



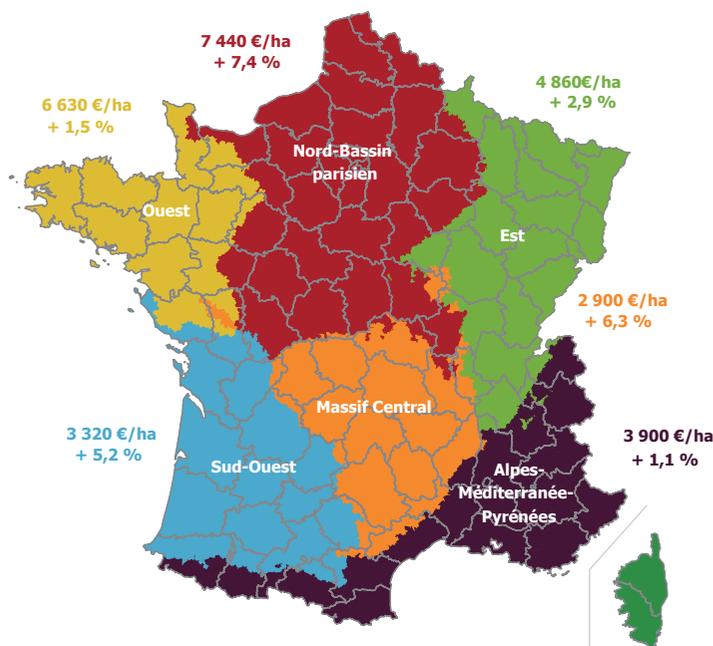
\*Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 47 % des acquisitions en 2023.

Source : Groupe Safer.



# DES PRIX TIRÉS VERS LE HAUT PAR LES GRANDS MASSIFS.

## Prix des forêts par région forestière en 2023 et évolution par rapport à 2022



## NETTE HAUSSE DU PRIX MOYEN NATIONAL, AVEC UNE DEMANDE FORTE ET UNE OFFRE EN BAISSÉ

Les prix des forêts croissent pour la troisième année consécutive, de manière plus forte encore que l'an passé (+5,2 % en 2023). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 750 euros. Les écarts de prix se réduisent légèrement cette année avec des prix minimaux à 720 euros/ha (+ 3 %) et des valeurs maximales stables à 14 750 euros/ha (- 1 %).

## LE PRIX DES FORÊTS DE PLUS DE 25 HA ATTEINT UN NOUVEAU RECORD

La hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha reprend timidement en 2023 (+ 0,4 % à 3 530 euros/ha) après une baisse en 2022 (- 5,8 %). À l'inverse, le prix des forêts de 10 à 25 ha décroît de 12 % cette année (contre 3 % de hausse l'an passé), repassant sous le seuil de 4 000 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha bondit en revanche de 10,3 %, après avoir déjà gagné 10,2 % en 2022, atteignant ainsi un nouveau record, à 5 800 euros/ha.

## Prix des forêts par classe de surface en 2023

Classe de surface	Prix 2023 (€/ha)	Évolution 2023/2022 (%)
De 1 à 10 ha	3 530	+ 0,4 %
De 10 à 25 ha	3 640	- 12,0 %
Plus de 25 ha	5 800	+ 10,3 %
<b>PRIX MOYEN</b>	<b>4 750</b>	<b>+ 5,2 %</b>

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

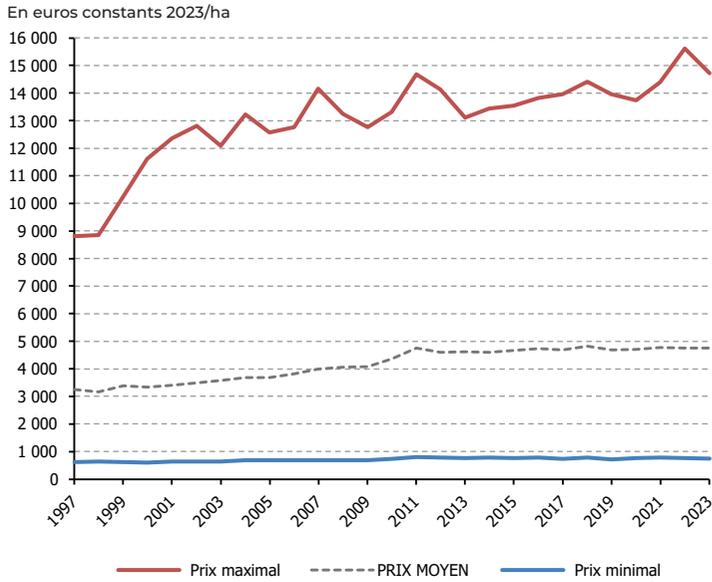
Note : les régions forestières sont basées sur les découpages de l'IGN. Elles correspondent à des regroupements de grandes régions écologiques, elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotérrégions.  
Source : Groupe Safer.

## FORTE PROGRESSION DES PRIX POUR LE NORD-BASSIN PARISIEN ET LE MASSIF CENTRAL

Affectées durablement par l'épidémie de scolytes, les forêts de l'Est subissaient depuis plusieurs années une baisse régulière de prix. En 2023, l'hectare s'échange à 4 860 euros en moyenne (+ 2,9 %), ce qui reste encore en deçà des niveaux les plus bas atteints au cours de la dernière décennie. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 900 euros/ha), poursuit la tendance dynamique des deux précédentes années avec une hausse de 6,3 %. Le Sud-Ouest enregistre une hausse de 5,2 %, en dépit des baisses du prix du bois observées pour toutes les essences de résineux en 2023. Dans le Nord-Bassin parisien, la hausse est encore plus nette (+ 7,4 %), alors que le prix des feuillus continue de progresser légèrement – le chêne ayant atteint un niveau de prix inégalé en 2023. Dans l'Ouest, les prix déjà élevés des forêts continuent de progresser (+ 1,5 %) et atteignent un record avec 6 630 euros/ha. Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, les prix augmentent encore légèrement pour s'établir à 3 900 euros/ha (+ 1,1 %).

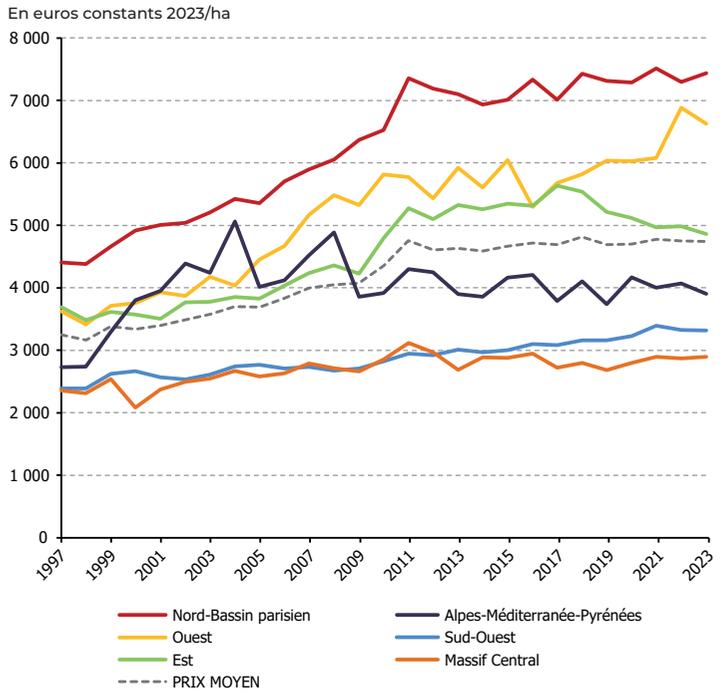


### Évolution du prix des forêts entre 1997 et 2023



Source : Groupe Safer.

### Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2023



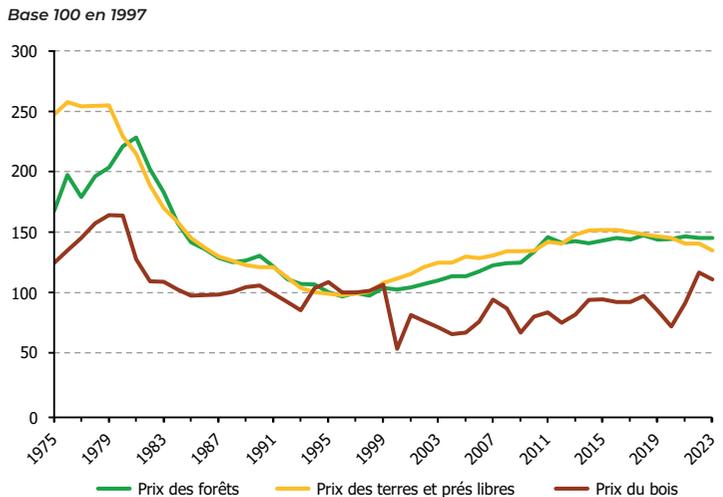
Note : l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 5,4 % entre 2022 et 2023 apparaissent comme des baisses.  
Source : Groupe Safer.

## PRIX | Repères.

### Le prix des forêts lié au prix des terres et aux 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. À 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 1975 et 2023



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.