



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.



REPRISE DU MARCHÉ.

LES GRANDS MASSIFS DE FORÊTS PÈSENT D'AVANTAGE SUR LE MARCHÉ

Les ventes de forêts sont en légère reprise en 2024, en nombre de transactions (+ 0,9 %) et de manière plus marquée pour les surfaces (148 700 ha, + 4,8 %), sans atteindre toutefois le record de plus de 155 000 ha échangés en 2022. Le taux d'ouverture du marché s'établit à 1,23 % cette année. L'inversion de tendance entre 2023 et 2024 prévaut également pour la valeur totale du marché (incluant les biens bâtis), qui dépasse à nouveau la barre des 2 milliards d'euros (+ 1,6 %).

À l'instar de l'année 2022, les ventes de massifs supérieurs à 100 ha portent en 2024 la dynamique positive du marché en nombre (+ 10,2 %), en surface (+ 13,8 %) et surtout en valeur (+ 20,1 %). En 2023, elles accusaient un net recul en nombre de transactions (- 25,9 %), surface (- 19,3 %) et valeur (- 13,6 %).

Les forêts de moins de 10 ha, qui constituent près de 89 % du nombre de transactions, sont en très légère hausse (+ 0,5 %). Pour autant, la centaine de transactions supplémentaires observées entre 2023 et 2024 de cette catégorie a moins d'impact sur la surface globale du marché que les 10 opérations de plus qui concernent des biens de plus de 100 ha. Les grands massifs forestiers contribuent ainsi de manière déterminante à inverser le repli du marché de l'année précédente.

LES FORÊTS AVEC DES BIENS BÂTIS EN HAUSSE

Le nombre de ventes de biens non bâtis est quasi stable (- 0,4 %) alors que celui des forêts avec bâti progresse sensiblement (+ 5,3 %), faisant ainsi écho à la reprise du marché des maisons à la campagne. Le contraste est encore plus perceptible pour les surfaces, avec une légère augmentation des biens non bâtis (+ 2,4 %) et une reprise plus nette des biens bâtis (+ 10,5 %). En valeur, la tendance est semblable : légère contraction pour les biens non bâtis (- 1,3 %) et hausse pour les biens bâtis (+ 3,5 %).

Malgré ces évolutions opposées, la part des forêts non bâties dans la valeur totale reste à un niveau élevé en 2024 (38 %), déjà constaté en 2023 (39 %), après six années autour de 33 %.

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS PROGRESSE PARTOUT À L'EXCEPTION DU SUD-OUEST

Le nombre de transactions progresse sur l'ensemble des régions sauf dans le Sud-Ouest (- 2,8 %). Les surfaces vendues sont

Marché des forêts par type de biens en 2024

	Nombre de transactions	Évolution 2024/2023	Surface*	Évolution 2024/2023	Valeur**	Évolution 2024/2023
Biens non bâtis	16 720	- 0,4 %	102 400 ha	+ 2,4 %	763 M€	- 1,3 %
Biens bâtis	5 140	+ 5,3 %	46 400 ha	+ 10,5 %	1 253 M€	+ 3,5 %
ENSEMBLE	21 860	+ 0,9 %	148 700 ha	+ 4,8 %	2 016 M€	+ 1,6 %
Ouverture***			1,23 %			

* 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.

également presque toutes en hausse, en particulier dans l'Est (+ 36,9 %, soit 24 000 ha). Le Sud-Ouest enregistre toutefois une baisse significative de 16,6 % des surfaces vendues (30 100 ha), comme la région Ouest mais dans une moindre proportion (- 1,1 %).

Quelle conjoncture ?

À noter pour l'analyse du marché 2025, les compétences forêt et bois sont désormais rattachées au Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche depuis le 8 janvier 2025.

Le prix moyen du bois est stable et se maintient à un niveau élevé. Dans le détail, le prix du chêne diminue de 5 % mais reste à un niveau très élevé pour la troisième année consécutive. À l'inverse, le prix du hêtre progresse de 9 %. Le frêne, essence prisée à l'international (sur pied ou en bois d'œuvre façonné), augmente également. Concernant les résineux, les prix progressent pour le sapin (+ 4 %) et le pin sylvestre (+ 17 %). Le douglas profite également d'un engouement sur le secteur de la construction.

Source : Journal Officiel, ONF : Le marché du bois, lettre de conjoncture n°13 (janvier-juin 2024).



Marché des forêts par classe de surface en 2024

	Nombre de transactions	Évolution 2024/2023	Surface*	Évolution 2024/2023	Valeur**	Évolution 2024/2023
Moins de 10 ha	19 400	+ 0,5 %	54 900 ha	+ 0,6 %	839 M€	- 1,1 %
De 10 à 25 ha	1 580	+ 2,9 %	23 900 ha	+ 2,3 %	287 M€	- 5,3 %
De 25 à 50 ha	470	+ 4,0 %	16 400 ha	+ 5,8 %	187 M€	- 5,9 %
De 50 à 100 ha	250	+ 4,2 %	16 900 ha	+ 3,8 %	173 M€	- 10,0 %
Plus de 100 ha	150	+ 10,2 %	36 700 ha	+ 13,8 %	531 M€	+ 20,1 %
ENSEMBLE	21 860	+ 0,9 %	148 700 ha	+ 4,8 %	2 016 M€	+ 1,6 %

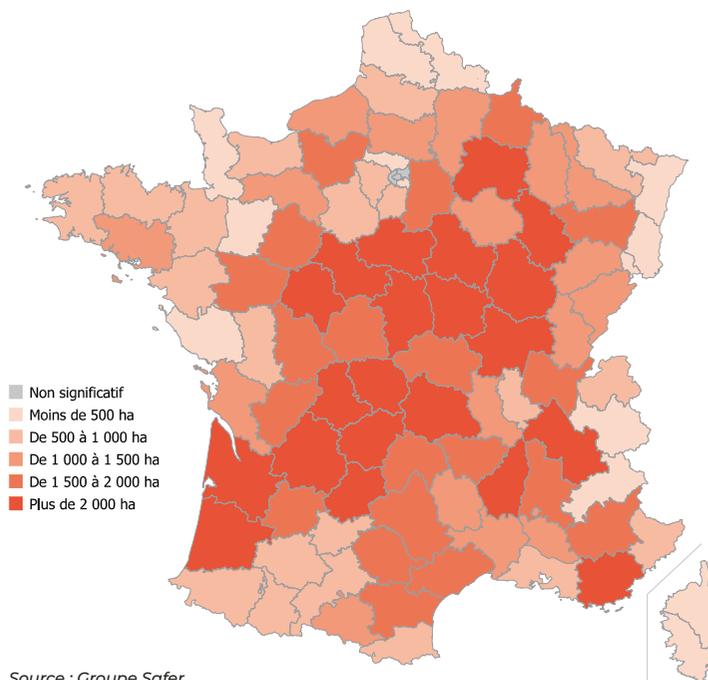
* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** 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 2022-2024 (moyenne triennale)

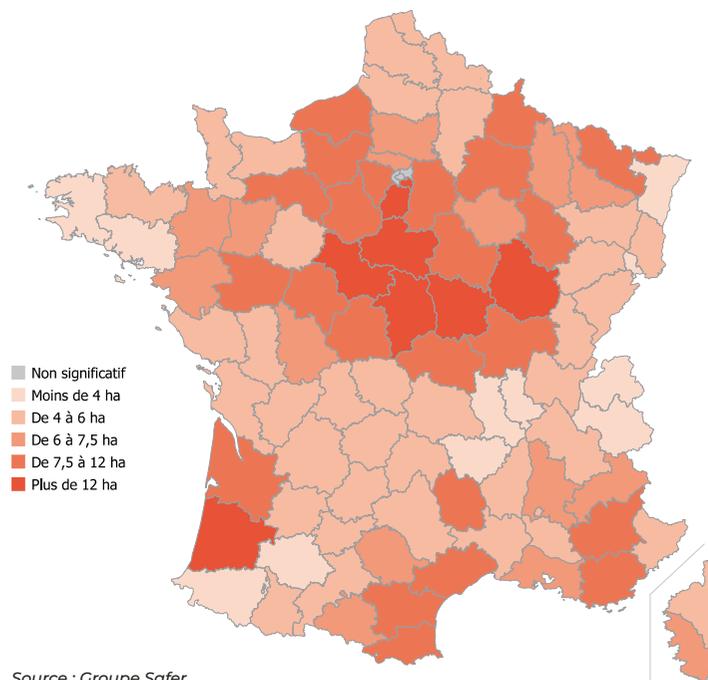
Moyenne 2022-2024 : 1 650 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2022-2024 (moyenne triennale)

Moyenne 2022-2024 : 6,8 ha



Source : Groupe Safer.



Les ventes de forêts de 1 à 10 ha sur un palier

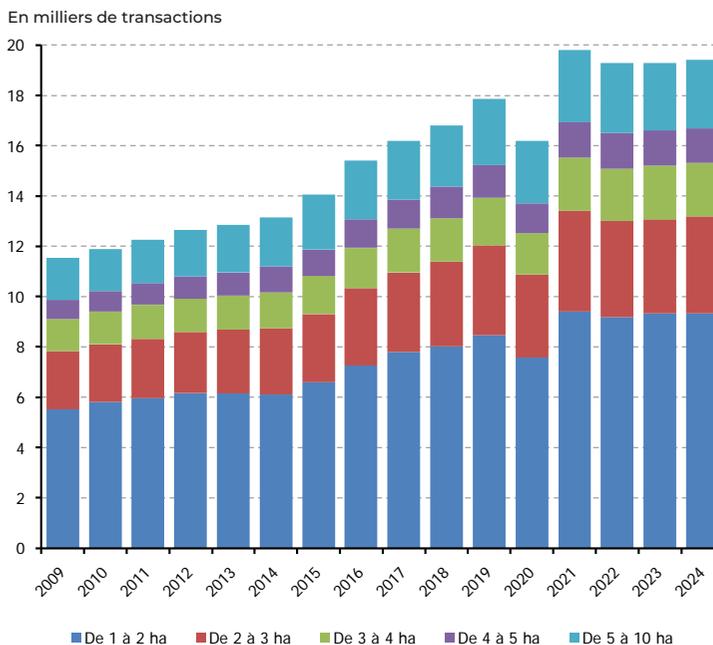
Les ventes de forêts de 1 à 10 ha ont connu entre 2009 et 2021 une progression structurelle quasi-ininterrompue – exception faite du repli lié à la crise Covid-19 en 2020. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d'une parcelle d'agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros) ^(a) a pu également stimuler la tendance. 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 %). Depuis 2022, la tendance haussière observée ces quinze dernières années semble laisser place à un palier, au-dessus de 19 000 transactions annuelles.

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

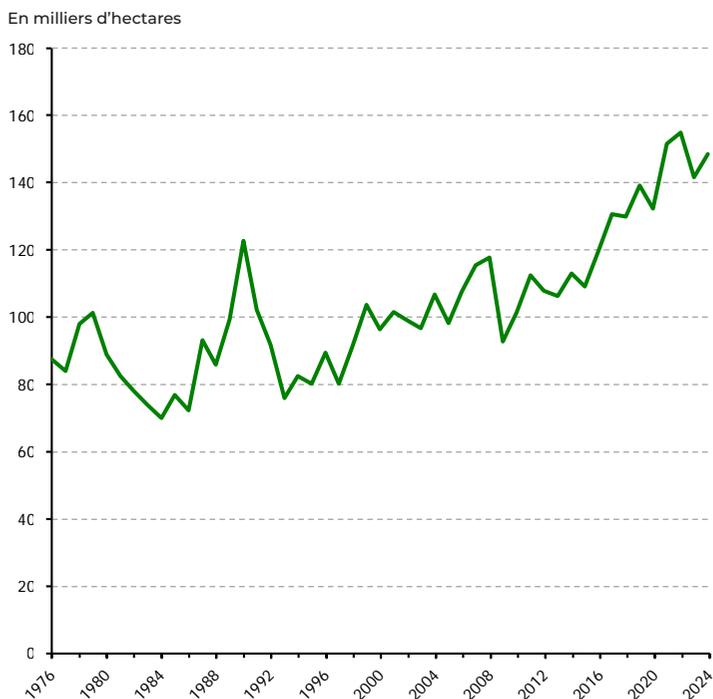
Augmentation des surfaces échangées

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 diminuaient de manière significative en 2023 (- 8,5 % pour 141 900 ha). Avec près de 149 000 ha vendus, l'année 2024 affiche une reprise marquée de la tendance à la hausse (+ 4,8 %).

Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2009 et 2024



Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1976 et 2024





LES INVESTISSEURS CAPTENT PRÈS D'UN QUART DU MARCHÉ.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2024

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis
Personnes physiques agricoles	13 400 ha	2 400 ha	+ 11 000 ha	4,1 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières*	34 000 ha	14 100 ha	+ 19 900 ha	21,7 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières**	32 800 ha	19 700 ha	+ 13 100 ha	11,7 ha
Personnes publiques***	3 000 ha	1 800 ha	+ 1 200 ha	5,4 ha
Personnes physiques non agricoles	32 500 ha	40 100 ha	- 7 700 ha	4,9 ha
Indivisions	32 600 ha	69 200 ha	- 36 700 ha	4,7 ha
Statut non déclaré	500 ha	1 300 ha	- 900 ha	5,2 ha
ENSEMBLE	148 700 ha	148 700 ha	0 ha	6,8 ha

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

*** État, collectivités et établissements publics.

Source : Groupe Safer.

LES PERSONNES MORALES PRIVÉES NON AGRICOLES ET NON FORESTIÈRES CONFIRMENT LEUR INFLUENCE GRANDISSANTE

Les surfaces acquises par les personnes morales privées agricoles et forestières diminuent pour la deuxième année en 2024 (- 3,8 %). Après avoir atteint une part de marché inédite en 2022 (29 %), celles-ci retrouvent le niveau de 2016 (23 %), confirmant l'érosion de l'emprise de ces acquéreurs. À l'inverse, les autres personnes morales privées enregistrent leur sixième année de hausse de surfaces acquises, qui bondissent de 26,1 % et atteignent 32 800 ha en 2024. Elles pèsent désormais pour 22 % des surfaces du marché, une part inédite, en hausse de 4 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 66 800 ha, soit 45 % des surfaces acquises en 2024.

Dans le même temps, les surfaces acquises par les particuliers non agriculteurs progressent de 3,9 % et leur part sur le marché se stabilise à un niveau plancher de 22 %, après avoir atteint 40 % en 2015.

En revanche, les achats des personnes physiques agricoles sont encore en baisse en 2024 (- 0,5 %) et atteignent un seuil historiquement bas, en hectares comme en part (9 %).

Les acquisitions des personnes publiques continuent elles aussi de diminuer pour la troisième année consécutive (- 9,7 %), leur part de marché restant toutefois stable autour de 2 % avec des surfaces acquises de 3 000 ha, les plus faibles jamais observées.

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 (73 % du marché, soit 109 300 ha).

LES BIENS DE GRANDE TAILLE D'AVANTAGE ACQUIS PAR DES NON-LOCAUX

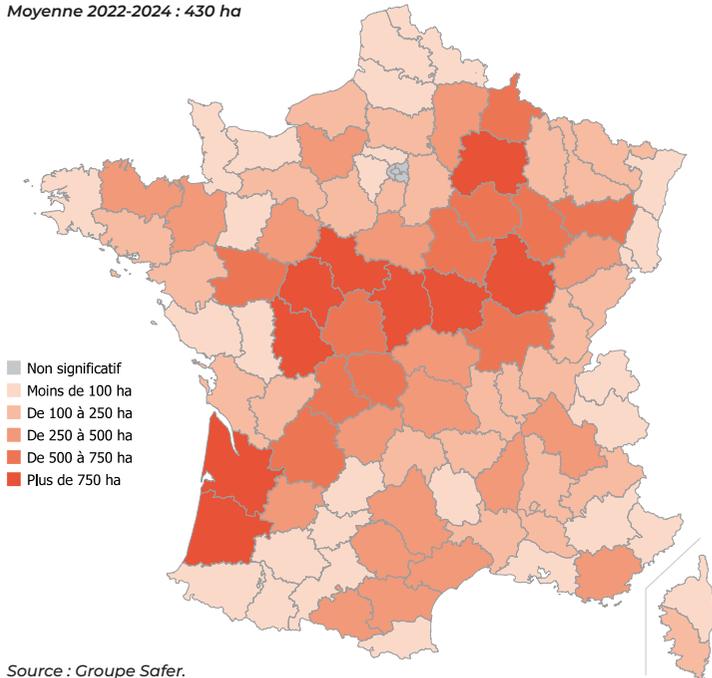
L'origine des acquéreurs de forêts est étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts sont plutôt destinées à un marché local : 40 % d'acquéreurs sont localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha. Les grands massifs sont plutôt destinés à une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi 46 % des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et 48 % sur les forêts de plus de 100 ha, proportion qui a toutefois diminué de 8 points depuis l'année dernière.

L'échelle départementale est la plus homogène sur l'ensemble des transactions. Quelle que soit la surface du bien acquis, la proportion des acquéreurs départementaux est comprise entre 19 % et 31 % soit une amplitude de seulement 12 points.



Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2022-2024 (moyenne triennale)

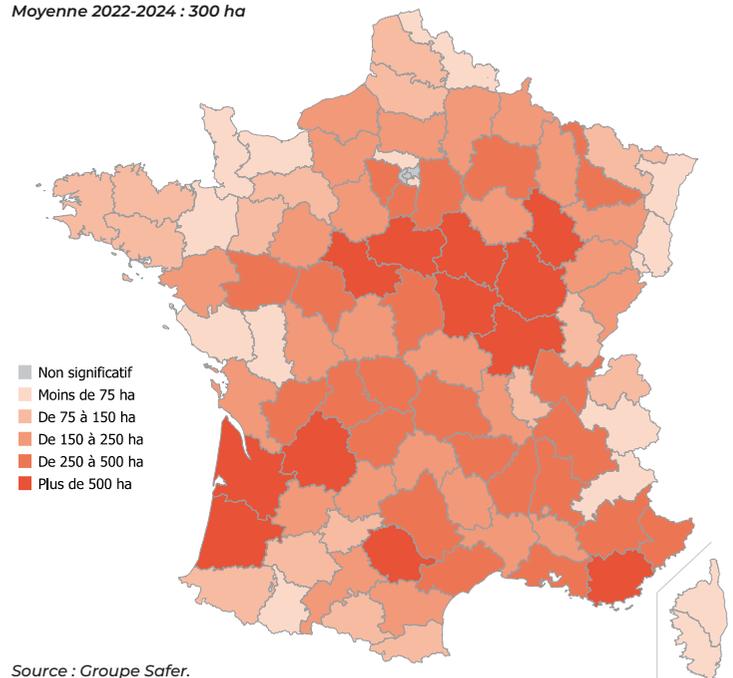
Moyenne 2022-2024 : 430 ha



Source : Groupe Safer.

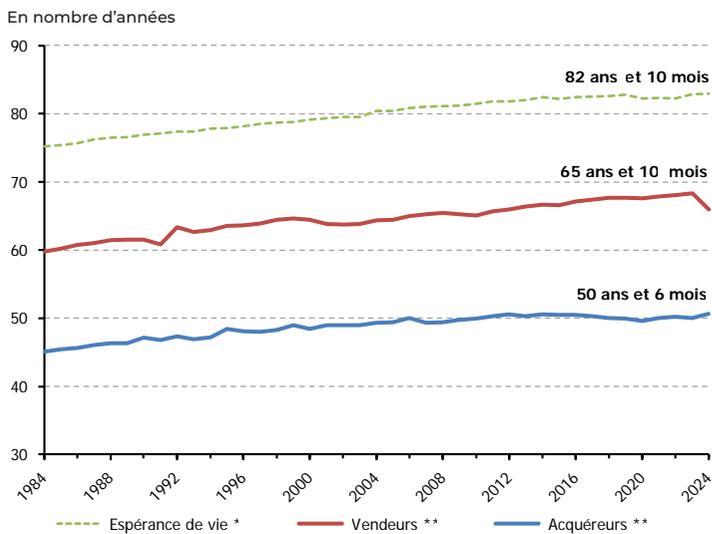
Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2022-2024 (moyenne triennale)

Moyenne 2022-2024 : 300 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 1984 et 2024

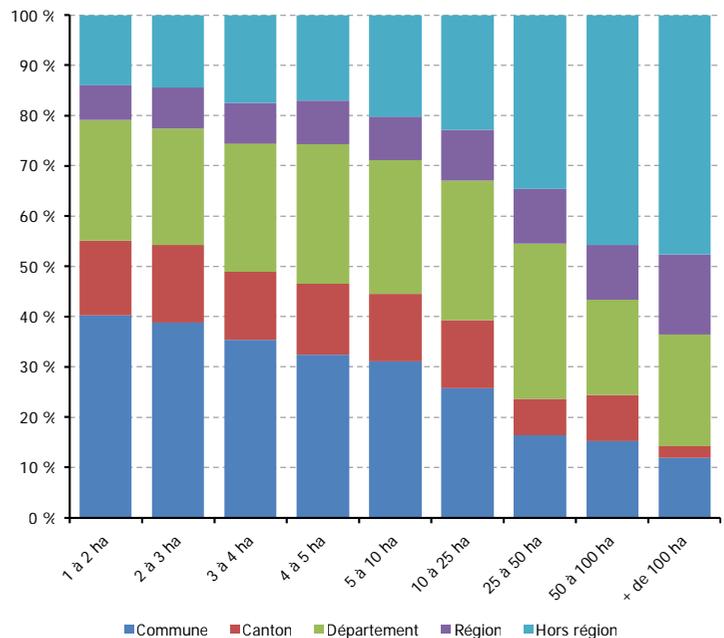


* Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

** 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 2024



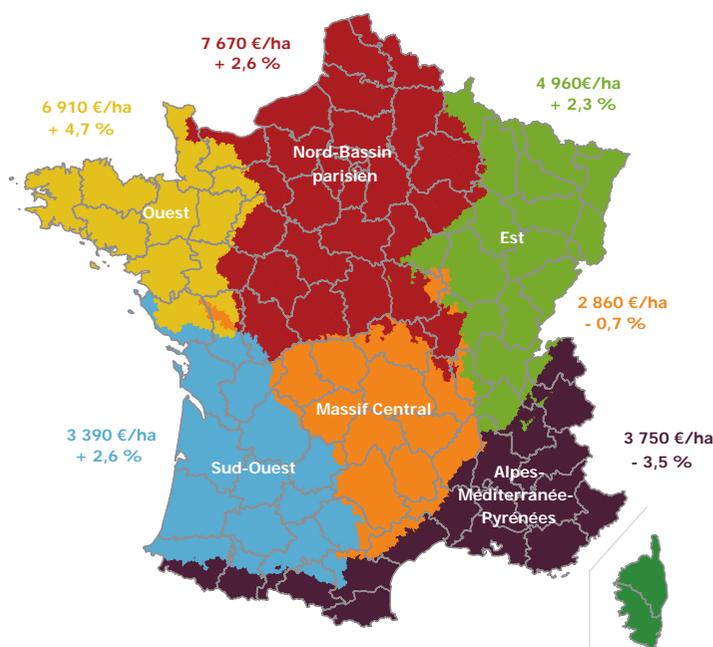
* Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 45 % des acquisitions en 2024.

Source : Groupe Safer.



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

Prix des forêts par région forestière en 2024 et évolution par rapport à 2023



QUATRIÈME ANNÉE DE HAUSSE DU PRIX NATIONAL

Les prix des forêts croissent pour la quatrième année consécutive mais de manière plus modérée que l'an passé (+ 2,2 % en 2024). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 850 euros. Les écarts de prix se réduisent encore cette année avec des prix minimaux à 730 euros/ha, en légère augmentation (+ 1,3 %), et des valeurs maximales qui diminuent à 14 570 euros/ha (- 1,2 %).

NOUVEAU RECORD POUR LES FORÊTS DE PLUS DE 25 HA

La hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha progresse encore en 2024 (+ 1,9 % à 3 590 euros/ha) mais ne compense pas la baisse importante de 2022 (- 5,8 %). À l'inverse, le prix des forêts de 10 à 25 ha, qui avait fortement décliné en 2023 (- 12 %) augmente cette année de 11,1 %, repassant au-dessus du seuil de 4 000 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha progresse encore (+ 2,8 %) après deux années consécutives de fortes hausses (+ 10,3 % en 2023 et + 10,2 % en 2022), atteignant ainsi un nouveau record à près de 6 000 euros/ha.

Prix des forêts par classe de surface en 2024

Classe de surface	Prix 2024 (€/ha)	Évolution 2024/2023 (%)
De 1 à 10 ha	3 590	+ 1,9 %
De 10 à 25 ha	4 040	+ 11,1 %
Plus de 25 ha	5 960	+ 2,8 %
PRIX MOYEN	4 850	+ 2,2 %

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 sylvoécocorégions.
Source : Groupe Safer.

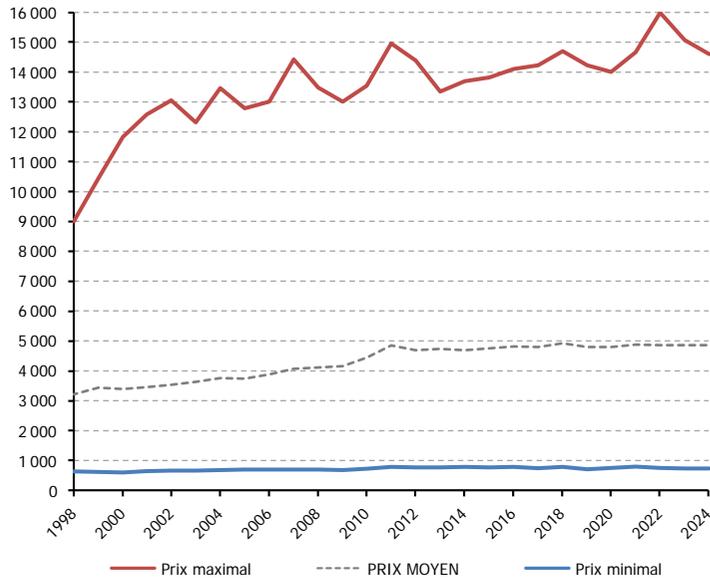
DES NIVEAUX INÉDITS ATTEINTS DANS PLUSIEURS RÉGIONS

Les prix les plus élevés sont observés dans le Nord-Bassin parisien : ils gagnent 2,6 % et atteignent un nouveau record en valeur courante (7 670 euros/ha), alors que le prix des feuillus continue de progresser légèrement – le frêne et le hêtre en particulier. Dans l'Ouest, les prix déjà élevés des forêts progressent le plus fortement (+ 4,7 %) et atteignent également un record, à 6 910 euros/ha. Affectées durablement par l'épidémie de scolytes, les forêts de l'Est avaient subi pendant plusieurs années une baisse régulière de prix. Depuis 2022 toutefois, la tendance s'inverse et en 2024, l'hectare s'échange à 4 960 euros en moyenne (+ 2,3 %), un niveau inédit en valeur courante. Le Sud-Ouest enregistre une hausse de 2,6 %, en dépit des baisses du prix du bois observées en 2024 pour les essences résineuses qui y prédominent. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 860 euros/ha), fléchit (- 0,7 %), interrompant la tendance dynamique des trois années précédentes. Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, les prix diminuent après deux années consécutives de hausse (- 3,5 %) et l'hectare s'échange en moyenne à 3 750 euros.



Évolution du prix des forêts entre 1998 et 2024

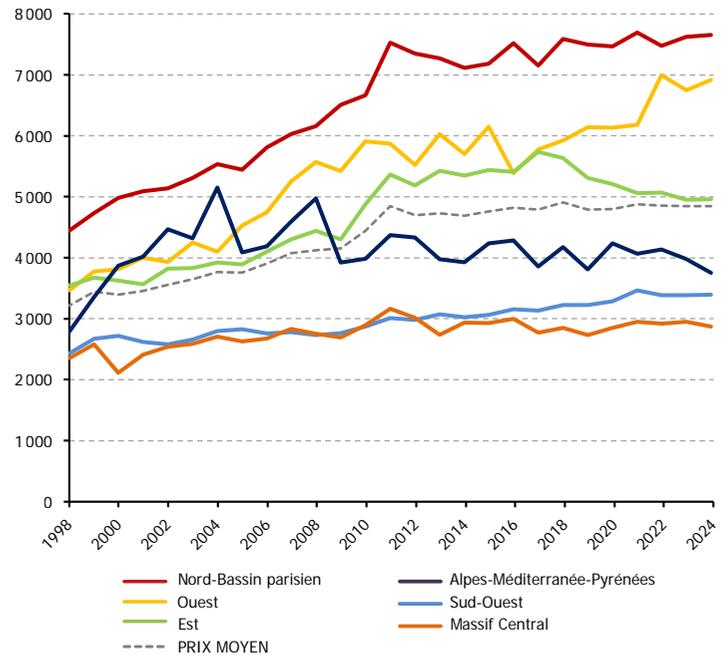
En euros constants 2024/ha



Source : Groupe Safer.

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1998 et 2024

En euros constants 2024/ha



Note : l'inflation est de 2,1 % en 2024. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 2,1 % entre 2023 et 2024 apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer.

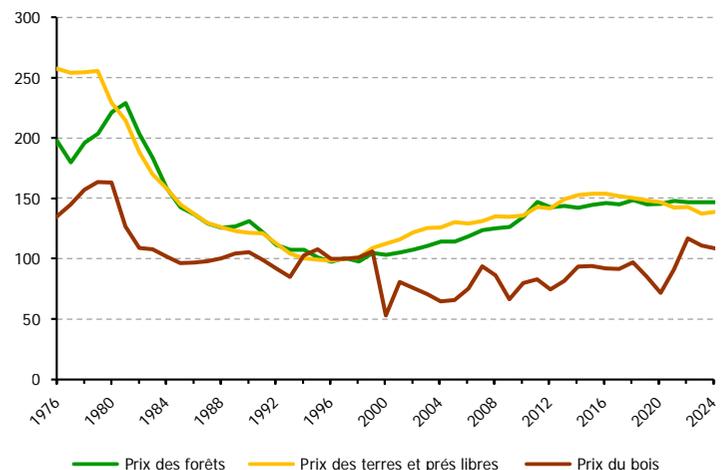
PRIX | Repères.

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 1976 et 2024

Base 100 en 1997



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.