

NOTE DE CONJONCTURE SUR LE MARCHÉ DES FORETS

Benoit Loiseau



UN REGAIN D'ACTIVITÉ DURANT LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Depuis les années 2000, le marché de l'immobilier forestier connaît un fort regain d'activité. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

Mise sur le marché des groupements forestiers

Quarante ans après leur création, les groupements forestiers arrivent à leur troisième génération d'héritiers ; cette multiplication des porteurs de part complexifie fortement leur gestion si bien que, dans beaucoup de cas, ces groupements sont mis en vente.

Mise en vente « des indivisions »

Une grande part des propriétés foncières se trouve confrontée aux mêmes difficultés ; à terme, elles aboutissent sur le marché.

Regain d'intérêt des investisseurs institutionnels

Après une phase de vente de leur patrimoine forestier, les investisseurs institutionnels sont à nouveau présents sur le marché du côté des acheteurs.

Une nouvelle génération d'acheteurs dynamise le marché.

Ce sont principalement des particuliers aux motivations très diverses :

- **La diversification patrimoniale** : la forêt est productrice de bois et génératrice de revenus réguliers, corrélés au coût de la vie. Les investisseurs conscients de l'intérêt de l'usage du bois dans la construction croient dans une diversification patrimoniale assise sur le marché du bois.
- **Fiscalité** : la forêt est un support de transmission du patrimoine (réduction ISF et succession).
- **Chasse** : l'envolée des tarifs de location de chasse ont amené beaucoup de chasseurs à devenir propriétaires avec la possibilité d'organiser et de gérer leur propre chasse.
- **Prix attractifs** : à qualité égale, les forêts françaises sont à des niveaux de prix très inférieurs aux forêts belges, allemandes, italiennes et hollandaises. La raréfaction de l'espace rural européen incite l'investissement en France où l'on trouve encore de grands espaces.

- **Réserves foncières** : la forêt a alors un usage « non traditionnel »: accueil du public, compensation carbone, changement d'affectation, exploitation du sous-sol sans oublier la perspective prévisible de voir l'Etat soutenir le maintien de la biodiversité et l'ouverture des forêts au public.

Quels que soient les développements du marché immobilier forestier, il faut garder à l'esprit que la forêt reste un actif peu volatil au rendement acceptable de 2 à 3 %. Ainsi, même s'il se profile une hausse des prix du foncier forestier, l'investissement s'y fait plutôt sur le long terme et il n'en demeure pas moins que l'achat d'une forêt doit se justifier par sa qualité propre.

LU DANS LA PRESSE

En 2013, le prix des forêts progresse légèrement et celui du bois repart à la hausse. Si le nombre de transactions continue d'augmenter, la valeur du marché repasse quant à elle sous la barre du milliard d'euros.

Le prix moyen d'un hectare de forêt gagne 1,6 % en 2013, après le léger repli observé en 2012. Cette croissance s'inscrit dans un contexte d'amélioration relative de la filière bois française, qui voit le prix du bois augmenter de 10,4 %, après la chute subie en 2012.

En 2013, le prix moyen s'établit à 3 990 euros/ha, s'échelonnant de 600 à 11 000 euros/ha selon le type de biens vendus. Ce sont les forêts de plus de 50 ha de la moitié nord de la France qui affichent les prix les plus élevés.

Depuis 1997, le prix des forêts gagne en moyenne chaque année **3,9 % en valeur courante, soit 2,2 % en valeur réelle.**

Les surfaces échangées représentent **106 500 ha, équivalant à 1 %** des surfaces forestières privées françaises.

Le segment des forêts de plus de 100 ha connaît une contraction importante : le nombre de transactions est en baisse de 30 % et le volume des surfaces échangées en diminution de 16 %. Les propriétaires, accordant une valeur refuge à leurs forêts, préfèrent conserver leurs biens dans l'attente d'un contexte plus favorable.