

# NOTE DE CONJONCTURE SUR LE MARCHÉ DES FORETS

#1

2017/10 - 2 pages par 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.

**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**

**Une nouvelle génération d'acheteurs dynamise le marché. Ce sont principalement des particuliers aux motivations très diverses :**

**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.

## LU DANS LA PRESSE

**En 2016, le prix des forêts progresse légèrement et celui du bois est orienté à la baisse (-1,6 %).** Le nombre de transactions continue d'augmenter, la valeur du marché des forêts s'établit à 1,4 milliard d'euros. Les taux d'intérêt inscrits dans une tendance baissière pourraient expliquer cette augmentation du prix moyen.

**Le prix moyen d'un hectare de forêt non bâtie gagne 2,1 % en 2016,** après le léger repli observé en 2012. Cette croissance s'inscrit dans un contexte d'amélioration relative de la filière bois française, le prix du bois ayant augmenté de 3 % tiré par le prix du chêne qui augmente de 12 % en 2016.

**En 2016, le prix moyen s'établit à 4100 €/ha, s'échelonnant de 670 à 12400 €/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 **2,5 % en valeur courante, soit 2 % en valeur réelle, c'est-à-dire hors inflation.**

Les surfaces échangées représentent **120 000 ha en 2016 et présentent une hausse de 10 % par rapport à 2015. Cette surface correspond à 1 %** des surfaces forestières privées françaises.

**Le segment des forêts de plus de 100 ha connaît une contraction importante et a atteint un point bas en 2015 : le nombre de transactions reste toutefois stable et représente 26 % des surfaces pour seulement 1 % du nombre de transactions. Les propriétaires, accordant une valeur refuge à leurs forêts, préfèrent conserver leurs biens dans l'attente d'un contexte plus favorable.**

