

n° 660

# de forêts france

**ÉCO :**  
bilan du  
marché des  
forêts

## PREMIERS PAS EN FORÊT

*Comment se faire aider,  
s'informer, se former*

**EUROPE**

→ l'UE  
à la barre

**LETTRES**

→ George  
Sand

**TECHNIQUE**

→ les taillis  
simples

UN MAGAZINE PROPOSÉ PAR

  
**FRANSYLVA**

# Ventes de forêts

## À volumes constants, les prix augmentent

Le Comité des forêts et Forêt Patrimoine s'associent pour proposer leur analyse du marché des forêts en s'appuyant sur la base de données des notaires de France. Elle confirme une tension assez forte du marché.

**PRIX MOYEN  
À L'HECTARE  
> 5 374 €  
en 2022**



L'étude se concentre sur les surfaces importantes, Patrick Rey © CNPF.

FORÊTS DE FRANCE | JANVIER/FEVRIER 2023 6 Valoriser sa forêt

Le Comité des forêts et Forêt Patrimoine ont souhaité constituer pour leurs clients et adhérents un indicateur fiable permettant de comprendre la structure et l'évolution du volume et du prix des forêts. Ils publient fin 2022 un état des lieux du marché, qui confirme que « la forêt suscite un intérêt toujours croissant dans la société et [que] les investisseurs sont de plus en plus nombreux sur ce marché qui demeure étroit ». En 2022, le prix des forêts augmente sur l'ensemble du territoire, il a plus que doublé au cours des vingt dernières années. Cette augmentation s'accélère depuis 2017, le prix moyen à l'hectare passant de 4 599 € à 5 374 € en 2022.

### Le tiers des forêts échangées fait plus de 100 hectares

Entre 75 000 et 80 000 ha de forêts sont échangés chaque année, un chiffre assez stable. « À l'image de la forêt privée française, très morcelée, le plus grand nombre de transactions représente des petites parcelles », indiquent Forêt Patrimoine et le Comité des forêts. Le marché se tend pour les domaines forestiers de plus de 100 ha. Ces derniers ne représentent qu'une centaine de transactions par an, pour 30 % des surfaces échangées chaque année.

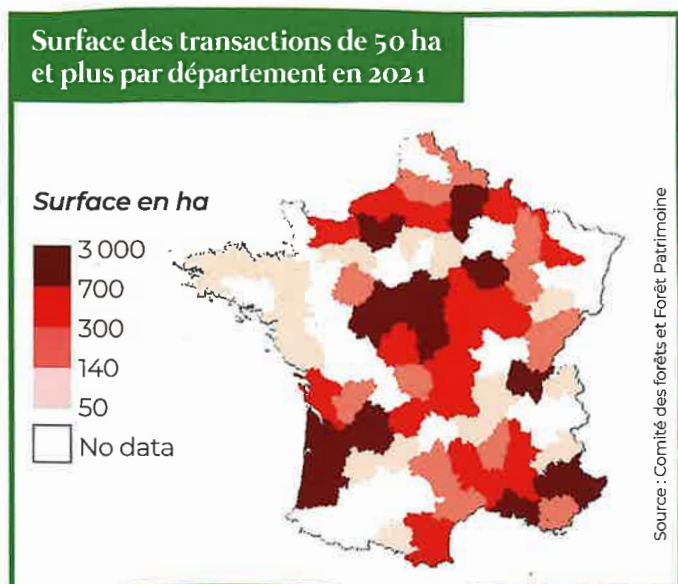
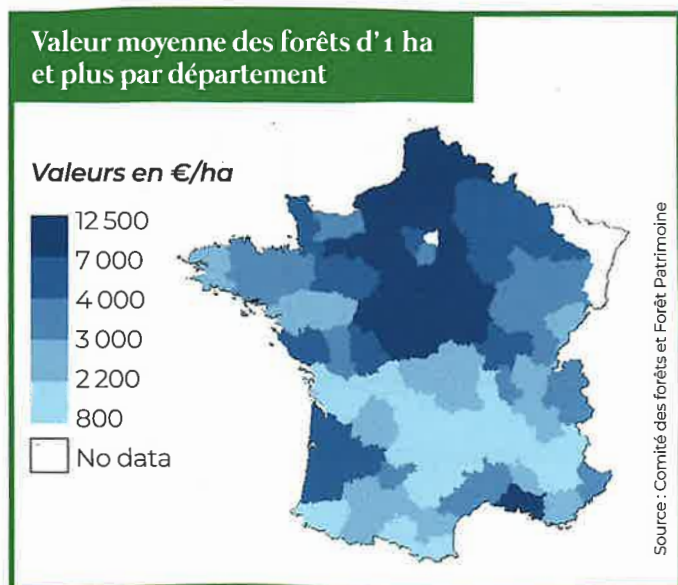
	NOMBRE DE TRANSACTIONS	SURFACE FORESTIÈRE EN HA	NOMBRE DE TRANSACTIONS	SURFACE FORESTIÈRE EN HA
De 1 à 10 ha	4 517	12 675	5 269	16 978
De 10 à 25 ha	716	11 188	781	10 093
De 25 à 50 ha	288	10 131	300	10 544
De 50 à 100 ha	154	10 822	175	12 191
+ de 100 ha	127	32 374	106	22 409
TOTAL	5 802	79 192	6 631	74 317



## Prix moyens à nuancer

Le prix moyen des forêts a augmenté de 11 % entre 2020 et 2022 et, depuis dix ans, de 40 %. Ces valeurs moyennes cachent de grandes disparités régionales. « À titre d'exemple, les forêts du Var n'ont rien de comparable avec les sapinières des Vosges. Une expertise forestière est nécessaire pour déterminer la valeur vénale d'une forêt. Un tel travail repose sur une analyse des différentes composantes de la forêt (peuplement, valeur du foncier etc.) », note le rapport.

La valeur à l'hectare est généralement supérieure sur la moitié nord du pays. La qualité des sols forestiers, souvent meilleure, l'accès et le relief beaucoup moins contraignants, ou encore le climat plus clément peuvent être des facteurs d'explication. « Ces régions bénéficient par ailleurs d'un maillage historiquement plus dense des industries de transformation et donc d'une meilleure valorisation du bois », remarque Benoît Loiseau, fondateur de Forêt Patrimoine.



Les prix varient également en fonction de la classe de surface : plus la surface est importante plus le prix à l'hectare est élevé. Une première hypothèse consiste à penser que les grandes forêts sont plus rares, plus recherchées et donc plus chères. Par ailleurs, les forêts de moins de 10 ha sont plus difficiles à gérer et à valoriser, alors que les plus grandes forêts ont de plus longues habitudes de gestion, dans une logique d'amélioration.

Les forêts de plus de 50 hectares sont recherchées des acquéreurs institutionnels et des investisseurs privés, plus actifs sur ce segment de marché. Le nombre de transactions reste assez stable, autour de 280, et la surface autour de 35 000 ha.

Le Massif landais, le Centre, la Bourgogne, le nord de la Champagne et le Sud-Est sont les régions qui concentrent les ventes de forêts de plus de 50 hectares. En valeur, le prix moyen des forêts de plus de 50 ha dans le Centre et le Nord est supérieur à la moyenne nationale, et dépasse même 10 000 €/ha en 2022, en nette progression depuis 2016. À l'inverse, le massif landais se trouve dans la fourchette basse des prix et demeure assez stable. « Nous constatons que la disparité des prix entre le Centre et le nord de la France est de moins en moins marquée, ce qui peut mettre en évidence le fait que la concurrence à l'achat de ces grandes forêts est de plus en plus importante et que la pression sur le foncier local ne joue plus un rôle aussi important qu'avant, du moins pour ces grandes forêts », remarquent le Comité des Forêts et Forêt Patrimoine dans leur rapport commun.

## Le prix du foncier seul en forte hausse

Le Comité des forêts et Forêt Patrimoine analysent également dans leur rapport 2022 l'évolution de la valeur du foncier (sol forestier). Pour construire cet indicateur, les experts se sont appuyés sur les données publiques et sur une base de données alimentée depuis 2015 et constituant un échantillon d'environ 200 forêts échangées. « Trois paramètres influent sur la construction de la valeur du fonds : la localisation géographique (contexte local), le potentiel productif du sol et l'accessibilité/exploitabilité de la forêt. Ces paramètres peuvent faire varier fortement la valeur du fonds autour de ses composantes contextuelles et techniques », concluent-ils. L'étude statistique de cette base de données montre que le prix du foncier a augmenté de près de 30 % entre 2015 et 2021 (pour une valeur moyenne de 4 000 €/ha en 2021), la part du foncier dans la valeur totale des forêts étant passée en moyenne de 26 à 35 % dans cette même période.





# Benoît Loiseau

## Fondateur de Forêt Patrimoine

Le Comité des forêts et Forêt Patrimoine ont souhaité pour leurs clients reconstruire un indicateur fiable du marché français des forêts, soit un état des lieux annuel du nombre de transactions, des prix des forêts et du foncier forestier.



Une réalité tangible rassurante. Olivier Martineau © CNPF.



Benoît Loiseau. © DR.

### Pourquoi réaliser cette étude sur le marché des forêts ?

Tout d'abord, pour répondre aux attentes des investisseurs et des vendeurs, il nous semblait important de leur fournir un panorama du marché des forêts. Par ailleurs, travailler sur des données réelles permet de concrétiser des intuitions et de construire la valeur d'une forêt en se basant sur des éléments tangibles et opposables. Cela permet de défendre un prix et d'approcher la valeur du marché. La réalisation de cartes permet aussi de localiser l'activité du marché et ainsi d'orienter les investisseurs sur un périmètre de recherche pertinent.

### Pourquoi s'intéresser en particulier aux massifs de plus de 50 hectares ?

Le marché des petites forêts (de moins de 10 hectares) est un marché local, dans lequel les acheteurs sont, pour la plupart, des propriétaires riverains souhaitant faire du remembrement. Le prix de ces parcelles s'apparente à une vente de bois sur pied, ces éléments ne permettent pas de construire de moyenne exploitable.

En revanche, les forêts de 50 hectares et plus sont des actifs considérés comme des investissements rentables, des forêts gérées professionnellement. Les peuplements sont plus structurés et éclaircis. Le prix moyen des forêts

d'investissement est plus homogène et plus élevé. L'évolution de la tendance de ce marché nous paraît beaucoup plus pertinente, d'ailleurs depuis 2016, on observe une hausse continue et un prix moyen qui dépasse les 10 000 € par ha dans la plupart des régions étudiées.

### Comment expliquer l'évolution des prix ?

Nous observons depuis dix ans une hausse de la demande, les investisseurs se tournent vers la forêt pour diversifier leur patrimoine, ils recherchent un actif décorrélé de l'immobilier et des marchés financiers. La forêt a une réalité tangible rassurante.

Il ne faut pas oublier que la valeur de la forêt dépend du prix du bois, les deux marchés étant plus ou moins directement corrélés. Aujourd'hui, le prix des forêts monte car le prix du bois évolue : chacun anticipe une tension sur cette matière première renouvelable.

L'aspect « réserve foncière » joue également avec une prise de conscience de la rareté de l'espace. De nouvelles motivations entrent aussi en jeu, les investisseurs anticipent le développement de la valorisation des aménités forestières comme le carbone ou la biodiversité. Les avantages fiscaux contribuent également à l'attrait de l'investissement forestier, tant pour les personnes physiques que pour les sociétés de gestion qui créent des GFI.

Propos recueillis par Blandine Even