



1



BENOIT LOISEAU  
B.LOISEAU@FORET-PATRIMOINE.COM  
WWW.FORET-PATRIMOINE.COM  
+33 (0) 1 79 73 63 88



COMITÉ DES FORÊTS

JEAN DE FALANDRE  
J.DEFALANDRE@COMITEDESFORETS.COM  
WWW.COMITEDESFORETS.COM  
+33 (0) 6 61 58 63 57

EDOUARD ESCAFFRE  
INGÉNIEUR FORESTIER

**LE MARCHÉ DES FORÊTS EN 2022**  
**D'APRÈS LA BASE DE DONNÉES DVF DERNIÈRE MISE À JOUR**  
**AU 21.10.2022**

« L'Indicateur du marché des forêts en France » publié depuis 25 ans par la SAFER et la Caisse des Dépôts n'est plus édité. Le Comité des Forêts et Forêt Patrimoine se sont donc associés pour proposer leur analyse du marché en s'appuyant sur la base de données des notaires de France (Base DVF).

Cette présente étude a pour but de fournir à leurs adhérents et à leurs clients une information claire et chiffrée, capitale pour comprendre la structure et l'évolution du volume et du prix des forêts. Elle propose 4 axes de lecture:

- Le volume du marché des forêts en 2021
- L'évolution de l'indice des prix des forêts
- Un focus sur les forêts de 50 ha et plus
- Une analyse sur la valeur du foncier forestier

Elle confirme une tension assez forte du marché résultant de plusieurs facteurs : la forêt suscite un intérêt toujours croissant dans la société et 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 4599 € à 5374 € en 2022.

## I - LE VOLUME DU MARCHÉ DES FORÊTS EN 2021

Tableau 1: Le volume du marché des forêts bâties et non bâties de 1ha et plus en 2020 et 2021

		2020	2021	Évolution
<b>Nombre de transactions</b>	Bâti	1 903	2 152	
	Non Bâti	3 899	4 479	
	Total	5 802	6 631	+ 14%
<b>Surface (ha)</b>	Bâti	42 992	41 812	
	Non Bâti	36 200	32 504	
	Total	79 192	74 317	-6 %

Entre 75 000 et 80 000 ha de forêts sont échangés par an. Nous remarquons que, à l'image de la forêt privée française, très morcelée, le plus grand nombre de transactions représente des petites parcelles. Le marché se tend pour les domaines forestiers de plus de 100 ha. Si ces derniers ne représentent qu'une centaine de transactions par an, ils représentent près de 30% des surfaces échangés chaque année.

Tableau 2: Le volume du marché des forêts bâties et non bâties en 2020 et 2021 par classes de surface

	2020		2021	
	Nombre de transactions	Surface forestière (ha)	Nombre de transactions	Surface forestière (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
<b>Total</b>	<b>5 802</b>	<b>79 192</b>	<b>6 631</b>	<b>74 317</b>

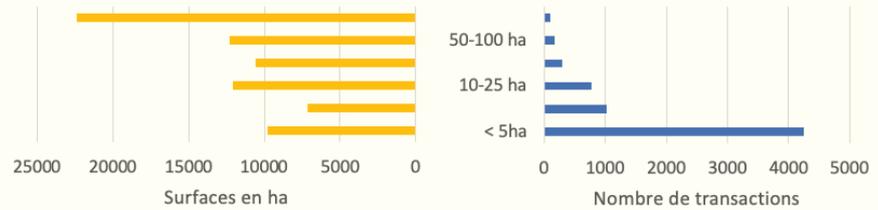


Figure 1: Volume du marché des forêts en 2021 par classes de surface

Nous constatons une augmentation significative du nombre de transactions de forêts de moins de 100 ha en 2021, illustrant une fois de plus la tension du marché.

3

## II - L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES FORÊTS

Le prix des forêts a plus que doublé au cours des vingt dernières années. Depuis 2017 il subit une augmentation encore plus marquée.

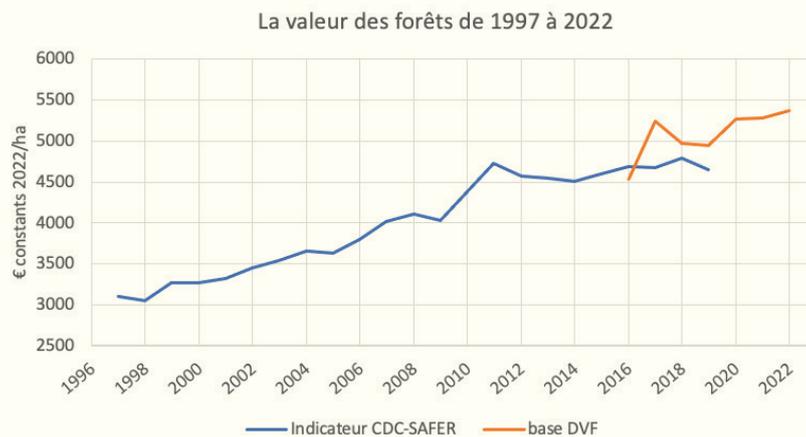


Figure 2: Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties de 1 ha et plus depuis 1997

La valeur moyenne indiquée dans le tableau ci-contre reflète l'ensemble des transactions de 1 ha et plus, sur la totalité du territoire Français, concernant tous types de forêts et classes de surfaces confondues. Il s'agit d'une moyenne « brute ».

L'information importante concerne l'évolution régulière et l'augmentation de la valeur moyenne. **Le prix moyen des forêts a augmenté de 11 % entre 2020 et 2022 et depuis 10 ans, de 40 %.**

Tableau 3: Evolution en valeur courante du prix des forêts non bâties de 1ha et plus

Année	Prix moyen €/ha	Indice	Taux d'évolution Par an
2016	3 977	100	-
2017	4 599	115	+ 15%
2018	4 406	110	-4%
2019	4 462	112	+ 1%
2020	4 816	121	+ 7%
2021	4 920	123	+2 %
2022 (mise à jour au 21/10/22)	5 374	135	+ 9%

Pour rappel, ces chiffres n'ont aucune pertinence dans le cadre d'une analyse par comparaison. 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.)

Cela s'explique en partie par la qualité des sols forestiers, souvent meilleure, l'accès et le relief beaucoup moins contraignant, ou encore le climat plus clément. Les peuplements sont donc en moyenne plus riches dans ces régions qui bénéficient par ailleurs d'un maillage historiquement plus dense des industries de transformation et donc d'une meilleure valorisation du bois.

4

Valeur moyenne des forêts de 1ha et plus par départements

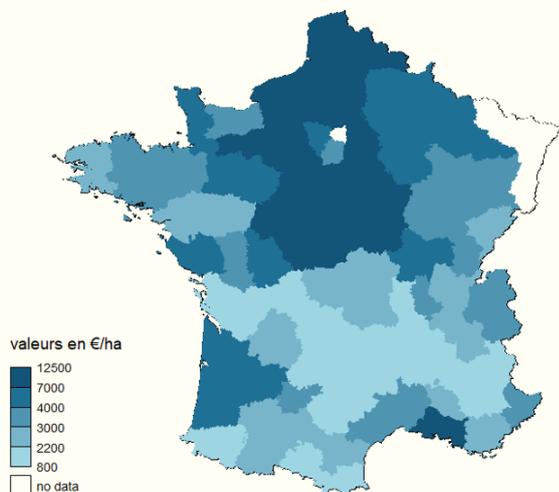


Figure 3: Carte de la valeur moyenne des forêts en 2021 par départements

On observe une grande hétérogénéité des valeurs moyennes à l'hectare. Les forêts du Nord de la France sont en moyenne, beaucoup plus chères que celles du Sud de la France.

Evolution du prix des forêts par classes de surface



Figure 4: Évolution du prix moyen des forêts par classe de surface entre 2016 et 2022

**On observe une variation importante par 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 plus grandes forêts sont mieux gérées, dans une logique d'amélioration des peuplements. Elles sont par conséquent, plus riches en bois.

Les forêts de moins de 10 ha sont plus difficiles à gérer et à valoriser, le propriétaire ayant souvent du mal à localiser ses parcelles. On peut imaginer que les transactions de forêts de taille inférieure correspondent, pour la plupart, à des opérations de remembrement du foncier.

### III – FOCUS SUR LES FORÊTS DE 50 HA ET PLUS

Le prix des forêts de plus de 50 ha, reflète le dynamisme 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.

Tableau 4: Évolution du marché des forêts de plus de 50 ha en volume et en valeur

Forêts de 50 ha et plus (bâties et non bâties)				
	2018	2019	2020	2021
Nombre de transactions	274	248	281	281
Soit en proportion du nombre total de transactions	5%	4%	5%	4%
Surface des transactions (ha)	37 952	33 228	43 197	34 701
Soit en proportion de la surface totale du marché des forêts	51%	45%	55%	47%
Prix moyen en €/hectare (sans bâti)	6 282	6 928	7 197	7 622

Surface des transactions de 50ha et plus par départements en 2021

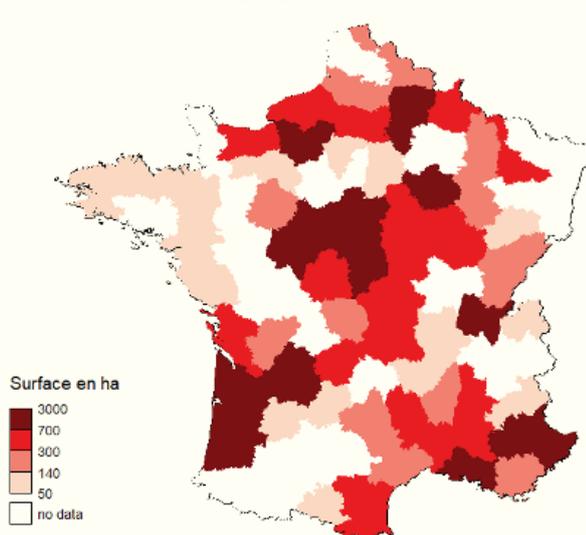


Figure 5: Volume du marché des forêts de plus de 50 ha par département en 2021



Sur la carte de la figure 5, on peut distinguer cinq zones où les ventes de grandes forêts sont importantes : le Massif Landais, le Centre, la Bourgogne, le Nord de la Champagne et le Sud-Est. Nous avons voulu analyser l'évolution des prix dans ces grandes régions (sans prendre en compte le Sud-Est de la France qui peut correspondre à des situations particulières).

Nous remarquons (figure 6) que 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.

Enfin, 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.

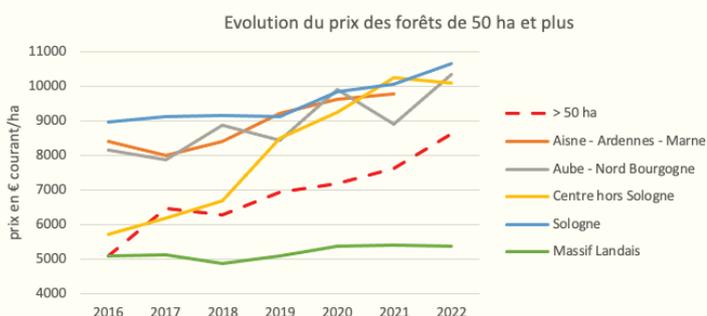


Figure 5: Évolution en valeur courante du prix des forêts de plus de 50ha par grandes régions, moyennes glissantes sur 3 ans

#### IV - LA VALEUR DU FONCIER FORESTIER

L'investisseur forestier se professionnalise. Il est institutionnel, il représente une famille d'investisseurs, une entreprise, et a besoin d'éléments tangibles et quantifiables afin de fixer la valeur des forêts et particulièrement du foncier.

Pour répondre à cette demande, les experts du Comité des Forêts et Forêt Patrimoine ont réalisé conjointement une analyse qualitative de la valeur du foncier (sol forestier) dont ils disposent librement.

Cette analyse s'appuie sur plusieurs sources et outils :

- Le croisement des données publiques (DVF et IFN) que nous pouvons actualiser chaque année, complétées par des données privées. Ceci permet de confirmer que trois paramètres sont particulièrement importants dans 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.
- La création d'une base de données qui compte aujourd'hui près de 200 forêts dont la vente a été observée depuis 2015. Nous avons pu identifier les caractéristiques propres à chaque forêt et à chaque transaction afin d'étudier en particulier l'évolution de la valeur du foncier.
- L'intégration d'observations précises concernant les ventes de ces forêts : vente de gré à gré, vente par appel d'offres...

L'étude statistique de cette base de données montre que le prix du foncier a augmenté de près de 30% entre 2015 et 2021, la part du foncier dans la valeur totale des forêts étant passée en moyenne de 26 à 35% dans cette même période.

De plus nous pouvons dire que la valeur moyenne du foncier se situe autour de 4000 € / ha en 2021, pour les forêts dont nous avons observé la vente. Mais cette moyenne cache une grande étendue des valeurs qui reflète la grande diversité des contextes forestiers que l'on peut rencontrer.

La tendance pour 2022 est à la hausse et une progression importante se dessine.