

Le marché de la forêt en France : les chiffres

Faisons un point sur les chiffres du marché de la forêt en France à partir du document *Le marché des forêts en France en 2019* réalisé par la FNSafer et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts.

Ces chiffres indiquent une tendance qui a été prise en compte en 2020. les chiffres de 2020 ne seront, quant à eux, publiés que dans quelques mois.

Ce qu'il est important de retenir sur les chiffres 2019, c'est que le prix des forêts non bâties a baissé de moins 1,1% et qu'il est passé à 4 190 euros par hectare. En revanche, les échanges ont été au plus haut avec au total 20 280 transactions qui ont comptabilisé : 139 000 ha vendus pour un total de 1 680 millions d'euros. Les massifs de plus de 100 ha ont connu une légère hausse avec 140 transactions pour un montant total de 31 500 ha. Il y a un réel dynamisme pour les forêts allant de 1 à 10ha, leurs échanges n'ont cessé depuis 2009.

Enfin, on constate que ce sont les personnes morales privées qui achètent le plus sur le marché des forêts en France avec 54 000 ha acquis; soit 39% des surfaces du marché.

EVOLUTION DU PRIX DES FORÊTS NON BÂTIES EN 2019

L'indice d'évolution du prix des forêts non bâties montre un repli du prix en 2019 après une nette progression en 2018. Malgré ce constat, on voit très bien l'évolution de ce prix depuis 1997. En effet, en 1997, le prix par hectare était de 2180€. Il est passé à 2780€ en 2005. Puis en l'espace de 7 ans, on voit qu'il est passé à 3890€ l'hectare. En 2019 ce prix est de 4190€ alors qu'il était à 4240€ en



2018 mais la progression est tout de même notable. En l'espace de 23 ans, le prix à l'hectare de forêts non bâties a presque doublé. Ce qui montre un réel dynamisme et engouement pour la forêt ces dernières décennies.

L'année 2019 cède donc 1,1% au prix à l'hectare de forêt non bâtie mais l'on peut dire que ce repli intervient dans un contexte de baisse du prix du bois (moins 11,3% source ONF). Elle reflète en fait la baisse du prix des forêts situées à l'est de la France et qui sont marquées par les dépérissements dûs aux nombreux épisodes de sécheresse et à l'épidémie de scolytes.

Inversement, les prix poursuivent leur hausse dans l'Ouest et le Sud-Ouest.

Si l'on va au delà du prix moyen, il est bon de noter que 90% des transactions sont conclues à des prix qui s'échelonnent. En effet, on va de 620€/ha à 12 470€/ha. Globalement, la diversité des prix reflète la qualité des biens mis en vente, la localisation géographique et le degré de concurrence entre les différents acquéreurs.

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS A ATTEINT DES SOMMETS

Le nombre de transactions a encore augmenté en 2019. Il est passé à plus 6,3% soit 20 280 affaires. Les forêts de 1 à 25ha non soumises à un plan simple de gestion, représentent 54% de ces surfaces. Quant aux massifs de plus de 100ha, leurs transactions sont également à la hausse atteignant 23% du total des ventes.

En fait, les forêts non bâties représentent un tiers du total du marché des forêts en France en 2019 pour un total de 553 millions d'euros.

LE MARCHÉ DES FORÊTS DE PLUS DE 100 HECTARES



En hausse de 8% par rapport à 2018, le marché des forêts de plus de 100ha se stabilise autour des 30 000 ha vendus pour la troisième année consécutive. Dans cette partie des forêts de plus de 100 ha, il faut distinguer les massifs non bâtis qui eux, progressent également avec 80 transactions conclues en 2019 pour un total de 17 100 ha. Sur ce segment restreint, les personnes morales, ce qui comprend les groupements forestiers, accroissent encore leur activité et concluent 3/4 des acquisitions.

LES FORÊTS DE 1 À 10 HA

On dépasse les 50 000 ha dans ce domaine. En hausse de 6,2%, les 17860 transactions de petites forêts représentent 88% du total des échanges pour une superficie totale vendue de 50 900 ha.

L'importance de ce marché révèle en même temps, le morcellement de la forêt française.

LE PRIX DES FORÊTS PAR RÉGION

On estime de 2400€ l'ha à 6530€ l'ha suivant que l'on se situe dans une région ou une autre.

Pour le Nord Bassin Parisien : 6530€/ha

Pour l'Ouest de la France: 5390€/ha

Pour le Sud-Ouest : 2820€/ha

Pour le Massif Central : 2400€/ha

Cette grande différence de prix de vente par région se retrouve aussi entre les forêts d'une même région. On peut aller de 620€ à 12470€/ha suivant la qualité du massif. Les facteurs de variation des prix sont multiples : situation géographique, capital sur pied en bois, richesse des sols, accessibilité, relief....

Cet écart met en évidence la difficulté d'établir un prix de vente. D'où la nécessité de faire appel à un professionnel.

QUI ACHÈTE?

Les personnes morales privées consolident leur premier rang d'acquéreur du marché des forêts. Avec une hausse de 16%, les acquisitions de personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles), s'élèvent à 54 000ha et représentent 39% du total de la surface du marché. En revanche la part d'acquisition des particuliers est en repli de 2%.

Ces deux catégories d'acquéreurs évoluent de manière opposée, ce qui traduit peut-être le recours croissant des particuliers aux groupements forestiers pour réaliser leur acquisition de forêt.

Toutes ces valeurs présentées représentent une moyenne à caractère indicatif, calculée sur tout type de forêt. Pour l'estimation d'un bien spécifique, ces valeurs ne doivent pas se substituer à une expertise qui donnera un prix basé sur différents facteurs : peuplement, valeur cynégétique, géographie....Les caractéristiques spécifiques d'une propriété forestière joue de manière significative sur le prix : bâti, étang, capital chasse. L'expertise forestière par un professionnel expérimenté est fortement conseillée pour définir avec précision la valeur d'une propriété.

“

Le marché des forêts 2019 démontre la rareté des biens forestiers vendus notamment les massifs de plus de 25ha.