

Résumé

Repli du prix moyen des forêts non bâties en 2019 : 4 190 euros/ha, - 1,1 %

Cette baisse s'inscrit dans un contexte de repli du prix du bois (- 11,3 %, source ONF). Elle reflète la baisse du prix des forêts de l'Est, marquées par les dépérissements dus aux épisodes de sécheresse et à l'épidémie de scolytes, tandis que les prix poursuivent leur hausse dans l'Ouest et le Sud-Ouest. Au-delà du prix moyen, il faut noter que 90 % des transactions sont conclues à des prix s'échelonnant entre 620 et 12 470 euros/ha. Cette diversité des prix reflète la qualité des biens mis en vente, la localisation géographique et le degré de concurrence entre candidats à l'acquisition.

Nouveaux sommets pour le nombre de transactions, les surfaces échangées et la valeur du marché

Le nombre de transactions augmente encore en 2019 (+ 6,3 %, 20 280), toujours porté par le dynamisme du marché des forêts de 1 à 10 ha. La surface totale vendue gagne 7,1 % et établit un nouveau record, avec 139 400 ha échangés. Les forêts de 1 à 25 ha, non soumises à plan simple de gestion, représentent 54 % de ces surfaces ; les massifs de plus de 100 ha, en hausse, atteignent quant à eux 23 % du total. La valeur du marché s'apprécie de 4,9 %, à 1,68 milliard d'euros ; les forêts non bâties représentent exactement un tiers du total du marché (553 millions d'euros).

Troisième année autour de 30 000 ha pour le marché des forêts de plus de 100 ha

En hausse de 8 % en nombre de transactions (140) comme en surface (31 500 ha), ce segment se stabilise autour des 30 000 ha pour la troisième année, après une période 2013-2016 particulièrement basse, pendant laquelle 25 600 ha s'échangeaient en moyenne annuellement. Parmi elles, les forêts non bâties de plus de 100 ha sont aussi en hausse, avec 80 transactions et 17 100 ha. Sur ce segment restreint, les personnes morales, comprenant les groupements forestiers, accroissent encore leur activité et concluent trois quarts des acquisitions.

Les ventes de forêts de 1 à 10 ha dépassent les 50 000 ha

En hausse de 6,2 %, les 17 860 transactions de petites forêts représentent 88 % du total des échanges, pour une surface de 50 900 ha (+ 6,5 %, 36 % du marché) – l'importance de ce marché reflétant le morcellement de la forêt privée française. Le dynamisme observé depuis plusieurs années peut s'expliquer par la recherche de parcelles pour un usage de loisirs ou pour un placement alternatif par des acquéreurs essentiellement locaux. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires pourrait également contribuer à cette tendance. Ainsi, la hausse annuelle du nombre de transactions accélère : + 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement + 3,3 % entre 2009 et 2015.

Les personnes morales privées consolident leur premier rang d'acquéreurs du marché des forêts

En hausse de 16 %, les acquisitions des personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles) s'élèvent à 54 000 ha et représentent 39 % du total de la surface du marché. Elles se placent devant celles des particuliers non agricoles, en repli de 2 % (44 500 ha, 32 %). En tendance, ces deux catégories d'acquéreurs évoluent de manière opposée, traduisant peut-être le recours croissant des particuliers aux groupements forestiers pour réaliser leur acquisition.