

L'investissement en foncier rural

2025



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change

Sommaire

Chiffres clés 2023-2024

P-2

Météo 2024

P-4

1

Marché agricole

P-6

2

Vignobles

P-16

3

Forêts

P-28

Un marché en mutation



Nous sommes très heureux de vous présenter, comme chaque année, notre note de conjoncture sur le marché du foncier rural français. Plus qu'une simple analyse de tendances, c'est aussi le reflet d'une réalité de notre terrain au quotidien.

En France, mais également plus globalement en Europe, l'agriculture, la viticulture et la forêt sont aujourd'hui à la croisée des chemins. Après des années de hausse continue de ces secteurs, la conjoncture actuelle redessine les perspectives. La baisse des marchés, conjuguée à un contexte économique incertain, ouvre aujourd'hui de nouveaux champs des possibles aux investisseurs qui s'intéressent à ces secteurs et qui sont prêts à saisir les mutations en cours. Ces évolutions nécessaires sont d'autant plus d'actualité que dans les dix prochaines années, un professionnel sur deux partira à la retraite, posant la question cruciale du renouvellement des générations et de la transmission des exploitations.

Le marché rural affiche de réels atouts, et plus que jamais, les acteurs du secteur et les investisseurs en quête de placements alternatifs ont tout intérêt à suivre son évolution. Avec une vision stratégique et une approche de long terme, il est possible de profiter de cette période incertaine pour saisir de nouvelles opportunités.

En effet, le foncier rural en France reste un actif de premier plan. Sa valorisation, bien que fluctuante à court terme, repose sur des fondamentaux solides : un besoin d'approvisionnement et de sécurité alimentaire et non alimentaire croissant, un intérêt renforcé pour la souveraineté agricole et une demande sociétale accrue pour des pratiques respectueuses de l'environnement.

Dans le cadre de la construction d'un patrimoine, le foncier rural s'il est bien choisi, apparaît comme un actif stratégique. Relativement peu cher, il reste une valeur refuge et un actif de diversification décorrélé des autres marchés. Enfin, c'est un excellent support de transmission.

Il est donc essentiel d'être bien accompagné afin de déceler les tendances émergentes et de participer à la mutation du secteur pour en faire un levier de prospérité pour les générations à venir.

Bonne lecture.

Benoît Léchenault

Directeur d'Agrifrance –
Gérant de BNP Paribas Property SNC



La France, première puissance agricole européenne

Agriculture

Foncier Agricole : variété de paysages, de produits et de terroirs

28,3 millions

d'hectares de surface agricole utilisée en France métropolitaine

51 %

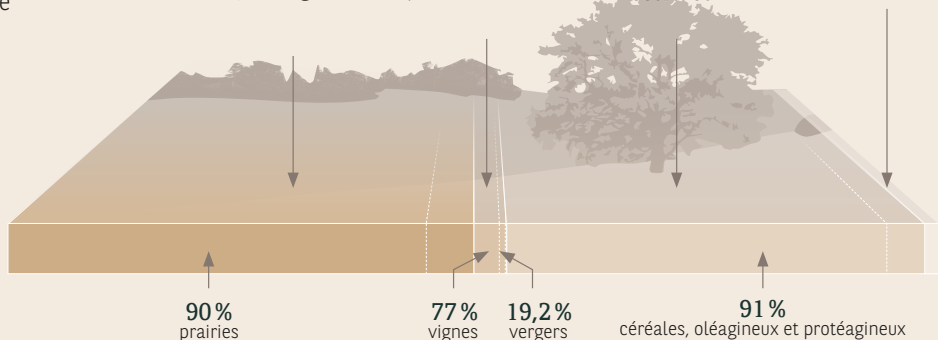
du territoire métropolitain composé de surfaces agricoles et 1^{er} pays européen en surface bio avec **2,7 millions** d'hectares

50 %
cultures
fourragères

3,6 %
cultures
permanentes

44,8 %
grandes
cultures

1,5 %
autres



La France : puissance agricole et leadership européen

89,3 Mds€

valeur de la production agricole hors subventions

17 % de la production européenne en valeur

Au sein de l'UE

1^{er} producteur animal de l'UE

France	16,8 %
Allemagne	16,6 %
Espagne	13,5 %
Italie	10,6 %
Pologne	7,8 %

Part des États membres dans la production animale de l'UE 27

1^{er} producteur végétal de l'UE

France	17,4 %
Italie	16,3 %
Espagne	15,0 %
Allemagne	12,8 %
Pays-Bas	7,2 %

Part des États membres dans la production végétale de l'UE 27

1^{er} producteur de blé et de maïs

1^{er} producteur de viande bovine

1^{er} cheptel bovin

2^e producteur de lait, beurre et fromages

2^e rang pour l'aquaculture

3^e producteur de volailles

3^e producteur de fruits et légumes

Contribution économique et emploi

2 %

part de l'agriculture dans le PIB

3,5 %

avec le secteur agroalimentaire

710 000

emplois

1,4 million

d'actifs avec l'industrie agroalimentaire

2,3 %

de la population active française en 2023

Fort enjeu démographique

43 %

des agriculteurs ont plus de 55 ans

30 %

des effectifs d'exploitants ou co-exploitants sont des femmes

Sources : Agreste, OIV, FEVS, Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, Chambres d'Agriculture France

Baisse du nombre d'exploitations et concentration



390 000
exploitations agricoles
en France en 2024

69
hectares
surface moyenne

+23%
hausse de la surface
moyenne en 10 ans



12%
sont certifiées
agriculture biologique

Vignes

La France, une puissance viticole

Surface

783 000
hectares
surface
du vignoble
français



2^e
surface
dans le monde
et en Europe
(derrière l'Espagne
avec 930 milliers ha)



Production



2^e
producteur mondial
après l'Italie en 2024

49%
de la production mondiale
provient de 3 pays

- l'Italie 44,1 millions hl
(+ 15 % par rapport à 2023)
- la France 36,1 millions hl
(- 23 % par rapport à 2023)
- l'Espagne 31 millions hl
(+ 9,3 % par rapport à 2023)



1^{er}
exportateur
mondial en
valeur de vins
et spiritueux

15,6 Mds€
de chiffre d'affaires en
2024 soit **2,6x** en 20 ans



59 000
exploitations viticoles

14%
des vignes
en agriculture
biologique



Forêts

La France, un grand pays forestier

Surface

17,5
millions ha
surface des forêts
en métropole
+20% en 20 ans

26
millions ha
avec les départements
d'Outre-mer

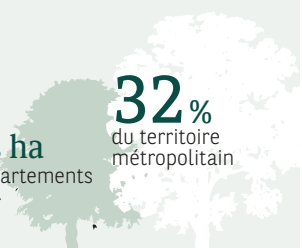
32%
du territoire
métropolitain

4^e
forêt
européenne

75%
des forêts
sont privées

16%
sont publiques
(collectivités)

9% sont
domaniales
(État)



Les essences en France

1^{er}
producteur
pour les feuillus
en Europe



190
espèces d'arbres en France
Principales essences : chêne, hêtre, pin

67%
de feuillus

20%
de résineux

13%
de mixtes



Production

39,1
millions de m³
de récolte de bois
commercialisés en 2023
Nouvelle-Aquitaine,
Grand Est et Auvergne-
Rhône-Alpes totalisent
58% de la récolte
nationale



2 414
entreprises d'exploitation
forestière

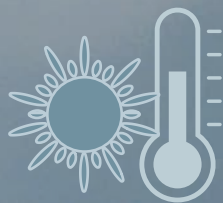
1 162
scieries

53 Mds€
de chiffre d'affaires

Un rôle clé dans le cadre
d'une transition vers une
économie bas carbone



Sources : Agreste, OIV, FEVS, Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, Chambres d'Agriculture France



13,9°C

TEMPÉRATURE

moyenne en 2024

+0,9°C par rapport à la normale
1991 - 2020

69,76 mm

PRÉCIPITATIONS

moyennes en 2024

+12 % par rapport à la normale
1991 - 2020



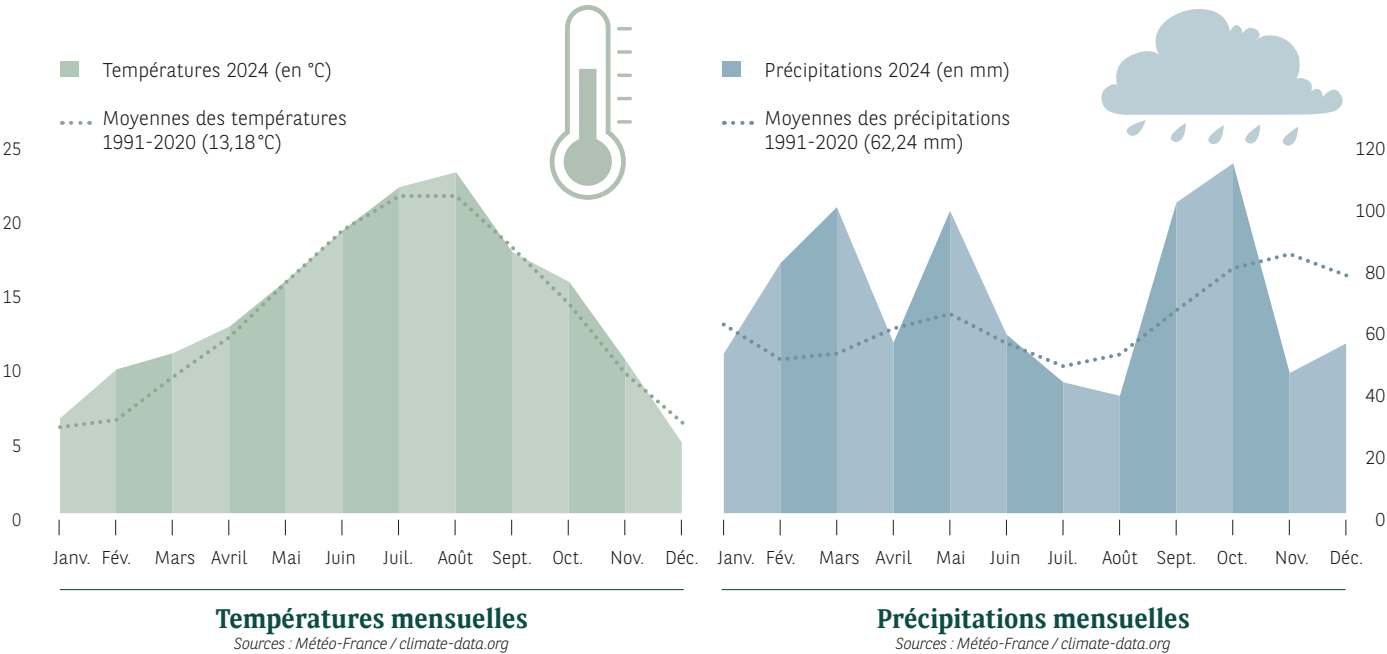
Météo 2024

Des conditions extrêmes en France et en Europe

L'année 2024 représente une des dix années les plus pluvieuses depuis 1959 et se classe également parmi les cinq années les plus chaudes jamais enregistrées. De nombreuses intempéries et des épisodes de précipitations intenses ont entraîné des crues et des inondations à répétition dans certaines régions. Pendant huit mois, les sols sont restés plus humides que les normales, du jamais vu depuis plus de trente ans.

Concernant les températures, la moyenne française est de 13,9°C pour 2024 (+0,9 °C par rapport à la normale 1991-2020). Les épisodes de froid ont été rares et l'hiver a été doux, avec des chaleurs précoces dès le mois de mars.

Quant à la pluviométrie, la moyenne mensuelle française pour l'année 2024 est de 69,76 millimètres (+12 % par rapport à 2023 qui était dans la moyenne de la normale annuelle pendant la période 1991-2020). Les exploitations agricoles et les vignobles ont dû faire face à une série de défis climatiques, notamment des gelées printanières, des épisodes de grêle en été, une pluviométrie excessive favorisant le développement du mildiou, ainsi qu'un ensoleillement insuffisant. Ces conditions ont non seulement affecté les rendements mais également réduit la qualité des récoltes. Après deux années particulièrement sèches, cette abondance de pluie a, en revanche, favorisé la forêt et la pousse de l'herbe en forte croissance de mars à novembre 2024.



NB : les « normales » servent à représenter le climat d'une période donnée. Elles sont calculées sur 30 ans et mises à jour toutes les décennies.



■ ■ ■
Production
en millions
de tonnes

▲ : Variation
annuelle
Campagne N
sur campagne
N-1

Principaux producteurs de céréales (hors riz)

Sources : CIC (février 2025), Eurostat

1

Marché agricole

Le Conseil international des céréales (CIC) prévoit une production mondiale de céréales de 2 301 millions de tonnes pour la campagne 2024-2025, en léger repli par rapport à la campagne précédente (-0,3 %) qui était une année exceptionnelle. La baisse est très marquée au sein de la Communauté des États Indépendants (CEI) et de l'Union européenne (UE), particulièrement en France. Dans le même temps, la demande mondiale en céréales devrait augmenter légèrement (estimation à +0,5 %), ce qui pèserait de nouveau sur les stocks disponibles en fin de campagne. Globalement, la production mondiale connaît de fortes disparités en fonction des zones de production. La production de blé est pratiquement stable (+0,2 %), celles d'orge et de maïs reculent toutes deux de 1,2 % au cours de la campagne 2024-2025.

2024 constitue une mauvaise année pour la production céréalière française qui est en baisse de 17 % par rapport à 2023 et constitue la plus faible récolte depuis quarante ans pour atteindre 53,9 millions de tonnes. La production d'oléagineux et de protéagineux est également impactée par les mauvaises conditions météorologiques. En un an, la chute du prix de l'énergie (-20 %) et des engrais (-2,7 %) n'a pas compensé la baisse du chiffre d'affaires. Le revenu des céréaliers est en baisse.



2 301

millions de tonnes de production mondiale
de céréales sur la campagne 2024-2025
en léger recul par rapport à 2023-2024

Blé tendre

Fort impact de la météo sur la production et les rendements

En 2024, le marché français du blé est le plus impacté du marché des céréales avec une baisse significative de la récolte estimée à 25,6 millions de tonnes, soit une diminution de près de 27 % par rapport à l'année précédente. Les rendements (61 quintaux par hectare) sont en baisse de 17,5 %. Les pluies fréquentes ont perturbé les semis et la moisson. La superficie cultivée (4,2 millions d'hectares) a ainsi diminué de plus de 10 % par rapport à l'année précédente. La qualité du grain est restée satisfaisante, avec un taux de protéines de 11,6 %. En bio, les cours chutent de 54 %. La production s'établit à 195 000 tonnes.

Selon FranceAgriMer, les exportations françaises de blé s'effondrent de 62 % vers les pays tiers. L'environnement mondial est marqué par une concurrence accrue du blé russe, ainsi que des tensions diplomatiques avec des marchés clés comme l'Algérie. La demande est également réduite dans des pays tels que la Chine.

La chute de l'offre de blé en France mais également en Europe n'a pas entraîné une hausse significative des prix sur le marché mondial. Les bonnes récoltes aux États-Unis et en Russie ont compensé cette diminution, en maintenant des prix relativement bas. Sur un an, les prix augmentent de 6,5 % pour s'établir à 229 euros par tonne fin décembre 2024.

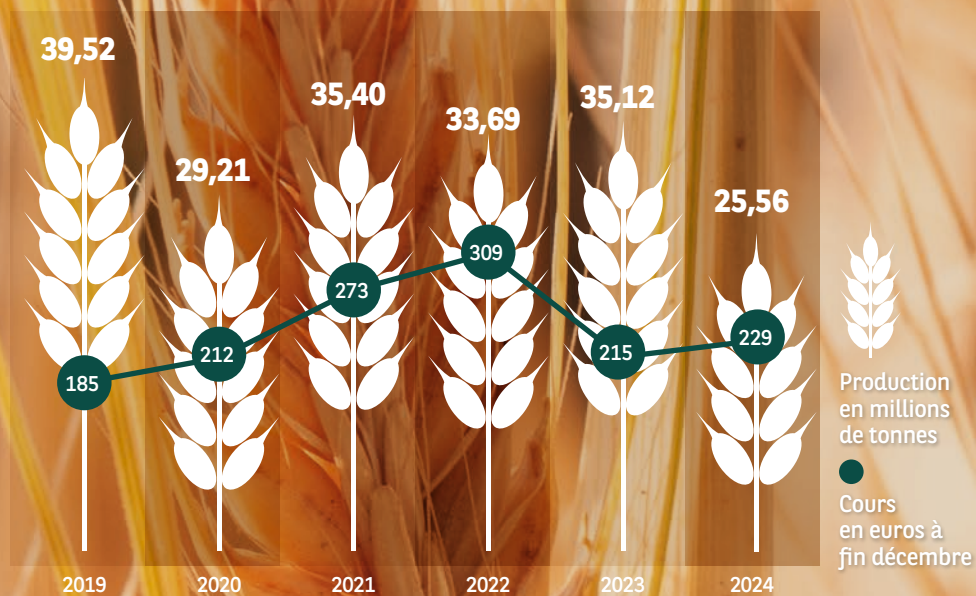
En 2024-2025

797

millions de tonnes de blé produits
dans le monde

stable par rapport à 2023-2024





Évolution de la production et du cours du blé

Sources : Terre-net, Agreste

En 2024

4,2

millions d'hectares
de blé ont été cultivés en France
pour un rendement de

61

quintaux / hectare

Maïs

Récolte et prix en hausse

La météo pluvieuse a profité au maïs notamment pour les surfaces non irriguées. En 2024, la production française de maïs est en hausse de 16,9 %. Elle atteint 14,6 millions de tonnes et place la France en quatrième position au sein de l'Union européenne. Le début de la saison au printemps 2024 a été frais et humide, retardant les semis jusqu'à fin avril. Les rendements sont globalement stables et satisfaisants (93 quintaux par hectare).

En Europe, la Roumanie, la Hongrie, la Bulgarie et la Grèce ont connu des conditions difficiles de production. La Roumanie a même enregistré une diminution de 30 % de sa production par rapport à l'année précédente, passant de près de 11 millions de tonnes à environ 7 millions de tonnes. Cette situation a conduit l'Union européenne à envisager une augmentation des importations pour répondre à la demande, notamment pour l'alimentation animale.

Sur le plan mondial, le Conseil international des céréales prévoit une production quasi stable pour la campagne 2024-2025. Cependant, les échanges mondiaux pourraient diminuer en raison de la baisse des importations de grands consommateurs tels que l'Union européenne et la Chine.

Concernant les prix du maïs, ils ont augmenté de 9 %, à 206 euros la tonne fin décembre 2024. Les coûts de séchage élevés, estimés entre 50 et 60 euros par tonne, réduisent la rentabilité pour les producteurs.

En 2024-2025

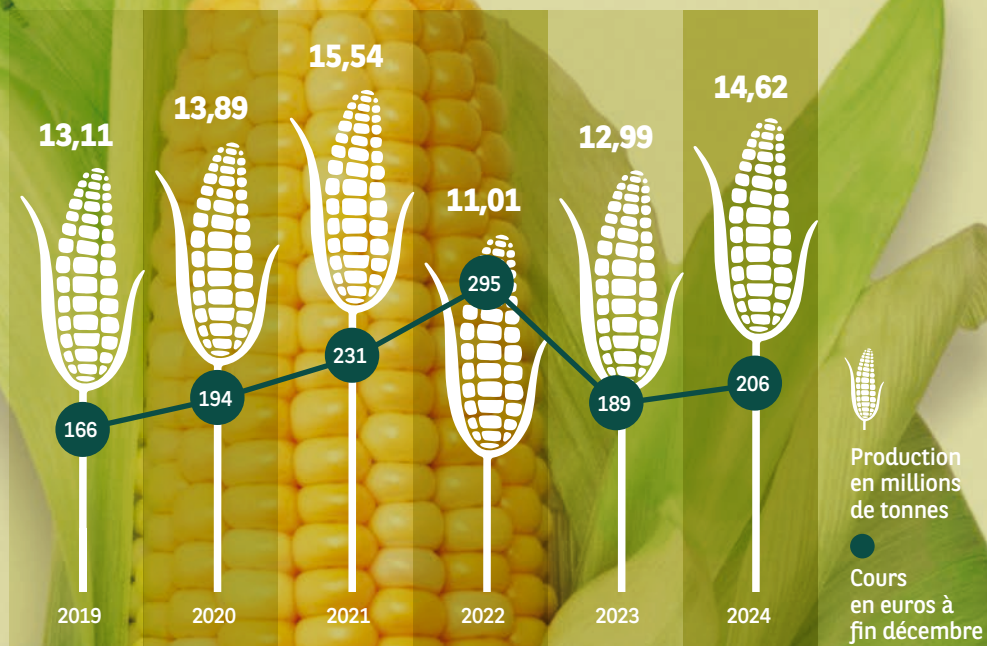
1 216

millions de tonnes de maïs
produits dans le monde

+3 %

par rapport à 2023-2024





Évolution de la production et du cours du maïs

Sources : Terre-net, Agreste

En 2024

1,5

million d'hectares de maïs
ont été cultivés en France
pour un rendement de

93

quintaux / hectare

Colza

Baisse des rendements et hausse des prix

En 2024, les conditions météorologiques ont affecté la production française de colza qui a connu une baisse de 8,7 % pour atteindre 3,9 millions de tonnes. Les rendements moyens ont également chuté de 8,8 % par rapport à 2023. Ils s'établissent à 29,2 quintaux par hectare. En revanche, sur un an, les prix augmentent de 24,8 % pour s'établir à 542 euros par tonne fin décembre 2024.

La production mondiale de colza pour la campagne 2024-2025 est estimée à 87,2 millions de tonnes. Elle augmente de 2,6 % par rapport à la campagne précédente. Sur le marché européen, les estimations font état d'une production de 18,74 millions de tonnes, en légère baisse par rapport à la campagne précédente.

Le marché, tant au niveau européen que mondial, affiche une hausse des prix de l'huile de colza et de tournesol. Les acteurs anticipent que cette tendance pourrait se poursuivre.

En 2024-2025

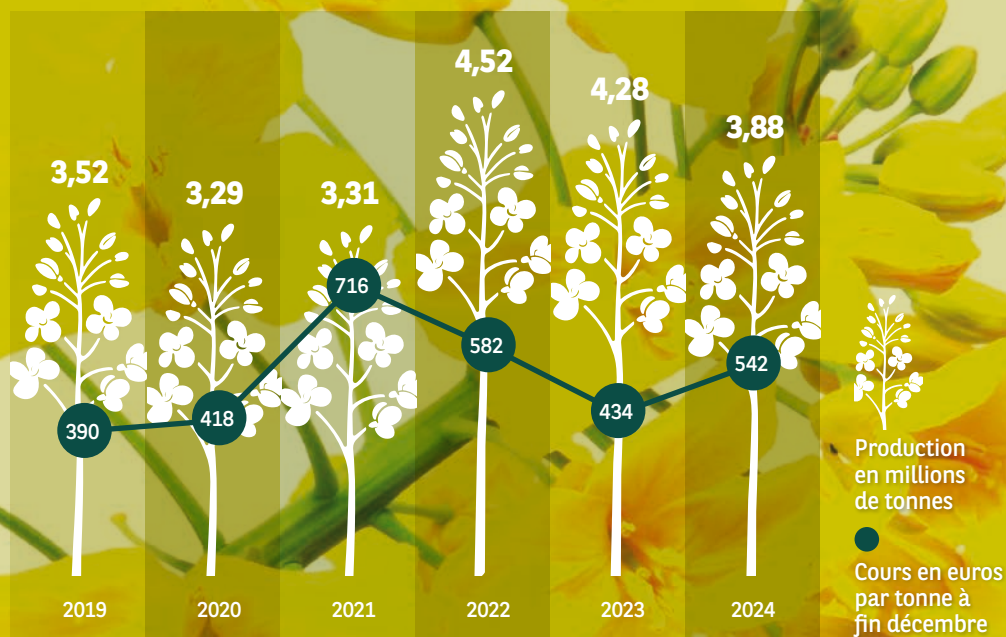
87,2

millions de tonnes de colza
produits dans le monde

+2,6 %

par rapport à 2023-2024





Évolution de la production et du cours du colza

Sources : Terre-net, Agreste

En 2024

1,5

million d'hectares de colza
ont été cultivés en France
pour un rendement de

29,2

quintaux / hectare

Marché du foncier agricole

Recul des ventes et baisse des prix

En 2024 et selon les SAFER, le marché du foncier agricole recule de 5,9 % en nombre de transactions pour atteindre pour la première fois depuis 2020, moins de 100 000 transactions. Les surfaces cédées (431 200 hectares) baissent de 5,2 % alors qu'en valeur, le marché décroche de 17,7 % pour atteindre 6,17 milliards d'euros de transactions. Les ventes de foncier agricole libre de bail subissent un recul important (-16,6 %), alors que les ventes de foncier agricole loué progressent de 7,8 %.

En raison de la conjoncture économique, et selon les Valeurs Vénale, les prix 2024 baissent et le foncier agricole se valorise en moyenne à 7 760 euros par hectare pour les terres céréalières et 5 260 euros par hectare pour les prairies naturelles. Après avoir régulièrement progressé entre 2006 et 2021, les prix ralentissent et ouvrent de très bonnes perspectives pour les investisseurs. Sur dix ans, les prix n'ont progressé que de 1,2 % par an. Le marché du foncier libre de bail reste encore très professionnel et directement influencé par le bénéfice dégagé, la qualité et la nature du sol, les améliorations apportées (irrigation, fumure, techniques culturales), la structure de l'exploitation (plan parcellaire, situation géographique) et les conditions climatiques.

Par rapport à 2023 et comme en 2022, le prix des terres céréalières baisse de 1,5 %. Pour les prairies naturelles, après avoir augmenté de 17,6 % en 2023, les prix baissent de 17,9 % en 2024. La baisse du prix des intrants ne compense pas la chute du prix des céréales. En élevage, la bonne tenue des cours en élevage bovin ne suffit pas à redonner le moral aux éleveurs dont les troupeaux sont menacés par des épizooties à répétition.

Sur les 28,3 millions d'hectares de terres et prés en France, le volume des transactions agricoles représente moins de 2 % des surfaces. Les prix pratiqués en grandes cultures sont supérieurs de 32 % à ceux en zones d'élevage. En haut de l'échelle, les meilleures zones céréalières s'échangent à des niveaux supérieurs à 20 000 euros par hectare. On peut citer la région Nord-Pas-de-Calais, le Santerre, la Champagne crayeuse,

le Saint-Quentinois ou certaines régions du Sud de la France, comme La Crau ou la Vallée de la Durance. En bas de l'échelle, les régions les moins chères cotent aux alentours de 2 500 euros par hectare. C'est le cas de la Mayenne, d'une partie de la Côte-d'Or ou de la Nièvre, avec le Morvan.

28,3
millions d'hectares
de terres et prés
en France en 2024
- de 2 %
des surfaces font l'objet
de transactions agricoles

Mars 2025 : nouvelle loi d'orientation agricole et nouvelle loi de finances

La France a définitivement adopté une nouvelle loi d'orientation agricole qui vise à favoriser le renouvellement des générations. Avec près de la moitié des agriculteurs et des viticulteurs qui atteindront l'âge de la retraite d'ici à 2030, le Conseil Général de l'Alimentation de l'Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER) estime que 5 millions d'hectares changeront de mains d'ici à 10 ans. La loi met l'accent sur la formation et l'installation de nouveaux candidats, et vise à rendre le métier plus attractif.

Par ailleurs, la loi de finances 2025 a étendu, sous conditions, le pacte Dutreil aux terres et aux vignes. En cas de transmission et ce jusqu'à 20 millions d'euros, il est appliqué un abattement de 75 % des droits de succession ou de donation. Cette mesure devrait faciliter la transmission des exploitations familiales.



Évolution du foncier agricole libre de bail

Source : Valeurs Vénale

Le marché du foncier agricole loué est estimé à environ 100 milliards d'actifs pour 80 % des surfaces. La décote d'une terre louée est de 35 % en moyenne, mais elle peut varier de 0 à 60 %. Pour un propriétaire bailleur, le foncier loué progresse en valeur et cote en moyenne entre 3 830 et 6 010 euros par hectare. Après une forte baisse en 2023, il augmente de 12,5 % pour les terres céréalières et de 1,1 % pour les prairies.

Comparé à l'inflation estimée en France à 1,7 % sur un an, au mois de janvier 2025, le rendement locatif brut du foncier agricole

oscille entre 3,3 % et 4 % selon le niveau de prix du foncier et la nature des productions. Côté capital, le foncier loué, en baisse depuis 2021, augmente de 0,2 % à 0,3 % par an sur les dix dernières années. Dans une logique de transmission, avec une fiscalité très favorable, cet actif demeure très intéressant et simple à gérer, au regard d'autres classes d'actifs. Rappelons également que le foncier agricole français demeure un des moins chers d'Europe.





2

Vignobles

Vendanges 2024

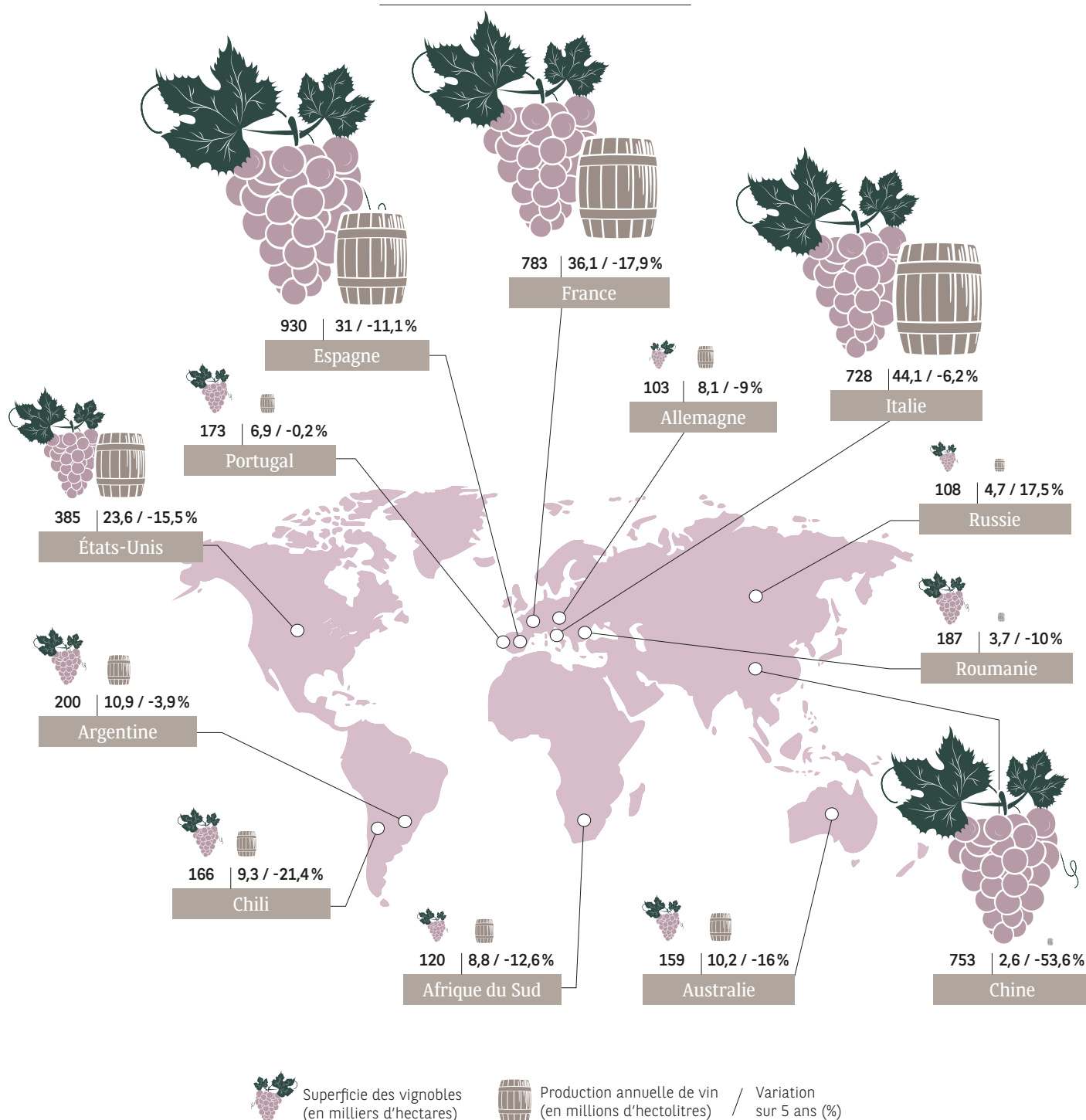
Une production mondiale en baisse

Selon l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV), la production viticole mondiale en 2024 a atteint son niveau le plus bas depuis 1961 en raison de conditions climatiques défavorables. Elle est estimée à 226 millions d'hectolitres, soit une diminution de 4,8 % par rapport à 2023, qui était déjà une petite récolte. Les trois principaux producteurs que sont l'Italie, la France et l'Espagne (49 % de la production mondiale de vin et 80 % de la production européenne) ont été affectés de manière inégale.

36,1
millions d'hectolitres de production
viticole française en 2024
-23,5 %
par rapport à 2023



Vignobles



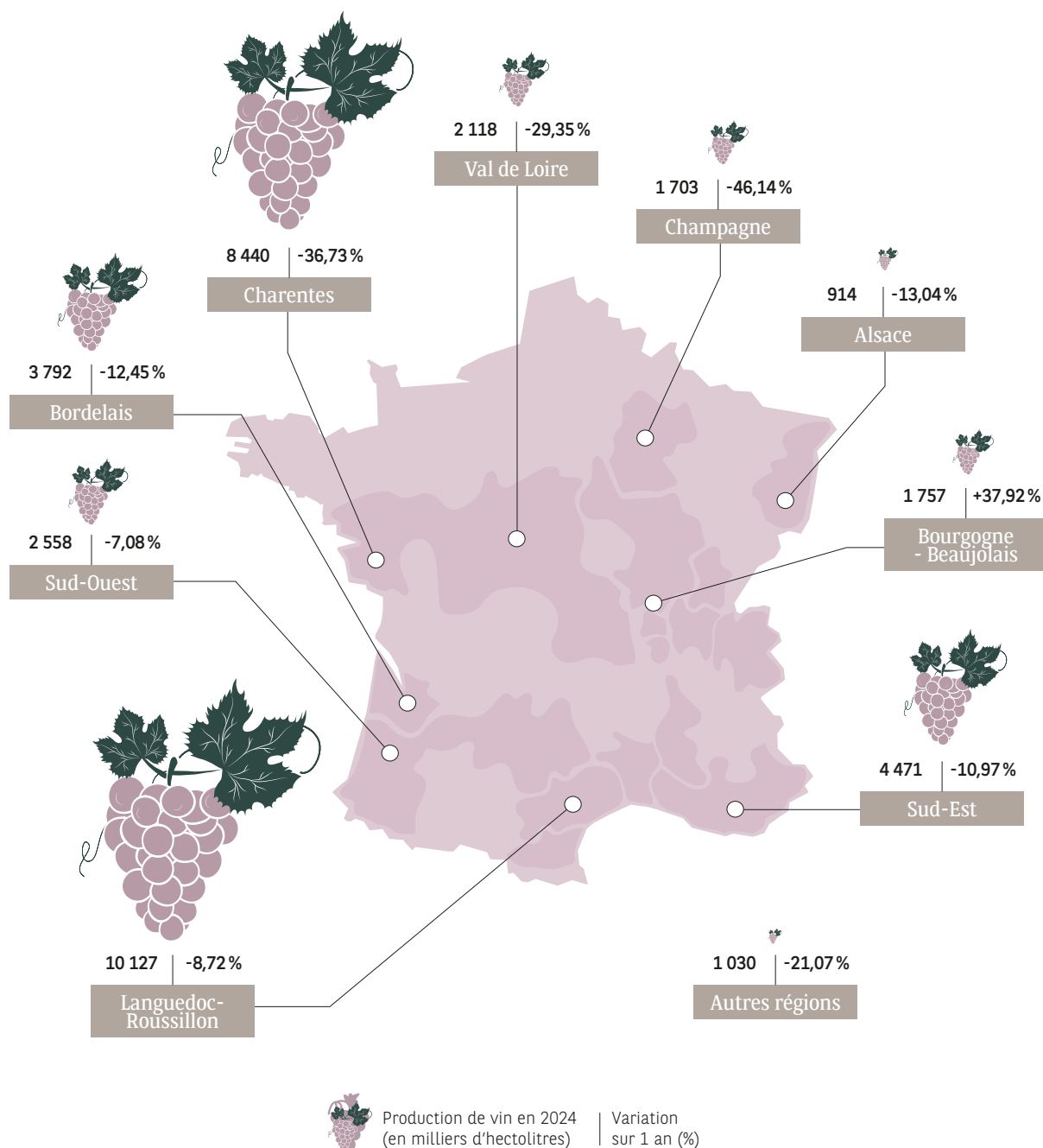
Estimation de la production annuelle de vin (hors jus et mouls), de son évolution sur 5 ans et de la superficie des vignobles des principaux pays viticoles en 2024

Source : OIV

L'Italie arrive en tête avec une production estimée à 44 millions d'hectolitres (plus 15 % par rapport à une année exceptionnellement basse en 2023). Ce volume est malgré tout inférieur de 6,2 % à la moyenne quinquennale, en raison de conditions météorologiques défavorables, notamment des chutes de grêle dans le nord du pays.

La France est en deuxième position avec une production estimée à 36,1 millions d'hectolitres en 2024. Elle enregistre une baisse significative de 23 % par rapport à 2023. Ce millésime se situe à 17,9% en dessous de la moyenne quinquennale. Cette diminution est principalement due à des conditions météorologiques adverses tout au long de l'année, affectant toutes les régions, avec des

Vignobles



Évolution de la production de vin dans les principales régions françaises

Sources : Agreste, OIV, Douanes

reculs marqués en Champagne (-46 %), Bourgogne (-38 %) et Charentes (-37 %) et plus modérés dans le Sud.

L'Espagne maintient sa troisième position avec une production estimée à 31 millions d'hectolitres en 2024, soit une augmentation de 9,3 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse est en

partie due à des récoltes relativement satisfaisantes dans des régions comme la Castille-La Manche et l'Estrémadure, bien que le pays continue de faire face à des défis liés au stress hydrique.



Évolution de la consommation

Consommation de vin dans le monde au plus bas depuis plus de 60 ans



Évolution de la consommation mondiale de vin (en millions d'hectolitres)

Source : OIV

Avec 214,2 millions d'hectolitres de vin consommés dans le monde en 2024, soit une baisse de 3,3 % par rapport à 2023, la consommation mondiale de vin chute à son plus bas niveau depuis 1961, du fait d'une baisse globale de la demande et d'un changement profond des habitudes.

Les ventes de vins français déclinent en France et à l'international, notamment les exportations vers la zone Chine / Hong Kong / Singapour qui a connu une des plus fortes baisses (respectivement de -17,2%, -12% et -20,9%), ainsi qu'en Allemagne, au Brésil, en Roumanie et dans d'autres marchés matures. Les États-Unis sont restés en 2024 le premier pays consommateur, démontrant l'importance pour les exportateurs français de posséder une gamme élargie de produits capables de s'adapter aux évolutions de la demande et de conserver ainsi les parts de marché acquises.

Selon le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux, les vins de Bordeaux sont particulièrement touchés, avec des baisses de commercialisation de 25 % à 40 % pour les rouges. La crise est aggravée par le changement climatique et l'inflation des coûts de production de ces trois dernières années. Face à cette situation, un plan d'arrachage des vignes a été lancé, notamment en Gironde. La crise affecte aussi l'industrie du verre, du bois et du liège, avec une baisse de 30 % de la production de caisses en bois depuis 2022. Par ailleurs, le monde du vin est suspendu aux décisions douanières définitives attendues de Washington et de Bruxelles, qui ont déjà pour effet de bloquer une grande partie des expéditions. L'Union européenne propose de répliquer aux taxes américaines sur les importations d'acier par des droits de douane de 25 % sur des marchandises américaines, mais épargnera le bourbon, pour éviter des représailles aux vins et spiritueux européens.

Types de consommation en France

Source : Baromètre SOWINE/ Dynata 2025 (données décembre 2024)



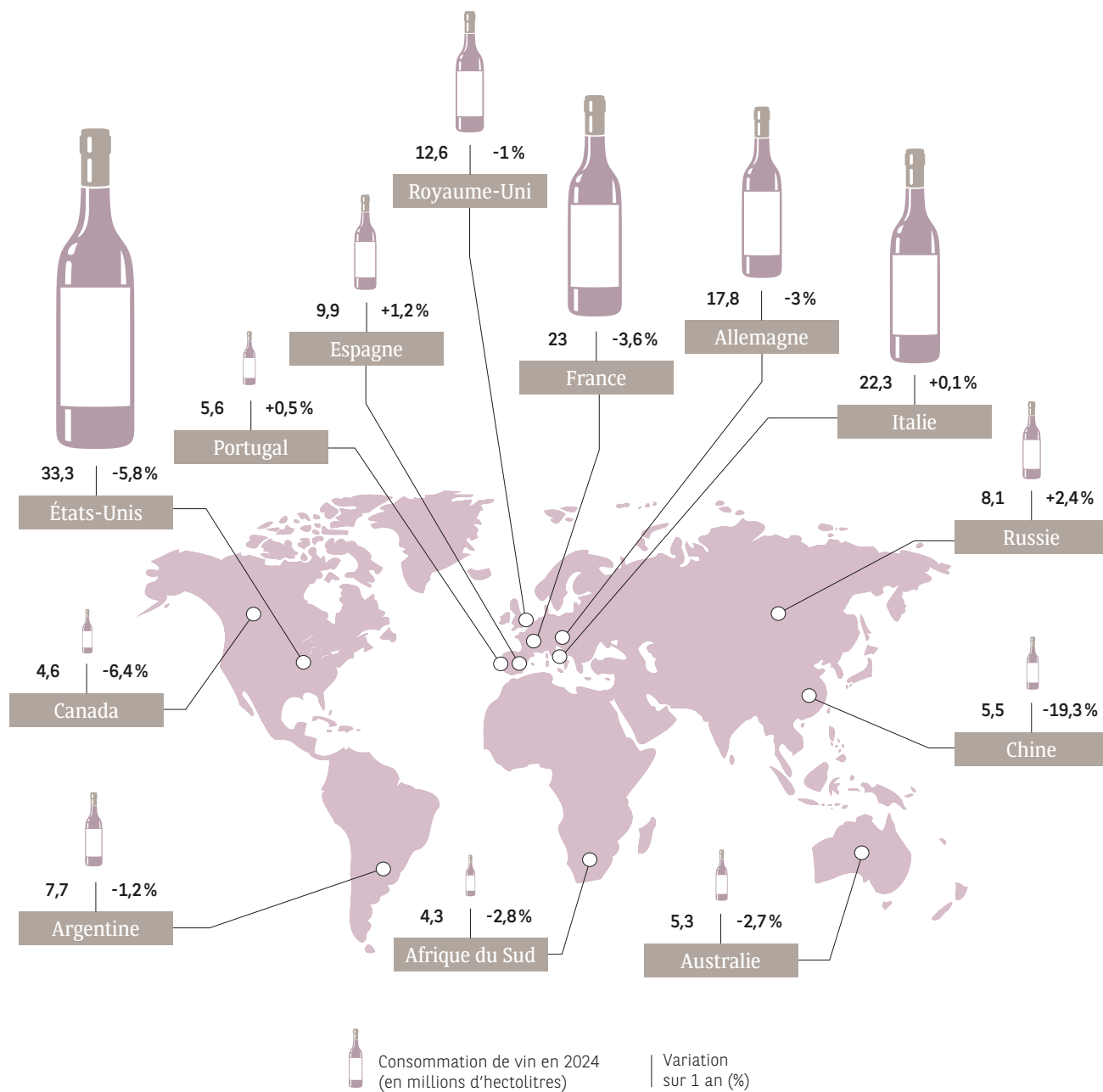
Étude menée en décembre 2024 sur un échantillon de 1002 Français âgés de 18 à 65 ans, dont la représentativité est assurée par la méthode des quotas.

Bonne nouvelle dans cet environnement morose, le Baromètre SOWINE/Dynata 2025 (à fin décembre 2024) révèle dans son étude que le vin demeure la boisson préférée des Français et devient pour la première fois la boisson alcoolisée préférée chez les jeunes de 18 à 25 ans. Pour 58 % des Français, le vin est la première boisson, légèrement devant la bière (56 %) et le champagne (35 %). Cette préférence pour le vin est en baisse de 2 points par rapport à l'année précédente, où elle était à 60 %. Cette étude distingue différents profils de consommation : 17 % des Français déclarent ne pas consommer d'alcool (+3 points par rapport à l'année passée), avec une proportion plus marquée chez les 18-25 ans (22 %) et plus faible chez les 50-65 ans. Pour les jeunes de 18 à 25 ans, la bière qui était première jusque-là, se fait non seulement surclasser par le vin mais aussi par les cocktails qui arrivent en deuxième position. Par ailleurs, cette tendance s'accompagne d'un intérêt croissant de la part des jeunes, en quête de nouveautés et attentifs au goût, pour le cidre et les spiritueux purs.

L'enquête révèle également que 47 % des Français s'intéressent à l'univers du vin, en léger recul par rapport à l'année précédente, avec 45 % se considérant comme « amateurs éclairés ». Cette étude confirme les tendances constatées chez les viticulteurs. Le vin blanc est le plus consommé, suivi du rosé et du rouge. Enfin, le vin est principalement consommé lors des repas (78 % pour le rouge, 50 % pour le blanc, 49 % pour le rosé). Le prix pour 52 % des consommateurs demeure le principal critère lors de l'achat d'un vin, devant l'origine (48 %) et le cépage (25 %). Chez les amateurs éclairés, Bordeaux reste la région viticole préférée, suivie de la Bourgogne et de la Champagne.

La grande distribution demeure le premier circuit de vente (83 % des Français y effectuent leurs achats de vin, -1 point par rapport à l'an passé), suivie par les cavistes (38 %, -2 points). Les recommandations de l'entourage restent la principale source d'information avant achat (50 % des acheteurs consultent leurs proches). Enfin, 34 % des Français achètent du vin sur Internet, marquant une baisse de 15 % par rapport à la période de la crise sanitaire.

Vignobles

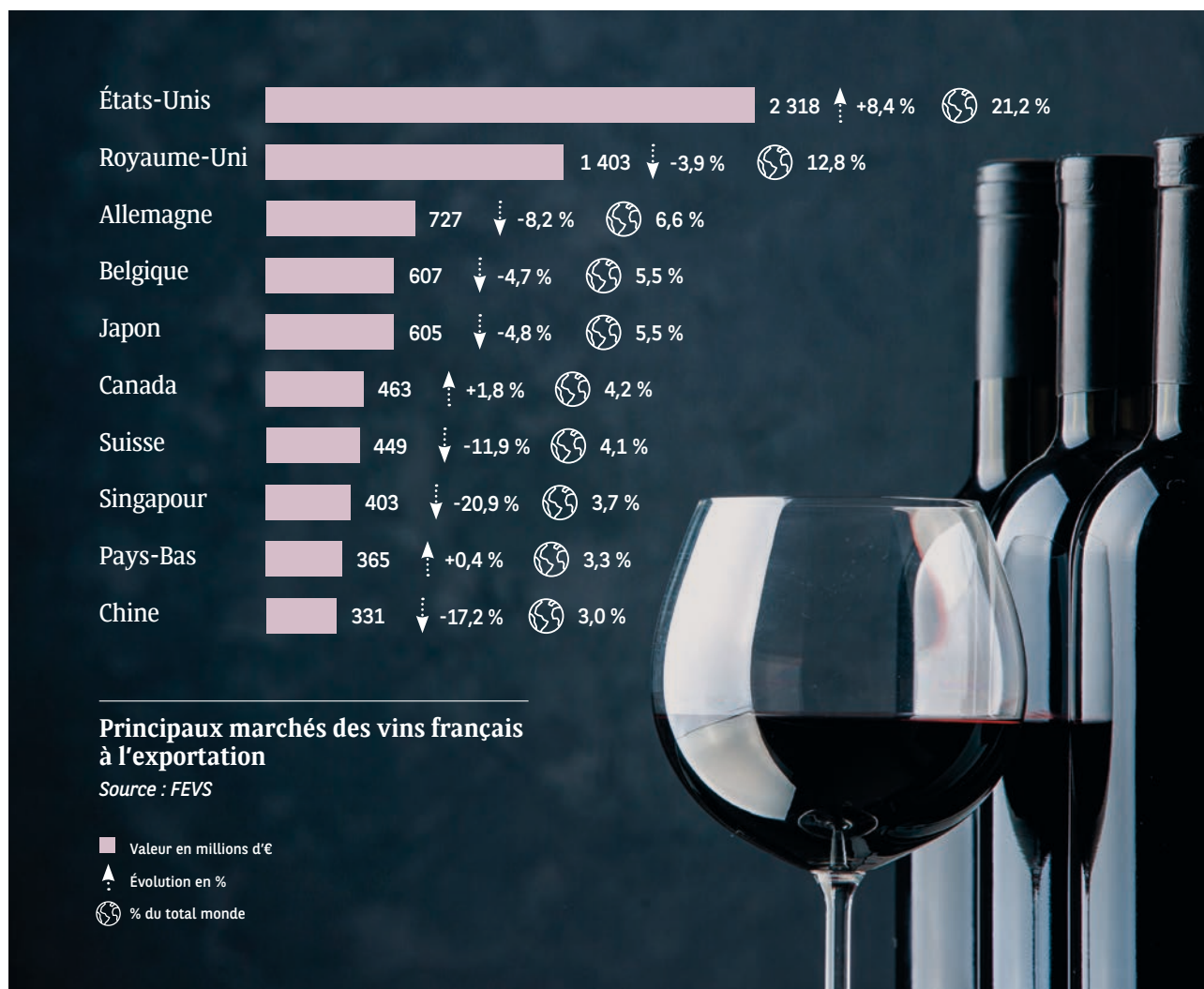


Évolution de la consommation de vin dans les principaux pays consommateurs

Source : OIV

Marché du vin

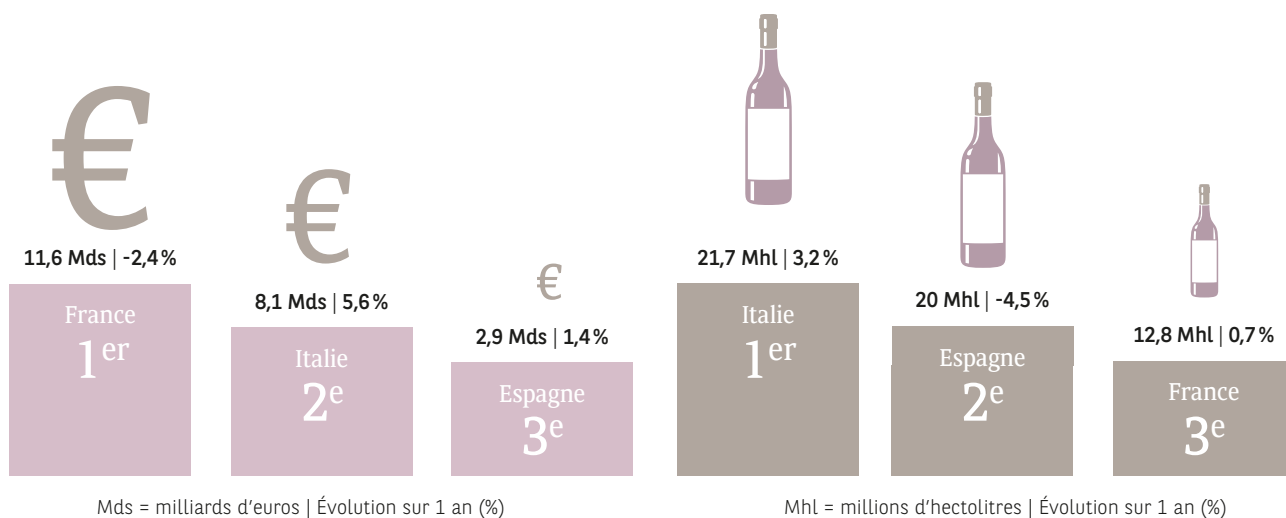
Un fleuron du commerce extérieur français malgré une tendance à la baisse



Selon la Fédération des Exportations de Vins et Spiritueux (FEVS), les ventes sont en baisse pour la deuxième année consécutive. En 2024, le chiffre d'affaires des vins et spiritueux est de 15,6 milliards d'euros. Il recule de 4 % après une baisse de 5,9 % en 2023. Malgré cette tendance, le secteur reste un pilier de la balance commerciale française avec un excédent de 14,3 milliards d'euros.

En effet, malgré l'affaiblissement de la demande, le commerce mondial du vin a bien résisté : les volumes exportés sont restés pratiquement stables à -0,1 % (99,8 millions d'hectolitres), et la valeur des exportations n'a baissé que de 0,3 % pour atteindre 35,9 milliards d'euros. L'Italie est arrivée en tête en termes de volume, tandis que la France a conservé sa position de leader en termes de valeur, malgré une baisse de 2,4 %.

Vignobles



Exportations de vins en valeur et en volume

Sources : FEVS & OIV

Le champagne et le cognac subissent les plus fortes baisses (9,7 % en volume et de 8 % en valeur). Les vins AOC résistent mieux avec un repli limité à 1,4 % en valeur, atteignant 5,1 milliards d'euros, mais les vins de Bordeaux sont en difficulté. Le cognac enregistre une baisse de 10,9 % en valeur à 2,98 milliards d'euros, impacté par la baisse de la demande des produits haut de gamme et l'effondrement des ventes en Chine (-25 %).

Les tensions commerciales aggravent la situation, notamment en Chine, où de nouvelles obligations financières freinent les importations de cognac. Aux États-Unis, les exportations augmentent de 5 % à 3,8 milliards d'euros, mais cette hausse pourrait être temporaire en raison d'un stockage anticipé face à de potentielles hausses des tarifs douaniers. L'incertitude sur la politique commerciale américaine et les discussions entre la France, l'UE et la Chine rendent l'avenir du secteur incertain à court terme.



Vins et spiritueux : évolution du chiffre d'affaires en milliards d'euros

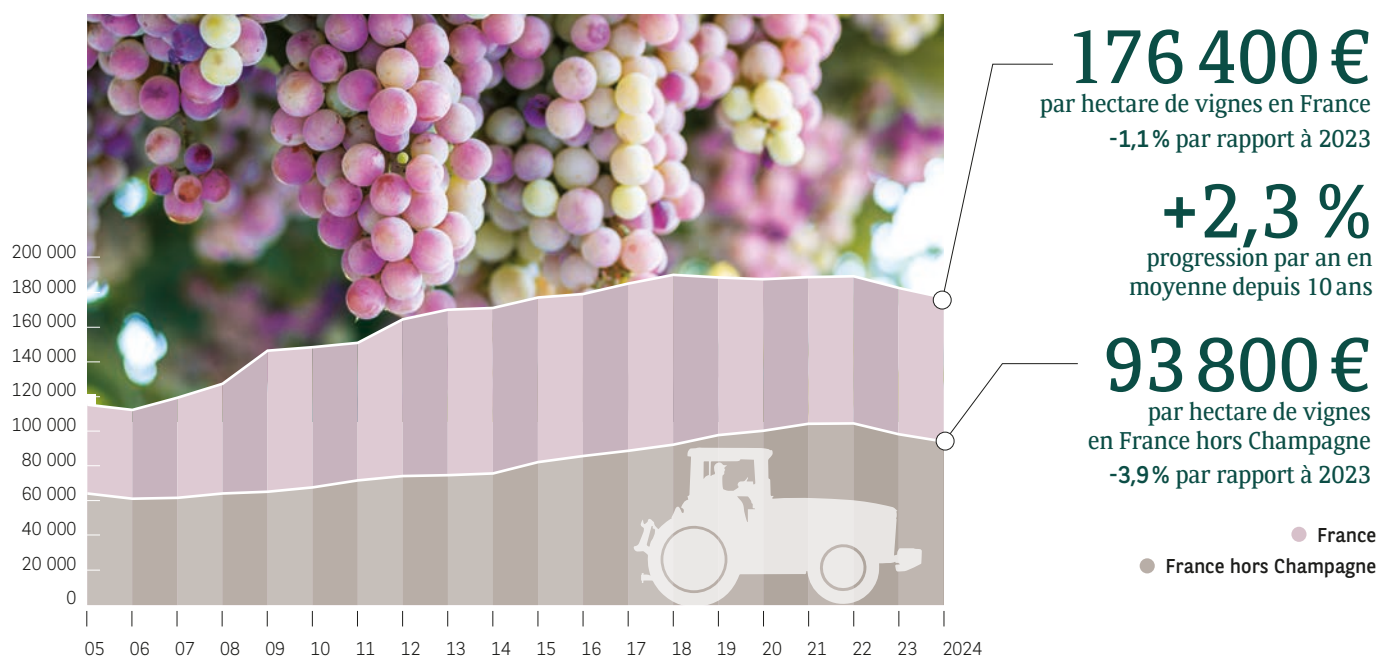
Source : FEVS

Foncier viticole

Retournement de marché

Si le terroir, les plantations ou l'état général de la propriété sont des éléments de valorisation, le prix d'un vignoble est directement lié au marché du vin, c'est-à-dire à la notoriété du domaine ou de l'appellation, notamment à l'exportation. Dans ce contexte, la variabilité des prix constatés est extrêmement forte. En euros constants (c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation), le prix d'un hectare de vigne en 2024 baisse de 1,1 % et vaut en moyenne selon la SAFER, 176 400 euros par hectare. Hors Champagne, ce prix moyen est de 93 800 euros par hectare et il baisse en

un an de près de 4 %. En valeur constante et sur 20 ans, ces prix ont connu une hausse continue jusqu'en 2022. Ils ont progressé en moyenne de 2,7 % par an (hors Champagne, les vins AOP ont progressé de 2,3 % par an). Ce montant par hectare cache des situations très différentes d'une région à l'autre. En 2024, dans le contexte du marché du vin décrit précédemment, les valeurs du foncier viticole sont en repli sur l'entrée et le moyenne gamme, notamment sur les productions et AOP en rouge.



**Évolution du prix des vignes libres de bail en France
(en euros constants par hectare)**

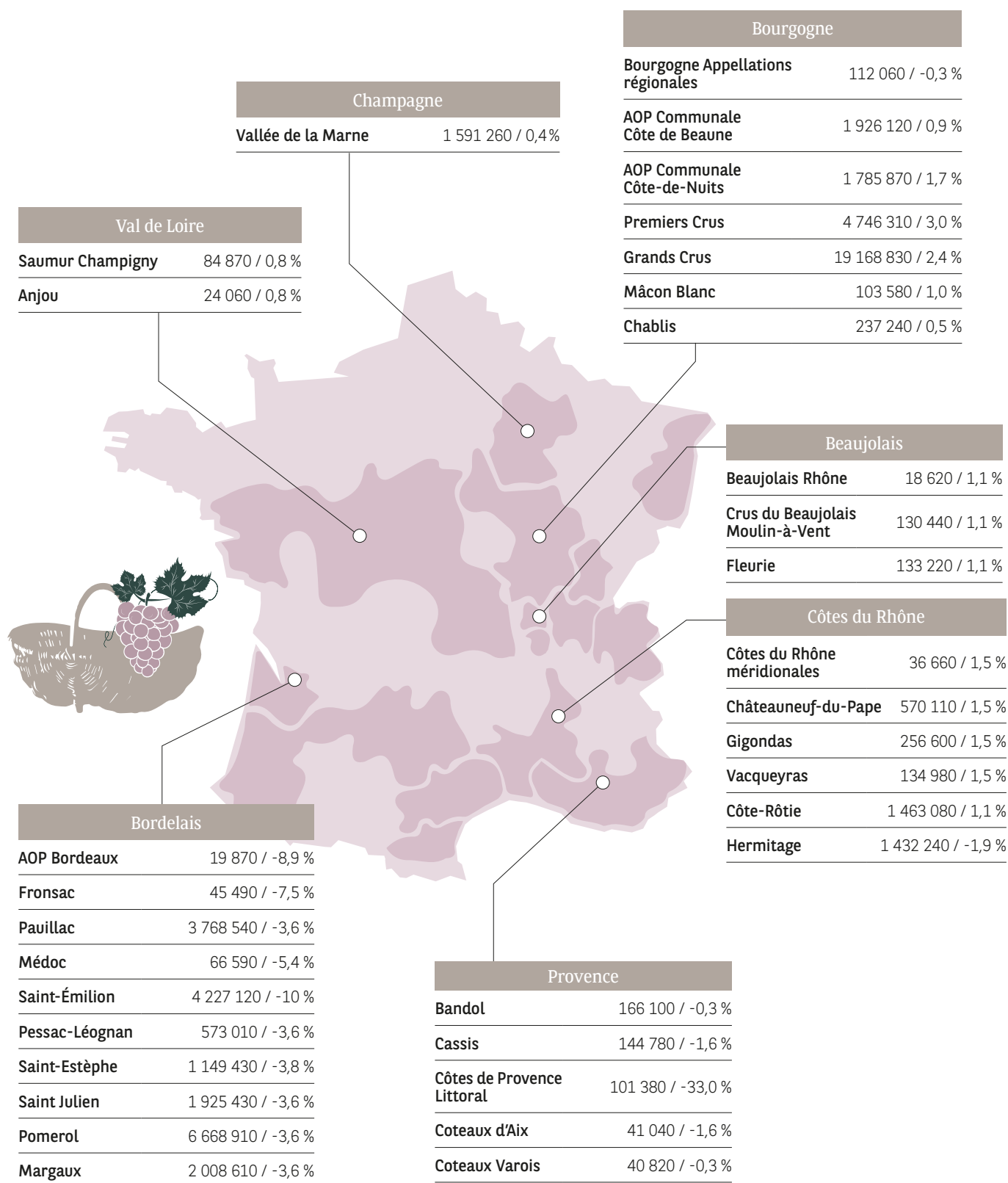
Source : SAFER

En entrée de gamme, l'AOP Bordeaux chute de 8,9 % en un an ! Sur le haut de gamme, le tassement des prix observés depuis 2022 sur ce marché est maintenant constaté sur des appellations prestigieuses du Bordelais. La Bourgogne-Beaujolais et certaines appellations prestigieuses des Côtes du Rhône continuent de s'apprécier en 2024, mais le ralentissement du marché en 2025 vers les États-Unis commence à inquiéter les viticulteurs qui étaient pourtant épargnés précédemment. À plus d'un million et demi par hectare, la Champagne stabilise ses prix. L'Anjou et

le Saumurois connaissent depuis plusieurs années une embellie de leurs marchés en France comme à l'international. La Provence ralentit après plusieurs années très actives et les valeurs baissent sur un an.

Comme en agriculture, près d'un hectare sur trois est vendu loué et le marché des transactions représente environ 2 % des surfaces totales.

Vignobles



Vignobles : prix maximum 2024 en euros par hectare et évolution sur un an

Source : Valeurs Vénables



1,16

million de m³ de bois
commercialisés en 2024

-5%

par rapport
à 2023

3

Forêts

Bois

Entre guerre commerciale et incertitudes

La guerre commerciale initiée par le Président Trump, marquée notamment par sa politique du « *Liberation Day* », bouleverse les flux internationaux. Cette situation pourrait affecter considérablement les échanges mondiaux de bois. En effet, les États-Unis figurent parmi les premiers consommateurs de bois ronds*, tandis que la Chine se positionne comme le principal importateur de bois ronds, de sciages et de plaquettes destinées à la fabrication de pâte à papier.

Les tensions géopolitiques, le renversement des alliances internationales, ainsi que la remontée de l'inflation aux États-Unis accentuent l'instabilité. D'après la Fédération des Experts Forestiers de France, le marché du bois s'est nettement détérioré au second semestre 2024. Ce recul s'explique par un contexte politique incertain et une baisse continue des mises en

chantier de logements, qui ont chuté de 21 % en deux ans. Ces éléments ont freiné la demande en bois, tant en France qu'à l'international.

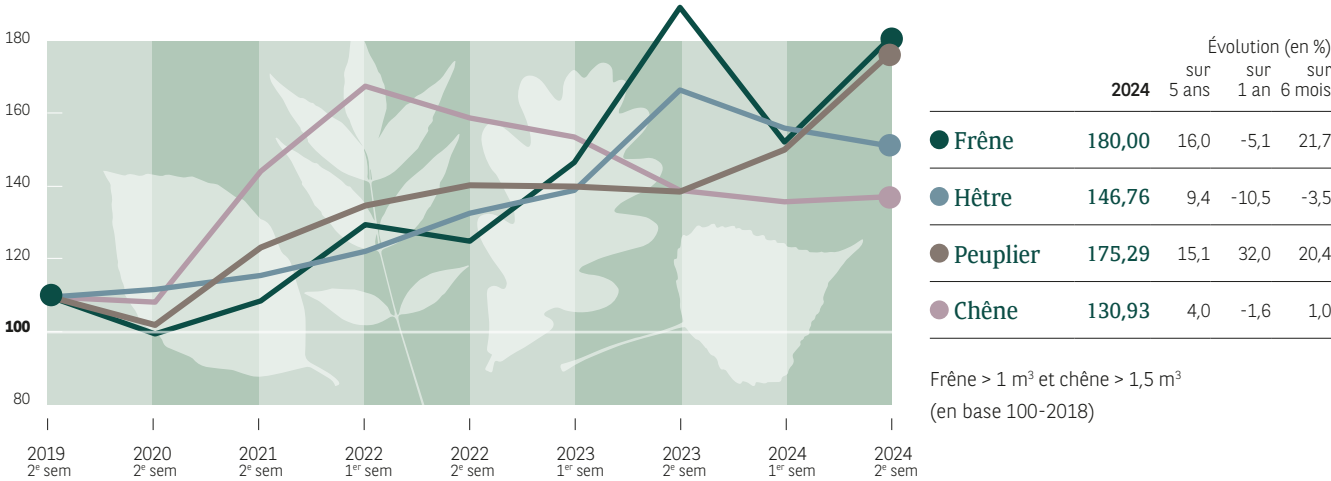
Cependant, des conditions météorologiques exceptionnellement pluvieuses ont retardé les coupes, ce qui a limité l'offre disponible et créé, paradoxalement, une certaine dynamique sur le marché. Cette analyse est corroborée par l'Office National des Forêts, qui indique que les volumes commercialisés en 2024 ont reculé de 5 %, atteignant 1 160 311 m³. La baisse observée dans les feuillus est toutefois partiellement compensée par une hausse de l'offre en résineux.

À plus long terme, les perspectives du marché du bois restent prometteuses, notamment grâce à la demande croissante en énergie, qui pourrait soutenir durablement le secteur.



* Le bois rond comprend tout bois abattu et façonné, avant la première transformation industrielle : grume (tronc coupé, ébranché et revêtu de son écorce), bille, rondin ou bûche.

Feuillus



Évolution du prix moyen des feuillus

Source : Experts Forestiers de France

Évolutions contrastées et rattrapage des prix sur certaines essences

CHÊNE

246,89 €/m³*

Nous assistons à une baisse des volumes de -17 % au second semestre et -10 % sur l'année entière. Les prix restent stables pour les gros bois (>1,5 m³) à environ 246,89 €/m³, mais baissent de 9 % pour les petits bois. En raison de la crise du vin, les besoins sont moins soutenus chez les mérandiers-tonneliers. Les marchés pour le parquet ou l'ameublement souffrent également de la baisse des commandes en construction-rénovation. Sur les cinq dernières années, les cours progressent néanmoins de 4 % par an pour le chêne de plus de 1,5 m³.

HÊTRE

77,18 €/m³*

Nous assistons à une hausse de 20 % des volumes commercialisés. Les prix sont en baisse de 10 % par rapport à 2023, atteignant 77,18 €/m³. Sur cinq ans, le hêtre a connu un phénomène de rattrapage important, car la progression est de 9,4 % par an.

FRÊNE

175,63 €/m³**

Au plus bas depuis dix ans, la récolte diminue fortement. La demande reste très ferme et les prix sont élevés, même s'ils baissent de 5 % pour atteindre 175,63 €/m³ pour les bois >1 m³. Sur cinq ans, le frêne a connu, comme pour le hêtre, un phénomène de rattrapage important. La progression est de 16 % par an.

PEUPLIER

76,74 €/m³

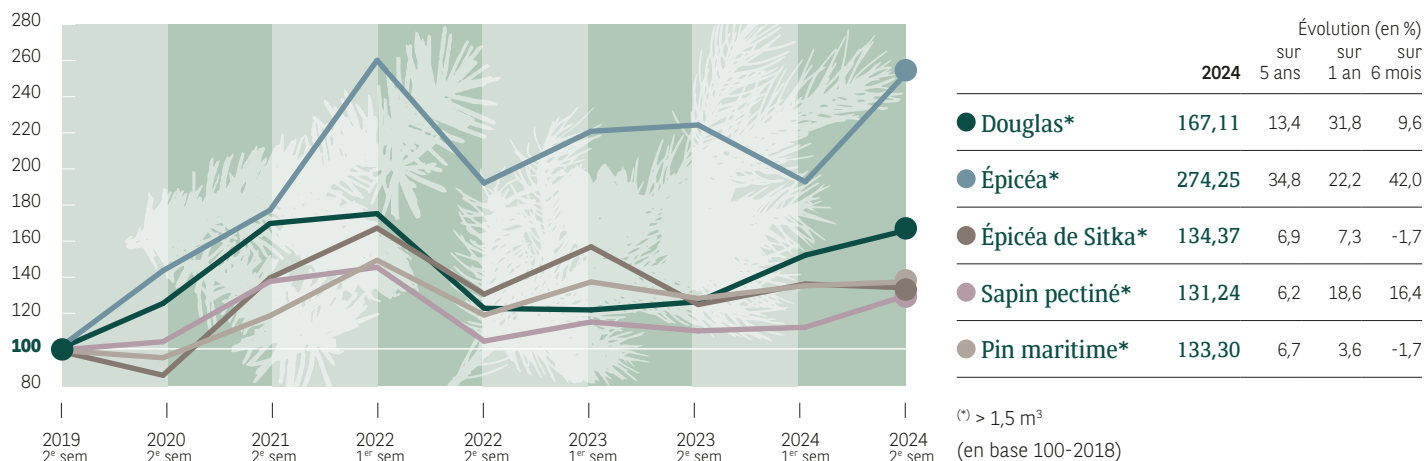
L'année 2024 est marquée par une forte hausse des volumes (69 %), retrouvant les niveaux de 2019-2020. Les prix sont en augmentation de 32 % sur un an et atteignent 76,74 €/m³. Sur cinq ans, le peuplier a très fortement évolué et progresse de 15,1 % par an.

* en moyenne pour les bois de plus de 1,5 m³

** en moyenne pour les bois de plus de 1 m³



Résineux



Évolution du prix moyen des résineux

Source : Experts Forestiers de France

Une demande soutenue et des prix fermes

Malgré un contexte morose, la demande reste soutenue. En effet, les conditions climatiques n'ont pas permis d'exploiter les bois à un rythme normal, obligeant les acheteurs à se tourner vers des coupes plus facilement mobilisables. De plus, la baisse des mises en chantier a été compensée par une réglementation favorisant une utilisation accrue du bois dans la construction. Les coupes sanitaires (scolytes notamment) restent importantes.

Les prix sont restés globalement stables, voire en forte augmentation pour certaines essences. Toutefois, la demande en bois de charpente est faible et les cours des produits transformés baissent, ce qui affecte la trésorerie des industriels de la filière forestière. Plus qu'en feuillus, l'effondrement de la construction individuelle a eu un impact important sur les essences résineuses. Les professionnels manquent de visibilité et les prix des produits transformés s'en ressentent avec un retour aux tarifs d'avant Covid.

ÉPICÉA

74,02 €/m³*

Les volumes ont baissé en raison d'un épuisement de la ressource. Les prix sont en forte hausse de 22,2 % pour atteindre 74,02 €/m³ pour les bois de plus de 1,5 m³. Sur cinq ans, l'épicéa a augmenté de 34,8 % par an.

ÉPICÉA DE SITKA

60 €/m³*

L'offre est en déclin. Les prix avoisinent les 60 €/m³. Sur un an, ils progressent de 7,3 %. Sur cinq ans, l'épicéa de Sitka a augmenté de 6,9 % par an.

DOUGLAS

100,08 €/m³*

Les volumes et les prix ont progressé respectivement de 8 % et 31,8 %. Les prix s'établissent à 100,08 €/m³ et ont connu une forte hausse pour les gros bois de plus de 1,5 m³. Sur cinq ans, le Douglas a augmenté de 13,4 % par an.

PIN MARITIME

57 €/m³*

Les volumes sont stables et les prix oscillent autour de 57 €/m³. Durant les cinq dernières années, les prix ont progressé de 6,7 % par an.

SAPIN PECTINÉ

55 €/m³*

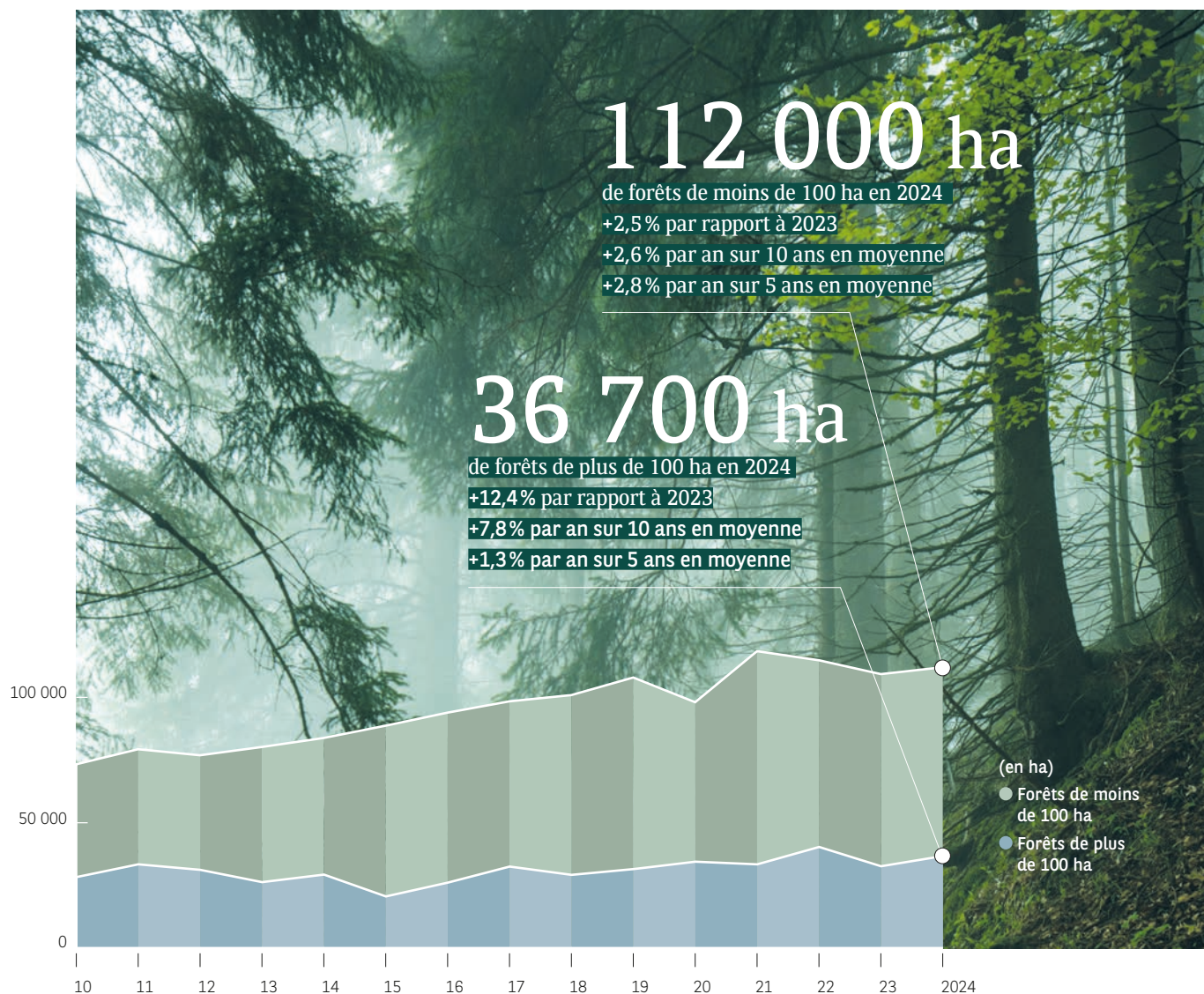
Les volumes sont en légère hausse et les prix progressent de 18,6 % pour dépasser 55 €/m³. Sur les cinq dernières années, les prix augmentent de 6,2 % par an.

* en moyenne pour les bois de plus de 1,5 m³



Marché des forêts

Transactions records sur plusieurs grands massifs !



Évolution des surfaces vendues en forêt

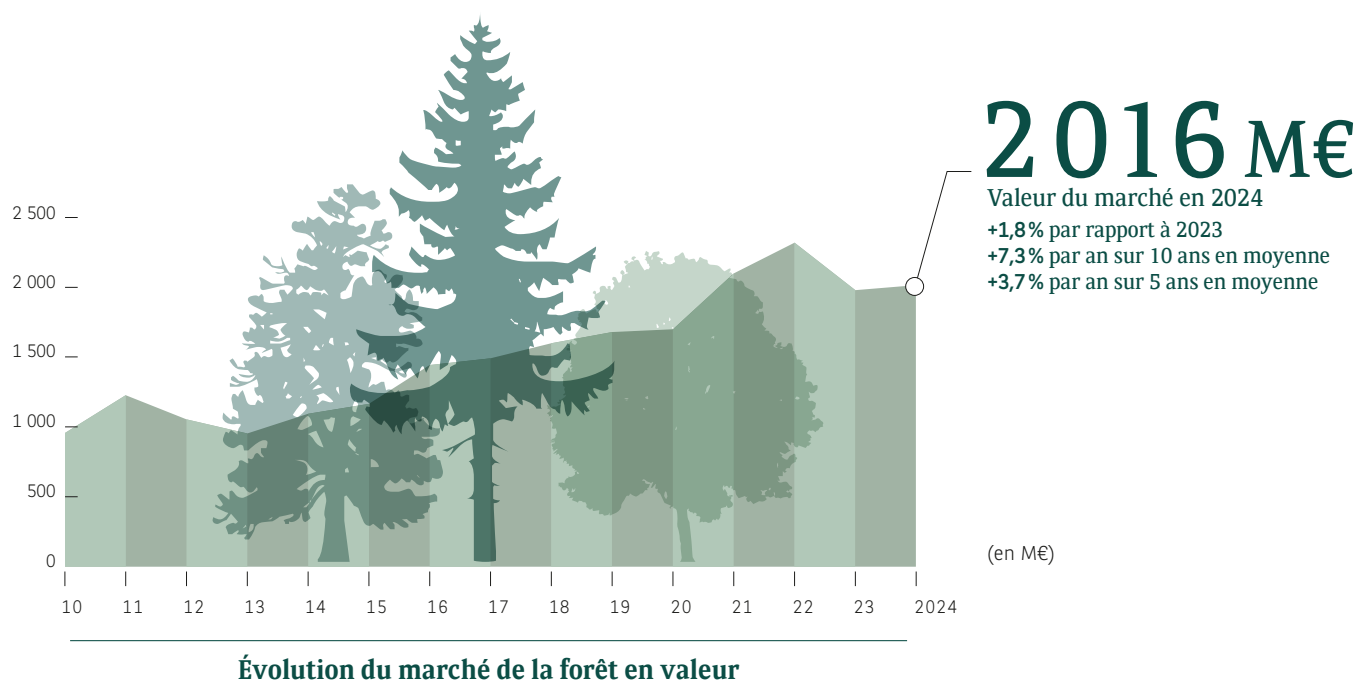
Source : SAFER

+4,8 %

des surfaces de forêts
vendues en 2024

Selon la SAFER, 148 700 hectares de forêts ont été vendus en 2024, représentant une valeur totale de 2,02 milliards d'euros, répartie sur 21 862 transactions. Le prix moyen d'une forêt s'établit à 4 850 euros par hectare, enregistrant une hausse de 2,1 % par rapport à 2023.

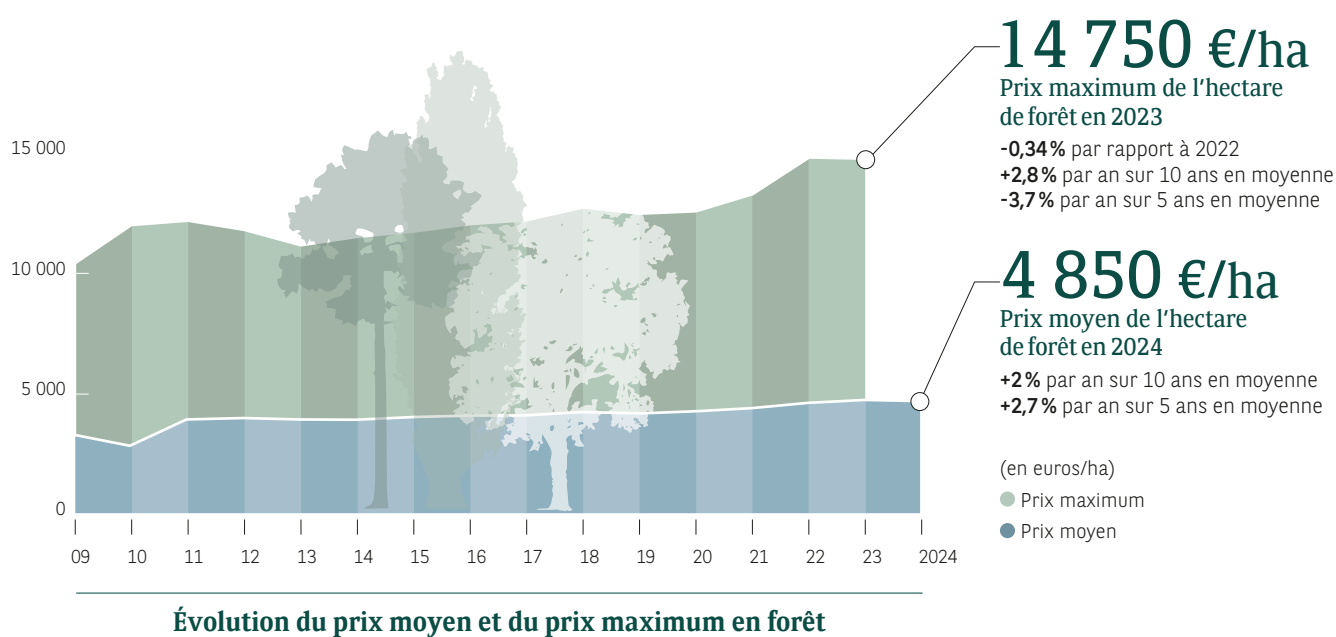
Les forêts de plus de 100 hectares occupent une place centrale sur le marché : elles représentent plus de 25 % de la valeur totale des transactions et 25 % des surfaces échangées. Ce segment a connu une forte croissance en 2024, avec une progression de 20 % en valeur et de 13,8 % en surface.



+7,3 %
 en valeur par an sur
 10 ans en moyenne

Les données officielles ne permettent pas de connaître avec précision le prix moyen de vente des forêts de plus de 100 hectares (estimé à 14 750 euros par hectare en 2023). Toutefois, certaines transactions ont été conclues en 2024 à des prix dépassant les 25 000 euros par hectare.

Plusieurs facteurs influencent la valorisation d'une forêt : l'augmentation du prix des bois, la nature des sols, le climat, la qualité des peuplements et la situation géographique par rapport à la filière forestière.



Glossaire / Références

Agreste & Graph'Agri : site de données statistiques sur l'agriculture, la conjoncture, les résultats économiques et les rendements du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire.

Chambres d'agriculture France : instance nationale du réseau des Chambres d'agriculture, établissements professionnels publics qui interviennent auprès des agriculteurs et des collectivités.

Comité des Organisations Professionnelles Agricoles de l'Union Européenne (COPA – COGECA) : Confédération générale des coopératives agricoles qui regroupe certaines organisations syndicales et professionnelles agricoles et coopératives à l'échelon européen.

Conseil Général de l'Alimentation de l'Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER) : organisme qui participe, sous l'autorité du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, à la conception, la définition et l'évaluation des politiques publiques du ministère.

Conseil international des céréales (CIC) : organisation intergouvernementale en charge de favoriser la coopération internationale en matière d'échanges de céréales, de contribuer à la stabilité du marché des céréales et de renforcer la sécurité alimentaire mondiale.

Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB) : interprofession représentant trois familles professionnelles de la filière des vins de Bordeaux : la viticulture, le négoce et le courtage. Le rôle du CIVB

est d'établir un contact permanent entre viticulteurs et négociants en vue de faciliter le règlement de questions communes. Il peut aussi, par le biais d'accords interprofessionnels étendus par les pouvoirs publics, décider de disciplines collectives applicables à la filière.

Direction générale des Douanes et Droits indirects : administration publique française sous tutelle du ministère de l'Action et des Comptes publics.

Eurostat : office statistique de l'Union européenne, chargé de publier des statistiques et des indicateurs européens, permettant d'effectuer des comparaisons entre les pays et les régions.

Fédération des Experts Forestiers de France : association syndicale qui regroupe les experts forestiers.

Fédération des Exportateurs de Vins & Spiritueux de France (FEVS) : association professionnelle qui rassemble les entreprises exportatrices de Vins & Spiritueux.

Forêts de France : mensuel à destination des forestiers qui propose une actualité de la filière, des points politiques, juridiques, des références économiques, des conseils sylvicoles, des fiches techniques et des dossiers thématiques.

FranceAgriMer : établissement national des produits de l'agriculture et de la mer, sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire.

Institut Géographique National (IGN) : institut qui produit et diffuse les données géographiques et forestières en France.

Institut National de la Statistique Économique (INSEE) : institut qui collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et la société françaises.

Météo-France : établissement public administratif qui est le service officiel de la météorologie et de la climatologie en France.

Office National des Forêts (ONF) : établissement public à caractère industriel et commercial français chargé de la gestion des forêts publiques.

Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV) : office qui fournit des informations sur les marchés viticoles aux pays producteurs et consommateurs.

Revue Vinicole Internationale (RVI) : magazine sur les entreprises du vin, la distribution et l'export.

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) : société anonyme, sans but lucratif avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Sowine : agence de conseil en marketing et communication dans le domaine des vins et spiritueux. Le Baromètre Sowine / Dynasta analyse les tendances de fond observées sur un an dans l'univers du vin et des spiritueux.

Terre-net : site internet concernant les actualités du monde agricole.

Valeurs Vénales : ouvrage technique qui reprend la valeur vénale ou locative de tous les types de biens immobiliers, dont les terres agricoles.

Agrifrance

Au sein de BNP PARIBAS PROPERTY SNC – filiale de BNP PARIBAS dédiée aux activités immobilières – AGRIFRANCE est le département spécialisé sur le marché du foncier rural : propriétés viticoles, belles demeures de prestige, domaines agricoles, massifs forestiers. Avec une expérience dans ce domaine acquise depuis plus de 45 ans, AGRIFRANCE accompagne ses clients dans leur démarche patrimoniale.

Grâce à un réseau de professionnels reconnus, AGRIFRANCE est en mesure de fournir des services complémentaires, tels que l'expertise ou la gestion de propriétés rurales.

Conseils et transactions de domaines agricoles, viticoles, forestiers et propriétés d'agrément

BNP Paribas Property SNC
au capital de 1 200 000 €
Siège social au 1 Bd Haussmann - 75009 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 42 98 43 51
e-mail : serviceclient.bnpproperty@bnpparibas.com

Immatriculée sous le n° 784 194 144 RCS Paris
Carte professionnelle CPI 7501 2016 000 008 797 délivrée
par la CCI de Paris Île-de-France
Garantie BNP PARIBAS
16, bd des Italiens - 75009 Paris
Identifiant C.E. FR25784194144

Une société du Groupe BNP Paribas

Document à caractère promotionnel, fourni uniquement à titre d'information et ne constituant en aucun cas une offre ou une sollicitation réalisée dans un État (ou une juridiction) dans lequel une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée, ou auprès de personnes envers lesquelles une telle offre, sollicitation ou vente, est illégale.

Création et réalisation : Design Media

Crédits Photo : © Getty Images - SimonSkafar -
Bálint Tamás - Reinhard Krohne / 500px - Jacques Julien
- Burazin - Ulrich Knaupe - Ralf Hettler - Jeja - run co
- Cavan Images - Dimensions - Vlad Serbanescu / 500px
- Juana Mari Moya - da-kuk - magdasmith
- Shannon O'Grady / 500px - Christoph Wagner - © DR

Suivez-nous



BNP Paribas
Wealth Management



wealthmanagement.bnpparibas



Cette couverture est réalisée en papier issu de déchets de pommes de terre transformés.



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change