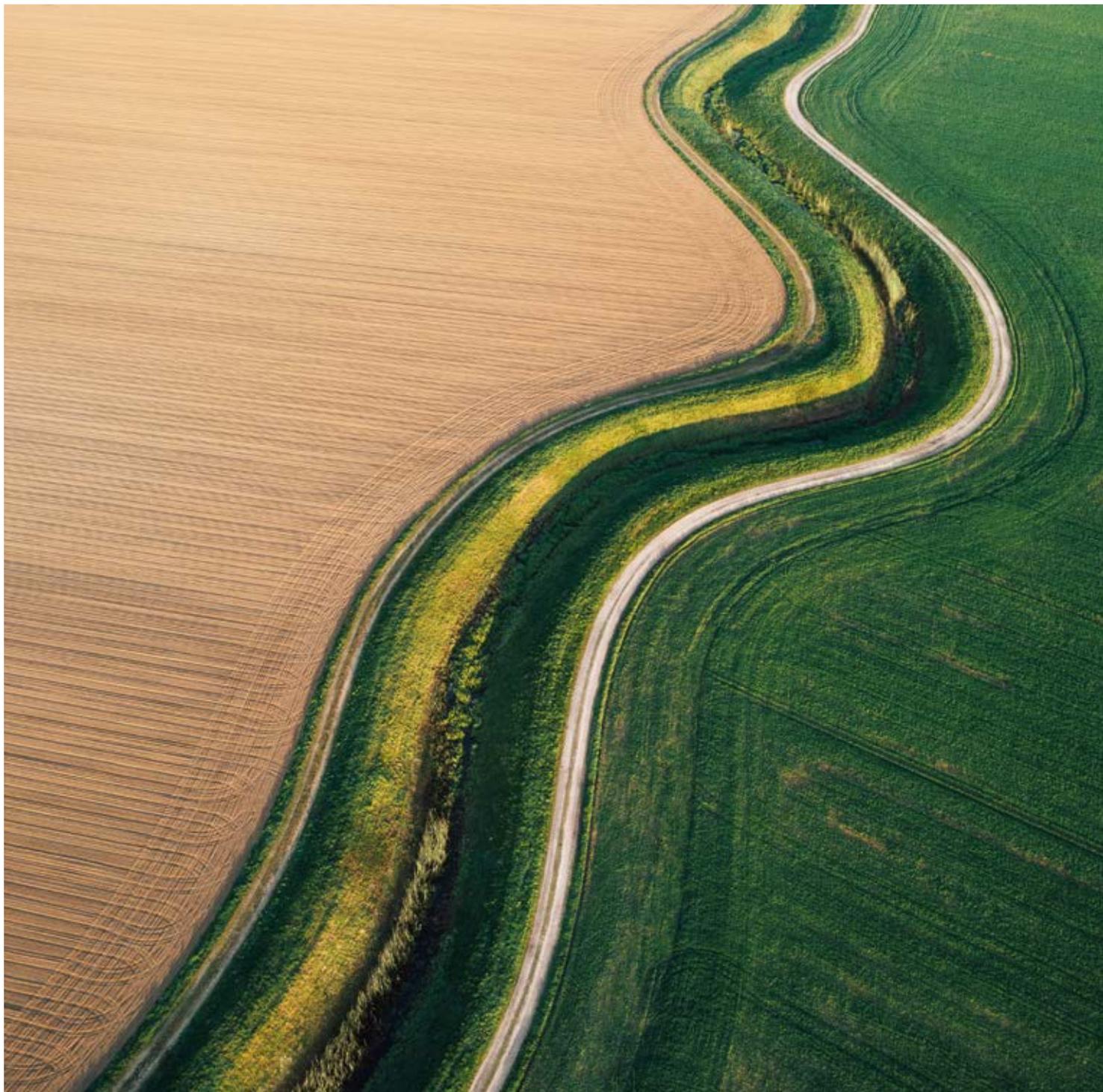


L'investissement en foncier rural

2023



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change



Sommaire

1
Marché agricole p-2

2
Vignobles p-10

3
Forêts p-18



Édito

C'est toujours avec un grand plaisir que nous vous présentons notre publication annuelle. Cette note de conjoncture comprend une analyse chiffrée et qualitative des marchés ruraux, le tout illustré par un retour d'expérience de professionnels du terrain.

Après une longue période d'accalmie, l'inflation est revenue en force et a touché l'ensemble de l'économie mondiale. Dans le même temps, la croissance demeure atone. 2022 a été très chahutée et le début de 2023 a été marqué par un environnement économique compliqué, dans un contexte de durcissement monétaire, d'incertitudes accrues et de tensions nationales ou internationales exacerbées.

Dans le secteur de l'agriculture, le spectre de la pénurie alimentaire s'est éloigné avec la baisse des prix du gaz et du pétrole qui avaient atteint un pic en 2022, comme les cours des céréales.

Dans le domaine de la viticulture, après une année 2021 de faible production, les vignerons français ont engrangé une belle récolte, ce qui leur a permis de reconstituer les stocks. Malgré une situation internationale marquée par la montée des tensions inflationnistes, les marchés connaissent des ventes records à l'export.

Concernant le secteur de la forêt, dans un contexte de ralentissement des marchés immobiliers européen et américain lié à l'inflation et la hausse des taux, le prix des bois a connu pour la première fois une baisse au deuxième semestre 2022, y compris pour le chêne. Cette tendance est confirmée début 2023 et les volumes commercialisés chutent notamment en résineux.

Les professionnels des secteurs agricole, viticole et forestier subissent le fameux « effet de ciseau » du fait d'une augmentation de leurs charges qu'il n'est malheureusement pas toujours possible de répercuter sur leurs prix de vente.

Dans cet environnement complexe, la demande en foncier rural de qualité demeure cependant dynamique sur les marchés premium et ultra premium. Le marché du foncier rural fonctionne ainsi à deux vitesses : les prix continuent de progresser sur le foncier haut de gamme tandis que les marchés sont plus difficiles sur l'entrée de gamme ou le milieu de gamme.

Malgré une situation macroéconomique difficile, les fondamentaux demeurent solides sur le moyen/long terme.

Bonne lecture,

Benoît Léchenault
Directeur d'Agrifrance –
Gérant de BNP Paribas Property SNC

1

Marché

agricole

277

millions de tonnes
de production européenne
de céréales en 2023

+4,6%

par rapport à 2022

Le spectre de la pénurie alimentaire s'éloigne et les prix des matières agricoles baissent

Pour 2023 et à la faveur de très bonnes conditions climatiques pour les cultures en hiver, le COPA-COGECA anticipe en Europe, une augmentation générale de la production de céréales à 277 millions de tonnes soit une hausse de 4,6 % par rapport à 2022. La production d'oléagineux devrait progresser de + 8,2 % pour atteindre 34,1 millions de tonnes. Quant aux protéagineux, la production devrait également augmenter de + 5 % pour atteindre 3,9 millions de tonnes.

Ces prévisions interviennent dans un contexte de baisse des prix. La France et l'Europe doivent faire face à de nouveaux défis pour maintenir leur position de leaders agricoles, la concurrence s'intensifiant sur les marchés mondiaux.

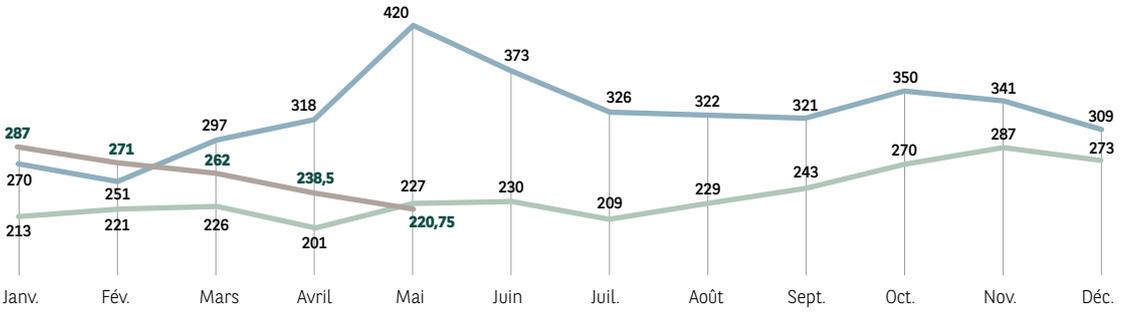


33,6
 millions de tonnes
 de blé produit en 2022
-4,9%
 par rapport à 2021

Blé

En 2022, la production française a baissé de 4,9% pour atteindre 33,6 millions de tonnes. Le rendement moyen s'est établi à 71,8 quintaux par hectare, soit une hausse de 1% par rapport à l'année précédente. Côté prix, le marché a été extrêmement volatil. Après avoir doublé pour atteindre un pic à plus de 400 euros par tonne en mai 2022, le prix du blé a fait le yoyo pour ensuite redescendre à 309 euros par tonne en décembre. Sur 2022, les prix n'ont progressé que de 13%.

Début 2023, les marchés sont partagés entre un manque d'activité à l'exportation et une situation qui demeure très tendue sur le bassin de la mer Noire. Même si les prix de l'énergie et des matières premières agricoles ont diminué de 30%, la situation reste compliquée pour les agriculteurs français. Selon ARVALIS, le coût de production en blé tendre serait de l'ordre de 260 à 280 euros par tonne alors que la tonne de blé cote à 221 euros en mai 2023.



Évolution des cours du blé

(en €/tonne) — 2021 — 2022 — 2023

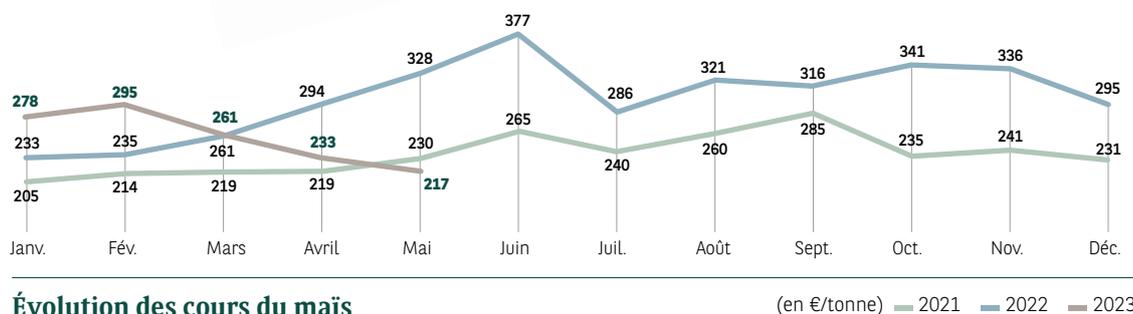
Source : Terre-net

11
millions de tonnes
de maïs produit en 2022
-29,2%
par rapport à 2021

Maïs

En 2022, la récolte de maïs (y compris le maïs humide) est estimée à 11 millions de tonnes. Cette production est en baisse de 29,2 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne 2017-2021. Le rendement du maïs (75,9 quintaux par hectare) est inférieur de 24,3 % à 2021. La baisse des surfaces (moins 6,5 %, à 1,45 millions d'hectares), mais surtout les épisodes de canicule et le manque d'eau en 2022 expliquent ces mauvais résultats, particulièrement pour les cultures de printemps telles que le maïs. À 295 euros par tonne en décembre 2022, les prix ont progressé de 28 % sur un an, ce qui est mieux que le blé.

Début 2023, la stagnation de l'économie mondiale a pesé sur les cours. La Chine n'a pas renoué avec sa croissance économique comme espéré. Elle a annulé la plupart de ses commandes en maïs avec les États-Unis et avec le Brésil. Ce dernier attend en effet une récolte record. En mai 2023, le maïs cote à 217 euros par tonne, c'est-à-dire moins qu'en mai 2022, où il atteignait des sommets à 328 euros par tonne.



Évolution des cours du maïs

Source : Terre-net

(en €/tonne) — 2021 — 2022 — 2023

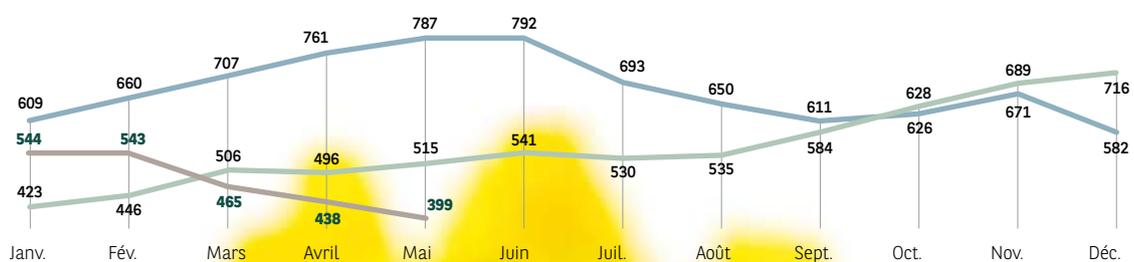
Colza

L'année 2022 a été plutôt favorable au colza qui a vu sa production (4,5 millions de tonnes) augmenter de 36,3 % par rapport à 2021. Les rendements (36,7 quintaux par hectare) ont également progressé de 8,9 % par rapport à 2021. Enfin, en juin 2022, les cours du colza se sont hissés à des niveaux inégalés pour atteindre près de 800 euros par tonne ! Depuis, les prix baissent et atteignent 580 euros par tonne en décembre. Sur un an, les prix ont baissé de 18,7 %, mais ils restent à un niveau qui a permis d'obtenir une belle marge à l'hectare.

En mai 2023, comme pour le blé et le maïs, les prix subissent une correction, pour atteindre 400 euros par tonne.

4,5

millions de tonnes
de colza produit en 2022
+36,3%
par rapport à 2021



Évolution des cours du colza

(en €/tonne) — 2021 — 2022 — 2023

Source : Terre-net

Météo en 2022

Chaleur record et sécheresse importante



Comme dans la plupart des pays européens, 2022 aura été l'année la plus chaude jamais enregistrée depuis 1900 ! Dans toutes les régions françaises, presque tous les mois de l'année ont été supérieurs à la normale. La température moyenne observée a été de 14,5 °C contre 12,7 °C, entre 1981 et 2010. Les périodes de froid ont été quasi inexistantes. Seul un épisode de gel tardif début avril a malheureusement touché les vignobles. Un autre épisode de froid a eu lieu du 8 au 17 décembre sur toute la France.

Contrairement à l'année 2021 qui avait été très pluvieuse en été, les précipitations en 2022 ont été déficitaires sur tout le territoire et en deçà des moyennes mensuelles observées (49 mm en 2022, contre 62,7 mm entre 1981 et 2010). Les sols se sont asséchés en raison d'un ensoleillement exceptionnel.

Sur tout le territoire, ce stress hydrique a généré des dépérissements sur les peuplements et plantations forestières. Néanmoins, à la faveur d'un automne plus clément, les éleveurs ont pu profiter d'une croissance herbagère inattendue et les vendanges ont eu lieu dans de bonnes conditions climatiques.

En 2022/2023, la pluviométrie hivernale n'a pas suffi à remplir les nappes phréatiques. Fort heureusement les pluies de printemps dans le Nord, puis dans le Sud de la France ont limité une catastrophe climatique comme en ont connu l'Espagne et l'Italie cette année.

Températures mensuelles

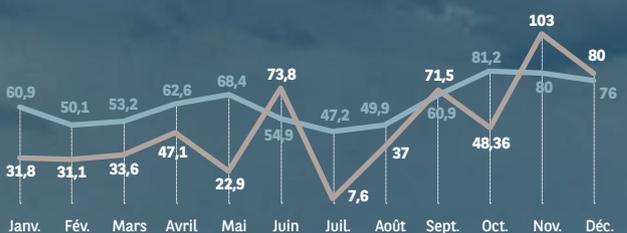


en °C

- Températures 2022
- Moyennes des températures 1981/2010

Sources : Météo France / infoclimat.fr Paris / Terre-net

Précipitations mensuelles



en mm

- Précipitations 2022
- Moyennes des précipitations 1981/2010

Sources : Météo France / infoclimat.fr Paris / Terre-net

Marché du foncier agricole

Depuis 10 ans, le prix du foncier agricole français a progressé de 2,6 % par an. En général, il évolue en fonction de plusieurs facteurs, tels que la demande pour les terres agricoles, les politiques agricoles ou environnementales ou encore le revenu des agriculteurs. Ce marché est également directement influencé par la qualité et la nature du sol, les améliorations apportées, notamment l'irrigation, la structure de l'exploitation (plan parcellaire, situation géographique), ainsi que les conditions climatiques. Avec 480 400 hectares cédés en 2022, pour 7,14 milliards d'euros, les SAFER estiment que ce marché a été particulièrement actif. L'arrivée prochaine de la loi « Sempastou »⁽¹⁾ a sans doute accéléré les ventes de foncier avant sa mise en place en 2023.

Selon « Valeurs Vénales », un hectare de foncier agricole libre de bail en 2022 cote en moyenne 8 000 euros pour les terres céréalières et 5 450 euros pour les prairies. Par rapport à 2021 et pour la première année depuis 2007, le foncier agricole libre de bail fléchit de 1,5 % pour les terres céréalières et de 1,6 % pour les prairies. Mais le marché des terres (qui est régulé en France) demeure très attractif, par rapport à l'évolution du prix des forêts et du foncier agricole européen, ce dernier étant actuellement très élevé.

480 400

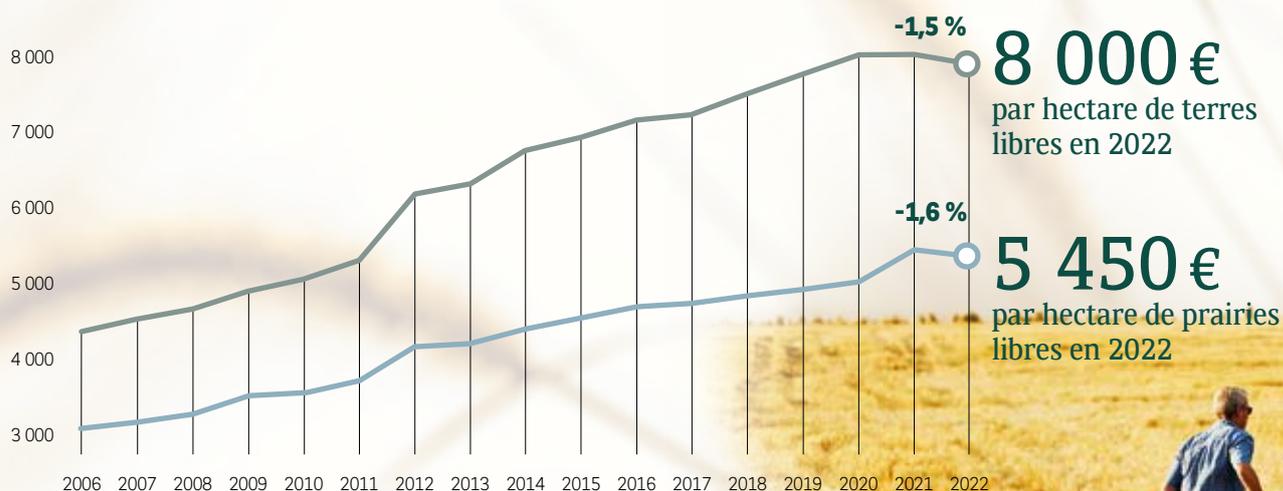
hectares cédés
en 2022 pour

7,14

milliards d'euros

+2,6%

par an



Progression du foncier agricole libre de bail (€/ha) — Terres libres — Prairies libres

Source : Valeurs Vénales

(1) La loi Sempastou, a pour objet de limiter l'agrandissement et de réguler l'accès au foncier agricole. Cette loi doit permettre de limiter les cessions de parts de sociétés. En plus de leur droit initial de préemption sur le foncier, les SAFER disposent d'un droit de préemption sur les ventes de parts de sociétés.

Les prix pratiqués en grandes cultures sont supérieurs de 32 % à ceux en zones d'élevage, car le nombre de bovins baisse en France comme dans le reste de l'Europe. 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 2 000 euros par hectare, comme par exemple la Mayenne, le Morvan et une partie de la Côte-d'Or ou de la Nièvre.

Sur le marché du foncier agricole loué qui représente environ 80 % des surfaces, la décote d'une terre louée est de 22 % en moyenne, mais elle peut varier de 0 à 50 %. Pour un propriétaire bailleur, le foncier loué vaut en moyenne entre 3 950 euros par hectare pour les prairies et 6 470 euros par hectare pour les terres céréalières. Par rapport à 2021, ce foncier loué baisse de 1,5 % pour les prairies et de 0,9 % pour les terres céréalières.

Le rendement locatif brut du foncier agricole loué s'établit en moyenne à 3,4 % en 2022 et sur les 10 dernières années. Ce rendement brut moyen oscille entre 2,5 % et 4,5 % selon le niveau de prix du foncier et la nature des productions. Sur les 10 dernières années, le prix moyen du foncier agricole s'est apprécié de 3,6 % par an. La performance (cumul rendement et valeur du capital) est plus qu'honorable et s'établit en moyenne à 7 % par an hors fiscalité. Pour les régions les plus chères, la performance est surtout due à l'évolution des prix du foncier. À l'inverse, pour les régions les moins chères, c'est le rendement brut des loyers qui explique en grande partie les résultats.





Vignobles

45,4

millions d'hectolitres
de production viticole
française en 2022,

+20%
par rapport à 2021

Vendanges en 2022 : récolte en augmentation

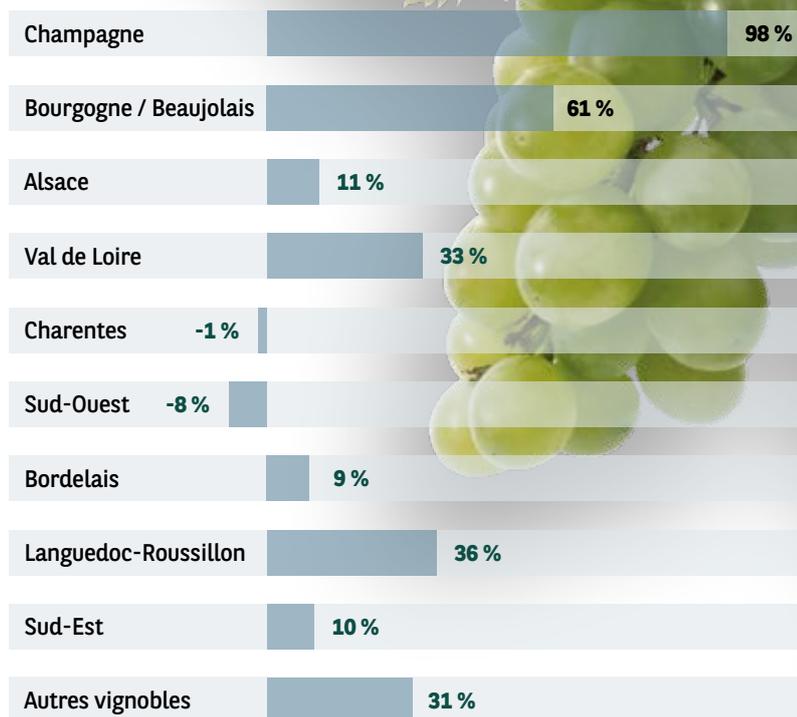
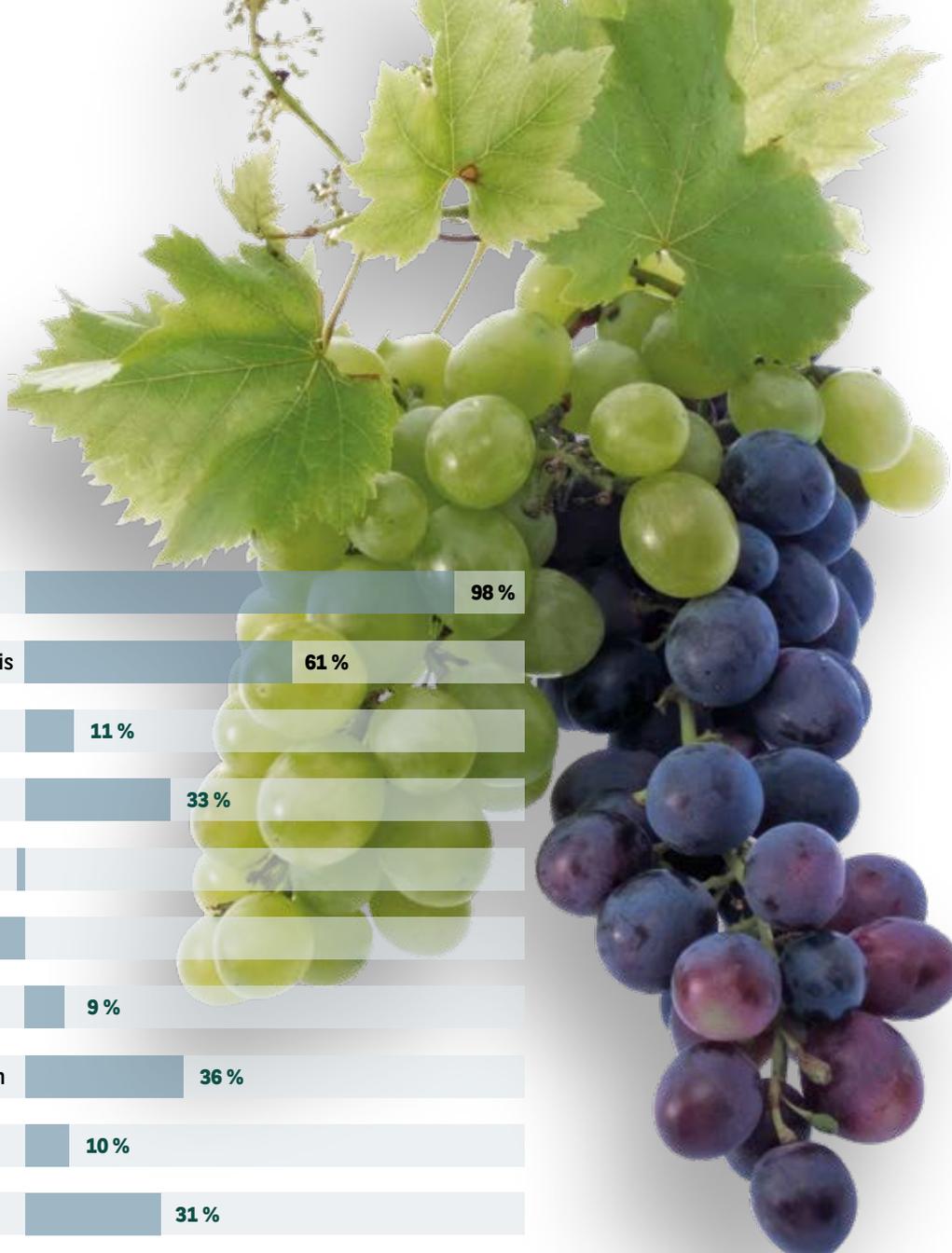
En 2022, la production viticole française a été de 45,4 millions d'hectolitres, soit une augmentation de 20 % par rapport à la petite récolte de 2021 qui avait connu un gel printanier important. En comparaison de la moyenne des cinq derniers millésimes, celui de 2022 est en hausse de 6 %. La France se hisse ainsi au deuxième rang des pays producteurs mondiaux, derrière l'Italie dont la production est en augmentation de 12 % et devant l'Espagne, dont la production est en baisse de 10 % en raison d'une sécheresse importante. À eux trois, ces pays représenteraient 60 % de la production mondiale estimée à plus de 260 millions d'hectolitres.



Évolution de la production en France, en Italie, en Espagne

(% par rapport à 2021)

Sources : OIV, Agreste & Douanes



Évolution de la production dans les principales régions françaises

(% par rapport à 2021)

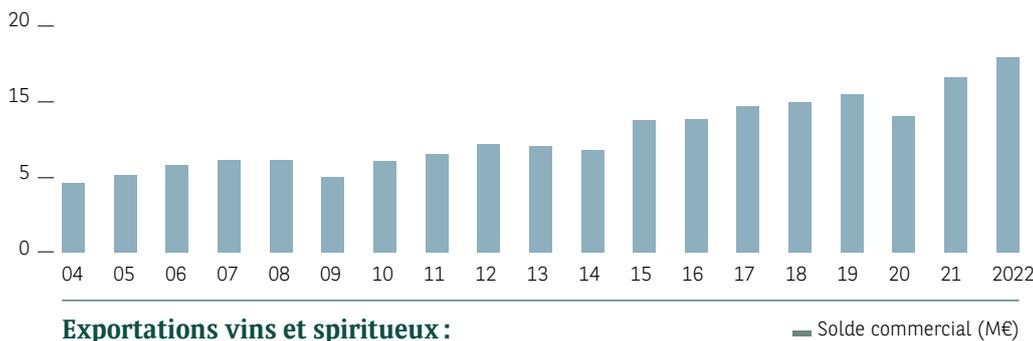
Sources : OIV, Agreste & Douanes

La production française se redresse dans pratiquement tous les bassins viticoles en 2022, hormis le Sud-Ouest et les Charentes touchés par le gel de printemps, puis par la grêle en juin. Les pluies de la fin de l'été ont permis une bonne maturation des raisins. D'ailleurs, les vendanges ont été précoces et se sont déroulées dans un excellent état sanitaire. À noter également que la Champagne connaît en 2022 une hausse de pratiquement 100 % de sa production après une baisse de 25 % en 2021. La Bourgogne et le Beaujolais progressent de 61 %, ce qui est une bonne nouvelle pour les producteurs qui ont pu ainsi reconstituer leurs stocks.

Marché du vin : exportations record en 2022

Le commerce du vin et des spiritueux demeure un des fleurons du commerce extérieur français. Il confirme sa deuxième place dans les exportations françaises, entre l'aéronautique et les produits de luxe. L'année 2021 avait été un exercice exceptionnel avec le rebond post-Covid et la suspension des taxes américaines sur les importations de vin de l'Union Européenne. L'année 2022 est exceptionnelle avec un solde commercial jamais obtenu de 17,2 milliards d'euros.

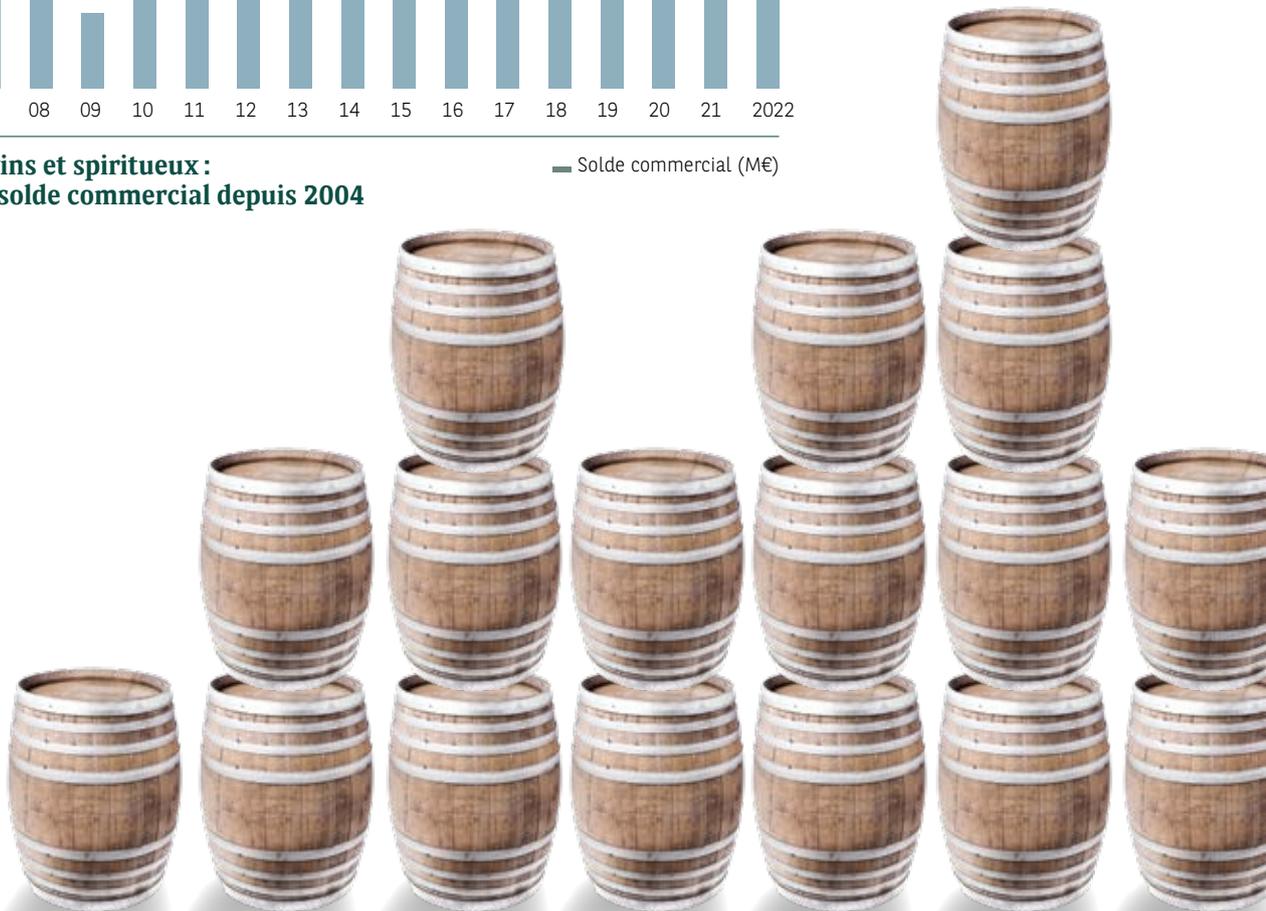
17,2
milliard d'euros de solde commercial en 2022
+29%
par rapport à 2021



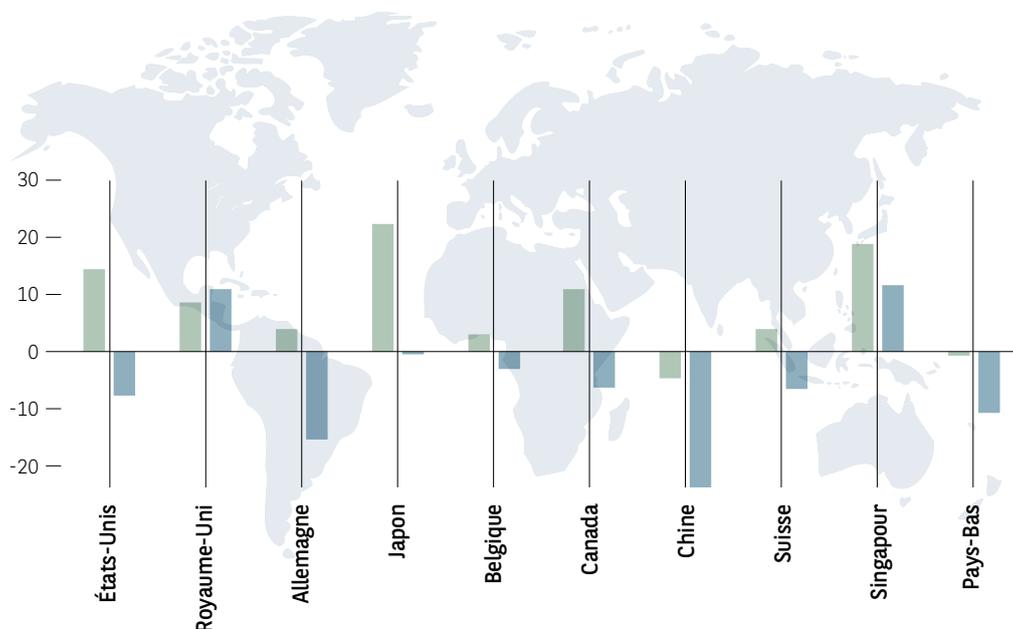
Exportations vins et spiritueux : l'évolution du solde commercial depuis 2004

Source : FEVS

— Solde commercial (M€)



En volume, les exportations baissent de 7 % en 2022, car la petite récolte de 2021 a eu un impact sur les quantités disponibles à l'export.



Évolution des importations des 10 premiers pays importateurs de vin français

Source : DGDDI (Douanes) 2020

(% en valeur et en volume)
■ Valeur Évolution en %
■ Volume Évolution en %

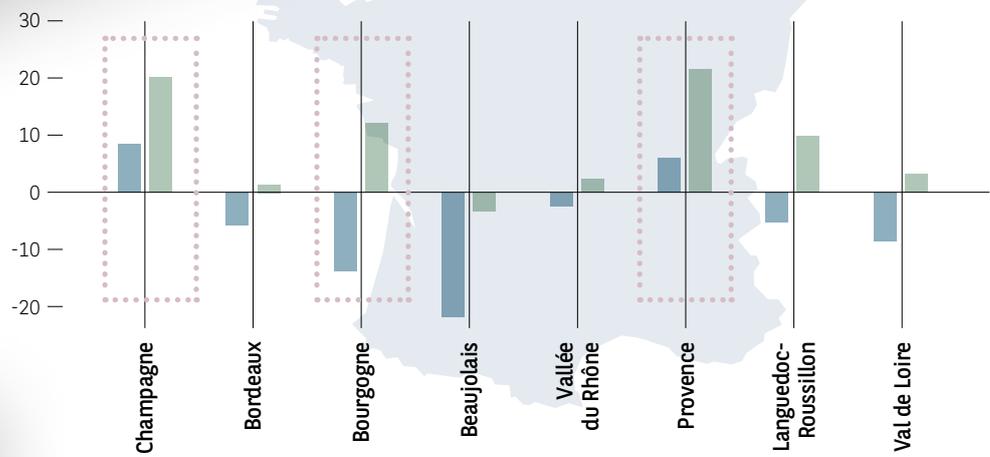
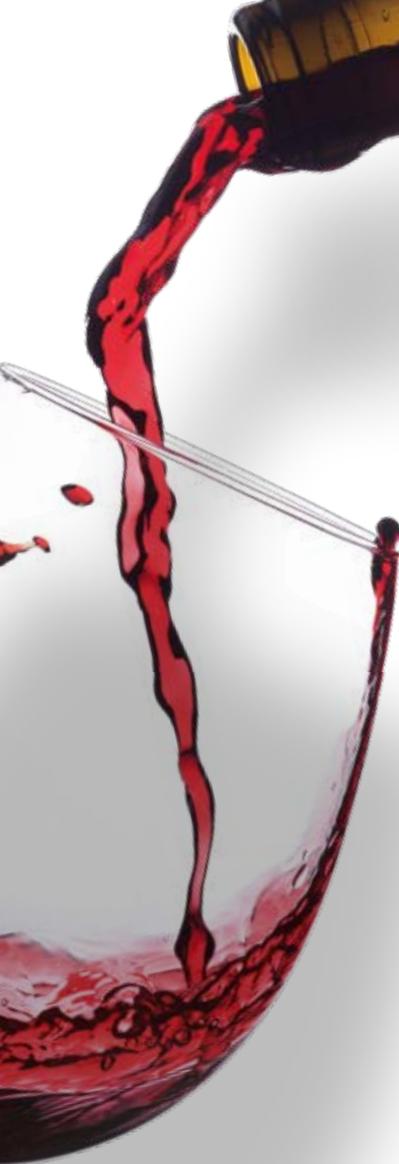
Avec 20% des exportations, les États-Unis restent le premier pays importateur de vins français au monde. En 2022, les ventes augmentent de 14 % et représentent plus de 2,2 milliards d'euros. Ces bons résultats s'expliquent en grande partie par les ventes de vins effervescents, dont le champagne.

En dépit du Brexit, les ventes vers le Royaume-Uni s'établissent à 1,4 milliards d'euros, en progression de 8,5% par rapport à l'année précédente. Le Royaume-Uni demeure le deuxième marché français.

À eux deux, les États-Unis et le Royaume-Uni concentrent plus de 30 % du chiffre d'affaires des exportations françaises de vins.

Malgré le ralentissement de l'activité économique en Chine (-4,6 % en valeur) ou à Hong-Kong (-26,2 %), la reprise des exportations s'accélère dans la zone asiatique, notamment au Japon. Avec 18,7 % de croissance, Singapour devient la plateforme régionale pour la distribution des vins français.





Évolution des exportations par région viticole par rapport à 2021

Source : DGDDI (Douanes) 2020

(% en valeur et en volume)

■ Valeur Évolution en %
■ Volume Évolution en %

Du côté des exportations françaises intra-Union européenne, les ventes ont progressé l'année dernière. Par exemple, l'Allemagne franchit, pour la première fois, le seuil du milliard d'euros d'importations de vins et spiritueux français.

Trois régions surperforment à l'exportation : la Champagne, la Bourgogne et la Provence.

Enfin coté producteurs, pour faire face à l'augmentation de leurs coûts de production, les viticulteurs français n'ont d'autres choix que de développer leurs débouchés à l'exportation. Par l'innovation et la différenciation, nous assistons également, lorsque cela est possible à un phénomène de « premiumisation » ou montée en gamme des produits.

« Premiumisation » :

démarche qui consiste à faire monter en gamme un produit ou service existant, à le proposer sous une version « luxe » ou à le décliner sous des formes dites « premium ». Cette démarche peut notamment passer par la création d'un packaging ou d'un conditionnement spécifique, la création d'un produit collector ou la création de série limitée ou d'une version de luxe.

« Différenciation » :

politique produit ou communication, par laquelle une entreprise va différencier son produit ou service vis-à-vis de ceux de la concurrence. Elle peut être réelle, car développée sur des caractéristiques intrinsèques, ou résulter d'un discours publicitaire. La différenciation a pour but de s'affranchir des contraintes de concurrence, en développant une « préférence marque » avant et après l'achat et en pratiquant éventuellement des prix plus élevés. La différenciation peut aussi se faire par le bas en proposant un produit plus « basique », mais moins cher (stratégie low cost).



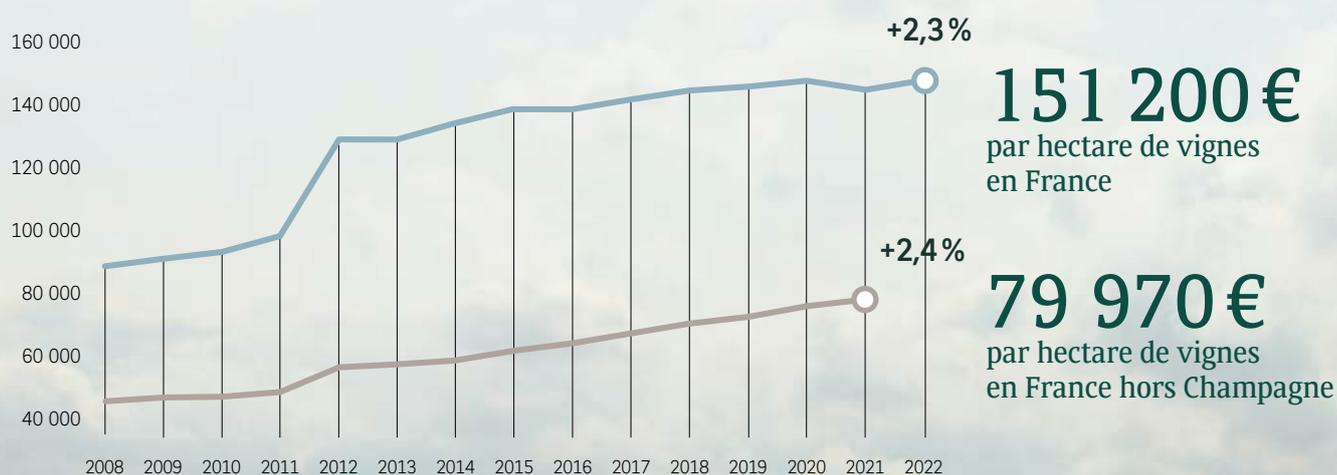
+ 1,5 %
de progression par an en
moyenne depuis 10 ans

Foncier viticole

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.

À plus de 151 200 euros par hectare (en augmentation de 2,4 % par rapport à 2021), le prix des vignes en France progresse en moyenne de 1,5 % par an depuis 10 ans. Mais ce chiffre en trompe-l'œil cache des situations très différentes d'une région à l'autre. En Bordelais, Saint Émilion progresse sur les 10 dernières années de 18 % par an et Pomerol de 15,7 % par an, alors que l'AOP Bordeaux atteint difficilement 1 % d'augmentation annuelle. Le prix du Bordeaux générique s'est même effondré de près de 12 % en un an. En Bourgogne, les Grands Crus connaissent en moyenne une augmentation de 9 % par an sur 10 ans, et les Premiers Crus de 8 %. La Champagne qui a ralenti en prix ces dernières années, connaît, comme les Crus des Côtes du Rhône ou les Côtes de Provence, une hausse de 3 à 4 % par an sur les 10 dernières années.

À l'instar du foncier agricole, pour les régions à forte notoriété, la performance est due à l'évolution du prix du foncier. À l'inverse, pour les régions les moins chères, c'est le rendement brut des loyers qui explique en grande partie les résultats.



Évolution du prix des vignes en France depuis 2008

Source : SAFER

(€/ha)
— France
— France hors Champagne

Val de Loire

Anjou	18 050 à 23 220 €/ha
-------	----------------------

Champagne

	1 283 850 à 1 593 230 €/ha
--	----------------------------

(Vallée de la Marne)

Bourgogne

Grands Crus	8 298 050 à 17 987 460 €/ha
Premiers Crus	2 249 900 à 4 348 840 €/ha
Villages	892 050 à 1 970 960 €/ha

Côtes du Rhône

Hermitage	1 296 240 à 1 523 550 €/ha
Côte-Rôtie	1 352 920 à 1 451 410 €/ha
Châteauneuf-du-Pape	534 790 à 579 380 €/ha
Gigondas	233 880 à 269 970 €/ha
Vacqueyras	122 400 à 153 020 €/ha
Villages	37 410 à 64 670 €/ha
Côtes du Rhône	25 560 à 37 590 €/ha

Bordelais

Bordeaux Rouge	17 010 à 25 160 €/ha
Saint-Émilion	306 200 à 3 195 720 €/ha
Pomerol	de 1 957 840 à 6 239 530 €/ha
Saint-Estèphe	483 850 à 1 016 580 €/ha
Pauillac	2 962 610 à 3 608 800 €/ha
Margaux-Saint Julien	1 248 930 à 1 917 680 €/ha

Provence

Côtes de Provence	de 56 880 à 151 870 €/ha
Bandol	139 760 à 181 400 €/ha
Cassis	116 740 à 155 520 €/ha

Valeurs moyennes – Prix maximum 2022

Source : Valeurs Vénales 2023





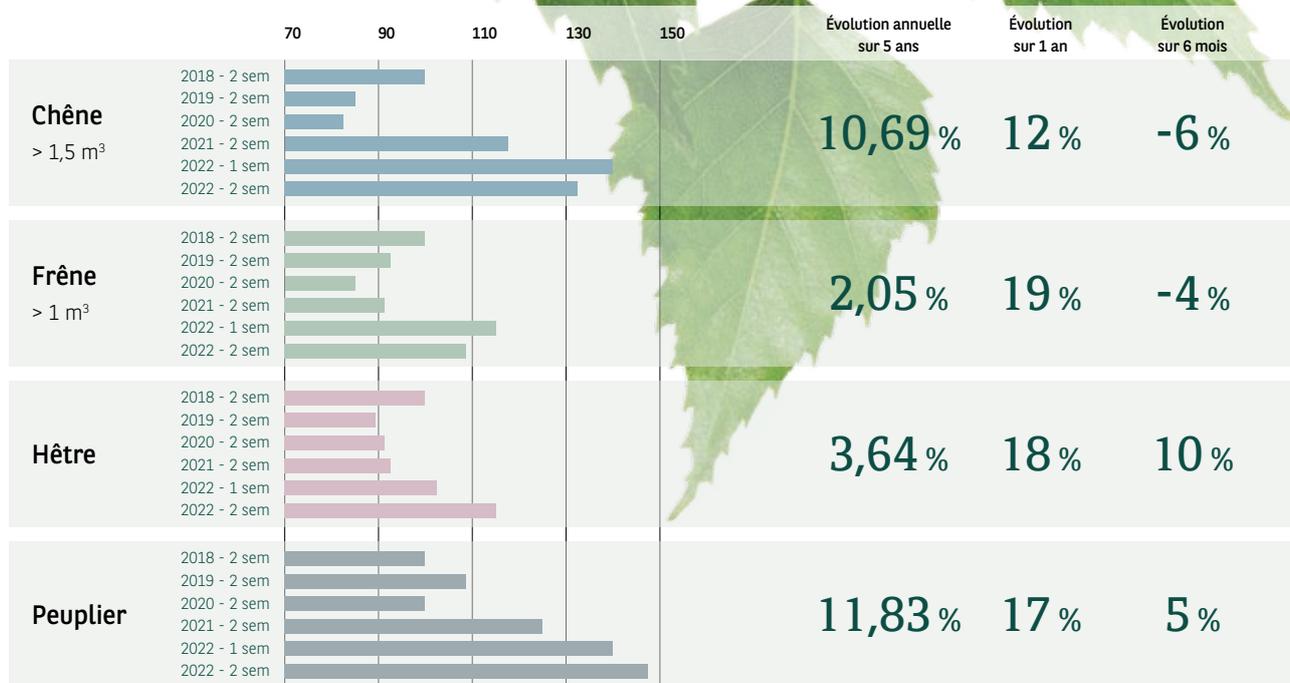
3 Forêts



Marché du bois : ralentissement fin 2022 et début 2023

Selon les Experts Forestiers de France et l'ONF (Office National des Forêts), le marché du bois a fortement progressé en 2021 et début 2022. Mais, à partir du deuxième semestre 2022, ce marché a connu une inflexion. Début 2023, la tendance à la baisse s'accroît et les professionnels de la filière manquent de visibilité, face à l'augmentation de leurs coûts : principalement le transport et l'électricité. Par l'innovation et le développement de nouveaux produits tels que le lamellé-collé, qui constitue notamment une alternative au béton dans le secteur du bâtiment, les industriels cherchent à préserver leurs marges en accroissant leurs marchés.

Feuillus



Évolution du prix moyen au m³ par essence sur 5 ans

(base 100 : 2^e semestre 2018)

Source : Fédération des Experts forestiers de France

En feuillus, le chêne cote en 2022 à un prix moyen de 292,84 euros par m³ et se commercialise toujours à de bons niveaux, malgré un prix en baisse de 6 % pour la première fois depuis cinq ans. Face à l'absence de la demande chinoise fin 2022, nous observons que 93 % des lots de chêne ont malgré tout trouvé preneurs en 2022, car la demande nationale et européenne est toujours forte. Début 2023, le marché du chêne ralentit et évolue désormais dans un marché à deux vitesses.

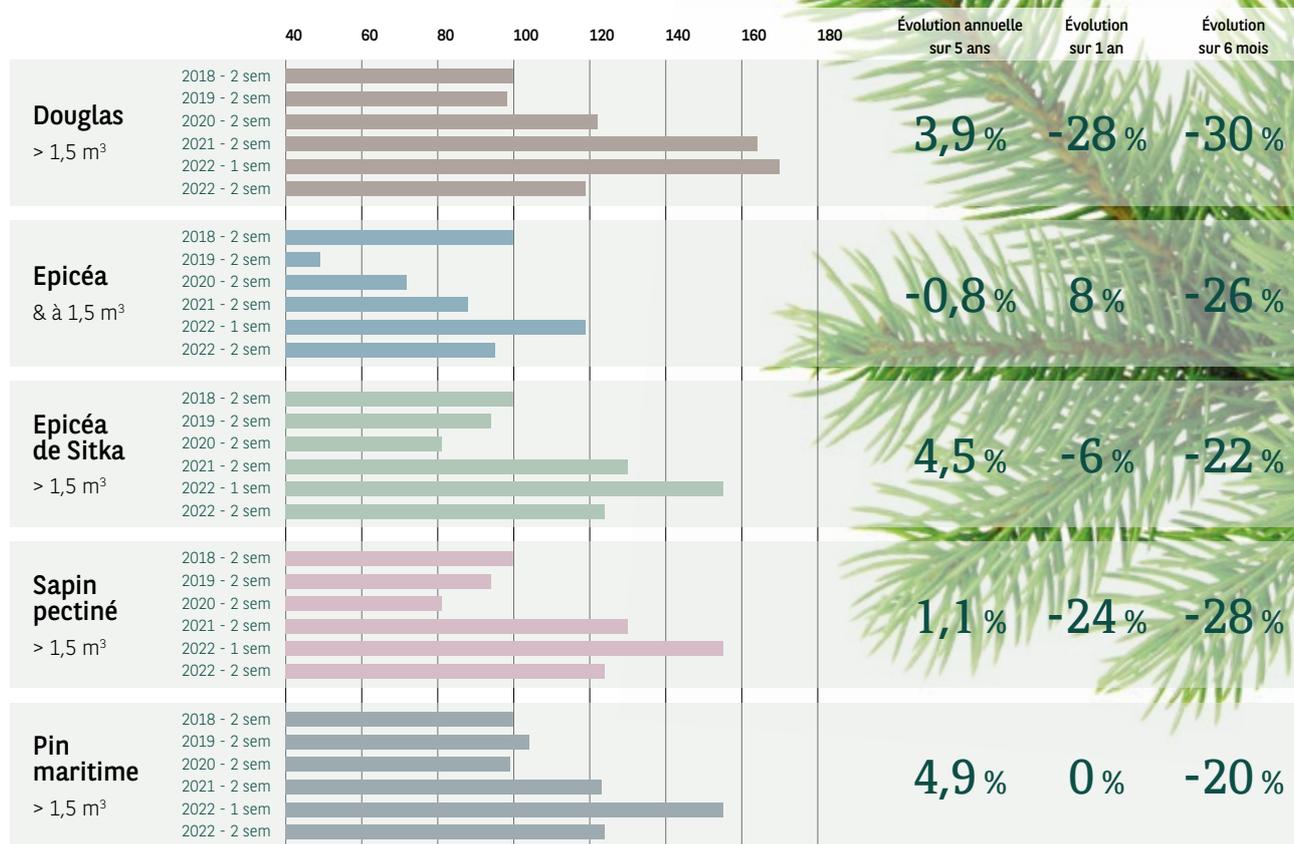
Les prix ont encore grimpé au premier trimestre 2023 dans les très belles qualités de plots et merrains. En revanche les débouchés des assortiments secondaires destinés à des usages en parquets s'essouffent dans un contexte baissier sur la grande exportation. Le frêne (114,36 euros par m³), se tient bien avec moins de volumes disponibles. Début 2023, les prix du frêne sont au plus haut et se valorisent « bord de route » à des prix moyens de 160 euros le m³ contre 115 euros un an auparavant, et on note une forte demande qui provient du Vietnam. En 2022, le hêtre (66,25 euros par m³), passe la barre des 60 euros pour la première fois depuis 2015. D'ailleurs, 93 à 96 % des lots ont été vendus.

En revanche début 2023, le hêtre voit ses prix en repli de 10 %. Le peuplier (58,86 euros par m³), est assez demandé et voit ses prix progresser en 2022 de 17 % sur un an et 6 % sur les 6 derniers mois.

Résineux

de **-20%**
à **-30%**

de baisse moyenne des prix
au m³ des résineux sur les
six derniers mois de 2022



Évolution du prix moyen au m³ par essence sur 5 ans

(base 100 : 2^e semestre 2018)

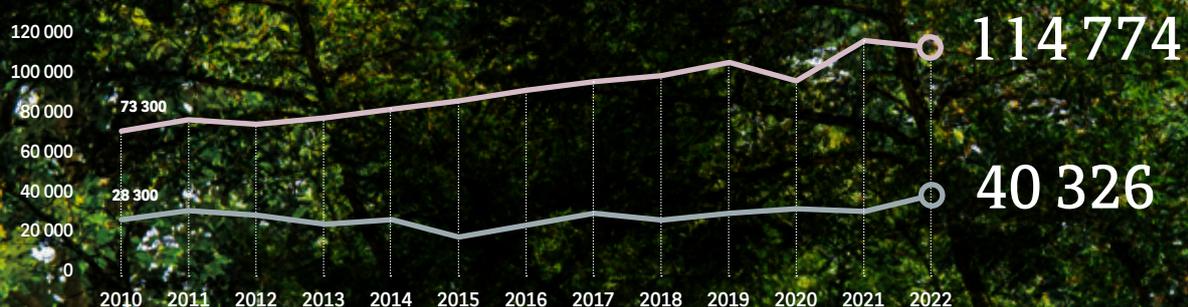
Source : Fédération des Experts forestiers de France

En résineux, toutes les essences baissent de 20 à 30 % sur les six derniers mois de 2022. Le douglas (73,77 euros par m³) et l'épicéa commun (51,93 euros par m³) perdent respectivement 30 % et 26 % en 6 mois. Les volumes proposés à la vente ont chuté de moitié pour ces deux essences. L'épicéa de Sitka (122,59 euros par m³) perd 22 % en six mois. Les bois d'œuvre mis en vente ont baissé de 20 % par rapport aux trois semestres précédents. Le sapin pectiné (44,96 euros par m³) perd 28 % en six mois. Le pin maritime (51,08 euros par m³) perd 20 % durant les six derniers mois. La demande est toujours forte avec 92 % des lots vendus.

En 2023, l'incertitude sur les marchés du bois demeure et s'amplifie. Aux États-Unis, le marché de la construction ralentit de 20 % et la Chine réduit ses importations de résineux, entraînant une chute du prix des sciages de 40 %. En Europe, la filière du bois prévoit en 2023 un recul de 2 à 3 % des sciages de planches en résineux. En France la construction chute de 12 % depuis juillet 2022, ce qui est une mauvaise nouvelle pour les résineux, notamment dans le Grand Est où les stocks s'accumulent depuis la baisse des prix.

Marché des forêts en 2022

En 2022, avec plus de 155 000 hectares de forêt cédés en France, on observe une augmentation des ventes de + 4,6%. Les ventes de forêt de plus de 100 hectares augmentent de + 5,3 %, contre + 4,3 % pour les forêts de moins de 100 hectares.

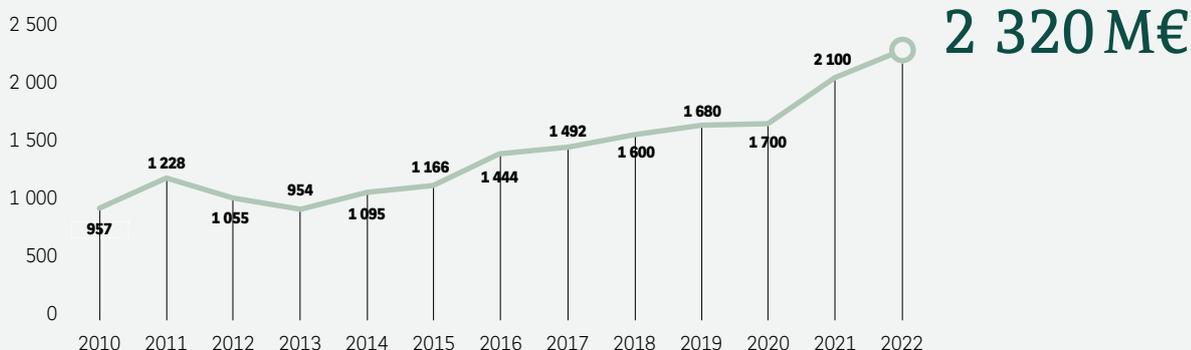


Évolution des surfaces vendues en forêt (en hectares) (€)

— Moins de 100 ha — Plus de 100 ha

Source : SAFER

En valeur, en 2022, le marché a été particulièrement dynamique et il représente 21 850 transactions pour 2,32 milliards d'euros. Sur 10 ans, il a progressé en valeur de 140 %.



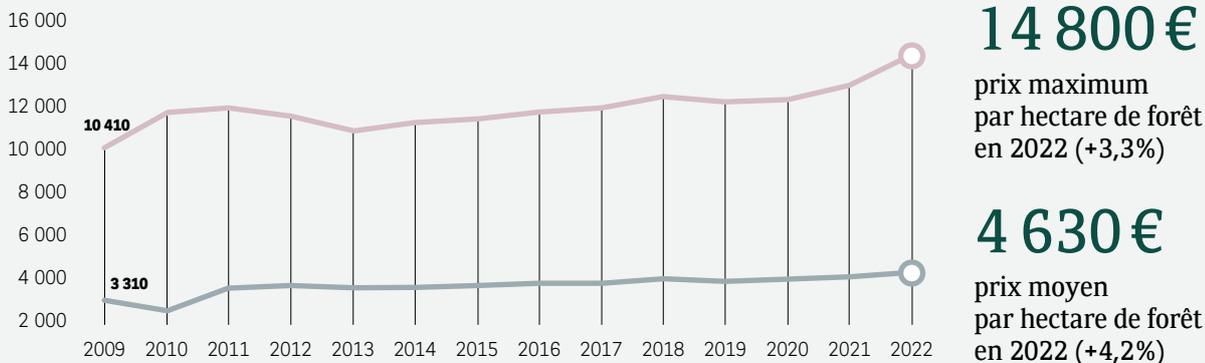
Évolution du marché de la forêt en valeur

— Total

Source : SAFER

Le prix moyen à l'hectare (4 630 €/ha) a augmenté de 4,2 % par rapport à 2021. Les prix varient de 700 € à 14 800 €/ha. Sur 10 ans, en moyenne, les prix maximums ont augmenté de 3,3 % par an. Plus de 80 % des ventes et 35 % de la surface cédée correspondent à des transactions de moins de 10 hectares. Les agriculteurs restent les premiers acquéreurs de forêts, souvent achetées avec des terres agricoles.

Sur le marché des forêts de plus de 100 hectares, la demande reste très soutenue face à une offre encore plus limitée (26 % des surfaces) que les années précédentes (moins de 120 transactions). Surchauffe ou rattrapage des prix par rapport à nos voisins européens ? Depuis quelques mois, voire une année, nous assistons à une forte demande de la part d'investisseurs privés ou institutionnels. Les perspectives de valorisation des crédits carbone ou la rémunération future des services environnementaux renchérissent l'appétit de certains investisseurs ou propriétaires. La récente baisse des prix du bois et le ralentissement du marché de l'immobilier pourraient avoir un impact sur le prix des forêts.



Évolution des prix en forêt (par hectare)

(€/ha)

— Prix maxi/ha — Prix moyen/ha

Source : SAFER

Références / glossaire

ARVALIS : organisme de recherche appliquée qui a pour vocation d'être un référent technique dans les filières des céréales à paille, maïs, sorgho, pommes de terre, fourrages et lin fibre pour les agriculteurs et les pouvoirs publics.

COPA – COGECA : le COPA (Comité des organisations professionnelles agricoles de l'Union européenne), et la COGECA (Confédération générale des coopératives agricoles, ex-Comité général de la coopération agricole de l'Union européenne) regroupent certaines organisations syndicales et professionnelles agricoles et coopératives.

DEFINITIONS-MARKETING.COM : premiumisation et différenciation, B. BATHELOT.

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

Doc'Eco, BNP Paribas Group : Group Information Centre.

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.

France AGRIMER : établissement national des produits de l'Agriculture et de la Mer.

Infoclimat.fr : site météo dédié à l'observation météo.

INSEE : Institut National de la Statistique Economique.

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

Ministère de l'Agriculture Française (Agreste) : service statistique du ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Agriculture Française : rapport CGAAER sur l'évolution des modes de portage du foncier. Benoît BONNEFOI - Hervé LEJEUNE.

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

OIV : Organisation Internationale de la Vigne et du Vin.

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.

Statistiques européennes (EUROSTAT)

Tallage : cabinet d'études agroéconomiques spécialisé dans les marchés européens et mondiaux des grains et des oléagineux depuis janvier 1993.

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 – Paris – +33(0)1 40 55 16 66

Crédits Photo : © Getty Images – Borchee – VIDOK – Adobe Photoshop 24.5 (Macintosh) – Adobe Photoshop CS5 Windows – Ricardo Gomez – Avalon_Studio – 1001Love – NIKON D750 Ver.1.15 – Andrea Pistolesi – Science Photo Library – Thomas Barwick – PodhorskyLeseek – Creativ Studio Heinemann – Adobe Photoshop CS5 Macintosh – valentinrussanov – eleonora galli – Alistair Berg – Alexis Carlhian – VIDOK – zoomstudio – wilatlak villette © Photo Pexel



Suivez-nous



BNP Paribas
Wealth Management



Téléchargez l'application
« Voice of Wealth »



wealthmanagement.bnpparibas



Ce document est imprimé
sur un papier recyclé.



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change