

# L'investissement en foncier rural

# 2024



**AGRIFRANCE**  
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque  
d'un monde  
qui change

## Sommaire

# 1

Marché agricole

P-5

# 2

Vignobles

P-19

# 3

Forêts

P-29

# Un nouveau cap à définir

C'est toujours avec un grand plaisir que nous vous présentons notre note de conjoncture qui reprend les grandes tendances du marché du foncier rural français. En tant que professionnels du terrain, c'est aussi un moyen de vous faire partager notre retour d'expérience.

Les manifestations des agriculteurs et des viticulteurs ont mis en évidence en France, mais aussi en Europe, les failles d'un système. Dans la plupart des secteurs et des productions, en plus d'être volatiles, les prix agricoles ne sont globalement pas suffisamment rémunérateurs pour les producteurs. Les consommateurs qui voient leur pouvoir d'achat diminuer, ne sont pas prêts à accepter une hausse des prix de l'alimentation. Enfin, la société civile par la mise en place de nouvelles normes, demande au monde rural de respecter l'environnement en produisant plus et mieux. Au centre de ces demandes qui peuvent apparaître contradictoires, les professionnels du secteur sont dans l'attente d'une vision claire et cohérente, d'autant plus que dans les dix ans à venir, un agriculteur sur deux partira à la retraite !

A mesure que les technologies évoluent, de nouvelles opportunités se dessinent. Le développement des énergies renouvelables offre un potentiel de valorisation des revenus, tout en contribuant à diversifier notre mix énergétique. L'agroforesterie et le changement des pratiques agricoles peuvent non seulement améliorer la fertilité des sols, mais aussi séquestrer de grandes quantités de carbone de l'atmosphère, contribuant ainsi à atténuer les effets du changement climatique. Enfin, les services écosystémiques rendus, à savoir la préservation de zones humides, la séquestration de carbone par les prairies, terres ou forêts, la régulation du cycle de l'eau, la protection contre l'érosion, devraient à terme constituer un revenu pour les agriculteurs, les viticulteurs et les forestiers vertueux. Mais il faudra à l'échelon européen, accompagner cette prochaine transition.

Dans un monde confronté à des enjeux environnementaux sans précédent, le foncier rural émerge comme un acteur clé vers une économie plus durable et plus résiliente. Bien choisi, il demeure un actif de qualité.

Bonne lecture.

**Benoît Léchenault**

Directeur d'AgriFrance –  
Gérant de BNP Paribas Property SNC

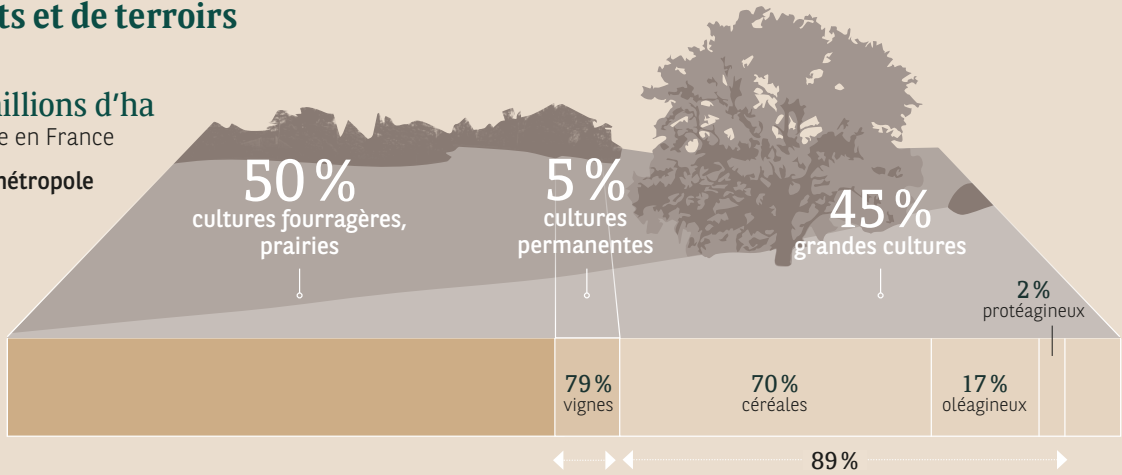
# La France, un grand pays agricole, viticole et forestier

## Agriculture

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

**26,7 millions d'ha**  
surface agricole en France

**Surface de la métropole**  
543 940 km<sup>2</sup>  
dont 5 853 km de côtes



### La France : 1<sup>re</sup> puissance agricole européenne

**76,6 milliards d'€**  
valeur de la production agricole

**1<sup>re</sup>** agriculture européenne  
18% de la production en valeur

**1<sup>re</sup>** en Europe  
sur le blé tendre, le maïs grain, la betterave à sucre et les oléagineux.

**2<sup>e</sup>** en Europe  
pour les AOP et IGP.

**3<sup>e</sup>** en Europe  
sur les légumes frais, les cultures permanentes.

### L'élevage, une spécificité française



La plus grande diversité de races bovines au monde

**1<sup>er</sup>**  
Producteur de viande bovine

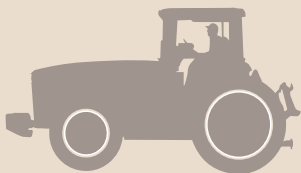
**1<sup>er</sup>**  
Producteur d'œufs

**2<sup>e</sup>**  
Producteur de lait, beurre et fromages

**3<sup>e</sup>**  
Producteur de volailles

**3<sup>e</sup>**  
Producteur de porcs

### Une baisse du nombre d'exploitations en France comme en Europe



**488 000**  
exploitations agricoles en France en 2023

**18%** de moins sur 10 ans



**12%**  
sont certifiées agriculture biologique

## Vignes

### La France, une puissance viticole

#### Surface

**792 mha**  
surface du vignoble français.



**2<sup>e</sup>**

Surface dans le monde et en Europe (derrière l'Espagne avec 945 mha)



#### Production

**1<sup>er</sup>**

Producteur mondial



**55 %**

de la production mondiale provient de 3 pays

- la France (48 Mhl)
- l'Italie (38,3 Mhl),
- l'Espagne (28,3 Mhl)



**1<sup>er</sup>**

exportateur mondial en valeur de vins et spiritueux

**16,2 Mds€**  
d'exportations de vins et spiritueux, soit x 2,7 en 20 ans

**59 000**

exploitations viticoles



**14 %**  
des vignes en agriculture biologique

## Forêts

### La forêt progresse en France

#### Surface

**16,8 mha**

surface des forêts françaises en 2022.

+20 % en 20 ans

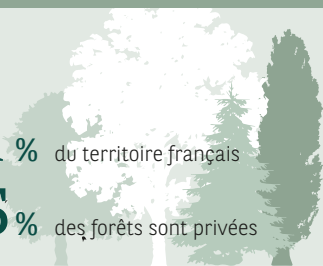
**4<sup>e</sup>** forêt européenne

**31 %**

du territoire français

**75 %**

des forêts sont privées



#### Les essences en France

- Chêne 27%
- Pin 11%
- Hêtre 11%
- Épicéa 8%
- Aulne ns
- Bouleau ns

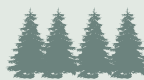


**67 %** de feuillus

**1<sup>er</sup>**

pour les feuillus

**21 %** de résineux



**3<sup>e</sup>**

producteur de résineux derrière la Suède et la Finlande

**12 %** mixtes



#### Production

**37 millions de m<sup>3</sup>**  
de récolte de bois commercialisés

**2 336**

entreprises d'exploitation forestière

**1 308**

scieries

**50 Mds€**

de chiffre d'affaires

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



## Économie et démographie

### Contribution active à l'économie et à l'emploi du pays

#### Emploi



**759 000** emplois permanents dans le secteur agricole



**129 000** emplois (dont 79 000 salariés) dans le secteur viticole



**390 000** emplois directs et **440 000** emplois indirects dans le secteur forestier



#### Industrie agroalimentaire

**1<sup>er</sup>** secteur industriel français

**17 372** entreprises

**198 Mds€** de chiffre d'affaires

**459 803** emplois

### Le Foncier Rural et démographie : une population masculine et vieillissante



**1/2** des agriculteurs sont âgés de plus de 55 ans dont 30% sans successeur désigné



**26 %** des effectifs d'exploitants ou co-exploitants sont des femmes

Sources : Agreste, Recensement Agricole 2020

Sources : Alimagri février 2022, Agreste, Recensement agricole 2022, IGN, OIV, Eurostat.





---

# 1

## Marché agricole

En ce début d'année de 2024, le Conseil international des céréales (CIC) prévoit une production mondiale de 2 301 millions de tonnes de céréales pour la campagne 2023-24, soit une hausse de 2 % en raison de récoltes légèrement supérieures aux attentes en Argentine et Australie. Le marché international connaît des zones de turbulence avec des incertitudes tant climatiques que géopolitiques. L'Asie du Sud-Est est frappée par une sécheresse importante, alors que le Brésil et l'Argentine enregistrent de bonnes récoltes. En Europe, les importations ukrainiennes et le blé russe inondent le marché. Les cours sont en repli.



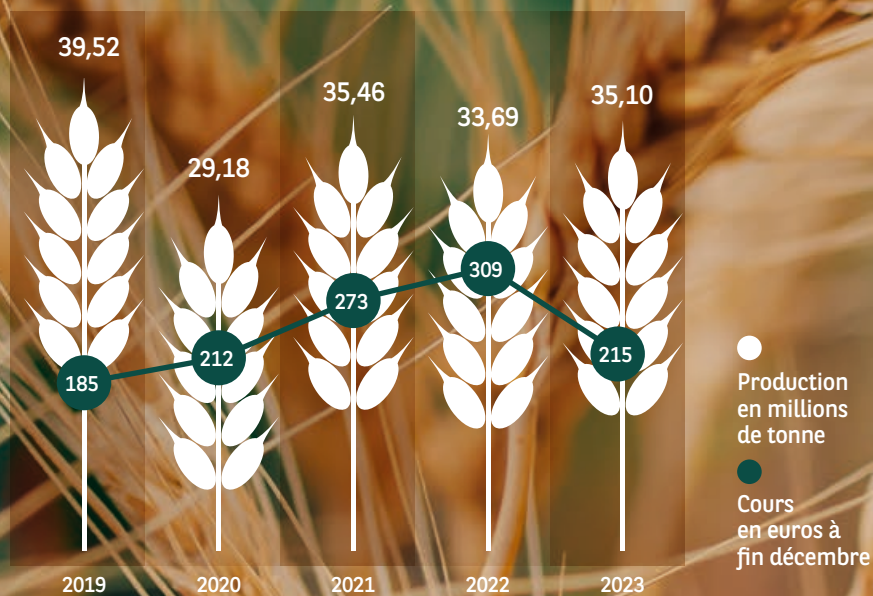
# 2 301

millions de tonnes de production mondiale  
de céréales sur la campagne 2023-24

## 2%

de hausse par rapport à 2022-23





### Évolution de la production et du cours du blé

Sources : Terre-net, Agreste

en 2023

# 4,75

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

# 74

quintaux / hectare



# Blé tendre

## Baisse des prix et concurrence de la Russie et de l'Ukraine

La production mondiale de blé est estimée à 795 millions de tonnes et augmente de 2% en un an selon la FAO. En Europe, celle-ci est de 126,47 millions de tonnes et baisse très légèrement. L'Europe continue à importer du blé ukrainien depuis le début de la guerre dans ce pays. En France, la production (35,1 millions de tonnes) est en hausse de 4,2% par rapport à 2022. Cette progression s'explique par une hausse des surfaces et des rendements (4,75 millions d'hectares, +1,2% par rapport à 2022, pour un rendement moyen de 74 quintaux par hectare, +3,1%). La qualité du blé français est bonne voire très bonne et favorise les exportations. Ainsi 60% de la collecte est qualifiée de supérieure ou premium grâce à une teneur en protéine égale ou supérieure à 11%. Avec les pluies d'automne, les surfaces en blé devraient diminuer en 2024. L'Égypte, la Chine, l'Indonésie, la Turquie et l'Algérie sont les principaux pays importateurs de blé. A l'exportation, la Russie qui a produit 90 millions de tonnes,

demeure très présente. En Turquie, les blés russes représentent près des trois quarts des 8,5 millions de tonnes achetées par ce pays. La Russie a annoncé l'export gratuit de 200 000 tonnes de blé à destination des pays africains.

La concurrence est rude et les cours du blé reculent. En décembre 2023, ils se situaient aux alentours de 215 euros par tonne. En un an, ils ont perdu 30,4%. Dans le même temps, le prix d'achat des consommations intermédiaires ou intrants (engrais, fuel...) se détend un peu, mais ne baisse en moyenne que de 7,2%.

Le marché des céréales bio recule en Europe. En France, la demande est en berne en meunerie et alimentation animale. En 2023, alors que la collecte de blé bio est en hausse avec 435 000 tonnes, 72 000 tonnes devraient être déclassées en conventionnel.

---

en 2023

# 795

millions de tonnes de blé produits  
dans le monde

# +2%

par rapport à 2022-23



## Mais

### Forte concurrence mondiale et des prix toujours en baisse

La production mondiale de maïs grain est en baisse. Elle est estimée à 1 221 millions de tonnes, contre 1 277 millions de tonnes en moyenne annuelle sur 2018-2022. En Europe, la récolte de maïs grain est en hausse et atteint 59,9 millions de tonnes en 2023, contre 53,1 millions de tonnes en 2022. La France, l'Allemagne, la Hongrie, l'Italie, la Pologne et la Roumanie connaissent une hausse de leur production. En France, la production de maïs grain progresse de 13,5 % sur un an après une récolte catastrophique en 2022. Pour 2023, elle est estimée à 12,5 millions de tonnes. Les rendements ont augmenté de 25,4 % en un an. Ils sont de 95 quintaux par hectare (117 quintaux par hectare pour le maïs irrigué).

En revanche, les prix sont toujours en baisse. A environ 189 euros par tonne en décembre 2023, ils chutent de 36 %. Le contexte inflationniste mondial fait reculer la consommation et le Brésil, avec une récolte record de 137 millions de tonnes, devient le premier exportateur mondial ! Les États-Unis ont également connu une excellente récolte avec environ 387 millions de tonnes produits. Comme pour le blé, le prix des intrants se détend (-7,2 % en glissement annuel), mais les coûts de production demeurent élevés au regard des prix de vente.

---

en 2023

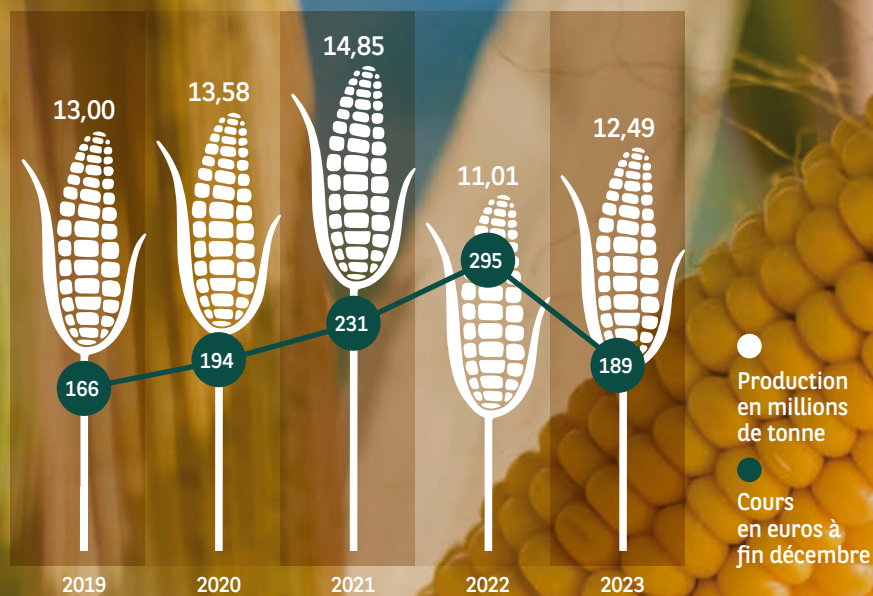
**1 221**

millions de tonnes de maïs produits  
dans le monde

**-0,5 %**

par rapport à la période 2018 à 2022





Évolution de la production et du cours du maïs

Sources : Terre-net, Agreste

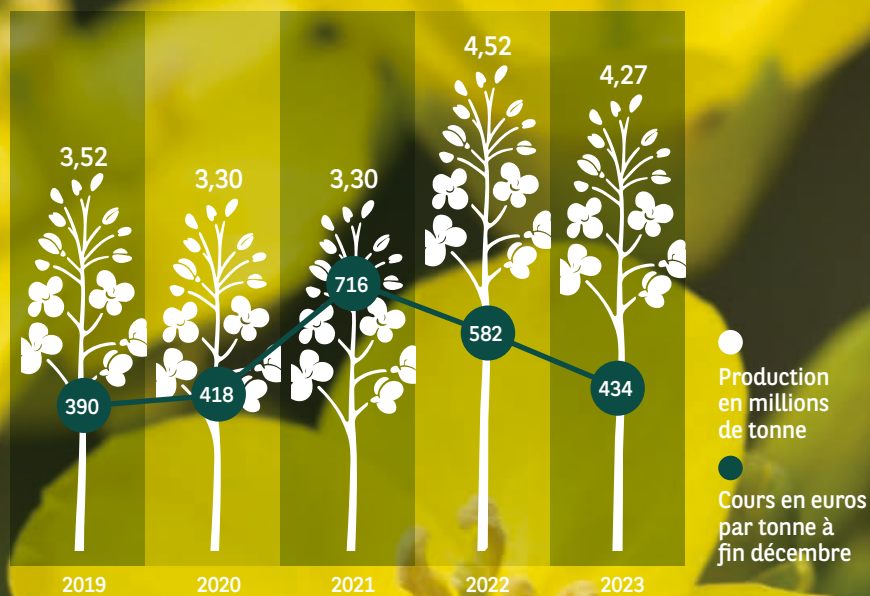
en 2023

1,3

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

95

quintaux / hectare



Évolution de la production et du cours du colza

Sources : Terre-net, Agreste

en 2023

1,3

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

32

quintaux / hectare



# Colza

## Baisse des prix

La production mondiale serait de 85,04 millions de tonnes en 2023. Le Canada est le premier pays exportateur mondial avec une production de 17,8 millions de tonnes. La production européenne augmente avec 19,77 millions de tonnes, contre 19,56 en 2022. En France, la production de colza (4,27 millions de tonnes) recule de 5 % par rapport à 2022. Les surfaces en 2023 sont au plus haut depuis cinq ans avec 1,3 million

d'hectares. Le rendement moyen de 32 quintaux par hectare est en baisse de 13,7 %.

Avec une grande disponibilité d'huiles sur le marché européen, les prix ne devraient pas beaucoup évoluer. À 434 euros par tonne au mois de décembre 2023, le prix de la tonne de colza a baissé de 25,4 % en un an.

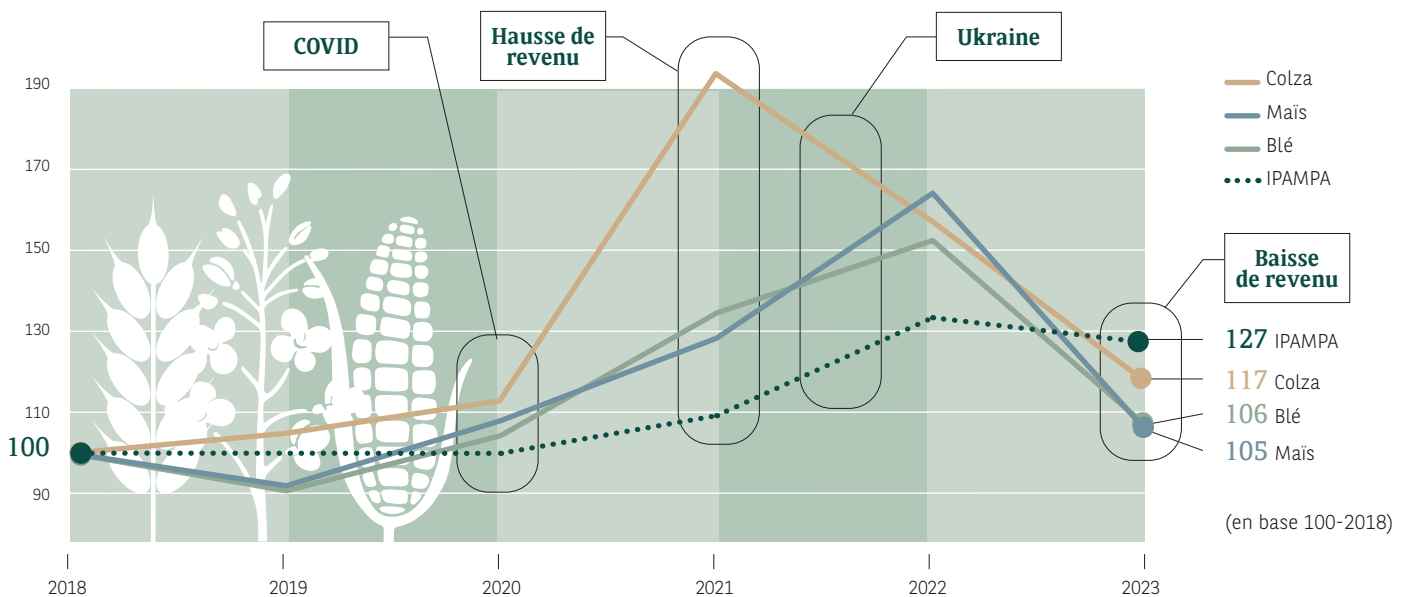
en 2023

# 85

millions de tonnes de colza produits dans le monde



Comparaison entre l'évolution de l'indice des prix des intrants agricoles et des prix du blé, du maïs et du colza

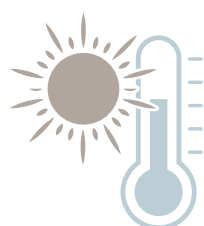


Sources : INSEE, Terre-net



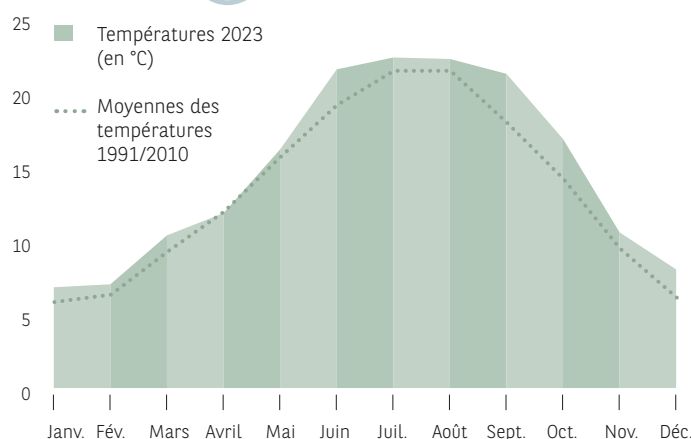
# Météo 2023

De nouveaux records de chaleur  
et des pluies abondantes en fin d'année



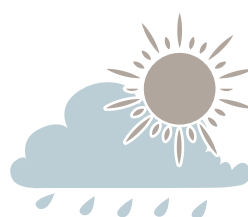
**14,4°C**

Températures moyennes en 2023



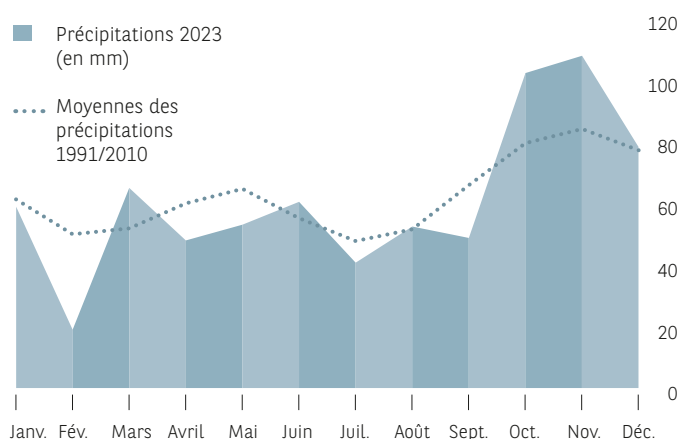
## Températures mensuelles

Sources : Météo-France / climate-data.org



**61,05 mm**

Précipitations moyennes en 2023



## Précipitations mensuelles

Sources : Météo-France / climate-data.org

Avec une moyenne de 14,4°C, les températures sont supérieures de 1,4°C par rapport aux moyennes annuelles de 1991-2020. L'année écoulée a connu le quatrième été le plus chaud depuis 1900 et l'automne a été marqué par des températures extrêmes. Ces conditions météorologiques ont réduit la production d'herbe (-8 %) ainsi que le potentiel de rendement de certains fruits, légumes ou vignobles dans le sud. Les grandes cultures n'ont globalement pas souffert.

Fort heureusement, les précipitations sur le second semestre ont été très abondantes (parfois trop abondantes sur le nord et l'ouest de l'Hexagone qui ont connu des crues et inondations). Sur l'année avec 732 millimètres, les précipitations sont proches de la normale. Les fortes pluies ont permis la recharge en eau des nappes phréatiques, qui sont en hausse sur 69 % des points d'observation. Début 2024, les nappes du Languedoc, du Roussillon et de Corse conservent des niveaux plus bas que fin 2022.

# Marché du foncier agricole

## Baisse du prix des terres et rattrapage du prix des prairies

En 2023, le prix d'un hectare de foncier agricole français, libre de bail cote en moyenne 7 880 euros par hectare pour les terres céréalières et 6 410 euros par hectare pour les prairies naturelles. Depuis 10 ans, le prix du foncier agricole français a progressé de 2,6 % par an. Ce marché très professionnel reste très 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.

C'est une première depuis 15 ans : le prix des terres céréalières baisse de 1,5 % par rapport à 2022, alors que les prairies naturelles augmentent de 17,6 %. Comme vu précédemment, la baisse du prix des céréales en raison des tensions internationales et l'augmentation du prix des intrants expliquent, en grande partie, la chute du revenu des agriculteurs céréaliers. En 2023, comme en 2022, alors que le cheptel ovine et bovine a diminué, les cours des animaux et les revenus des éleveurs ont augmenté. Ces évolutions récentes ont un impact direct sur le marché du foncier.

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 Hauts-de-France, le Santerre, la Champagne Crayeuse ou 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 comme par exemple la Mayenne, une partie de la Côte-d'Or ou de la Nièvre, avec le Morvan.

Globalement, au regard des 26,7 millions d'hectares de terres et prés en France, le volume des transactions agricoles représentent moins de 2 % des surfaces. Les prix pratiqués en grandes cultures

En Europe, à part les pays Baltes et autres pays de l'Est, le foncier agricole français demeure un des moins chers d'Europe.

en 2023

**26,7**

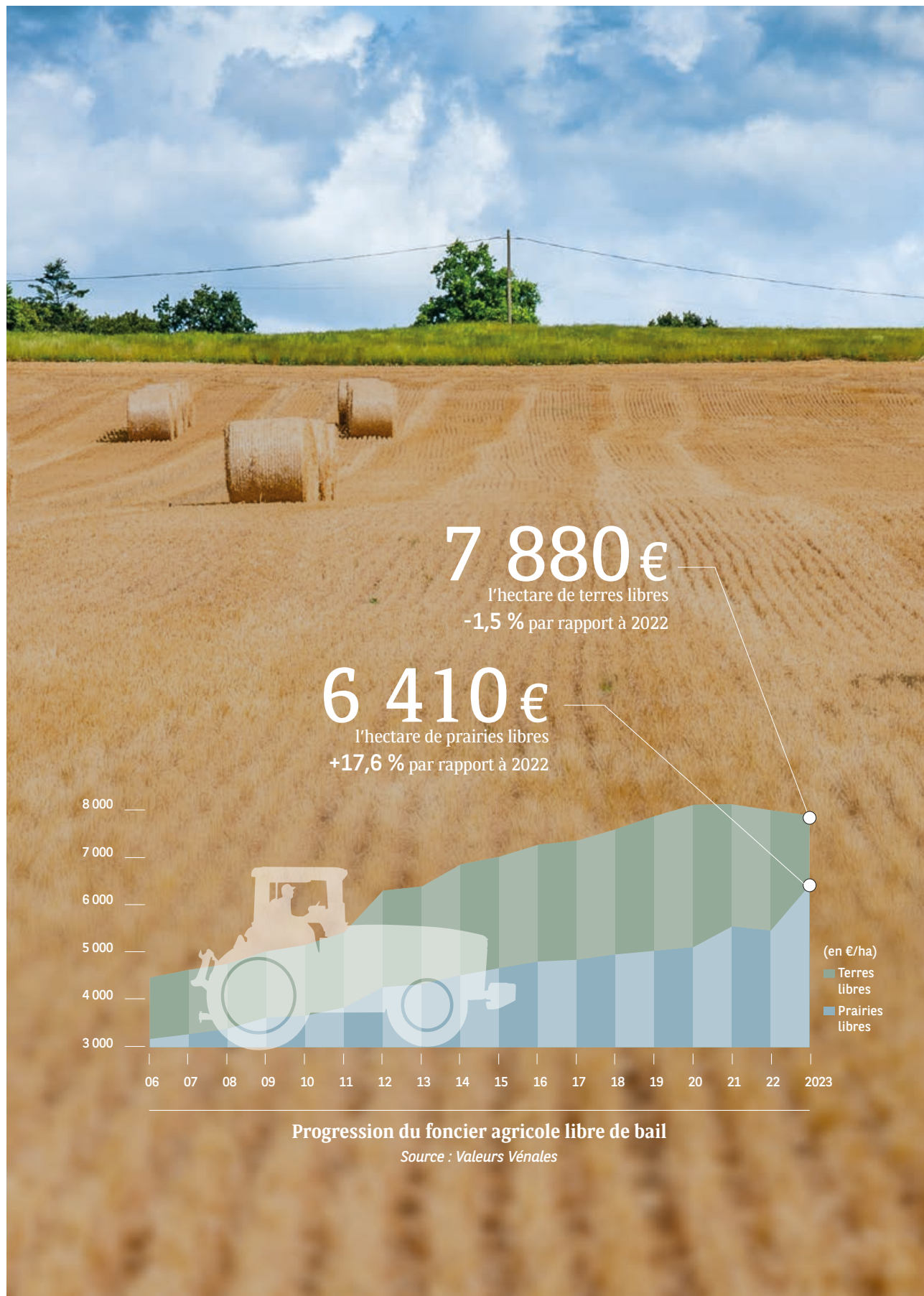
millions d'hectares  
de terres et prés en France

**- de 2 %**

des surfaces font l'objet  
de transactions agricoles







Le marché du foncier agricole loué est estimé à environ 100 milliards d'euros d'actifs pour 75 % de ce marché et 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 cote en moyenne entre 3 790 et 5 340 euros par hectare. Pour la seconde année consécutive depuis 2007, ce foncier loué baisse de 17 % pour les terres céréalières et de 4 % pour les prairies.

Comparé à l'inflation estimée en France à 3,1 % sur un an, au mois de janvier 2024, le rendement locatif brut du foncier agricole oscille entre 3,7 % et 4 % selon le niveau de prix du foncier et la nature des productions. Dans une logique de diversification du patrimoine, le foncier rural demeure intéressant grâce à une fiscalité très favorable en matière de transmission.

### Le portage du foncier comme solution au renouvellement des générations ?

Selon le Conseil Général de l'Alimentation de l'Agriculture et des Espaces Ruraux (CGAAER), un agriculteur sur deux a plus de 55 ans. Ainsi, ce sont 30 à 50 % des agriculteurs qui vont partir à la retraite dans les 10 ans à venir. Environ 5 millions d'hectares changeront de mains, alors que le taux de renouvellement est de deux installations pour trois départs. Dans 10 ans, c'est environ 1,6 million d'hectares (un tiers de ces 5 millions d'hectares) qui devra trouver un repreneur. La transmission sera de moins en moins familiale. On estime que 63 % des agriculteurs qui vont s'installer demain le feront hors cadre familial, c'est-à-dire que ces jeunes ne seront pas issus du monde rural (NIMA ou Non Issus du Monde Agricole). Ils auront accès au foncier par la location, et le portage du

foncier est une des solutions pour la reprise. Ce portage sera assuré par les acteurs privés ou publics qui acquièrent la propriété avant de la louer. Un projet de loi d'orientation a été transmis au Parlement pour permettre la création de Groupements Fonciers Agricoles d'Investissement (GFAI). Un enjeu non négligeable au regard des 902 milliards d'euros épargnés par les ménages français sur les livrets réglementés (Livret A ou Plan d'Epargne Logement selon le rapport de la Banque de France 2023). Comme mentionné précédemment, l'investissement sous forme de parts de GFA permet également de diversifier et de transmettre très favorablement son patrimoine.

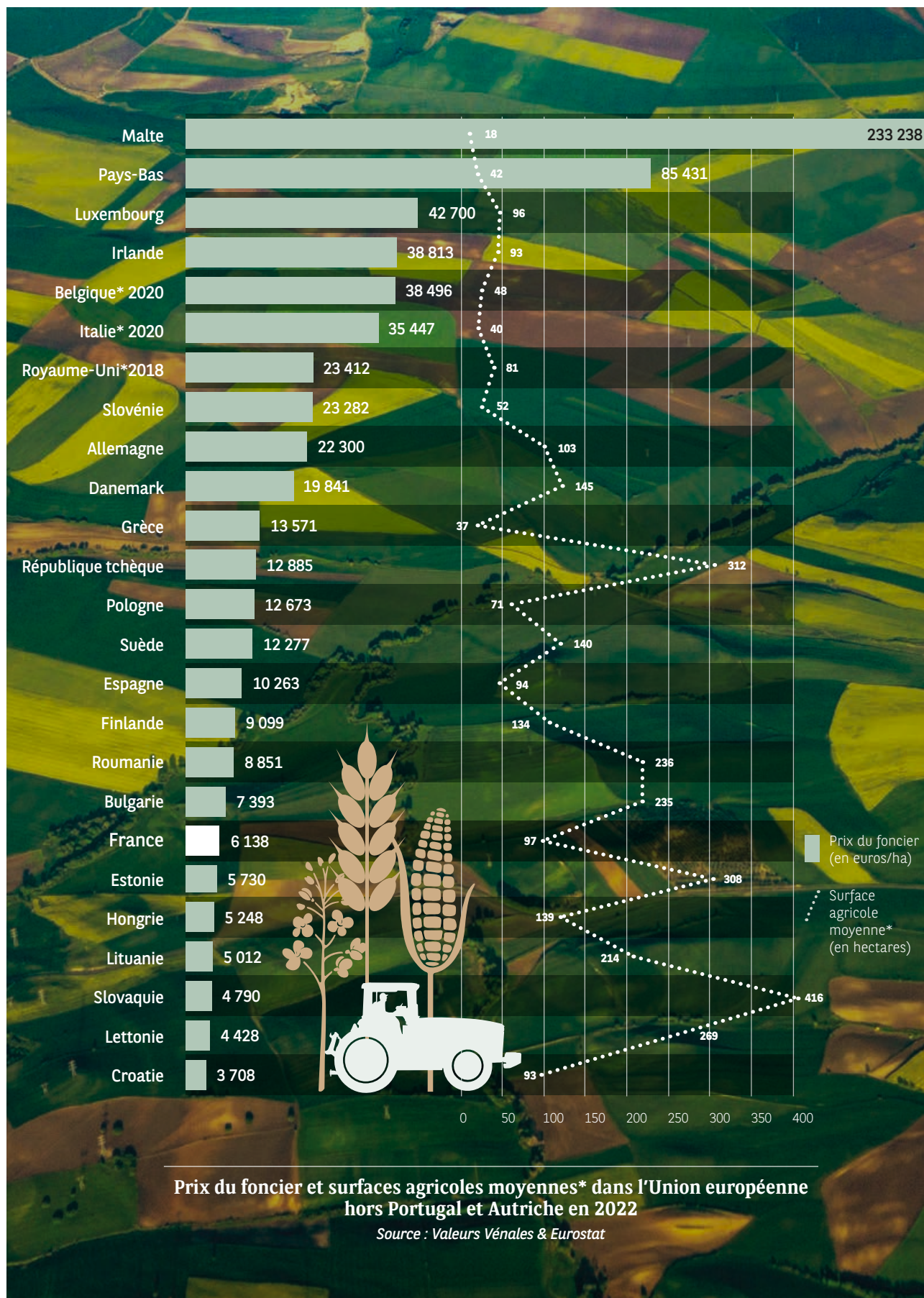
# 30 à 50 %

des agriculteurs vont partir à la retraite  
dans les 10 ans à venir





## Marché agricole



\*hors micro-exploitations





---

# 2

## Vignobles

---

### Vendanges en 2023

Une très belle récolte en France, sauf dans le sud

En 2023 et selon l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV), la production mondiale de vin (environ 237 millions d'hectolitres) est au plus bas depuis soixante ans en raison d'aléas climatiques. La production viticole française, estimée à 48 millions d'hectolitres, est bonne et en hausse de 4,4 % par rapport à 2022 et de 6 % par rapport à la moyenne des 5 dernières années. En revanche, les productions italienne et espagnole sont en baisse

de respectivement 23 % et 21 % sur un an, ce qui permet à la France de détrôner l'Italie et de devenir le premier producteur mondial de vin. En France, les vendanges ont été contrastées. Alors que la production est en hausse dans la moitié nord, le sud connaît, comme en Espagne ou en Italie, des baisses importantes à cause des épisodes de sécheresse ou des maladies (en particulier l'oïdium et le mildiou).

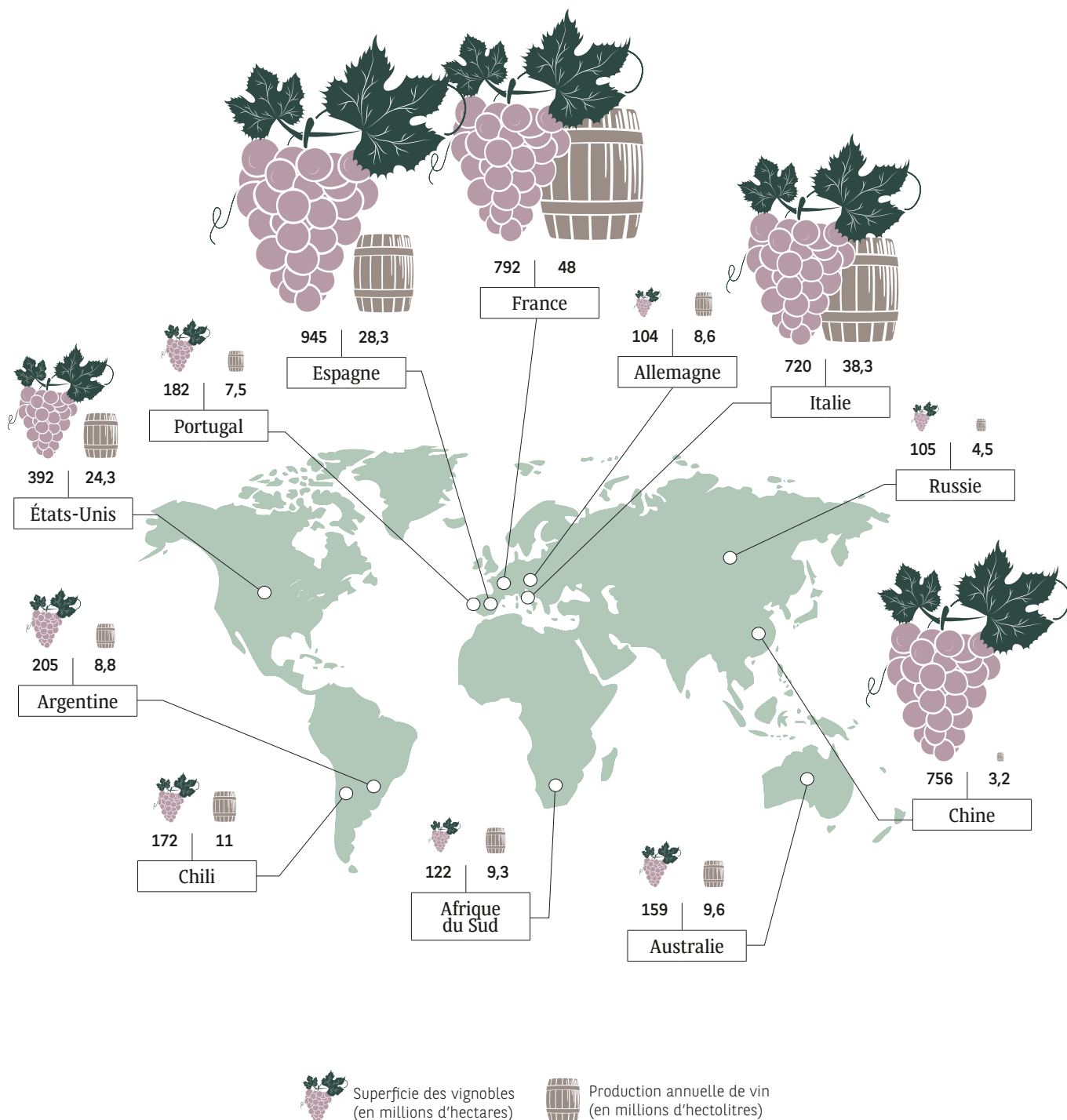
# 48

millions d'hectolitres de production  
viticole française en 2023

**+4,4 %**  
par rapport à 2022



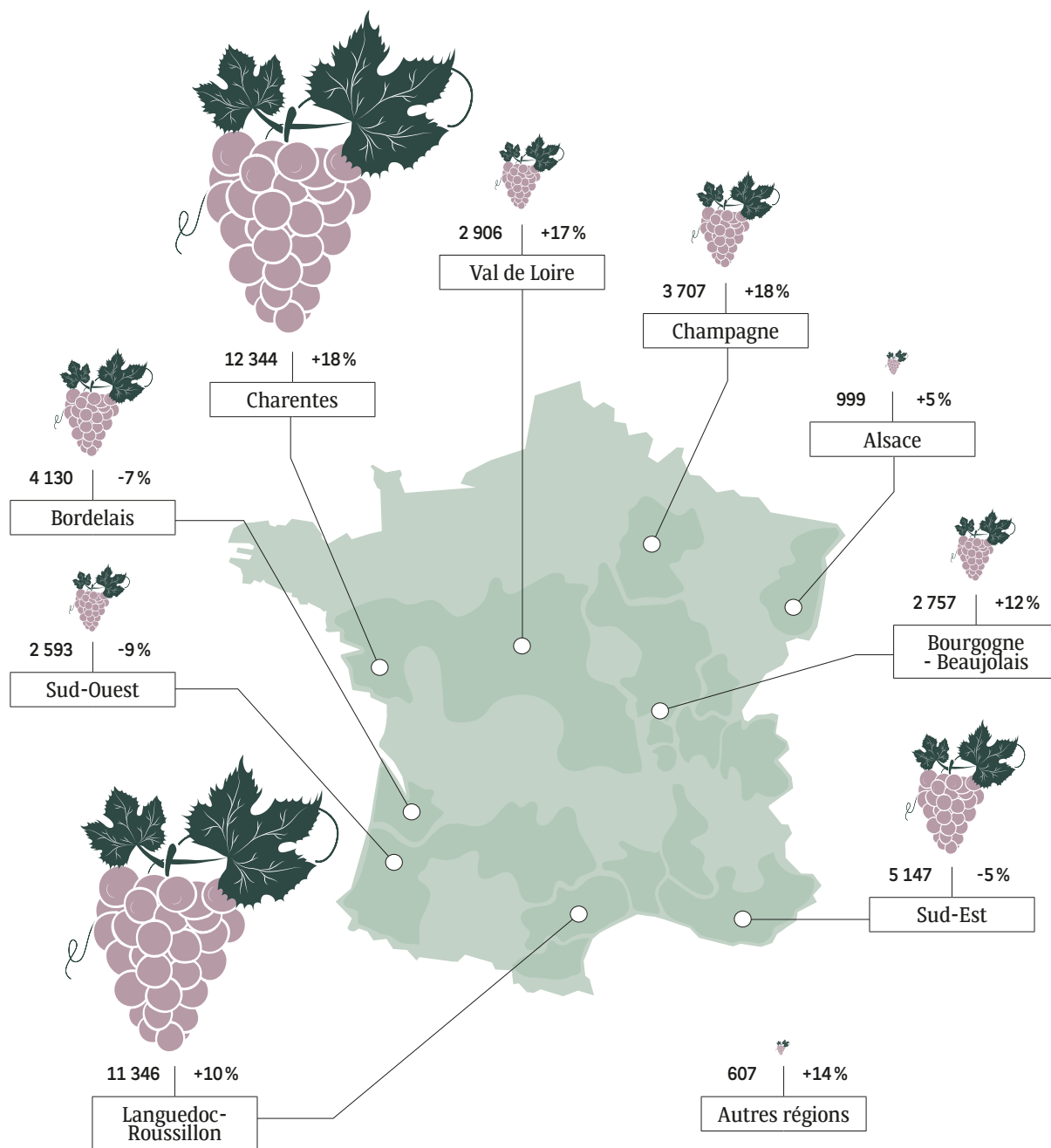
## Vignobles



### Estimation de la production annuelle de vin (hors jus et mouls) et de la superficie des vignobles des principaux pays viticoles en 2023

Source : OIV

## Vignobles



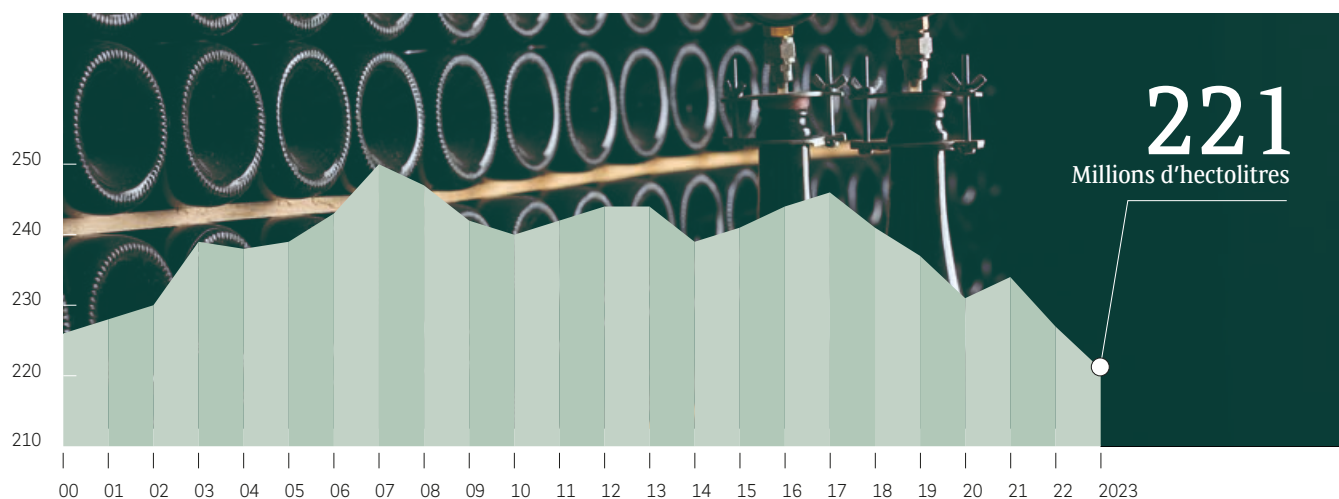
 Superficie des vignobles  
(en millions d'hectares)

### Évolution de la production de vin dans les principales régions françaises (% par rapport à 2022)

Sources : Agreste & Douanes

# Évolution de la consommation

Des enjeux majeurs

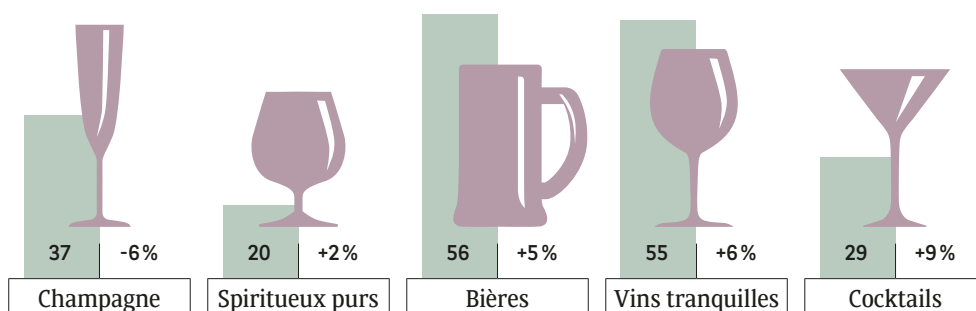


Évolution de la consommation mondiale de vin en millions d'hectolitres

Source : OIV

En raison de l'inflation et de tensions internationales persistantes, la demande de vin faiblit en France et à l'international. Selon l'Organisation mondiale de la Santé (OMS), la consommation de vin et de spiritueux baisse de 23 % en 40 ans, passant de 12,7 litres par personne en 1980 à 9,8 litres en 2020. Au-delà du contexte économique et géopolitique compliqué, des facteurs structurels façonnent la consommation. Elle est devenue plus occasionnelle dans les pays traditionnellement consommateurs. Selon le baromètre SOWINE / Dynata de 2023, s'il a toujours détenu une place particulière dans le cœur des Français, le vin (55%) est au coude-à-coude avec la bière (56%) parmi les boissons alcoolisées préférées des Français. Le baromètre 2022 avait mis en avant que les vins tranquilles sont davantage plébiscités par

les 60-65 ans, pour qui le vin est la boisson favorite à 61 %, contre 33 % pour les 18-25 ans. L'offre de vins tranquilles apparaît comme complexe pour les jeunes générations. Le vin n'est plus sacralisé et perçu comme une boisson que l'on déguste pour de grandes occasions. Les attentes sont plus simples : choisir et boire un bon verre de vin, sans forcément connaître les subtilités du terroir. Les prix des vins AOP hors champagne, baissent en 2023 de 9 % sur un an. Côté production française pour ajuster les récoltes à la demande, il est prévu d'arracher 70 000 hectares, voire 100 à 150 000 hectares de vignes dans les 10 ans à venir. Par des labels, une évolution du packaging et des goûts différents, la filière cherche à s'adapter et souhaite rassurer les jeunes adultes en s'adressant à eux d'une façon plus simple et décomplexée.



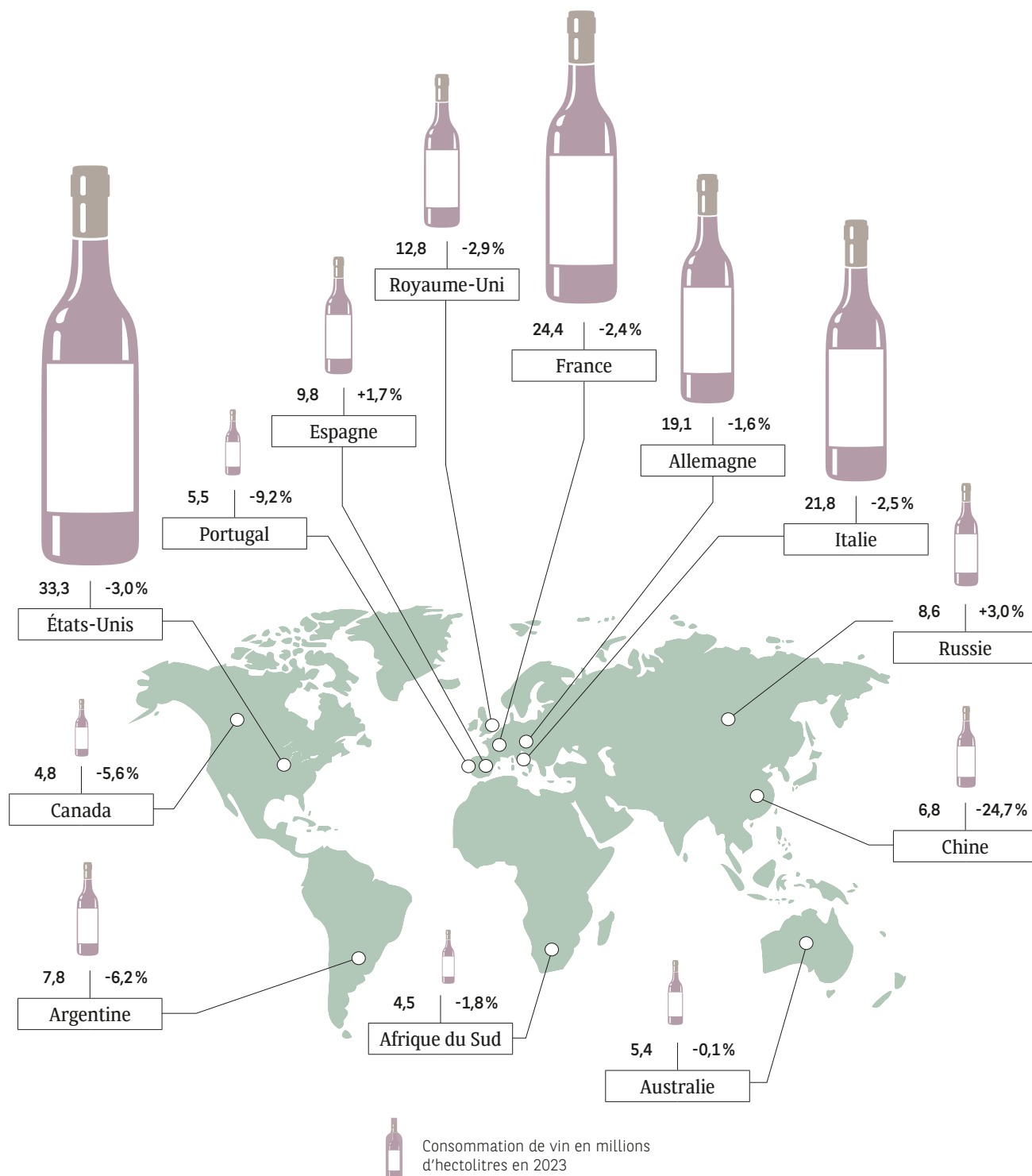
Étude menée en décembre 2022 sur un échantillon de 1032 français entre 18 et 65 ans

## Type de consommation en France

Source : Baromètre Sowine / Dynata 2023



## Vignobles



### Consommation de vin dans les principaux pays consommateurs

Source : Baromètre 2023 Sowine / Dynata

## Marché du vin

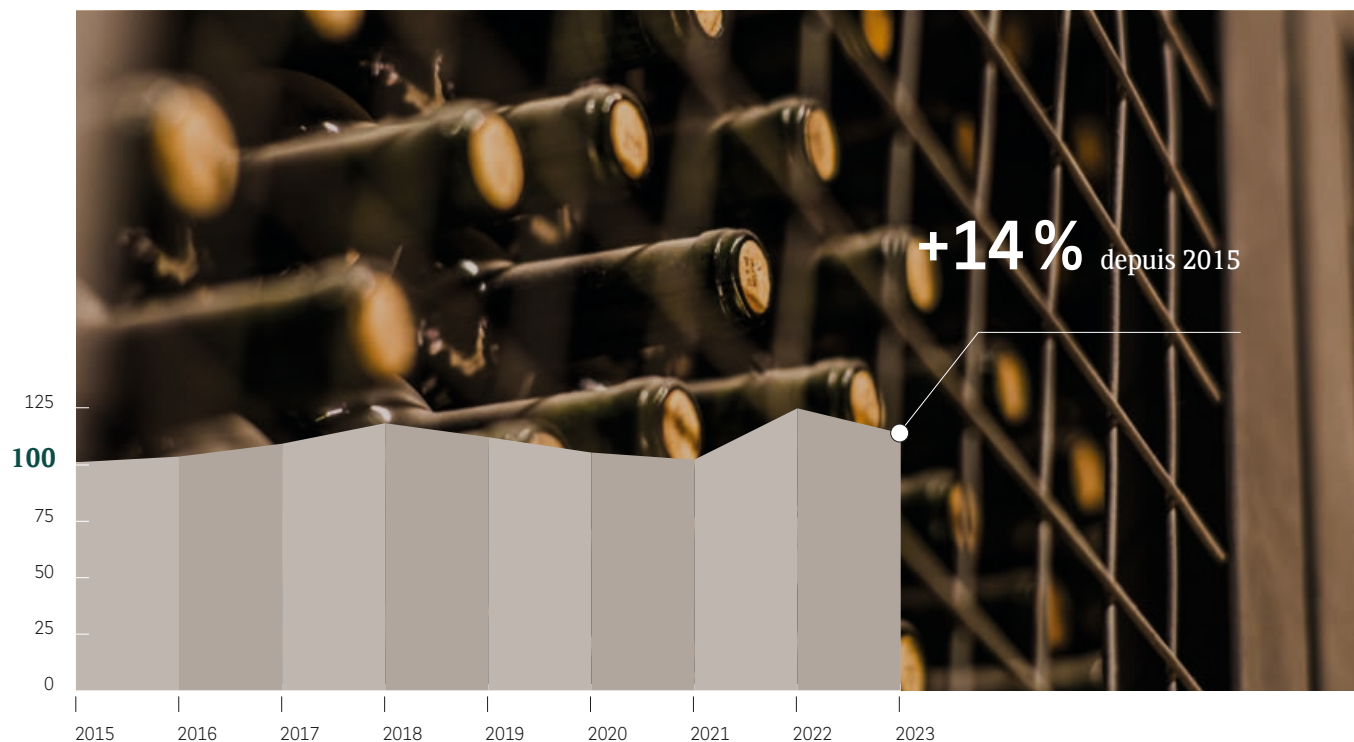
### Un fleuron du commerce extérieur français

A l'exportation, les ventes de vins et spiritueux français ont atteint 16,2 milliards d'euros en 2023. Si ce chiffre marque un fléchissement par rapport à 2022 (-5,9%), il demeure cependant le second meilleur résultat historique à l'export. Le solde des échanges extérieurs, qui a été multiplié par 2,7 en 20 ans, reste très positif pour la balance commerciale de la France. Entre le luxe et l'aéronautique, le secteur des vins et spiritueux représente le deuxième poste de l'excédent commercial du pays. Les exportations de vins français atteignent 11,3 milliards d'euros en valeur baissant de 3% et progressant de 9,4% en volume.



#### Vins et spiritueux : évolution du solde commercial en milliards d'euros

Source : FEVS



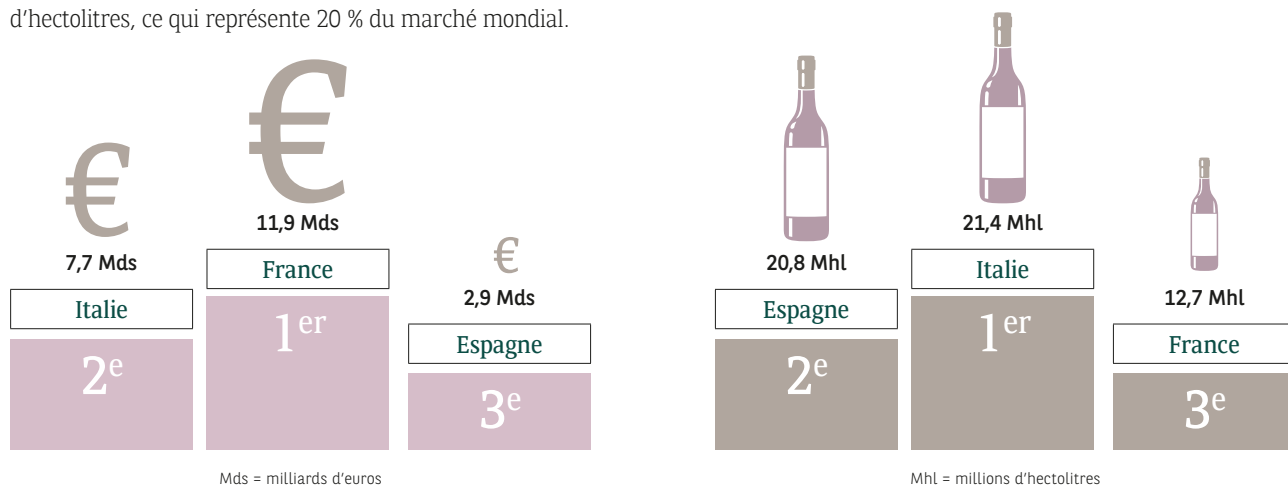
## Évolution du prix du vin en France : base 100-2015

Source : Agreste

En 2023, les exportations mondiales de vins s'élèvent à 99,3 millions d'hectolitres et sont en baisse de 6,3 %. L'Italie, l'Espagne et la France ont exporté 54,9 millions d'hectolitres en 2023, soit 55 % des exportations mondiales de vins.

La valeur des exportations mondiales de vins en 2023 atteint un niveau de 36 milliards d'euros, soit une baisse de 4,7 % comparé au record de 2022. La France est le premier exportateur mondial de vins en valeur avec 11,9 milliards d'euros.

L'Italie se place en première position en 2023, avec 21,4 millions d'hectolitres, ce qui représente 20 % du marché mondial.



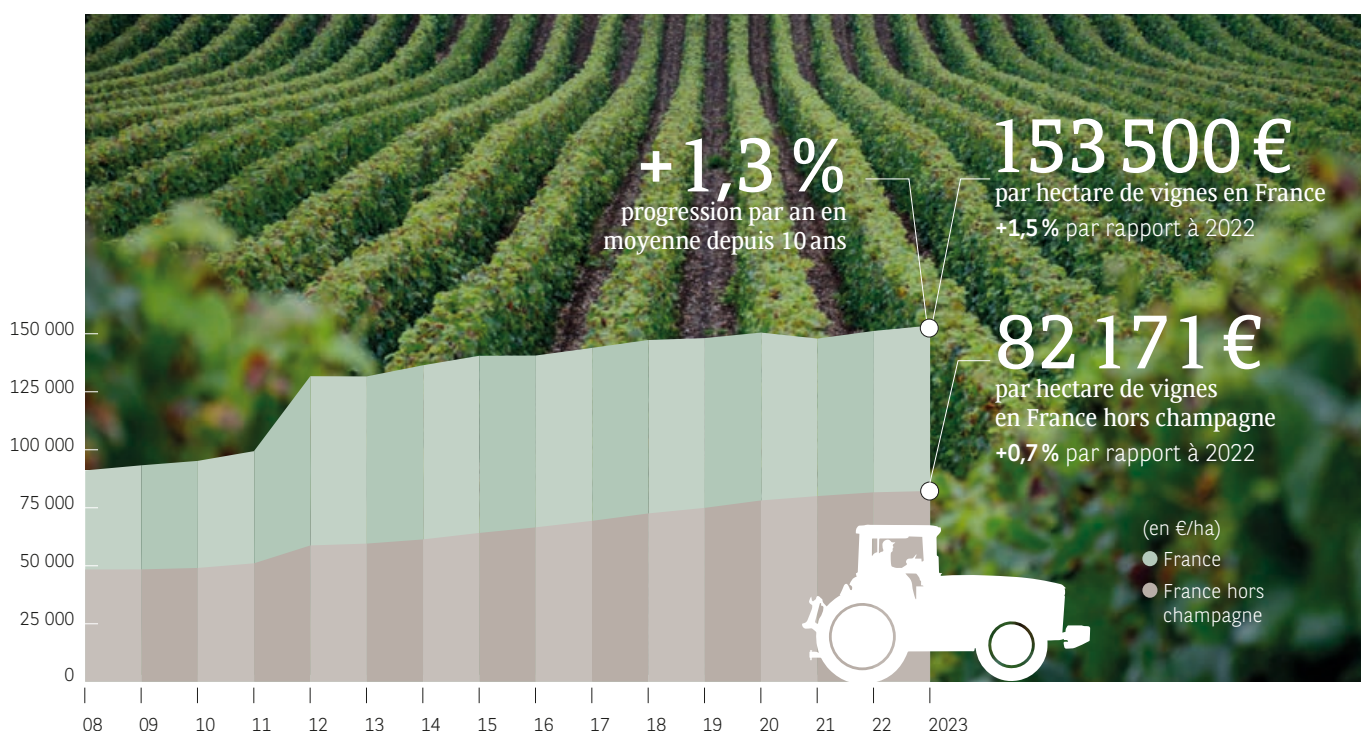
## Exportations de vins en valeur et en volume

Sources : FEVS & OIV

## 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. A plus de 153 500 euros par hectare, le prix des vignes en France progresse en moyenne de 1,3% par an depuis 10 ans, mais ce chiffre cache des situations très différentes d'une région à l'autre.



### Évolution du prix des vignes libres de bail en France

Source : SAFER

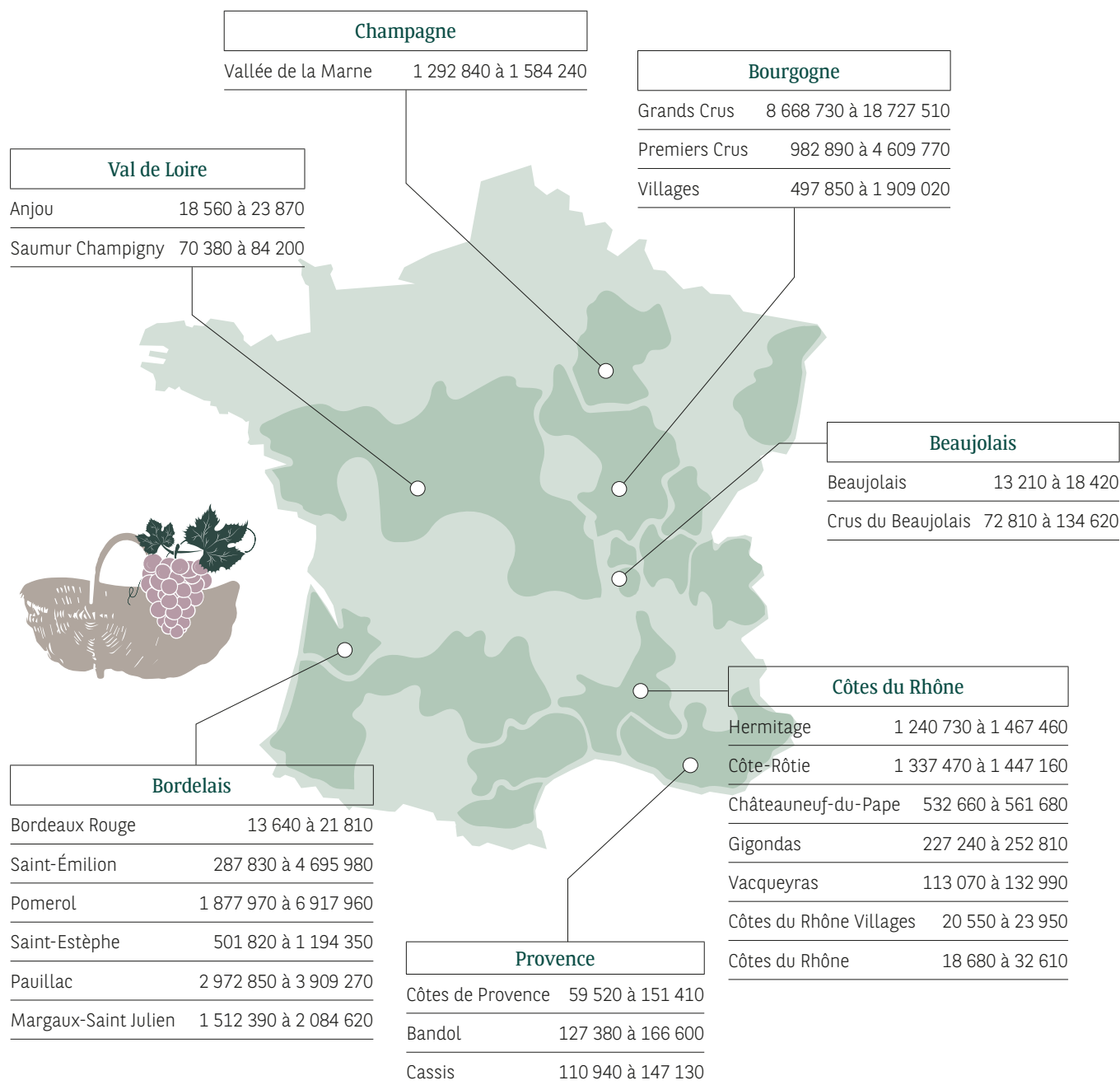
En 2023, dans le contexte du marché du vin décrit précédemment, les valeurs du foncier viticole sont en repli sur l'entrée de gamme et le moyenne gamme. Les transactions viticoles baissent en 2023 de 7,6%. Les surfaces cédées, 16 000 hectares, sont en repli de 12,8% par rapport à 2022. En revanche, le foncier haut de gamme continue sa progression.

La Bourgogne reste la championne toutes catégories avec des progressions annuelles sur 10 ans qui frôlent les 10% ! En Bordelais, quelques appellations emblématiques telles que Pomerol, Margaux, Pauillac, Saint-Estèphe ou Saint Emilion, suivent la même tendance. Les autres appellations du Bordelais sont en baisse et connaissent une crise grave. En entrée de gamme, l'AOP

Bordeaux chute de plus de 13% en un an. À plus de 1,5 million d'euros par hectare, la Champagne stabilise ses prix. Sur 10 ans, l'appellation a progressé de 3,1% par an. L'Anjou et le Saumurois connaissent depuis plusieurs années une embellie de leurs marchés. En un an, l'AOP Saumur Champigny progresse de 10,8%. La demande en foncier en Provence ralentit après plusieurs transactions phares et les valeurs se stabilisent ou baissent sur un an. Le marché des Côtes du Rhône est en crise et les prix en entrée de gamme connaissent une baisse qui va de 3 à 13%.

Comme en agriculture, près d'un hectare sur trois est vendu loué et le marché des transactions représente moins de 2% de la surface globale.

## Vignobles



### Valeurs moyennes – Prix maximum 2023 en euros par hectare

Source : Valeurs Vénales





---

# 3

## Forêts

### Bois

Volumes en baisse et manque de visibilité  
surtout en résineux

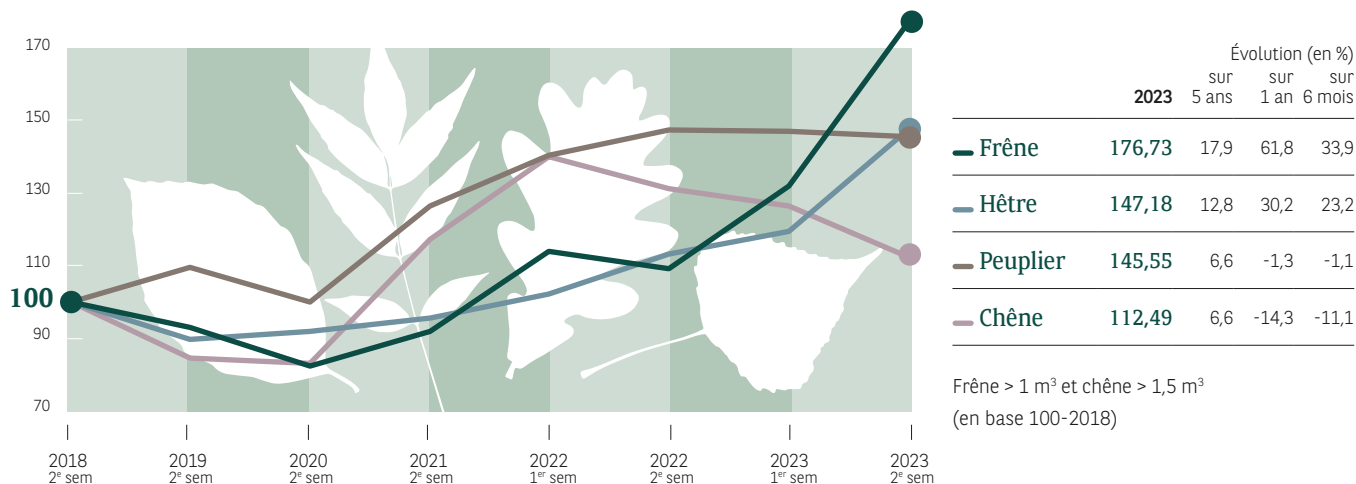
Selon la Fédération des Experts Forestiers, les volumes commercialisés en bois d'œuvre sont au plus bas depuis 10 ans (moins de 700 000 m<sup>3</sup>) et la demande s'essouffle.

Cette analyse est confirmée par l'Office National des Forêts. Le pic inflationniste semble passé sur le marché des bois et le marché reste fragile. A court et moyen terme, même si les situations sont différentes en fonction des essences et des régions, les professionnels de la filière ont peu de visibilité sur le marché

en raison du ralentissement de l'économie mondiale. Par ailleurs, durant le premier semestre 2024, les forestiers ont eu beaucoup de mal à exploiter les bois récoltés en raison des fortes pluies. A court terme et notamment sur le marché des bois résineux, il existe aussi peu de perspectives dans le neuf comme en rénovation. A plus long terme, le bois qui est un matériau durable, devrait néanmoins continuer à être très demandé grâce à l'innovation et à la recherche de nouvelles utilisations.



# Feuillus



## Évolution du prix moyen des feuillus

Source : Experts Forestiers de France

### CHÊNE

## 250 €/m<sup>3</sup>\*

Les marchés sont contrastés, la demande et les prix restent soutenus sur la qualité, avec des besoins chez les mérandiers-tonneliers. Les marchés pour le parquet ou l'ameublement souffrent de la baisse des commandes en construction-rénovation. Sur les cinq dernières années, les cours progressent pour le chêne de plus de 1,5 m<sup>3</sup> de 6,6% par an.

### HÊTRE

## 86,26 €/m<sup>3</sup>\*

Les cours ont bien progressé en 2022/2023, mais le ralentissement de l'économie se fait sentir et les perspectives pour 2024 sont moins encourageantes. La proportion de bois déperissant est importante et impacte les marchés des scieurs. Sur cinq ans, le hêtre a connu un phénomène de rattrapage important, car la progression est de 23,2% par an.

### FRÊNE

## 185,04 €/m<sup>3</sup>\*\*

La demande reste soutenue à l'export et les scieries françaises ont du mal à rivaliser en termes de prix. Sur cinq ans, le frêne a connu, comme pour le hêtre, un phénomène de rattrapage important. La progression est de 33,9% par an.

### PEUPLIER

## 58,12 €/m<sup>3</sup> en moyenne

Les volumes mobilisés sont peu importants (58 982 m<sup>3</sup> pour 2023). Les prix se stabilisent en dessous de 60 euros. Sur cinq ans, le peuplier a augmenté de 6,6% par an.

### BOIS D'INDUSTRIE ET D'ÉNERGIE

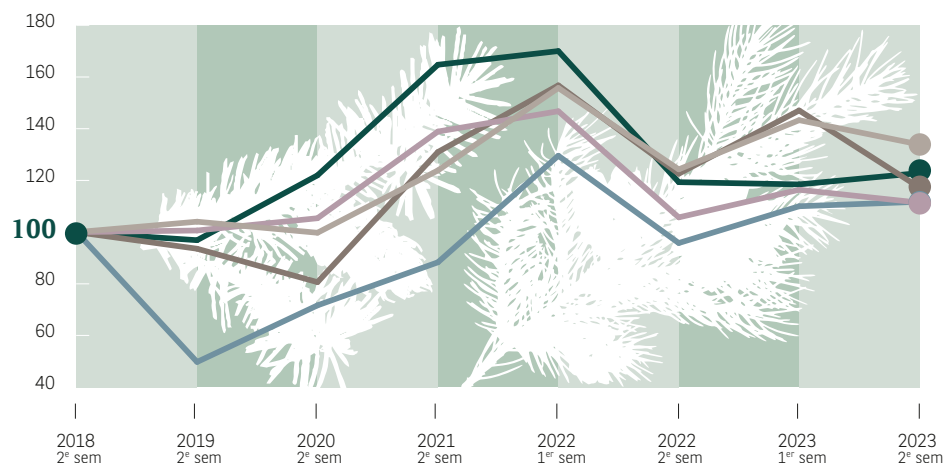
Cette activité est très liée aux conditions climatiques et économiques. Les prix baissent à la faveur d'un hiver doux et du ralentissement de l'économie pour l'activité bois d'industrie. Les stocks se reconstituent.

\* en moyenne pour les bois de plus 1,5 m<sup>3</sup>.

\*\* en moyenne pour les bois de plus 1 m<sup>3</sup>.



# Résineux



	2023	Évolution (en %)		
		sur 5 ans	sur 1 an	sur 6 mois
Douglas*	122,86	4,6	3,0	3,7
Épicéa*	111,75	2,3	16,7	1,6
Épicéa de Sitka*	117,22	3,4	-4,4	-20,3
Sapin pectiné*	111,40	2,3	5,4	-4,3
Pin maritime*	133,89	6,8	7,7	-6,6

(\*) > 1,5 m<sup>3</sup>  
(en base 100-2018)

## Évolution du prix moyen des résineux

Source : Experts Forestiers de France

Les coupes sanitaires (scolytes notamment) restent importantes. La demande en bois de charpente est faible. Plus qu'en feuillus, l'effondrement de la construction individuelle a un impact important sur ces essences en 2023-2024. Les professionnels manquent de visibilité. Les prix s'en ressentent avec un retour aux tarifs d'avant Covid.

### ÉPICÉA

**60,59 €/m<sup>3</sup>\***

Le plus fort de la crise de scolytes est passé dans le Grand Est et les volumes mobilisés semblent se stabiliser. Les prix augmentent de 16,7 % sur un an. Sur cinq ans, l'épicéa a augmenté de 2,3 % par an.

### ÉPICÉA DE SITKA

**55 €/m<sup>3</sup>\***

L'offre ne cesse de diminuer avec moins de 70 000 m<sup>3</sup>. Les prix avoisinent les 60 euros par m<sup>3</sup>. Ils baissent sur les six derniers mois après avoir augmenté de 3,4 % par an sur les cinq dernières années.

### PIN MARITIME

**55,03 €/m<sup>3</sup>\***

Les volumes mobilisés sont au plus bas depuis les années 2000. Malgré cela, les prix, après avoir augmenté de 6,8 % par an durant les cinq dernières années, baissent de 6,6 % durant les six derniers mois de 2023.

### SAPIN PECTINÉ

**47,38 €/m<sup>3</sup>\***

La demande s'infléchit et les prix sont stables juste en-dessous de 50 euros. Sur les cinq dernières années, les prix augmentent de 2,3 % par an.



### DOUGLAS

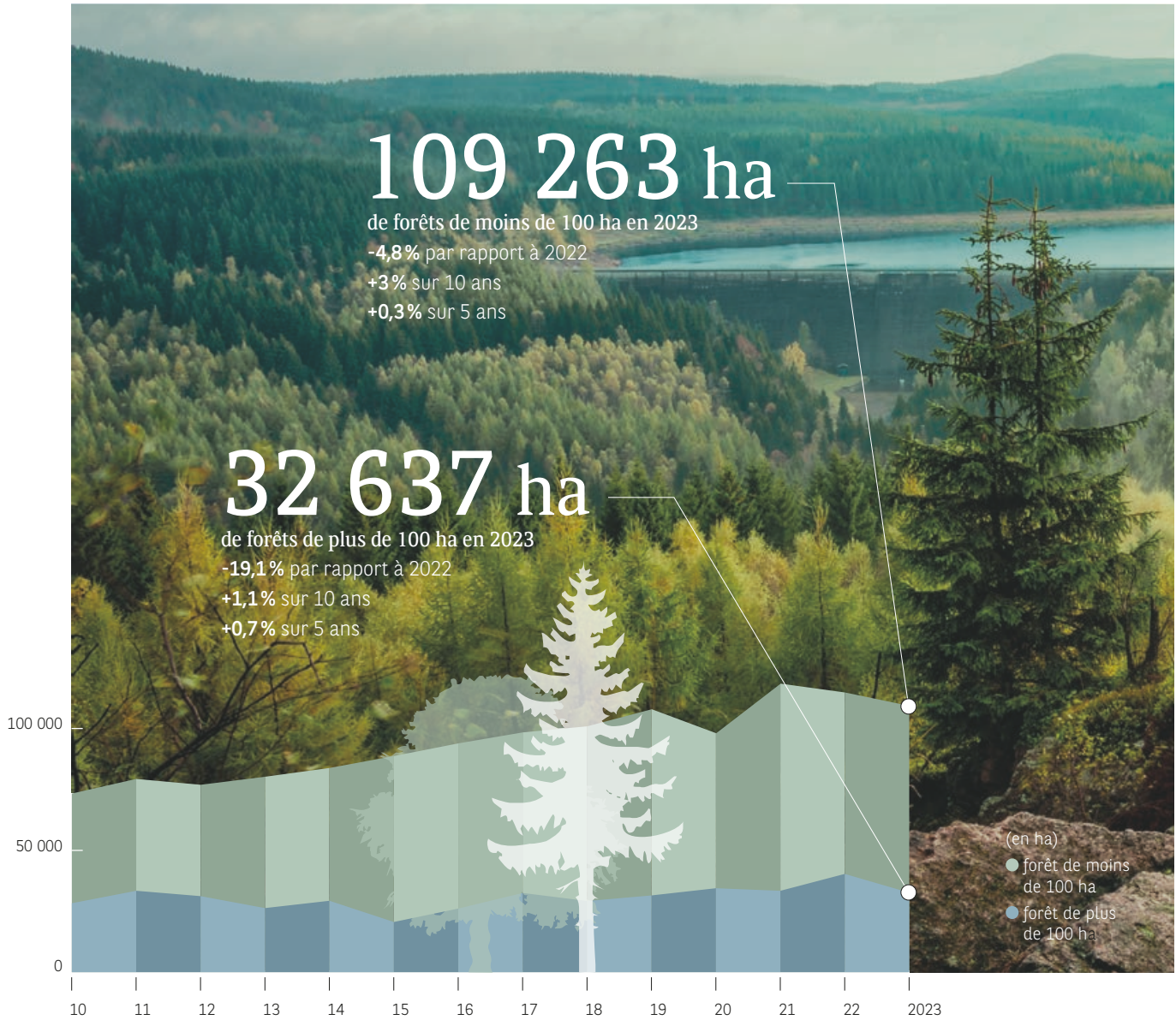
**75,95 €/m<sup>3</sup>\***

Les stocks accumulés de 2020 à 2022 se réduisent. Les ventes ont augmenté mais l'offre de bois mis en vente annuellement (272 710 m<sup>3</sup>) est au plus bas depuis dix ans. Les prix sont stables ou progressent légèrement, après avoir fortement augmenté pendant la Covid. Sur cinq ans, le douglas a augmenté de 4,6 % par an.

\* en moyenne pour les bois de plus 1,5 m<sup>3</sup>

# Marché des forêts

Repli des ventes en 2023



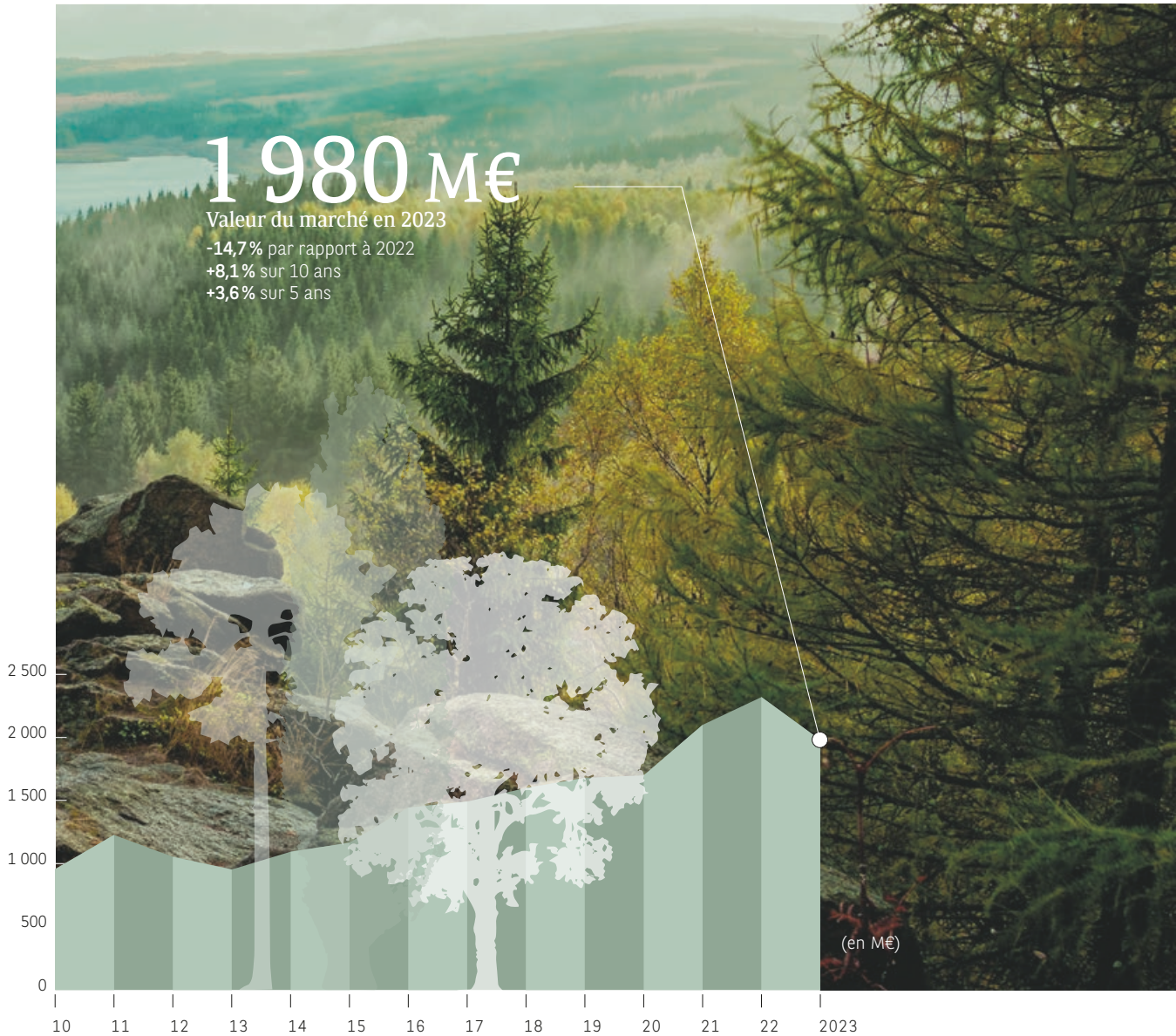
## Évolution des surfaces vendues en forêt

Source : SAFER

En 2023, avec 141 900 hectares de forêt cédées en France (contre 155 100 hectares en 2022), on observe une diminution des surfaces vendues de 8,5 %. Les ventes en surface de forêts de plus de 100 hectares (38 % des surfaces vendues) baissent de 19,1 %, contre -4,8 % pour les forêts de moins de 100 hectares.

**-8,5 %**  
des surfaces de forêts  
vendues en 2023





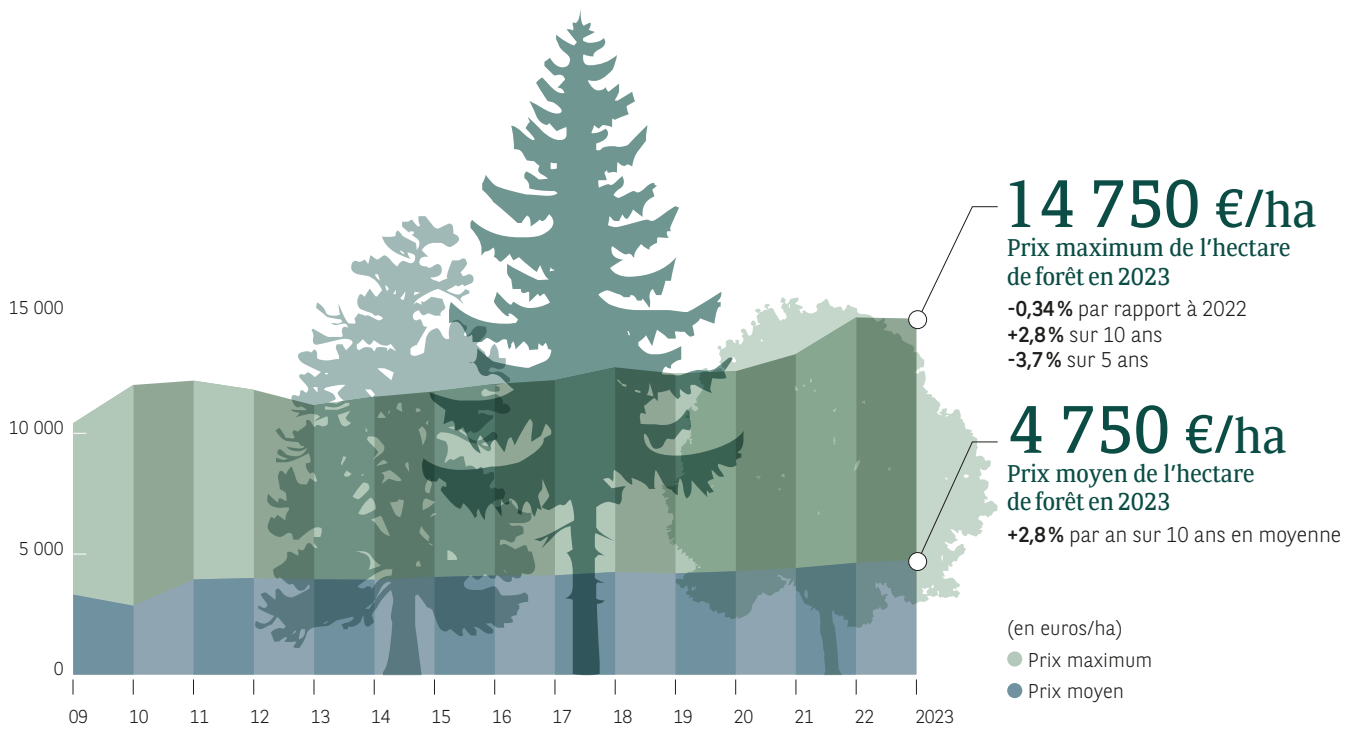
## Évolution du marché de la forêt en valeur

Source : SAFER

En valeur le marché en 2023 est en repli de 14,3 % ! Il représente 21 670 transactions pour 1,98 milliards d'euros de transactions. Rappelons cependant que sur 10 ans, le marché a progressé de 8,1 % en valeur par an.

**+8,1%**  
en valeur sur 10 ans

## Forêts



### Évolution du prix moyen et du prix maximum en forêt

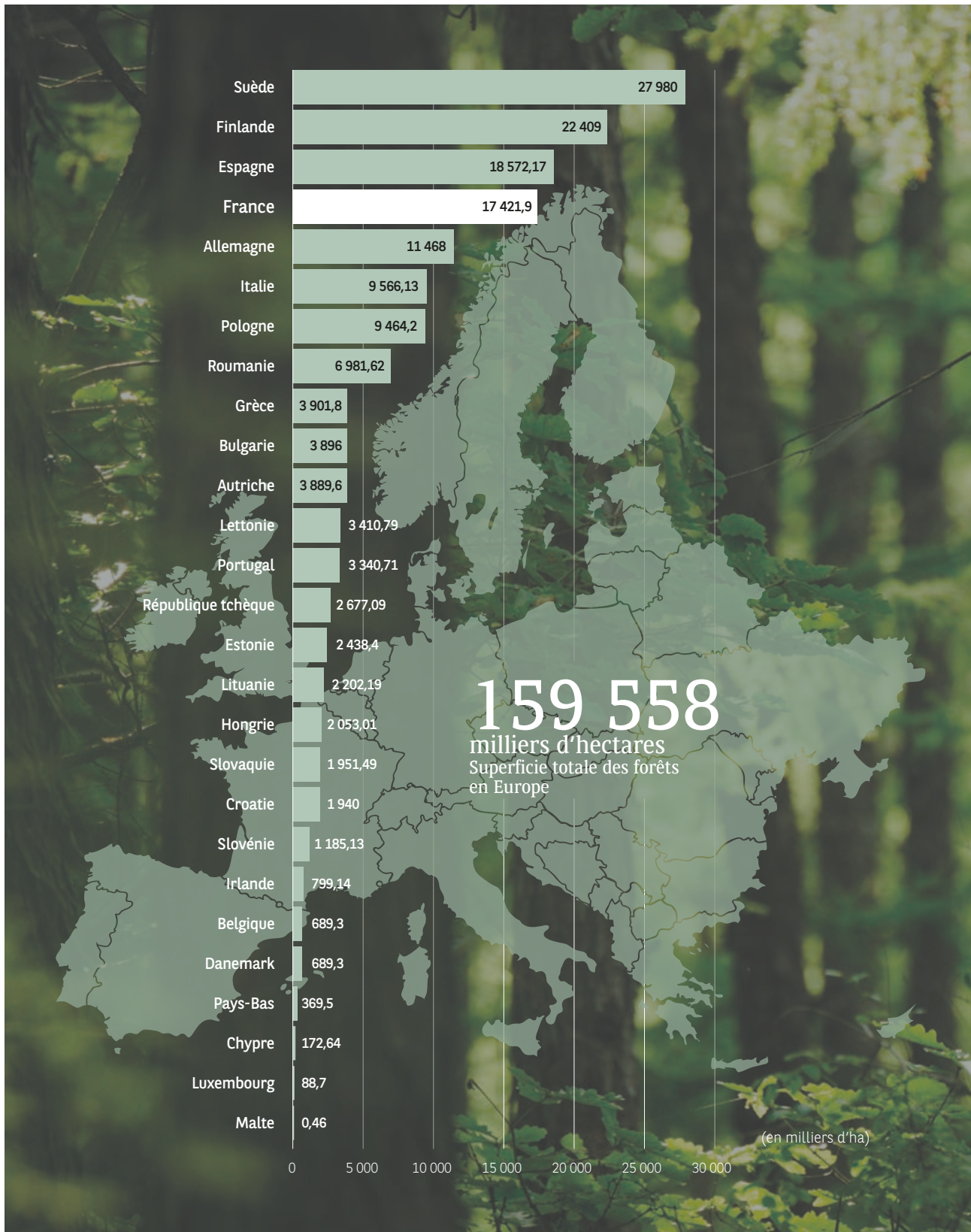
Source : SAFER

Le prix moyen à l'hectare (4 750 €/ha) a augmenté de 5,2% par rapport à 2022. Les prix varient de 720 euros par hectare. Sur 10 ans, les prix maximum ont en moyenne augmenté de 2,8% par an. Plus de 75% des surfaces cédées 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 est moins soutenue. L'offre demeure limitée (23% des surfaces et 19,3% des transactions). La baisse des prix du bois et le ralentissement du marché de l'immobilier ont un impact sur le prix des forêts de moyenne gamme.



## Forêts



### La forêt dans l'Union Européenne en 2020

Source : Eurostat



---

## Références / glossaire

**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.

**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.

**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.

**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.

**Indice des prix d'achat des moyens de production agricole (IPAMPA)** : indice produit par l'INSEE mesurant les variations des prix d'achat supportés par les exploitations agricoles pour leurs intrants de production et leurs dépenses d'investissement.

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

**Institut National de la Statistique Economique (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.

**Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO)** : agence spécialisée des Nations Unies qui mène les efforts internationaux vers l'élimination de la faim.

**Revue Vinicole Internationale (RVI)** : magazine sur les entreprises du vin, la distribution, 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.

**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

Crédits Photo : © Getty Images - Wundervisuals - Abstract Aerial Art - Alexandr Ghereg / 500px - Westend61 - Tracy Su / 500px - Vincent Pommeyrol - Santiago Urquijo - graphixel - Paolo Martinez Photography - CasarsaGuru - Tim Martin - Miguel Sotomayor - Gonzalo Azumendi - Andy Morgenstern - Haitong Yu.



## 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