



LE MARCHÉ DES FORÊTS

Ce marché est constitué de forêts acquises dans un objectif d'exploitation forestière ainsi que pour d'autres usages, lucratifs ou non (chasse, bois de chauffage, agrément). Il comprend les ventes d'1 ha ou plus, comportant au moins 80 % de surfaces en natures cadastrales de bois, taillis, futaies et résineux (« biens forestiers »). Il intègre aussi les surfaces boisées de transactions mêlant bois, terres, prés et/ou vignes (« biens mixtes »). Ces deux types de biens peuvent comporter du bâti. L'analyse du marché porte sur l'ensemble des biens forestiers et mixtes.

LES PRIX DES FORÊTS

Le prix national correspond à la moyenne des prix régionaux (voir ci-après) pondérés par les surfaces forestières respectives.

Les régions forestières considérées sont définies comme des regroupements de grandes régions écologiques (GRECO), elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotésions (SER), conformément à la nomenclature de l'IGN. Le calcul ne prend pas en compte les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.

Les prix régionaux sont calculés à partir du prix de référence de l'année 1997 auquel est appliqué un indice, issu d'une modélisation, qui mesure l'évolution du prix à qualité équivalente de biens d'une année sur l'autre (modèle hédonique). Il s'agit de prix annuels, établis sur la base d'un échantillon constitué après élimination des valeurs aberrantes par une méthode statistique, et n'incluant que des biens forestiers non bâtis.



UN MARCHÉ FORESTIER PORTÉ PAR LES GRANDS MASSIFS.

LES GRANDS MASSIFS STIMULENT LE MARCHÉ DES FORÊTS

En 2025, le marché forestier progresse pour la deuxième année consécutive, tant en nombre de transactions (+ 5,4 %) qu'en surfaces échangées avec 176 300 ha, soit un bond de 18,5 %. Ce niveau inédit dépasse de plus de 20 000 ha le précédent record établi en 2022 (155 000 ha). Par conséquent, le taux d'ouverture du marché poursuit sa hausse pour atteindre 1,45 %. La valeur totale des transactions enregistre également une forte augmentation (+ 7,7 %) pour un montant global de 2,17 milliards d'euros, sans toutefois atteindre le pic de 2022 (2,3 milliards d'euros).

On observait l'an passé que l'attractivité des massifs supérieurs à 100 ha expliquait à elle seule la hausse de l'ensemble du marché forestier ; c'est encore plus flagrant en 2025 avec des échanges qui s'intensifient sur cette catégorie de biens, que ce soit en nombre (+ 53,6 %), en surface (+ 64,5 %) ou en valeur (+ 33,2 %).

Si les forêts de moins de 10 ha dominent très largement le marché en nombre de transactions (89 % du nombre total de ventes) et enregistrent une nouvelle progression (+ 5,3 %), leur part en surface et en valeur relative recule. Cette évolution est due à la poussée des ventes de grands massifs, qui représentent exactement 1 % des transactions mais concentrent désormais près d'un tiers des surfaces comme des valeurs échangées, soulignant l'impact sensible de ces biens d'exception sur le marché forestier.

UNE PROGRESSION PLUS MARQUÉE DE LA VALEUR POUR LES BIENS NON BÂTIS

La tendance haussière du marché des forêts concerne tant les biens bâtis que les biens non bâtis. La croissance en nombre (de l'ordre de + 5 %) et en surface (environ + 19 %) est similaire pour les deux catégories. En revanche, on peut distinguer une différence de progression sur les valeurs des transactions, celle des biens non bâtis augmentant de façon plus soutenue (+ 16,1 %) que celle des biens bâtis (+ 2,5 %). Si la part des biens non bâtis représentait seulement un tiers de la valeur totale du marché pendant plusieurs années, on constate depuis 2023 qu'elle a augmenté de manière significative : 37,8 % en 2024 et désormais 40,8 % en 2025.

HAUSSE GÉNÉRALE DES TRANSACTIONS MAIS PLUS MARQUÉE DANS L'OUEST

Le nombre de transactions progresse sur l'ensemble des régions et surtout dans l'Ouest (+ 10,4 %). Les surfaces vendues y ont presque doublé par rapport à 2024 (+ 80,5 %, soit 12 000 ha). Le

Marché des forêts par type de biens en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface*	Évolution 2025/2024	Valeur**	Évolution 2025/2024
Biens non bâtis	17 590	+ 5,2 %	121 300 ha	+ 18,5 %	886 M€	+ 16,1 %
Biens bâtis	5 440	+ 5,8 %	55 000 ha	+ 18,6 %	1 285 M€	+ 2,5 %
ENSEMBLE	23 030	+ 5,4 %	176 300 ha	+ 18,5 %	2 171 M€	+ 7,7 %
Ouverture***			1,45 %			

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens.

Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.

*** Rapport entre la surface vendue sur le marché des forêts et la surface forestière privée (source IGN).

Source : Groupe Safer.

Nord-Bassin parisien enregistre également un nouveau record avec une progression de près de 30 %, soit plus de 54 000 ha de surfaces de forêts échangées. Seules les régions forestières corse ou méditerranéenne présentent des surfaces échangées moins importantes que l'an passé.

Quelle conjoncture ?

De nouvelles inquiétudes pèsent sur la santé des forêts. Le nématode du pin a été détecté ponctuellement pour la première fois en France dans les Landes en novembre 2025. Il fait depuis l'objet d'une stratégie d'éradication stricte avec des mesures de surveillance renforcées couvrant environ 36 000 ha de peuplements sensibles.

Le prix moyen du bois fléchit de 11 % en 2025, après être resté stable pendant deux années à un niveau très élevé. Cette baisse masque deux tendances opposées. L'ensemble des résineux progressent, en particulier l'épicéa (+ 23 %) et le sapin (+ 20 %), tandis que le chêne cède 36 %, retrouvant un niveau proche de l'année 2021.

Source : ONF, lettre de conjoncture, 2026.



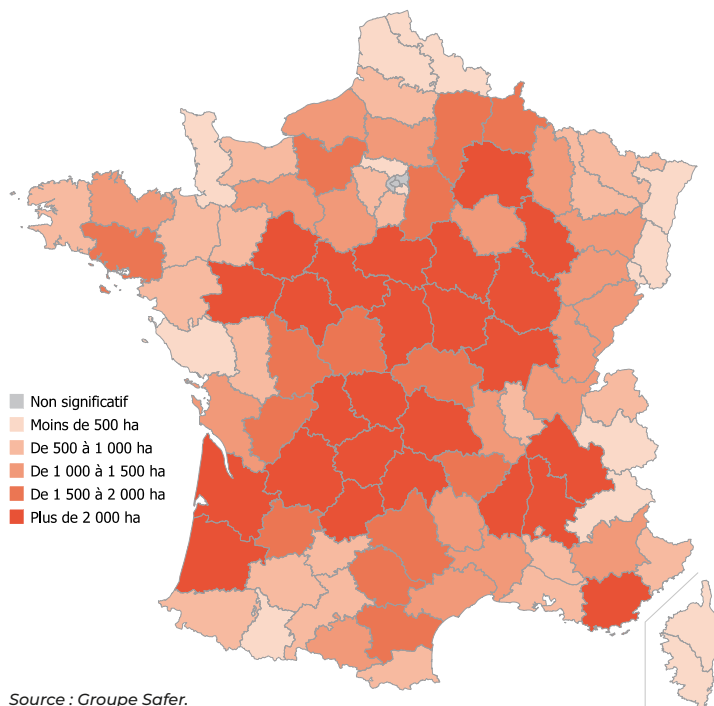
Marché des forêts par classe de surface en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface*	Évolution 2025/2024	Valeur**	Évolution 2025/2024
Moins de 10 ha	20 440	+ 5,3 %	57 800 ha	+ 5,4 %	824 M€	- 1,8 %
De 10 à 25 ha	1 650	+ 4,2 %	25 200 ha	+ 5,2 %	282 M€	- 1,7 %
De 25 à 50 ha	460	- 2,3 %	15 900 ha	- 2,9 %	170 M€	- 8,8 %
De 50 à 100 ha	250	- 0,4 %	17 000 ha	+ 0,8 %	188 M€	+ 8,8 %
Plus de 100 ha	230	+ 53,6 %	60 400 ha	+ 64,5 %	707 M€	+ 33,2 %
ENSEMBLE	23 030	+ 5,4 %	176 300 ha	+ 18,5 %	2 171 M€	+ 7,7 %

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.
 ** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens. Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.
 Source : Groupe Safer.

Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

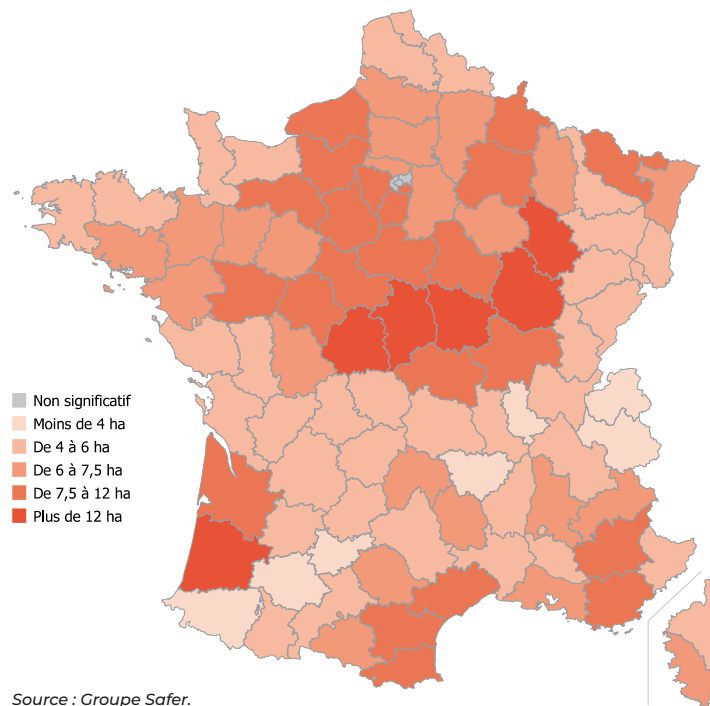
Moyenne 2023-2025 : 1 730 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

Moyenne 2023-2025 : 7 ha



Source : Groupe Safer.



Les ventes de forêts de 1 à 10 ha dépassent le seuil des 20 000 transactions annuelles

Les ventes de forêts de 1 à 10 ha ont connu entre 2007 et 2021 une progression structurelle quasi ininterrompue – exception faite du repli lié à la crise Covid-19 en 2020. Cette évolution s’explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d’une parcelle d’agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros) ^(a) a pu également stimuler la tendance. Destiné à lutter contre le morcellement forestier, ce plafonnement limite les frais qui auparavant pouvaient représenter plusieurs fois la valeur du bien et constituer un obstacle à la vente. La progression du nombre de transactions s’est accélérée depuis l’application de la mesure, avec une hausse annuelle moyenne de 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement 3,3 % entre 2009 et 2015. En revanche, l’instauration en 2010 d’un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d’une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir d’impact. La tendance haussière observée ces quinze dernières années mais qui marquait un palier depuis 2022 en plafonnant autour de 19 000 transactions annuelles, se prolonge et se confirme en 2025 avec un nouveau seuil franchi, dépassant désormais les 20 000 transactions.

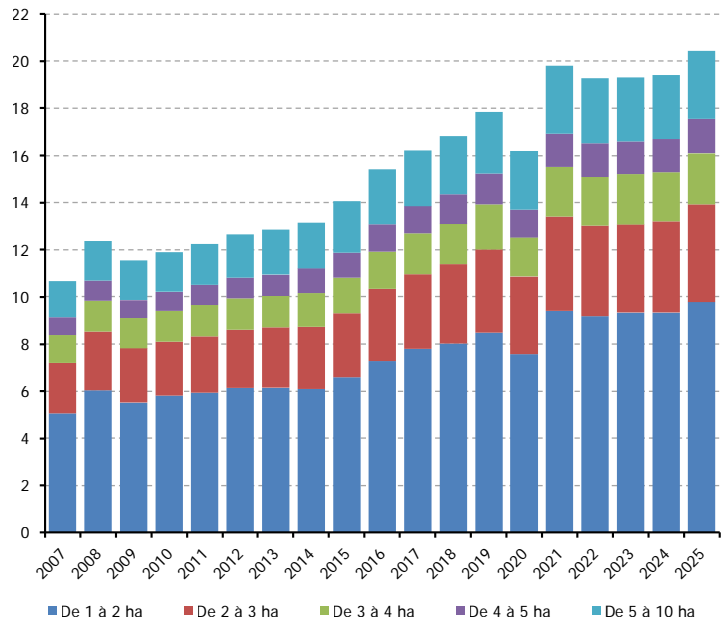
^(a) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques.

Un record de surfaces échangées

Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts plongent jusqu’en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent de la surface du marché : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elle retombe ensuite rapidement sous les 80 000 ha. À partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais enrayerée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent autour des 100 000 ha. Un nouveau regain d’activité est enregistré jusqu’en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l’année 2008 donne un coup d’arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009. Les années suivantes affichent une tendance haussière, interrompue en 2020 (- 5 % pour 132 000 ha). Après deux années consécutives de hausse et un record atteint en 2022, les surfaces vendues diminuaient de manière significative en 2023 (- 8,5 % pour 141 900 ha). L’année 2024 affichait une reprise marquée de la tendance à la hausse (+ 4,8 %). Celle-ci se confirme en 2025, avec 176 300 ha échangés (+ 18,5 %).

Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2007 et 2025

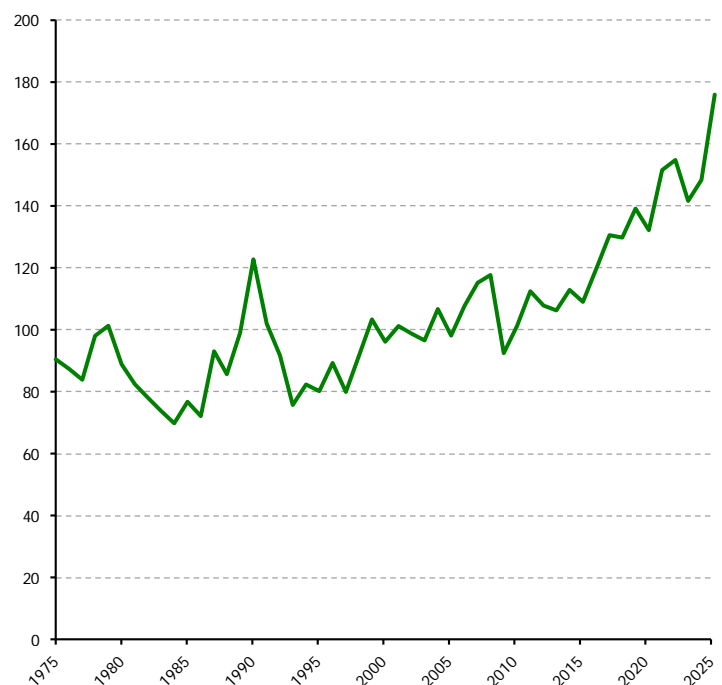
En milliers de transactions



Source : Groupe Safer.

Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1975 et 2025

En milliers d’hectares



Source : Groupe Safer.



LES SOCIÉTÉS CAPTENT LA MOITIÉ DES SURFACES.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2025

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis
Personnes physiques agricoles	14 100 ha	6 900 ha	+ 7 200 ha	4,0 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières*	54 400 ha	7 000 ha	+ 47 400 ha	30,0 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières**	35 200 ha	14 600 ha	+ 20 600 ha	12,1 ha
Personnes publiques***	2 800 ha	8 600 ha	- 5 800 ha	4,6 ha
Personnes physiques non agricoles	37 800 ha	59 700 ha	- 21 900 ha	5,3 ha
Indivisions	31 500 ha	75 200 ha	- 43 700 ha	4,6 ha
Statut non déclaré	400 ha	4 100 ha	- 3 800 ha	4,1 ha
ENSEMBLE	176 300 ha	176 300 ha	0 ha	7,7 ha

* Y compris les groupements forestiers. ** Institutionnels, banques, assurances, autres sociétés privées, etc. *** État, collectivités et établissements publics. Source : Groupe Safer.

LES SOCIÉTÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES REGAGNENT DES PARTS DE MARCHÉ

Les surfaces acquises par les personnes morales privées agricoles et forestières ont fortement repris, après deux années consécutives de baisse : elles ont gagné 60 %, passant de 34 000 ha à 54 400 ha. Les autres personnes morales privées poursuivent aussi leur progression pour la septième année consécutive (+ 7,3 %). Elles pèsent pour 20 % des surfaces du marché, confirmant leur intérêt pour la forêt en tant que produit d'investissement de long terme et de diversification. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées représentent quasiment 90 000 ha, soit plus de la moitié des surfaces acquises en 2025 (51 %).

Les achats des personnes physiques agricoles rebondissent (+ 5,4 %) après avoir atteint un seuil de surface historiquement bas en 2024 (13 400 ha). Malgré cette hausse et à l'opposé des records atteints par les personnes morales privées, la part de cette catégorie est à nouveau la plus faible jamais enregistrée (8 %) : elle a été progressivement divisée par 2 en une dizaine d'années (15 % en 2016).

Dans le même temps, les surfaces acquises par les particuliers non agriculteurs augmentent de 16,5 % mais pour autant leur part sur le marché s'étiolle aussi pour atteindre un niveau plancher de 21 %, après avoir culminé à 40 % en 2015.

Les acquisitions des personnes publiques continuent quant à elles de diminuer pour la quatrième année consécutive (- 5,9 %), leur part de marché restant toutefois stable autour de 2 %, avec 2 800 ha de surfaces acquises, les plus faibles jamais observées.

De manière constante sur la longue durée, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent massivement le marché en ventes de surfaces boisées (76,5 % du marché, soit 134 900 ha).

DES ACQUÉREURS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DE LEURS BIENS FORESTIERS

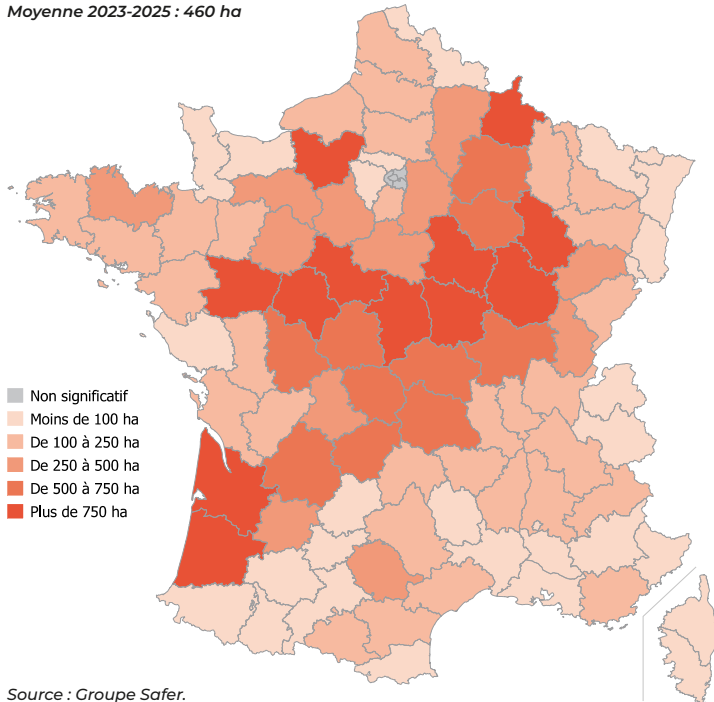
Depuis cette année, on observe un changement de paradigme : l'origine des acquéreurs de forêts n'est plus aussi étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts étaient jusqu'à aujourd'hui plutôt destinées à un marché local : 40 % d'acquéreurs étaient localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha en 2024. En 2025, ce sont désormais des acheteurs plus éloignés mais situés dans le même département qui les acquièrent en très grande majorité (62 %). Dans tous les cas, les achats de forêts à proximité, quelle que soit la surface concernée, ne représentent pas plus de 10 % des transactions. À l'inverse, l'échelle départementale a gagné beaucoup de poids sur l'ensemble des transactions. Quelle que soit la surface du bien acquis, la proportion des acquéreurs départementaux est désormais comprise entre 20 % et 62 %.

Les grands massifs sont toujours destinés à une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi la moitié des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 65 % sur les forêts de plus de 100 ha, proportion qui a augmenté de 17 points depuis l'année dernière.



Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

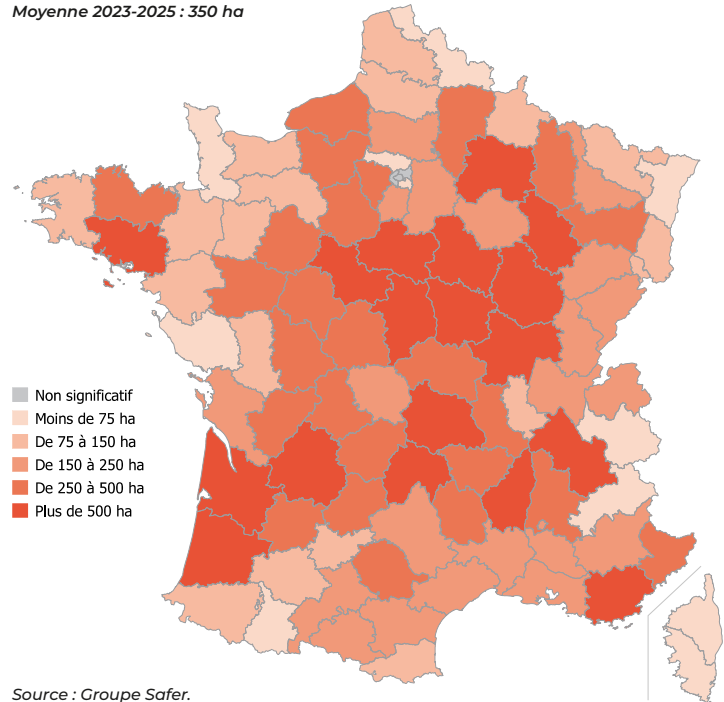
Moyenne 2023-2025 : 460 ha



Source : Groupe Safer.

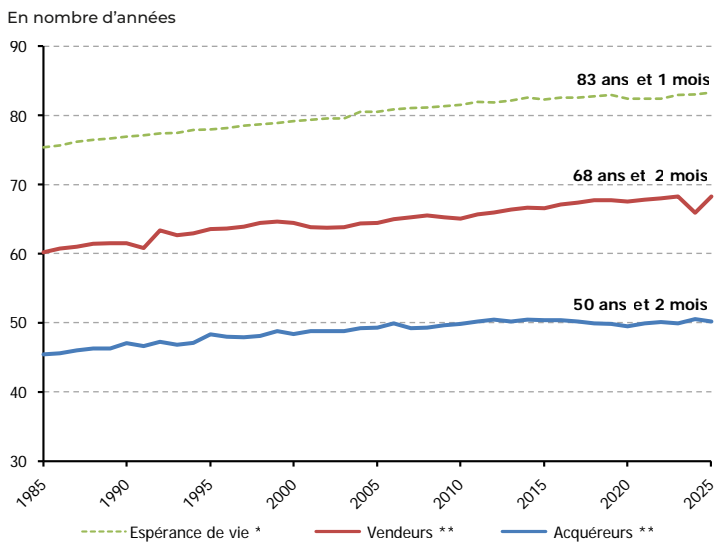
Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

Moyenne 2023-2025 : 350 ha



Source : Groupe Safer.

Évolution de l'âge moyen des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des forêts et de l'espérance de vie entre 1985 et 2025

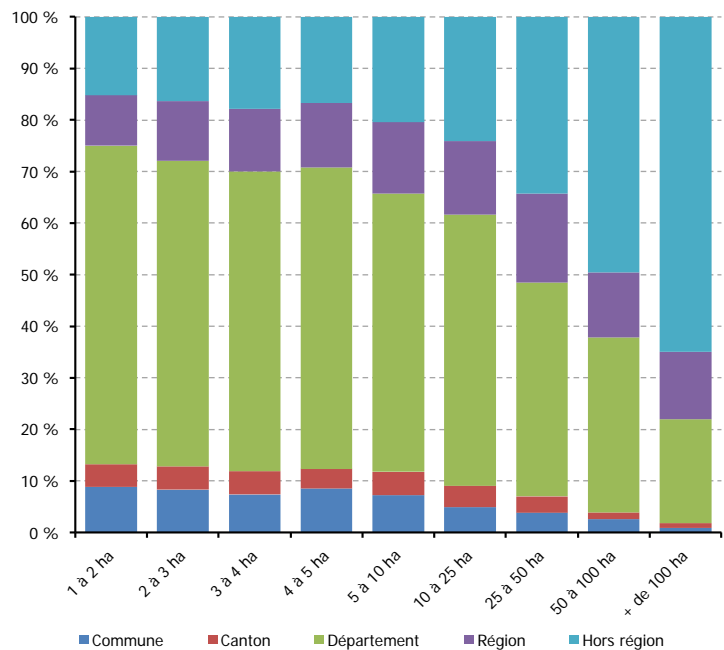


* Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

** Âge des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques.

Source : Groupe Safer et Insee.

Répartition du nombre d'acquisitions* par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2025



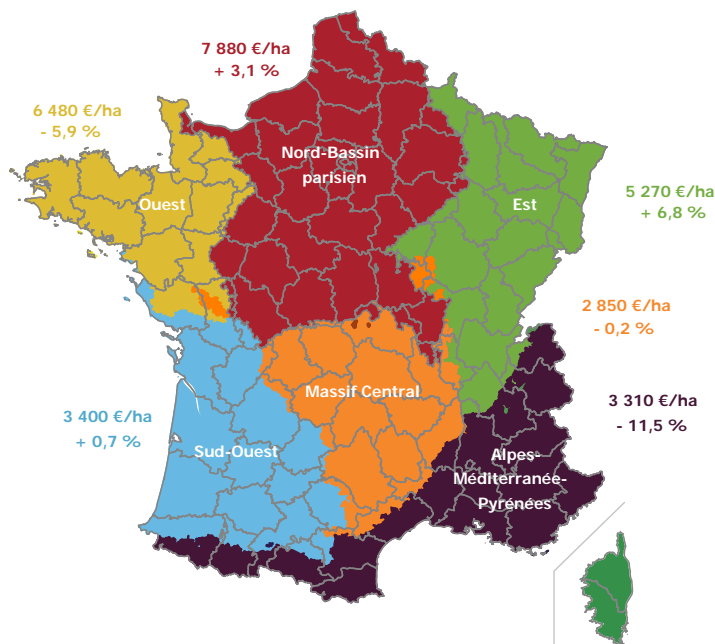
* Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 47 % des acquisitions en 2025.

Source : Groupe Safer.



DES PRIX TOUJOURS TIRÉS VERS LE HAUT PAR LES GRANDS MASSIFS.

Prix des forêts par région forestière en 2025 et évolution par rapport à 2024



NOUVELLE HAUSSE DU PRIX NATIONAL DANS UN CONTEXTE DE FORTE DEMANDE

Les prix des forêts augmentent pour la cinquième année consécutive (+ 2,5 %). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 950 euros, soit 100 euros de plus que l'an passé. Les écarts de prix se réduisent encore cette année avec des prix minimaux qui se stabilisent à 730 euros/ha et des valeurs maximales très légèrement en hausse à 14 750 euros/ha.

NOUVEAU RECORD POUR LES FORÊTS DE 10 À 25 HA

La hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha progresse encore en 2025 (+ 1,5 % à 3 640 euros/ha). Dans la même tendance, le prix des forêts de 10 à 25 ha, qui avait fortement décliné en 2023 (- 12 %) puis gagné 11,1 % en 2024, augmente de nouveau cette année de 7,5 % et atteint un record de 4 330 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha diminue très légèrement (- 1,6 %) après trois années consécutives de hausse (+ 2,8 % en 2024, + 10,3 % en 2023 et + 10,2 % en 2022) et reste le prix le plus élevé des trois classes de surface, à 5 840 euros/ha.

Prix des forêts par classe de surface en 2025

Classe de surface	Prix 2025 (€/ha)	Évolution 2025/2024 (%)
De 1 à 10 ha	3 640	+ 1,5 %
De 10 à 25 ha	4 330	+ 7,5 %
Plus de 25 ha	5 840	- 1,6 %
PRIX MOYEN	4 950	+ 2,5 %

Note : les prix par classe de surface sont des moyennes biennales.
Source : Groupe Safer.

Note : les régions forestières sont basées sur les découpages de l'IGN. Elles correspondent à des regroupements de grandes régions écologiques, elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécocorégions.
Source : Groupe Safer.

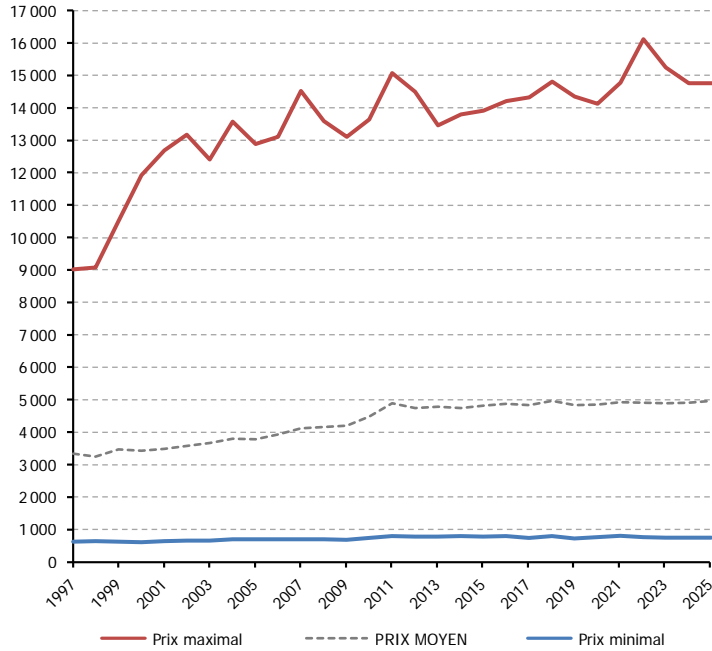
DES PRIX DANS LE NORD ET L'OUEST QUI SE MAINTIENNENT À DES NIVEAUX ÉLEVÉS

Les prix les plus élevés sont toujours observés dans le Nord-Bassin parisien : ils gagnent à nouveau 3,1 % et atteignent un nouveau record en valeur à 7 880 euros/ha. Dans l'Ouest, les prix des forêts décroissent fortement (- 5,9 %) après plusieurs années de hausse et s'établissent à 6 480 euros/ha. Le spectre des conséquences de l'épidémie de scolyte s'éloignant, la région Est se voit confirmée dans une dynamique haussière des prix et dépasse à nouveau la barre des 5 000 euros/ha en 2025. Une forêt s'y échange donc à 5 270 euros/ha en moyenne (+ 6,8 %). Dans le Sud-Ouest, la hausse des prix ralentit (+ 0,7 %), peut-être en lien avec la baisse du prix du bois observée en 2024 pour les essences résineuses. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 850 euros/ha), fléchit à nouveau (- 0,2 %), dans la continuité décroissante de l'an passé (- 0,7 %), alors que les années précédentes étaient à l'inverse plutôt orientées vers une augmentation progressive (+ 6,3 % en 2023). Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, les prix diminuent pour la deuxième année consécutive (- 3,5 % en 2024) et de manière plus accentuée (- 11,5 % en 2025) ; l'hectare s'échange en moyenne à 3 310 euros.



Évolution du prix des forêts entre 1997 et 2025

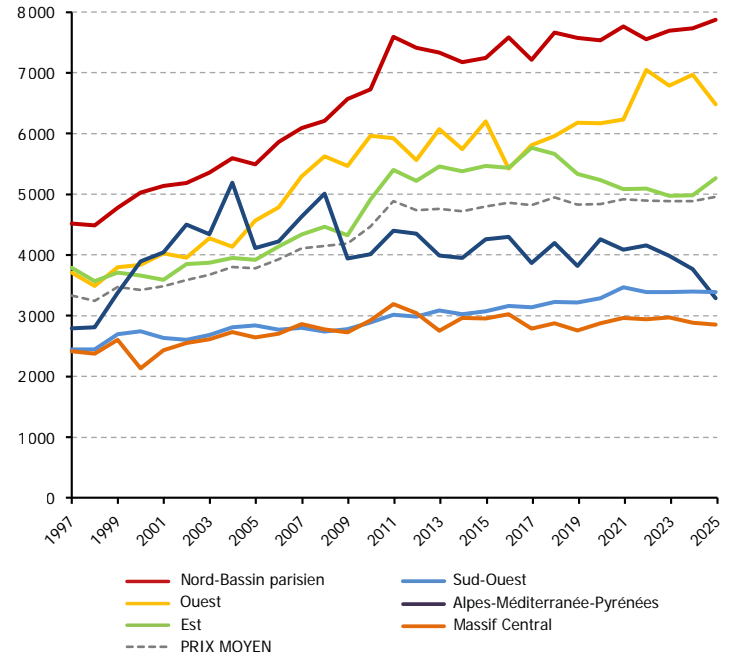
En euros constants 2025/ha



Source : Groupe Safer.

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2025

En euros constants 2025/ha



Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 1,2 % entre 2024 et 2025 apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer.

PRIX | Repères.

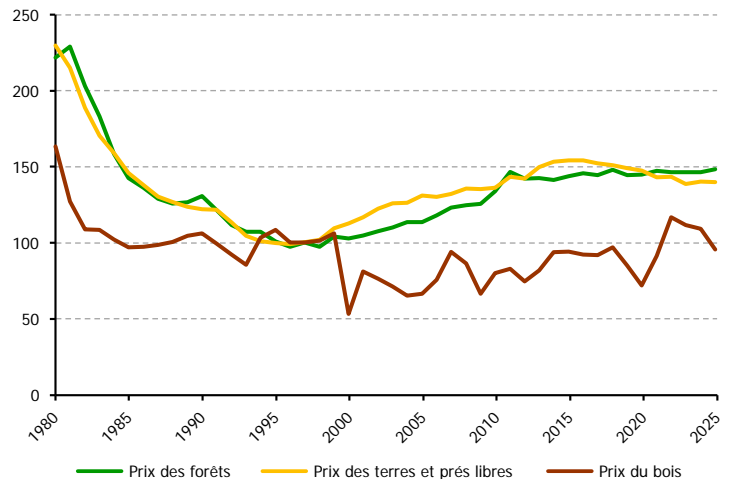
Le prix des forêts lié au prix des terres et aux taux d'intérêt

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles à l'hectare. Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente dans le sillage du marché des terres agricoles, lui-même soutenu par la baisse des taux d'intérêt. Suite aux tempêtes de décembre 1999, les cours du bois se sont effondrés. À partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de forte volatilité, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). Désormais, le prix des forêts semble plutôt influencé par la fiscalité avantageuse s'appliquant aux biens forestiers, par l'arrivée de nouveaux supports d'investissement, notamment les groupements forestiers d'investissement (GFI), créés en 2014 par la loi d'avenir ^(a), ainsi que par de nouveaux enjeux : politique RSE des grandes entreprises, compensations environnementales, marché des crédits carbone.

^(a)Loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres et prés libres entre 1980 et 2025

Base 100 en 1997



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.