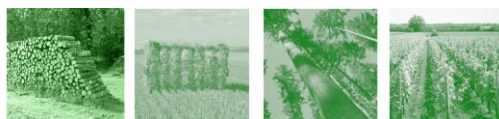


ASFFOR



SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2024

ASFFOR
ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS
Association régie par la loi du 1er juillet 1901
8 bis rue de Châteaudun - 75009 PARIS

Président

M. Jean-Louis ROUQUETTE

Vice-présidents

GROUPEMENT FORESTIER DES MASSIFS UNIFORETS

Représenté par M. Vincent MAGUET (Crédit Agricole)

GROUPEMENT FORESTIER DES DOUZE FORÊTS

Représenté par M. Thierry GAIFFE (Fiducial Gérance)

GROUPEMENT FORESTIER DE LA COMPAGNIE DES LANDES

Représenté par Mme Céline SCEMAMA (Société Forestière de la Caisse des Dépôts)

Administrateurs

GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DU CHATEAU BELGRAVE

Représenté par M. Cyril CARTERON (La Française REM)

GROUPEMENT FORESTIER DE BAUFFREMONT

Représenté par M. Gilles CARDOT (Société Forestière de la Caisse des Dépôts)

GROUPEMENT FORESTIER DE BEAUSEJOUR

Représenté par M. Patric MOURGERE

GROUPEMENT FORESTIER DE CHENAIE-PINSONNELLERIE

Représenté par Mme Marie Hélène LACHAND (Caisse des Dépôts)

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT Amundi Investissement Forestier

Représenté par M. Emmanuel RODRIGUEZ GAGNEBE et M. Jovan AVRAMOVIC représentant suppléant (AMUNDI Immobilier)

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE U.G.I.F.O.R.

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

GROUPEMENT FORESTIER FRANCE VALLEY PATRIMOINE

Représenté par M. Arnaud FILHOL et Guillaume TOUSSAINT, représentant suppléant (France Valley)

Société Forestière GROUPAMA

Représentée par M. Stéphane LE GOFF, représentant suppléant (Groupama Immobilier)

Secrétaire permanent

M. Michel PITARD

Secrétaire suppléant

M. Gilles CARDOT

Contrôleur des comptes**GROUPEMENT FORESTIER FRANCE VALLEY PATRIMOINE**

Représenté par M. Arnaud FILHOL (France Valley))

Trésorier**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE UGIFOR**

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis afin de vous présenter l'activité du quarante et unième exercice social de votre association et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

LA CONJONCTURE

Contexte économique et politique en 2024

Au niveau mondial, les risques géopolitiques nombreux entraînent des effets sur les prix des matières premières et le commerce international alors que l'incertitude politique en France accentue l'attentisme économique. Cependant la croissance mondiale est restée de l'ordre de 3% comme l'année passée.

En France, selon l'INSEE, en 2024 **la croissance a atteint +1,1 %** (alors que la zone Euro est à 0,8 %), **et la consommation des ménages a connu une hausse de 0,9 %** ; de façon synthétique, les Français ont préféré l'épargne à la consommation.

L'inflation, pour l'ensemble de l'année, recule nettement et s'établit à environ 2,4 %, contre + 5,7 % en 2023, soutenue par la baisse des prix de l'énergie et des biens manufacturés. Les taux d'intérêt, en légère baisse, demeurent néanmoins élevés en comparaison des 10 dernières années, et pèsent toujours sur l'investissement des entreprises comme des ménages.

Contexte législatif et réglementaire

La dissolution de l'Assemblée nationale et le contexte institutionnel qui s'en est suivi ont eu pour effet une production législative moindre que les années précédentes. En conséquence, aucune loi intéressant le secteur forestier n'a été promulguée au cours de l'année 2024.

A noter l'arrêté du 6 février 2024 fixant, au niveau national, la liste des communes où les **bois et forêts** sont **classés à risque d'incendie** et de ceux particulièrement exposés au risque d'incendie. Pour les bois et forêts concernés, ceci entraîne l'application des mesures spécifiques de défense et de lutte contre les incendies de forêt prévues dans le Code forestier.

Le décret du 29 mars 2024 contient par ailleurs diverses dispositions visant à améliorer la mise en œuvre des **obligations légales de débroussaillage**. Afin d'assurer une meilleure diffusion des obligations correspondantes, les périmètres des secteurs concernés doivent désormais figurer en annexe des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales. En outre, dans les espaces boisés classés par un plan local d'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage ne sont plus soumis à la procédure de déclaration préalable en mairie.

Soulignons également la publication en 2024 de deux arrêtés approuvant les nouveaux **schémas régionaux de gestion sylvicole** pour les régions Grand-Est et Occitanie. Ces schémas sont entrés en vigueur le 22 octobre 2024.

Enfin, **au plan institutionnel, un changement majeur est intervenu lors de la nomination, le 23 décembre 2024, du gouvernement de François Bayrou** puisque Madame Agnès Pannier-Runacher, outre les portefeuilles de la transition écologique, de la biodiversité, de la mer et de la pêche, a reçu celui de la forêt et a été nommée **ministre en charge des forêts**. Ce portefeuille revenait traditionnellement au ministre chargé de l'agriculture. Désormais, **le même ministre est chargé du domaine de l'environnement, de la filière bois et de la politique de gestion durable des forêts**.

En synthèse, le contexte législatif a peu évolué en 2024 en France alors que le rattachement inédit des forêts au ministère de l'écologie et non plus de l'agriculture, pourrait entraîner l'évolution du cadre réglementaire par une vision plus orientée vers la protection et moins la production.

Importance des textes européens

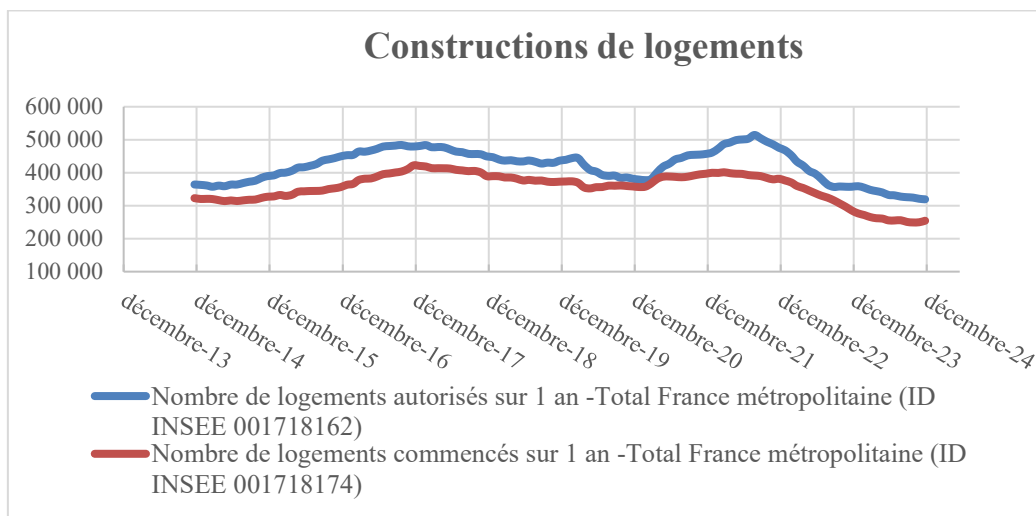
Il convient de rappeler que nombre d'orientations et de décisions touchant la forêt sont prises au niveau européen, et qu'elles s'inscrivent notamment dans le cadre du paquet climat "Fit for 55" qui vise à mettre l'Europe sur la voie des 55% de réduction de gaz à effet de serre d'ici à 2030.

De nombreux textes ont été travaillés en 2024 avec des avancements divers, en particulier :

- Le projet de directive sur les sols ;
- La surveillance et le monitoring des forêts (alors que de nombreux pays, dont la France, ont des structures dédiées et pertinentes sur ces questions) ;
- Le règlement sur le matériel forestier de reproduction (alors que de nombreux pays, dont la France, ont des textes à cet égard) ;
- Le projet de restauration de la nature initié en 2023 ;
- Le règlement sur la lutte contre la déforestation importée (RDUE) publié en juin 2023 a continué d'être discuté, conduisant au report d'un an de sa prise d'effet, soit au 01/01/2026.

L'environnement de l'activité en 2024

Au-delà de l'impact direct de la faiblesse de l'économie, **le marché de la construction immobilière**, très important consommateur de bois, **a continué à se dégrader** malgré le début d'une baisse des taux d'intérêt : les mises en chantier sont réduites à 255 000 logements, soit une baisse de 11% par rapport à 2023, et de 33% depuis 2022.



Du côté de la production forestière, **l'année 2024 a été marquée par des précipitations intenses**, entraînant des crues et des inondations à répétition avec, en parallèle, un manque d'ensoleillement notable, près de - 10 % par rapport à la normale.

Ces facteurs climatiques ont largement bénéficié en 2024 au développement et à la vigueur de la végétation, après deux ans et demi de sécheresse. L'humidité constante a assuré une disponibilité en eau suffisante pour les racines, tandis que les températures modérées ont permis une photosynthèse optimale, stimulant ainsi la croissance. Mais avec cette météo nettement plus humide que les normales pendant huit mois, de mars à octobre, **les sols sont restés engorgés sur une large part du territoire, du jamais vu depuis plus de trente ans, ce qui a énormément perturbé l'exploitation et les travaux forestiers.**

Contexte de la filière Forêt-Bois

Les éléments de contexte défavorables à la bonne santé de la filière bois sont notamment les suivants :

- Les taux d'intérêt toujours élevés qui impactent les commandes de logements neufs et le marché de la construction, ce qui diminue les besoins en charpentes, panneaux de particule, coffrages, parquets, lambris, escaliers, meubles...
- Une croissance internationale faible, qui réduit fortement l'export de bois et la concurrence sur des produits parfois mal valorisés sur le marché intérieur (qualités secondaires).

Nous notons cependant les signaux positifs suivants :

- Le développement de projets de rénovation ou d'amélioration de l'habitat, de type extension, surélévation, bardage, aménagement de terrasse, qui consomment du bois résineux (douglas notamment).
- Une part grandissante du bois dans la construction, notamment pour la commande publique.
- Un ralentissement de l'inflation et un redémarrage du secteur du bricolage.
- Des demandes nouvelles et grandissantes du marché international (merrains de chêne pour les spiritueux au Mexique, au Royaume Uni ou au Japon, frêne pour l'ameublement au Vietnam).
- La hausse de la demande en papier carton.

Dans ce contexte contrasté, l'activité des scieries s'est maintenue en 2024, tant dans les feuillus que dans les résineux.

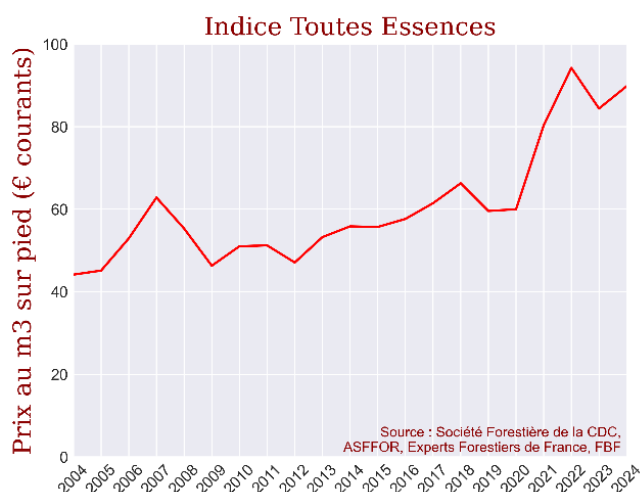
Prix des bois sur pied en forêt

L'analyse des ventes de bois sur pied organisées chaque année dans toutes les régions par les experts forestiers permet la production de **l'indicateur des ventes de bois sur pied en forêt privée** par la Société Forestière de la Caisse des Dépôts, en partenariat avec l'ASFFOR et les Experts Forestiers de France, dans le cadre de l'Observatoire économique de l'interprofession nationale France Bois Forêt.

En 2024, à côté d'autres modes de vente (gré à gré et contrats notamment), ils ont mobilisé et mis sur le marché lors de ces ventes groupées plus de 1,3 million de m³, en léger recul sur la dernière année, et rejoint les volumes planchers des dix dernières années. Cette adaptation de l'offre résulte pour l'essentiel du contexte moins porteur des marchés et concerne principalement les résineux (douglas, épicéas et pin maritime) et le chêne.

Cette confrontation entre l'offre et la demande permet d'établir en 2024 plusieurs constats :

Une nette reprise en 2024 qui confirme la tendance haussière des prix depuis plus de 20 ans. Le marché est discuté tant en feuillus qu'en résineux avec 90 % des volumes vendus en séance.



- L'indice général du prix de vente des bois sur pied en forêt privée rebondit de 7 % en 2024 et confirme la tendance haussière depuis sa création ;

- Le prix du bois, toutes essences, est de 90 €/ m³ en 2024, proche du record de 94 €/ m³ de 2023 ;

- Seules trois essences importantes progressent : le douglas, le peuplier et le pin maritime. Les autres restent assez stables ;

- L'analyse s'élargit cette année au frêne et au châtaignier, deux essences secondaires appréciées.

Le prix des bois est orienté de façon différente selon les essences et les informations ; l'analyse détaillée des marchés de 2024 figure dans l'indicateur des ventes de bois sur pied en forêt privée, édition 2025, disponible sur notre site : www.asffor.investisseurs.fr

Quelques éléments marquants :

Les résineux retrouvent un dynamisme dans certaines essences, le douglas notamment (+ 20 à 30 %) pour se rapprocher des prix remarquables de 2021, et en pins maritimes et sapins plus modestement (+5 à +10 %),

En Chêne, le merrain et les belles qualités (sciage en plots) conservent une attractivité et des prix élevés, en hausse par rapport à 2023, ce qui peut faire monter le prix moyen de certains lots de 5 à 10 %.

La fabrication de palettes est stable (petits sciages de résineux blancs et peupliers essentiellement), après la nette baisse de 2023, en lien avec les flux de marchandises encore ralentis.

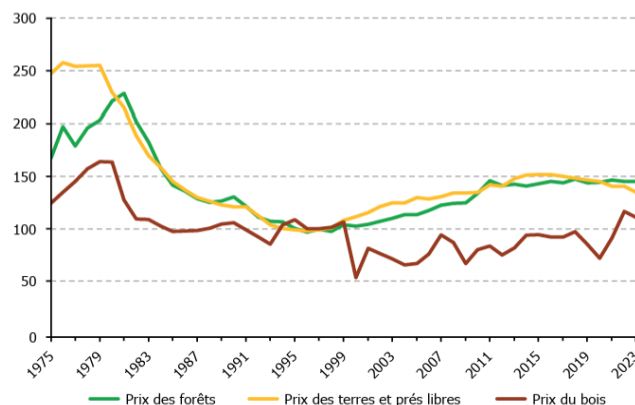
Les petits bois d'éclaircie, de surbille et les déchets de scierie connaissent un marché contrasté avec :

- Le prix du papier et du carton qui repart à la hausse.
- Une baisse de la production de panneaux de particule, en lien direct avec le marché de la construction.
- Le bois énergie (plaquettes, bûches) qui se stabilise ou progresse légèrement après 3 ans de fortes hausses. L'hiver doux mais très humide a prolongé la saison de chauffe et la consommation de bois. Le prix des granulés bois, dont le marché est international, serait plutôt en baisse sur l'année.

Marché des Forêts

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres et prés libres entre 1975 et 2023

Base 100 en 1997



Le prix moyen des forêts non bâties avait progressé de 5.2 % en 2023 (Source SAFER).

Dans l'attente des analyses de la SAFER pour 2024, nous constatons que le marché est demeuré très concurrentiel sur l'année, avec toujours plus de demandes de massifs de production et de qualité que de mises en marché.

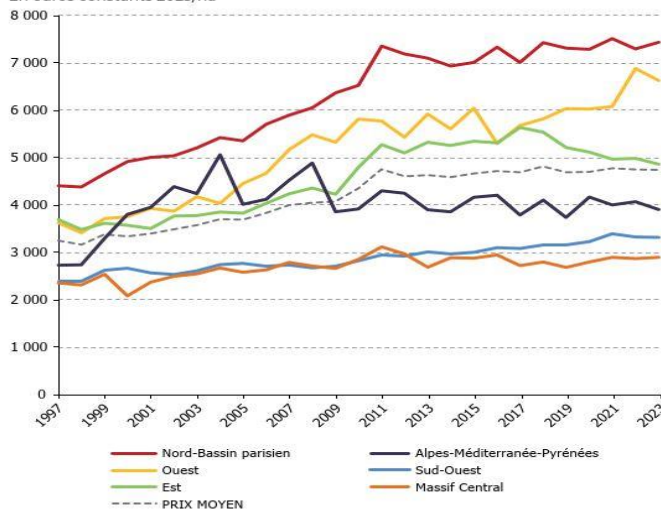
Les institutionnels et les groupements forestiers faisant appel public à l'épargne sont de plus en plus présents sur le marché, notamment sur les massifs de qualité et d'une taille permettant de rationaliser la gestion (plus de 50 ha). Sur ce segment de marché, le nombre de forêts mises en vente semble en baisse.

Les incertitudes économiques actuelles et l'attrait environnemental encouragent les particuliers à investir sur cet actif de long terme, écologique et tangible, malgré les risques climatiques.

Le marché est donc toujours orienté à la hausse en 2024

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2023

En euros constants 2023/ha



Marché des terres agricoles

Le marché des terres agricoles, celui des vignes, comme celui des forêts est analysé par le groupe SAFER qui publiera fin mai leur indicateur des marchés fonciers. Dans l'attente, et pour rappel, ci-après des **extraits de la publication des SAFER de mai 2024** :

L'ESSENTIEL DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX | LE PRIX DES TERRES 2023

LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS EN 2023

Les transmissions au plus haut sur un marché en repli, des prix en légère progression.

■ QUEL CONTEXTE ?

Les évolutions des volumes des productions agricoles sont très contrastées, dans un contexte de baisse des prix suite à leur envolée en 2022 liée au déclenchement de la guerre en Ukraine.

■ QUEL VOLUME ?



- 1,5 % **104 560 transactions**
- 5,3 % **454 900 hectares**
+ 4,9 % **7,50 milliards d'euros**

Après deux années de progression, les transactions et les surfaces marquent le pas. La valeur en revanche est toujours en progression.

■ QUELS PRIX MOYENS ?

Les prix moyens nationaux sont en légère progression, moins prononcée qu'en 2022.

Terres et prés libres non bâtis



6 200 €/ha
+ 1,5 %

- Dans les zones de grandes cultures : 7 710 €/ha (+ 4,8 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 4 630 €/ha (- 0,3 %)

Terres et prés loués non bâtis



5 120 €/ha
+ 1,4 %

- Dans les zones de grandes cultures : 6 450 €/ha (- 0,6 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 3 910 €/ha (+ 2,6 %)

LE MARCHÉ DES VIGNES EN 2023

Un marché à deux vitesses, des prix soutenus mais des baisses en vue.

■ QUEL CONTEXTE ?

Production viticole inégale, entre progression dans certains bassins et repli en raison du mildiou et de la sécheresse dans d'autres. Les ventes de vins sur le marché intérieur comme les exportations reculent en volume et en valeur. La crise du vin rouge touche le Bordelais et les Côtes du Rhône.

■ QUEL VOLUME ?



- 7,6 % **8 770 transactions**
- 12,8 % **16 000 hectares**
+ 15,8 % **1,17 milliard d'euros**

Après une progression en 2021 et 2022, le marché baisse en nombre et en surface mais continue sa progression en valeur du fait de quelques ventes exceptionnelles.

■ QUELS PRIX MOYENS ?

Vignes AOP



153 500 €/ha
+ 1,5 %

AOP hors Champagne : + 0,7 %
Certaines appellations prestigieuses s'envolent encore (Côte-d'Or)

Vignes à eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac)



56 600 €/ha
- 6,4 %

Repli des ventes en volume de cognac, à des niveaux cependant très élevés

Vignes hors AOP (vins de consommation courante)



15 000 €/ha
- 1,8 %

Baisse notamment dans le Gard et le Tarn

L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

L'ASFFOR a déployé en 2024 son activité d'organisation professionnelle au service des sociétés, groupements ou fonds investissant dans la forêt ou le foncier agricole, conformément aux orientations et priorités validées par le Conseil d'administration.

En 2024 le fonctionnement s'est poursuivi grâce à la convention tripartite entre l'ASFFOR, la Société Forestière de la Caisse des dépôts et Michel PITARD, qui permet la mise en œuvre des actions décidées par l'ASFFOR et organisé comme suit :

- Secrétaire permanent : poste confié à Michel PITARD, à titre personnel ;
- Secrétaire suppléant : poste confié à Gilles CARDOT au titre de la Société Forestière de la CDC, laquelle apporte différents moyens : assistante, comptabilité, bureaux...

Synthèse de l'activité et des réalisations de l'année 2024 :

Les travaux des groupes de travail et les démarches et sollicitations qui en découlent ont alimenté une bonne partie de l'activité de l'exercice :

- GFAE / GFAI

Ce dossier, initié par le Sénat en 2023 et soutenu par l'ASFFOR comme le complément logique du GFI a été porté par le ministre de l'Agriculture, Marc FESNEAU qui l'a inscrit à l'article 12 du projet de Loi d'Orientation Agricole déposé à l'Assemblée Nationale en avril 2024, lequel proposait de créer des groupements fonciers agricoles d'investissement.

Cependant, l'opposition de certains milieux agricoles agitant le spectre de la financiarisation de l'agriculture, a conduit la commission des affaires économiques à supprimer l'article 12 ; les travaux ultérieurs de l'Assemblée, repris après la dissolution et la nomination de nouveaux ministres, n'ont pas permis de revenir sur cette suppression, sachant que Madame GENEVARD, nouvelle ministre de l'Agriculture, n'y était pas favorable.

La Loi d'Orientation Agricole ne contient donc aucune mention au concept de GFAE/GFAI

Pour les membres de l'ASFFOR, alors que la FNSEA avait été plutôt favorable malgré des débats internes, l'opposition de la FNSAFER, qui a activé ses relais professionnels et parlementaires, a beaucoup joué dans cette situation ; la FNSAFER a marqué son opposition en cristallisant ses critiques sur trois aspects principaux : le risque de baux cessibles, le renforcement excessif possible des exigences environnementales des GFAI bailleurs et enfin les risques d'inflation sur les prix du foncier agricole ...

L'ASFFOR reste attentive aux développements possibles afin de saisir toute opportunité qui pourrait se présenter de défendre à nouveau le GFAI, dont le concept répond à un besoin.

- ANC - Comptabilité GFI

Les travaux de 2023 menés dans la cadre de l'Autorité des Normes Comptables avaient permis de formuler un projet de règlement comptable qui nécessitait des arbitrages de la part des membres de l'ASFFOR ; le Conseil de mars 2024 a statué sur les points en suspens.

Puis un dernier GT ANC a permis la formalisation du dossier complet qui a été transmis pour examen à la Commission des Normes Privées de l'ANC pour sa session du 18 juillet qui l'a examiné attentivement sans l'approuver en l'état (manque de justifications des règles particulières et redondances avec le PCG)

Après retour vers les partenaires, un texte épuré des redondances et davantage justifié a été présenté lors d'une nouvelle Commission des Normes Privées le 19 septembre ; en définitive, la CNP a retenu les dispositions proposées pour le règlement GFI dès lors qu'elles s'appuyaient sur les règlements préexistants (SEF et SCPI), et a approuvé le dossier pour qu'il soit présenté avec des ajustements mineurs au Collège de l'ANC.

Le projet de règlement relatif aux règles applicables aux sociétés d'épargne forestière (SEF) et aux groupements forestiers d'investissement (GFI) a ainsi été soumis en octobre 2024 audit Collège qui a donné son accord et l'arrêté d'homologation du règlement n° 2024-06 du 4 octobre 2024 relatif aux comptes annuels des sociétés d'épargne forestière et des groupements forestiers d'investissement a été signé le 20 décembre et publié au JO le 24 décembre 2024.

Initiée en 2022 par la saisine de l'ASFFOR, cette décision du Collège de l'Autorité des Normes Comptables marque l'aboutissement d'un processus long et parfois délicat à faire avancer, pourtant nécessaire car attendu par les Sociétés de gestion.

Ce travail collectif de l'ASFFOR, animé par son secrétaire et assisté par des experts, donne un socle commun pour le bon développement des GFI et permet de conforter le rôle de l'Association.

- Cotation GFI

Après la signature d'un contrat liant l'ASFFOR à l'IEIF pour la construction d'un indice « marché des parts de GFI » fin 2023, la participation active et les efforts de recherche historique des sociétés de gestion concernées ont permis de transmettre les fichiers des données à l'IEIF qui les a harmonisés et fiabilisés au premier semestre 2024.

Le projet de cotation a été présenté au Conseil de mai 2024, puis soumis à l'AMF lors d'une réunion en septembre, l'AMF en a apprécié la teneur tout en formulant la demande d'élargir l'assiette des fonds de référence pour s'assurer de la pertinence des travaux.

Après une demande complémentaire auprès des sociétés de gestion membres de l'ASFFOR, les retours ont permis une assise plus large et plus simple des GF /GFI retenus : capital de 7 M€ minimum.

Ainsi 36 fonds (au lieu de 24) répondent aux critères pour près de 1 200 millions d'Euros (contre 800) et provenant de 5 Sociétés de gestion (contre 3).

Présentés au Conseil de décembre 2024, les résultats de ce nouveau panel sont apparus très cohérents avec le travail initial présenté à l'AMF : volatilité inférieure à 5%, classe de risque PRIIPS 3.

Le dossier complémentaire a été transmis rapidement à l'AMF en vue de recueillir un avis « explicite » et favorable sur cet indice ; et l'accord espéré a bien été donné dès janvier 2025 !

La préparation du cadre contractuel de travail entre l'IEIF et l'ASFFOR d'une part, puis entre l'IEIF et les sociétés de gestion pour l'utilisation de l'indice GFI d'autre part s'est opérée en parallèle.

- Autres travaux notables

* Le concours de juristes a été sollicité pour clarifier certaines questions précises délicates à trancher.

Notamment, la loi SEMPASTOUS et les cessions de parts de sociétés « agricoles » (destinée à lutter contre la concentration excessive et l'accaparement des terres agricoles et contribuer à la souveraineté alimentaire de la France) en regard des parts de groupements forestiers.

En effet plusieurs membres estimaient que la rédaction imparfaite de la loi ne faisait aucun doute, et que l'idée même de notification leur semblait inconcevable, mais une autre lecture juridique semblait ne pas formellement

exclure la notification des mouvements majeurs de parts d'un GF (produisant du bois...) dans certaines situations particulières.

Pour les spécialistes, l'intention du texte est, et reste, agricole, mais une clarification plus approfondie serait utile en vue de la modification adaptée du texte de loi pour lever toute ambiguïté.

* En outre, la collaboration avec FRANSYLVA sur les questions européennes s'est mise en place et l'ASFFOR participe aux réunions du Comité spécialisé Europe et International du CSFB.

L'importance des orientations et décisions de l'Europe sur le secteur forestier conforte sur la pertinence pour l'ASFFOR d'en suivre l'évolution à défaut de pouvoir s'impliquer davantage.

*Par ailleurs, de nombreuses informations ont été transmises aux membres, par voie électronique ou sur la plateforme numérique dédiée, ainsi que de brefs comptes rendus des conseils externes auxquels le Président ou le Secrétaire participent.

Enfin l'ASFFOR a participé à la rédaction de l'indicateur du marché des bois sur pied en forêt privée (convention entre France Bois Forêt et les trois partenaires - Société Forestière de la CDC, EFF et ASFFOR). Cet indicateur constitue désormais l'une des références en matière de prix des bois sur pied en forêt privée.

L'ASFFOR est ainsi restée en 2024 active, présente et informée, et toujours à même d'exprimer ses points de vue au sein de son écosystème, que ce soit en qualité de membre du Conseil Supérieur de la Forêt et du Bois ou partenaire de différentes instances professionnelles et en particulier France Bois Forêt.

Les principales activités, tant internes qu'externes, qui renforcent la place de l'ASFFOR au sein de notre écosystème, ne sont possibles que grâce à la mobilisation active de chacun des membres et à leur implication aux réunions des groupes de travail ; qu'ils en soient vivement remerciés.