

ASFFOR



SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2025

ASFFOR

ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

58 bis rue La Boétie - 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. Nicolas TOUARIN, représentant suppléant (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. Thierry GAIFFE

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-deuxième exercice social de votre association et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

LA CONJONCTURE

Contexte économique et politique en 2025

Les tensions internationales perdurent et affectent l'économie mondiale, laquelle est également perturbée par la politique américaine concernant les droits de douane. En France, les incertitudes politiques se sont accentuées.

L'année 2025 a également confirmé le ralentissement de l'inflation nationale (0,9 % selon l'INSEE contre 2 % en 2024 et 4,9 % en 2023).

Contexte législatif et réglementaire français

La dissolution de l'Assemblée nationale de mi 2024 et le contexte institutionnel qui s'en est suivi en 2025 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 2025.

Les principaux textes sont les suivants :

- Le décret 2025-763 du 18 juillet portant modernisation du régime des FIA,
- Le décret 2025-917 du 5 septembre modifiant le décret de 2018 créant le Label Bas Carbone,
- L'arrêté du 5 septembre définissant le référentiel du Label Bas Carbone,
- L'arrêté du 26 novembre portant homologation de modifications du RGAMF avec les modifications intéressants les GFI et les SEF,
- L'arrêté du 22 décembre relatif aux conditions d'indemnisation des opérations de lutte contre le nématode du pin.

Concernant la loi de finances 2026, il convient de souligner que les demandes de certaines ONG environnementales visant à remettre en cause le régime d'exonération des transmissions à titre gratuit (dispositif Monichon) en modifiant les conditions d'éligibilité n'ont pas abouti.

De même, les demandes d'ajout d'une condition visant du bois sur le territoire national pour le dispositif d'incitation à l'investissement en forêt (DEFI Forêt visant les opérations d'acquisition, les travaux et la souscription d'une assurance tempête ou incendie) ont échoué.

Enfin, au plan institutionnel, un changement majeur est intervenu lors de la nomination, le 23 décembre 2024, du gouvernement de François Bayrou, qui s'est poursuivi lors de la nomination du gouvernement de Sébastien Lecornu, le 12 septembre 2025, puis lors de la nomination du 2ème gouvernement de Sébastien Lecornu, le 10 octobre 2025, puisque Madame Agnès Panier Runacher, puis Madame Monique Barbut, outre les portefeuilles de la transition écologique, de la biodiversité, de la mer et de la pêche, ont reçu celui de la forêt et ont été nommées ministres 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 2025 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.

Contexte réglementaire européen

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 2025 avec des avancements divers, en particulier :

- Le projet de directive sur la surveillance des sols a été adopté ;
- Le projet de règlement surveillance et le monitoring des forêts (alors que de nombreux pays, dont la France, ont des structures dédiées et pertinentes sur ces questions) a été abandonné ;
- Le projet de règlement sur le matériel forestier de reproduction (alors que de nombreux pays, dont la France, ont des textes à cet égard) est toujours en discussion ;
- Le règlement de restauration de la nature adopté en 2024, attends sa transposition en France ;
- Le règlement sur la lutte contre la déforestation importée (RDUE) publié en juin 2023 a continué d'être discuté, a été officiellement reporté à la fin de 2026. Initialement, il avait déjà fait l'objet d'un premier report et devait entrer en vigueur au 31 décembre 2025.

L'environnement de l'activité en 2025

Le marché de la construction immobilière, important consommateur de bois, a connu un début de remontée en 2025 : augmentation de 11 % des constructions de logements autorisées, de 7 % du nombre de travaux de construction commencés entre décembre 2024 et décembre 2025 (indices INSEE). Toutefois, ces niveaux restent bien en deçà des 5 dernières années, et des besoins exprimés.

Enfin, les rénovations, extensions et autres surélévations de bâtiments accroissent la demande en matériau de construction « bois », alors que les projets d'investissements publics se sont avérés en baisse à l'approche des échéances électorales.

Du côté de la production forestière, les conditions météorologiques 2025 ont été plus clémentes, contrairement aux excès de précipitations de l'année 2024, ce qui a facilité les chantiers d'exploitation forestière.

Contexte de la filière Forêt-Bois

Les principaux signaux positifs à la bonne santé de la filière forêt-bois sont :

- La baisse des taux d'intérêts a permis un début de remontée, particulièrement pour la construction de maison individuelle,
- Le développement de projets de rénovations, extensions et autres surélévations de bâtiments accroissent la demande en matériaux de « construction » bois,
- Les débouchés internationaux ont souffert au début 2025, toutefois la reprise des exportations (notamment pour le chêne et le frêne) vers l'Asie dès la fin de l'été a permis de compenser en partie un climat morose.

Il convient de souligner les éléments défavorables :

- Les projets d'investissements publics se sont avérés en baisse à l'approche des échéances électorales, à savoir les municipales de 2026,
- La 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),
- Le « yoyo » sur les droits de douane des USA qui a été un facteur d'instabilité.

Prix des bois sur pied en forêt

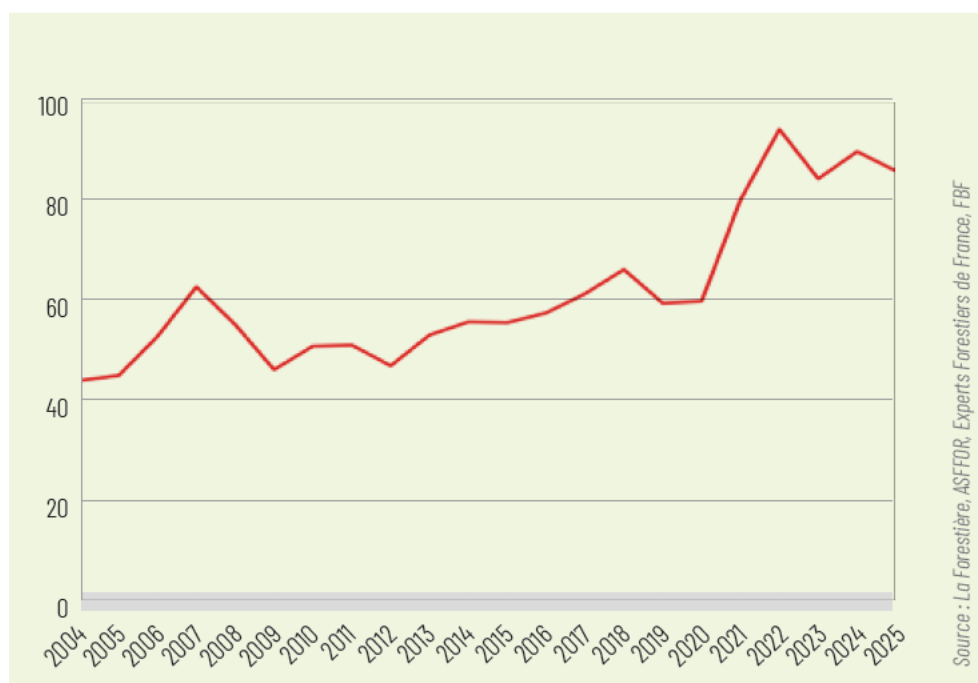
L'analyse des ventes de bois sur pied organisées chaque année dans toutes les régions par les experts forestiers permet la production de **l'indicateur des ventes de bois sur pied en forêt privée** par la Société Forestière de la Caisse des Dépôts, en partenariat avec l'ASFFOR et les Experts Forestiers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

L'indice de référence met en évidence une baisse de 4 % en 2025, après une hausse de 7 % en 2024.

Le prix moyen du bois, toutes essences confondues, s'établit ainsi à 86 €/m³ en 2025, contre 90 €/m³ en 2024.

Toutes essences confondues :

Prix au m³ sur pied (€ courants)



Quelques éléments marquants :

1. Une année 2025 marquée par des dynamiques différenciées.

Plusieurs tendances structurantes ont marqué le marché :

- Une demande soutenue en bois résineux, notamment pour la charpente,
- Une forte hausse des prix des résineux blancs (sapins, épicéas), liée à la baisse des volumes de bois scolytés mis sur le marché en provenance d'Allemagne et d'Europe de l'Est,
- Une baisse des prix des feuillus (chêne, hêtre, châtaignier...) suite à la baisse de la demande et à la concurrence mondiale,
- Un attrait confirmé pour le Douglas, avec une progression de 4% par rapport à 2024,

- Une hausse des prix des pins, portée par un report de la demande des scieries qui ne trouvent pas de volumes suffisants en bois blancs ou en Douglas à des prix modérés,
- Des perturbations des échanges internationaux liées à la mise en place de droits de douane nord-américains, générant à la fois des contraintes et de nouvelles opportunités d'export de grumes et de sciages (Espagne, Portugal, Maghreb, Asie, Royaume-Uni)

2. Des évolutions contrastées selon les essences

Les prix des bois résineux progressent globalement de 8 %, atteignant 69 €/m³ en moyenne, soit le niveau le plus élevé depuis la création de l'indice en 2004, avec de fortes hausses en épicéa commun et pin sylvestre.

À l'inverse, les bois feuillus enregistrent une baisse marquée, notamment le chêne, voir tableau ci-dessous.

- ➡ Évolution 2024-2025 des indices agrégés du prix des bois sur pied en forêt privée en France hexagonale :

Indice	Prix/m3 constaté en 2024	Prix/m3 constaté en 2025	Evolution 2024-25
Chêne	228€	190€	-17%
Hêtre	56€	49€	-12%
Frêne	158€	155€	-2%
Châtaignier	119€	97€	-18%
Douglas	89€	93€	+4%
Epicéa commun	54€	69€	+28%
Epicéa de Sitka	59€	65€	+10%
Sapin pectiné	47€	53€	+13%
Pin maritime	56€	53€	-5%
Pin laricio	40€	45€	+12%
Pin sylvestre	36€	44€	+22%
Peuplier	73€	62€	-15%
Toutes essences confondues	90€	86€	-4%

3. Une offre ajustée sur un marché plus sélectif

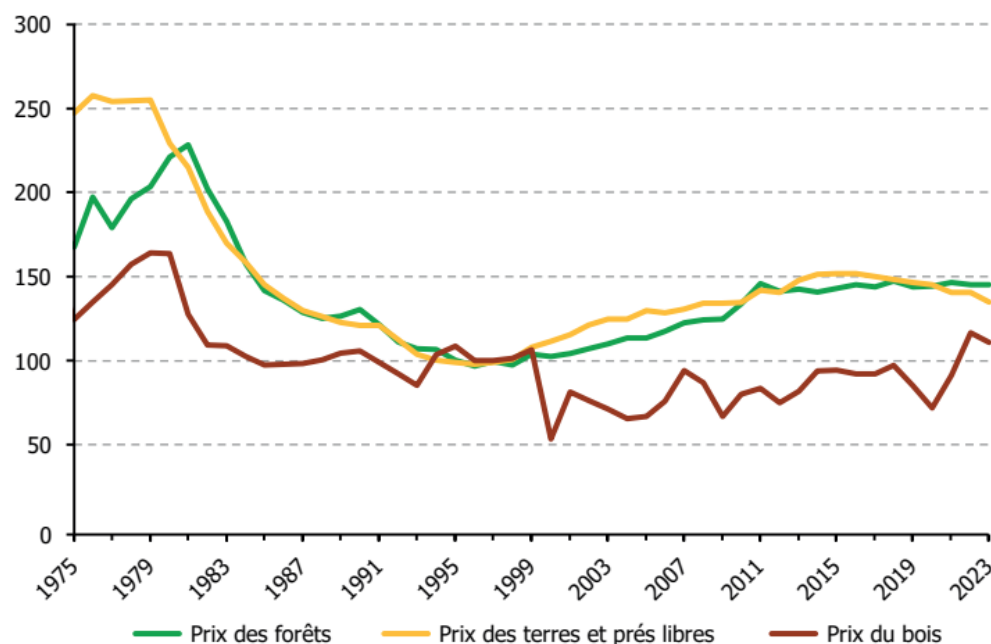
Les offres d'achat sont en légère baisse, avec 3,7 offres par lot en 2025 contre 4,2 en 2024. Anticipant un contexte plus incertain, les propriétaires forestiers ont adapté leur stratégie de mise en marché.

Les ventes groupées des experts forestiers ont ainsi mobilisé un peu plus d'1,2 million de m³ de bois sur pied, un volume stable sur les quatre dernières années. Cette adaptation concerne principalement les feuillus, davantage impactés par le contexte moins porteur de leurs marchés.

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



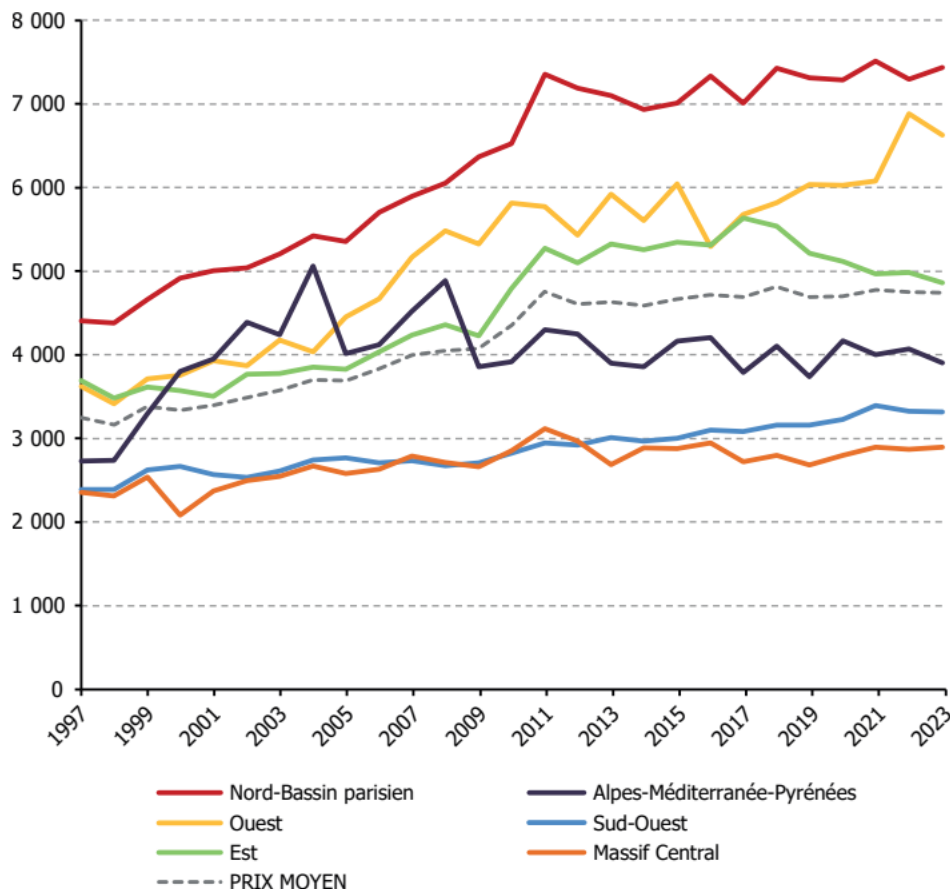
Source : Groupe Safer, SSP et ONF.

Le prix moyen des forêts non bâties a progressé de 2,2 % en 2024 (source Safer)

Dans l'attente des analyses de la SAFER pour 2025, 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.

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

En euros constants 2023/ha



Note : l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 5,4 % entre 2022 et 2023 apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer.

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 2025.

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 2025.



LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

Le repli du marché se confirme, des prix en progression mesurée.

■ QUEL CONTEXTE ?

Les évolutions des volumes des productions agricoles sont contrastées, dans un contexte météorologique marqué par des pluies particulièrement abondantes sur l'ensemble du territoire.

■ QUEL VOLUME ?



- 5,9 % **98 350** transactions
- 5,2 % **431 200** hectares
- 17,7 % **6,17** milliards d'euros

Le marché des terres et des prés accentue son repli amorcé en 2023. Il se rapproche sensiblement de la situation pré-Covid de 2019, sauf en valeur, qui reste supérieure.

■ QUELS PRIX MOYENS ?

Les prix moyens nationaux sont en progression mesurée.

Terres et prés libres non bâtis



6 400 €/ha
+ 3,2 %

- Dans les zones de grandes cultures : 7 820 €/ha (+ 1,4 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 4 790 €/ha (+ 3,3 %)

Terres et prés loués non bâtis



5 220 €/ha
+ 2,0 %

- Dans les zones de grandes cultures : 6 570 €/ha (+ 1,8 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 3 950 €/ha (+ 1,2 %)



Une stabilisation du marché, de nombreux prix en baisse.

■ QUEL CONTEXTE ?

Baisse généralisée et niveau historiquement bas de la récolte viticole, impactée par des conditions météorologiques particulièrement défavorables et des pertes dues au mildiou. Les ventes de vins sur le marché intérieur reculent en volume et en valeur, les exportations rebondissent légèrement.

■ QUEL VOLUME ?



- 1,4 %

8 650 transactions

+ 0,1 %

16 000 hectares

- 4,8 %

1,11 milliard d'euros

Le repli du marché amorcé en 2023 ralentit en nombre, les surfaces se stabilisent mais la valeur se contracte, tout en restant au-dessus du milliard d'euros.

■ QUELS PRIX MOYENS ?

Vignes AOP



176 400 €/ha
- 1,1 %

AOP hors Champagne : - 3,9 %

Seuls les bassins Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura et Champagne encore en hausse

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



51 100 €/ha
- 9,8 %

Contexte toujours incertain,
malgré la stabilisation des exportations

Vignes hors AOP

(vins de consommation courante)



13 800 €/ha
- 7,0 %

Baisse dans tous les bassins,
hormis la Corse

L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

L'ASFFOR a déployé en 2025 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 2025 le fonctionnement s'est poursuivi grâce à la convention tripartite entre l'ASFFOR, la Société Forestière de la Caisse des dépôts et Michel PITARD, puis TGA Conseil représenté par Thierry GAIFFE, 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, puis, à compter du 8 octobre à Thierry GAIFFE, représentant TGA Conseil ;
- Secrétaire suppléant : poste confié à Gilles CARDOT au titre de la Société Forestière de la CDC, laquelle apporte différents moyens : assistante, comptabilité, bureaux, ...

Le changement de secrétaire permanent a fait l'objet d'un cinquième avenant à la convention tripartite. Dans le même temps, Michel PITARD a accepté d'accompagner la nouvelle gouvernance à travers des missions ponctuelles.

Au niveau administratif, Mme Sophie LESTONNAT a pris sa retraite au 30 juin, elle a été remplacée par Mme Laura CHAPUIS.

Synthèse de l'activité et des réalisations de l'année 2025 :

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 :

- 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.

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 très rapidement à l'AMF en vue de recueillir un avis et favorable sur cet indice ; et l'accord a été donné **dès janvier 2025**.

- Indice IEIF ASFFOR GFI

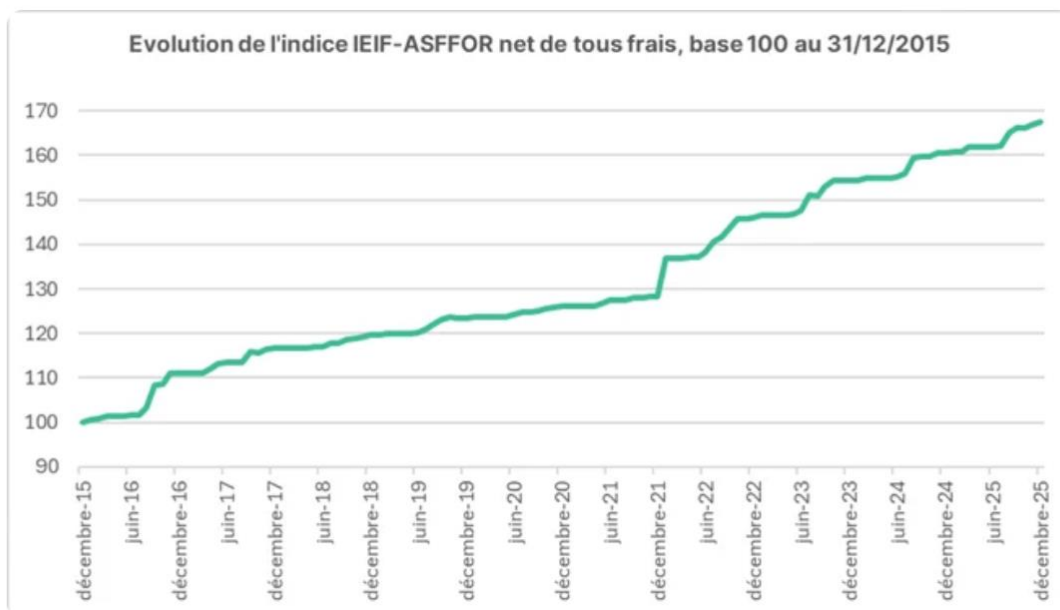
La préparation du cadre contractuel de travail entre l'IEIF et l'ASFFOR d'une part, puis entre l'IEIF et les sociétés de gestion pour l'utilisation de l'indice GFI d'autre part, s'est opérée en parallèle.

Après une demande complémentaire d'élargissement du panel 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 lors du lancement de l'indice en avril 2025, 36 fonds répondent aux critères pour près de 1 200 millions d'Euros et provenant de 5 Sociétés de gestion.

A fin décembre, 43 fonds représentant 1 687 M€, provenant de 5 sociétés de gestion, alimentent l'indice.

A fin avril 2026, l'évolution de l'indice sur un an est de 3,45 %.



Pour mémoire, la **performance annualisée moyenne est de 5,29 % sur 10 ans et de 5,07 % sur 20 ans** (valorisation des parts et dividendes réinvestis, performances nettes de tous frais).

- Séminaire « Feuille de route » du 21 octobre

L'association a organisé un séminaire de réflexion afin de définir une feuille de route pour les mois à venir.

Après avoir entendu les attentes et les préoccupations de chacun, il ressort de façon synthétique :

1. Club petit, mais agile,
2. Indépendance : à préserver
3. Chantiers forestiers : à mettre en œuvre
 - Chasse durable,
 - Indicateur prix des forêts,
 - Services Écosystémiques
 - Etc...
4. Visibilité : à développer
 - Étude économique à définir,
 - Réseaux sociaux,
 - Site internet,
 - Etc...
5. Code de déontologie : à actualiser

- Observatoire Prix des Forêts

En 2025, un groupe de travail s'est constitué pour créer un observatoire des prix des forêts, en particulier pour les propriétés de plus de 20 hectares.

Il réunit les Experts forestiers (EFF), la FNSAFER, FRANSYLVA et l'ASFFOR.

- Chasse durable

Fin 2025, un groupe de travail réunissant plusieurs membres s'est constitué avec l'apport de Pierre Brossier (CRPF) qui est à l'initiative de la démarche Brossier-Pallu.

En effet, l'équilibre Forêt-Gibier est une nécessité pour permettre le renouvellement des forêts, améliorer la séquestration du carbone, favoriser la biodiversité, limiter les risques de collisions, avoir une grande faune sauvage en bonne santé...

Les axes de travail ce groupe de travail sont :

- L'enrichissement des baux de chasse avec une granularité acceptable pour les propriétaires et locataires de chasse,
- L'engagement de chacun des membres de l'ASFFOR de mettre en place un site pilote sur une ou plusieurs forêts, idéalement dans des territoires distincts.
- Un plan d'actions pour promouvoir la chasse durable tant en interne qu'en externe,
- La création d'un label chasse durable ASFFOR, validé par Ministères, EFF, Fransylva (?), PEFC, FSC.

➡ Autres Travaux notables

La découverte d'un foyer de Nématode du pin en novembre a conduit à suivre au jour le jour cette crise sanitaire afin de tenir informé les membres de l'ASFFOR.

Aucune sollicitation de juriste n'a eu lieu en 2025.

La collaboration avec FRANSYLVA sur les questions européennes s'est poursuivie 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, 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 2025 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au terme de cette assemblée, le mandat des administrateurs suivants arrive à échéance :

- **Le Groupement Forestier des massifs Uniforêts**
- **Le Groupement Forestier de la Compagnie des Landes**
- **Le Groupement Forestier de France Valley Patrimoine**
- **Le Groupement Forestier de Chesnaie Pinsonnerie**
- **Le Groupement Forestier de Beausejour**

Les membres concernés ont donné leur accord pour leur renouvellement.

Aussi, nous vous proposons de renouveler les sortants dans leur fonction d'administrateur pour la durée statutaire de trois années. Celle-ci prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se prononcera sur les comptes de l'année 2028.

Nous vous remercions par avance de vous prononcer favorablement sur les résolutions correspondantes.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION