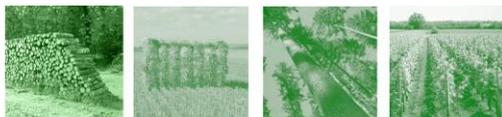


**ASFFOR**



SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

# **RAPPORT ANNUEL**

## **EXERCICE 2023**

**(Extrait)**

# **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 Mme Catherine BOUCHARD (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 AVRAMOVIĆ 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)

**Membre d'honneur**

M. Gilles de HAUT de SIGY

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis afin de vous présenter l'activité du quarantième exercice social de votre association et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

## LA CONJONCTURE

### Contexte économique et politique en 2023

L'économie mondiale s'est trouvée moins impactée en 2023 qu'en 2022 par le choc de la pandémie de Covid 19 et par la guerre en Ukraine. Les chaînes de distribution ont été moins perturbées et les cours de l'énergie et des matières premières ont retrouvé un niveau raisonnable, même si de nouvelles tensions sont apparues en fin d'été. Ainsi, la croissance mondiale s'établit autour de 3 % en 2023 après 3.5 % en 2022.

En Europe, la baisse des cours de l'énergie a cependant pu tarder à bénéficier à certaines entreprises, compte tenu d'engagements contractuels parfois fixés antérieurement. De même, les fluctuations des cours des matières premières peuvent mettre plusieurs trimestres avant de se répercuter sur les prix de détail. La croissance en zone Euro serait de 0.5 % en 2023 après 3.5 % en 2022.

En France, l'INSEE annonce une croissance de + 0.9 % en 2023 après + 2.6 % en 2022 et, même si elle a amorcé une baisse en lien avec les prix de l'énergie, l'inflation élevée (4,9 %) a freiné la consommation. En parallèle, les taux d'intérêt élevés pèsent sur l'investissement des entreprises comme des ménages.

Le marché de la construction immobilière et de la rénovation, important consommateur de bois, s'est en conséquence directe dégradé tout au long de l'année, à l'exception de la commande publique et du génie civil. Les autorisations de construction ont chuté de près de 25 % alors que les mises en chantier se sont contractées de 22 % (287 000 logements).

La croissance a ainsi nettement ralenti en 2023 sur le marché intérieur mais aussi à l'international : baisse de la croissance et de la production de la Chine, perte de dynamisme de l'économie américaine, début de récession de l'Allemagne exposée aux chocs qui ont affecté l'industrie.

Pour 2024, la croissance espérée en France est de 0,8 % avec une inflation de l'ordre de 2,5 %, en baisse grâce au ralentissement des prix de l'alimentation et des biens manufacturés. Les taux d'intérêt élevés continueront toutefois d'affecter les capacités d'investissement et les spécialistes craignent que les mises en chantier soient en deçà de 250 000 logements malgré les besoins de renouvellement du parc immobilier.

Cet ensemble de facteurs conjoncturels laisse penser que l'année 2024 sera difficile pour de nombreux secteurs économiques, dont la filière forêt-bois.

### Contexte législatif et réglementaire

**Au niveau français**, deux textes de loi publiés en 2023 traitent des forêts et de leur gestion :

- **1- La loi du 10 juillet 2023** visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

Cette loi comprend diverses dispositions influant sur la gestion forestière. Sans être exhaustif, il est possible de souligner les points suivants :

- Abaissement du seuil à partir duquel une forêt doit être gérée conformément à un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de 25 à 20 hectares. Un décret n° 2023-1281 du 26 décembre 2023 prévoit une mise en œuvre échelonnée de la mesure jusqu'en juillet 2028 ;
- Prorogation de l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (10 %) aux travaux sylvicoles et d'exploitation forestière jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- Encadrement plus strict du bénéfice des aides publiques destinées à la mise en valeur et à la protection des bois et forêts. Spécialement, pour les travaux de reboisement ou favorisant la régénération naturelle, il est notamment prévu que ces travaux devront respecter des seuils de diversification des essences et, dans les territoires à risque d'incendie, permettre le maintien de zones pare-feu ;
- Dans les périmètres où s'applique une obligation légale de débroussaillage, obligation pour le propriétaire de la parcelle de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages, après toute exploitation forestière ;

- Pour les bois et forêts réputés particulièrement exposés au risque d'incendie, possibilité pour l'autorité administrative compétente de l'Etat de forcer la réunion des propriétaires forestiers en association syndicale en vue de la réalisation de travaux de prévention des incendies.
- **2- La loi du 2 février 2023** visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Elle a principalement pour objet de contraindre les clôtures situées dans les espaces naturels, notamment les enclos cynégétiques ou les parcs de chasse, en introduisant des critères techniques d'implantation qui s'appliquent aux nouvelles clôtures, mais également aux clôtures existantes, pour lesquelles une mise en conformité est de rigueur au plus tard le 31 décembre 2026. Néanmoins, sont exemptées de cette mise en conformité les clôtures réalisées avant le 3 février 1993. Cette loi revient, par ailleurs, sur les règles spécifiques de la chasse en enclos (chasse du gibier à poil autorisée en tout temps, dispense de plan de chasse et de participation aux frais d'indemnisation des dégâts de gibier aux cultures et récoltes agricoles), en les supprimant.

En outre, le législateur a créé une nouvelle infraction pour pénétration sans autorisation dans la propriété privée rurale ou forestière d'autrui. Cette infraction constitue une contravention de classe 4 ; la peine encourue sera une amende de 750 € au plus.

Le Comité spécialisé « gestion durable » du CSFB a remis en juillet au gouvernement son rapport « Objectif Forêt » avec le constat partagé des enjeux du changement climatique et plusieurs recommandations pour y faire face, dont :

- Le besoin de renouvellement de 1,7 millions d'hectares boisés en 10 ans ;
- La diversification des essences ;
- L'effort financier à engager mais aussi les capacités de réalisation des pépinières pour y parvenir.

Par ailleurs, un avenant à l'accord de filière « chêne » a été signé en juillet 2023 et le 3<sup>ème</sup> contrat stratégique de la filière bois a été signé en octobre 2023 pour la période 2023 -2026.

A retenir enfin la publication de plusieurs arrêtés approuvant les nouveaux schémas régionaux de gestion sylvicole pour les régions suivantes : Ile-de-France, Bourgogne-Franche-Comté, Bretagne, Centre-Val de Loire, Hauts-de-France, Normandie, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes. Ces schémas sont entrés en vigueur le 14 avril 2024 et régissent les documents de gestion forestière déposés ou présentés à compter de cette date.

### **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.

A retenir pour 2023 :

- la directive RED III adoptée et publiée en octobre 2023, qui devra être transposée au niveau national : elle renforce les critères de durabilité applicables à la récolte de biomasse forestière avec des exigences accrues sur l'origine de cette biomasse.
- le projet de règlement sur la restauration de la nature, dont un article traite de la restauration des écosystèmes forestiers, avec une série d'indicateurs qui font débat : bois mort sur pied, bois mort au sol, part des forêts inéquiennes, connectivité des forêts, stock de carbone organique ...  
En novembre 2023, le Conseil de l'UE et les représentants du Parlement européen ont trouvé un accord politique provisoire sur un texte prévoyant la restauration de 20% au moins des terres et des mers de l'Union européenne d'ici à 2030 et de tous les écosystèmes dégradés d'ici à 2050.
- le règlement sur la lutte contre la déforestation importée publié en juin 2023 : ce règlement ambitieux interdit la mise sur le marché ou l'exportation depuis le marché européen de produits (le bois mais aussi la viande de bœuf, le cacao, le café, l'huile de palme, le soja, ...) qui auraient contribué à la déforestation ou à la dégradation des forêts après le 31 décembre 2020. La mise en application des modalités de certification des produits bois est l'objet de débats.

- le projet de révision du règlement LULUCF, a été formellement adopté en mars 2023 dont l'objectif est d'orienter l'utilisation des terres, du changement d'affectation des terres et de la foresterie (UTCATF) afin de minimiser les émissions et maximiser l'absorption de carbone ; les objectifs plus ambitieux fixés à l'horizon 2030 pourraient réduire la récolte de bois pour éviter les effets négatifs immédiats de son exploitation.

## L'environnement de l'activité en 2023

### Contexte de la filière Forêt-Bois

La conjoncture provoque des effets défavorables qui se ressentent directement sur la filière forêt-bois :

- L'inflation qui réduit la demande des consommateurs, tout particulièrement pour le bricolage.
- Les taux d'intérêt en hausse qui contraignent les commandes de logements neufs et le marché de la construction.
- La croissance internationale faible, qui limite l'export de bois et la concurrence sur des produits parfois mal valorisés sur le marché intérieur (qualités secondaires).

Quelques signaux positifs à relever :

- L'utilisation de plus en plus importante de bois dans la construction et le maintien d'une commande publique à un bon niveau, avec notamment les chantiers emblématiques (JO Paris 2024). Le marché de la construction bois a connu une hausse de chiffre d'affaires de plus de 10% en 2022 (*source France Bois Forêt*).
- La hausse du prix des connexes dans le cadre de besoins grandissants en énergie renouvelable.
- La fin de l'importation des produits sciés en provenance de la Russie depuis 2022.

Dans ce contexte contrasté, l'activité des scieries de feuillus a continué à se maintenir à un niveau élevé sur le premier semestre pour se tasser en fin d'année 2023. Les scieries résineuses ont prolongé leur baisse d'activité déjà initiée en fin 2022, ce qui a impacté le prix et le volume de bois commercialisé.

### Prix des bois sur pied en forêt

Contrastant avec l'envolée de la demande et des prix connus les deux dernières années, un réajustement est constaté en 2023 ; il est progressif ou brutal selon les secteurs d'activités de la filière, ce qui impacte nombre d'essences et de qualités.

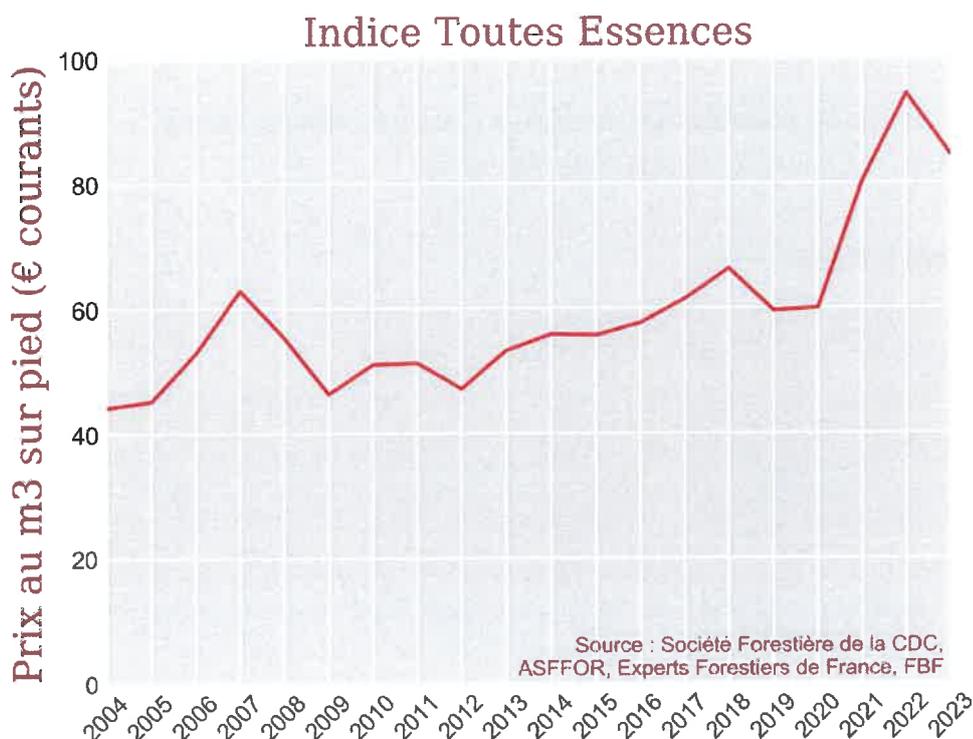
Tous les produits liés à la construction (charpente, parquet, lambris...) et au transport de marchandises (fabrication de palettes ou de cagettes), connaissent un retournement de marché déjà engagé au second semestre 2022.

L'afflux de bois scolytés et la baisse des besoins du marché intérieur comme à l'international amplifient l'impact sur les prix de certains résineux.

En revanche, les belles qualités de chêne, le hêtre et le bois énergie conservent une attractivité et des prix élevés.

Le prix des bois est orienté de façon différente selon les essences et les informations ; l'analyse détaillée des marchés de 2023 figure dans l'indicateur des ventes de bois sur pied en forêt privée, édition 2024, disponible sur notre site : [www.asffor.investisseurs.fr](http://www.asffor.investisseurs.fr)

*Pour rappel, l'indicateur des ventes de bois sur pied en forêt privée est produit 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.*



Globalement, le marché des bois aura été en baisse pour pratiquement toutes les essences en 2023 ; les prix ont reculé de l'ordre de 10 % après les hausses importantes constatées en 2021 (+ 34%) et 2022 (+17%) et la tendance des 15 dernières années reste haussière.

La situation pour 2024 est assez difficile à anticiper, du fait des incertitudes géo-politiques actuelles et de la faible croissance annoncée, et, en l'état, laissent supposer de nouvelles baisses sur le prix des bois en 2024.

## Marché des Forêts

Les institutionnels sont très présents sur le marché des forêts, notamment sur les massifs d'une taille permettant de rationaliser la gestion (à minima 50 ha, plutôt supérieur à 200 ha). Les incertitudes économiques et les aménagements fiscaux liés à la forêt encouragent également les particuliers à investir sur cet actif de long terme, écologique, tangible et sécurisant.

Le marché des forêts connaît une hausse des prix moyens depuis plus de 25 ans. Ainsi, selon les principaux opérateurs, un tassement global est possible en 2023, mais le marché des forêts de plus de 25 ha est demeuré très actif et concurrentiel, avec toujours plus de demandes de massifs de qualité que de mises en marché mais le niveau des prix moyen devrait encore être en hausse en 2023.

## 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 des orientations détaillées qui seront publiées par les SAFER, ci-après quelques rappels de l'analyse des marchés de l'an passé.

# Rappels 2022 : LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES AU PLUS HAUT

Publication du groupe SAFER

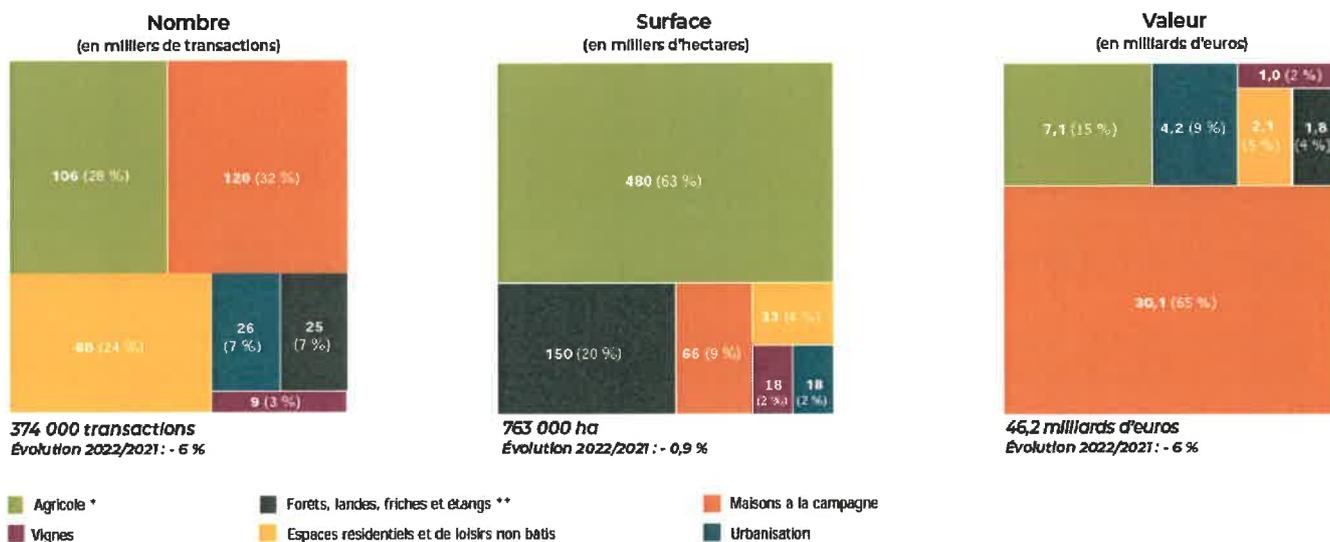
TERRES ET PRÉS : DES VOLUMES TOUJOURS EN PROGRESSION, DANS LA FOULÉE DU REBOND DE 2021

VIGNES - SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION ET GROUPEMENTS FONCIERS TRÈS ACTIFS

## HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX

TERRES ET PRÉS LIBRES	TERRES ET PRÉS LOUÉS	VIGNES AOP	FORÊTS	MAISONS À LA CAMPAGNE	TERRAINS CONSTRUCTIBLES	ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS
6 130 €/ha	5 060 €/ha	151 200 €/ha	4 630 €/ha	211 000 € le lot	79 700 € le lot	44 900 €/ha
+3,2%	+2,9%	+2,3%	+4,2%	+5,7%	+4,5%	+14,5%

### Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2022



\* Marché des terres et prés et des cultures spéciales, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.

\*\* Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.

Note : données hors DOM.

Source : Groupe Safer.

## L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

L'ASFFOR a déployé en 2023 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 2023 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 2023 :

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

Alors que le projet de groupement foncier agricole d'épargnants – ou d'investissement - porté par l'ASFFOR avait peine à mobiliser, depuis l'été 2023 diverses initiatives ont mobilisé l'ASFFOR :

Réunions à leur demande avec les services du Ministère de l'Agriculture qui ont sollicité l'ASFFOR pour l'actualisation de l'analyse et des impacts législatifs et réglementaires, mission confiée à notre avocat-conseil spécialisé.

Sollicitation de la sénatrice Vanina PAOLI-GAGIN qui a déposé un projet de loi GFAE, adopté par le Sénat le 30 octobre 2023.

Le député Eric GIRARDIN rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques sur les crédits de la mission « agriculture et alimentation » du projet de loi de finances pour 2024 a audité l'ASFFOR faisant part de son intérêt dans le cadre de la transmission des exploitations agricoles, comme il l'avait déjà précisé dans son rapport sur la transmission du foncier.

Ainsi, après les rapports de 2022 du CGAER d'une part et du député Girardin d'autre part mentionnant le GFAI comme le prolongement agricole du GFI à même de contribuer à la question du portage du foncier agricole, la volonté politique semble se confirmer car le Ministre de l'Agriculture témoigne d'un engagement réel pour ce projet,

Gageons que cet engagement se traduira dans la future Loi d'Orientation Agricole par un article « GFAI » proche de celui défendu par l'ASFFOR.

#### - ANC - Comptabilité GFI

Après la saisine de l'Autorité des Normes Comptables - ANC – faisant suite aux travaux internes de l'ASFFOR, l'ANC a mis en place un Groupe de Travail dédié réunissant nos membres concernés ainsi que le groupe d'experts sur le sujet.

Plusieurs sessions de travail ont été tenues en 2023 en vue de l'élaboration d'un projet de règlement comptable pour le GFI et l'aboutissement est prévu en 2024.

#### - Cotation GFI

Le classement des GFI s'est vu rétrogradé par l'AMF en l'absence d'indicateur mensuel de risque de marché, d'où la volonté des membres d'en constituer un grâce à la mise en commun des informations dont ils disposent.

Après une première analyse encourageante des données, un partenariat a été signé entre l'ASFFOR et l'Institut d'Epargne Immobilière – IEIF - qui a construit et maintient un tel indice pour les SCPI.

La prestation sera menée en 2024 et comprend l'analyse des données et la formulation de l'indice GFI attendu ainsi que l'assistance dans les démarches de présentation auprès de l'AMF.

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.

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 2023 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.

**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.**

