

“La forêt n’est plus un investissement sans risque”

La récurrence des sécheresses, des tempêtes, des insectes, des crises économiques... impacte le marché. Actuellement, c’est l’épicéa qui trinque.

CELA FAIT PLUS DE VINGT ANS pour l’un, plus de trente ans pour l’autre qu’ils le pensent; et qu’ils le constatent au quotidien: “la forêt n’est plus un investissement sans risque”, insiste Yves Lange, gérant du Comptoir foncier situé à Huy, actif dans l’immobilier rural (terres agricoles, forêts et bâtiments liés). “La forêt est un investissement à risque, même si on avait tendance à l’oublier”, martèle Frédéric Petit, expert forestier indépendant, président de la Fédération nationale des experts forestiers. Ces dernières années leur ont donné encore plus raison. Et les suivantes ajouteront sans doute une couche. “Il s’agit principalement de risques climatiques”, poursuit l’expert forestier. “Sécheresses, canicules, périodes excessivement pluvieuses, tempêtes... Et leur cortège de parasites (scolytes pour les épicéas et hêtres, chalarose pour les frênes). L’évolution du climat, la récurrence des événements qui y sont associés engendrant un stress dont souffrent les arbres représentent un risque réel.”

Auxquels s’ajoutent de potentiels risques économiques: ouverture des frontières aux bois des pays de l’Est en 1992, crise financière de 2008, crise économique liée à la crise sanitaire du Covid-19... “La crise financière de 2008 a plutôt eu un effet positif”, sourit-il, “puisque’elle a poussé les prix du foncier à la hausse suite à la baisse consécutive des taux d’intérêt.” Ce qui ne s’était pas vu les vingt années précédentes. “Tout se vend, mieux qu’il y a quelques années”, ajoute Yves Lange. “Il y a un besoin accru de diversification patrimoniale. L’an dernier comme en ce début d’année, on a encore vendu des biens qui traînaient chez nous depuis longtemps.” Mais une crise, même économique, n’est pas l’autre.

Plongeon du prix des épicéas

Pour l’heure, c’est le prix des bois sur pied qui est impacté. À terme, le foncier pourrait l’être aussi.

La valeur d’une forêt dépend en effet de deux facteurs: le terrain et ce qui est planté dessus. “Il n’y a actuellement que très peu d’incidence sur le prix de vente des forêts de feuillus”, poursuit Frédéric Petit. “Ni la crise actuelle, ni un quelconque insecte. Ce qui n’est pas le cas des forêts de résineux, attaquées par les scolytes ou



Le prix de l’épicéa sur pied a plongé de 70-75 euros/m³ il y a deux ans à 20-25 euros/m³ aujourd’hui.

souffrant des sécheresses répétées. On a assisté à un plongeon complet du marché de l’épicéa sur pied, dont le prix est passé en deux ans de 70-75 euros/m³ il y a deux ans à 20-25 euros/m³ aujourd’hui pour des arbres sains. Et de -10 à 10 euros/m³ pour des bois scolytés.” Pour soutenir le marché, la Région wallonne et les provinces ont d’ailleurs décidé, il y a peu, de ne plus mettre de bois sains sur le marché, le temps que les importants stocks de bois scolytés sur le marché sont résorbés (voir page 8).

Les deux experts incitent d’ailleurs les candidats vendeurs à patienter s’ils le peuvent. Aussi bien ceux qui veulent vendre leurs épicéas sur pied que ceux qui pensent à céder leur forêt. “Surtout si ce sont des forêts d’épicéas, quand bien même sont-ils sains”, insiste Yves Lange. “On ne veut absolument pas brader les prix, mais on ne peut pas ne pas tenir compte du marché. Dans nos évalua-

tions, on ne se réfère donc pas au prix du bois sur pied d’avant la crise, mais pas non plus à celui du marché actuel qui est au plus bas.”

“Il y aura une reprise”, renchérit Frédéric Petit. “C’est un moment difficile à passer.” Et ceux qui sont accablés à vendre ne sont pas trop nombreux. “Ce qui n’est pas le cas lors de grosses tempêtes, quand il y a pas mal de chablis (arbres déracinés et couchés au sol, NdlR), surtout s’ils sont attaqués par des insectes et risquent de contaminer les arbres sains.” “Je ne sens absolument pas de démotivation dans le chef des propriétaires, ni de désintérêt. Peut-être des interrogations”, ajoute Yves Lange. “S’ils mettent en vente, la crise du scolyte n’est pas la seule raison. Et elle ne détourne pas en bloc les propriétaires de ce type d’investissement. C’est un produit dans l’air du temps: une matière première produite et transformée (du moins devrait-elle l’être) localement.”

Haute Ardenne et Nationale 4

Malgré ce problème de scolytes, le marché immobilier des forêts reste stable en Belgique: celles composées de chênes assurément, celles de hêtres et frênes aussi, malgré les risques de chalarose. Celles plantées d’épicéas situées au-delà de 350 mètres d’altitude également, ayant un peu moins souffert des aléas climatiques et des attaques d’insectes. “Le risque est essentiellement localisé sur les propriétés situées en plaines ou en Basse Ardenne”, note Frédéric Petit.

Et encore... Car la demande est là et bien là, tant pour de grandes parcelles que pour de plus petites. “Largement excédentaire par rapport à l’offre”, convient Yves Lange. “Et les prix sont forts.” Comme pour le reste de l’immobilier, c’est la localisation qui joue. “Les deux axes qui mènent vers le sud (Nationale 4 et autoroute Namur-Luxembourg) sont les plus prisés. Puis, à défaut d’autoroutes, viennent les parcelles accessibles par route. Je vendrai plus facilement 100 ha à Bastogne qu’à Chimay, mais je les vendrai. Tout comme les parcelles enclavées, en forte pente ou celles qui sont inscrites dans une vallée plus industrielle, même si cela prend encore plus de temps.”

“En Belgique, pays à forte densité de population, les forêts sont rares et prisées. Elles sont bien plus nombreuses en France et généralement moins chères”, conclut Frédéric Petit. “Mais plus éloignées. Et la proximité, qu’on soit chasseur ou seulement amateur de promenades ou de calme, a un effet sur le prix. Qui ne préfère pas se contenter d’un trajet d’une heure pour être dans sa forêt au lieu de cinq ou dix? Très certainement pour les investisseurs d’agrément.”

Charlotte Mikolajczak

Pour l’heure, c’est le prix des bois sur pied qui est impacté. À terme, le foncier pourrait l’être aussi.