

La forêt : un actif en pleine ascension

HELENE DUPUY | LE 31/05 À 18:08, MIS À JOUR LE 01/06 À 12:29



L'investissement forestier a la cote.

Placement plaisir, valeur refuge et outil de diversification, la forêt suscite un intérêt croissant de la part des investisseurs. D'autant qu'elle bénéficie d'une fiscalité adoucie.

L'investissement forestier a la cote. Les derniers chiffres très attendus de la Société Forestière et des Safer viennent de tomber : la valeur des forêts de plus de 100 hectares non bâties **a augmenté de 10% entre 2016 et 2017**. Niveau transactions, face à une pénurie d'offre, ce marché stagne depuis trois ans, avec 80 ventes par an. Pourtant, la demande ne cesse de croître, provenant à la fois des particuliers et des personnes morales privées agricoles et forestières (incluant les groupements forestiers) ainsi que les institutionnels, banques, assurances. Les mises en vente de forêts de 50 à 100 ha, stables elles aussi depuis 2014, ne leur offrent pas davantage d'opportunités.

A l'inverse, les ventes de petites forêts (entre 1 et 10 hectares) sont nombreuses et tirent l'ensemble du marché : les transactions forestières dans leur ensemble sont en hausse de +5,5 % en 2017. Sur l'ensemble du marché forestier, les prix de la forêt grimpent doucement mais sûrement : +0,2% entre 2016 et 2017 et environ 3-4 % par an sur les vingt dernières années (voir graphique). Mais au vu de la demande croissante sur l'ensemble du marché, la pression sur les prix pourrait bien se généraliser. Le point pour investir dans un actif en plein essor.

Comment choisir sa forêt ?

Comme pour l'immobilier, la qualité et les prix sont très inégaux. Si le prix moyen des forêts non bâties se situe à 4.110 l'hectare en 2017 (stable en 2017), la fourchette s'étend entre 12.200 et 630 euros l'hectare, selon les chiffres de la Safer. « *Les forêts de feuillus sont aujourd'hui les plus cotées, de même que celles situées dans toute la moitié nord de la France, dont la valeur progresse de plus de 5 % par an* », explique Benoît Léchenault, responsable Agrifrance chez BNP Paribas Wealth Management.

Le chêne tient le haut du pavé en termes de valeur depuis une dizaine d'années, tandis que les autres essences sont plus fluctuantes. D'autres caractéristiques de la forêt impactent fortement les prix, comme la qualité des arbres, des sols, des allées, le climat ou encore la pluviométrie notamment. Le dynamisme de la filière forestière dans la région est essentiel : la proximité avec une grande ville, la facilité d'accès. La taille de la forêt également : les plus recherchées sont celles de plus de 100 hectares plus faciles à gérer.

Quel rendement ?

La valeur de la forêt croît sensiblement avec le temps. Mais il faut également être attentif à son **rendement** (entre 1 et 2 % net par an). Avec l'augmentation du prix du foncier forestier ces dernières années, le rendement a globalement baissé. Celui-ci dépend de la vente des bois et de la chasse. Il peut fortement varier d'une région à l'autre. « *La chasse peut en France se louer à moins de 10 euros par hectare et par an pour les forêts du sud de la France. Contre plus de 150 euros, dans les vastes forêts proches de grandes villes comme en Sologne, dans l'est de la France ou dans les régions limitrophes du Luxembourg et de la Belgique* », prévient Benoît Léchenault. « *La chasse reste néanmoins un plaisir qui peut coûter de l'argent et rapporte potentiellement moins que la vente de bois* », alerte-t-il.

La location d'étangs, de panneaux photovoltaïques ou d'éoliennes peut aussi constituer une source de revenus importante, ainsi que la vente de bois. Elle dépend de l'âge moyen des arbres, car pour pouvoir être coupés et vendus, ils doivent avoir atteint une certaine maturité, qui varie selon les essences (entre 20 et 60 ans). Dans tous les cas, la forêt est un placement de très long terme. La durée de détention recommandée est de plus 15 ans et dans les faits les forêts sont gardées en moyenne deux générations (80 ans).

Quel budget ?

Concrètement, pour acheter en direct, différentes options s'offrent à vous : « *Les grandes forêts de plus de 100 hectares sont les plus recherchées par une clientèle nationale. Sur ce segment restreint également très prisé des institutionnels, les particuliers restent majoritaires* », explique Matthieu Carbillet, responsable adjoint Agrifrance chez BNP Paribas Wealth Management. « *Si on veut obtenir un revenu récurrent issu de la coupe de bois, il faut détenir au moins 80 hectares d'arbres, soit un ticket d'entrée entre 450.000 et 500.000 euros* », précise-t-il. Dernière vente en date chez Agrifrance : une forêt de 100 hectares de chênes en Bourgogne, vendue 8.000 euros l'hectare, après cinq visites et trois offres.

Mais les forêts autour de 20-30 hectares sont également très recherchées par une clientèle plus locale. Pour la chasse notamment. Quant à l'achat de forêts en deçà de 15 hectares, « *elles n'ont de sens que si elles sont situées très proches de la résidence principale ou secondaire de l'acheteur, pour son agrément. Car elles procurent souvent plus de charges de gestion que de revenus* », souligne Matthieu Carbillet. Mais l'achat de forêts est rarement un pur investissement financier. En détenir si ce n'est que quelques hectares dans les environs de chez soi procure un certain plaisir, pour aller y ramasser des champignons, y pêcher, s'il y a un étang, ou y récupérer le bois de chauffe pour l'hiver. Aujourd'hui, environ 10 millions de petits propriétaires détiennent des parcelles de forêts de moins de 10 hectares, la plupart du temps héritées de génération en génération.

Investir en direct dans une forêt n'est donc pas à la portée de toutes les bourses. D'autant que la forêt doit rester un actif de diversification et ne pas représenter plus de 5 à 10 % du patrimoine global. Beaucoup plus abordables, les parts de groupements fonciers forestiers (GFF) sont accessibles à partir de 5.000 à 10.000 euros en moyenne la part. « *Cette solution permet de diversifier les massifs (supérieurs à 100 hectares pour la majorité), les essences et mutualiser les risques* », souligne Christine Chiozza-Vauterin, avocate à la cour, spécialiste de la fiscalité immobilière au cabinet Lighthouse. « *Mais il ne faut pas en attendre un rendement net annuel de plus de 2 %* », précise-t-elle. Attention, cependant, car la revente n'est pas garantie. Passez bien par une société de gestion agréée par l'Autorité des **marchés financiers**.

A qui s'adresser ?

Dans tous les cas, dans un marché de pénurie et pour ne pas commettre d'erreur, le conseil d'un expert est souvent incontournable. Vous pouvez vous adresser à un intermédiaire immobilier spécialisé ou à un notaire si votre recherche est locale. Et il est fortement conseillé au particulier novice de recourir aux services d'un professionnel pour l'exploitation de la forêt, la replantation. Sachant qu'un expert forestier touche entre 4 et 7 % du montant de la coupe. Pour revendre sa forêt ou ses parts de GF, il existe un **marché secondaire** animé par des sociétés de gestion spécialisées (la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts, France Valley par exemple).

Lire aussi :

> Bois et forêts : régime fiscal de faveur pour les transmissions à titre gratuit

Lire aussi :

- > La forêt : une rentabilité faible, mais sûre
- > Forêts : les prix grimpent presque partout en France
- > Forêts : à quels avantages fiscaux avez-vous droit?



Une fiscalité attractive

Les forêts et les parts de groupements forestiers sont intégrés dans l'assiette du nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI). Mais l'exonération à hauteur de 75% - qui s'appliquait aux actifs forestiers au titre de l'ISF- est conservée. Pour cela, vous devez respecter certaines conditions : certificat de gestion durable, engagement de conserver sa propriété pendant trente ans et obligation de présenter, tous les dix ans, le bilan de cette gestion.

Attention, si vous achetez des parts de groupements forestiers, l'exonération n'intervient qu'après deux ans de détention. Le même abattement (75 %) s'applique lors d'une donation ou d'une succession pour les droits de mutation à titre gratuit.

Hélène Dupuy

@helenedupuycp Suivre