



Bois et forêts : 7 conseils pour investir avec parcimonie

Dans une optique de diversification à long terme, l'investissement forestier présente des atouts mais aussi des points faibles.

Voici nos conseils. À lire avant d'engager votre capital dans la terre.

Un ticket d'entrée abordable, des prix qui collent à l'inflation, un rendement mesuré mais régulier et un régime fiscal attrayant : à l'heure où les valeurs refuge se font rares, la forêt a de quoi séduire les investisseurs. Qu'on en juge : en 2013, l'hectare de forêt s'est vendu en moyenne 3 990 euros, en progression de 1,6 %, selon l'indicateur de la Société forestière et de la Fédération nationale des Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural). Depuis 1997, le prix des forêts a ainsi gagné en moyenne 3,9 % par an en valeur courante, soit

2,2 % en valeur réelle. Même si les écarts entre les prix extrêmes sont sensibles (600 euros l'hectare pour le plus bas, 11 000 euros pour le plus haut), nul besoin d'être fortuné pour investir. Avec un capital inférieur à 100 000 euros, il est possible d'acquérir une forêt de 25 hectares qui pourra rapporter 2 à 3 % l'an, en fonction des ventes de bois et des droits de chasse. Avec un atout de taille (sous certaines conditions) : cet actif ne sera retenu qu'à hauteur du quart de sa valeur pour la déclaration ISF et pour les droits de succession. Voici donc nos recommandations avant de vous engager sous la futaie.

1 DÉTERMINEZ VOS OBJECTIFS

Avant de consulter les annonces qui figurent sur les sites Internet, il importe de bien cerner vos objectifs personnels. Le but de l'investissement est-il de diversifier votre patrimoine en bénéficiant d'un cadre fiscal avantageux ? Ou bien préférez-vous tout simplement posséder un écrin de verdure pour vous promener le week-end et chasser le sanglier le cas échéant ? Autrement dit, le bien que vous recherchez a-t-il vocation à être exploité économiquement,



La forêt de la France métropolitaine couvre 16,4 millions d'hectares, soit 30 % du territoire. Elle est composée à 65 % de feuillus et à 22 % de conifères.

coupes de bois à la clé, ou bien se limitera-t-il à l'agrément et aux loisirs? La réponse à cette question permet déjà de délimiter certaines zones géographiques.

Dans une optique de production, par exemple, les forêts du nord-est de la France aux essences les plus diversifiées, comme celles du Jura et des Vosges, seront privilégiées, sans oublier celles de la région du Centre.

Pour l'agrément et la chasse en particulier, tout dépend évidemment de votre lieu de résidence principale, mais la Sologne reste en tout état de cause un territoire incontournable, tout comme les massifs forestiers du Sud-Est.

2 FAITES APPEL À DES EXPERTS

La forêt est un domaine naturel complexe dont le prix dépend de nombreux paramètres : d'abord, la valeur du fonds (sol nu), qui tient compte de sa situation, du relief, du climat, du sol, de son potentiel, des voies d'accès et de débardage ; ensuite, la valeur de la superficie (peuplements en place), qui varie en fonction des essences, de leur état sanitaire, de leur âge et du cubage sur pied et au sol ; enfin, la valeur cynégétique (faune sauvage), qui peut s'estimer par le revenu net

50 ans et 2 mois

C'est l'âge moyen des acquéreurs de forêts. En ce qui concerne les vendeurs, l'âge moyen est de 66 ans et 4 mois.

(Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer)

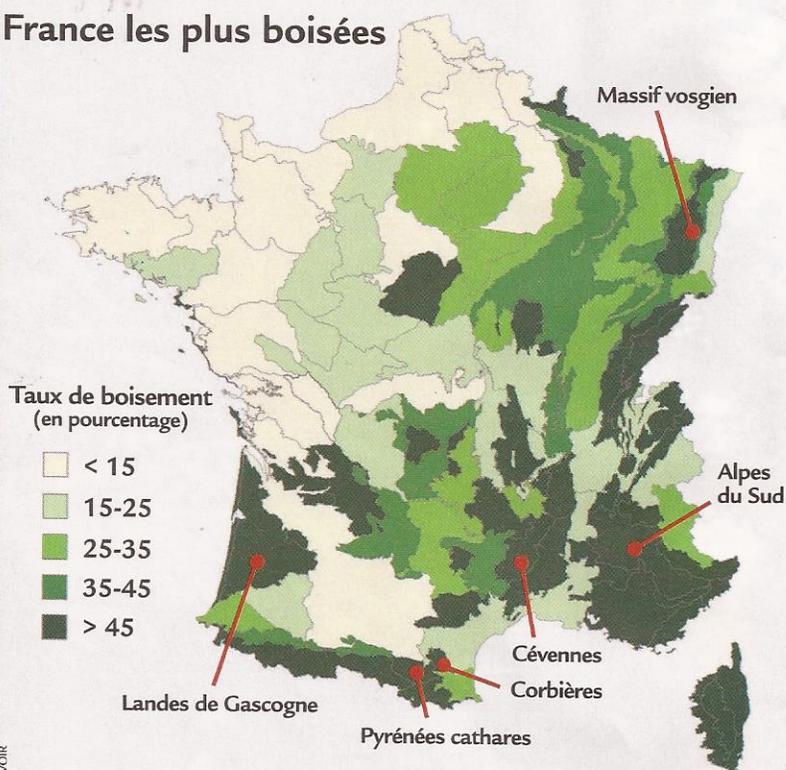
annuel en cas de bail. Il ne faut pas non plus oublier l'environnement immédiat et la présence éventuelle de scieries à proximité. En d'autres termes, au-delà de l'intervention du notaire, il est recommandé de s'adresser à une agence spécia-

lisée et de s'entourer de professionnels, surtout si l'investissement est à six chiffres ou plus. Dans ce cadre, vous pouvez vous adresser, par exemple, à la Société forestière, filiale de la Caisse des dépôts et consignations et numéro un du marché de l'investissement forestier.

Vous pouvez encore choisir un expert, il y en a dans tous les départements, en consultant les listes de la Compagnie nationale des ingénieurs et experts forestiers et des experts bois (Cniefeb, www.foret-bois.com) ou celles du Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière (www.cnefaf.fr).



Les régions de France les plus boisées



Source : Institut national de l'information géographique et forestière (IGN).

3 INVESTISSEZ DANS LA DURÉE

Une forêt s'acquiert dans une optique de long terme, ne serait-ce que pour profiter de sa croissance biologique (quand l'âge d'un arbre double, son volume peut devenir huit fois plus important). D'ailleurs, l'âge moyen d'abattage n'est-il pas de 30 ans pour un peuplier, 40 ans pour un bouleau, 50 ans pour un charme, 70 ans pour un pin sylvestre et entre 75 et 250 ans pour un chêne ?

Pas question d'acquérir une forêt, aussi belle soit-elle, pour réaliser un aller et retour rapide. D'autant que la liquidité n'est pas toujours au rendez-vous. En 2013, on a compté 14 690 transactions et seulement 105 sur des surfaces forestières de plus de 100 hectares. À comparer aux quelque 700 000 ventes de logements anciens...

Au demeurant, pour bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu plafonnée à 5 700 euros pour une personne seule (ou 11 400 euros pour un couple marié), l'acquéreur doit s'engager à conserver la forêt pendant quinze ans. Jusqu'au 31 décembre 2017, cette réduction s'applique désormais au prix d'acquisition « de bois et forêts ou de terrains nus à boiser de 4 hectares au plus lorsque cette acquisition permet d'agrandir une unité de gestion pour porter sa superficie à plus de 4 hectares », comme le précise l'article 199 *decies* H du Code général des impôts.

4 PRIVILÉGIEZ LES FORÊTS DIVERSIFIÉES

Pour se développer, un arbre n'a besoin que d'eau, de lumière et d'éléments minéraux. Mais,

à l'instar des autres organismes vivants, il peut être atteint de maladies dues à des vers, des champignons ou des virus (chancre, rouille des peupliers, chalarose du frêne, scolytes des résineux...). Avec évidemment des effets dommageables sur la valeur ajoutée de la production et celle du massif en question.

Pour réduire les risques, il vaut donc mieux éviter les forêts aux peuplements dits monospécifiques (ceux pour lesquels une essence représente plus des trois quarts du couvert des arbres, comme le massif landais avec le pin maritime). Autrement dit, il est recommandé de privilégier les forêts diversifiées ou hétérogènes, en ce qui concerne tant les essences que l'âge des peuplements.

D'ailleurs, après la tempête Lothar qui a dévasté le nord de la France le 26 décembre 1999, des études ont montré

que les peuplements formés d'arbres aux dimensions et aux âges différents ont été plus réactifs dans leur reconstitution.

5 ADOPTEZ UN PLAN DE GESTION

Le propriétaire d'une forêt a des droits, mais aussi des devoirs. Depuis l'édit de Brunoy de 1347 (sous Philippe VI de Valois), la réglementation française encadre la gestion forestière. Rien de pire en effet que les coupes anarchiques et celles qui ne voient jamais le jour (un arbre trop âgé, par exemple, est sujet à la cadranure, qui se caractérise par des fentes disposées en étoile).

Pour une forêt de plus de 25 hectares d'un seul tenant, il est ainsi obligatoire d'établir un plan simple de gestion (PSG), qui doit être agréé par le Centre régional de la propriété

forestière (CRPF). Ce document permet de mieux connaître son actif par un inventaire précis des peuplements et de prévoir un **programme de coupes et de travaux** sur une période de dix à vingt ans.

Pour les territoires inférieurs à 25 hectares, les propriétaires peuvent adhérer, pour dix ans, au **Code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS)**, moins lourd que le PSG. Libre ensuite pour le propriétaire de gérer lui-même sa forêt, s'il a des compétences en sylviculture, ou de déléguer la gestion à un expert forestier ou bien à une coopérative.

6 ASSUREZ-VOUS CONTRE LES RISQUES

Investir dans une forêt diversifiée, c'est bien pour réduire les risques, s'assurer, c'est encore mieux. À commencer par la garantie « responsabilité civile » qui couvre les dommages aux tiers. Même si une forêt n'est pas ouverte au public, **son propriétaire est en effet responsable des dommages causés à autrui**: chute d'une branche sur un promeneur ou d'un arbre sur une clôture. Sans parler d'un feu qui se

Qui détient la forêt française ?

- **3,5 millions de personnes** se partagent 12 millions d'hectares (dont 68 % détiennent moins de 1 hectare), soit 75 % de la forêt.
 - **11 000 personnes** (soit 1 % des propriétaires de plus de 1 hectare) possèdent le quart de la forêt privée avec des domaines de plus de 100 hectares.
 - **Plus de 11 500 collectivités** sont propriétaires de 2,9 millions d'hectares, soit 15 % de la forêt.
 - **1,8 million d'hectares de forêts domaniales**, soit 10 % du total, sont détenus par l'État.
- Source : Office national des forêts (ONF).

déclare et se propage à d'autres parcelles. Certes, cette police n'est pas bon marché, mais pour en alléger le coût, il est possible de bénéficier d'un **contrat de groupe en adhérent à un syndicat de propriétaires forestiers**.

Dans la même veine, une forêt n'est pas à l'abri d'événements exceptionnels, à l'image des tempêtes hivernales de 1999 et de 2009 (Klaus) et des incendies de la période estivale. Là aussi, il convient de souscrire une **police spécifique**, mais dont le prix est souvent exorbitant.

Consciente des enjeux, la Fédération des forestiers privés de France a lancé en avril 2013, avec le concours du cabinet Verspieren, un **produit d'assurance inédit en dommage incendie et tempête**, baptisé Sylvassur. Son tarif est jusqu'à 40 % inférieur à celui du marché.

7 N'OUBLIEZ PAS LES GROUPEMENTS

L'achat d'une forêt en direct vous effraie ? Aucun problème, il existe une autre piste pour les amoureux de la nature : l'investissement dans des parts

de groupements forestiers. À l'image des SCPI, ce sont des **sociétés civiles dont l'objet est d'acquérir et de gérer des forêts ou des terrains à boisier**. L'investisseur est ainsi libéré des problèmes de gestion, pris en charge par des professionnels, pour un prix de départ plus accessible, de l'ordre de 10 000 euros la part.

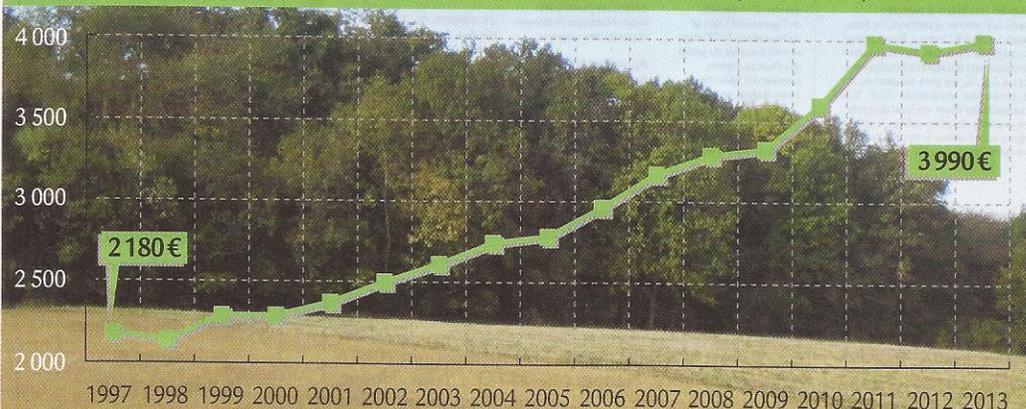
Avantage supplémentaire : **la réduction d'impôt sur le revenu est identique à celle de l'investissement en direct** (18 % des sommes investies dans la limite de 5 700 euros pour une personne seule et de 11 400 euros pour un couple), à condition de **conserver ses parts huit ans**. Une seule réserve à déplorer : au-delà de la liquidité qui laisse à désirer, l'acquéreur ne peut pas profiter des forêts dans lesquelles il a investi. ■

GÉRARD BLANDIN

Carnet d'adresses

- **Société forestière de la Caisse des Dépôts**
8 bis, rue de Châteaudun
75009 Paris.
Tél. : 01 40 39 81 00
www.forestiere-cdc.fr
- **Forêt Patrimoine**
46, rue Pierre-Fontaine
75009 Paris.
Tél. : 01 48 74 74 36.
www.foret-patrimoine.com
- **Cabinet Rousselin Gourmain**
39, rue Fessart
92100 Boulogne-sur-Seine.
Tél. : 01 46 05 49 63.
www.forest-online.com
- **Investissement forestier**
Cabinet Henri d'Ormesson
17, rue d'Orléans
92200 Neuilly-sur-Seine.
Tél. : 01 41 43 04 75.
www.investissementforestier.net
- **Forêt Investissement**
Centre d'affaires du Zénith Trident E
46, rue de Sarliève
63800 Courmon-d'Auvergne.
Tél. : 09 54 11 01 98.
www.foret-investissement.com

Évolution du prix moyen des forêts* (en euros par hectare)



* Prix des forêts non bâties, hors pourtour méditerranéen (régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse).

SOURCE : TERRES D'EUROPE - SCARRI D'APRÈS SAFER.