



Diversification

Forêts, comment s'y intéresser

Investissement. Dans un contexte incertain, la forêt apparaît comme un actif réel, patrimonial et porteur de sens. Mais le rendement reste faible.

PAR FRANÇOISE PAOLETTI-BENAZIEZ

L'investissement est loin d'être confidentiel. « Les trois quarts des 17 millions d'hectares des espaces forestiers appartiennent à des propriétaires privés. Cela laisse une grande marge de manœuvre aux particuliers qui s'y intéressent », estime Jean-Philippe Martin, directeur général de Fiducial Gérance.

Deux grandes options existent pour investir dans la forêt : l'investissement direct, soit l'achat d'une parcelle forestière

(quelques hectares) qui offre un contrôle total, mais demande des compétences, du temps et un capital important. Et l'investissement indirect, via l'achat de parts de groupements fonciers forestiers et d'investissement (GFF, GFI) qui permet d'accéder à ce marché avec des montants plus faibles, une gestion déléguée et une mutualisation des risques. Pour de nombreux investisseurs, la seconde solution est plus accessible – à partir de 1 000 euros – et plus adaptée, notamment pour une première approche.

Potentialités. Sur les 17 millions d'hectares d'espaces forestiers en France, les trois quarts appartiennent à des propriétaires privés.

Le placement « forêt » repose sur une ressource physique (le bois) et cette dimension matérielle rassure de nombreux investisseurs, notamment dans des périodes marquées par la volatilité des marchés financiers. La forêt bénéficie également d'une certaine stabilité économique, le foncier forestier étant historiquement peu sujet aux variations brutales de prix. Sa valeur évolue lentement, mais de manière relativement régulière, ce qui en fait un actif de long terme, davantage orienté ●●●

MICHEL GAILLARD/REA

... vers la conservation du capital que vers la spéculation.

« Mais l'intérêt ne se limite pas aux aspects financiers, précise Martial Renaud, directeur de Barnes Centre, Sologne et Val de Loire. La forêt produit, protège et se transmet, répondant pleinement aux attentes des investisseurs sensibles aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

E : elle stocke du carbone, régule le climat, préserve la biodiversité et lutte contre l'artificialisation des sols.

S : elle participe à l'emploi rural, à la gestion des territoires, et au tissu économique local.

G : sa gestion s'inscrit dans des cadres réglementaires stricts. Ces critères séduisent les investisseurs en quête de placements responsables ».

L'investissement forestier bénéficie en France d'un cadre fiscal particulièrement favorable, ce qui constitue aussi un atout. L'acquisition de forêts ou de parts de GFF/GFI offre une réduction d'impôt sur le revenu, permet une exonération totale ou partielle – 75 % – de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) sous certaines conditions, et facilite la transmission avec des abattements importants dans le cadre des successions et donations. Si toutes les conditions sont respectées, les droits de succession sont réduits de 75 %. Des avantages qui font de la forêt un outil patrimonial attractif, notamment pour l'optimisation fiscale et la transmission intergénérationnelle.

Des contraintes à ne pas négliger. Malgré ses atouts, l'investissement forestier comporte aussi des limites. La forêt n'est d'abord pas un actif facilement revendable. Le marché est étroit, les délais de vente peuvent être longs, et les acheteurs potentiels pas toujours nombreux. Il s'agit donc d'un placement peu « liquide », à envisager sur une durée longue.

Le placement est aussi exposé aux événements naturels :

tempêtes, incendies, maladies, parasites, sécheresses. Même si ces risques peuvent être partiellement couverts par des assurances, ils ne peuvent jamais être éliminés.

Être propriétaire forestier implique aussi des obligations. « Il faut réaliser un plan de gestion durable sur trente ans, conditionnant l'accès aux avantages fiscaux », note Eric Pompon, directeur immobilier de Meeschaert Gestion Privée. Respect des réglementations, entretien, exploitation raisonnée avec coupes de bois à vendre et

du secteur est alors à privilégier.

La rentabilité provient principalement de deux sources : la valorisation du foncier, liée à l'augmentation progressive de la valeur des terrains forestiers, et l'exploitation du bois, par la vente de coupes forestières (bois d'œuvre, bois d'industrie, bois-énergie).

« Certaines régions sont plus porteuses que d'autres », note Jean-Philippe Martin. Le nord de la Loire est, par exemple, globalement davantage valorisé que le sud. La quantité (et les dates prévisibles de coupes) et la qualité du bois jouent aussi ; le nombre de m³ de bois exploitable comptant même pour 75 % de la valeur globale du massif forestier. »

Une rentabilité modérée mais réelle. L'investissement forestier n'est pas un placement à haut rendement. En moyenne, le rendement annuel est souvent compris entre 1 et 4 %, pour des prix oscillant (sauf exceptions) entre 8 000 et 15 000 €/l'hectare. Il pourrait toutefois s'accroître.

« Les besoins mondiaux en bois augmentent. L'utilisation de plus en plus appréciée de bois dans la construction et l'importance grandissante des crédits carbone et biodiversité laissent présager un avenir prometteur », note Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleur-GF.com.

Dans une allocation patrimoniale, la forêt joue un rôle de stabilisateur, amortissant les chocs économiques et réduisant l'exposition globale aux cycles financiers. « Entre 2014 et 2023, indique Martial Renaud, la valorisation des forêts françaises a grimpé de 30 %, soit une moyenne annuelle de 3,6 %. Même en 2020, au plus fort de la crise sanitaire, ou en 2022, au cœur des turbulences inflationnistes, la forêt a continué de s'apprécier régulièrement. En comparaison, le CAC 40 a connu plusieurs corrections brutales sur la même période : – 14,5 % en 2018, ou encore – 35 % entre février et mars 2020, lors de la pandémie » ●

« Entre 2014 et 2023, la valorisation des forêts françaises a grimpé de 30 % »

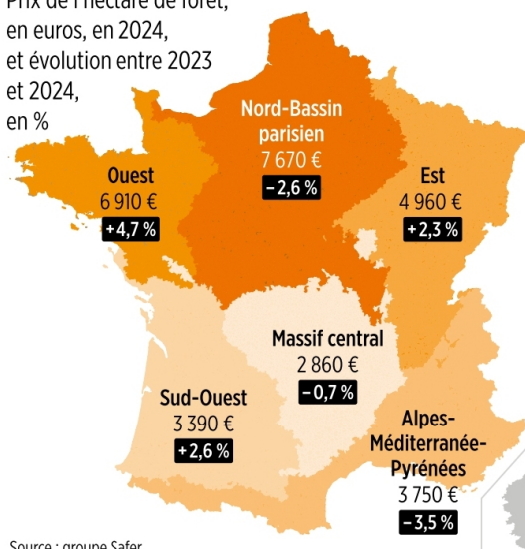
Martial Renaud (Barnes)

replantations, location à des chasseurs... La gestion peut rapidement devenir complexe et certaines familles ne souhaitent pas s'en occuper. »

Un accompagnement professionnel ou l'achat de parts de GFF/GFI gérées par des experts

DE GROS ÉCARTS SELON LES RÉGIONS

Prix de l'hectare de forêt, en euros, en 2024, et évolution entre 2023 et 2024, en %



Source : groupe Safer.