



Investir dans les bois et forêts

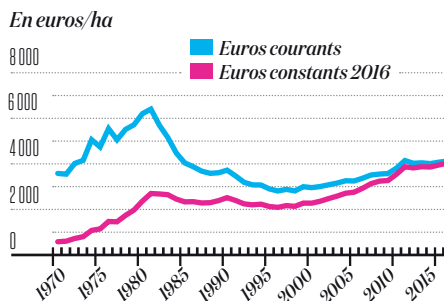
Modestes, les rendements de ce placement proviennent de la coupe de bois et des éventuels droits de chasse. Bon outil de transmission de son patrimoine, la forêt se valorise dans le temps, il faut donc être patient

L'amour de la nature ou l'envie de revenir aux sources de sa région de cœur peuvent amener certains à sortir des sentiers battus en matière de placements et décider d'acheter une forêt. Se promener sur ses terres n'est bien sûr pas la seule motivation. « Cette décision est souvent guidée par une volonté de diversifier un patrimoine financier et/ou immobilier. Car la forêt est un actif contracyclique, décorrélé des évolutions des marchés financiers et de la pierre », explique Benoît Léchennault, responsable d'Agrifrance chez BNP Paribas Wealth Management.

Pour devenir propriétaire d'un massif forestier de qualité, il faut examiner à la loupe les rares offres de forêts privées proposées sur le marché. Un domaine de qualité doit de préférence disposer d'une

essence recherchée (chêne, Douglas), offrir un peuplement homogène sur un sol riche avec une bonne pluviométrie, disposer d'un accès facile avec des entreprises

ÉVOLUTION DU PRIX DES FORÊTS NON BÂTIES



SOURCE : TERRES D'EUROPE-SCAFR D'APRÈS SAFER

locales organisées en filière bois. « Ce dernier aspect est important, car cela permet de trouver aux alentours des scieries. La coupe du massif est une source importante de revenus d'une forêt », indique Benoît Léchennault. Moins abondante, la seconde source provient des droits de chasse, élevés en Sologne et dans le Bassin parisien. « Additionnées, ces deux ressources peuvent rapporter de 1% à 2% par an », estime Pierre Aussedat, expert en biens ruraux. A cela s'ajoute la valorisation de la forêt dont on ne profitera que le jour de la revente. « Le marché est porteur. Le prix de l'hectare se valorise régulièrement de 4% à 5% par an depuis déjà dix ans », affirme Benoît Léchennault. Mais pour empocher une plus-value, il faudra patienter et détenir cet actif en portefeuille au moins dix ans. Les prix vont de 1000 à 20000 euros l'hectare. Selon la région, la superficie et la qualité de la parcelle, cet investissement peut monter jusqu'à 5, voire 10 millions d'euros. « Pour jouer la carte de l'exploitation, générer des économies d'échelle et des revenus réguliers, visez un domaine de 20 à 30 hectares », conseille Pierre Aussedat.

La forêt en direct est au-dessus de vos moyens? Imaginatif, le monde de la finance a créé les groupements fonciers forestiers (GFF). Un achat via ce véhicule nécessite une mise de fonds minimale de 30000 à 100000 euros. Placement collectif, un GFF constitue un portefeuille de plusieurs massifs répartis dans différentes régions. C'est la parade pour limiter le risque et stabiliser le rendement. Atout de ce produit qui rapporte de 1% à 3% brut par an : « L'investisseur bénéficie à l'entrée de 25% de réduction de l'impôt sur le revenu dans la limite de 50000 euros du montant investi pour une personne seule et de 100000 euros pour un couple. La détention de cet actif ouvre aussi droit à une exonération partielle de l'IFI », rappelle Arnaud Filhol, cofondateur et directeur de France Valley Investissements. Dernier concept original : devenir propriétaire d'un arbre à l'unité! La start-up française EcoTree propose en ligne sur son Marché aux arbres : un chêne dans la forêt de Ruillé pour 29 euros, un Douglas dans le Morvan pour 15 euros ou pour le même prix un thuya géant dans la forêt de Kerautret. Le rendement annoncé peut atteindre jusqu'à 2% par an. Cependant, cette formule joue davantage sur la fibre citoyenne et environnementale, car les arbres sont réputés pour absorber les émissions de CO₂. **LS**