

## La forêt, un placement sécurisant dans le temps

### Faible rendement mais valeur en hausse, la forêt séduit tous types d'investisseurs, des grandes fortunes aux épargnants plus modestes.

Valeur refuge, bien tangible à transmettre à ses héritiers, le placement forestier séduit tous types d'investisseurs, des grandes fortunes aux particuliers plus modestes. Les forêts rapportent peu - le rendement tourne, globalement, autour de 2 % bruts par an, soit de l'ordre de 1 % net après frais (gestion, assurances...). Si la forêt est bien gérée et les essences recherchées, il peut atteindre 3,6 % annuels.

Des plus-values sont possibles. « *La valeur des forêts croît depuis vingt ans de 3,2 %, en moyenne, par an*, précise Arnaud Filhol, directeur général de **France Valley** Investissement, *ce qui fait de ce placement un actif décorrélié des marchés financiers.* » Mais il faut être patient. L'investissement forestier s'inscrit dans une logique de diversification pour le très long terme.

### Bientôt des GFI, sorte de SCPI forestière

Comment y accéder ? Il est possible d'acheter en direct des bois et des forêts, du petit lopin jusqu'à des parcelles de plus de 100 hectares, qui se négocient, en moyenne, 4.100 euros l'hectare aujourd'hui. L'investissement peut aussi être réalisé par l'achat de parts de groupements forestiers. Les épargnants n'ont alors plus le souci de la gestion de la forêt, mais ils n'en ont pas la jouissance. Ce placement permet de limiter le risque, car le groupement investit dans des massifs diversifiés. Accessible à partir de 5.000 euros, le ticket moyen se situe à 25.000 euros.

Encore trop confidentiel, le groupement forestier va bénéficier, sous peu, d'une transformation en GFI (groupement forestier d'investissement), sorte de SCPI forestière. Ce qui permettra de démocratiser le placement forestier. [...]

### Fiscalité très avantageuse

L'investissement forestier ne s'improvise pas. Les particuliers devront se méfier des vendeurs peu professionnels qui n'ont pas fait expertiser leurs biens avant de le mettre en vente et dont les prix sont fantaisistes.

Les propositions d'achat et de vente sur Internet sont nombreuses. Attention à vérifier que la société a pignon sur rue et détient une réelle expertise. Il est conseillé de s'entourer d'un professionnel pour éviter les aléas.

L'achat de forêt bénéficie d'une fiscalité attrayante en matière d'impôt sur le revenu (réduction d'impôt de 18 % des sommes investies, plafonnée et sous conditions), mais aussi pour les redevables de l'ISF. S'ils achètent en direct, ils profitent d'un abattement de 75 % de la valeur de la forêt sous certaines conditions.

[...] Pour l'heure, dans le cadre de la réforme de l'ISF, les groupements forestiers, intégrés dans l'assiette du nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI), conserveraient les exonérations dont ils bénéficient. En revanche, la réduction ISF Tepa de 50 % du montant investi, sous conditions,

ouverte par un investissement en PME via un groupement forestier « *ne sera pas reconduite en 2018* », précise Arnaud Filhol.

Par ailleurs, lors d'une donation ou d'une succession, l'exonération est la même, c'est-à-dire à hauteur des trois quarts pour la forêt et assimilés, pour les droits de mutation à titre gratuit. Enfin, la vente en direct ou via un groupement forestier relève du régime des plus-values immobilières des particuliers.

**Les Echos**.fr

Conformément à la loi Informatique et Liberté n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, nous nous engageons à informer les personnes qui fournissent des données nominatives sur notre site de leurs droits, notamment de leur droit d'accès et de rectification sur ces données nominatives. Nous nous engageons à prendre toutes précautions afin de préserver la sécurité de ces informations et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers.