

Forêts : un atout pour la succession

FORÊTS

PLACEMENT

Face aux faibles rémunérations des placements dits « classiques », les actifs tangibles et/ou d'agrément retrouvent un intérêt certain. C'est le cas pour les forêts. Outre un rendement issu de la coupe du bois ou de la chasse rehaussé d'avantages fiscaux, la valorisation du foncier suit une hausse régulière. Selon les données de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), le prix moyen de l'hectare de forêt en France a presque doublé en trente ans, passant de 2 180€ à 4 110€ en 2017. Et l'avenir semble prometteur, la demande en bois étant soutenue dans les secteurs de la construction et de l'énergie.

Les GFF, produits incontournables

Rentabiliser un tel placement en direct est ambitieux. En effet, détenir quelques hectares d'une même forêt ne suffit pas ; il est aussi indispensable de se diversifier. *« Le cours du chêne suit une hausse de 15 % en moyenne depuis quatre ans, tiré par le marché florissant de la fabrication de tonneaux et de fûts »*, illustre Arnaud Filhol, directeur général de France Valley. *« En revanche, celui des peupliers était en baisse en raison d'une surabondance de ces arbres ; pour faire face à cela, les plantations de peupliers vont certainement diminuer, et dans dix ans, il devrait y avoir une pénurie et par conséquent une hausse du cours du peuplier. »*

Pour pallier ces aléas, l'épargnant aura donc tout intérêt à miser sur les GFF (groupements fonciers

forestiers), produits financiers dont les parts sont accessibles à partir de quelques milliers d'euros (1 000€ pour le GFF Vatel). Construits sur un principe assez similaire à celui des SCPI, ils permettent d'investir sur différentes forêts, résineuses ou feuillues, jeunes ou matures, partout en France. Ils libèrent aussi l'investisseur de tous les soucis de gestion. En dehors de l'évolution de la valeur des parts liée à celle des forêts détenues, le GFF peut verser un dividende. *« Le rendement est irrégulier par nature puisque, à titre d'exemple, on ne coupe pas du bois chaque année. Il s'appréhende donc sur une très longue période et s'élève en moyenne à 2 % par an »*, indique Arnaud Filhol. Il faudra, au sein d'un GFF, retrancher les frais de gestion notamment, amenant une baisse du rendement moyen revenant au détenteur de parts à 1 %. Notons qu'à la sortie, une décote dite *« d'illiquidité »* peut aussi être retenue : *« de 15 %, elle reste acquise au groupement, avec pour finalité d'offrir une prime aux épargnants les plus fidèles »*, justifie Marc Méneau, associé gérant chez Vatel Capital.

La fiscalité attractive : l'atout maître des GFF

Bien que minime, le risque de perte en capital existe, tout autant que celui d'illiquidité inhérent à ce type de placement. Surtout, les fonds sont bloqués cinq, voire huit ans. Face à de telles contraintes, les détenteurs bénéficient d'avantages fiscaux intéressants relevant pour la plupart du dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt. Ainsi, il est possible de prétendre, la première année, à une réduction d'impôt sur le revenu équivalente à 18 % des sommes investies dans la limite de 5 700€ pour une personne seule et de 11 400€ pour un couple. *« Avec la mise en place du système de retenue à la source, l'épargnant investissant en*

2018 recevra dès août 2019 la somme correspondant à l'avantage fiscal sous forme de crédit d'impôt, lequel se concrétisera par la remise d'un chèque », indique Marc Méneau. Par ailleurs, seuls 25 % de la valeur nette de vos actifs forestiers seront pris en compte dans le calcul de l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière). Enfin, comme pour tout investissement en forêt, le détenteur bénéficie d'un abattement fiscal de 75 % sur les droits applicables en cas de transmission. Attention, ce pourcentage ne s'applique que sur le montant investi en forêt, soit entre 80 et 90 % de la valeur de la part, le solde étant bien souvent en attente sur des actifs de trésorerie. Autre subtilité, l'épargnant qui aura acquis ses parts non pas au moment de la constitution du GFF mais sur le marché secondaire, ne pourra bénéficier de l'avantage fiscal en matière de transmission qu'après deux ans de conservations des parts. En revanche, les autres avantages fiscaux demeurent.

Des forêts bien assurées

Enfin, l'offre de GFF est mince et confidentielle. Parmi les principaux acteurs, mentionnons France Valley et Vatel Capital. Vous pourrez investir en direct ou passer par votre intermédiaire habituel qui prélèvera au passage jusqu'à 5 % de frais de souscription. Quoi qu'il en soit, veillez à ce que les forêts présentes dans le groupement soient bien assurées. *« Cette précaution est d'autant plus importante qu'en France seulement 3 % des forêts sont assurées contre les risques d'incendie et d'intempéries (tempêtes), pourtant des risques majeurs »*, évalue-t-on chez France Valley. En outre, le risque phytosanitaire n'est jamais couvert par les assureurs : diversifier ses placements sur des GFF complémentaires reste la meilleure des sécurités.

AM