



GROUPEMENTS FONCIERS FORESTIERS, UNE FISCALITÉ TOUJOURS TRÈS VERTE

Méconnus, les groupements fonciers forestiers permettent d'investir dans la forêt et de bénéficier d'importants avantages fiscaux en matière d'IFI ou de succession.

Par Eric Leroux

Préservation de la biodiversité, énergies renouvelables, captation de carbone : pour les amateurs d'investissements « verts », les groupements fonciers forestiers (GFF) sont une piste à ne pas manquer... surtout si ces mêmes investisseurs souhaitent à la fois réduire leur IFI et leurs droits de succession, voire bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ! En effet, les GFF additionnent les vertus fiscales, très importantes pour les détenteurs de gros patrimoines, et celle d'un investissement dans des biens réels, véritable rempart contre l'inflation ; le tout en faisant du bien au climat et à la planète.

UNE DIVERSIFICATION POUR RÉDUIRE LES RISQUES

Méconnus du public, car ils ne peuvent pas faire appel public à

l'épargne, les GFF font partie des investissements qu'il faut demander à son conseiller, banquier privé ou conseiller en gestion de patrimoine. Les tickets d'entrée y sont plus accessibles que pour un investissement direct en forêt, puisque des parts peuvent être acquises à partir de 5 000 €, un montant à comparer aux 4 100 € que coûte en moyenne un hectare de forêt en France, selon l'indicateur de la Société forestière de la Caisse des dépôts, en sachant qu'il faut au moins 50 hectares pour qu'elle devienne exploitable et économiquement rentable.

Mieux : l'investisseur dans un GFF réduit les risques liés à ce type de bien, car chaque groupement investit dans plusieurs massifs, situés dans des régions différentes. « Cette diversification est multiple, explique Arnaud Filhol, directeur général et fondateur de France Valley, l'un des

principaux intervenants. *La diversification en question est d'abord géographique, pour réduire les risques de tempête et de maladies phytosanitaires ; elle porte aussi sur les essences d'arbres pour profiter des tendances différentes d'évolution des prix des feuillus ou des résineux ; elle est également présente dans la maturité des forêts, afin d'avoir à la fois des parcelles prêtes à couper et d'autres peuplées de plus jeunes tiges.* » C'est un atout par rapport à la détention d'une forêt en direct, qui peut être mise à mal par une tempête, des maladies, et sur laquelle il est difficile de cumuler plusieurs essences à plusieurs stades d'évolution.

DES RENDEMENTS MARGINAUX

Même si le bois fait l'objet d'une exploitation raisonnable, avec des coupes régulières, il ne faut toutefois pas compter sur les GFF →

NOUS DÉDIONS CE PRIX À NOS 25 000 ASSOCIÉS.

CORUM Origin est consacrée pour la 2^e année consécutive aux Victoires d'Or des SCPI⁽¹⁾ pour sa performance.



Plus d'informations au
01 70 82 24 31
ou sur www.corum.fr

CORUM

IL EST TEMPS DE CHANGER L'ÉPARGNE

CORUM Origin : 6,45% distribué en 2017⁽²⁾, plus de 6% distribué chaque année depuis le lancement en 2012, 5,53% de taux de rendement interne 5 ans⁽³⁾. **Comme tout placement immobilier, il existe un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent donc varier à la hausse comme à la baisse. La SCPI est un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

(1) Distinction par Le Particulier publiée en septembre 2018 sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque). Tous les critères et classement du magazine Le Particulier des Victoires des SCPI sur www.corum.fr. (2) Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : rapport entre le dividende brut distribué par part avant prélèvements français étrangers et le prix moyen annuel de la part. (3) Taux de Rendement Interne (TRI) : calcul de la rentabilité de l'investissement qui tient compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période. Avant tout investissement, le souscripteur doit prendre connaissance de la note d'information et du document d'information clé présentant l'ensemble des caractéristiques, des risques et des frais afférents à l'investissement, disponibles sur www.corum.fr et doit vérifier qu'il est adapté à sa situation patrimoniale. CORUM Origin, visa SCPI n° 12-17 de l'AMF du 24/07/2012, notice publiée au BALO, bulletin n°61 du 21/05/2018.

JE SOUHAITE RECEVOIR UNE DOCUMENTATION À L'ADRESSE INDIQUÉE CI-DESSOUS.

J'envoie mon bulletin à CORUM - 1 rue Euler 75008 Paris.

Nom _____	Prénom _____	Adresse _____		
Tél _____	E-mail _____	Code postal _____	Ville _____	

Corum Asset Management est le responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède au sens des dispositions du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD ») et procède audit traitement conformément à l'article 6 (1) c/ du RGPD. Les informations collectées dans ce formulaire sont nécessaires pour prendre en compte votre demande. Sont seuls destinataires de tout ou partie des données, les membres habilités de Corum Asset Management, les autorités légales, administratives ou réglementaires qui sont en droit, au regard de leur statut, de les recevoir, les prestataires de Corum Asset Management qui interviennent en leur qualité de sous-traitant. Toute personne concernée dispose auprès de Corum Asset management, 1 rue Euler 75008 Paris, d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, et de portabilité sur les informations la concernant. Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont disponibles dans les mentions légales sur www.corum.fr/confidentialite.

En 20 ans, la valeur des forêts françaises a progressé en moyenne de 88 %. Mais des écarts de prix importants subsistent en fonction de la localisation, de la taille ou encore de l'âge des arbres

pour améliorer ses revenus courants : « Le rendement est généralement compris entre 1 et 2 % par an », précise Marc Meneau, gérant chez Vatel Capital. Aux fruits tirés de la vente de bois, il faut aussi ajouter ceux provenant des droits de chasse, même si ce deuxième volet est secondaire.

Le rendement varie toutefois selon la maturité des arbres qui poussent dans les domaines des GFF : « Si la forêt n'est pas mature, le prix d'achat est moins élevé, car le prix du bois à couper est intégré dans la valeur de la forêt, mais il faut attendre plusieurs années pour en tirer des revenus. A l'inverse, si des coupes sont possibles rapidement, les revenus seront plus rapidement versés, mais le prix de la forêt sera plus élevé », poursuit Marc Meneau. Certains distributeurs mettent parfois en avant des taux de rendement de 4 ou 5 %, mais c'est une affirmation à prendre avec des pincettes, car il est impossible d'obtenir de tels revenus chaque année avec la coupe du bois. « Dans une forêt avec des arbres demandant 80 ans pour arriver à maturité, il y aura quatre années avec des revenus importants, correspondant aux principales phases de coupes, et soixante-seize années sans quasiment rien recevoir », met en garde Arnaud Filhol.

Bonne nouvelle pour les investisseurs : les GFF permettent de lisser un peu cette rentabilité dans le temps, mais jamais complètement, et versent un revenu constant qui est faiblement imposé. « Les impôts ne représentent qu'environ 4 à 6 % des montants encaissés », indique Arnaud Filhol.

DES PLUS-VALUES ENVISAGEABLES

Si le rendement est peu élevé et aléatoire, l'investisseur peut cependant espérer une progression du prix des parts. Même si cela ne présage pas de l'avenir, la valeur des forêts enregistre depuis vingt ans une progression de 88 %, selon la Société forestière, mais de seulement 0,2 % en 2017. Mais avec de gros écarts,

puisque les prix s'échelonnent de 630 à 12 200 € l'hectare, selon la localisation, la taille, l'âge des arbres, etc. Le même indicateur note d'ailleurs que la progression des prix est plus forte pour les forêts les plus valorisées, puisque leur prix a augmenté de 1,3 % l'an dernier.

Au-delà de l'évolution du prix du foncier, les investisseurs peuvent aussi espérer d'autres sources de gains. Une augmentation du prix du bois, par exemple, avec l'augmentation de sa place dans la construction ou le chauffage. Mais aussi à travers d'une valorisation de la capture de CO₂, puisque certains pays donnent déjà des certificats carbone qui peuvent ensuite être revendus sur les marchés. Arnaud Filhol rappelle à ce propos « qu'une forêt non entretenue capte 4 tonnes de CO₂ à l'hectare, alors qu'une forêt entre-



UN MARCHÉ OUVERT, UNE LIQUIDITÉ NON GARANTIE

A l'inverse de certains marchés, les investisseurs n'auront aucun mal à souscrire des parts de GFF, car les principaux opérateurs procèdent régulièrement à des augmentations de capital, ou à l'ouverture de nouveaux fonds. Pour la revente, les choses peuvent être plus complexes, car il n'existe aucun engagement de liquidité : si les parts doivent être revendues, il faudra donc espérer l'arrivée d'un autre acheteur. Avec le risque que lesdits acheteurs soient rares si la forêt n'a plus la cote à ce moment-là. Une perspective qui semble peu crédible à l'heure du réchauffement climatique et de la transition écologique. Quoi qu'il en soit, c'est la raison pour laquelle cet investissement n'est préconisé qu'à des investisseurs qui jouent la carte du long terme. D'autant qu'il faut quelques années pour amortir les frais d'entrée dans les groupements, frais qui pèsent de 6 à 10 % des sommes investies. *E. L.*

tenue, faisant l'objet d'un reboisement régulier, peut en capturer 7 tonnes ». Une monétisation de ce captage changerait donc assez radicalement les perspectives de l'investissement forestier.

DES ATOUTS FISCAUX DE POIDS

Au-delà de ces particularités patrimoniales, les GFF séduisent beaucoup d'investisseurs en raison de leurs avantages fiscaux. Pour l'IFI, par exemple, les GFF, sous respect de certaines conditions, sont exclus de la base taxable et n'alourdissent donc pas la barque. Et en matière de transmission, leur valeur profite d'un abattement sur 75 % de la valeur des forêts détenues par le GFF (c'est la plus grande partie du prix des parts), que ce soit par donation ou succession. Un don ou un legs de 100 000 € de parts, donc 90 000 € de valeur forestière et 10 000 € de trésorerie, ne sera donc taxé par le fisc que sur une base de 32 500 €.

Certains GFF y ajoutent un autre avantage : lors de l'investissement dans la société, ils donnent droit à une réduction d'impôt représentant 18 % de la somme investie, dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple, soit jusqu'à 9 000 € d'économie d'impôt et 18 000 € pour un couple (dans la limite du plafonnement des niches fiscales à 10 000 €, ce qui rend ce dernier montant théorique). *Eric Leroux*