



SORTIR DES SENTIERS BATTUS

L'INVESTISSEMENT FORESTIER S'OUVRE AU GRAND PUBLIC

La forêt est une source de diversification d'un patrimoine décorrélée des marchés financiers. Un placement rendu accessible par un nombre croissant de fonds d'investissement dédiés.

Reconnue en tant que puits de carbone et réservoir de biodiversité grâce aux arbres et aux sols, la forêt devient aussi un placement financier à part entière. Ses caractéristiques environnementales n'y sont pas étrangères. «La forêt est un actif décorrélé des marchés financiers mais porteur de sens, constate Jean-Marie Souclier, président de Sogenial immobilier. Elle requiert une gestion raisonnée, en ne prélevant pas davantage que ce que la nature peut nous donner. C'est l'esprit des plans simples de gestion agréés par les autorités forestières, qui détaillent les programmes de travaux et de coupes sur une durée de dix à vingt ans, pour chaque forêt acquise de plus de 25 hectares.» Sa dimension socio-économique est également à considérer. «L'investissement forestier est une façon de préserver des emplois non délocalisables, alors que la filière bois occupe près de 400 000 personnes et affiche des besoins en main-d'œuvre se comptant en dizaines de milliers», souligne Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleur-GF.com. La principale source de revenus du propriétaire forestier est l'exploitation du bois, dont la demande est croissante, qu'il s'agisse du bois-énergie ou de la décarbonation du secteur du bâtiment, par substitution au ciment. Des revenus annexes proviennent des locations de chasse ou de

pêche, voire des éventuelles constructions bâties. «On ne vient pas à la forêt pour son rendement financier, compris entre 0,5 % et 1 % par an, estime Jean-Yves Henry, directeur général d'EpicureAM. L'investissement forestier permet d'abord de diversifier un patrimoine et de valoriser un capital en lien avec l'évolution du prix de marché des forêts.»

Pour en faciliter l'accès, des véhicules d'investissement dédiés ont vu le jour ces dernières années. Le plus courant est le groupement forestier d'investissement (GFI), un type de fonds dont le fonctionnement est très similaire à celui des sociétés civiles de placement immobilier, l'épargnant devenant associé porteur de parts. «Le GFI réunit des capitaux dans un cadre sécurisé et régulé par l'Autorité des marchés financiers, en vue de disperser les risques liés aux tempêtes, aux incendies ou aux maladies sur plusieurs forêts, différentes essences et maturités», résume Jean-Yves Henry. Les gérants de GFI s'attachent, en outre, à prendre des engagements supplémentaires. «Notre objectif est de consacrer 25 % des fonds levés à des forêts à reboiser, dont les travaux d'investissement seront financés soit par des aides publiques, soit par la vente de crédits carbone volontaires

dans le cadre du label bas-carbone», illustre Jean-Yves Henry. Une démarche également initiée par France Valley pour ses GFI. «Nous espérons en retirer un revenu distribuable pour l'associé, ce qui ajouterait un moteur de rentabilité complémentaire», augure Arnaud Filhol, directeur général de France Valley. Les opérateurs ont également à cœur de favoriser la reconexion de l'être humain à la forêt, en proposant des visites aux associés. De surcroît, Sogenial immobilier a souhaité rendre la propriété forestière accessible au plus grand nombre, en permettant la souscription de parts de son GFI CœurForest, récemment agréé, dès 1 000 euros. France Valley offre de son côté une ouverture internationale en proposant des titres d'une société anonyme (SA) dénommée France Valley Revenu Europe. «C'est une solution permettant une diversification accrue face aux risques liés au dérèglement climatique, expose Arnaud Filhol. La

« La forêt doit prendre une place raisonnable dans un patrimoine »

SA va réaliser des investissements dans toute l'Europe, de l'Irlande à l'Estonie, et les répartir dans des essences, des géographies et des marchés du bois différents.»

Exonération totale d'impôt sur la fortune immobilière, à 75 % de droits de succession, réduction d'impôt sur le revenu de 25 %, des avantages fiscaux, variables selon les fonds, peuvent être accordés sous conditions au souscripteur. «La fiscalité est une motivation, mais elle doit passer au second plan, après l'intérêt patrimonial ou la fibre écologique, estime Jean-Yves Henry. Il faut la considérer comme la cerise sur le gâteau.» Pour Jonathan Dhiver, la forêt doit prendre une place raisonnable dans un patrimoine. «C'est un outil de diversification, qui peut représenter jusqu'à 3 % à 5 % de votre portefeuille», énonce-t-il. ■