

D I V E R S I F I C A T I O N

FORÊT, L'AUTRE MANIÈRE D'INVESTIR

La forêt séduit les épargnants en quête de valeurs refuges. Ils sont de plus en plus nombreux

à acheter des parts de groupements fonciers forestiers.

Ils n'ont alors plus le souci de la gestion, mais ils n'ont pas la jouissance de leur forêt.



Plus de 3,5 millions de Français sont propriétaires d'une forêt.

STEPHAN GAUREL/LE FIGARO MAGAZINE

La forêt est une valeur refuge. « Elle demeure un actif de référence, contracyclique, rassurant, permettant de diversifier son patrimoine », estime Gilles Seigle, PDG de la Société forestière. Certains investissent directement dans une forêt, dont les prix se négocient à 3 990 € l'hectare en moyenne, selon la Fédération nationale des Safer.

Plus de 3,5 millions de Français sont déjà propriétaires d'une forêt (70 % possèdent une forêt de moins de 1 hectare). « Les trois quarts de la forêt française appartiennent à des propriétaires privés », souligne Henri Plauche-Gillon, président des Forestiers privés de France. « Ils gèrent eux-

L'arrivée des fonds tend le marché, ce qui aboutit à des prix un peu surcotés par rapport à la valeur de production des forêts

MICHEL DE WARREN

mêmes leur bien, mais cela constitue rarement leur activité principale. » D'autres, de plus en plus nombreux, achètent des parts d'un groupement foncier forestier (GFF). Ils n'ont alors plus le souci de la gestion, mais ils n'en ont pas la jouissance. Ce placement de long terme permet de limiter les risques, les GFF investissant dans des massifs forestiers diversifiés. Le ticket d'entrée varie de 10 000 à plus de 100 000 € pour un rendement entre 3 et 5 % par an.

Le nombre de groupements forestiers offrant ce type de placement (entre 100 et 150) a fortement augmenté ces dernières années, les banques et les compagnies d'assurances étant de plus en plus nombreuses à proposer ce placement. Face à la multiplication des acteurs, la prudence s'impose. Gare aux gestionnaires qui ne mettent en avant que les avantages fiscaux. L'achat de forêt bénéficie en effet d'une fiscalité très attractive en matière d'impôt sur le revenu (réduction d'impôt de 18 % des sommes investies), mais aussi pour l'ISF. Les redevables peuvent prétendre à une réduction de 50 % de leur investissement, mais ils devront rester investis au moins 5 ans. Les investisseurs peuvent aussi transmettre leur patrimoine à moindre coût (abattement de 75 % de la valeur de la forêt).

Avant d'investir, assurez-vous du sérieux du gestionnaire. Il faut aussi que le fonds soit suffisamment diversifié.

« Nous excluons les forêts méditerranéennes, exposées aux incendies, et celles des Landes à cause des tempêtes », précise Arnaud Filhol, chez France Valley. Quelques fonds n'ont pas pu organiser de marché secondaire et les investisseurs ne parviennent pas à céder leurs parts. Généralement, les GFF des banques et des assureurs n'ont pas ce problème. La financiarisation de la forêt n'est pas sans conséquences. « L'arrivée des fonds tend le marché, ce qui aboutit à des prix un peu surcotés par rapport à la valeur de production des forêts, jusqu'à 20 % pour les plus belles », estime Michel de Warren à la Société forestière. Cette tendance pourrait s'amplifier. Le projet de loi d'avenir de l'agriculture, qui reviendra devant le Parlement en septembre, prévoit de modifier la structure des GFF. Ces fonds ne peuvent aujourd'hui accepter plus de 100 investisseurs.

Si la loi est votée, ils pourront s'adresser à un plus large public. « L'afflux de capitaux risque de pousser certains gestionnaires à investir dans des forêts de second choix », redoute Michel de Warren. La forêt, victime de son succès ?

■ DANIELLE GUINOT