

Acquérir une forêt en pleine propriété ou en copropriété?

Acquérir une forêt en pleine propriété ou en copropriété : 2 possibilités selon votre profil et le temps dont vous disposez ! Vous souhaitez acquérir une forêt, devenir propriétaire forestier ou investir dans un **Groupement Forestier d'investissement GFI** (société spécialisée en gestion d'actifs forestiers)?

Nous listons dans cet article les avantages et les conséquences pour chaque type d'investissement.

ACHAT D'UNE FORÊT EN DIRECT, COMME POUR UN APPARTEMENT...

AVANTAGES

Jouissance totale du bien

Vous achetez une forêt en direct, comme pour un appartement : vous devenez propriétaire forestier. C'est exactement la même procédure que pour l'achat d'un bien immobilier : l'achat se fait via votre notaire, vous aurez les mêmes frais et droits d'enregistrement que pour l'achat d'un appartement, vous serez également soumis à la taxe foncière.



fortune immobilière (IFI).

La fiscalité est attractive sous réserve de mettre en place un document de gestion et de prendre certains engagements avec l'Etat.

Pas de fiscalité sur les coupes de bois, c'est le régime forestier.

Exonération des $\frac{3}{4}$ de la valeur de la forêt en cas de donation ou succession.

Exonération des $\frac{3}{4}$ de la valeur de la forêt pour le calcul de l'assiette de l'impôt sur la



Rentabilité d'une forêt



Elle varie selon le type de peuplement, les essences forestières et leurs maturités, en général de l'ordre de 1 à 2% pour les feuillus et 2% à 3% pour les résineux. La rentabilité est corrélée directement à l'accroissement biologique des arbres et à la variation du prix du foncier.

Il faudra diviser ce taux par deux au cas où vous auriez besoin d'un gestionnaire forestier.

CONSÉQUENCE DE L'ACHAT D'UNE FORÊT EN DIRECT

Sélection de la forêt

Il faudra trouver la forêt qui correspond à votre recherche, c'est un marché de spécialistes, très confidentiel et peu de forêts seront à vendre à proximité de chez vous.

Vous pouvez consulter un spécialiste de la transaction forestière comme le cabinet Forêt Investissement qui pourra vous aider dans votre recherche. www.foret-investissement.com

Gestion de la forêt

Vous devrez mettre en place ou reprendre un PSG (Plan Simple de Gestion), encadré par les autorités forestières, CNPF (Centre National de la Propriété Forestière), DDT (Direction Départementale des Territoires).

Il faudra organiser et vendre vos coupes de bois, suivre la régénération ou réaliser les plantations et assurer l'entretien de votre forêt, réaliser des fossés et des pistes forestières.



Vous pouvez sélectionner un gestionnaire forestier professionnel qui s'occupera des démarches administratives et de la gestion de votre forêt.

Concentration des risques



Risque de perte en capital, incendies, tempêtes, grêle, pathologies dues au dérèglement climatique.

Les propriétaires forestiers qui ne détiennent qu'une seule forêt sont plus exposés qu'un propriétaire qui détient plusieurs forêts

éloignées géographiquement et disposant d'un mélange d'essence forestières variées. Seuls les risques « tempête et incendie » sont assurables.

ACHAT VIA UN GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT (GFI) : SE CONSTITUER UNE ÉPARGNE FORESTIÈRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ.

Contrairement au **Groupelement Foncier Forestier classique (GFF)**, dont la gouvernance, la comptabilité et les contrôles n'étaient pas très normés et dont la liquidité était très faible, le **Groupelement Forestier d'Investissement (GFI)** offre, lui, de nombreux avantages et sécurise l'investissement en forêt grâce à une gouvernance robuste et des contrôles réguliers, à plusieurs niveaux.

En effet, en 2019, le législateur a donné un cadre solide aux GFI, les amenant à se doter de commissaires aux comptes, d'un dépositaire et d'un expert externe en évaluation, en plus d'un conseil de surveillance.

Ces organes de contrôle et de gouvernance permettent aux GFI de faire appel public à l'épargne, contrairement aux GFF qui constituaient des investissements jusqu'alors très confidentiels et pour lesquels aucune publicité n'était permise.

Le fait de pouvoir communiquer largement sur l'investissement en parts de GFI et de ne pas avoir de limites en termes de nombre d'investisseurs (contrairement aux GFF limités à 150), permet aussi d'améliorer la liquidité de ce placement.

Il faut aussi souligner qu'un GFI est administré par une société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Cette disposition, en plus du cadre de gouvernance et de contrôle robuste des GFI, sécurise, elle aussi, l'investissement, assurant une transparence sur les acquisitions et la gestion.

Ainsi, avec les GFI, les particuliers bénéficient d'un cadre sécurisé, avec de nombreux garde-fous, garantissant une gestion transparente, une gouvernance robuste et une liquidité améliorée.

Investir dans un GFI permet de devenir co-propriétaire de nombreuses forêts de France ce qui était jusqu'alors réservé aux plus importants propriétaires forestiers ou à l'Etat.

A partir de 1 000€ vous pouvez accéder à la propriété forestière et aller librement vous ressourcer dans de belles et vastes forêts sélectionnées et acquises par le GFI, profiter de la nature, défiscaliser et constituer un patrimoine forestier d'exception.

AVANTAGE

Délégation totale des acquisitions et de la gestion

Le GFI, appartient aux souscripteurs à 100%.

La gérance en est assurée par une société de gestion dont le rôle est de sélectionner les forêts et de gérer ces actifs pour le compte des investisseurs. Elle est assistée par un conseil de surveillance qui a un rôle de contrôle. Ce dispositif de gouvernance peut être complété, pour les GFI les plus vertueux, par un conseil scientifique.

Les investisseurs se réunissent en assemblée générale une fois par an et bénéficient d'un rapport d'activité sur un rythme semestriel.

Fiscalité spécifique propre au GFI, encore mieux que la forêt en direct

- 25% de réduction d'impôt sur les revenus, au titre de l'IR-PME, calculé sur le montant de la souscription, plafonné à un investissement de 50 000€ pour une personne seule et 100 000€ pour un couple.
- Une fiscalité très faible sur les coupes de bois : c'est le régime forestier (forfait de quelques euros par hectare).
- Exonération des $\frac{3}{4}$ de la valeur de la forêt en cas de donation ou succession
- Exonération de 100%* de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

** Sous certaines conditions (si le GFI est considéré comme outil de production, si le souscripteur détient moins de 10% des parts et si l'investissement comporte un risque de perte en capital).*

Rentabilité du groupement forestier d'investissement.

La diversification géographique des forêts, des essences et de types de peuplements permet de distribuer environ 1% de l'investissement par an.

Les réserves sont gardées en trésorerie sur un compte spécifique.

La valeur vénale des forêts du GFI est réévaluée tous les ans en fonction du prix du foncier et de l'accroissement du stock de bois sur pieds. Le prix des parts peut, en conséquence, être revalorisé par la société de gestion .



CONSÉQUENCE DE L'INVESTISSEMENT AVEC UN GFI

Frais d'acquisitions

Comme pour l'achat d'une forêt en direct, l'achat de forêts par le GFI intègre les frais inhérents à la recherche et l'achat des forêts, tels que : les frais de déplacement, les commissions d'intermédiaires, les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Ces frais d'acquisition cumulés peuvent représenter environ 12-15% et on les retrouve dans tous les schémas d'acquisition de forêt (en direct, via un GFF, ou via un GFI).

Commission de souscription, frais d'entrée et de gestion.

La commission de souscription propre aux GFI, couvre, elle, les frais de collecte, soit donc la promotion du GFI et la rémunération des canaux de distribution des parts (banques privées, conseillers en gestion de patrimoine...). Elle peut représenter environ 10%, auxquels certains GFI permettent d'ajouter 5% de frais d'entrée, rarement appliqués.

Les frais de gestion représentent quant à eux 0,5 à 1% par an et couvrent les frais de la société de gestion pour ses opérations de gestion administrative et d'organisation de gouvernance du GFI. Ces frais sont généralement calculés sur la valeur des forêts.

Risque

Le risque de perte en capital existe car les forêts sont un actif vivant, soumis à des aléas comme les tempêtes, les incendies ou les maladies. Ce risque va être mitigé par la souscription d'assurances et, surtout, par une diversification des forêts, en conformité avec la politique de gestion des GFI.

Le risque de liquidité est lié à la possibilité ou non de trouver une contrepartie pour le rachat de ses parts. Celle-ci n'est pas garantie par le GFI mais elle est mitigée par le fait que les ordres de vente peuvent être plus facilement couverts par les nouveaux entrants dans le GFI, que dans le cas des GFF classiques qui, eux, ne peuvent pas faire appel public à l'épargne, communiquer largement, et qui ont un nombre d'investisseurs limité.

Risque Climatique

Les risques qui menacent les forêts sont les incendies, les tempêtes, la grêle, les pathologies dues au dérèglement climatique.

Bien que les risques demeurent, la meilleure parade est la diversification des massifs forestiers, géographiquement, dans la diversité des essences forestières et des modes de sylviculture, c'est le point fort du GFI.

Une assurance responsabilité civile est toujours souscrite, et des assurances tempête et incendie sont le plus souvent souscrites par les GFI, selon la typologie des actifs.

Écrit par **Stéphanie Bonnet**