

La forêt, l'or vert

Propos recueillis par Marie de Greef-Madelin

Rédacteur en chef adjoint Economie à Jours de Chasse

Jours de Chasse - Été 2018



Entretien avec Adrien Sebastio, directeur général de Forêt Investissement.

Epargnants, industriels, investisseurs institutionnels, français ou étrangers...pour tous, la forêt constitue une valeur refuge à part entière.

P.A Coumes

POURQUOI LA FORÊT ATTIRE-T'ELLE DE PLUS EN PLUS D'ACQUÉREURS ?

Il faut remonter à la crise financière de 2008 pour comprendre l'engouement actuel des investisseurs. Avec la chute des Bourses mondiales, les épargnants se sont détournés des placements financiers traditionnels et ont recherché des valeurs refuges; ils ont investi dans les métaux précieux et dans les forêts pour diversifier et protéger leur patrimoine. En somme, l'or jaune et l'or vert. Depuis, le placement forestier s'est considérablement démocratisé grâce au développement des offres sur internet.

QUEL EST LE PROFIL TYPE DES INVESTISSEURS ?

A chaque période correspond un profil de clientèle différent. En 2009, lorsque nous avons créé la société, les acquéreurs étaient principalement des avocats, médecins, et autres professions libérales. Ils ont été rejoints à partir de 2011 par les industriels du bois, qui ne parvenaient plus à trouver des essences de qualité sur le marché, notamment des chênes, et qui ont décidé d'acquérir des forêts pour assurer leurs approvisionnements futurs. La demande s'est accélérée ensuite avec les papyboomers, qui cèdent leur entreprise et cherchent à placer le fruit de leur cession. Enfin, plus récemment, nous observons une demande croissante des « bons pères de famille », qui disposent d'un budget de l'ordre de 150 000 euros à investir. Les Belges sont également de plus en plus demandeurs car dans leur pays, la forêt est rare et chère alors qu'en France, elle est abordable et diversifiée.

D'OÙ VIENNENT LES TENSIONS SUR LE MARCHÉ DU CHÊNE ?

Les prix des chênes ont fortement augmenté ces dernières années pour atteindre un prix moyen de 150 euros le mètre cube (mais avec de fortes disparités, de 6 euros pour le bois de chauffage à 800 euros le mètre cube dans la menuiserie). La demande est particulièrement forte en merrains utilisés dans la tonnellerie en France. Ceci a pour conséquence d'étendre le cahier des charges (type de nœuds, grains, ...) et d'entretenir la hausse des cours.

CETTE AUGMENTATION DU PRIX DU BOIS INFLUE-T-ELLE DIRECTEMENT CELUI DES FORÊTS ?

Oui et non. Dans l'estimation d'une parcelle forestière, la valeur du bois, ce qu'on appelle la valeur de consommation, entre en compte mais elle ne fait pas tout. Statistiquement, depuis vingt ans, lorsque les cours du bois chutent, après de grandes tempêtes, les forêts ne se dévalorisent pas. Il s'agit de biens tangibles qui échappent à la spéculation et qui s'apprécient à très long terme. Si vous achetez une terre agricole, par exemple un hectare de blé, il faut le moissonner chaque année, vendre les grains ou les mettre en silos quel que soit les cours du blé. Lorsque vous possédez une forêt, vous n'êtes pas obligé de couper les arbres si les cours du bois chutent. C'est le principal avantage de l'investissement forestier et ce qui explique sa faible volatilité.



PENSEZ-VOUS QUE L'AVANTAGE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT FORESTIER PUISSE ÊTRE REMIS EN CAUSE COMME CERTAINS LE LAISSENT ENTENDRE AU GOUVERNEMENT ?

Les atouts fiscaux sont nombreux : la forêt échappe à l'IFI, elle n'est déclarée qu'à hauteur de 25% de sa valeur dans les successions et les coupes de bois ne sont pas imposées sur le revenu. Je ne crois pas que le gouvernement puisse revenir sur ces acquis car cette fiscalité s'explique par les contraintes de gestion à long terme. Lorsqu'un propriétaire plante un arbre, il y a peu de chances qu'il en perçoive les fruits 50 voire 100 ans plus tard. Ceci dit, la fiscalité n'est pas un leitmotiv pour les acquéreurs même si elle rentre dans le calcul de la rentabilité. Actuellement, le rendement moyen d'une parcelle forestière en France atteint 1,5%. Cela peut paraître faible mais c'est supérieur aux fonds euros des contrats d'assurance-vie ! Pour obtenir un rendement supérieur, il faut sortir des frontières et aller investir en Espagne, au Portugal et au Canada. La rentabilité peut alors grimper à 4%, voire 6% selon nos offres, avec de très beaux projets d'agroforesterie.