

## Pourquoi acheter une forêt en 2022 ?

*Devenir propriétaire d'une forêt en France relève d'un choix de placement qui, en 2022, dans un contexte économique relativement instable, s'avère sûr et durable.*



Acquérir une forêt répond à plusieurs types de besoins selon les objectifs que se donne le futur propriétaire. L'exploitation forestière, le placement financier, le souhait de posséder un coin de nature ou un lieu de loisirs (chasse, activités de pleine nature....). Bien souvent, plusieurs de ces critères entrent en compte dans l'achat d'une forêt.

Dans cette nouvelle édition du Forest Time, nous avons voulu mettre en lumière la parole d'une toute récente propriétaire de forêt : Marianne Mahoux. Première acquisition de propriété forestière pour cette chef d'entreprise à la tête d'un cabinet comptable. Elle nous livre les raisons de son choix vers un investissement tangible et vert.

---

**MARIANNE MAHOX POURRIEZ-VOUS NOUS DÉCRIRE VOTRE BIEN FORESTIER ?**

---



Oui bien sûr. Je viens d'acquérir une forêt dans le **sud-Aveyron**, plus précisément dans le secteur situé au dessus du Rougiers de Camarès. C'est un coin que je ne connaissais pas et que j'ai plaisir à découvrir car la région est très belle. Je suis en effet installée à Nîmes avec mon mari et je cherchais un bien relativement proche de ma résidence principale. Nous sommes en effet à moins de 200 km et nous pouvons nous y rendre en un peu plus de 2h de route. C'est une bonne distance pour nous permettre de couper de la ville.

La forêt que je viens d'acquérir est relativement vaste car elle fait 42h. Elle est composée de divers peuplements. Les plus anciens sont des pins plantés en 1963 et les plus récents datent de 2020, ce sont des cèdres. **Des douglas** ont également été plantés en 1994 et 2004.

La forêt avait été très bien entretenue par l'ancien propriétaire qui avait souhaité laisser les arbres se régénérer dans une optique de préservation.

## FORÊT ?

## POURQUOI AVOIR FAIT LE CHOIX D'INVESTIR DANS UNE

Cela faisait un moment que l'idée me trottait dans la tête ! (rire). J'aime la nature et les espaces naturels. Avec mon mari et ma petite fille, nous habitons une maison en bois à Nîmes. Notre famille possède également un bois en Lozère, il s'agit d'un bien familial. A la base, j'avais dans l'idée d'acheter une forêt en Lozère mais le marché est très tendu et il est compliqué d'acheter une forêt dans cette partie de France.

Je suis expert comptable et j'ai un client qui possède une forêt dans le Cantal. Chaque année, au moment de son bilan, l'envie de vivre la même expérience resurgissait. En partageant son expérience, il a su me transmettre cette passion au final. Je me disais aussi que ce serait un investissement pour la retraite.

Mais deux événements ont fait pencher la balance : la crise sanitaire du COVID 19 qui m'a fait stopper mon activité de Commissaire aux Comptes et une fraude financière dont j'ai été victime. J'ai perdu beaucoup d'argent.

La fraude bancaire a été le déclencheur : je ne voulais plus mettre de liquidité à la banque. Le capital que j'avais accumulé, fruit d'années de travail et de sacrifices, je ne voulais pas le voir partir en fumée du jour au lendemain.

“

*Voir grandir ma fille en même temps que la forêt.*

Le placement de mon argent dans une forêt relève d'un double objectif : investir dans un placement tangible et dans un bien que je vois grandir en même temps que ma fille. Elle a 7 ans et elle est déjà sensibilisée à la préservation de l'environnement.

## QUELS ONT ÉTÉ VOS CRITÈRES DE CHOIX ?





J'avais un budget de moins de 200 000 euros (ma forêt représente un investissement de 170 000€) et je ne voulais pas que la forêt à acheter soit située à l'autre bout de la France.

Forêt Investissement a été d'une grande aide dans cette recherche active en trouvant le produit qui correspondait à tous ces critères.

Je suis à 2h de mon lieu de résidence, Camarès est un secteur magnifique et je possède un bien de 42ha d'un seul tenant, ce qui est relativement rare en matière de forêt.

En plus la forêt contient des « bébés parcelles » comme je me plais à le dire, elles vont grandir en même temps que ma fille et c'est très important pour moi.



## EST-CE QUE CE CHOIX D'INVESTISSEMENT EST COURANT AUTOUR DE VOUS ?

Absolument pas et c'est dommage. Lorsque j'ai lancé mon projet d'achat de forêt, tout le monde a essayé de me dissuader, banque et gestionnaire de patrimoine compris ! Personne n'a compris cet achat autour de moi. Seul mon client propriétaire forestier m'a confortée dans mon choix.

“

***Je suis souvent face à l'incompréhension totale !***

Je suis un peu un OVNI (rire)!

Pourtant je suis persuadée d'avoir fait le bon choix et j'encourage mes clients qui ont de l'argent à placer à le faire dans la forêt : investissement tangible et durable. J'insiste auprès de mes clients et connaissances sur le fait que de nombreux avantages fiscaux sont liés à la propriété forestière notamment au niveau de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) et de la transmission.

Investir dans un patrimoine vivant, c'est très important, on donne du sens à son placement.

## QUELS SONT VOS OBJECTIFS POUR LA FORÊT QUE VOUS POSSÉDEZ ?

Il n'est pas question de grever mon budget car je n'en ai pas les moyens. L'objectif est de viser l'équilibre financier. Aussi, un **plan de gestion** existe et il est important de s'y référer.

En faisant les coupes nécessaires et en laissant pousser les jeunes plantations, nous devrions arriver à une autosuffisance. Les coupes de bois et leur vente permettront les investissements nécessaires à l'entretien de la forêt. Nous travaillons en circuit court avec notamment la scierie qui se trouve à proximité.

Le bail de chasse permet d'être sécurisée sur la surveillance de la forêt et des dégâts éventuels notamment par les sangliers.

La gestion à équilibre en « bon père de famille », voilà comment je vois les choses !

Je laisse également le soin au gestionnaire forestier qui gère cette forêt depuis longtemps de veiller à son bon développement.

Je suis quant à moi en phase d'apprentissage et j'envisage de suivre une formation destinée aux propriétaires forestiers avec le **CRPF** (Centre Régionale de la Propriété Forestière).

Enfin, je compte bien profiter de ma forêt pour mes loisirs : balades, cueillette... Je m'y ressource !

## ETES-VOUS UNE PROPRIÉTAIRE HEUREUSE ?

---

Absolument ! Nous y étions encore dimanche, c'est magique ! Je rêve de restaurer la ruine qui s'y trouve dans la forêt afin de l'aménager en cabane pour les week-ends. Affaire à suivre !



Écrit par **Stéphanie Bonnet**



