Forest Time | contact@foret-investissement.com | +33 4 73 69 74 57

Quelle place pour l'épargne forestière?

Quelle place pour l'investissement foncier forestier dans l'épargne ?

Arnaud Filhol, Directeur Général de France Valley, Société de Gestion de référence sur les Groupements Forestiers, explique pourquoi le foncier, forestier en particulier, a toute sa place dans l'épargne des français.

UNE IDÉE ORIGINALE DE PLACEMENT

L'investissement dans le foncier forestier peut sembler une idée originale pour nombre de personnes. Pourtant, cette idée est déjà très répandue, et depuis très longtemps.

> ***En effet, la forêt est privée à hauteur de 75% en France, détenue par 3,5 millions de personnes.***

Ainsi, 5% de la population française détient de la forêt. Cela représente peut-être 20% des épargnants. Bien sûr, la plupart d'entre eux en ont hérité, mais ont souhaité (à raison) la conserver, et pour beaucoup, c'est le résultat d'une démarche volontaire, qui souvent aura nécessité beaucoup de patience pour trouver le bien qui leur convient.

Ce que nécessite un investissement forestier

Investir en Forêt nécessite, outre du temps pour la rechercher, des moyens financiers substantiels : quelques dizaines d'hectares d'une forêt de production, ce sont rapidement quelques centaines de milliers d'euros mobilisés.

Par ailleurs, pour ce prix, pas de diversification possible, vous n'aurez qu'une forêt.

Beaucoup de personnes renonceront donc, alors que la forêt présente de nombreux atouts :

C'est un investissement assis sur un bien réel, qui ne fera pas faillite, décorrélé des marchés financiers.
Il présente un potentiel de prise de valeur sur le long terme, porté par la demande pour les forêts, pour le bois, notamment dans l'énergie et dans la construction.

- France Valley estime par ailleurs que le carbone capté et stocké par les forêts de production sera un jour valorisable (un propriétaire pourra revendre des droits à polluer aux entreprises émettrices de gaz à effet de serre), apportant un complément de revenu à ceux, modestes, procurés par les coupes de bois et les éventuels loyers de chasse.

Les risques de la forêt

Chacun gardera à l'esprit les risques que cela présente aussi : tempête et incendie (même s'il existe des assurances toujours prises par les Groupements Forestiers de France Valley), phytosanitaire, risque de baisse de valeur par exemple en cas de changement substantiel de fiscalité, risque de baisse de rendement si la valeur du bois diminue. Mais, si l'investisseur a du temps, sa patience jouera pour lui et ses enfants.

POURQUOI PRENDRE DES PARTS DE GROUPEMENT FORESTIER

Les parts de Groupements Forestiers répondent à cette problématique d'accès à l'investissement forestier puisqu'en général elles sont accessibles pour quelques milliers d'euros.

La Société de Gestion du Groupement Forestier se charge de tout : choisir les géographies (il y aura plusieurs forêts à différents endroits dans un Groupement Forestier), choisir les essences (cette diversification limite les risques phytosanitaires et ceux de variation des cours de chaque essence), et choisir les maturités (détenir à la fois des forêts matures de rendement et des forêts en croissance).

> **L'associé sera informé des évolutions de la valeur des forêts, des exploitations qui y sont conduites ; il recevra tous les éléments pour déclarer ses impôts, participera aux assemblées générales…**

Quid du groupement forestier

Les Groupements Forestiers sont des sociétés civiles à caractère particulier, créées en 1954. Leur objectif premier était de faciliter les successions, sans pour autant être contraint de vendre le patrimoine forestier familial, souvent plus que centenaire, par petits morceaux.

Cet outil a donc été longtemps réservé aux propriétaires forestiers existants. Ceci évolue aujourd'hui car, depuis la directive européenne AIFM transposée en France en 2014, un Groupement Forestier doit légalement être géré par une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers spécifiquement pour cette activité ; ce Groupement Forestier a le statut de fonds d'investissement et à ce titre est doté d'un dépositaire (organisme qui surveille l'usage des capitaux). Bref, cela devient un produit financier à part entière.

> ***Les Groupements Forestiers sont des sociétés civiles à caractère particulier, créées en 1954.***

Il reste quelques étapes à franchir pour s'éloigner un peu plus des caractéristiques de la société civile familiale qu'est encore un Groupement Forestier, avec en particulier le fait que les associés sont potentiellement responsables des dettes, non recouvrées du Groupement Forestier, au-delà de leurs apports en capital. Par ailleurs, la liquidité des parts doit pouvoir être améliorée.

GFI

Ce devrait être le cas avec les GFI, « Groupements Forestiers d'Investissement », qui ne seront autres que des Groupements Forestiers faisant offre au public, prévoyant la limitation du risque des associés.

Ces derniers n'existent pas encore, mais devraient voir le jour dans les prochains mois, le décret d'application est attendu cette année.

C'est pourquoi France Valley propose, aujourd'hui déjà, des parts de Groupements Forestiers, qui seront transformés en Groupements Forestiers d'Investissement dès que cela sera possible.

Cette transformation juridique des Groupements Forestiers accompagne une demande de fonds constatée par France Valley depuis plusieurs années : l'investissement foncier, forestier en particulier, est plébiscité par les épargnants qui, de plus en plus, le voient comme une épargne classique, qui va venir compléter un patrimoine investi dans l'immobilier, l'assurance vie, et dans les marchés financiers avec notamment un PEA.

La part de la forêt, comme tout investissement, doit rester raisonnable dans un patrimoine et surtout, ce doit être la part long terme, voire construite pour la génération suivante.

LES PARTICULARITÉS FISCALES DU GROUPEMENT FORESTIER

Viennent s'ajouter quelques particularités fiscales : la forêt est un actif avec une valeur foncière, et une valeur de revenus futurs (les bois qui seront coupés) : seule la valeur foncière est taxée lors d'une transmission (un abattement de 75% est appliqué sur la valeur globale de la forêt pour calculer les droits de transmission lors d'une succession ou d'une donation).

> ***Les Groupements Forestiers présentent une fiscalité attractive, compte tenu des caractéristiques de cet actif.***

La rentabilité d'une petite forêt est très irrégulière (pour caricaturer, un revenu significatif tous les 15 ans) : les produits de coupes sont donc taxés tous les ans, mais sur la base d'un forfait réduit, quel que soit le montant réel des coupes de bois. Enfin, ces revenus sont modestes, aussi l'État a mis en place un dispositif de réduction d'Impôt sur le Revenu de 18% lors de l'acquisition de part de Groupements Forestiers (en contrepartie d'une durée de blocage des parts).

Ainsi, les Groupements Forestiers présentent une fiscalité attractive, compte tenu des caractéristiques de cet actif.

Finalement, en associant les caractéristiques intrinsèques de cet investissement, les dispositifs fiscaux adaptés et la réglementation financière qui s'améliore continuellement depuis plusieurs années, l'investissement foncier forestier, notamment via les parts de Groupements Forestiers, a toute sa place dans l'épargne de chacun.