

## PLACEMENT

Assorties d'une fiscalité attrayante, les forêts peuvent constituer un placement de diversification pour les particuliers. Des plus-values sont possibles, mais les rendements sont faibles et cet investissement ne s'improvise pas.

# La forêt, la valeur qui rassure

Anne-Sophie Vion  
asvion@lesechos.fr

### Le prix des forêts, une hausse lente mais régulière

En valeur courante du prix moyen annuel

L'investissement forestier s'appréhende sous plusieurs facettes : détention d'un actif forestier pour l'agrément ; diversification d'un patrimoine pour le long terme, valeur refuge, transmission d'un actif physique à ses successeurs, voire une combinaison de toutes ces raisons. Sauf à être un investisseur très averti, il ne faut pas s'y engager « la fleur au fusil ». Il est préférable de faire appel à un professionnel, car la forêt demande des connaissances techniques importantes.

#### ● COMMENT ACHETER ?

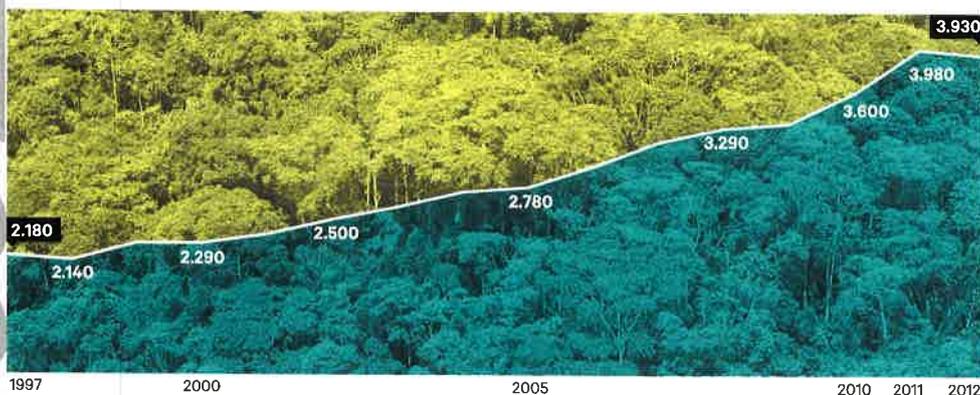
S'il s'agit d'un achat en direct, de quelques hectares de bois et forêt, on peut contacter la Safer (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) de son département, faire appel à un notaire, consulter les annonces dans la presse locale.

Pour une acquisition plus importante, en général entre 300.000 euros et 10 millions d'euros, dans une logique de diversification et de transmission de son patrimoine, il est pertinent de s'adresser à une structure de conseil comme la Société Forestière (Groupe Caisse des Dépôts).

Dans tous les cas, pour déterminer la valeur du massif, il faut l'œil d'un expert forestier, apte à dresser un inventaire de son volume et de sa qualité.

L'investissement peut aussi être réalisé via l'achat de parts de groupements forestiers. Le propriétaire n'a alors plus le souci de la gestion administrative et technique de la forêt, mais il n'en a pas non plus la jouissance. Le risque est, en principe, limité, car le groupement investit dans des massifs forestiers diversifiés. Le ticket d'entrée se situe en moyenne entre 10.000 et 15.000 euros.

Une troisième voie d'accès, sous la forme d'un groupement forestier d'investissement, pour-



• LES ÉCHOS • / IDÉ / SOURCE : TERRES D'EUROPE-SCAFR D'APRÈS SAFER / PHOTO : SHUTTERSTOCK

#### ● DEUX MARCHÉS : PRODUCTION OU AGRÈMENT

Il faut se renseigner sur la qualité forestière de la région dans laquelle on souhaite investir.

« En forêt, il faut distinguer, l'investissement de production, de l'agrément comme la chasse, explique Benoît L'échenault, responsable d'AgriFrance. Ces deux marchés répondent à des objectifs différents, et peuvent connaître des prix parfois identiques et élevés. Pour un investissement forestier, dans une optique de production de bois de qualité, il est préférable de viser le quart nord-est de la France, par exemple, le Jura ou les Vosges ; à l'inverse pour l'agrément, le sud-est de la France peut connaître des prix assez élevés, en raison de la qualité de son climat. » Des régions offrent la double approche comme la Sologne et la Camargue.

#### ● PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Il faut se méfier des vendeurs qui n'ont pas fait expertiser leurs biens avant de les mettre en

vente, et dont les prix sont farfelus. Les propositions sur Internet sont nombreuses. Attention de vérifier que la société a plignon sur rue et détient une réelle expertise dans un domaine pointu. Une fois l'achat réalisé, le propriétaire doit signer un plan simple de gestion, obligatoire à partir de 10 à 25 hectares, selon les régions, agréé par le centre régional de la propriété forestière et pour une durée généralement de dix à quinze ans.

#### ● QUELLE RENTABILITÉ ?

Globalement, le rendement tourne autour de 2 %. Si la forêt est bien gérée, et les essences recherchées, il peut atteindre 3,5 %. Les perspectives de plus-values sont de l'ordre de 3 % par an, selon les professionnels après l'accident de parcours de 2012 qui a vu les prix baisser (lire ci-dessous).



A qui s'adresser ? Quels risques ?  
Sur [lesechos.fr/patrimoine](http://lesechos.fr/patrimoine)

rait voir le jour dans le cadre de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt, qui devrait être déposée au Parlement à l'automne.

Ce nouveau fonds de gestion alternative dédié à l'investissement forestier s'inspirerait des règles applicables aux SCPI.

