

LA FORÊT, UN PLACEMENT D'AVENIR

Investir en forêt est une perspective qui séduit de plus en plus d'investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels. Loin des fluctuations parfois brutales des marchés financiers, les forêts offrent un refuge de stabilité et de durabilité. À travers les groupements forestiers ou l'achat direct, l'investissement en forêt se distingue non seulement par sa rentabilité à long terme mais aussi par son impact environnemental positif.

Investir en forêt, c'est s'engager pour l'environnement. Les forêts jouent un rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique en stockant du carbone mais également en produisant du bois qui est le matériau de la transition écologique. Elles sont aussi un refuge indispensable à la biodiversité, elles protègent les sols et régulent le cycle de l'eau. En investissant dans des forêts gérées de manière durable, les investisseurs contribuent à la préservation de ces écosystèmes précieux.

Une stabilité bienvenue

Par leur nature même, les forêts sont des actifs tangibles et durables. Contrairement aux marchés financiers, les prix des terres forestières connaissent une appréciation lente mais régulière au rythme des arbres qui poussent, croissent et prennent de la valeur avec le temps. Ainsi, selon les données de la SAFER, le prix des forêts de production, c'est-à-dire d'une superficie de 100 hectares et plus, affichent une croissance annuelle de 3,5% sur les 25 dernières années¹.

Revenu récurrent. La croissance biologique constitue une source de revenus récurrente pour les propriétaires forestiers, grâce à la vente de bois, matériau essentiel à la transition écologique, qui peut être destiné à la construction, l'ameublement ou encore le chauffage. Ainsi, en 2023, l'accroissement biologique moyen de la forêt française est de 3,2% par an, toutes essences confondues. Cela représente une production brute annuelle moyenne de 87,8 millions de mètres cubes, soit l'équivalent de 5,4 m³/hectares/an².

Le volume annuel des prélèvements est en moyenne de 51,4 millions de mètres cubes en France, soit 60% de la production³. Plus de 20 millions de m³ sont valorisés en bois d'œuvre (charpente, menuiserie, parquet, lambris) et 14 millions de m³ en bois d'industrie pour la fabrication de panneaux et de pâte à papier.



par Aymeric
Plauche-Gillon
Directeur des
investissements
en Groupements
Forestiers de la Société
Forestière



par Céline Scemama
Directrice Générale

¹. Indicateur SAFER 2024, prix des forêts de production entre 1997 et 2023.

². IGN 2022 - service de l'information statistique forestière et environnementale : la production annuelle en volume

³. Memento de l'inventaire forestier – édition 2023



Par ailleurs, de nouveaux marchés se structurent autour de la valorisation des « services écosystémiques » fournis par la forêt, tels que le carbone ou la biodiversité, qui pourront représenter à termes des sources de revenus complémentaires pour les investisseurs.

Fiscalité adaptée. L'investissement forestier se caractérise par une fiscalité adaptée au cycle long de production, pour tenir compte de la réalité économique de la forêt. En France, par exemple, l'investissement dans les groupements forestiers permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (article 199 terdecies-0 A du CGI). De plus, la détention de forêts permet de réduire l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et, sous certaines conditions, de bénéficier d'une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit (donation et succession) par l'application de l'article 793 du CGI.

Le GFI, un accès facilité à l'investissement forestier

Pour ceux qui ne souhaitent pas acheter directement une forêt, les groupements forestiers d'investissement (GFI) représentent une alternative intéressante. Avec un montant réduit par rapport à une acquisition en direct, l'investisseur détient une participation dans ce groupement et donc une partie

d'un portefeuille de forêts, assurant une diversification géographique et d'essences qui permet de réduire ses risques.

Les groupements forestiers sont gérés par des professionnels qui optimisent la composition de l'actif, et la gestion forestière. L'objectif est d'assurer une création de valeur sur le long terme et des revenus réguliers tout en assurant une gestion durable des ressources.

Objectifs de durabilité. Certains acteurs, comme la Société Forestière, ont une maîtrise de bout en bout de la chaîne d'investissement : de la création de solutions d'investissement à la gestion des forêts sur le terrain. Cela leur permet de répondre précisément aux attentes des associés, tant sur le plan financier qu'environnemental.

C'est le cas, par exemple, du GFI Symbiose qui est actuellement ouvert à la souscription : accessible au regard du montant minimum à investir, le groupement assure une démarche très volontariste en termes de protection de l'environnement, que ce soit pour favoriser la séquestration du carbone, la préservation de la biodiversité ou la protection des sols. Ces engagements qui se traduisent par des objectifs de durabilité font du GFI Symbiose le premier GFI du marché à être classé « article 9 » selon la réglementation SFDR.

L'achat direct de forêts : une approche personnalisée

Pour les investisseurs disposant d'un capital plus conséquent, souhaitant s'engager dans la gestion et avoir un contrôle total de leur patrimoine forestier, l'achat direct est une option possible avec l'aide d'un professionnel.

Cette approche permet de bénéficier de l'analyse et de l'évaluation de l'expert lors de l'acquisition afin de définir une stratégie de gestion en accord avec ses propres objectifs : production de bois, préservation de la biodiversité, accueil du public, etc.

Toutefois, il est essentiel de s'entourer de professionnels qualifiés pour s'assurer l'accès à une offre qualifiée de forêts à vendre et pour aider le nouveau propriétaire à définir une gestion courante conforme à ses attentes, dans le respect des réglementations en vigueur.



Les défis à relever

Malgré ses nombreux avantages, l'investissement en forêt n'est pas sans défis. Les risques naturels, tels que les tempêtes, les incendies ou les maladies, peuvent affecter la rentabilité. C'est là qu'intervient l'expertise du forestier, qui sait prévenir et gérer ces risques. Les connaissances spécifiques et le suivi régulier d'un bon gestionnaire permettent d'atténuer leur impact pour assurer la pérennité de la forêt.

Par ailleurs, les principaux risques physiques qui pèsent sur les massifs forestiers, notamment les risques tempête et incendie, peuvent être assurés. Les gestionnaires professionnels sont ainsi en mesure d'accompagner les propriétaires dans le choix de l'assurance la plus adaptée à leur patrimoine, en fonction par exemple de l'âge des peuplements et de leur implantation géographique.

En conclusion, investir en forêt est une opportunité unique d'allier rentabilité et engagement environnemental. Que ce soit à travers des groupements forestiers ou l'achat direct, c'est un placement qui permet de diversifier son portefeuille tout en participant activement à la préservation de notre patrimoine naturel. Pour ceux qui recherchent un investissement stable, durable et porteur de sens, la forêt s'impose comme une évidence.

A la Société Forestière, nous nous engageons à accompagner nos clients dans cette aventure passionnante. Notre longue expérience, nos expertises et notre connaissance approfondie du marché forestier nous permettent de proposer des solutions adaptées à chaque profil d'investisseur. Au quotidien, nous accompagnons nos clients institutionnels et particuliers pour faire de l'investissement en forêt un levier de développement économique et écologique durable.