

Marché secondaire

Investir en Forêt avec la Société Forestière

Partenaire d'Expert-Invest



2
0
2
0

Faire de la nature une valeur sûre

Nos adresses

21 Allées Jean Jaures, 31000 Toulouse
42 Avenue Montaigne, 75016 Paris
Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Ferrand

Contactez-nous

0 805 696 714
contact@expert-invest.fr
www.expert-invest.fr



Créateur et Gestionnaire de Patrimoine

Investir en forêt

Original et respectueux de l'environnement, le placement forestier est un outil de diversification et de transmission de patrimoine, doté d'un régime fiscal adapté*. Préservé de la volatilité des marchés financiers, car adossé à deux actifs offrant une capacité de résistance au ralentissement économique - le foncier et le bois - ce placement contribue, en outre, à préserver l'environnement.

Malgré une tension croissante du marché du foncier forestier, le placement forestier bénéficie toujours d'un contexte porteur : ressource abondante, marchés - forêts et bois - actifs, demande de produits forestiers en hausse régulière.

De tels atouts laissent présager, selon la Société Forestière, des perspectives d'avenir prometteuses, notamment dans le cadre de la nécessaire transition écologique et énergétique.

Ce placement aux nombreux atouts est cependant soumis à certaines contraintes.

Sa performance dépend en effet de plusieurs facteurs : prix d'achat initial, qualité de la gestion, conditions de vente des bois et recherche d'éventuelles valorisations complémentaires.

Bien choisir ses actifs, bien les acheter, bien les gérer, bien les revendre exige en effet des compétences et des connaissances spécifiques.

Choisir la Société Forestière

Forte d'une expérience acquise dans la gestion d'un patrimoine très diversifié, la Société Forestière propose des services d'investissement, de gestion et d'expertise. Elle apporte à ses clients les compétences et le savoir-faire d'un spécialiste de la gestion forestière, capable de conseiller les investisseurs, de les assister dans la constitution de patrimoines adaptés à leurs besoins et d'en assurer la gestion, voire la revente.

Le placement forestier est un excellent outil de diversification et de transmission de patrimoine.

CHIFFRES CLÉS

300 000 ha de forêts en gestion

1000 forêts implantées sur 70 départements

Plus de 100 groupements forestiers gérés

100 000 ha achetés ou vendus depuis 2005 pour ses clients

**sous réserve d'une durée de détention minimale*

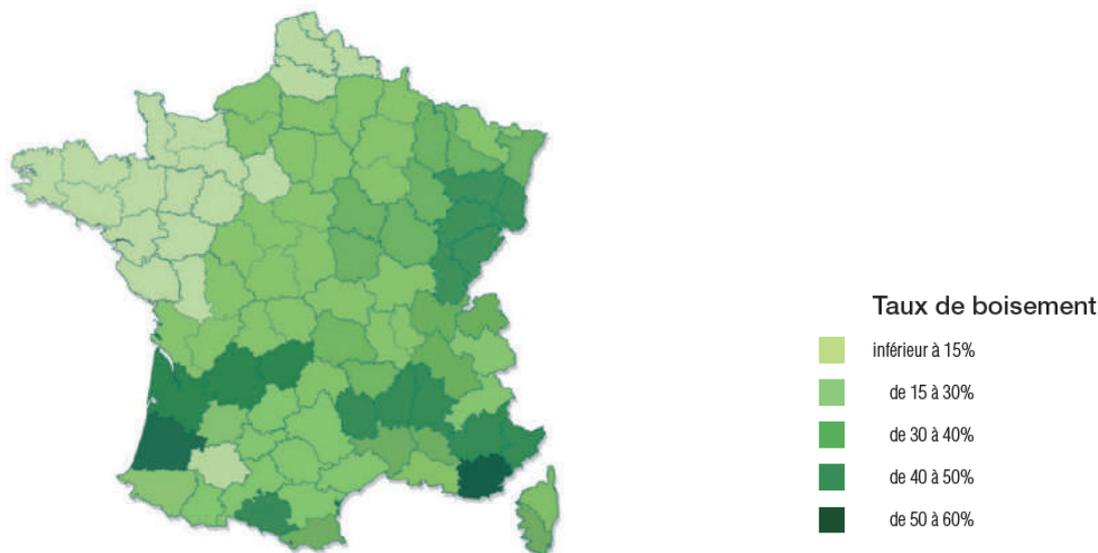
La forêt

Une ressource abondante et diversifiée

La France est le 3^e pays forestier européen en surface, après la Suède et la Finlande.

La forêt française couvre aujourd'hui :

- Environ 15 millions d'hectares, soit près de 29 % du territoire national.



Contrairement aux idées reçues, elle s'est accrue d'environ 4 millions d'hectares depuis les années 1950, en partie grâce aux reboisements intensifs menés dans les années 1960 et 1970 avec l'appui des pouvoirs publics.

Ce patrimoine est :

- composé à 70 % de feuillus et à 30 % de résineux ;
- constitué aux 3/4 de forêts privées, soit 10,9 millions d'hectares détenus par 3,5 millions de propriétaires ;
- à la fois très morcelé :
 - 68 % des propriétaires privés détiennent moins de 1 ha ;
 - 83 % des propriétaires de plus de 1 ha détiennent 30 % des forêts de 1 à 10 ha ;
- mais aussi très concentré :
 - les forêts de plus de 25 hectares totalisent à elles seules plus de la moitié de la surface des forêts privées ;
 - mais ne représentent que 2 % des détenteurs de ces mêmes forêts.

Sa rotation annuelle est stable : 1 % en moyenne.

Forêts vendues en 2018

	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL
Nombre de transactions	16 810	1 460	460	220	130	19 080
Surface forestière (ha)	47 800	22 200	16 300	14 500	29 200	130 100
Valeur - y compris bâtiments (M€) ⁽¹⁾	728	256	167	139	295	1 576

Les différents types de forêts

Leur performance

Schématiquement, on distingue trois principaux types de forêts :

Forêt de « production »

- Forêt dans laquelle la production de bois est privilégiée. Ce sont ici la croissance des bois, la qualité des sols et les gains de productivité qui déterminent la performance.
- Exemple : la forêt des Landes. Une sylviculture intensive, produisant en un temps relativement court (35/40 ans) une grande quantité de bois résineux de valeur unitaire moyenne et générant un revenu par capitalisation à terme.

Forêt « patrimoniale »

- Forêt où les fonctions de loisirs (chasse en particulier), résidentielles et/ou environnementales sont prédominantes. La présence d'un bâti est ici un facteur déterminant.
- Exemple : un domaine de chasse. Une sylviculture peu intensive, une forte valorisation foncière fondée sur son usage, des essences diversifiées, un revenu régulier et une valeur évoluant en corrélation avec le marché immobilier.

Forêt « stock »

- Forêt se caractérisant par un volume important de bois de qualité (essences recherchées) à l'hectare. Sa valorisation est principalement influencée par l'évolution du marché du bois.
- Exemple : une forêt de chênes matures. Une sylviculture favorisant la production de bois à prix unitaire élevé.

Dans la réalité, la plupart des forêts sont une combinaison de ces trois modèles. C'est l'objectif de gestion qui en détermine la classification.

	PRODUCTION	FORÊT PATRIMONIALE	FORÊT STOCK
ESSENCES DOMINANTES	Résineux (ou peuplier)	Mixte	Feuillus ou résineux
SYLVICULTURE	Intensive : production de masse	Peu intensive	Modérée
FACTEURS DE PERFORMANCE	Croissance des bois 2 à 3%	Valorisation foncière : variation du marché immobilier	Evolution de la valeur du stock : variation des cours du bois

Un placement d'avenir

Le placement forestier a toute sa place dans une allocation d'actifs. Performant sur le long terme, ses caractéristiques en font un excellent outil de diversification et de préservation du patrimoine.

De diversification

La forêt vit sur un cycle long qui lui confère une volatilité inférieure à celle des marchés financiers. La présence d'actifs forestiers dans un patrimoine permet de le diversifier en minimisant l'exposition aux risques et à la sensibilité constatée sur les autres principaux marchés (financier, immobilier...).

De transmission

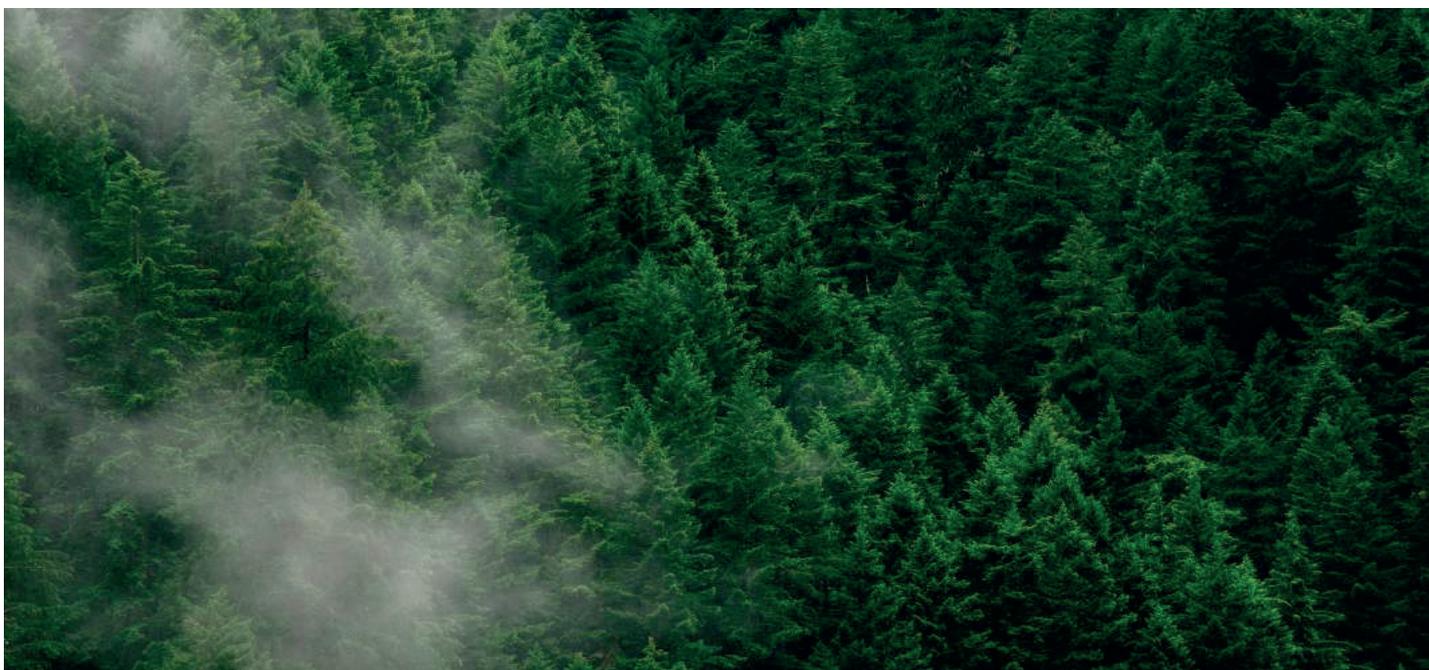
Afin de préserver la pérennité de la forêt, d'inciter ses détenteurs à valoriser leur bien et à respecter les cycles de production, les pouvoirs publics accordent depuis longtemps à la forêt un régime fiscal spécifique. La forêt constitue ainsi un excellent outil de transmission de patrimoine.

De long terme

La forêt est un bien réel adossé à deux actifs tangibles : le foncier et le bois. Décorrélée des marchés financiers, sa performance est avant tout déterminée par l'évolution de ces deux fondamentaux et par la croissance biologique naturelle du stock de bois. Le placement forestier suit l'inflation sur longue période. Son rendement économique est certes modéré, mais il est toutefois sensiblement amélioré par sa fiscalité.

Une fiscalité appropriée au cycle long terme de la forêt

Le placement forestier a toujours bénéficié d'une fiscalité spécifique, à chacune des étapes suivantes : acquisition, détention, transmission. Depuis sa première mise en œuvre (loi Sérot de 1930) et les lois forestières successives, ces dispositifs ont été pérennisés. Pour plus de détails sur la fiscalité des groupements forestiers d'investissement, se reporter à la page 9.



Un moyen de contribuer à la préservation de l'environnement

L'intérêt du placement forestier ne se limite pas à sa seule dimension économique. Il s'inscrit également dans l'enjeu du développement durable et constitue un moyen efficace de protéger et valoriser l'environnement. La détention de forêts, dans un objectif de placement, implique ainsi la mise en place de bonnes pratiques sylvicoles assurant tout à la fois :

- la gestion durable des forêts, en intégrant la nécessaire adaptation aux changements climatiques annoncés ;
- la prévention des risques de dégradation de la nature (incendies, maladies, tempêtes...) ;
- le maintien de la biodiversité.

Les forêts gérées par la Société Forestière sont toutes écocertifiées, conformément à la charte de gestion durable qui la lie à ses clients.

Risques climatiques et incendies

La Société Forestière protège votre patrimoine

Incendies et tempêtes ont toujours existé. Forte de près de 50 années d'expérience, la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et Consignations intègre ces risques dans la gestion des forêts de ses clients, avec :

- la division des risques, qui repose sur la diversification géographique du patrimoine forestier géré, d'une part, et sur la diversification des essences, d'autre part ;
- le professionnalisme et l'expérience des équipes dédiées, qui ont déjà fait face à des événements exceptionnels, comme les tempêtes de décembre 1999 et 2009, et ont appris à gérer ces situations de crise ;
- la souscription d'assurances contre les risques incendies et tempêtes des forêts gérées. La place de premier plan qu'occupe la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et Consignations sur son marché ainsi que son partenariat avec les institutionnels de la place, lui permettent de négocier de façon optimale les conditions d'assurance ;
- l'adossement au groupe Caisse des Dépôts, qui lui a apporté les moyens d'agir lors de la survenance de sinistres importants ;
- son implication auprès des pouvoirs publics, qui lui permet de participer aux réflexions et à l'élaboration de mesures législatives et réglementaires ;
- une réflexion constante en matière de gestion sylvicole et la mise en œuvre des orientations décidées dès 2003 par la Société Forestière, intégrant la prise en compte du changement climatique et les phénomènes qui en découlent : révolutions (cycles) raccourcies, éclaircies moins nombreuses, travaux sur les lisières...

Les supports de l'investissement forestier

Il existe aujourd'hui deux supports de placement forestier, chacun correspondant à des profils d'investisseurs et des montants d'investissement distincts et répondant à des attentes différentes.

- L'investissement direct (achat de forêt)
- Le Groupement Forestier (achat de parts)

Pour chaque support de placement, la Société Forestière propose une gamme unique de produits et met à la disposition des investisseurs :

Une équipe dédiée

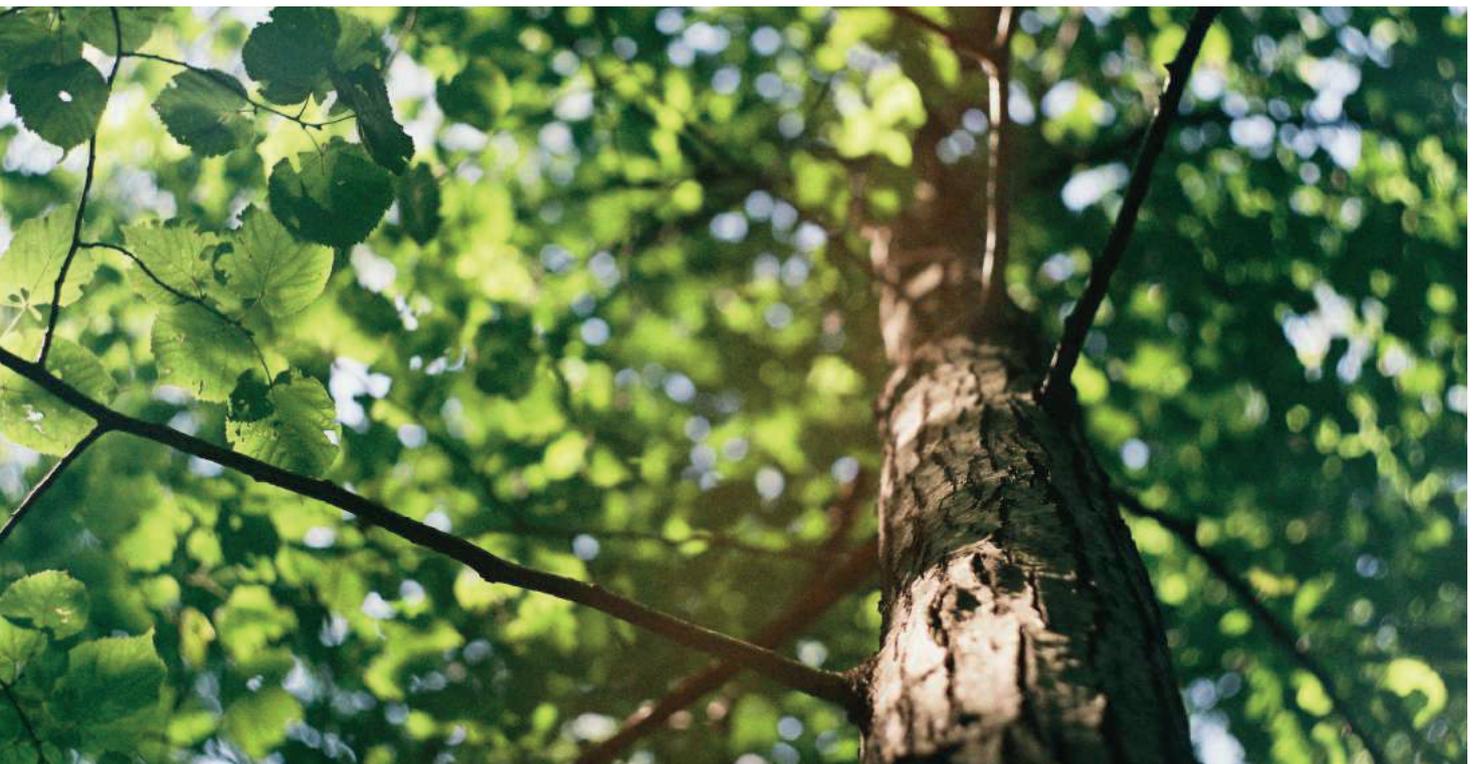
- associant des compétences financières, juridiques et fiscales à celles de ses experts forestiers ;
- en prise directe avec les évolutions, les marchés et les acteurs ;
- disposant d'outils de gestion innovants et performants ;
- s'appuyant sur le savoir-faire de ses agences régionales et de son réseau de correspondants.

Un accompagnement personnalisé

- à chaque étape de l'investissement ;
- de l'achat à la gestion des actifs, jusqu'à la revente éventuelle.

Une triple garantie

- indépendance ;
- confidentialité ;
- implication sur le long terme.



Le Groupement Forestier

UNE FORMULE SOUPLE ET ACCESSIBLE, POUR DIVERSIFIER SON PATRIMOINE EN TOUTE SÉCURITÉ

Le Groupement Forestier permet de répondre aux différentes attentes des investisseurs : diversification, réductions fiscales, transmission, développement durable.

C'est le groupement qui possède les forêts. L'investisseur ne détient que des parts du groupement. Il est ainsi dégagé de la gestion et minimise ses risques en optant pour un patrimoine diversifié, tant au plan géographique qu'au niveau des essences qui le composent.

Profil d'investisseur	Investisseurs souhaitant diversifier leur patrimoine tout en privilégiant la sécurité
Durée de détention conseillée	Longue : 10 à 15 ans avec respect des durées minimales de détention
Montant à investir	À partir de 6 000 €, et sans limitation particulière
Dividendes	Modérés - Fonction de la maturité du patrimoine et des revenus accessoires de la forêt (varient de 0,5 à 2 %)
Liquidité des parts	Très nettement optimisée pour les groupements où le droit de retrait est organisé
Fiscalité à l'achat	Formalités (droit d'enregistrement et dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris) 320 € Réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 18 % sur les sommes investies, dans la limite d'un plafond annuel de 5 700 € pour une personne seule, 11 400 € pour un couple soumis à imposition commune, soit une réduction d'IR de 1 026 € pour une personne seule, 2 052 € pour un couple, sous réserve d'une détention de 8 ans
Imposition lors de la détention	IR : selon l'origine des revenus (bois : régime du forfait cadastrale – chasse : revenus fonciers - trésorerie : droit commun) IFI : exclusion totale des participations minoritaires dans certains Groupements Forestiers Exonération partielle de certaines autres participations
Imposition sur les mutations	Vente : régime des plus-values immobilières avec déduction de 10 €/ha/an sur l'impôt Donation et succession : pour la partie forêt, exonération de 75 % de l'assiette imposable après 2 années pleines de détention

LES SERVICES DE LA SOCIÉTÉ FORESTIÈRE

Une offre élargie de groupements et un accompagnement personnalisé à chaque étape :

• Achat de parts

Conseil pour rechercher le support le mieux adapté à la situation de l'investisseur, en rappelant toutefois que les parts de Groupement Forestier ne peuvent faire l'objet d'Offre au Public et, de ce fait, de démarches publicitaires.

• Gestion des actifs

Conduite des investissements et arbitrage, gestion administrative, financière et comptable, vie sociale du groupement et information des associés.

• Organisation du marché secondaire des parts



Pour en savoir plus :
www.expert-invest.fr

Contactez-nous

0 805 696 714
contact@expert-invest.fr

21 Allées Jean Jaures, 31000 Toulouse
42 Avenue Montaigne, 75016 Paris
Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Ferrand