

La forêt, un investissement sans embûches

Investir dans une parcelle forestière est un moyen relativement sûr de diversifier votre portefeuille. Si les bénéfices ne sont pas mirobolants, ils sont variés, et la fiscalité est intéressante en cas de succession ou de donation.

Par Marie Pellefigue, illustration Marie Assénat.



Notre expert, Sylvestre Coudert, est vice-président des Experts forestiers de France.

Vous souhaitez étoffer votre portefeuille, mais avez déjà investi dans la pierre ? Faites feu de tout bois, achetez un bout de forêt. Relativement méconnu, ce placement des plus concrets présente de nombreux atouts, à condition de l'envisager sur le long terme : trente ans en moyenne.

Un placement ouvert à tous les budgets

Pour s'offrir, en direct ou via un groupement foncier, un hectare de forêt privée en France, il faut déboursier en moyenne 7 000 euros. Toutefois, les prix varient fortement d'une région à l'autre. « Ils dépendent surtout de trois éléments : la qualité du sol – donc la nature des arbres –, la situation géographique – donc l'accessibilité de la parcelle – et l'environnement industriel autour de la forêt »,

explique Sylvestre Coudert, vice-président des Experts forestiers de France et spécialiste au cabinet Coudert. Concrètement, une forêt de chênes centenaires située sur un terrain plat à proximité d'une scierie vaut beaucoup plus cher que des hectares de bouleaux à flanc de colline loin des zones industrielles.

Un revenu sur la vente des arbres et sur la chasse

Tout aussi variable, le rendement d'une forêt oscille entre 1 et 3 % net par an. Cet écart dépend de la variété et de l'âge des arbres de la parcelle. « Le rendement est plus élevé pour les essences à pousse rapide comme les résineux et les peupliers. Il est plus faible pour celles à cycle long comme les feuillus et les chênes », précise Sylvestre Coudert. Dans tous les cas, il peut être augmenté par l'octroi des droits de pêche ou de chasse. Si votre forêt est située dans une zone recherchée, telles la Sologne et les Ardennes, le droit de chasser peut se monnayer plus de 150 euros par hectare et par an.

75 % d'abattement pour les héritiers

La transmission d'un pan de forêt jouit d'un important abattement. Lors d'une donation ou d'une succession, les droits de mutation dus par les bénéficiaires sont calculés sur 25 % seulement de la valeur globale de la parcelle, sous réserve que ces derniers prennent des dispositions en faveur d'une gestion durable. Si vous êtes déjà à la tête d'un important patrimoine, sachez enfin que cet abattement de 75 % s'applique aussi lors du calcul de la base taxable de l'impôt sur la fortune immobilière. ■

