



# L'investissement forestier reste un puissant outil de défiscalisation et de transmission

**A**ctif tangible avec une forte dimension ESG, peu sensible à la volatilité des marchés financiers, l'investissement forestier séduit un nombre croissant de clients privés. Le rendement, modeste, est largement compensé par une fiscalité généreuse.

Le marché forestier séduit aujourd'hui aussi bien des chefs d'entreprise ayant cédé leur outil industriel et désireux d'investir dans le cadre du dispositif d'apport-cession, des clients fortunés soucieux d'alléger la fiscalité de leurs héritiers ou encore des particuliers qui veulent donner du sens à leur épargne.

Tous ont en commun une vision de long terme de leurs investissements. *«La forêt apparaît comme un placement défensif offrant une protection contre l'inflation, un levier fiscal majeur et un intérêt écologique. Si la gestion et l'entretien du bois restent variables, l'investissement suscite un engouement croissant auprès des clients patrimoniaux, malgré certaines contraintes liées à la liquidité. L'intérêt des clients réside notamment dans le caractère tangible et accessible de cet actif, avec la possibilité d'aller visiter et de profiter physiquement de leur forêt»* confirme Joachim Savigny, président de Cheval Blanc Patrimoine.

Environ 400 clients de Cheval Blanc Patrimoine sont investis dans des forêts, la majorité ayant opté pour des groupements fonciers forestiers (GFF) plutôt que l'achat en direct en raison du ticket d'entrée financier élevé. *«Nous avons une demande constante pour ce type d'investissement et le cabinet collabore avec des partenaires qui fournissent un flux régulier d'opportunités d'investissement forestier. Certains de nos clients démarrent avec des montants plus modestes et agrandissent leur portefeuille forestier au fil du temps jusqu'à détenir 2 millions d'euros de forêts».*

## Différents types d'investissement

Depuis une quarantaine d'années, Fiducial Gérance a acquis une belle expertise dans l'investissement forestier. *«Nous*

*gérons des groupements fonciers forestiers fermés (GFF) et des groupements forestiers d'investissement ouverts (GFI). Les premiers peuvent être assimilés à des clubs fermés avec un nombre limité d'associés (quelques dizaines ou quelques unités), souvent des institutionnels ou des familles. Pour y entrer, il faut qu'un associé en sorte. Les GFI, eux, sont ouverts à l'épargne publique, soumis au visa AMF, et accessibles à une clientèle plus large»* détaille Jean-Philippe Martin, de Fiducial Gérance.

La société gère actuellement neuf véhicules – 6 GFF et 3 GFI – regroupant environ soixante forêts et près de 7.000 hectares situés principalement au nord de la Loire. Les forêts achetées ont une superficie comprise entre 20 et 200 hectares et abritent principalement des essences nobles comme les feuillus (chênes, frênes, châtaigniers) et les douglas pour les résineux. *« Les GFI sont créés avec un plafond d'investissement d'environ 15 millions d'euros, répartissant l'achat sur dix à quinze forêts pour diversifier le risque et réduire la sensibilité à un seul massif »,* précise le gestionnaire. L'achat repose sur une analyse approfondie : visite sur site, comptage des arbres, estimation des mètres cubes actuels et futurs du bois. *« La gestion repose sur un plan simple de gestion (PSG) délivré par les autorités régionales pour garantir la durabilité. Seules les forêts ayant ce plan sont intégrées dans les groupements »* indique Jean-Philippe Martin.

L'indice IEIF Asffor Fonds Forestiers France, créé il y a un an, montre que sur le long terme les fonds forestiers enregistrent des performances positives. Au 31 décembre 2025, l'indice montre une appréciation de 67,4 %, dividendes réinvestis et nette de frais de gestion, sur dix ans. En plus du bois, les baux de chasse constituent une source de revenus importante, variant selon la région et la qualité de la faune.

## Les revenus des crédits carbone

Autre source de revenus : les crédits carbone. Convaincu que le capital naturel est une classe d'actifs décotée au niveau mondial, Erwan Le Méné a fondé EcoTree en 2014 : *« Avec les avancées scientifiques et réglementaires, notamment grâce aux données du Giec et aux directives européennes telles que la CSRD, une nouvelle économie liée aux forêts apparaît. Elle*

*se fonde sur l'additionnalité carbone et la biodiversité.* » En achetant un actif forestier et en l'améliorant, on peut générer des crédits carbonés valorisables auprès des entreprises engagées dans des plans de transformation net zéro.

En plus d'une offre destinée aux entreprises, EcoTree a développé deux offres pour les particuliers. La première, baptisée Direct Forest Investment (DFI), cible des investisseurs disposant d'un capital important, avec un ticket d'entrée de 500.000 euros. « *Il s'agit d'achats directs d'actifs forestiers souvent en mauvais état, nécessitant une restauration. Ces actifs acquis avec une décote de 40 à 60 % par rapport à des actifs premium s'apprécient sur 15 à 20 ans* » précise Erwan Le Méné. La seconde offre est un produit de financement participatif permettant d'acquérir la propriété d'arbres individuels pour un montant d'environ 18 euros. « *Le particulier n'achète pas une quote-part du foncier mais est propriétaire de l'arbre dont il a financé la plantation* ». Cette approche allie dimension symbolique et investissement à long terme, bien qu'elle ne confère pas d'avantages fiscaux et comporte des risques liés aux aléas naturels. A lire aussi: Détention et transmission de forêts, anticipez l'incendie fiscal !

## Une belle carotte fiscale

Si les forêts suscitent autant d'intérêt, c'est bien parce qu'elles

**Catherine Rekik**



bénéficient d'un traitement fiscal exceptionnel. En matière d'impôt sur le revenu, investir dans un groupement forestier permet d'obtenir une réduction de 18 % du montant investi. Cette réduction s'applique sur les parts nouvellement émises et dans la limite de 6.250 euros d'investissement pour une personne seule et 12.500 euros pour un couple soumis à imposition commune. Le montant est déductible sur l'impôt à payer l'année de la souscription, donc l'attractivité fiscale est immédiate dans la limite du plafonnement global des niches fiscales à 10.000 euros.

La clientèle privée soumise à l'impôt sur la fortune immobilière profite d'une exonération de 75 % de la valeur des parts sous engagement de gestion durable pendant une durée de 30 ans. Enfin, en cas de donation ou de succession, les parts peuvent bénéficier d'un abattement de 75 % sur leur valeur pour le calcul des droits à payer. « *Par exemple, sur un patrimoine de 10 millions d'euros, la taxation en cas de transmission d'une forêt tombe à environ 800.000 euros contre 3,8 millions d'euros pour un autre bien* », explique Joachim Savigny. La plupart de ces avantages sont toutefois couplés à des engagements en termes de gestion durable ou de durée de détention. « *L'objectif principal des clients demeure la protection de la famille et de son patrimoine, plus que la recherche de performance ou d'optimisation fiscale* » estime le président de Cheval Blanc Patrimoine.