

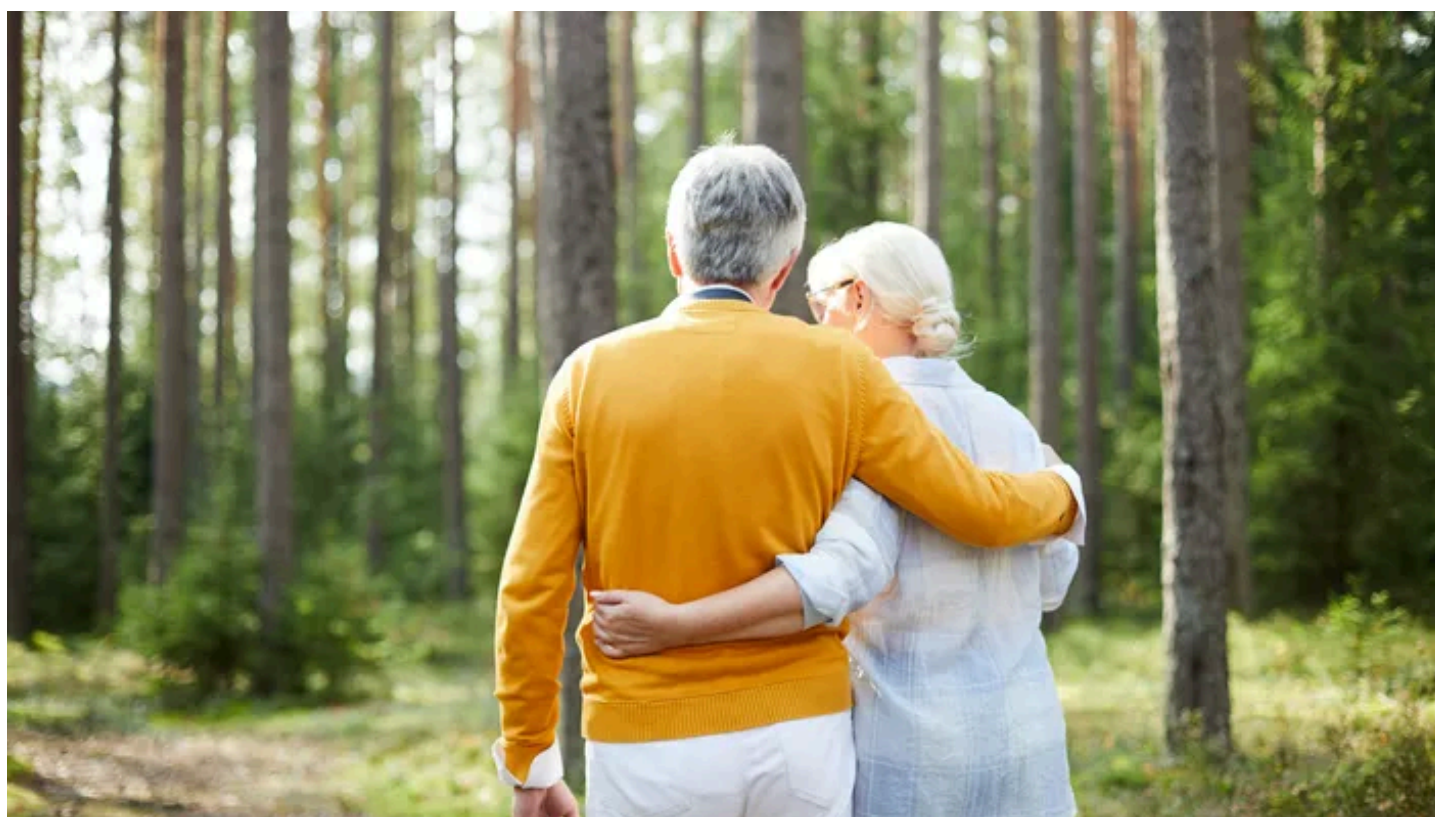


# Durable, défiscalisé, allégé en droits de succession... Comment tirer profit de l'investissement dans une forêt

Par Annelot Huijgen et Anne-Hélène Pommier

Il y a 6 jours

forêt Avantages fiscaux fiscalité rendement



L'État encourage les investisseurs à s'intéresser à la forêt, avec une vision de long terme, à travers une fiscalité avantageuse. *pressmaster - stock.adobe.com*

**NOS CONSEILS – Loin des soubresauts de la Bourse, les arbres offrent la possibilité de constituer une épargne de conviction, rentable sur le long terme et facile à transmettre.**

« 1,2,3, nous irons au bois. » Cette comptine n'est pas qu'une douce mélodie pour les 3,5 millions de particuliers qui détiennent ensemble les trois-quarts des 17,6 millions d'hectares que couvrent les forêts françaises. Qu'ils soient devenus propriétaires par héritage ou par choix, ils ont des raisons diverses de chérir cet actif si particulier.

Devenir propriétaire de quelques centaines ou milliers d'arbres, qui captent le carbone et sont un havre de biodiversité, est d'abord une façon concrète de contribuer à la lutte contre le changement climatique en préservant, de plus, un joli paysage et lieu de promenade. Outre cet aspect écologique, il y a aussi des arguments économiques, rendement, fiscalité, transmission... Mais avant de se lancer, il faut se poser les bonnes questions pour définir si cet investissement particulier vous correspond. Nous avons interrogé ceux qui l'ont fait, ils partagent leurs conseils.

## Misez sur le temps long et trouvez votre motivation

Philippe Bichat, 67 ans, l'avoue d'emblée, investir dans la terre n'était pas une évidence. Il a d'ailleurs commencé par l'immobilier puis les actions d'entreprises, jusqu'au déclin. *« Après le krach boursier de 2008 et la crise économique, je me suis dit que ce n'était qu'un château de cartes et qu'il fallait que je diversifie et sécurise mon patrimoine en sortant du système financier classique. »* L'or, puis les cryptomonnaies séduisent cet ancien directeur de la caisse régionale du Crédit Mutuel à Lyon. Et enfin les forêts. *« J'adore découvrir à travers mon investissement un domaine différent. Pour les forêts, je me suis longuement documenté sur le cycle des arbres »*, partage ce père de cinq enfants et grand-père de trois petits-enfants. *« Dans notre société court-termiste, donner du sens à leur investissement en agissant pour leurs enfants et petits-enfants, c'est le motif principal de nos 60.000 adhérents. C'est de l'épargne longue, voir intergénérationnelle »*, pointe Eric Toppan, conseiller économique au sein de la Fransylva, la fédération des syndicats de forestiers privés. Sylvie de Guillebon, qui a, elle, hérité d'environ 180 hectares de bois majoritairement situé dans l'Aisne, confirme la démarche: *« Pour nous, c'est un patrimoine, végétal, à transmettre aux générations futures. Nos deux filles viennent de plus en plus avec nous sur le terrain pour prendre soin ensemble de nos arbres et nous émerveiller devant la beauté d'un chêne de 200 ans voire davantage »*, raconte cette jardinière paysagiste avec émotion.

Experts comme propriétaires sont unanimes, investir dans la forêt est un processus qui s'inscrit dans le temps. Une durée de détention d'au moins dix ans est conseillée. Cela *« correspond à du long terme pour un être humain, mais à du court terme pour la forêt »*, remarque la Sylvie de Guillebon. La quinquagénaire n'envisage d'ailleurs pas cet investissement *« comme un revenu complémentaire. Nous ne cherchons pas la valorisation maximale, car cela détruit la forêt à terme »*. Épargnants à la recherche d'un potentiel coup financier, passez donc votre chemin.

## Des revenus irréguliers...

Si ceux qui se sont lancés insistent sur l'importance des convictions, c'est aussi parce qu'elles compensent en partie des rendements qui restent assez modestes au regard d'autres placements. Ceux-ci oscillent entre 1 et 2 % par an, mais sont surtout irréguliers car ils vont dépendre des différentes sources de revenus que peut engendrer votre parcelle.

- Des revenus issus des **coupes de bois** que le propriétaire va pouvoir vendre si celui-ci est de bonne qualité (chauffage, scierie...). Le prix de vente va dépendre de l'essence plantée sur la parcelle, mais aussi de la facilité d'accès à la forêt et des aléas. *«Ces dernières années, si vous étiez propriétaire d'une Chênaie en région Grand-Est avec le potentiel de faire du bois de tonnellerie vous le vendriez très bien car il est très recherché. Mais si vous êtes propriétaire d'une forêt d'épicéas, qu'une tempête passe et que tous les voisins ont leur bois au sol, vous vendrez très mal votre bois tant que le stock lié à la tempête n'a pas été évacué»*, explique Nicolas Agresti directeur du service Etudes de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer) qui précise aussi qu' *«avec la crise au Moyen-Orient et la hausse du prix du pétrole, on s'imagine assez bien que le bois énergie va en profiter»*, souligne l'expert de la FNSafer. À titre indicatif l'Office national des forêts (ONF) et le Centre national de la propriété forestière (CNPF) publient régulièrement des données chiffrées.

- Des **loyers de chasse** qui peuvent être versés annuellement par des chasseurs si la forêt a un bon potentiel cynégétique, c'est-à-dire qu'elle est assez grande et giboyeuse. Le montant des loyers peut aller de 10 euros à 300 euros par hectares et par an, selon la réputation de la forêt et la population de gibier. La moyenne observée en France est de 70 euros par hectare et par an. *«Si vous avez une chasse en Sologne elle sera beaucoup mieux valorisée que si vous avez une propriété en montagne»*, résume l'expert de la FNSafer.

- Des **revenus marginaux** comme les loyers que peuvent verser les opérateurs téléphoniques (Orange, SFR) en échange de l'implantation d'une antenne relais.

## ... mais des avantages fiscaux

L'État encourage les investisseurs à s'intéresser à la forêt, avec une vision de long terme, à travers une fiscalité avantageuse. Et bonne nouvelle, elle s'applique tout autant à ceux qui choisissent d'investir directement qu'indirectement dans les forêts

en passant par exemple via des groupements forestiers d'investissement (GFF, GFI, société d'épargne forestière). À condition de s'engager sur trente ans et de pratiquer une gestion durable, l'investisseur bénéficie d'avantages divers et variés.

- Le principal est l'**abattement de 75 % sur les droits de donation et de succession**, sans limite de montant, ni d'âge.
- Une **réduction (75%) voire une exonération totale d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** si la forêt est qualifiée de bien professionnel (activité sylvicole exercée à titre professionnel).
- Une **réduction d'impôt sur le revenu (IR)** grâce à l'application des dispositifs de « DEFI Forêt » ou IR-PME : 18% du montant investi plafonné à 50.000 euros pour une personne seule (100.000 euros pour un couple) en échange de la conservation des parts pendant 5 ans et de s'engager à respecter une gestion durable.  
Les revenus de certains fonds ou groupements sont par ailleurs imposés à la flat tax (31,4%)
- Un **abattement sur la plus-value en cas de revente** du terrain forestier 10 euros par hectare cédé et par nombre d'années de détention.

## Achat en direct ou via un groupement

Si loin de vous démotiver les particularités de ce placement atypique vous ont convaincu de vous lancer, plusieurs solutions permettent de franchir le pas.

Il est tout d'abord possible d'**investir en direct**, en achetant une parcelle boisée. *« La demande est beaucoup plus forte que l'offre, car très peu de propriétaires forestiers souhaitent se séparer de leurs biens et cherchent au contraire à l'étendre. Les bonnes années, on compte seulement 20.000 transactions, dont 80% de moins de 20 hectares. Les ventes se concluent tellement vite qu'il n'y a souvent même pas d'annonce »*, affirme Eric Toppan.

Dans tous les cas, même si la vente peut se conclure de gré à gré avec une connaissance ou un voisin qui cède une parcelle, le notaire doit informer la Safer de la transaction. Car dans certains cas, l'organisme dispose d'un droit de préemption pour préserver les intérêts d'un exploitant agricole, pour aider au développement de l'activité locale ou pour un motif environnemental.

La plupart des offres transitent d'ailleurs par la Safer et sont référencées sur le site internet [Propriétés rurales](#). *«Nous discutons avec les propriétaires et nous les accompagnons pour la vente de leur terrain. Les acquéreurs intéressés peuvent alors déposer un dossier et nous analysons les projets. C'est une commission départementale qui choisit l'acquéreur au regard de la propriété et des projets»*, explique Nicolas Agresti.

La Safer publie chaque année au mois de mai une étude détaillée des prix de vente pratiqués. Il existe en fait deux marchés forestiers qui ne suivent pas les mêmes dynamiques de prix. Sur le premier s'échangent de petites surfaces avec un prix à l'hectare variant de 1000 à 5000 euros. Dans les grands massifs en revanche les tarifs ont quasiment doublé depuis 2018 et la valeur de l'hectare atteint 11.000 à 15.000 euros. Une progression que l'expert de la Safer juge d'ailleurs un peu déconnectée de la valeur technique du bois et dont le rythme devrait s'assagir selon lui.

Il est néanmoins possible d'investir dans la forêt sans se ruiner en passant par **les groupements forestiers d'investissement (GFI)**- équivalents des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)- et qui regroupent des parcelles de diverses régions en Europe. Philippe Bichat a choisi de faire appel au principal gérant de GFI, [France Valley](#), qui propose de souscrire à partir de 1000 euros, auxquels s'ajoutent 125 euros de droit fixe et des frais de souscription de l'ordre de 10 % du montant. *« J'ai connu ce principe il y a cinq ans via Terra Hominis, un système équivalent pour investir dans le vignoble »*, retrace-t-il. Outre les GFI, il y a les groupements fonciers forestiers (GFF), où le nombre de souscripteurs est plus limité. Il est, enfin, possible de créer un groupement forestier à plusieurs, comme l'a fait famille de Sylvie de Guillebon, ou de rejoindre une structure existante via l'association [Réseau pour les alternatives forestières](#).

Dernière option, acheter des arbres à l'unité, comme le propose [Ecotree](#) par exemple. *« Les bénéfiques reflètent la croissance moyenne de l'arbre qui est estimée à 2 % par an »*, explique la société bretonne, qui s'occupe de la gestion durable (pas de coupe ras, un mélange d'essences...) et a la particularité de rester propriétaire des sols. Une mention qui a son importance, car cela ne permet pas de bénéficier des avantages fiscaux.

## Se préparer à l'imprévu

Peur de voir partir votre investissement en fumée ? Pour les forêts, cela peut être littéralement le cas. Si les actifs naturels ont l'avantage d'être décorrélés des marchés financiers et immobiliers, ils sont sujets à d'autres risques : si la forêt peut être assurée les incendies et les tempêtes, la sécheresse et les maladies font partie des nouveaux dangers. Dans les Landes, c'est un ver minuscule qui attaque les pins maritimes, en Ardèche et ailleurs, les châtaigniers dépérissent en raison d'une guêpe. C'est pourquoi la plupart des GFI ciblent des forêts du nord de la France et de l'Europe, a priori davantage protégées. « *Malheureusement, la quasi-totalité de nos frênes ont été attaqués par un champignon, la chalarose et ont dû être abattus en 2018. Nous avons eu de très gros dégâts, même s'il reste quelques beaux exemplaires, se console Sylvie de Guillebon. Il faut beaucoup de connaissances pour gérer une forêt aujourd'hui. C'est pour cela que nous avons adhéré à la coopérative Ligneo qui a réussi à vendre les gros stocks d'il y a huit ans à l'étranger, jusqu'au Vietnam, pour un bien meilleur prix que nous !*, relate-t-elle. L'argent perçu grâce à la vente a été intégralement investi dans la refonte de la forêt : « *avant, on prélevait seulement les arbres abîmés, maintenant nous plantons des essences adaptées au changement climatique, comme des érables et des Douglas, pour que la forêt soit résiliente* ». L'accompagnement a bien entendu un coût : chez Ligneo, il faut souscrire des parts, à 1,50 euro, au capital social de la coopérative selon la surface de la propriété et le service demandé (collecte, vente...). « *Contrairement à un potager, on ne peut pas se tromper car une forêt est prévue pour durer des décennies* », conclut Sylvie de Guillebon.

### La rédaction vous conseille

- [Comment placer intelligemment 100.000 euros en 2026](#)
- [Le contrat de capitalisation, un bon complément pour organiser votre patrimoine](#)
- [Où acheter un château à rénover ? Découvrez notre palmarès 2025](#)

## Sur le même thème

**Devenez forestier d'un jour : 4 balades exceptionnelles pour découvrir les secrets de nos forêts**

---

**Forêts en fête : partez à l'aventure ce week-end près de chez vous**

---

**La Suède, laboratoire idéal pour comprendre la conséquence de l'exploitation des forêts boréales sur le climat 🇫🇷**

---

**Claudie Hunzinger, la vigie de la forêt**

---

**« Il devient un film phénomène » : un million d'entrées pour *Le Chant des forêts* 🇫🇷**

---

**Crise des scolytes en France : comment protéger mes arbres avant qu'il ne soit trop tard ?**

---

**Le parasite qui fait trembler tout un massif forestier : des centaines de milliers d'arbres à abattre**

---

**La plus grande forêt créée depuis quatre siècles : un million d'arbres résilients plantés à 25 km de Paris**

---

**Houx, gui, fragon : ce que vous devez savoir avant d'aller les cueillir en forêt**

---

**Hêtres tortillas de la Montagne de Reims... notre idée sortie du week-end**