



Les placements atypiques pour préparer sa retraite : les forêts

 28/02/2022

Investir dans la forêt permet de dégager un petit rendement sur le long-terme et de profiter d'avantages fiscaux intéressant. Cependant, ce placement reste atypique et comprend des risques. Alors, que devez-vous savoir avant d'acquérir des hectares boisés ?

Comment investir dans la forêt ?

Le marché du bois se porte bien. En 2019, la France comprend 17 millions d'hectares boisés et plus de [20 200 ventes d'hectares de forêt ont eu lieu](#) (+ 6,3 % par rapport à 2018).

Les prix varient de quelques centaines d'euros par hectare à plusieurs milliers d'euros.

1 hectare = une surface carrée de 100 mètres de côté (10 000 mètres carrés)

Acheter directement des parcelles auprès des propriétaires

Vous pouvez acheter des parcelles directement auprès du propriétaire. Pour connaître les offres dans votre région, vous pouvez vous adresser aux [notaires](#), au syndicat des [propriétaires forestiers](#) ou à la [coopérative forestière](#), aux [experts forestiers](#) ou encore aux agences immobilières spécialisées.

C'est la solution la plus coûteuse puisqu'elle nécessite de disposer d'un fonds minimum de 300 000 €. C'est aussi la solution la plus complexe puisque vous devez assurer par vous-même la gestion, le boisement, l'aménagement et

l'entretien de votre espace, ou bien déléguer ces tâches à une coopérative ou un spécialiste. Cette obligation, intitulée «[Plan simple de gestion](#) », vous incombe sur une durée de 10 à 20 ans.

Acheter des parts d'un groupement forestier

L'autre solution pour investir dans la forêt consiste à acheter des parts d'un groupement foncier forestier (GFF) ou un groupement forestier d'investissement (GFI). Il s'agit de sociétés civiles qui investissent votre placement dans les bois et les forêts et qui vous distribuent ensuite les revenus issus de l'exploitation. C'est la solution la plus simple car vous n'avez rien à gérer.

C'est aussi la solution la moins coûteuse. En 2019, un hectare de forêt non bâtie coûte environ 4 190 € (en baisse de 1,1 % par rapport à 2018). En pratique, le prix d'un hectare est très variable et peut aller de 620 à 12 470 €.

Vous pouvez passer par un notaire et une [société d'aménagement foncier et d'établissement naturel](#) (Safer) pour acquérir vos parts. Vous devez ensuite vous engager à les conserver pendant 8 ans (sauf en cas de décès, licenciement, divorce ou situation d'invalidité).

Investir dans la forêt : combien ça rapporte ?

Pour choisir votre forêt et estimer sa valeur, 5 critères peuvent être retenus :

- Le prix du sol,
- La densité de la forêt,
- Le type de boisement,
- La localisation,
- La demande du marché.

Le rendement de votre forêt dépend de l'usage que vous en ferez. Il se situe en général entre 2 et 3 % par an. Parmi les usages possibles :

- La coupe et vente de bois,
- La location d'étangs, de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes,
- La location pour la chasse.

Si vous achetez des parcelles sans passer par un GFF, il est recommandé d'acquérir au minimum 80 hectares d'arbres et de faire appel à une société de gestion ou un intermédiaire spécialisé. Ce placement devient rentable au bout de 15 ans environ, grâce à la coupe de bois.

Quels sont les avantages fiscaux d'un placement dans la forêt ?

Les forêts sont souvent appréciées pour les avantages fiscaux plus que pour leur rendement.

En investissant dans la forêt, vous pouvez bénéficier d'une :

- Réduction de votre impôt sur le revenu d'un pourcentage égal à 18 % du montant de votre investissement (dans

une limite de 5 700 € pour une personne seule et 11 400 € pour un couple), si vous détenez les parts ou les terrains pendant au moins 8 ans ;

- Réduction de votre impôt sur la fortune immobilière équivalent à 75 % de la valeur de la forêt (dans la limite de 101 897 €), si vous exploitez le domaine pendant au moins 30 ans (achat direct) ou si vous êtes détenteur de parts dans un groupement forestier depuis au moins 2 ans ;
- Réduction de votre impôt sur le revenu équivalent à 76 % de vos cotisations à l'assurance pour couvrir les risques de tempêtes (dans la limite de 6 250 € pour une personne seule et 12 500 € pour un couple) ;
- Crédits d'impôts pour les travaux forestiers payés par vous-même ou par le groupement (sur les propriétés d'au moins 10 hectares) ;
- Exonération des droits de succession et de donation à hauteur de 75 %, si vous détenez vos parts depuis au moins 2 ans ;
- Abattement de 10 € par hectare forestier détenu et par année de détention sur l'impôt sur la plus-value, lorsque vous cédez vos biens forestiers.

Investir dans une forêt est-il pertinent pour la retraite ?

En investissant dans la forêt, vous pouvez perdre ce que vous misez. Les risques naturels, incendies et attaques de parasites peuvent nuire à la rentabilité de votre bien, même si des assurances permettent de limiter les dégâts. Par ailleurs, investir dans une forêt n'est pas immédiatement rentable et vous engage sur le long-terme, pour un rendement annuel qui dépasse rarement les 2 ou 3 %.

Toutefois, ce bénéfice peut être complété par la location d'étangs, d'éoliennes, de panneaux photovoltaïque ou par la chasse. Votre bois peut également prendre de la valeur et se revendre plus cher que vous ne l'avez acheté.

Pour investir dans la forêt en limitant les risques, vous devez donc prendre en compte ces paramètres. Il est prudent de considérer ce placement comme un placement secondaire, de plaisir. Choisissez-le d'abord pour ses avantages fiscaux plutôt que pour son rendement, qui demande une véritable vision de long-terme.