

Patrimoine

# La fièvre de l'or vert

*dossier réalisé par Fabrice Madouas*





CERF TRAVERSANT  
UNE ALLÉE. PAGE  
DE GAUCHE,  
VUE AÉRIENNE  
DE FORÊTS EN LORRAINE.  
3,5 MILLIONS  
DE PROPRIÉTAIRES  
PRIVÉS SE PARTAGENT  
LES TROIS QUARTS  
DE LA FORÊT FRANÇAISE,  
LE RESTE  
CORRESPONDANT  
AUX FORÊTS DOMANIALES  
ET COMMUNALES.

**UNE OFFRE ASSEZ  
RARE, UNE DEMANDE  
IMPORTANTE AVEC  
LA CRISE FINANCIÈRE,  
LES PRIX SUR LES FORÊTS  
ET LES BOIS SE SONT  
TENDUS. ÉTAT DES LIEUX.**

**L**a forêt, c'est encore un peu du paradis perdu. Dieu n'a pas voulu que le premier jardin fût effacé par le premier péché, écrit joliment Marcel Aymé dans *Clérambard*. De fait, la forêt a toujours exercé sur l'homme, surtout depuis qu'il a rejoint les villes, une forme de fascination qui le pousse toujours à y retourner. Cette impérieuse nécessité n'explique évidemment pas à elle seule les évolutions d'un marché caractérisé par une forte demande, alors que l'offre se raréfie – mais ce n'est pas sans raison qu'Henri d'Ormesson, expert immobilier et rural, souligne à la fois que « la forêt est nourricière » et qu'elle constitue « un bien tangible » dont la valeur dépend notamment de facteurs physiques : « la variété des essences, la qualité de sols, la situation géographique... ».

Dans un contexte économique difficile, la forêt est un patrimoine qu'on a la certitude de conserver alors que les actions sont par définition volatiles : « Bon nombre de nos clients n'étaient pas certains de retrouver dans six mois ce qu'ils avaient placé au Palais-Brongniart... », poursuit

Henri d'Ormesson. La crise financière les a donc incités à arbitrer en faveur d'un placement sûr. « La forêt est une valeur refuge », résume Michel de Warren, directeur des investissements de la Société forestière de la Caisse des dépôts et consignations.

Il n'est donc pas étonnant que ce marché ait « renoué en 2010 avec le dynamisme des années antérieures », selon la note de conjoncture publiée l'an dernier au mois de mai par la Société forestière et la Fédération nationale des Safer (FNSafer). Les transactions, au nombre de 13 600, ont progressé de 4 % et les surfaces échangées de 9 % : « On a repassé la barre des 100 000 hectares », précise Michel de Warren. La valeur du marché frôle le milliard d'euros (960 millions exactement) en hausse de 11 %. Si les chiffres portant sur 2011 ne seront pas connus avant le mois de mai, « ils devraient confirmer cette tendance positive », estime Michel de Warren, qui évoque « des transactions soutenues en volume et en surface, et sans doute une accélération des prix » après une phase de stabilisation : l'indice biennal du prix moyen des forêts, calculé par la FNSa-

fer, n'avait progressé que de 0,4 % en 2009-2010. « On va sans doute repasser au-dessus de 1 % », avance-t-il prudemment.

Ingénieur agronome, Philippe Gourmain est expert forestier au sein du cabinet Rousselin-Gourmain. Lui n'hésite pas à parler d'une « année exceptionnelle », voire d'un « marché euphorique » en 2011 : « Nous sommes intervenus sur plus de 4 000 hectares, ce qui est considérable, tant à l'échelle de notre cabinet qu'à celle du marché puisque les transactions sur les forêts de 50 hectares représentent à peu près 40 000 hectares par an. » Côté prix aussi, la hausse s'est confirmée l'an dernier : « Les biens que nous estimions à 100 se sont vendus à 110 ou 120. »

La variété des biens est telle que le prix moyen d'un hectare de forêt (environ 5 500 euros) n'a pas grande signification. « Il permet aux professionnels de mesurer les évolutions d'une année sur l'autre, mais ce n'est vraiment qu'une moyenne. Le grand public doit la prendre avec précaution », explique Philippe Imbert, du cabinet Arborea. Selon lui, ce prix moyen peut être multiplié par deux ou trois pour certains biens. Une chose est sûre :



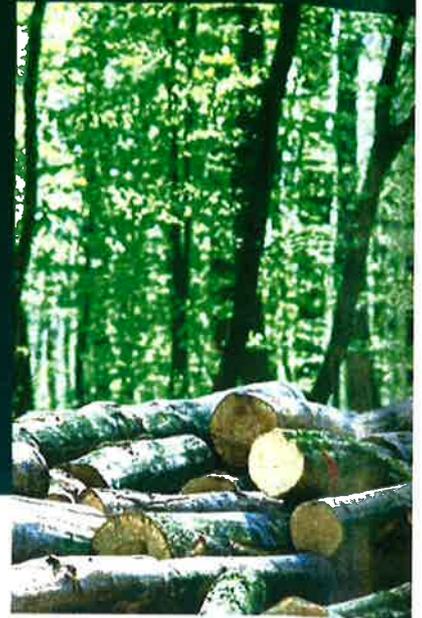
GRUMES DE CHÊNES  
EN PROVENANCE DE  
LA FORÊT DE TRONÇAI  
"NOUS VOYONS DES  
FORÊTS DE PRODUCTION  
DE CHÊNES, DE TRÈS  
GRANDE QUALITÉ,  
QUI VONT JUSQU'À  
13 000 EUROS L'HECTA  
(HENRI D'ORMESSON)

## La fièvre de l'or vert



PHOTO: COURTESIA MONTAGNE MAXIME, ESTOQUEUR ELIJAUF

**BÛCHERONS TRONÇONNANT UN CHÊNE. À DROITE, GRUMES DE HÊTRE. MALGRÉ L'AUGMENTATION DES PRIX, LES FORÊTS FRANÇAISES SONT À DES NIVEAUX DE PRIX INFÉRIEURS AUX FORÊTS BELGES, ALLEMANDES ET HOLLANDAISES.**



« Le prix maximum d'achat a doublé depuis 1995 », souligne Michel de Warren. « Nous nous occupons de forêts de production. Pour ce genre de forêts, le prix n'est pas inférieur à 6 000 ou 8 000 euros l'hectare, voire 10 000 cette année », confirme Philippe Gourmain, en précisant que son cabinet n'intervient ni en Sologne, ni sur le pourtour méditerranéen. « Aujourd'hui, on voit des forêts de production de chêne, de très grande qualité, qui vont jusqu'à 12 000 ou 13 000 euros l'hectare », ajoute Henri d'Ormesson. Malgré cette augmentation, la France reste l'un des pays les moins chers d'Europe : « À qualité égale, les forêts françaises sont à des niveaux de prix très inférieurs aux forêts belges, allemandes, italiennes et hollandaises », constate Benoît Loiseau, du cabinet Forêt Patrimoine. La raréfaction de l'espace rural européen incite les étrangers à investir en France, où l'on trouve encore de grands espaces. »

Plusieurs paramètres entrent en compte dans l'estimation d'un bien, que Philippe Gourmain résume en quelques phrases rapides : « La valeur technique d'une forêt se divise en trois ou quatre ensembles. D'abord, la valeur du sol

nu – le foncier : entre 700 et 1 500 euros l'hectare, selon la région, le climat, la desserte, la capacité des sols à produire. Ensuite, le bois – soit le stock de bois mature, soit sa valeur d'avenir pour les peuplements jeunes. Éventuellement, le capital chasse [lire page 170]. S'y ajoutent divers éléments paraforestiers – la présence d'un étang ou d'un bâti. Vous obtenez une valeur technique, inférieure à la valeur vénale, celle que fixe le marché » selon la loi de l'offre et de la demande.

Or, l'offre est aujourd'hui très restreinte. Certains biens ont été mis sur le marché l'an dernier en raison de l'évolution de la fiscalité : « Des particuliers, qui hésitaient à vendre, se sont décidés avant que la réforme du régime fiscal sur les plus-values immobilières n'entre en application, le 1<sup>er</sup> février 2012, constate Philippe Gourmain. Quelques institutionnels aussi ont décidé de réaliser leur plus-value, mais c'est un phénomène très ponctuel. L'offre va se contracter en 2012. »

La forêt française est pourtant l'une des plus vastes d'Europe, après celles de Suède et de la Finlande : elle couvre plus de 16 millions d'hectares, soit 29 % du territoire. Deux fois plus qu'en 1827, quand fut promulgué le code forestier !

Mais elle a cessé de s'étendre depuis 2008 en raison notamment de l'artificialisation des sols, liée à l'urbanisation, et de la reconquête de terres agricoles. Elle est surtout très morcelée : 3,5 millions de propriétaires privés se partagent les trois quarts de la forêt française, le reste correspondant aux forêts domaniales et communales. Résultat : « La majorité des propriétés forestières ne dépassent pas 2 ou 3 hectares, rarement d'un seul tenant », souligne Philippe Imbert. Ce sont souvent des forêts que les propriétaires ont reçues en héritage. Ils y sont attachés pour des raisons familiales, ils n'ont pas envie de vendre. Cela dit, comme la moyenne d'âge des propriétaires est assez élevée et que leurs enfants sont souvent partis en ville ou même à l'étranger, cela pourrait changer prochainement... »

Mais cet enracinement familial n'est pas la seule raison à la rareté de l'offre. Les propriétaires ne vendent qu'en dernière extrémité : « Qui vend une forêt ou une terre, aujourd'hui ? Les particuliers, qui ont une succession à régler ou des difficultés financières, dit Henri d'Ormesson. Sinon, pourquoi voudriez-vous, dans la conjoncture actuelle, vendre une bonne forêt de production ? » Les propriétaires trouvent un double intérêt à la possession d'une forêt : comme l'or, la forêt est un bien tangible qui s'apprécie mais, à la différence de l'or qui n'offre pas de rendement, elle fournit par son exploitation des revenus non négligeables. « Acheter une forêt relève d'une autre approche », estime Philippe Gourmain. Les propriétaires préfèrent conserver leur bien pour les mêmes raisons que les acheteurs.

**DES CHÊNES QUITTENT DÉFINITIVEMENT LEUR TERRE D'ORIGINE (ICI, LA FORÊT DE TRONÇAIS)... LA FORÊT FRANÇAISE REPRÉSENTE 29 % DU TERRITOIRE, SOIT 16 MILLIONS D'HECTARES.**



COURTESIA MONTAGNE MAXIME

## La fièvre de l'or vert

FUTAIE DE CHÊNES ET UN BEAU BROCARD. « À UNE ÉPOQUE OÙ TOUTS LES FONDAMENTAUX SONT REMIS EN QUESTION, LA FORÊT DOIT FAIRE PARTIE D'UN ÉLÉMENT D'ACTIFS À PRIVILÉGIER » (M<sup>r</sup> MONASSIER).



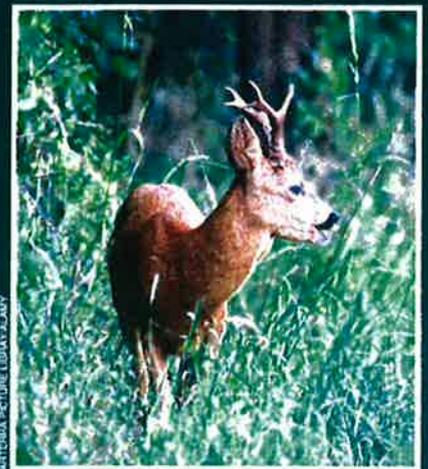
CAVOTTE CASTELLI/ANAP

teurs voudraient l'acquérir ! « Les banquiers emploient une expression pour désigner les biens tangibles : le real estate, rappelle Michel de Warren. Quand la Bourse joue au Yo-Yo, les investisseurs diversifient leurs actifs en se tournant vers le concret. Même en cas de tempête financière, ces hectares de bois demeurent. La forêt bénéficie de cet arbitrage patrimonial. » Une analyse que partage Bernard Monassier, notaire : « À une époque où tous les fondamentaux sont remis en question, la forêt doit faire partie d'un élément d'actifs à privilégier », déclarait-il dans *Valeurs actuelles* le 5 janvier – d'autant plus qu'elle bénéficie, pour l'heure, d'une fiscalité favorable.

L'achat d'une forêt est en effet déductible de l'ISF à hauteur de 75 % (en 2011). Cette exonération est acquise dès la première année si l'acheteur participe à la création d'un groupement forestier, mais n'intervient qu'après deux ans s'il achète un groupement déjà constitué. La réduction d'impôt est cependant plafonnée à 50 000 euros.

Successions et donations sont elles aussi exonérées à hauteur de 75 %. L'investissement dans les forêts est également déductible de l'impôt sur le revenu : les sommes versées dans un groupement sont exonérées à 22 %, à condition que les fonds soient immobilisés pendant huit ans. « Une fiscalité attractive pour une population de retraités issus du baby-boom de l'après-guerre, qui ont su se constituer un patrimoine pendant leurs années de labeur », juge Michel de Warren.

Ces règles, liées à des décisions législatives, évolueront-elles dans l'avenir ? Benoît Loiseau note une certaine pérennité des avantages fiscaux, quel que soit le régime politique : « Le législateur est conscient du potentiel forestier de la France sur le marché du bois et du rôle environnemental de la forêt. Il encourage les propriétaires à la gérer. » Tous les experts soulignent qu'il ne s'agit pas d'une « niche fiscale » mais d'une « fiscalité adaptée à la rentabilité de la forêt » : de 1 à 3 % par an, explique Michel de Warren. « Une forêt de qualité produit environ 3 mètres cubes de



ANTHONY PICTURE LIBRARY/ALAMY

bois par hectare et par an, soit 240 euros. Sachant qu'un hectare vaut autour de 10 000 euros, on a donc un rendement de 2,40 % », calculait l'an dernier, dans le *Parisien*, Claude Hervé, propriétaire de deux massifs forestiers dans la Sarthe et dans l'Yonne.

« La rentabilité dépend évidemment du prix d'achat, mais elle est aussi liée à la rapidité de croissance des peuplements, précise Michel de Warren. Une essence comme le peuplier pousse en quinze ou vingt ans ; le pin maritime en trente ans ; le douglas en quarante ans ; le chêne ou le hêtre en quatre-vingts ». Même si l'on note qu'ils suivent l'inflation à moyen et long termes, les cours du marché du bois peuvent fluctuer de manière importante. Benoît Loiseau recommande donc d'« investir dans des forêts hétérogènes en structure, en essences et au niveau de l'âge des peuplements ». Cette diversification, si possible géographique, permet aussi de réduire les risques physiques et biologiques (feu, tempête, maladies) auquel le bois est soumis. « La gestion d'une forêt, c'est du très long terme », poursuit Henri d'Ormesson, qui se dit « confiant pour au moins deux raisons : la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la volonté des pouvoirs publics de réduire le déficit commercial de la filière bois ».

La forêt fournit une énergie abondante, renouvelable et non polluante : parce que la substitution du bois à des énergies comme le pétrole, le gaz ou le charbon permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, le gouvernement a décidé de favoriser le développement de la filière bois, qui emploie déjà 425 000 personnes. La part des énergies renouvelables dans la consommation finale brute était de 13 % en 2010. L'objectif est d'atteindre 23 % en 2020. « Le développement de la filière bois énergie qui représente actuellement 45 %

ÉTANG  
EN SOLOGNE.  
UNE RÉGION  
TOUJOURS  
TRÈS RECHERCHÉE,  
DAVANTAGE  
POUR SES ATTRAITS  
CYNÉGÉTIQUES  
ET SA PROXIMITÉ  
AVEC PARIS QUE  
PAR LA QUALITÉ  
DE SES BOIS.



JACQUES DELACROIX/SA

LA FORÊT FOURNIT UNE ÉNERGIE ABONDANTE,  
RENOUVELABLE ET NON POLLUANTE.



de l'ensemble des énergies renouvelables [...] est donc un enjeu majeur », souligne Alice Gautier, ingénieur, dans le mensuel *Forêt Entreprise* de novembre 2011.

Le Grenelle favorise aussi l'acquisition de réserves foncières : l'attention portée à l'écologie « oblige les acteurs économiques à proposer des compensations lorsqu'ils nuisent à la biodiversité dans le cadre de leurs activités », explique Benoît Loiseau. *Pour proposer aux pouvoirs publics et aux associations des solutions de compensation, ils sont à la recherche de terrains riches en biodiversité. La forêt en est un très bon exemple.*

La réduction de notre déficit commercial n'est pas moins stratégique. En 2010, les propriétaires forestiers privés ont commercialisé 25 millions de mètres cubes, soit 63 % de la récolte totale. Les bois résineux représentent 80 % des volumes vendus, les feuillus 15 %, les peupliers 5 % (alors que les feuillus représentent environ les deux tiers du stock existant en forêt privée). Malgré l'étendue de la forêt, nous importons beaucoup plus de bois que nous n'en vendons à l'étranger. Résultat : un « trou » de plus de 5 milliards d'euros, le deuxième poste déficitaire de la balance commerciale, après le pétrole ! « Un véritable scandale », auquel Nicolas Sarkozy disait vouloir mettre un terme. En avril 2011, lors d'une table ronde sur la forêt à Égletons en Corrèze, il a promis de favoriser les investissements dans « ce secteur stratégique » : « Les cours mondiaux augmentent, la demande de bois augmente, le besoin énergétique sera considérable, la filière bois a un avenir », a-t-il martelé. Un constat et une nécessité qu'aucun président de la République ne pourra jamais négliger. ♦

## Entretien avec...

# Stéphane Ledentu

## « Je crois beaucoup en la Roumanie »

**F**ondateur d'European Forest, Stéphane Ledentu ne cesse de développer ses activités. En France, il « met en relation des vendeurs et des acheteurs de massifs forestiers » situés dans le Nord et dans le Centre. À l'étranger, il investit depuis 2008 au Brésil, où les forêts d'eucalyptus ont un potentiel de rendement de 10 % à 12 % par an : « Nous y avons déjà cinq fermes et nous allons développer cinq fermes supplémentaires cette année. » Mais il est aussi très présent en Roumanie et détaille pour *Jours de Chasse* la nature de ses activités dans ce pays de l'Est.

**Depuis quand êtes-vous présent en Roumanie ?**

Depuis 2007. Nous y sommes propriétaires de 700 hectares, dans la région de Brasov, en Transylvanie, et de Pitesti. Nous comptons acquérir 1 000 hectares de plus en 2012, surtout des forêts de chênes et de hêtres. La densité y est extrêmement importante, de l'ordre de 300 à 350 mètres cubes à l'hectare.

**Pourquoi investir dans ce pays ?**

**Quel rendement peut-on en attendre ?**

La forêt y est beaucoup moins chère. En France, nous devrions dépenser trois fois plus qu'en Roumanie pour acquérir un massif de même qualité. La rentabilité d'un investissement forestier est nettement supérieure en Roumanie ! Nous avons eu l'idée de créer SL Forest Europe Invest, une société à capital variable. Nous y faisons entrer des investisseurs, via nos apporteurs d'affaires et gestionnaires de patrimoine, à hauteur de 20 000 euros minimum, avec un rendement annualisé de 6 % pendant 5

ans. Notre mode de gestion et nos relations avec des usines allemandes et autrichiennes, qui nous assurent l'achat du bois, nous permettent de proposer ce rendement.

**Comment gérez-vous ces forêts ?**

La plupart sont cultivées en futaie, à la manière de ce que fait l'Office national de forêts en France. Nous assurons une rotation pour laisser pousser les jeunes bois. Nous ne prélevons que la croissance.

**À quoi ce bois est-il destiné ?**

À l'ameublement, surtout, à la fabrication de parquets. On en fait aussi du merrain pour les tonneaux. C'est un bois de grande qualité, qui peut

être utilisé aussi bien sur le marché européen qu'à l'international. La Roumanie est l'un des rares pays de l'Est qui ait la possibilité d'exporter sa production, par l'intermédiaire du port de Constanza, sur la mer Noire.

**N'est-il pas difficile de travailler en Roumanie ?**

Pas du tout ! De nombreuses multinationales y sont installées depuis des années, comme Renault : ce n'est pas le fait du hasard ! Il suffit de connaître et de respecter les procédures locales, comme dans tout pays étranger. Nos acquisitions initiales nous ont permis d'obtenir l'expertise et l'expérience nécessaires, aux niveaux technique, administratif et juridique. Nous sommes entourés de comptables et de juristes de renom, notre installation est pérenne. La Roumanie a mis en œuvre un plan de réformes important, en concertation avec l'Europe et le FMI. Elle deviendra un acteur économique majeur dans les prochaines années.

*Propos recueillis  
par Fabrice Madouas*





# Chasse et forêts La plus-value cynégétique

*LA CHASSE PEUT ÊTRE  
UN BON COMPLÉMENT DES  
REVENUS D'UNE FORÊT.  
QUI PLUS EST SI ELLE EST  
PROCHE DE PARIS.*

**C'**est Henri d'Ormesson qui l'affirme : pour un investisseur, « la forêt idéale, c'est une forêt qui fournit un équilibre entre un revenu forestier et un revenu cynégétique ». Mais, attention, précise-t-il : « Les baux de chasse ne sont pas à la hausse. 100 euros l'hectare [par an], cela devient rarissime. Nous ne sommes plus dans les belles années. »

Les experts que nous avons interrogés partagent tous ce diagnostic : « Il y a dix ans, l'envolée des tarifs de location de chasse a amené beaucoup de chasseurs à devenir propriétaires. Aujourd'hui, les loyers commencent à stagner », constate Benoît Loiseau. Selon Philippe Imbert, la plus-value qu'apporte la possibilité de chasser est indé-

niable mais elle tend à s'amoindrir. La raison de cette évolution ? « La crise ! », répond Henri d'Ormesson. Les chasseurs, comme tout le monde, doivent faire des choix : « Celui qui prenait une action n'en prend plus qu'une demi. D'autres ont raccroché leur fusil. Nous sommes contraints de renégocier les baux ». Philippe Imbert évoque aussi la « désinformation » qu'a subie la chasse et les tensions que la pratique de ce loisir dominical provoque parfois au sein d'un couple... Résultat : « Il y a moins de fusils. »

La stagnation des loyers de chasse n'est cependant pas générale. Elle n'affecte ni le Nord, ni la Sologne, ni les abords des métropoles, précise Benoît Loiseau.



**SANGLIER ET  
CHASSEURS AVANT UNE  
BATTUE. L'IMPORTANCE  
DES POPULATIONS  
DE GRAND GIBIER  
INFLUENCE FORTEMENT  
LA VALEUR LOCATIVE  
ET VÉNALE  
D'UNE FORÊT.**

Henri d'Ormesson y ajoute la Touraine. Les forêts aux alentours de Paris sont toujours très recherchées. « La valeur d'agrément reste fondamentale dans des belles forêts de feuillus de la très large Île-de-France, c'est-à-dire dans les cent cinquante kilomètres autour de la capitale », dit Bernard de Polignac, en rappelant que les feuillus ont une capacité d'accueil du gibier supérieure aux résineux.

L'importance des populations de grands gibiers (sangliers et grands cervidés) influence fortement la valeur locative et vénale d'une forêt. « Il faut ajouter que, localement, en Normandie, Bretagne et sur la façade atlantique, les chasseurs de bécasses font une concurrence aux chasseurs de grand gibier surtout sur des bois de surface limitée à quelques dizaines d'hectares », souligne Bernard de Polignac dans son livre de référence, *Diagnostic et aménagement des territoires*.

Selon Benoît Loiseau, les propriétés cynégétiques, même sans valeur forestière, se vendent « très bien si elles ont un caractère exceptionnel : pas de servitude, biotope riche, grande surface, jolis bâtiments ». Bernard de Polignac ajoute « une surface minimale d'autant plus importante que l'on veut souvent chasser en battue, une configuration compacte, l'absence d'enclaves, l'absence de chemins communaux ou de routes traversant le territoire de chasse » et des allées privées facilitant sa desserte.

Réputée pour son intérêt cynégétique, la Sologne (comme la Brenne, les Vosges ou la région viticole de Champagne) est très recherchée même si la qualité du bois n'atteint pas celle des massifs franciliens. Ce qui ne signifie pas que tout s'y vende sans négociation. « Les chasseurs apprécient la présence d'un point d'eau ou d'un étang pour le petit gibier et le canard. Du coup, les forêts "sèches" sont plus difficiles à vendre », constate Henri d'Ormesson. En Sologne, le propriétaire d'une parcelle issue d'un vaste domaine a eu du mal à la vendre parce qu'il n'y avait pas un hectare d'eau. « La propriété idéale ? De la terre, du bois, de l'eau », répond-il. Plus un bâti, convenable ou à refaire, mais un joli site, de 150 à 200 hectares... Le mouton à cinq pattes ! ajoutez-il avec humour. Cela se trouve encore, mais c'est rare. » En Sologne surtout, il faut un très bon réseau local...