

► effet les utiliser pour mettre en place différents types de stratégies selon son profil de risque.

Les trackers et certificats 100% répliquent simplement l'évolution d'un actif sous-jacent (une action, un indice, une matière première ou un panier de valeurs), alors que les turbos, les warrants ou les certificats *leveraged* (avec levier) permettent d'amplifier la performance. Avec des certificats bonus et bonus caprés, on peut mettre en place des stratégies de rendement avec une prise de risque plus réduite qu'en investissant en direct sur un sous-jacent.

Les certificats représentent 20% des transactions et 36% des volumes sur le marché des produits de Bourse.

Ce sont les produits à effet de levier de type *warrant*, *turbo* ou certificats *leveraged* et *short* qui sont plébiscités cette année par des investisseurs soucieux de capitaliser au maximum sur la tendance favorable des marchés. La Société générale et Commerzbank ont ainsi développé leur gamme de certificats *leveraged* et *short* sur indices et actions. Ces produits, qui permettent de multiplier jusqu'à 12 fois la performance du produit sous-jacent, représentent désormais 20% des transactions et 36% des volumes sur le marché des produits de Bourse. La Société générale a aussi lancé des turbos d'une durée de vie d'une seule journée. BNP Paribas a pour sa part étendu sa gamme de turbos et de warrants aux valeurs moyennes et aux valeurs américaines. Comme Barclays et Commerzbank, elle a investi le segment des turbos sans maturité.

L'année 2013 marquera une renaissance pour la catégorie des warrants, qui retrouve tout son intérêt dans un contexte d'amélioration de la visibilité sur les marchés et de très faible volatilité. Les émetteurs ont en outre consacré un intérêt plus important pour les actions, qui représentent maintenant près de 60% des volumes échangés sur les warrants alors qu'il y a peu on enregistrait un rendement entre 60 et 70% des transactions. Et l'on remarque que les produits indexés sur les valeurs américaines comme Apple (parmi les 10 valeurs les plus traitées à Paris comme sous-jacent) sont de plus en plus prisés, tout comme les valeurs moyennes. ●



Le rendement d'une forêt bien gérée (ici coupe de bois) peut atteindre jusqu'à 5%.

Très chère forêt française

Diversification

Défaussé, remuable à long terme et plus que jamais prisé, le placement forestier s'adresse en priorité aux redevables de l'ISF et à ceux qui veulent optimiser leur transmission.

Il s'agit d'une forêt, le documentaire de Luc Jacquet sorti le 13 novembre, montre combien la forêt est synonyme de pérennité. Symbole de long terme, elle est à l'opposé de la spéculation. Elle nait, porte des fruits, nécessite des coupes et des plantations pour se renouveler. Un modèle de gestion, en quelque sorte. C'est un placement refuge pour l'épargnant qui n'est pas pressé d'en tirer profit. D'autant que dans le climat actuel de chasse aux niches fiscales, la forêt constitue encore un petit coin de paradis.

Peu liquide, le placement forestier a le mérite d'être contre-cyclique et de n'avoir aucune corrélation avec les marchés financiers. Depuis 2006, la valeur d'un hectare de forêt française a progressé de 32%, quand la Bourse de Paris affiche un recul de 35%. En dix ans, le prix moyen des forêts a progressé de 50% et s'établit en moyenne selon la Safer à 3 930 euros l'hectare, avec d'énormes disparités selon les

régions, l'âge des plantations, les essences et leur facilité d'accès.

Les plus belles parcelles, situées autour de la Méditerranée, battent des records (jusqu'à 23 000 euros l'hectare). Celles peu accessibles et mal gérées s'échangent à moins de 600 euros l'hectare. Si la parcelle comprend un petit pavillon d'agrément ou de chasse, les prix s'envolent. En Normandie, une forêt de 150 hectares, avec un marais de 300 mètres carrés, s'est vendue 1,5 million (10 000 euros l'hectare).

Cette spirale haussière entretient la valeur refuge de la forêt. Ces derniers mois, jamais la demande de forêts n'a été aussi importante. Phénomène nouveau, les investisseurs ne sont plus seulement des particuliers mais aussi des institutions – Banques, fonds d'investissement – soucieux de diversifier leurs avoirs et... de s'acheter une bonne conduite écologique. Le bois est une matière première alternative au pétrole, et aussi un puits de carbone. L'objectif de la Commission européenne est de parvenir en 2020 à 22% d'énergies renouvelables, dont la moitié en biomasse forestière.

En moyenne, une parcelle de bois délivre un rendement de 2% par an.

Mais, selon les régions il peut être nul si certaines conditions de gestion ne sont pas réunies ou atteindre 4,5% pour les bois de meilleure qualité.

« Une forêt bien gérée et bien exploitée peut rapporter 5%, avec les avantages fiscaux : c'est loin d'être négligeable, surtout comparé au rendement moyen de 1% », affirme Henri d'Ormesson. Associé à des experts forestiers à travers la France, l'expert gère pas moins de 50 000 hectares.

Trouver le bon terrain à acheter n'est pas chose aisée. Le marché des transactions est extrêmement fermé. Chaque année, à peine 1% de la forêt française change de mains, soit environ 100 000 hectares. Et il est non seulement étroit mais aussi confidentiel. Le plus souvent, ce sont les propriétaires limitrophes qui achètent des petites surfaces en vue d'agrandir leur parcelle forestière. C'est ainsi que plus des deux tiers des transactions concernent des parcelles de moins de 20 hectares. Pour les financiers, ce n'est qu'à partir de 50 hectares que l'investissement

devient pertinent. L'an dernier, selon la Safer, le marché des petites parcelles (de 1 à 10 hectares) a augmenté de 3% ; à l'inverse, le marché des parcelles de 50 à 100 hectares s'est effondré de 20%. En cause, le climat fiscal, qui incite les propriétaires à conserver leurs biens.

Formidable outil de réduction de l'ISF, l'investissement dans la forêt se rend à hauteur de seulement 25% de sa valeur, soit une exonération de 75%. De même, en matière de donations-successions, l'investisseur est exonéré à hauteur de 75% jusqu'à 76 000 euros, et de 50% au-delà. Seule condition : s'engager à pratiquer une "gestion durable" sur treize ans. Là encore, le long terme prévaut : le cycle de production d'un chêne est en moyenne de cent cinquante ans.

Le long terme prévaut : le cycle de production d'un chêne est en moyenne de cent cinquante ans.

Autre avantage, les revenus tirés des coupes sont tassés et imposés au titre des bénéfices agricoles. L'investisseur est imposé chaque année sur une base forfaitaire (calculée selon la valeur cadastrale), ce qui permet d'éviter l'imposition sur les revenus réels issus des coupes de bois. Quant aux parts de groupements forestiers, elles bénéficient d'une fiscalité adoucie, certains d'entre eux étant éligibles à la loi Tpepa. Depuis 2001, le Dnf forêt (dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt) permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18% dans la limite de 5 700 euros (1 400 pour un couple) en cas d'achat d'une parcelle.

La forêt française a encore de beaux jours devant elle. Malgré un taux de boisement important (28% du territoire), la France est déficitaire en bois : fin octobre, le déficit de la filière s'élevait à 5,8 milliards d'euros sur un an, le bois constituant le dixième poste d'importation... juste derrière le pétrole ! ● **Marie de Greff-Madelin**

Investissement Forestier

Expertises, ventes, conseils en acquisition de domaines forestiers et cynégétiques

Expertises & Transactions Immobilières

Membres de La Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM - NEF

Cabinet Henri d'Ormesson

1- Henri d'ORMESSON
Téléphone : 01.41.43.04.75
ho@henridomesson.com

2- Pierre AUSSÉDAT

Téléphone : 06.71.67.48.12
paussedat@henridomesson.com

3- Sophie d'ORMESSON

Téléphone : 06.81.76.23.17
sophie@henridomesson.com



Expertises & Gestion Forestières

Membres de Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers et Experts en Bois

4- Cabinet Jean d'Harcourt

Jean d'HARCOURT
Téléphone : 02.38.29.57.20
jean.dharcourt@wanadoo.fr

5- Cabinet Couderc

Sylvain COUDERC
Téléphone : 03.55.72.16.51
sylvain.couderc@cabinet-couderc.com

6- C* Bretagne de Gestion Forestière

Eric BOUJITIN
Téléphone : 02.97.26.94.03
eric.boujitin@bgr.fr

www.investissementforestier.net