

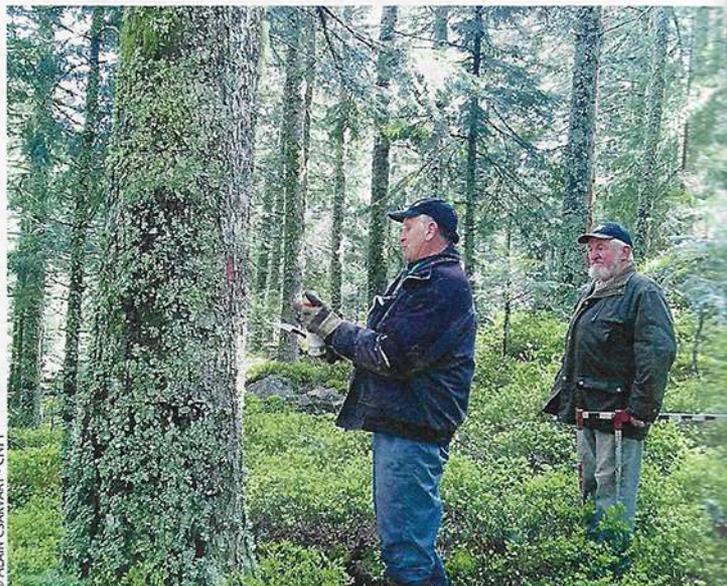
Placement atypique par excellence, l'investissement dans le bois s'avère être une affaire de spécialistes et... de passionnés. Si l'offre est rare, elle ne conditionne pas pour autant la valeur du bien, dont l'estimation s'avère complexe. Pour obtenir une rentabilité, il faudra savoir cultiver « son jardin ». Explications.

Dans la Loire, où la superficie forestière représente 30 % de la superficie du département, la valeur des forêts constituées à part égale de feuillus et de résineux dépend de la localisation, du stade de développement des espèces, et de la capacité de production des essences. Pour autant, « l'évaluation des propriétés forestières est quelque peu atypique et s'avère complexe », commente Lionel Staub, expert forestier au sein du cabinet stéphanois Fonsylve depuis vingt ans. La cause ? L'impossibilité de recourir à des méthodes de comparaison comme pour des biens immobiliers, par exemple. « Et puis la valeur du bien n'est pas toujours corrélée au prix du bois », complète Alain Csakvary, technicien forestier au Centre régional de la propriété forestière, un établissement public ayant vocation à orienter et développer la gestion des bois et terrains forestiers, des particuliers. Il s'observe néanmoins des prix oscillant entre 500 à 1 000 €/hectare pour des

parcelles sans capacité de pousse et jusqu'à 30 000 €/hectare pour des parcelles bien constituées, à forte densité de bois de valeur, avec une forte maturité. Une affaire de spécialistes donc, dans un marché de niche, qui se veut discret, très discret même, précise L. Staub. « De manière générale quand on sait qu'une parcelle est à vendre, c'est qu'elle ne se vend pas ! ».

UN CYCLE DE PRODUCTION LENT

Détenues à 95 % par des propriétaires privés, la mise en vente de ces forêts est peu courante dans le département. En premier lieu, car peu s'en séparent. « La forêt représente pour les propriétaires une forte valeur patrimoniale, même quand ils n'en font rien », observe le technicien forestier. A cela s'ajoute, un droit de préférence pour les propriétaires voisins des parcelles de moins de 4 hectares, dont il serait envisagé une cession. Si les investisseurs devront ainsi s'armer de patience pour trouver leur propriété, il leur faudra de la patience aussi, pour valoriser leurs biens et obtenir une forêt rentable dont ils pourront tirer des revenus. « Car si la filière bois tend à vouloir raccourcir les cycles de production, commente Lionel Staub, il n'en reste pas moins que selon les essences, il faut plusieurs années pour atteindre une forte maturité ». 20 ans pour un peuplier, 40 ans pour un Douglas, et espérer obtenir le



© ALAIN CSAKVARY - CNPF

Les deux propriétaires en forêt effectuent un inventaire et une marque de sapin

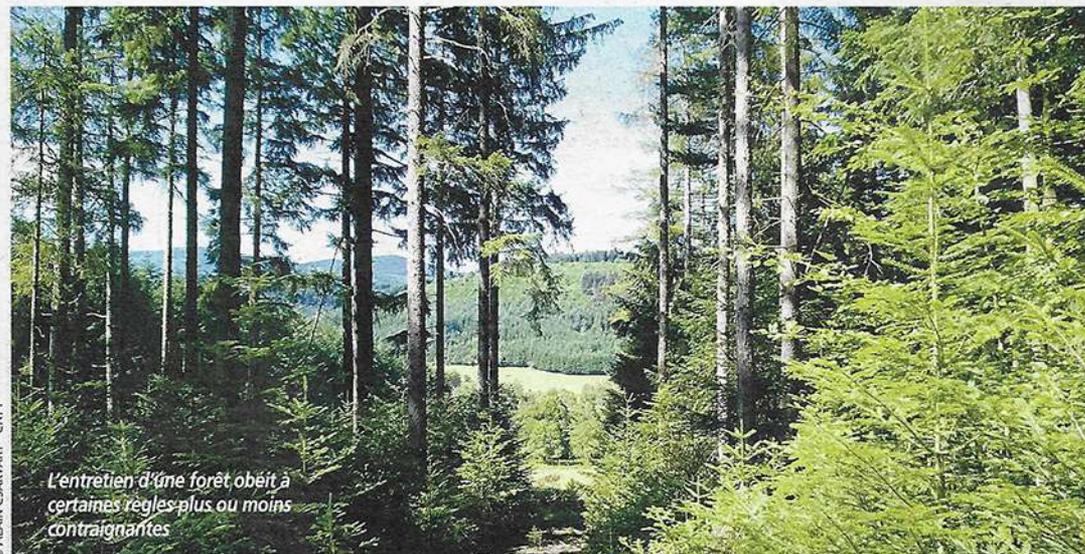
diamètre optimal, de l'ordre de 40 à 60 cm à hauteur d'homme pour envisager une coupe. Un retour sur investissement relativement long, même si le CRPF estime qu'une forêt dans un jeune âge peut constituer une valeur d'avenir. Et un placement risqué car soumis aux aléas climatiques.

UN COURS DU BOIS FLUCTUANT

Malgré différents avantages fiscaux, la détention d'une propriété forestière obéit à un certain nombre de règles plus ou moins contraignantes. Les parcelles de plus de 25 hectares sont soumises à un plan de gestion,

quand les plus petites resteront quand même tributaires du code forestier. S'il existe deux principaux schémas de gestion forestière pour se constituer un patrimoine équilibré, les coûts d'entretien peuvent s'avérer coûteux, notamment les premières années. Mais le retour sur investissement peut s'avérer payant, « des coupes d'une valeur de 40 000 € peuvent s'observer au bout de 80 ans sur un patrimoine équilibré », détaille L. Staub. Là où réside la difficulté, c'est que le prix du bois est dans une fluctuation permanente, avec de forts à-coups. Ainsi le prix du Douglas dont la valeur « monte plein pot » actuellement, peut varier de 40 à 70 € le m³.

Est-ce l'ensemble des contraintes de ce placement atypique qui rend l'investisseur rare ? Alain Csakvary admet qu'il ne connaît presque pas de propriétaires de ce type. D'ailleurs, il note que les investisseurs institutionnels, comme les banques ou les assurances autrefois propriétaires, ne sont plus là. « Les détenteurs de forêts sont surtout des passionnés ou le deviennent. » D'aucuns toutefois sont tentés d'acquiescer des parcelles, notamment dans la Plaine pour se constituer une réserve de chasse. Une intention qui conduit à une surévaluation du bien pour sa valeur chasse, quand d'autres investissent pour réduire leur empreinte carbone. ■



L'entretien d'une forêt obéit à certaines règles plus ou moins contraignantes

© ALAIN CSAKVARY - CNPF