

## Investissements dans les forêts et vignes : une diversification qui a du sens

Ces actifs naturels apportent une certaine visibilité dans un environnement économique et financier qui en manque cruellement. Ils présentent des similitudes, en particulier sur le plan de la performance, même s'ils ne bénéficient pas de la même accessibilité. Ils répondent également à des logiques différentes.

### LES SUBTILITÉS FISCALES DE L'INVESTISSEMENT EN FORÊTS

Une fiscalité clémente est la bienvenue, comme le détaille Pascale Baussant « Pour l'investissement en GFI, la réduction fiscale est désormais plus avantageuse, car elle est passée de 18 à 25%. A cela s'ajoute une exonération partielle des droits de transmission sous certaines conditions, qui permet clairement de rehausser le rendement final, au départ très limité ». Jonathan Dhiver prévient « La plupart des GFI offrent à la fois la réduction de 25% des sommes investies à l'IR et l'exonération de 75% des droits de transmission. Toutefois, si le

premier avantage est immédiat, le second n'interviendra qu'une fois que le fonds a investi les sommes collectées ». Attention, la contrepartie à la réduction d'impôts est la conservation des titres 5 ans ½ à 7 ans minimum. Et cette réduction s'inscrit dans la limite annuelle des 10 000 euros de niches fiscales.

Vigilance également sur les droits de transmission : seul le GFI donne droit à l'abattement. Certains véhicules qui investissent en Europe sous forme de SA et de SAS ne donnent donc pas droit à cet avantage.

Les forêts françaises constituent un ensemble très morcelé, détenu à 75 % par des particuliers. Pourtant, ce marché s'ouvre de plus en plus aux investisseurs privés grâce aux GFI (groupements forestiers d'investissement).

La situation est très différente pour le marché viticole, extrêmement fermé. Un tout petit nombre de véhicules donne accès à ce marché aux épargnants.



## Une offre plus étoffée dans les forêts que dans les vignes

Les GFI représentaient 93 % de la capitalisation globale des groupements forestiers ouverts à l'épargne publique fin 2022 (total de 650 millions d'euros d'après la plateforme meilleurGF.com).

Ces véhicules, qui ont collecté près de 118 millions d'euros l'an passé, montent peu à peu en puissance. A côté du leader, France Valley, de nouveaux acteurs sont apparus en 2022 : Epicure AM a lancé le GFI Epiforêt 1 et Sogénial Immobilier son GFI CoeurForest.

« Sur ce marché encore confidentiel, nous nous positionnons comme un artisan de la gestion pour faire la différence. Nous souhaitons ainsi établir une proximité avec les investisseurs, notamment en leur proposant de visiter les forêts et en développant la pédagogie », décrit Jean-Marie Soulier, président de Sogénial Immobilier.

Côté vignes, seul un véhicule fait appel public à l'épargne : la SCPI LF Les Grands Palais de La Française. Sa capitalisation est encore extrêmement faible (4 millions d'euros fin 2022). Les investisseurs peuvent se tourner également vers certains GFV (groupements fonciers viticoles) si leur capital est encore ouvert.

S'ils disposent d'un capital un peu plus important (minimum de 15 000 euros), ils peuvent opter pour le seul fonds dédié aux vins d'exception « Uzès Grands Crus », proposé par La Financière d'Uzès. Après une récente modification de sa règle de liquidité par l'AMF, pour tenir compte de la montée en puissance d'autres régions que celle de Bordeaux, ce fonds peut détenir une allocation minimale de 60% en Bordeaux et/ou en Bourgogne.

Quant à ceux qui disposent d'un patrimoine conséquent, Guillaume Lucchini, président fondateur de Scala Patrimoine, indique que nombre de ces clients « souhaitent se constituer directement des caves. Ils peuvent ainsi éviter les commissions, parfois élevées, prélevées par certains fonds. Nous leur proposons d'investir par l'intermédiaire d'experts comme Manuel Peyrondet, primé meilleur sommelier de France. »

## Des risques de part et d'autre

Le choix de la société de gestion est essentiel, notamment en cas de revente de ses parts, comme le constate Pascale Baussant, dirigeante fondatrice de Baussant Conseil : « Attention, un investissement en GFI peut s'avérer un peu liquide, car la société de gestion doit organiser elle-même un marché secondaire. Il est donc essentiel de passer par un acteur important, qui affiche un volume significatif de transactions. C'est le cas de France Valley ».

Outre cette problématique de liquidité, inhérente à tous les fonds quel que soit l'actif sous-jacent, les aléas climatiques font également peser de sérieux risques. Les vignes sont ainsi particulièrement exposées au gel et à la grêle. Concernant le risque incendie, elles peuvent jouer le rôle de pare-feu, au contraire des forêts.

Jonathan Dhiver, dirigeant-fondateur de MeilleurSCPI.com, qui a lancé Meilleur-GF.com, tempère néanmoins « Lors des incendies en France durant l'été 2022, seule une forêt détenue par un GFI de France Valley a brûlé, représentant 0,14% de la capitalisation des fonds gérés par la société. Il est certain que détenir de la forêt de façon indirecte et bénéficier ainsi de l'intervention d'un expert permet de l'entretenir et de limiter les risques d'incendie ».

Néanmoins, face à l'accélération du réchauffement climatique, les pertes pourraient être beaucoup plus lourdes à l'avenir. D'où l'importance de la diversification géographique en Europe, que proposent certains fonds de France Valley par exemple.

Enfin, il faut noter que pour les forêts les risques phytosanitaires sont particulièrement prégnants, car ils ne sont pas couverts par les assurances.

## Une logique différente, quoique...

Investir dans les forêts permet de donner du sens à son épargne et de s'inscrire dans une démarche responsable. La forêt a, en effet, un impact colossal sur l'environnement : elle absorbe des tonnes de CO<sub>2</sub> et constitue le second puits de carbone après les océans.

En abritant de riches écosystèmes, elle contribue fortement à la biodiversité terrestre.

Par ailleurs, elle filtre une immense partie de l'eau potable mondiale. La professionnalisation du secteur permet d'améliorer cet aspect environnemental.

Pour Jean-Marie Soulier : « *Les GFI permettent une gestion raisonnée de la forêt grâce à l'intervention d'experts. Nous cherchons ainsi à optimiser la séquestration carbone de nos forêts, notamment via la plantation de parcelles non boisées et le reboisement d'autres parcelles. Néanmoins, la cession de crédit carbone est encore compliquée sur le plan réglementaire* ».

Cette situation devrait évoluer en constatant qu'outre-Atlantique, les sociétés de gestion multiplient les acquisitions de forêts dans le but de céder des crédits carbone.

Détenir des vignes relève davantage de la passion. Pascale Baussant résume « *Investir dans un GFV présente des avantages sur le plan de la transmission, tout en permettant de participer à une aventure viticole. Véritables passionnés, les investisseurs sont souvent rémunérés en nature sous forme de bouteille. C'est la grande différence avec l'investissement en forêts* ».

Point commun entre les deux types d'actifs : les revenus sont limités. Les revenus d'un GFI, issus de la vente de bois, des droits de chasse et de la trésorerie placée, varient de 0 à 1% du montant investi.

Côté vin, en 2022, la SCPI LF Les Grands Palais, par exemple, a affiché un taux de distribution de 0,93%, bien inférieur à la moyenne du secteur des SCPI (4,53%). Néanmoins le prix de part régulièrement revalorisé.

Ces actifs doivent être envisagés comme des produits de capitalisation qui vont se valoriser dans le temps. Toutefois, ce ne sont pas des produits spéculatifs. Guillaume Lucchini déplore « *Le marché des actifs naturels n'est pas toujours régulé. Il n'est donc pas rare de rencontrer des conseillers peu scrupuleux, qui vont proposer des placements sans réelle analyse du business plan au préalable* ».

<https://fundsmagazine.optionfinance.fr/immobilier/investissements-dans-les-forets-et-vignes-une-diversification-qui-a-du-sens.html>

