



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

Investissement forestier

- 1 Anticiper la remontée du prix du bois et défiscalisation.**
- 2 Comparatif d'une mutation entre un bien immobilier et forestier.**
- 3 Anticipation d'une hausse du prix du bois.**
- 4 Questions / Réponses.**

1 - Anticiper la remontée du prix du bois et défiscalisation.

Le rattrapage à la hausse des valeurs des grans massifs forestiers s'est confirmé en 2004. Les acquéreurs anticipent une remontée du prix du bois, qui a chuté après la tempête de 1999.

Sur les petites parcelles, les prix ont progressés de 3.5% en 2004, selon la Caisse des Dépôts. L'occasion de rappeler les possibilités de défiscalisation offertes par l'investissement forestier.

Chaque année, la Société forestière de la Caisse des dépôts publie son étude sur le marché des forêts en France. Ainsi, apprend-on que, en 2004, le prix moyen des forêts non bâties a progressé de 8.5% à 4 120 l'hectare, mais ce marché étant très étroit, seulement 12 200 transactions par an portant sur 107 000 ha, cette indication mérite une analyse sur une plus longue période et selon les surfaces.

En effet, le marché se divise en deux segments : celui des grandes parcelles de plus de 25 ha et celui de la forêt d'agrément, de superficie inférieure. Les prix des forêts d'exploitation dépendent de l'évolution du prix des bois, ce qui n'est pas le cas de la forêt de loisirs, dont les prix évoluent selon les marchés immobiliers urbains et ruraux.

2 - Comparatif d'une mutation entre un bien immobilier et forestier.

Comparatif de coût d'une mutation à titre gratuit entre un bien immobilier classique et un bien forestier

Comparatif d'une mutation entre un bien immobilier et forestier	
Donation en toute propriété par un couple d'un immeuble commun d'une valeur de 2 000 000 Euros à un enfant unique	Donation en toute propriété par un couple d'un bien forestier commun d'une valeur de 2 000 000 Euros à un enfant unique en demandant l'application du régime forestier (2) connu sous le nom de "Loi Serot-Monichon" (art 793-1-3° du CGI)
Donation par chacun des deux parents à leur enfant : 1 000 Euros	Donation par chacun des deux parents à leur enfant : 1 000 Euros
Abattement (art 779-1 du CGI) 50 000 euros	Exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit à concurrence des 75% de la valeur du bien donné : - 75 % / Base taxable : 250 000 euros - Abattement (art 79-1 du CGI) : 50 000 euros
RESTE TAXABLE : 950 000 euros	RESTE TAXABLE : 200 000 euros

Droits dûs : 7 600 X 5% = 380 euros 3 800 X 10% = 380 euros 3 600 X 15% = 540 euros 505 000 x 20% = 101 000 euros 330 000 x 30% = 99 000 euros 100 000 x 35% = 35 000 euros TOTAL 236 300 euros	Droits dûs : 7 600 X 5% = 380 euros 3 800 X 10% = 380 euros 3 600 X 15% = 540 euros 185 000 X 20% = 37 000 euros TOTAL 38 300 euros
Réduction des droits (art 790-II du CGI) - 50 % (1)	Réduction des droits (art 790-II du CGI) : - 50 % (1)
Reste dû 118 150 euros	Reste dû 19 150 euros
Soit un coût total de : 118 150 X 2 = 236 300 euros	Soit un coût total de : 19 150 X 2 = 38 300 euros
(1) Sans limite d'âge pour le donneur si l'opération est réalisée avant le 31/12/2005 (2) Les héritiers s'engagent à respecter pendant trente ans un plan de gestion durable de la forêt, prévue à l'article L.8 du Code forestier. Ils peuvent cependant vendre leur bien à condition que les preneurs appliquent les mêmes règles.	

3 - Anticipation d'une hausse du prix du bois.

"Dans les Vosges, on vendait le m3 de bois de hêtre de bonne qualité à près de 300 euros en 1998. Le prix est descendu à 60 euros en 2000".

Anticipation d'une hausse du prix du bois.

Concernant les massifs forestiers de plus de 25 ha, la hausse de 10% des prix observée en 2004 correspond à un rattrapage relatif après une baisse enregistrée entre 2000 et 2002. Ce recul a même été sévère dans les régions d'exploitation comme dans le Doubs et le Jura.

Selon Patrick CHARPENTIER, notaire à Leviers dans le Doubs, le prix de vente d'une forêt de résineux a baissé de 30% en moyenne entre 1999 et 2005. La chute du prix du bois après la tempête de 1999 a entainé dans son sillage les valeurs des forêts. "En 1998, on vendait le m3 de bois de hêtre de bonne qualité à près de 300 euros, rappelle Louis AUSSEDAT, notaire du groupe MONASSIER qui connaît bien la région des Vosges. Le prix de vente du bois est descendu à 60 euros en 2000" en raison d'un excès de l'offre.

Aujourd'hui, les prix se sont redressés autour de 100 euro, toujours dans les Vosges. Le stock de bois résultant de la tempête est complètement absorbé et le prix du bois devrait logiquement remonter à partir de septembre 2005. C'est du moins l'anticipation des acquéreurs actuels.

Pression des prix à la hausse pour les petites parcelles

Pour les petites parcelles la logique est toute différente. La pression urbaine, l'esthétique de la rpropriété, le mélange de essences et le plaisir de la chasse poussent les prix à la hausse (+3.5 % en 2004 et + 53% depuis 1995). La qualité du bois n'entre pas en ligne de compte. "En Sologne, raconte Olivier GOUSSARD, notaire près d'Orléans, certains amateurs de chasse préfèrent acheter une forêt pleine de ronces, gage de présence de sangliers".

L'investissement forestier procure une très faible rentabilité...

Si le plaisir n'est peut être pas la seule motivation des investisseurs, celle provenant des revenus de la coupe de bois ne vaut guère. Ils sont insuffisants, même s'ils bénéficient d'une exonération d'impôt. Au bout du compte, la rentabilité est très faible, de l'ordre de 2% par an. " Vous ne pouvez pas pas vivre des revenus d'une forêt, sauf si vous possédez au moins 1 000 ha, estime Louis AUSSEDAT. L'investissement forestier s'inscrit dans une logique de diversification pour des gens qui n'ont pas besoins de revenus". Le principal intérêt de ce type d'investissement réside dans la défiscalisation possible lors de la transmission du patrimoine.

...mais un outil de défiscalisation intéressant.

En effet, seulement 25% de la valeur réelle de la forêt est prise en compte dans une succession ou une donation. "L'investisseur va acheter une forêt de plantation, par exemple des pins de Douglas, âgés d'environ 40 ans, explique Patrick CHARPENTIER. Il ne fera aucune coupe pendant 20 ans. Ensuite, alors que la forêt a pris de la valeur, le propriétaire a le choix entre donner son domaine à ses héritiers en profitant de l'abattement de 75% ou vendre son bois". Et engranger ainsi un joli capital entièrement exonéré d'impôt.

En attendant la capitalisation, l'investisseur doit tout de même gérer son bien, ou bien le confier à un expert forestier, à condition toutefois que le domaine présente une taille minimum de 30, voire 50 ha.

➤ Le prix des grandes parcelles de forêt a augmenté de 10% en 2004

Evolution du prix moyen des biens forestiers non bâtis :

Evolution du prix moyen des biens forestiers non bâtis			
Classe de surface	Prix moyen en 2004 (1)	Variation depuis 2003	Variation depuis 1995
de 1 à 10 ha	4 130	3.5	53.5
de 10 à 25 ha	3 180	1.6	52.9
plus de 25 ha	3 560	9.9	21
(date de dernière mise à jour : 01/02/05)			

(1) En euros courants par hectare, moyennes sur deux ans.

4 - Posez vos questions sur le groupement forestier.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.