

Novembre 2018

Convergence

Cahier spécial N°1

Tarif adhérent : 20 € TTC

Tarif non-adhérent : 40 € TTC

The background of the cover is an aerial photograph of a dense forest. Overlaid on this image are several semi-transparent financial charts, including line graphs and bar charts. Two specific data points are highlighted with numbers: '48.991' and '31.012'. The overall color palette is a mix of natural greens and browns from the forest, and vibrant oranges and yellows from the top and bottom borders.

**LE CHARME
LEGENDAIRE DE LA
FORÊT**

Dossier réalisé par :

Evelyne du Coudray, Présidente de la commission
« Patrimoine »

et les membres de la commission

© CCEF

The logo consists of the letters 'CCEF' in a stylized, white, sans-serif font. The 'C' is large and partially overlaps the 'E's. The 'E' is composed of three horizontal bars. The logo is set against a dark background within a white-bordered box.

CCEF

Compagnie des Conseils
et Experts Financiers

TRAVAUX DE LA COMMISSION

« PATRIMOINE »



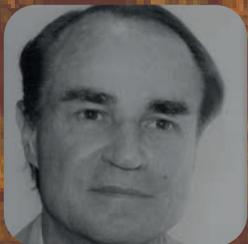
Evelyne du COUDRAY
Présidente de la commission



Denis BAUBET
Expert-comptable,
commissaire aux comptes et
expert près de la cour d'appel
de RIOM



Eric GUIARD
Vice-président de la CCEF et
notaire



Loïc de KERVILER
Expert près de la cour
d'appel de Paris



Jean LEFEVRE
Conseil en Gestion de
Patrimoine



Didier REMY
Expert-comptable
honoraire



Alain VOISSET
Expert-comptable



**Silvestre TANDEAU de
MARSAC**
Vice-président de la CCEF et
avocat

Éditorial

La forêt : capital, ressource, confiance !



Par André-Paul Bahuon,
Président de la CCEF

L'originalité de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers est d'aborder des thèmes originaux de manière pluriprofessionnelle. Outre le fait contextuel, il s'agit pour la CCEF d'apporter un éclairage technique tant vis-à-vis de ses membres que de son environnement extérieur.

C'est ainsi qu'il y a deux ans, la commission « Patrimoine » s'était mobilisée sur une analyse en profondeur de la SCPI, permettant ainsi à beaucoup de spécialistes de s'inspirer des écrits de la CCEF.

En 2018, Evelyne du COUDRAY, présidente de la commission, a entraîné ses collègues dans une nouvelle exploration.

« Exploration » est le terme juste, dès lors que l'on souhaite s'aventurer dans le milieu forestier.

Il s'est agi, avec le groupe qu'elle a animé, de pouvoir examiner toutes les pistes patrimoniales que la forêt permet.

On oublie trop souvent que la forêt est une ressource naturelle renouvelable, qui fonde une « industrie » et des services, mais aussi une « ingénierie financière » liée tant à la gestion foncière de celle-ci, qu'à l'aspect économique retiré de ce bien précieux.

La forêt sait réconcilier, n'en déplaise à un ancien Ministre de l'environnement, l'écologie et l'économie.

Gérer une ressource naturelle, y attirer des investisseurs, concevoir des produits titrisés dont le fondement est solide, mettent en lumière une chaîne économique vertueuse.

L'Autorité des Marchés Financiers ne s'est d'ailleurs pas trompée en surveillant l'évolution des OPC consacrées à la forêt. Il s'agit de sécuriser l'investissement, notamment en s'assurant de la contrepartie tangible.

Que les membres de la commission « patrimoine » soient remerciés de la contribution que le lecteur va découvrir, et particulièrement Evelyne du COUDRAY qui démontre par cette nouvelle publication tant la praticité que l'analyse intellectuelle d'un sujet important, sous son autorité.

Bonne lecture à tous.

André-Paul BAHUON
Président de la CCEF

Avant-propos

La FORÊT touche le domaine privé et le domaine public avec ses principaux acteurs (l'ONF et les SAFER) et attire les investisseurs à long terme.

Quels sont les freins et les motivations pour agir ? Comment investir en direct ou via un groupement ? Analyser et découvrir les structures juridiques, les clefs de la fiscalité depuis l'acquisition jusqu'à la revente. Une aventure sur le long terme, dont vous découvrirez les charmes à travers ce support.

Mais avant d'être aujourd'hui un actif patrimonial, la forêt a inspiré et fasciné nombres d'auteurs et de compositeurs depuis des millénaires...



Par Evelyne du Coudray,
Présidente de la commission
« Patrimoine »

« Aux arbres »

Arbres de la forêt, vous connaissez mon âme !
Au gré des envieux, la foule loue et blâme ;
Vous me connaissez, vous ! - vous m'avez vu souvent,
Seul dans vos profondeurs, regardant et rêvant.

Vous le savez, la pierre où court un scarabée,
Une humble goutte d'eau de fleur en fleur tombée,
Un nuage, un oiseau, m'occupent tout un jour.
La contemplation m'emplit le cœur d'amour.

Vous m'avez vu cent fois, dans la vallée obscure,
Avec ces mots que dit l'esprit à la nature,
Questionner tout bas vos rameaux palpitants,
Et du même regard poursuivre en même temps,
Pensif, le front baissé, l'œil dans l'herbe profonde,
L'étude d'un atome et l'étude du monde.

Attentif à vos bruits qui parlent tous un peu,
Arbres, vous m'avez vu fuir l'homme et chercher
Dieu !

Feuilles qui tressaillez à la pointe des branches,
Nids dont le vent au loin sème les plumes blanches,
Clairières, vallons verts, déserts sombres et doux,
Vous savez que je suis calme et pur comme vous.

Comme au ciel vos parfums, mon culte à Dieu s'élance,
Et je suis plein d'oubli comme vous de silence !
La haine sur mon nom répand en vain son fiel ;
Toujours, - je vous atteste, ô bois aimés du ciel !
J'ai chassé loin de moi toute pensée amère,
Et mon cœur est encore tel que le fit ma mère !

Arbres de ces grands bois qui frissonnez toujours,
Je vous aime, et vous, lierre au seuil des autres
sourds,
Ravins où l'on entend filtrer les sources vives,
Buissons que les oiseaux pillent, joyeux convives !

Quand je suis parmi vous, arbres de ces grands bois,
Dans tout ce qui m'entoure et me cache à la fois,
Dans votre solitude où je rentre en moi-même,
Je sens quelqu'un de grand qui m'écoute et qui
m'aime !

Aussi, taillis sacrés où Dieu même apparaît,
Arbres religieux, chênes, mousses, forêt,
Forêt ! c'est dans votre ombre et dans votre mystère,
C'est sous votre branchage auguste et solitaire,
Que je veux abriter mon sépulcre ignoré,
Et que je veux dormir quand je m'endormirai.

Victor Hugo

(1802-1885) Recueil : *Les Contemplations*
"Aux arbres"

Le charme légendaire de la forêt

Sommaire

Editorial - *La forêt : capital, ressource, confiance !*

Par André-Paul BAHUON, Président de la CCEF..... 3

Avant-propos

Par Evelynne du Coudray, Présidente de la commission « Patrimoine »..... 4

• **Partie I - Présentation**..... 7

- Un investissement atypique
- Un placement qui a la cote
- Une diversité choisie
- Un concept défini

• **Partie II - À qui appartient la forêt ?** 8 à 10

- Forêt privée
- Forêt publique
 - » La forêt domaniale
 - » Forêt communale

• **Partie III - Pourquoi investir dans une forêt ?** 11 à 16

- Des motivations variées
 - » La forêt comme un plaisir utile à l'environnement
 - » La forêt comme moyen de production
 - » La forêt comme placement
- Les freins à l'investissement forestier
 - » Des connaissances obligatoires
 - » Des contraintes spécifiques
 - » Deux marqueurs : un rendement faible et un engagement à long terme
 - » Un manque de liquidité
 - » Un engagement risqué

- **Partie IV - Comment devenir propriétaire et exploiter ?** 17 à 21
 - En direct ou via un GFF (groupement Foncier Forestier)
 - » Acheter en direct
 - » Acheter des parts de GFF ou GF
 - » GFI Groupement Forestier d'Investissement
 - Avec les acteurs du marché
 - » Les SAFER (société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural)
 - » L'ONF
 - Structures juridiques adaptées
 - » Droits de priorité
 - » Les différentes formes de structures

- **Partie V - Une fiscalité alléchante** 22 à 25
 - Acquisition
 - » droits de mutation
 - » IFI
 - » loi defi acquisition et avantages fiscaux
 - Détention
 - » loi defi gestion
 - » loi defi travaux
 - » IFI
 - » revenus
 - » taxe foncière
 - Revente
 - » plus-values

- **Partie VI - Conclusion** 26