



ASFFOR

ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

EXERCICE 2017

(Extrait)

ASFFOR

ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

8 bis rue de Châteaudun - 75009 PARIS

Président

M. Pierre ACHARD

Vice-présidents

GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DE LA NONCIATURE

Représenté par Mme Catherine BOUCHARD (Crédit Agricole)

GROUPEMENT FORESTIER DES DOUZE FORÊTS

Représenté par M. Henri de GAUDEMARIS (Fiducial Gérance)

GROUPEMENT FORESTIER DE LA COMPAGNIE DES LANDES

Représenté par M. Gilles SEIGLE et M. Max PENNEROUX, représentant suppléant (Société Forestière de la Caisse des Dépôts)

Administrateurs

GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DU CHATEAU BELGRAVE

Représenté par M. Patrick RIBOUTON et Cyril CARTERON, représentant suppléant (La Française REM)

GROUPEMENT FORESTIER DE BAUFFREMONT

Représenté par M. Michel PITARD (SGFF)

GROUPEMENT FORESTIER DE BEAUSEJOUR

Représenté par M. Patric MOURGERE et M. Patrice LECUREUIL, représentant suppléant

GROUPEMENT FORESTIER DE CHESNAIE-PINSONNELLERIE

Représenté par Mme Marie-Hélène LACHAND (Caisse des Dépôts)

GROUPEMENT FORESTIER FRUCTIFORÊTS

Représenté par M. Philippe SILVA et Florent CHEVALERE, représentant suppléant (Nami-AEW Europe)

GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS

M. Jovan AVRAMOVIC, représentant suppléant (AMUNDI Immobilier)

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE U.G.I.F.O.R.

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

GROUPEMENT FORESTIER France VALLEY PATRIMOINE

Représenté par M. Arnaud FILHOL et Guillaume TOUSSAINT, représentant suppléant (France Valley)

Secrétaire Permanent

M. Jean-Yves HENRY

Secrétaire suppléant

M. Michel PITARD

Contrôleur des comptes

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE UGIFOR

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

Trésorier

GROUPEMENT FORESTIER DE CHESNAIE-PINSONNELLERIE

Représenté par Mme Marie-Hélène LACHAND (Caisse des Dépôts)

Membre d'honneur

M. Gilles de HAUT de SIGY

LA CONJONCTURE

Contexte général

Après plusieurs années de redémarrage peu dynamique, l'activité économique française semble désormais repartir de façon significative en 2017. Les signes de cette reprise économique durable s'accumulent :

- la croissance du PIB a été revue en cours d'année à la hausse à 1.9 %, pour des prévisions initiales de 1.6%, niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2011.
- Le taux de chômage est en légère décroissance (en deçà des 10 % de fin 2016), dans un climat de l'emploi qui s'améliore.
- Les investissements des ménages et des entreprises augmentent plus rapidement que prévu.
- Les mises en chantiers et les permis de construire connaissent une progression importante.

Seuls la consommation et le pouvoir d'achat des ménages augmentent moins vite que prévu. De plus, le reste de l'Europe et du monde connaissent aussi un contexte économique favorable.

Filière Forêt-Bois

On observe une forte hausse de l'activité des professionnels de l'exploitation-scieie à dominante feuillus et de l'exploitation-scieie à dominante résineux, du fait de la forte demande sur les produits transformés. Cependant, ces professionnels ont du mal à répercuter au client final la hausse des prix parfois très importante (chêne par exemple) de la matière première, du fait de la faiblesse de la ressource. Les marges sont donc réduites au minimum.

Pour les autres secteurs d'activité, on observe les tendances suivantes sur 1 an :

- Une stabilité de l'activité des entrepreneurs de travaux forestiers (ETF), ainsi que de celle des professionnels de l'emballage industriel,
- Une progression de l'activité des fabricants d'emballages légers et de parquets,
- Une baisse de l'activité des fabricants et reconditionneurs de palettes bois.

Notons de plus une légère amélioration sur un an du déficit de la balance commerciale de la filière bois, du fait de la baisse du déficit sur le secteur des pâtes de bois, des papiers et des cartons et de celui des sciages, et par l'augmentation de l'excédent des bois ronds. La grande majorité des transactions s'effectue au sein de l'U.E. : l'Allemagne, puis l'Italie, l'Espagne et la Belgique sont les principaux partenaires de la France, en montants échangés.

Prix des bois sur pied en forêt

En forêt, le prix des bois s'est orienté différemment selon les essences :

Feuillus

Demande très satisfaisante, tout particulièrement sur le chêne qui reste toujours très recherché et dont le prix connaît une nouvelle hausse significative (autour de 10 %). Cette hausse est liée à une relative rareté de l'offre, structurellement en baisse depuis 30 ans, et à la demande en hausse des produits transformés. Le besoin est national et international : Angleterre, Allemagne, pays d'Asie (Vietnam, Inde, Chine..) et les pays européens. La demande est toujours tirée par les merrains mais aussi par les sciages (parquet notamment), dont la demande augmente.

Les prix du hêtre restent stables. La demande est maintenue en particulier par l'export de sciages vers les pays du Maghreb, de l'Asie et du Moyen-Orient. Les gros bois de qualité ont retrouvé, après une quinzaine d'année, des prix satisfaisants.

Les prix des frênes, dont les volumes mis en marché restent à un niveau élevé du fait du chalara, sont stables voire orientés à la hausse pour les bois de qualité. Cette tendance est liée à la demande à l'export.

Les cours du peuplier semblent enfin connaître une hausse, même si elle reste contenue. La demande est stable par rapport à l'année 2016.

Résineux

Le marché plutôt stable d'une année sur l'autre, avec des particularités régionales et selon les essences. Le prix des résineux est ainsi :

- stable en Bourgogne et sur l'Est de la France, à des niveaux satisfaisants pour le producteur,
- en légère hausse sur le Grand Ouest de la France (douglas essentiellement), à des prix satisfaisants pour le producteur,
- en légère hausse, mais toujours à des niveaux faibles, en Midi-Pyrénées et Auvergne/Limousin.

Pour sa part, le marché du pin maritime dans le Sud-Ouest, marché particulier, est orienté à la hausse sur les bois d'œuvre car les scieurs sont inquiets sur la disponibilité de la matière à court terme, mais connaît une légère baisse sur la trituration, sans que cela laisse d'inquiétude pour l'avenir.

Bois d'industrie

La succession d'hivers doux maintient la demande en bois de chauffage et bois énergie à un faible niveau et les prix sont stables, voire à la baisse.

Conclusion

Dans un contexte économique qui s'améliore désormais significativement, l'année est à nouveau satisfaisante pour le producteur en termes de prix des bois en forêt.

Pour rappel, l'analyse fine du marché des bois sur pied en forêt privée auquel contribue l'ASFFOR avec la Société Forestière de la CDC et EFF sera publiée au printemps 2018 (1).

¹ L'indicateur 2018 des ventes de bois sur pied en forêt privée, produit par la Société Forestière de la CDC, en partenariat avec l'ASFFOR et les Experts Forestiers de France, dans le cadre de l'Observatoire économique de l'interprofession nationale France Bois Forêt, sera publié au printemps 2018.

LES MARCHÉS DES FORÊTS ET DU FONCIER AGRICOLE¹

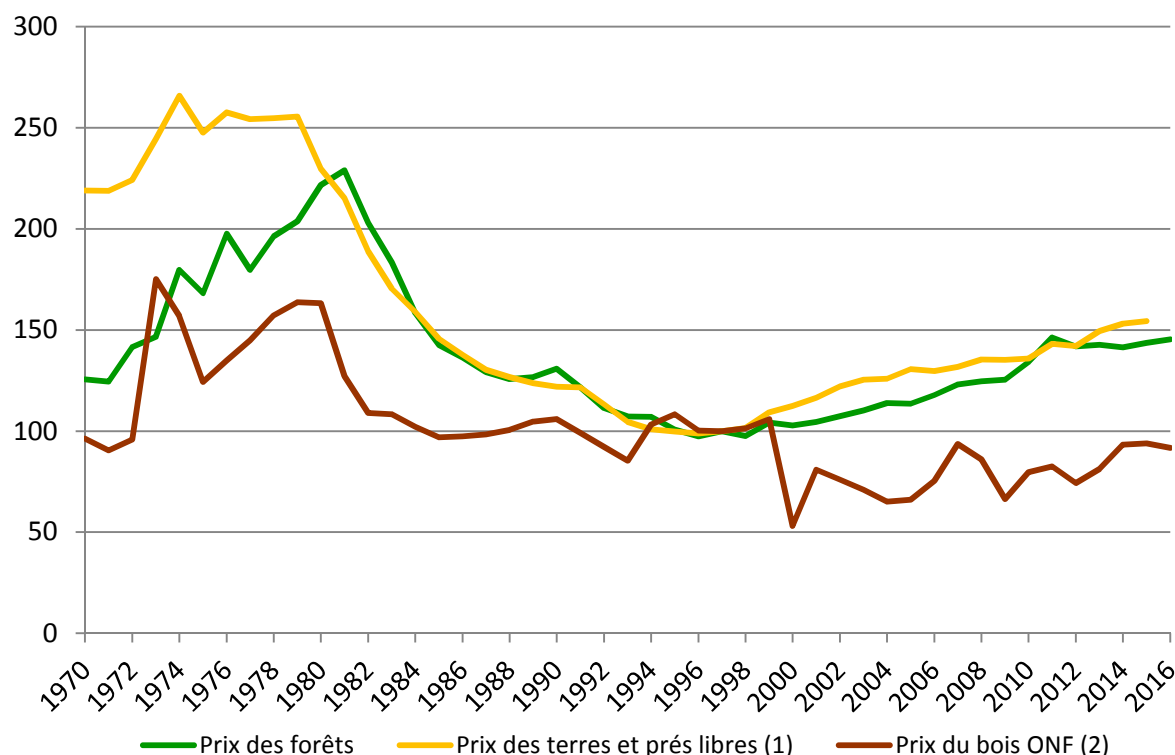
Le marché des forêts

Ce marché fait l'objet d'une publication en mai de chaque année, aussi les informations pour 2017 ne sont pas encore disponibles.

Pour rappel, les tendances de l'exercice 2016 montraient la bonne santé du marché des forêts : volume des transactions et prix moyen des forêts en hausse, avec une augmentation de 2,1 % pour une valeur moyenne de 4 100 euros/ha contre, en 2015, 4 020 euros/ha.

Evolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2016

Source : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer



Euros constants

Base 100 en 1997 : l'année 1997 constitue la base 100 de l'analyse car il s'agit d'un point bas pour les marchés immobiliers, aussi bien ruraux qu'urbains

(1) Pour la valeur 2016, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2017

(2) Prix ONF du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)

En l'attente de la synthèse des transactions forestières pour l'année 2017, les opérateurs constatent que l'orientation de l'année précédente s'est amplifiée avec une forte demande, conduisant à des prix élevés, avec le recours plus marqué à des mises en concurrence à l'initiative des vendeurs.

Le marché foncier agricole

Les transactions également actives, avec de fortes différences selon les régions et les natures des cultures, font l'objet d'analyses en mai à l'initiative de la FNSAFER.

¹ Sources : « Indicateur 2017 du marché des forêts en France » produit par la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts, et Terres d'Europe-Scafr, le bureau d'études pour la Fédération Nationale des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) de mai 2017 ; l'indicateur 2018 sera publié en mai 2018.

L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

L'année 2017 s'est déroulée en prolongement des actions « classiques » de l'ASFFOR qui a déployé son activité d'organisation professionnelle au service des sociétés, groupements ou fonds investissant dans la forêt ou le foncier agricole.

Lors de chaque conseil d'administration, les travaux ont été présentés aux membres qui ont validé les orientations et suites prévues. On peut retenir pour l'année écoulée les points marquants suivants :

Aboutissement du dossier Groupement Forestier d'Investissement

En effet, malgré la loi les créant en 2014, les textes d'application ne pouvaient être pris en l'absence d'amendement, démarches engagées, en plein accord avec, d'une part l'AMF et la DG Trésor, le cabinet et les services du Ministère de l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt d'autre part, en 2015 et 2016.

En octobre 2017, le Gouvernement a pris par ordonnance les mesures tendant à adapter les dispositions du code monétaire et financier relatives aux organismes de placement collectif, ce que sont les groupements forestiers d'investissement, afin de les rendre fonctionnels.

Les GFI sont désormais soumis aux mêmes règles de gouvernance, de sécurité, d'information et de commercialisation que les autres classes d'actifs et en particulier les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) : les GFI figurent maintenant dans le même paragraphe du code monétaire et financier que les SCPI.

Les textes réglementaires d'accompagnement qui avaient été finalisés et validés antérieurement avec les services du régulateur et ceux du Ministère en charge des forêts, (règlement général de l'AMF, partie réglementaire des codes forestier, monétaire et financier), sont en cours de publication.

Poursuite des travaux relatifs aux groupements forestiers et leur fiscalité

L'année 2017 aura été l'occasion de suivre le sujet, participer à diverses réunions et obtenir des entretiens de travail avec la Direction de la Législation Fiscale.

Si toutes les questions posées n'ont pas eu de réponse définitive, d'autres comme le DEFI Forêts, portées par l'ASFFOR avec Fransylva, ont abouti avec sa prorogation jusqu'en 2020.

Le sujet de la fiscalité forestière a été aussi revu dans le cadre de la suppression de l'ISF et son remplacement par l'IFI : la forêt, comme les parts de groupements forestiers, restent soumis aux mêmes principes d'assujettissement et d'abattements.

Démarches concernant les groupements fonciers agricoles

En premier lieu, 2017 a été marquée par la poursuite des travaux sur le projet de GFAl avec notamment de nouveaux contacts auprès des autorités et organisations concernées. Certaines ouvertures ont été obtenues, notamment auprès du Ministère de l'Agriculture alors que d'autres étapes, voire difficultés, sont encore à franchir.

Parallèlement, les travaux engagés antérieurement avec la Confédération des experts fonciers - CEF - se sont achevés, et en liaison avec le CNEFAF, le guide méthodologique de l'expertise foncière, agricole et viticole a été édité en 2017.

Comme le guide méthodologique de l'expertise en estimation forestière pour les Groupements Forestiers, ce nouveau guide servira de support méthodologique aux experts évaluant les actifs fonciers des Groupements Fonciers Agricoles.

Ces deux guides seront transmis en 2018 par les parties y ayant contribué (CNEFAF, CEF, EFF et ASFFOR) à l'AMF.

L'indicateur prix des bois sur pied en forêt privée

Après la reconduction de la convention avec France Bois forêt, les trois partenaires - EFF, Société Forestière de la CDC, ASFFOR – ont produit le nouvel indicateur en 2017 qui a fait l'objet d'une publication avec présentation à la presse.

Ce dossier devrait évoluer à la demande de France Bois Forêts, afin d'étudier les conditions de la convergence avec les indicateurs de l'Office National des Forêts - ONF - et de l'union des coopératives forestières de France - UCFF - issues des données économiques et statistiques de leurs ventes groupées de bois sur pied en vue de la production d'un indice composite couvrant l'ensemble des ventes de bois sur pied de la forêt, publique et privée.

D'autres sujets ont mobilisé l'ASFFOR, et pourront déboucher dans les prochains mois ; en particulier le projet de colloque ASFFOR (envisagé en novembre 2018) : cadrage du thème général, recherche des financements auprès de FBF et FBIE CODIFAB, article dans la revue du CPF ...

Plusieurs interventions de l'ASFFOR ont également été faites sur le sujet « forêt » à la demande de l'Académie d'Agriculture d'une part et de l'INERE (Notaires) d'autre part.

Enfin, la représentation de l'ASFFOR dans l'écosystème forestier s'est poursuivie avec la participation aux instances de FBF, de l'IDF, du CSFB et aux réunions de suivi du PNFB, aux travaux du CNGRF, ainsi que lors des assemblées générales des organisations professionnelles.

Ce développement des activités et la place reconnue de l'ASFFOR impliquent une mobilisation active de chacun des membres et leur implication aux réunions de travail ; qu'ils en soient vivement remerciés.

Pour rappel, la présente Assemblée Générale, et le Conseil qui y fait suite, ont été convoqués dès le 15 février 2018, afin de procéder à la nomination de Thierry WALRAFEN, Président de l'Asffor et ainsi succéder à Pierre ACHARD, nommé Président d'Honneur.
