

# **ASFFOR**

**Association**

**des Sociétés et Groupements**

**Fonciers et Forestiers**

**EXERCICE 2009**

**(Extrait)**

# **A.S.F.F.O.R.**

**ASSOCIATION DES SOCIETES ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS**

**Association régie par la loi du 1er juillet 1901**

**102 rue Réaumur - 75002 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. Renaud des PORTES de la FOSSE et M. Hubert CHEVALIER,  
représentant suppléant (UFFI REAM)

## **Administrateurs**

### **GROUPEMENT FORESTIER DE BAUFFREMONT**

Représenté par M. Michel PITARD (SGFF)

### **GROUPEMENT FORESTIER DE BEAUSEJOUR**

Représenté par M. Gilles de HAUT de SIGY

### **GROUPEMENT FORESTIER DE LA COMPAGNIE DES LANDES**

Représenté par M. Laurent PIERMONT (Caisse des dépôts et consignations)

**GROUPEMENT FORESTIER ELYSEES-FORÊTS**

Représenté par M. Dominique PAULHAC (HSBC)

**GROUPEMENT FORESTIER FRUCTIFORÊTS 1**

Représenté par M. Marc PETILLOT et M. Alain PIVERT, représentant suppléant  
(NATIXIS)

**GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS**

Représenté par M. Alain KUENTZ (AMUNDI Immobilier)

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

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

**Secrétaire Permanent**

M. Jean-Yves HENRY

**Secrétaire suppléant**

M. Michel PITARD

**Contrôleur des comptes**

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

Représentée par M. Christophe LEBRUN (AXA)

**Trésorier**

**GROUPEMENT FORESTIER ELYSEES-FORÊTS**

Représenté par M. Dominique PAULHAC (HSBC)

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis afin de vous présenter l'activité du vingtième septième exercice social de votre Association et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

## LA CONJONCTURE

**Au troisième trimestre 2009, la sortie de récession semble se préciser dans la plupart des pays avancés, grâce à l'amélioration des conditions financières et aux plans de relance mis en œuvre au cours de l'année. Pour le quatrième trimestre, le climat conjoncturel continue globalement de s'améliorer : en particulier, l'impulsion procurée par les échanges mondiaux resterait vigoureuse, quoiqu'un peu atténuée par rapport au trimestre précédent.**

Cependant toutes les économies avancées ne sont pas encore sorties de récession et le font en ordre dispersé. Après s'être stabilisée au deuxième trimestre (0,0 %), l'activité des économies avancées a rebondi au troisième trimestre 2009 (+0,5 %), principalement grâce aux plans de relance et à la normalisation de la situation financière : la demande des ménages en a été soutenue et celle des entreprises stabilisée. Toutefois, cette reprise de l'activité n'a pas été homogène : la reprise a été franche aux États-Unis, en Allemagne, en Italie et au Japon, alors que l'Espagne et le Royaume-Uni ne sont toujours pas sortis de récession.

Dans les pays émergents, et plus particulièrement ceux du Sud-est asiatique, l'activité a nettement progressé au troisième trimestre 2009 : l'investissement productif et les exportations y ont été très dynamiques. En Chine notamment, la croissance a été portée par la mise en œuvre du plan de relance et l'assouplissement des conditions d'octroi du crédit. La vigueur de l'économie chinoise a entraîné à sa suite tout le Sud-est asiatique.

Par ailleurs les marchés financiers se normalisent, mais restent difficiles, et les marchés immobiliers se ressaisissent.

En particulier l'immobilier, après une crise brutale, semble se ressaisir dans un grand nombre de pays. Ainsi, les prix et les volumes de transactions se redressent aux États-Unis et au Royaume-Uni. En Espagne, la baisse des prix s'est modérée depuis le deuxième trimestre. Toutefois, ces signes d'amélioration demeurent fragiles. En outre, les niveaux d'activité dans le secteur de la construction de logements et les volumes de transactions sont très nettement inférieurs aux niveaux d'avant la crise.

Enfin si elle reste presque partout positive, un léger repli de l'inflation sous-jacente apparaît dans les économies avancées. Ce recul tient d'abord à la faiblesse de la demande qui contraint les entrepreneurs, tout au long de la chaîne de production et de distribution, à contenir leurs prix pour conserver des clients. Elle tient également à la hausse du chômage et à la modération salariale qu'elle induit. La hausse récente des prix

des matières premières, et notamment du pétrole, viendrait limiter cette baisse en se diffusant progressivement aux prix à la consommation. Par conséquent, la modération des prix se poursuivrait mais la baisse de l'inflation sous-jacente serait nettement moins marquée dans les mois à venir.

A ce contexte échappe le Japon, qui n'était jamais totalement sorti de la déflation et qui confirme sa rechute. Des craintes vives existent aussi sur l'Espagne et l'Irlande. En effet, dans ces deux pays, le glissement annuel des prix à la consommation est négatif et il ne se redresserait que sous le coup de la hausse des prix de l'énergie. Surtout, les retards d'activité accumulés y sont considérables. L'inflation sous-jacente est donc négative depuis le début de l'année en Irlande, en baisse rapide et déjà quasi nulle en Espagne.

**En France et derrière ce mouvement d'ensemble, le climat des affaires se redresse au cours du deuxième semestre dans les services, mais il marque toujours le pas dans l'industrie et demeure déprimé dans la construction.**

La France ferait ainsi partie des pays en reprise mais celle-ci resterait laborieuse. L'économie française croîtrait, jusqu'à la mi-2010, à un rythme proche de 0,4 % par trimestre. Ce profil régulier masque une décélération dans l'industrie, après un rebond à la mi-2009. À l'inverse, s'il n'est pas encore terminé, l'ajustement du marché immobilier pèserait de moins en moins sur la croissance dans les prochains trimestres. L'activité dans les services soutiendrait l'économie de façon continue.

Du côté des entreprises, la reprise de la demande serait lente : l'investissement repartirait progressivement avec le retour de la croissance, mais des surcapacités toujours importantes en limiteraient la reprise. L'emploi marchand reculerait encore, car les entreprises continueraient de restaurer leur productivité. Le chômage poursuivrait de ce fait sa hausse jusqu'à la mi-2010, mais de façon moins rapide qu'au cours des trimestres précédents.

Le pouvoir d'achat des ménages devrait ralentir au premier semestre 2010 : il serait amputé par un regain d'inflation, associé à une remontée des prix des matières premières, et par la disparition des mesures de soutien exceptionnelles de 2009. Il progresserait toutefois modérément, grâce à des revenus d'activité plus dynamiques.

La croissance française serait ainsi portée par son moteur traditionnel, la consommation, mais celui-ci ne fonctionnerait pas à plein régime : après un rebond marqué au quatrième trimestre, imputable à l'effet « prime à la casse » pour les voitures, la consommation des ménages progresserait ensuite à un rythme de 0,2 % par trimestre.

Le rythme auquel les entreprises vont reconstituer leurs stocks constitue un aléa positif important : la reconstitution des stocks pourrait être plus prononcée qu'envisagée. A contrario, le contrecoup des primes à la casse, pourrait être plus brutal. Plus globalement la sortie de récession s'effectue sans correction majeure des déséquilibres sur les marchés immobiliers, ni des situations d'endettement excessif : autant d'aléas négatifs sur la consommation ou l'investissement des ménages pour les prochains trimestres.

Après une crise brutale, l'immobilier semble se ressaisir : les prix des logements anciens se sont stabilisés au troisième trimestre et les stocks de logements neufs se sont nettement repliés grâce aux ventes qui reviennent.

Enfin et concernant la construction, au troisième trimestre 2009, la production s'est nettement contractée : -2,1 % après -0,7 % au deuxième trimestre 2009. Cette contraction affecte tant le bâtiment que les travaux publics. Le redressement des enquêtes de conjoncture augure toutefois d'une baisse de moins en moins marquée de l'activité dans ce secteur. Le repli de l'activité serait net sur l'ensemble de l'année 2009 (-5,6 %) et l'acquis de croissance à la mi-2010 serait encore fortement négatif (-3,3 %).

## **LE MARCHE DES BOIS**

**Depuis le début de 2009, le marché du bois est instable d'une vente à une autre et pour un même produit. Les acheteurs se positionnent en fonction de leurs besoins à court terme et limitent leur stock. En dehors de leurs besoins immédiats qui conduisent à des prix relativement proches de 2008 (-10 % maximum), les prix proposés sont plus généralement en très forte baisse (supérieure à 30 %) en dépit d'une reprise progressive du cours des résineux à partir du dernier trimestre.**

On remarque en effet une remontée progressive des prix des résineux, en particulier sur le quart Nord-Est où des invendus de printemps trouvent preneur au-delà des exigences initiales, soit à des prix équivalents à ceux de 2008. Il est trop tôt pour parler d'une éventuelle reprise des cours du bois. Les bonnes opportunités sur certaines ventes s'inscrivent dans un contexte globalement déprécié sur une longue période. D'un point de vue général, l'ajustement des prix entre l'offre et la demande par les acheteurs reste difficile.

### **Le contexte des échanges commerciaux**

Avec un déficit de 6,0 milliards d'euros sur les douze derniers mois, la balance commerciale de la filière bois poursuit son redressement. Pourtant, les exportations souffrent de la crise plus encore que les importations. La filière reste structurellement déficitaire et ce redressement apparent traduit seulement la contraction des échanges commerciaux. Tous les secteurs ne sont pas frappés au même degré, les biens de consommation ou intermédiaires résistent mieux que les produits bruts ou peu transformés. Les indices de sortie de crise ne sont pour l'instant pas encore en vue.

### **Le marché des chablis issus de la tempête Klaus**

Le volume de bois chablis occasionné par la tempête Klaus du 24 janvier 2009, s'élève à près de 40 millions de m<sup>3</sup> pour le pin maritime. De nouveaux marchés ont dû être explorés à l'export afin de valoriser une partie de ces bois chablis qui ne trouvent plus preneur en Aquitaine.

C'est le cas des bois d'œuvre de qualité caissage et d'une partie des bois de trituration. Les chablis destinés à la production de bois énergie sont parfois exportés, notamment sur l'Allemagne, en l'attente d'ouverture de marchés français.

Des opérations de stockage des bois chablis sur plateforme permettent de conserver le bois, dans l'objectif de le commercialiser quand les cours du bois seront moins dépréciés.

### **Le marché des sciages et produits transformés**

- *Sciages*

Deux catégories se distinguent nettement dans les échanges de sciages :

- Les échanges de sciages résineux restent déficitaires, avec un déficit qui s'améliore sur les douze derniers mois, par une contraction des importations.
- Les échanges de sciages feuillus se rapprochent de l'équilibre avec un solde excédentaire de 54 millions d'euros pour le chêne.

- *Produits transformés*

Meubles, sièges en bois et vieux papiers restent des secteurs déficitaires, qui voient leur déficit se stabiliser par un recul des importations.

Dans le secteur du papier et carton, seul le papier journal enregistre un solde positif, mais qui enregistre une baisse de 50% au cours du premier semestre 2009.

Les échanges de contreplaqués restent stables alors que les panneaux de particules et fibres enregistrent une baisse du solde des échanges commerciaux.

### **Le marché des bois**

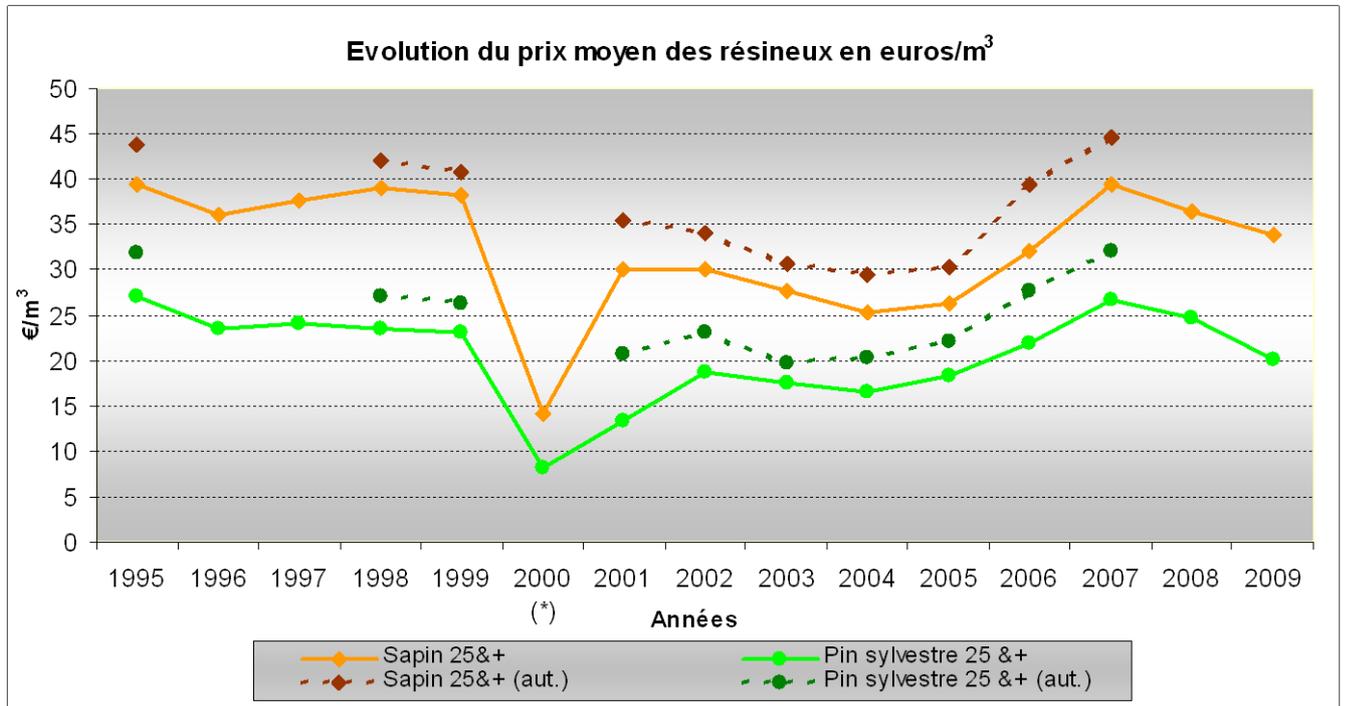
- *Les résineux*

- Sapin – Epicéa – Douglas – Pin Laricio :

Les cours sont de nouveau à la hausse, en cette fin d'année, après une période de dépréciation de plus d'un an. Cette reprise timide n'est pas corrélée à la reprise des chantiers de construction, en recul de 20 % ces 12 derniers mois (constructions neuves), ni à la hausse du cours des sciages. Il semble que les scieries aient consommées leur stocks et qu'elles opèrent une reconstitution partielle.

- Pin Maritime :

Suite à la tempête Klaus, le principal débouché des chablis à court et moyen termes reste l'industrie locale Aquitaine. Après un premier semestre qui a vu la production des usines ralentie sous l'effet de la crise mondiale, une amélioration en juin et en juillet s'est faite sentir. Elle marque le retour à un niveau d'activité normal en terme de consommation des bois, mais avec des prix très dégradés.



Source : ONF – Société Forestière - ASFFOR

- *Les feuillus*

De nombreux lots mis en vente sur le marché n'ont pas trouvé preneur. Globalement, les cours sont médiocres mais de bonnes opportunités se présentent régulièrement. Une forte mobilisation des acheteurs est observée avec parfois un nombre de soumissions important sur les lots proposés. Cependant les ajustements de prix entre vendeurs et acheteurs restent difficiles.

- Chêne :

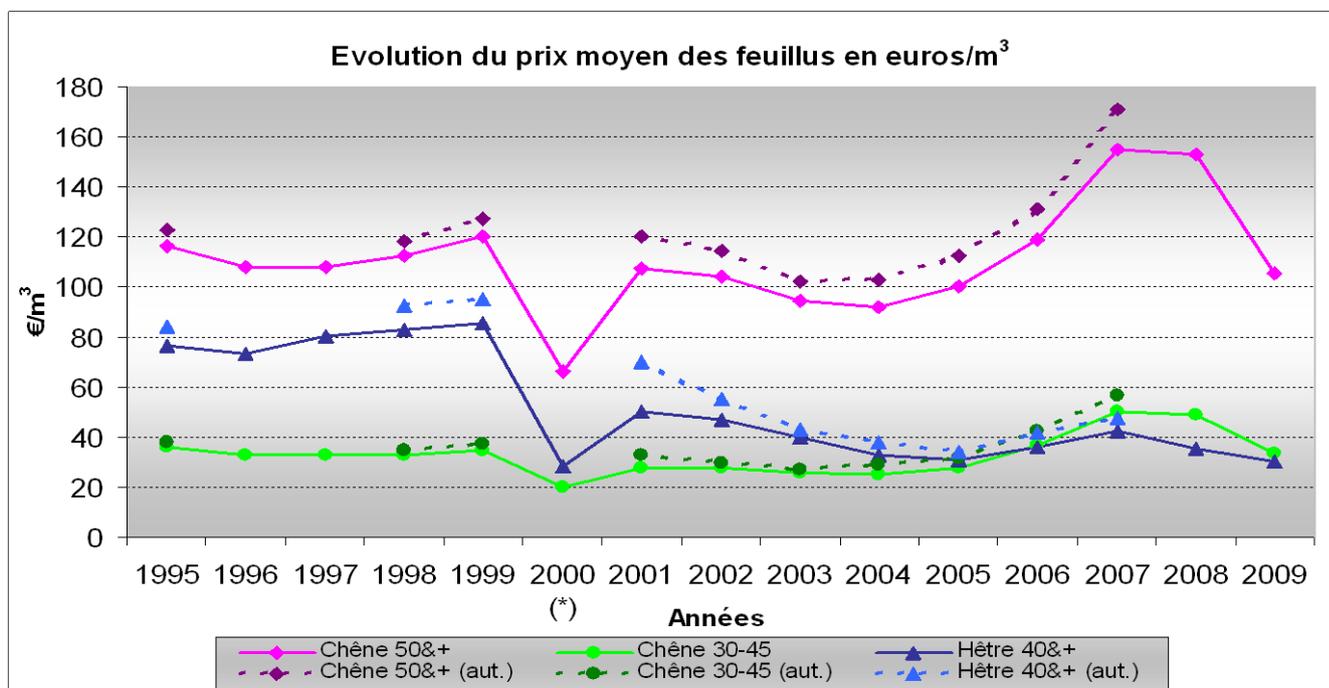
Le merrain, produit de qualité supérieure pour cette essence, marque le pas. La demande en parquets enregistre une baisse de 30 % et les bois de qualité médiocre ne trouvent plus de preneur.

- Hêtre :

Les prix restent faibles mais semblent se stabiliser. Quelques lots peuvent se commercialiser entre 35 et 45 €/m<sup>3</sup> sur pied.

- Peupliers :

Les prix restent stables, avec une contraction de la demande en 2009, qui se poursuit à l'automne.



Source : ONF – Société Forestière - ASFFOR

- *Bois de trituration – Bois de feu*

Après une période très difficile en milieu d'année, le cours de la pâte à papier s'est stabilisé à l'automne. Les débouchés en bois de trituration résineuse restent donc faibles.

Une forte demande en bois de chauffage se fait ressentir. Cette tendance se confirmera selon la rigueur de l'hiver.

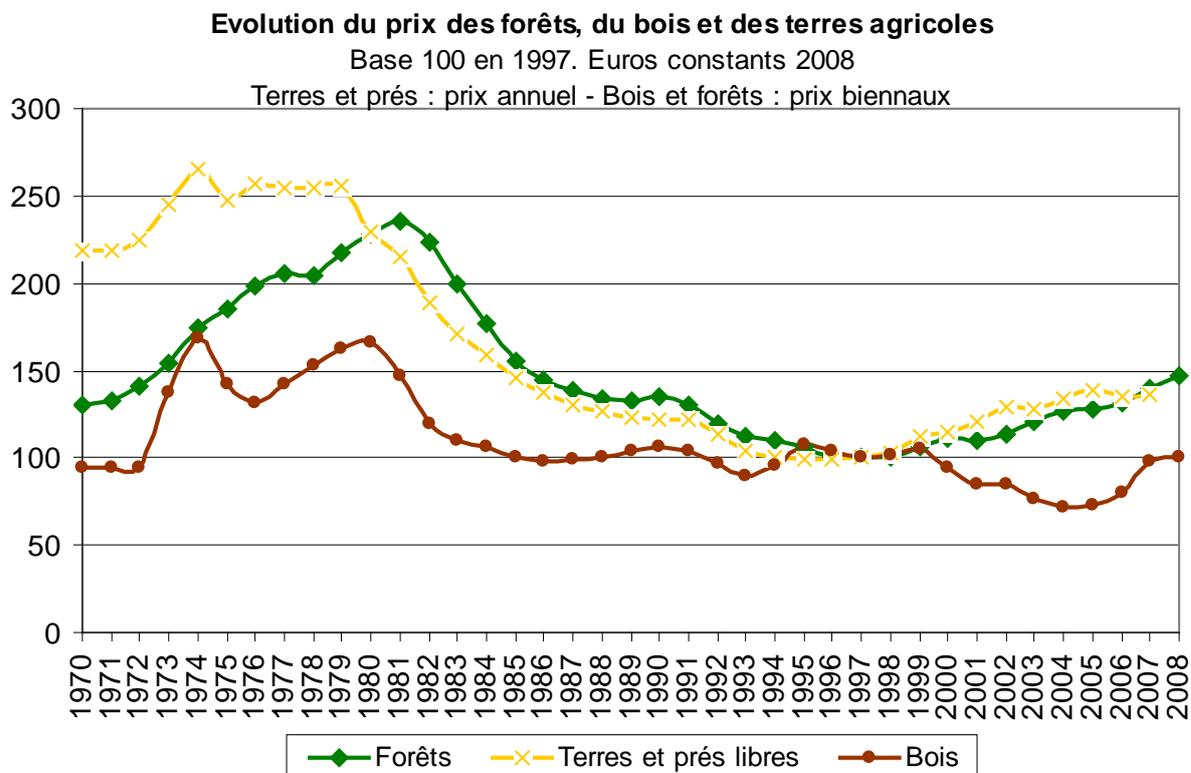
Plus discrètement, la plaquette forestière conforte sa place dans le marché, dans l'attente de débouchés plus importants.

## LE MARCHÉ DES FORETS

En attente des éléments de synthèse pour 2009 qui seront publiés en mai 2010, l'indication 2008 du marché des forêts, en France, publié le 25 mai 2009, confirme l'orientation favorable des années récentes ; en effet, les transactions ont augmenté en volume et en valeur sur 2007 et la progression est quasi continue depuis 1997.

Les motivations d'achat de forêts varient en fonction de la taille des lots. Plus leur surface est faible, plus le lot comporte une valeur de convenance, liée à la proximité de la résidence, (agrandissement de sa propriété, droit de chasse, bois de chauffage, aire de loisir, perspective de changement d'usage, etc.). Les prix alors évoluent comme ceux de l'immobilier urbain et des espaces de loisirs observés sur le marché agricole. Compte tenu de la destination des biens, les écarts croissent comme en toute période de hausse de l'immobilier urbain. Le différentiel est d'ailleurs particulièrement élevé sur le pourtour méditerranéen, où les fonctions résidentielles (tenant compte des perspectives de changements d'usage) et de loisirs demeurent privilégiées.

Quant au prix des forêts de production, il repose dans une plus large mesure sur les fondamentaux économiques (prix du bois, prix des terres agricoles, taux d'intérêt).



Source : Indicateur 2008 (Société Forestière et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer)

# L'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

**L'année 2009 aura été dominée par les conséquences de la tempête Klaus qui a frappé le Sud-ouest de la France le 24 janvier et causé d'importants dégâts aux peuplements forestiers, notamment sur le massif aquitain où certains de nos membres ont été durement affectés.**

Dès le mardi 27 janvier, l'ASFFOR a régulièrement tenu sa place, au côté des autres organisations professionnelles de la filière forêt-bois, durant les nombreuses réunions de concertation organisées par les pouvoirs publics et tout particulièrement le Ministère de l'agriculture. A plusieurs occasions nous avons présentées nos contributions pour faire valoir la spécificité des investisseurs, en particulier les personnes morales car elles demeurent souvent à l'écart des mesures retenues. A cet égard il est nécessaire de rappeler que la fiscalité qui leur est appliquée ne comporte aucune mesure d'incitation, à la différence des particuliers.

Outre la reprise des dispositions fiscales retenues en 1999 et qui concernaient pour l'essentiel la prise en compte des surcoûts liés à la mobilisation des bois dans le revenu forfaitaire cadastral, le dispositif choisi s'articule autour :

- De l'appui aux structures avec la mise à disposition d'agents tempêtes auprès d'organismes retenus par l'Etat,
- Des mesures d'urgence pour le déblaiement des pistes,
- Des prêts bonifiés pour l'achat, la mobilisation et le stockage des bois, le gel des coupes pour les communes forestières, le soutien aux pépiniéristes,
- Des subventions et aides en faveur du transport des bois, du nettoyage et de la reconstitution des parcelles sinistrées,
- De la mise en place de groupes de travail ou de réflexions à conduire concernant les enjeux de la reconstitution de la forêt landaise et des dispositifs d'assurances à imaginer.

Toutefois ces mesures auront été longues à se mettre en place. Ajoutées à un marché des bois très dégradé, à des indemnités d'assurances en recul par rapport à celle de 1999, la tempête Klaus aura sévèrement touché certains de nos membres.

**C'est la raison pour laquelle** il nous est très vite apparu qu'une réflexion devait être conduite à propos des dispositifs assurantiels, d'autant que ce nouveau sinistre entraîne une révision à la hausse des tarifs d'assurances.

Ces travaux ont conduits en concertation étroite avec la Fédération des Forestiers Privés de France et du SYSSO (Sylviculteurs du Sud-Ouest). En effet, la solution doit pouvoir s'appliquer et bénéficier à tous. Aussi le dispositif proposé aux pouvoirs publics présente

des similitudes avec celui mis en place pour les agriculteurs et s'appuie sur trois composantes :

- Un fonds « calamités » indemnisant les aléas climatiques,
- La constitution d'une dotation pour aléa sous la forme d'un « compte épargne-forêt »,
- La couverture assurantielle des peuplements sous la forme d'une indemnité de perte de récolte et non de reconstitution comme c'est le cas aujourd'hui.

Dès l'automne 2009, un groupe de travail, placé sous la double présidence de Monsieur BOARETTO (Inspecteur Général des Finances) et Monsieur BALLU (Ingénieur Général des Ponts, des eaux et des forêts), réunit, outre la forêt privée, des représentants des assureurs et des différents ministères concernés (Agriculture, Finances, Budget).

A ce stade s'il y a convergence sur les encouragements destinés aux assurés (subventions temporaires pour couvrir la prime d'assurance, aide privilégiée de l'Etat aux assurés pour la reconstitution de parcelles sinistrées) et aux assureurs (régime adapté de provisions défiscalisées pour sinistre futur, augmentation significative des surfaces assurées) en revanche la question du régime fiscal attaché à un nécessaire compte d'épargne de précaution et d'investissement n'est pas tranchée.

Du traitement réservé à ce compte dépendra le succès du dispositif envisagé afin qu'il se développe et que toutes les parties prenantes – Etat, assureurs et propriétaires forestiers – y trouvent leur intérêt. Les travaux devraient se poursuivre en 2010 avec, en conclusion, un texte à insérer dans le projet de loi de modernisation agricole.

**Par ailleurs et dans le domaine de la fiscalité**, les démarches entreprises l'an passé sur l'éligibilité des groupements forestiers au dispositif prévu par la loi dite TEPA (Travail, Emploi, Pouvoir d'achat) ont été couronnées de succès. En effet un courrier signé du Ministre du budget, Monsieur Eric WOERTH, confirme que, dans le cadre des textes régissant ladite loi, les montants souscrits au capital d'un groupement forestier viennent en déduction de l'ISF pour les redevables de cet impôt.

Cette décision est une réelle avancée pour l'investissement forestier mais crée, bien entendu, des obligations.

Cela nous a conduits à élaborer un code de bonne conduite pour l'investissement en parts de groupements forestiers, en étroite concertation avec l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Les raisons qui nous ont conduits à ces démarches sont triples :

- Eviter que l'image de l'investissement forestier ne soit parasitée par des intervenants peu scrupuleux,
- Montrer aux pouvoirs publics que l'on fait bon usage des avancées fiscales obtenues et que l'on en écarte toute utilisation contestable,
- Offrir à l'investissement forestier des garanties identiques à ce qui existe pour d'autres placements.

Ce projet, qui résulte d'une concertation entre les membres de notre association et prend en considération les spécificités de chacun, a reçu un accueil très favorable de l'AMF. Ce

code de bonne pratique devrait, en 2010, faire l'objet d'une diffusion auprès des promoteurs et/ou diffuseurs de parts de groupements forestiers, qu'ils soient issus de réseaux bancaires ou de conseillers en gestion de patrimoine indépendant.

**Enfin et comme tout naturellement sa position l'y conduit**, l'ASFFOR a poursuivi ses contacts avec les autres composantes de la filière forêt-bois. A cet égard les réunions ont été nombreuses, outre le contexte tempête et assurance.

En effet le Président de la République a prononcé, au printemps, un discours volontariste pour la filière bois avec notamment des mesures à prendre en faveur d'une mobilisation accrue des bois, un développement des usages de ce matériau, un renforcement financier de la filière de première et deuxième transformation.

**A n'en pas douter, les propositions que nous faisons et les démarches que nous engageons s'inscrivent, en dépit du contexte économique général et des évènements climatiques subis, dans un mouvement d'ensemble porteur pour la forêt et l'investissement forestier.**

## **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Au terme de cette assemblée les mandats des Administrateurs suivants arrivent à échéance :

- **Pierre ACHARD,**
- **le GROUPEMENT FORESTIER des DOUZE FORÊTS,**

Nous vous demandons de les renouveler dans leur fonction pour la durée statutaire de trois années. Celle-ci prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se prononcera sur les comptes de l'an 2012.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**