

# ASFFOR

« La forêt : investisseurs et développement durable »

Mercredi 30 novembre 2011

Palais d'Iéna – Siège du Conseil économique, social et environnemental

## LES PROPOSITIONS DE L'ASFFOR

### La forêt, une classe d'actif, les raisons d'y investir

Les investisseurs sont troublés par l'évolution actuelle des marchés – actions, obligataire, immobilier - et s'interrogent sur les orientations à donner aux placements qu'ils réalisent. Ils deviennent aujourd'hui attentifs aux actifs de diversification existants et, dans ce contexte, s'interrogent sur la pertinence de l'investissement forestier :

- Les fondamentaux économiques sur lesquels il repose sont ils satisfaisants ?
- La forêt dispose t-elle d'instruments financiers adaptés et peut-elle être une classe d'actifs répondant aux critères de contrôle, de transparence qui existent sur les autres actifs accessibles aux investisseurs ?

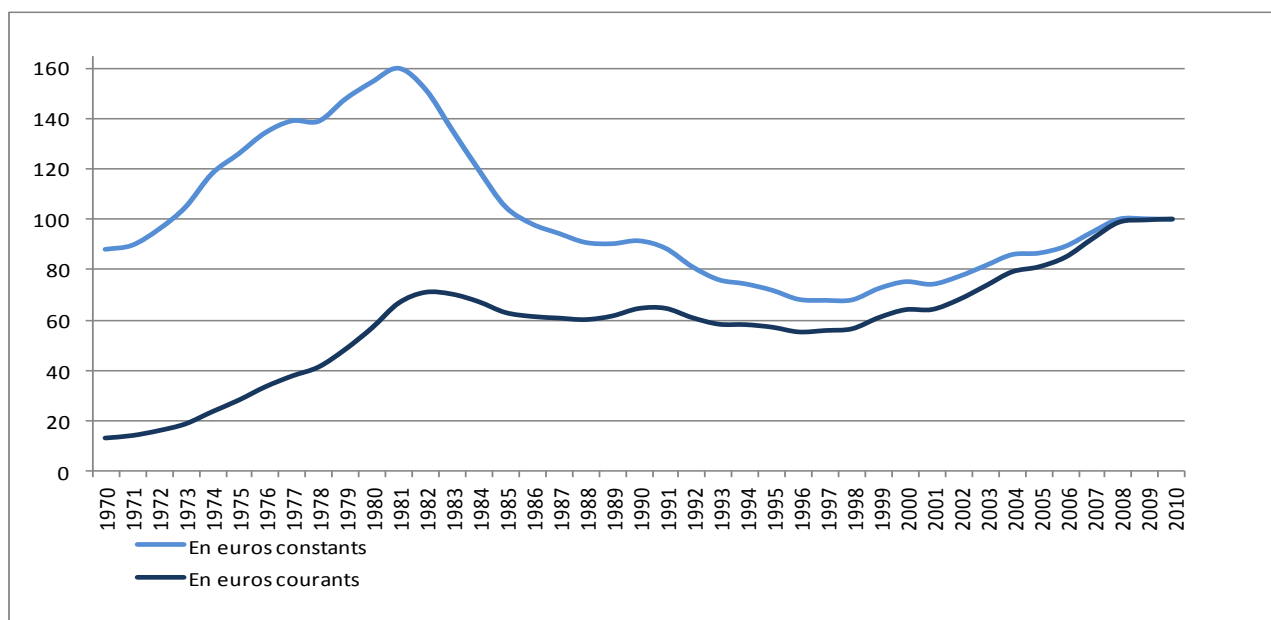
Par ailleurs lorsqu'un investisseur vient sur un support, il doit en dégager de la rentabilité et ne sera donc pas passif. Il gèrera son bien et, dans le domaine qui est le nôtre, la forêt, il produira du bois et le commercialisera.

Pour autant sa déontologie, les obligations nées des multiples contrôles et normes encadrant son activité, les enjeux en termes d'image, ne le conduiront pas à produire dans n'importe quelles conditions. Les critères de développement durable avec la déclinaison d'écocertification en forêt seront indissociables de sa gestion.

Il y a donc une alliance objective entre les pouvoirs publics, dont la volonté est de voir la forêt produire davantage et des investissements s'y réaliser, le tout dans un strict respect d'une gestion durable, et les investisseurs qui recherchent une diversification à leurs placements.

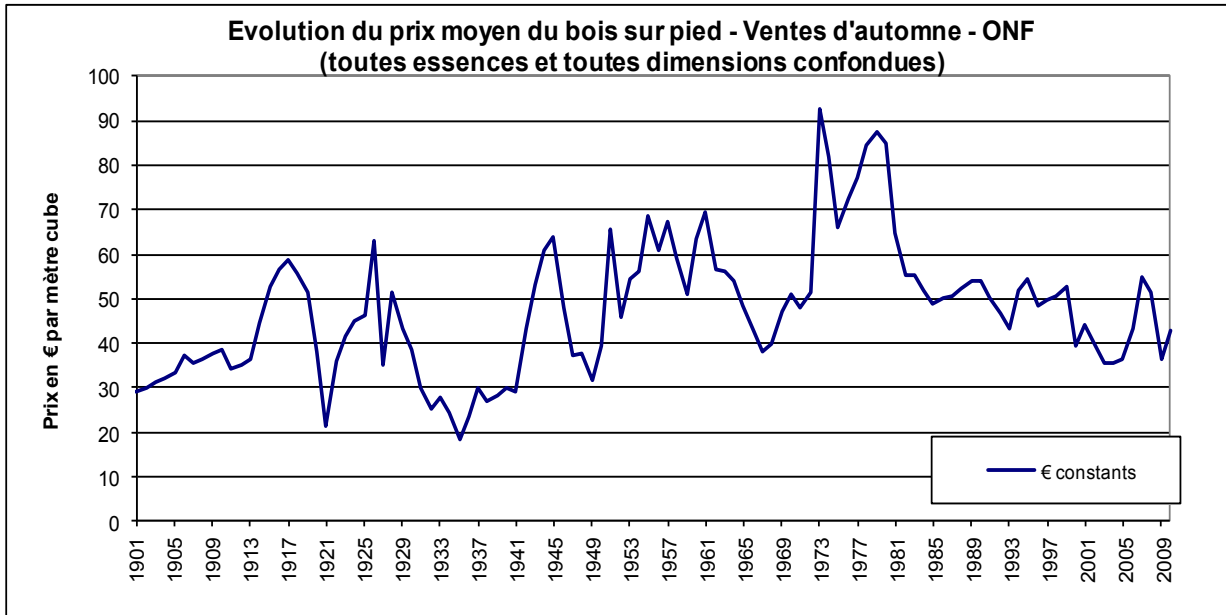
## L'état des lieux : un investissement aux fondamentaux établis et tourné vers l'avenir

- **L'environnement économique de l'investissement forestier :**
  - La forêt et le foncier forestier : après dix années de hausse depuis 1997, le prix des forêts se stabilise mais reste éloigné du sommet des années quatre-vingts.



*Evolution du prix des forêts » de l'indicateur du marché des forêts (Société Forestière de la Caisse des Dépôts – FNSAFER et SCAFR)*

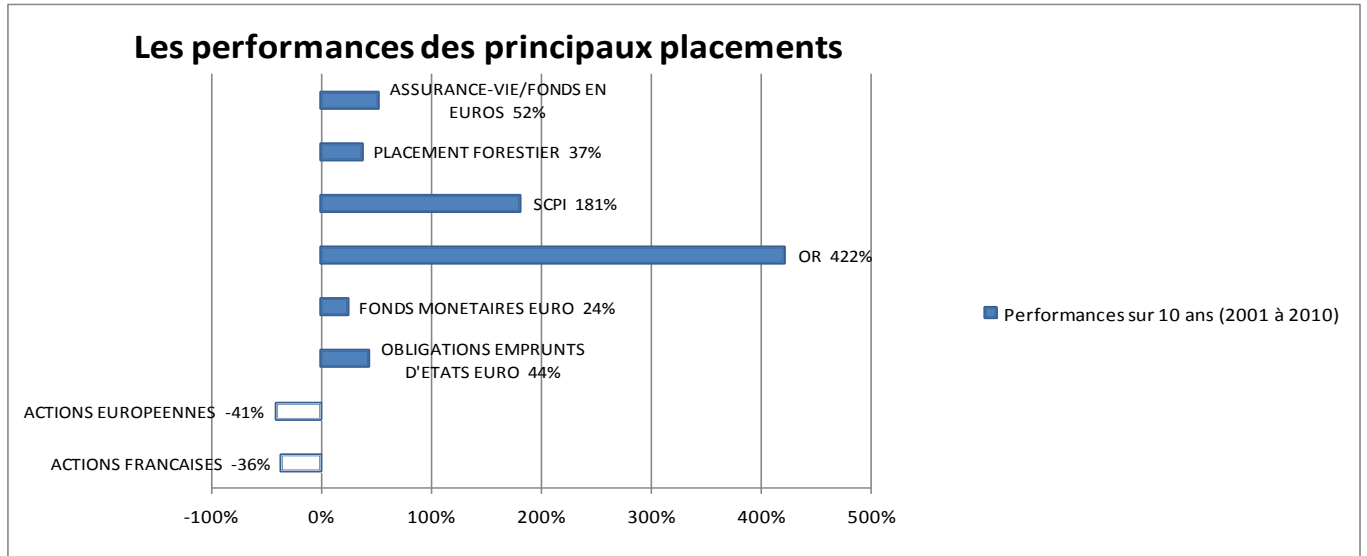
- La forêt et les prix des bois : sur le long terme le prix du bois résiste bien à l'inflation. S'il peut y avoir de grandes variations d'une période à une autre, la tendance moyenne s'établit autour de 50 €, montant vers lequel nous tendons aujourd'hui.



*Source ONF  
Retraitement Société Forestière de la Caisse des  
Dépôts et ASFFOR*

- La forêt et la rentabilité des classes d'actif : sur les dix dernières années, de 2001 à 2010, le placement forestier affiche des performances qui méritent d'être comparées à celles obtenues par d'autres classe d'actifs. La performance<sup>1</sup> moyenne s'établie à 3,2%, dont 1% provenant des dividendes versées. Les écarts varient de 2,4% à 5,9%. Cette performance doit aussi s'apprécier, pour les particuliers, avec la fiscalité qui s'applique à leur investissement.

<sup>1</sup> - L'indice de l'ASFFOR, qui figure dans le graphique ci-dessous, correspond aux performances des actifs des membres sur la période



Source LES ECHOS et ASFFOR

- **Les perspectives nouvelles** : les acteurs de la forêt et du bois s'accordent aujourd'hui sur les acquis obtenus sur différents points :
  - De nouveaux emplois du bois,
  - Les marchés du carbone et les ressources induites,
  - Les positions de la France et de l'Union européenne en faveur d'une forêt de production tout en prenant en considération les autres usages.
  
- **Un investissement responsable** :
  - Le développement durable : l'obligation de gérer durablement les forêts au travers des plans simples de gestion et, pour la plupart des investisseurs, la souscription aux labels volontaires d'écocertification,
  - Les critères extra-financiers qui s'imposent à l'investissement en forêt : l'obligation engageante des gestionnaires de forêt envers le respect de critères techniques et sociaux,
  - La déontologie : l'établissement du Code de déontologie de l'ASFFOR pour la gestion des groupements forestiers et la commercialisation de leurs parts.

# **Le développement de la classe d'actifs « forêt » : Les onze propositions de l'ASFFOR pour « 2011, année des forêts »**

## **I. Les pratiques environnementales et sociales :**

La forêt d'investissement doit produire mais préserver l'environnement qui est le nôtre. Les investisseurs, particuliers ou institutionnels, représentent une partie de la société et de ce fait sont attentifs au devenir de la forêt et aux conditions de sa mise en valeur.

La préservation des écosystèmes forestiers, l'adaptation au changement climatique annoncé et aux tempêtes frappant le territoire exigent des pratiques que seules la recherche et la transposition des réponses élaborées par d'autres pays, mettront à notre disposition.

Par ailleurs la forêt séquestre bel et bien du carbone – bois sur pied, bois matériau, bois énergie - et participe de ce fait activement à la lutte contre le changement climatique. Dans ce contexte les marchés du carbone doivent apporter des ressources nouvelles aux producteurs de bois. Dans le cadre du bois énergie également, la valorisation CO2 est perçue par les seuls énergéticiens et ne revient pas aux producteurs.

Ensuite et si le volet environnemental de la forêt repose sur les plans simples de gestion qui conditionnent la fiscalité forestière, dont l'agrément et le contrôle reviennent à l'administration, ce n'est qu'une première étape. Il est bien souvent complété, pour les investisseurs, par des régimes de certification volontaire afin d'améliorer la performance écologique de la gestion et s'assurer de sa réalité.

Dans ce contexte il peut être intéressant de savoir si la forêt peut accéder au label « Investissements socialement responsables » (ISR) en répondant à ses critères d'éligibilité. L'attribution de ce label viendra en complément de l'analyse financière traditionnelle dans le choix des investissements. La déclinaison de ces critères (environnementaux, sociaux, gouvernance) à la forêt, aux sociétés proposant ce type d'investissement et aux fonds concernés devra faire l'objet d'un travail d'analyse et d'évaluation avec des agences de notation compétentes. La grille d'évaluation qui en résultera permettra l'attribution d'une note à l'entreprise pour déterminer si, et à quel niveau, elle peut-être considérée comme étant socialement responsable.

**La forêt par nature s'inscrit dans un contexte environnemental et, pour un investisseur, elle doit concilier cet objectif avec la rentabilité. Des réponses existent pour assurer l'avenir et les moyens de garantir la gestion mise en place.**

**Proposition N° 1. Respecter la règle « produire plus et préserver mieux » :**

- Renforcer la recherche appliquée pour adapter les forêts au changement climatique, aux tempêtes (âge et stabilité des peuplements), à la conciliation de produire et préserver,
- Adapter les référentiels d'écocertification volontaire à ces évolutions et à la conciliation protection-production,

**Proposition N° 2. Développer les marchés du carbone :** ces aménagements issus des marchés du carbone ont pour objet d'apporter des ressources nouvelles à la forêt :

- Les marchés volontaires et l'adaptation des référentiels à la forêt française,
- La fixation de la valeur carbone dans le prix du bois fourni aux énergéticiens,
- Le retour à un Fonds de remboursement des dommages forestiers (cf. Proposition N° 5) du produit d'une partie de la vente aux enchères des quotas d'émission de carbone pour l'après 2013 qui viendrait financer le Fonds carbone stratégique proposé par la filière forêt bois et porté par l'interprofession nationale France Bois Forêt; il est précisé que ce Fonds carbone stratégique et les ressources nouvelles qui en résulteront ne doivent pas remettre en cause la fiscalité existante ni transformer la forêt en secteur économique assisté,

**Proposition N° 3 Mettre en œuvre le label des pratiques environnementales et sociales :** le respect des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (Investissement socialement responsable - ISR) et l'évaluation de l'investissement dans la classe d'actif « forêt » par une agence de notation.

**II. La sécurité de l'investissement et le développement de l'assurance forestière<sup>2</sup> :**

L'investissement en forêt passe par :

- l'épargne – en vue de disposer des capitaux nécessaires aux investissements futurs (plantation, élagages, etc.) sans pour autant recourir à l'accumulation de bois sur pied en forêt comme réserve mobilisable, et
- l'assurance contre les dommages incendies et tempêtes – afin de sécuriser les investissements et le fruit de la gestion forestière dynamique pratiquée.

---

2 - Sujet traité en commun par l'ASFFOR, la Fédération des Forestiers privés de France (FPF), le Syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (SYSSO)

Il n'y a pas aujourd'hui de mécanisme pour encourager l'épargne destinée aux investissements dont la forêt aura besoin dans le futur.

De même et en dépit des récentes mesures législatives prises à l'occasion de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010, l'assurance forestière reste chère, au vu de la couverture offerte, et confidentielle – moins de 5% des forêts privées sont assurés dont pour une large part celles détenues par les investisseurs institutionnels.

Ce régime d'assurance est d'autant plus important que ladite loi annonce en même temps le désengagement de l'Etat – le 1<sup>er</sup> janvier 2017 – en cas de tempêtes.

Enfin l'exemple des pays de l'Union européenne où l'assurance forestière s'est développée – de 40 à 70% des surfaces assurées – est éclairant. Le développement de l'assurance dommages est lié :

- a. soit à des tarifs faibles ou des indemnités importantes,
- b. soit à une prise en charge partielle et complémentaire pour les seuls assurés en cas de sinistre majeur, du fait d'un engagement de l'Etat ou de l'existence d'un fonds de remboursement.

**La mise en place d'un mécanisme mutuel et pérenne d'assurance est aussi une assurance pour l'Etat qui, dès lors, pourra s'exonérer d'intervenir en cas de tempêtes comme celles que nous avons connues ces dernières années.**

***Proposition N° 4. Créer un compte d'épargne et d'investissement : création d'un compte alimenté par les seuls revenus de la forêt pour financer les investissements futurs et faire face, le cas échéant, à des dommages et disposant de la fiscalité de la forêt; il se substituerait au compte épargne d'assurance pour la forêt qui a été créé par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et qui en l'état ne revêt pas d'intérêt,***

***Proposition N° 5. Organiser l'assurance dommage en France :***

- *Reconduction en 2012 de la réduction d'impôt existant en 2011 afin de tenir compte de la mise en œuvre tardive du dispositif,*
- *Création d'un Fonds de remboursement des dommages forestiers accessibles aux assurés (avec affectation d'une partie du produit des ventes aux enchères des quotas carbone, complété le cas échéant par les assurés, l'Etat, l'Union Européenne, ces deux derniers ne pouvant prendre le risque de voir disparaître la forêt en cas de sinistres).*

**III. La forêt, une classe d'actifs avec des règles de gouvernance à adapter :**

La forêt en tant que classe d'actifs à part entière doit satisfaire aux mêmes exigences que les autres types d'investissement et rassurer les investisseurs.

Tout d'abord il faut définir le concept de forêt d'investissement et permettre l'accès à des outils ou indicateurs qui permettent d'en comprendre le fonctionnement et les éléments constitutifs de la performance.

Ensuite et si la forêt bénéficie d'une bonne image, son marché n'est pas encore suffisamment organisé et manque de transparence.

Les informations dont disposent les investisseurs – par exemple l'indicateur annuel du marché des forêts publié par la FNSAFER et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts, les publications annuelles de l'ONF sur les ventes de bois, les pratiques d'expertises mise en place par la compagnie des experts forestiers, la CNIEFEB - méritent d'être à la fois complétées et revues pour les adapter aux exigences nouvelles.

Par ailleurs la gestion collective pour compte de tiers, si elle apporte plus de sécurité aux investisseurs, repose sur un ensemble de contrôles - contrôle réglementaire par l'Autorité des marchés financiers (AMF), contrôle des comptes par le commissaire aux comptes (CAC), contrôle de conformité par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), contrôle de régularité par la société de conservation, contrôle d'opportunité du conseil d'administration de la société de gestion. Ces contrôles qui, pour partie, existent chez les gérants institutionnels de groupements forestiers – code de déontologie de l'ASSFOR de mai 2010, commissaires aux comptes, existence de RCCI et conseil d'administration des sociétés de gestion - seront à adapter au fonctionnement et à l'économie de la forêt pour ne pas en absorber la rentabilité.

**La forêt est une classe d'actifs alternative. Elle doit alors répondre aux critères de contrôle, de transparence et d'organisation qui existent sur le marché des autres actifs accessibles aux investisseurs.**

***Proposition N° 6. La forêt d'investissement<sup>3</sup> : pour améliorer la transparence de l'investissement :***

- *Définir le concept de forêt d'investissement et en mesurer la performance (indicateurs de référence pour le bois et les revenus de la chasse),*
- *Actualiser les règles d'expertise des biens forestiers et mettre en œuvre pour les experts un code de bonne pratique.*

#### **IV. Les supports d'investissement, leur aménagement et la création de nouveaux supports pour banaliser le placement et améliorer sa liquidité :**

Les particuliers et les institutionnels investissent aujourd'hui en forêt.

---

3 - En dehors des mesures qui découleront de la mise en place des OPCF



Dès lors que l'investissement sous forme collective est recherché (accès à des marchés et à des compétences réservés aux investisseurs de taille importante, économies d'échelle, meilleure diversification des actifs et des risques), on constate que seul le groupement forestier est actuellement utilisé.

Le groupement forestier est un véhicule bien connu et disposant d'une fiscalité spécifique mais son régime juridique – société civile – n'est pas adapté à une collecte moderne de l'épargne : nombre limité d'associés empêchant la détention d'un actif significatif et diversifié, impossibilité de faire une offre publique (pas de démarchage ni de publicité limitant la liquidité et obligeant à des procédures lourdes de commercialisation).

Les sociétés d'épargne forestière (SEF) qui avaient pour objectif de pallier les inconvénients des groupements forestiers en permettant l'accès à un marché réglementé et à une offre publique, n'ont connu aucun développement. Elles ne revêtaient pas les caractéristiques d'un produit pur et de leur actif, qui comporte une part trop importante de liquidités (40%), découle une fiscalité inadaptée.

Enfin les investisseurs sont attentifs à la liquidité de leurs investissements. Cette dernière peut résulter soit du marché secondaire des parts et/ou d'une réduction de capital avec la vente concomitante de forêt(s) – cas des groupements forestiers et des SEF - soit de l'accès de la société à des marchés organisés au travers d'une cotation – cas des sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC).

**L'objectif doit donc être la création d'une gamme d'organismes de placement collectif forestier – OPCF – à l'image de la gamme des OPCVM ou OPCI.**

***Proposition N° 7. Favoriser la fusion de groupements forestiers : permettre la fusion de groupements forestiers existants pour créer des structures réunissant un nombre plus important d'associés sans remettre en cause leur régime fiscal spécifique,***

***Proposition N° 8. Aménager et adapter le statut de la société d'épargne forestière : revoir le régime des sociétés d'épargne forestière pour les rendre opérationnelles (abaissement du % de liquidités à 10% maximum de l'actif, reprise de la fiscalité des Groupements forestiers, aménagements spécifiques pour les institutionnels),***

***Proposition N° 9. Envisager la création de société d'investissement forestier cotée : en vue d'obtenir une liquidité au travers de la cotation, déclinaison du régime des SIIC à la forêt (et au foncier agricole) en adaptant leur activité et leur régime fiscal au sous-jacent et à son économie.***

**V. La fiscalité de la forêt, équité, efficacité et simplification :**

La fiscalité forestière est équilibrée dans son ensemble. Elle prend en considération l'économie de la forêt, les services rendus à la société et son caractère de long terme.

Beaucoup a été fait au cours de ces dernières années en matière de fiscalité forestière à propos d'équité et d'incitation à l'investissement : au regard de l'ISF équité entre parts de groupements forestiers créés par apports en nature ou en espèce, application du régime TEPA aux groupements forestiers, création du DEFI<sup>4</sup> assurances, traitement similaire pour le DEFI<sup>3</sup> travaux entre porteur de parts de groupement forestier et détenteur de forêt en direct.

Toutefois il reste à faire dans le sens de la simplification, de l'égalité de traitement entre différents supports et catégories d'investisseurs, notamment en vue d'inciter les institutionnels - personnes morales - à investir en forêt. et de la consolidation de l'épargne en forêt.

Par ailleurs, la dimension européenne de l'épargne mérite aussi d'être prise en considération. Les investisseurs s'intéressent aujourd'hui à l'Union Européenne et à la zone euro vers laquelle ils orientent tout naturellement leurs investissements.

Les mesures décrites ci-après complètent celles qui sont attachées aux propositions concernant les OPCF et le compte d'épargne et d'investissement.

**La simplification, la lisibilité et la conditionnalité d'un régime fiscal de la forêt à sa mise en valeur sont des gages de succès pour l'investissement et l'orientation d'une épargne vers un secteur important pour notre pays.**

***Proposition N° 10. Simplifier, pérenniser et rendre plus lisibles les dispositions fiscales de la forêt :***

- *Aligner le régime de l'impôt sur le revenu sur celui des impôts fonciers, en cas de plantation ou régénération,*
- *Corriger les conditions du régime du DEFI travaux car l'engagement de détention du bien pendant 8 ans est contraignant et s'oppose à la liquidité des biens : maintien de l'avantage si reprise de l'engagement par l'acquéreur,*
- *Prolonger le DEFI au-delà du 31.12.2013,*
- *Etudier la transposition de l'ensemble du DEFI aux investisseurs personnes morales,*

***Proposition N° 11. Etudier l'ouverture vers l'Europe : dans le cadre de la libre circulation des capitaux, étudier les conditions d'application des mesures fiscales françaises pour les investissements forestiers faits dans les pays de l'Union Européenne.***

---

4 - DEFI : dispositif d'encouragement fiscal pour l'investissement en forêt créé initialement par la loi d'orientation sur la forêt de 2001 avec un volet acquisition (de forêts et de parts de groupement forestier ou de société d'épargne forestière) auquel sont venus s'ajouter successivement des incitations notamment aux travaux et à la souscription d'assurances

**Dans le contexte actuel et au vu des perspectives qui se dessinent, les fondamentaux économiques sur lesquels repose la forêt sont satisfaisants.**

**Ainsi la forêt d'investissement dispose de sa propre logique économique et de réponses aux risques climatiques (assurances, techniques culturelles).**

**Sa mise en valeur pour satisfaire à la demande en bois et à l'émergence de nouvelles utilisations comme le bois énergie est parfaitement compatible avec les nécessaires impératifs de protection des milieux forestiers.**

**La forêt d'investissement est alors à même de répondre à des exigences de performance et de préservation du capital pour un investisseur, aussi bien institutionnel que particulier, d'autant que, pour ce dernier, la fiscalité apporte une dimension supplémentaire dans la gestion de son patrimoine.**

**A cet égard les aménagements à apporter au régime fiscal actuel doivent contribuer à la lisibilité, à la stabilité et à l'équité, en tenant compte des contraintes budgétaires de notre pays. Ils sont essentiels pour assurer le développement d'investissements de long terme comme c'est le cas de la forêt.**

**Par ailleurs et dans le domaine du placement collectif, qui par nature offre davantage de sécurité et de transparence, les véhicules existent, dès lors qu'ils sont adaptés pour faire de la forêt un placement répondant aux standards des autres classes d'actif.**

**L'aboutissement de nos propositions appelle aussi l'attention des pouvoirs publics. En effet les retombées pour l'Etat seront incontestables en matière d'emploi et de valeur ajoutée apportée à la transformation de nos bois, de gouvernance de la forêt, d'encadrement de l'épargne investie et, au total ne devraient pas avoir d'incidence budgétaire significative.**