

La forêt, un patrimoine convoité

Nombreux en France, les propriétaires forestiers prévoient souvent de transmettre leurs bois à leurs enfants, ce qui limite le nombre de transactions.

Il n'est pas facile de devenir propriétaire d'une forêt, pour quelle raison ?

En effet, sur ce marché, les acheteurs ne manquent pas, mais les vendeurs se font rares, ce qui pousse les prix à la hausse (+ 3,5 % en 2018). Beaucoup de propriétaires ne souhaitent pas se séparer de ces espaces dont ils ont souvent hérité de leur famille. Ils y sont encouragés par le régime fiscal dérogatoire associé à ce type de patrimoine : une exonération de 75 % en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et surtout de droits de succession et de donation. Les forêts constituent donc un investissement recherché, mais parfois difficile à concrétiser (voir notamment les sites <https://www.forestiere-cdc.fr/> et <https://www.laforetbouge.fr>). Avant d'investir, il faut mesurer que la gestion d'une forêt demande un véritable investissement personnel. Il faut aussi être conscient des aléas liés à ce milieu naturel (tempêtes, incendies...).



En effet, sur ce marché, les acheteurs ne manquent pas, mais les vendeurs se font rares, ce qui pousse les prix à la hausse (+ 3,5 % en 2018). Beaucoup de propriétaires ne souhaitent pas se séparer de ces espaces dont ils ont souvent hérité de leur famille. Ils y sont encouragés par le régime fiscal dérogatoire associé à ce type de patrimoine : une exonération de 75 % en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et surtout de droits de succession et de donation. Les forêts constituent donc un investissement recherché, mais parfois difficile à concrétiser (voir notamment les sites <https://www.forestiere-cdc.fr/> et <https://www.laforetbouge.fr>). Avant d'investir, il faut mesurer que la gestion d'une forêt demande un véritable investissement personnel. Il faut aussi être conscient des aléas liés à ce milieu naturel (tempêtes, incendies...).

Certains régions (Est, Sud-Est...) comptent beaucoup de petites parcelles de bois et forêts, souvent d'anciennes terres cultivées reconquises par la forêt depuis quelques décennies. En dessous de 4 ha, pour faciliter le regroupement des parcelles et améliorer leur gestion, a été instauré un droit de préférence au profit des propriétaires voisins :

Existe-t-il des particularités pour les très petites surfaces ?

Certains régions (Est, Sud-Est...) comptent beaucoup de petites parcelles de bois et forêts, souvent d'anciennes terres cultivées reconquises par la forêt depuis quelques décennies. En dessous de 4 ha, pour faciliter le regroupement des parcelles et améliorer leur gestion, a été instauré un droit de préférence au profit des propriétaires voisins :

ceux-ci doivent être informés en cas de vente et sont prioritaires pour acheter.

Pour bénéficier d'avantages fiscaux, faut-il remplir certaines conditions ?

Il faut justifier d'un engagement à gérer durablement la forêt auprès de l'administration forestière. Pour cela, s'il détient plus de 25 hectares, le propriétaire devra établir un plan simple de gestion (PSG). Dans ce cadre, il devra réaliser les coupes selon le programme établi par ses soins et mener des travaux de reconstitution. Les propriétaires de parcelles de plus petite surface ont d'autres options pour attester de leur gestion durable : adhésion au code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ou règlement type de gestion (RTG) dans le cadre d'une coopérative ou par l'intermédiaire d'un expert forestier. A noter, cet engagement est aussi nécessaire pour obtenir certaines aides publiques.

Pourquoi créer un groupement forestier ?

Un peu comme une SCI permet de détenir un bien immobilier à plusieurs, l'objectif du groupement forestier est souvent de détenir des bois avec plusieurs propriétaires sans les morceler en plusieurs parcelles, dans une optique de transmission.

Les propriétaires de forêts envisagent souvent une transmission familiale ?

En effet, peut-être parce que la lente croissance des arbres fait que l'on investit pour les générations suivantes... C'est l'une des raisons pour lesquelles le notaire est un partenaire essentiel pour gérer au mieux ce patrimoine précieux !

* Plateforme pilotée par le Ministère de l'Agriculture et le Centre national de la propriété forestière, en partenariat avec notamment les Notaires de France

ACTUS

Brexit, et après ?

Quels effets du Brexit pour les ressortissants français et britanniques ? La Lettre Conseils des notaires de mars apporte des réponses.



Le tarif des notaires en baisse

Un arrêté du 29 février 2020 a réduit de 1,9 % la rémunération des offices pour les actes notariés, qu'on appelle « émoluments ». A noter, certaines prestations assurées par les notaires donnent lieu à des honoraires, dont le client doit être informé en amont.

Cachet de l'office