



Gestion forestière

Conessence : un assistant vocal pour les forestiers en martelage

Elle permet d'enregistrer par la voix en forêt les descriptions des arbres (essences, qualité, hauteur...) : la nouvelle application Android « métier » Conessence a été développée par la Société forestière de la Société Forestière de la Caisse des dépôts et consignation (SFCDC) avec l'aide de l'entreprise Taiwa.

Amaury Janny, directeur de l'agence Centre, et Damien Lauvin, chargé d'étude à la Société Forestière de la CDC, étaient présents au Congrès Fibois Bourgogne Franche-Comté pour présenter la nouvelle application Android « métier » Conessence.

F. Tisserand



Assurer un gain d'efficacité de 25 % aux utilisateurs sur les opérations d'inventaire et de martelage, c'est ce que promet la nouvelle application Conessence développée par la SFCDC. Là n'est pas la seule motivation des équipes de la Société Forestière de la Caisse des dépôts, et notamment celles de l'agence Centre de la Société forestière de la CDC, qui ont imaginé la conception de l'application. « À l'origine de l'outil Conessence, il y a une volonté : celle de simplifier notre travail de forestier. Les gestionnaires forestiers collectent de nombreuses données en forêt. Ces données sont à présenter sous différentes formes, selon le souhait du propriétaire forestier : volumes de bois, avis de valeur, indicateur potentiel de biodiversité, taux de prélèvement, dynamique de régénération... », explique Amaury Janny, directeur de l'agence Centre de la Société forestière de la CDC. Le report de ces données consti-

L'assistant vocal se porte au haut du bras et les échanges avec lui sont aisés.

F. Tisserand



✓ ZOOM

**Des outils sylvicoles innovants :
Mandrill, Pict'O, Farm Cube**

L'assistant vocal pour forestier Conessence développé par l'agence Centre de la Société forestière de la CDC a été candidat aux Trophées des initiatives de la filière forêt-bois de Bourgogne-Franche-Comté et du Grand-Est. Cette année, ce concours a reçu de nombreux dossiers concernant l'amont de la filière. Ont été mis en lumière le « *singe* » électrique « *Mandrill* », le pistolet à peinture innovant pour le marquage des arbres Pict'O, et la chambre de culture pour les plants d'arbres Farm Cube.

La société Derisys a développé « *Mandrill* », un outil 100 % électrique permettant un élagage jusqu'à douze mètres de haut. Le dirigeant de cette PME de Montcenis (71) qui produit des systèmes embarqués, est sensibilisé aux enjeux forestiers. Aussi a-t-il entrepris de concevoir ce robot élagueur léger (moins de 25 kg), mobile, fiable, évolutif. L'engin embrasse le tronc et se déplace en spirale grâce à six petites roues tout en coupant les branches jusqu'à la hauteur voulue, avant de redescendre. Mandrill permettra de réduire les risques et d'augmenter la sécurité sur les chantiers. Rendez-vous est donné à la grande exposition Euroforest 2023, du 23 au 25 juin à Saint-Bonnet-de-Joux (71).



La société Pictura Innovation, de Saint-Nabord (88) a pour sa part développé un outil à utiliser en forêt non au moment des travaux sylvicoles mais en martelage. Le Pict'O est un pistolet à peinture innovant, système d'application autonome, écoresponsable et convenant à tous les supports, qui remplace les aérosols utilisés pour le marquage des arbres en forêt. En effet, les émissions de dioxyde de titane et de solvants sont particulièrement dangereuses pour la santé des forestiers. Léger et facilement transportable, l'outil est fabriqué en France, recyclable et 100 % mécanique.



La société de Pontarlier (25) Farm3 a développé Farm Cube, chambre de culture robotisée et ultrabioponique à fort rendement, qui peut convenir aux arbres. Un contrôle précis des conditions de croissance des plantes, en économisant eau et énergie, est prévu. Les plantes se développent alors sur des murs végétaux pour optimiser l'espace et sont alimentées par une pulvérisation de nutriments biologiques. Elles poussent ainsi avec les mêmes rendement et qualité tout au long de l'année, sans pesticides, dans le respect de l'environnement, indépendamment des aléas climatiques... qu'elles retrouveront néanmoins à leur sortie de pépinière de nouvelle génération.



Remise d'un Trophée des initiatives à Fram 3 au Congrès Fibois BFC.

F. Tisseand

tuait une partie fastidieuse du travail du forestier, de moindre intérêt pour celui-ci que son véritable travail d'appréciation en forêt. « *Entre la collecte et la présentation des données forestières, un travail de saisie manuelle, de transfert et parfois de recopie des données était nécessaire. La saisie manuelle se pratiquait beaucoup sur papier et depuis plus de 5 années sur tablettes informatiques ou compas électroniques* », note Amaury Janny. « *La commande vocale permet de collecter les données forestières par la voix et de les transférer dans nos bases de données au format souhaité. Il n'y a plus de saisie manuelle qui pouvait mobiliser jusqu'à 30 % du temps sur le terrain et il n'y a plus de travail de recopie des données collectées* », se réjouit-il.

Une longue aventure

Il y a plus de dix années déjà, des essais de collecte de données avaient été faits en forêt avec des dictaphones de médecins, raconte le directeur d'agence. Il y a environ cinq ans, trois experts forestiers de Franche-Comté avaient développé leur propre environnement de commande vocale sur tablette. Aujourd'hui, pour Amaury Janny, c'est l'application Android Conessence qui s'installe comme « *la clé de voûte de cette nouvelle architecture de collecte de données* ».

Pour son développement, la société forestière a sollicité l'accompagnement

d'un spécialiste. Elle a consulté plusieurs sociétés compétentes dans le domaine de la commande vocale. Le choix s'est porté sur l'entreprise Taiwa « pour sa capacité à apporter une technologie fiable, stable et durable ». « Le projet a démarré par des tests, des essais et des maquettes qui nous ont permis de découvrir cette technologie et nous ont rassurés sur ses performances. La souplesse, la réactivité et le haut niveau de compréhension de l'équipe Taiwa nous ont permis d'avancer de manière simple et pragmatique », raconte Amaury Janny. Les premières phases de développement de l'outil se sont déroulées en forêt, dans le milieu de travail. Les essais réalisés sous la pluie, dans le froid et dans un environnement parfois bruyant ont permis de valider le bon fonctionnement et la robustesse de la commande vocale. De maquettes en maquettes, un outil final adapté aux besoins des forestiers de la Société forestière a été conçu, « dans un temps tout à fait raisonnable pour un projet qui révolutionne notre fonctionnement », précise le directeur de l'Agence Centre. « Grâce à Taiwa, nous avons pu passer de la conception à la réalisation et à un livrable fiable et commercialisable », remarque Amaury Janny, qui précise aussi : « Conessence est le résultat du travail d'une équipe qui s'est adaptée selon les phases du projet : Kevin et Benjamin pour les premiers essais, Cédric, Damien et moi-même pour la conception, Jérôme et Clément L. pour les ajustements métier et toute l'équipe de l'Agence Centre pour les tests « en grandeur nature ». Avec l'ouverture de l'outil vers l'extérieur : Clément G. et Guillaume ont assuré la promotion de l'outil ».

La commercialisation débute

Le livrable est désormais fiable et commercialisable. La société Taiwa va proposer l'outil, la Société forestière touchant des



Prise de mesure lors d'un martelage. Les résultats sont notés en l'absence d'assistant vocal...

royalties. Amaury Janny et Damien Lauvin, chargé d'étude à la Société forestière de



Prise de note lors d'un martelage à la peinture avec bombe aérosol. L'ONF a été partie prenante du développement du pistolet à peinture Pict'O, pouvant se substituer aux bombes aérosols.

la CDC, étaient présents au congrès Fibois Bourgogne-Franche-Comté pour le présenter aux forestiers participants à la réunion dijonnaise. Les questions sont nombreuses pour un utilisateur. Il n'est pas nécessaire d'adapter le vocabulaire employé, ni la voix ou son orientation, à l'appareil. Celui-ci s'est vu intégré tout le vocabulaire forestier, et les marteleurs équipés peuvent continuer à crier « fayard » pour désigner un hêtre, et utiliser les désignations de qualité dont ils ont l'habitude. L'appareil se porte au haut du bras et les échanges avec lui sont aisés. L'application permet l'importation du parcellaire, et comporte plusieurs modules de travail, selon les besoins du forestier. Il est adapté aux martelages et aux inventaires de bois sur pied ou au cubage de bois ronds bord de route. Il permet de détailler les qualités dans un même arbre. Des modules sont en cours de développement. L'application peut fonctionner hors ligne, une bonne nouvelle pour les personnes sensibles aux ondes électromagnétiques. Les données sont stockées puis restituées sous forme de fichiers Excel (une ligne par arbre, contenant essence, qualité, diamètre...). Outre l'évitement du travail de recopie, l'application permet une plus grande souplesse de travail, et peut pallier, par exemple, le handicap que représenterait l'absence du forestier chargé des écritures dans une équipe de martelage. Bref, il confère une plus grande autonomie au forestier, sauf bien sûr — mais ainsi va la société humaine — vis-à-vis des technologies numériques dont Taiwa est l'intégrateur. Pour un tel assistant vocal, un forestier devra compter pour une personne et un an d'usage au moins 250 euros, sachant que l'application est personnalisable, et que des formules existeront pour les structures à multiples utilisateurs.

Fabienne Tisserand

Forêts, vignes Le foncier en parts, une valeur refuge

Autrefois confidentiels et réservés à des clients fortunés, les groupements fonciers tendent à se démocratiser. Ils permettent de détenir collectivement des forêts ou des vignes, avec une mise de départ modeste et de beaux avantages fiscaux. Un placement terroir à explorer d'urgence.

PAR LAURE LE SCORNET



CINQ RAISONS D'INVESTIR DANS UN GROUPEMENT FONCIER

GFA, GFV, GFF, GFL... À quoi correspondent ces sigles (encore) méconnus du grand public ? Les groupements fonciers agricoles (GFA), qui se déclinent en groupements fonciers viticoles (GFV), en groupements fonciers forestiers (dont nous ne parlerons pas ici) ou encore en groupements forestiers d'investissement (GFI), sont des sociétés civiles formées entre personnes physiques et gérées par un professionnel. Ils ont pour objet la création et/ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles⁽¹⁾. Ce placement de niche, socialement responsable, durable et défiscalisant, opère un grand retour.

1 UN MONTAGE JUDICIEUX, À PETIT PRIX

Le montage est simple : la société civile investit dans des terres, qu'elle loue à un exploitant en contrepartie d'un loyer, appelé « ferme ». Le foncier (forêts, vignobles) est ainsi séparé du reste des biens nécessaires à l'exploitation, ce qui décharge l'exploitant du poids de son acquisition. Le capital de la société civile, est divisé en parts, ouvertes à la souscription. Un capital limité, concernant les GFV, est ouvert à un nombre de souscripteurs restreint, qui acquièrent des parts et perçoivent une partie des loyers. Ils profitent ainsi de leur statut de propriétaire terrien, sans les soucis de gestion. En tant que porteurs de parts, ils participent à l'assemblée générale annuelle du

groupement foncier. Celle-ci ayant souvent lieu dans l'exploitation, chacun peut alors arpenter ses terres. Et ce, pour le prix, très accessible, d'un millier d'euros... à comparer aux dizaines ou centaines de milliers d'euros nécessaires à l'achat d'hectares en direct, selon la localisation et la qualité des parcelles.

2 UN PRODUIT ÉTHIQUE ET DURABLE

Acquérir des parts de groupement foncier viticole (GFV), de groupement foncier forestier (GFF) ou de groupement forestier d'investissement (GFI), c'est investir dans une classe d'actifs de diversification basés sur des biens réels, tangibles, dont l'évolution est décorrélée des marchés financiers et la volatilité faible. « Leur valeur, à ce jour et depuis plus de quinze ans, n'a cessé de progresser », selon l'Association des sociétés et groupements fonciers et forestiers (Asffor), leur conférant un statut de valeur refuge. Pour autant, ils ne sont pas sans risque. Le capital et le rendement (de 1 à 4 % par an) ne sont pas garantis et la revente des parts n'est pas toujours aisée. La force de ces actifs agricoles est ailleurs. Ils permettent de soutenir l'économie rurale et ses emplois non délocalisables. Parfaits pour des investisseurs amoureux de la nature et du terroir qui veulent se recentrer sur des placements plus éthiques. Cerise sur le gâteau, ils offrent en outre les immenses avantages d'une fiscalité allégée et d'une transmission en douceur. ...

10 ans
C'est la durée minimale d'investissement recommandée si l'on veut acquérir des parts de groupement foncier. Il faut donc être prêt à immobiliser le montant investi pendant cette durée.

3 UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Même s'il ne faut pas céder trop vite aux seules sirènes de la défiscalisation, force est en effet de constater que les atouts fiscaux des groupements fonciers expliquent en partie leur succès. Les parts sont ainsi exonérées de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), soit en totalité pour les GFI, soit à hauteur de 75 % pour les GFV, sous conditions. Par ailleurs, la préparation d'une succession via ces placements est pertinente puisque la transmission est également exonérée à hauteur de 75 % sous conditions, variables là encore selon la nature du groupement (GFV ou GFI). En outre, la souscription à des parts de groupements forestiers ouvre droit à la réduction d'impôt IR-PME dite Madelin. « Il doit s'agir de parts liées à la constitution du capital initial ou à une augmentation de capital », alerte Aymeric Plauche Gillon, directeur de la clientèle privée chez la Société Forestière, et le GFI



À SAVOIR

Dans un groupement foncier à capital fixe, il faut que des parts soient mises en vente pour pouvoir investir.

doit répondre à certaines conditions⁽²⁾. Et si le GFI n'est pas éligible à la réduction IR-PME, si les parts ont été acquises sur le marché secondaire, c'est la réduction d'impôt « loi Defi » (dispositif d'encouragement à l'investissement en forêt⁽³⁾) qui s'applique (sur le détail de ces avantages fiscaux, voir p. 16).

4 UN BON OUTIL DE DIVERSIFICATION

« Depuis la crise sanitaire, beaucoup d'investisseurs privilégient un retour à la terre. Ils sont davantage attirés par des solutions différenciantes et écoresponsables, qu'ils retrouvent dans les groupements fonciers. Pour autant, cette classe d'actifs ne doit pas dépasser 10 % de la surface patrimoniale totale », affirme Julien Colombatto, manager associé chez Terr-Agree, cabinet de consulting en investissement rural et environnemental. Vous l'aurez compris, malgré des tickets d'entrée a priori accessibles, les groupe-

ments fonciers ne sont pas, en réalité, des produits grand public. « L'une des étapes clés d'une souscription réussie est l'adéquation du placement avec le profil de risque de l'investisseur. Ce dernier doit être capable de mobiliser son épargne sur le long terme et être conscient d'un risque de perte en capital en cas de dépréciation de la valeur des parts », souligne Aymeric Plauche Gillon.

5 DES OPÉRATEURS HISTORIQUES

Les parts de groupements sont commercialisées par les grands réseaux de banques privées, de conseil en gestion de patrimoine ou par des sociétés de gestion d'actifs spécialisées. Certains organismes organisent un marché dit « secondaire », avec des investisseurs entrants qui rachètent les parts d'investisseurs sortants. Privilégiez des opérateurs qui ont pignon sur rue. Les groupements fonciers, produits de niche par excellence, ont aujourd'hui le vent en poupe et attirent des sociétés qui n'ont pas forcément le savoir-faire nécessaire pour acquérir les bonnes parcelles et les faire exploiter dans les règles de l'art. « Il faut notamment vérifier l'historique et l'expérience des opérateurs, la liste des groupements fonciers qu'ils ont déjà créés et leur implantation, le succès de leur commercialisation », conseille Julien Colombatto, qui se méfie, en forêt, de l'arrivée d'opportunistes connus jusqu'à présent pour leurs fonds immobiliers. Les plus prudents peuvent s'adresser aux acteurs présents sur le secteur depuis longtemps, comme la Société Forestière (filiale de la Caisse des dépôts). France Valley, Bacchus Conseil ou Saint-Vincent, qui ont fait leurs preuves. ■

(1) Art. L. 322-6 du code rural. (2) Art. 199 terdecies O A du code général des impôts (CGI). (3) Art. 199 terdecies H du CGI.

LA FORÊT-PAPIER, UN CONTEXTE PORTEUR

Tous les voyants sont aujourd'hui au vert sur le marché sylvicole. La demande de bois connaît une hausse substantielle, du fait de la diversification de ses usages : construction, chauffage, substitut au plastique..., avec comme corollaire une envolée du prix des bois sur pied en forêt privée (+ 34 % sur un an) et une valorisation des forêts (+ 2,8 %). « La forêt française offre des perspectives de valorisation sur le long terme, même si l'avenir n'est pas écrit, analyse Aymeric Plauche Gillon, directeur de la clientèle privée chez la Société Forestière. C'est en outre un placement très recherché car il est porteur de sens. C'est un moyen concret de participer au maintien de la biodiversité et à l'atténuation des conséquences du réchauffement climatique », ajoute-t-il.

LE GFI, UN PETIT NOUVEAU

Les professionnels ne s'y trompent pas et sont de plus en plus nombreux à proposer des groupements fonciers d'investissement (GFI). À côté des leaders du secteur, tels France Valley ou la Société Forestière, de nouveaux venus ont lancé leur produit, comme Amundi, Fiducial, EpicureAM, Sogenial ou encore Vatel Capital. Le GFI est apparu récemment, en 2019. C'est aujourd'hui le seul instrument financier permettant d'investir dans de la forêt-papier, car le groupement foncier forestier (GFF) sert essentiellement aux acquisitions intrafamiliales ou à un cercle resserré d'acquéreurs sur une parcelle déterminée. Le ●●●

75%
de la forêt française sont détenus par des propriétaires privés (sociétés ou particuliers).

4410€
Le prix moyen de l'hectare de forêt en 2021 (+ 2,8 % sur un an) selon les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).

81 €/m³
Le prix du bois sur pied en 2021 (61 €/m³ en 2020).

LIQUIDITÉ NON GARANTIE ET RISQUE BIEN RÉEL

Placer son épargne dans un groupement foncier agricole (GFA) n'est pas dénué d'inconvénients.

Des parts peu liquides

Les statuts du GFA réglementent la cession des parts, à titre payant ou gracieux. Par exemple, ils peuvent prévoir qu'un associé est libre de céder tout ou partie de ses parts à un ascendant, descendant ou à son conjoint, ainsi qu'à un associé exploitant, mais que toute autre cession à titre onéreux devra se faire avec l'accord des autres associés, ou l'agrément du gestionnaire.

La revente et la valeur des parts ne sont pas garanties, il est donc possible de ne pas trouver d'acquéreur, de patienter entre 6 mois et un an ou de revendre à perte. Des opérateurs, comme Bacchus Conseil, organisent toutefois un second marché, avec des acheteurs en liste d'attente.

Un risque de perte en capital

Les GFA présentent des risques inhérents à leur nature d'actifs ruraux : perte en capital (aléas des marchés sylvicoles et viticoles, risques climatiques et météorologiques – tempêtes, grêle, gel, neiges lourdes, incendies, sécheresse, etc.), rendement

non garanti (risques d'exploitation liés aux fluctuations des prix, risques phytosanitaires...). Autre point de vigilance : le GFA étant une société civile, la responsabilité des associés est en théorie illimitée. Si la société se trouve endettée et mise en demeure de régler ses dettes, chaque associé pourrait se voir opposer le paiement d'une créance dont le montant serait supérieur à la valeur de ses parts. Pour éviter cela, étudiez bien les statuts des groupements fonciers viticoles (GFV) et en particulier ce qu'ils prévoient à ce sujet. En GFI, la responsabilité des associés est limitée aux apports.



... GFI est une société civile d'investissement à capital variable, administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son objet social consiste à acquérir et à gérer des forêts ou des terrains à boiser pour le compte d'investisseurs. Il s'apparente à une société civile de placement immobilier (SCPI). La gestion est déléguée à une société de gestion, avec le concours de professionnels. À la différence du GFF, le GFI peut faire un appel public à l'épargne de manière illimitée et le nombre d'investisseurs n'est pas restreint. « En pratique, le groupement forestier d'investissement procède en deux phases. Il collecte des capitaux d'investisseurs, puis achète les forêts », explique Julien Colombatto, manager associé chez TerrAgree, cabinet de consulting en investissement rural et environnemental. Bien que ce produit soit récent, on en recense déjà, à ce jour, une dizaine, et l'offre devrait encore s'étoffer, compte tenu de l'appétence des investisseurs. Ce qui inquiète un peu Julien Colombatto : « Je m'interroge sur la pérennité de l'offre car le marché des forêts hexagonales est limité physiquement », souligne-t-il.

DES MASSIFS ET DES ESSENCES VARIÉS

Investir dans un groupement forestier d'investissement permet d'accéder à un patrimoine varié, tant sur le plan géographique qu'au niveau des essences de bois et de la maturité des peuplements qui le composent. « Les forêts de nos GFI sont réparties dans de nombreux massifs forestiers et sont constituées d'essences variées (feuillus, résineux, autres) afin de multiplier les débouchés dans l'industrie du bois et de mutualiser les risques qui affectent l'exploitation sylvicole. Je pense



À SAVOIR
Les GFI ne sont pas seuls à proposer de la forêt en parts. Certains acteurs se positionnent sur des forêts européennes ou hors Europe, avec pour support une société foncière.

notamment aux attaques de xylophages, car chaque essence possède son ennemi propre », explique Arnaud Filhol, directeur général de France Valley.

DES RENDEMENTS ALLANT DE 1 À 3 %

Le ticket d'entrée pour acquérir des parts de GFI varie entre 1 000 € (5 parts minimum) chez CœurForest de Sogénial ou le GFI Vatel, et 30 000 € chez France Valley. Quant à l'objectif de rendement, la promesse – non garantie – est autour de 2 à 2,5 %, 3 % pour les plus optimistes, comme EpicureAM. Le calcul de la performance fait entrer en jeu deux éléments. D'abord, le rendement d'exploitation de la forêt, avec les revenus de la vente de bois coupé et des revenus accessoires, tels que des loyers de chasse. Ensuite, l'évolution de la part, déterminée par la valorisation du foncier (prix à l'hectare) et du stock de bois sur pied (croissance naturelle diminuée des coupes). « Au vu des résultats des années précédentes avec des groupements forestiers à maturité, nous tablons sur 2 % : 1 % par an pour les revenus distribuables et 1 à 1,5 % par an pour la valorisation de la part », annonce Ayméric Plauche Gillon. Même prudence chez France Valley, dont les chiffres sont identiques. « Compte tenu d'un rendement net de 1 % depuis 4 ans et d'une valorisation de la part estimée à 1,5 %, la performance objectif, non garantie, est en moyenne de 2,5 % », note Arnaud Filhol. Mais les performances passées ne préjugent pas de celles à venir, ce qu'il faut bien avoir en tête. —

PHOTO: ISTOCK

LA VIGNE-PAPIER, POUR LES AMATEURS DE BONS VINS

Si vous rêvez de posséder quelques hectares de vignes, sans disposer du budget nécessaire pour acquérir un domaine, fût-il modeste, le groupement foncier viticole (GFV) est fait pour vous. L'acquisition de parts vous permet de devenir copropriétaire d'un ou plusieurs domaines français. Comme avec le groupement forestier d'investissement (GFI), vous devenez détenteur du seul foncier, l'exploitation étant confiée à un viticulteur par un bail à long terme : 18 ou 25 ans (une condition nécessaire à l'octroi des avantages fiscaux). « Tous nos baux sont d'une durée de 18 ans et tacitement reconductibles. Ainsi, l'exploitant ne craint pas de recevoir un congé au bout de 21 ans et s'occupe mieux des vignes », souligne Jean-Claude Chasson, dirigeant fondateur de Bacchus Conseil. Le choix du domaine est limité, puisqu'il se résume aux GFV dont le capital est encore ouvert. Ainsi Bacchus

Prix des vignes

- Vignes AOP
147 900 €/ha (- 1,7 %)
- hors Champagne
+ 2,4 %
- Champagne : - 5,6 %
- Vignes à eau-de-vie
AOP (Cognac, Armagnac)
58 600 €/ha (+ 5,8 %)
- Vignes hors AOP
(vins de consommation courante)
15 000 €/ha (+ 3,4 %)
Hausse en Languedoc-Roussillon et Vallée du Rhône-Provence
Source : Safer

Conseil en propose deux. Saint-Vincent, autre société du secteur, en compte six (marché primaire ou secondaire), investis en Champagne et dans le Bordelais.

DÈS 5 000 EUROS

Le ticket d'entrée varie entre 5 000 € et 10 000 €, en fonction de l'appellation, chez Bacchus Conseil, et jusqu'à 50 000 € chez Saint-Vincent. Ce grand écart reflète l'extrême diversité du prix, selon les régions, mais aussi les appellations. Côté rendement, le loyer versé par l'exploitant au GFV est fixé par arrêté préfectoral. Il est donc contraint et varie entre 1 et 2 % par an s'il est versé en numéraire. Mais il peut grimper entre 4 et 5,50 % si le porteur de parts décide de recevoir sa rémunération en « liquide ». « Plus de 95 % de nos associés choisissent cette rétribution en nature. Ils reçoivent leur dotation en bouteilles au moment de l'assemblée générale annuelle qui se tient dans le domaine, ou bien le vigneron la leur envoie gratuitement », note Jean-Claude Chasson. Investir en GFV offre dès lors l'opportunité de se constituer une cave, d'entretenir une relation étroite avec l'exploitation et de partager des moments conviviaux avec d'autres épicuriens. Ce placement plaisir laisse néanmoins la porte ouverte à une plus-value, à condition d'investir dans un terroir qui se valorise. « Nous croyons au fort potentiel de notre GFV investi en appellation champagne, en raison notamment de l'augmentation de la consommation de champagne en Asie », annonce ainsi Arnaud Filhol. Un pari qu'il faut espérer gagnant. —

ATTENTION AUX FRAIS

Le rendement en nature peut atteindre 4 à 5 %, les bouteilles étant attribuées aux associés à un tarif 3 à 4 fois plus bas que le prix public. Il faut cependant tenir compte des frais : 7 à 8 % à l'entrée, puis environ 3 % par an au titre de la gestion. À la revente, qui s'opère le plus souvent sur un marché secondaire, il faut aussi régler 125 € de droit fixe. Attention, en cas d'acquisition, la valeur d'achat des parts



doit correspondre au prix de l'appellation en question, élaboré au vu des prix moyens des terres libres constatés par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).



REPÈRES

UN CADRE FISCAL ATTRACTIF

Comme pour tout placement, la fiscalité des groupements fonciers ne doit pas être la seule motivation des investisseurs. Mais il faut bien avouer qu'elle est séduisante.

PAR LAURE LE SCORNET

→ Impôt sur le revenu

Les revenus perçus sont des revenus fonciers taxés au régime microfoncier avec un abattement forfaitaire pour charges de 30 % ou au régime réel, selon qu'ils dépassent ou pas 15 000 €/an (ou sur option, si vous voulez déduire certaines charges).

→ Réduction d'impôt pour les GFI

La souscription à des parts de groupements forestiers d'investissement peut ouvrir droit à la réduction IR-PME ou à celle de la « loi Defi ». Pour en bénéficier, il faut conserver ses parts pendant au moins 5 ans

► **IR-PME, dite Madelin** : jusqu'au 31 décembre 2022, le taux de la réduction est de 25 % du montant investi (prix d'acquisition des parts, hors droits d'entrée), dans la limite de 50 000 € pour une personne seule (100 000 € pour un couple marié ou pacsé). Il était de 18 % auparavant.

► **Loi Defi** : la réduction d'impôt s'élève à 18 % des dépenses, retenues dans la limite de 5 700 € pour une personne seule ou 11 400 € pour un couple. Le projet de loi de finances pour 2023 (non encore votée à l'heure où nous mettons sous presse) prévoit de transformer cette réduction d'impôt en crédit d'impôt, avec un taux de droit commun de 25 % jusqu'au 31 décembre 2025. De plus, les plafonds seraient rehaussés respectivement à 6 250 € et à 12 500 €.

Ces avantages fiscaux sont soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an, mais l'éventuel surplus de réduction d'impôt non consommé est reportable sur l'imposition des revenus des 4 années suivantes.

→ Plus-value immobilière

Si le prix des parts cédées dépasse 15 000 €, le gain est taxé au taux global de 36,20 % (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux). Pour des parts en indivision, le plafond est calculé sur la quote-part de chaque indivisaire.

→ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

► **Les parts de GFV** (Groupement foncier viticole) bénéficient d'une exonération partielle d'IFI, sous la forme d'un abattement de 75 % sur la valeur des parts retenues dans la limite de 101 897 € et de 50 % au-delà. L'investisseur qui possède 100 000 € de parts de GFV n'est donc imposable à l'IFI que sur 25 000 €. Attention, les parts doivent être détenues depuis au moins 2 ans. Ainsi, des parts achetées en 2023, ne profiteront de l'exonération partielle qu'à compter de l'IFI à payer en 2025 !

► **Les parts de GFI** bénéficient d'une exonération sans limite de montant, ni durée de détention minimale des parts, sous réserve de détenir moins de 10 % du capital et des droits de vote.

→ Donation et succession

► **Les parts de GFV** sont exonérées de droits à hauteur de 75 % jusqu'à 300 000 €, puis de 50 % au-delà, si elles ont été détenues au moins 2 ans avant la transmission. Cet avantage n'est acquis que si le bénéficiaire s'engage à conserver les parts durant au moins 5 ans. De plus, la location consentie par la société civile à l'exploitant doit faire l'objet d'un bail à long terme d'au moins 18 ans.

► **Les parts de GFI** sont exonérées de droits à hauteur de 75 % (hors trésorerie du GFI), sans



limite de montant, sans contrainte de durée minimale de détention avant la transmission, à condition que les parts souscrites soient nouvelles. Si elles sont acquises sur le marché secondaire, il existe une contrainte de détention de 2 ans. L'économie de droits, conséquente, est particulièrement pertinente si le donataire ou héritier n'est pas un descendant direct du donateur ou du défunt. Pour bénéficier de ce régime avantageux (bonus « Monichon »), le GFI doit s'engager à une gestion durable des forêts pendant 30 ans.

L'AVIS DE L'EXPERT

Une fiscalité adaptée au cycle long de production

Le dispositif fiscal forestier est adapté à son cycle de production long : par exemple, pour un douglas, il faut attendre 50 à 70 ans pour récolter le fruit de son travail alors que du blé, on le récolte au bout d'une année. Les mutations à titre gratuit bénéficient d'un abattement de 75 % de la valeur pour calculer les droits à payer. Cet abattement trouve son origine dans le pourcentage que représente le stock de bois dans la valeur d'une forêt. Cela permet de ne pas taxer doublement les récoltes à venir lors d'une mutation.



AYMERIC PLAUCHE GILLON, directeur de la clientèle privée chez Société Forestière

Attention : les dispositifs fiscaux sont ceux en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022. Ils sont susceptibles d'évoluer.