

Regain d'intérêt pour les bois et les vignes

Les investissements en forêts et en vignes connaissent un regain d'intérêt dans les stratégies patrimoniales de long terme. Décorrélés des marchés financiers, ces actifs tangibles offrent diversification, revenus réguliers et cadre fiscal attractif, tout en répondant aux enjeux croissants de durabilité.



Florianne Moussigné, ingénieur patrimonial, associée groupe Cyrus-Herez.

Les bois et les vignes constituent historiquement des investissements de très long terme, souvent transmis de génération en génération. Leur détention répond traditionnellement à une logique patrimoniale : stabilité, valeur refuge et inscription dans le temps. Aujourd'hui, ces actifs rencontrent un intérêt renouvelé, portés non seulement par leur potentiel économique, mais aussi par leur dimension éthique et environnementale, qui séduit une part croissante des investisseurs.

Forêts et vignes : un investissement durable

La détention de vignes et de forêts contribue à une véritable diversification au sein d'un patrimoine : la valeur du foncier viticole ou forestier évolue selon des

dynamiques propres, largement déconnectées des marchés financiers.

Les forêts

Entre 1997 et 2023, le prix moyen des forêts en France a progressé d'environ 50 %, soit une hausse annuelle moyenne proche de 1,5 % qui illustre la résilience du marché forestier et son ancrage dans le temps long (source : Safer, « *Le marché des forêts – Indicateur 2024* »).

Pour autant, les niveaux de prix des massifs forestiers, ainsi que leur évolution dépendent très fortement de la localisation et de la qualité des peuplements. D'autres critères entrent également en ligne de compte, tels que la nature des essences, leur âge et leur potentiel de production, l'état sanitaire des arbres (notamment leur sensibilité aux attaques parasitaires), ainsi que l'existence d'un plan simple de gestion ou d'une certi-

fication garantissant une exploitation durable (label PEFC, nouveau référentiel FSC). Des facteurs liés à une faible superficie, une fragmentation importante ou les difficultés d'accès pèsent également sur les prix.

Les bois et forêts représentent un actif tangible lié à un marché réel, celui du bois d'œuvre et de l'énergie, et profitent de la croissance structurelle de la demande, que ce soit pour la construction, les matériaux bas carbone ou le chauffage biomasse. L'augmentation des prix du chêne ou du douglas sur les dernières décennies, parfois de l'ordre de 20 à 40 % sur dix ans pour certaines qualités, illustre cette tendance.

Les revenus issus des forêts proviennent traditionnellement de la vente de bois et, selon les massifs, de la chasse. A cela s'ajoute désormais une source de revenu plus récente : la vente de crédits carbone. Grâce à leur capacité naturelle de captation du CO₂, les forêts, permettent de générer des « unités carbone » revendues à des entreprises cherchant à compenser leurs émissions, dans le cadre du marché des crédits carbone instauré par les pouvoirs publics pour freiner le réchauffement climatique. Les rendements généralement constatés (hors plus-value) sont de l'ordre de 1 à 2 %.

La dimension « responsable » de cette classe d'actifs constitue, par ailleurs, un moteur de plus en plus affirmé dans les décisions d'investissement. En effet, la forêt joue un rôle essentiel dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité. Cette consonance écologique renforce son attractivité auprès d'un public désormais attentif à l'intégration de critères environnementaux dans ses choix d'investissement.

Les vignes

Les terres viticoles constituent avant tout un actif tangible, rare et recherché, dont la valeur a historiquement progressé dans de nombreuses appellations grâce à la limitation des surfaces disponibles et à la forte demande pour les vins de qualité. Cet investissement permet également de bénéficier de revenus réguliers, issus des fermages ou de l'exploitation directe dans certains cas, offrant une source de rendement relativement stable. Les rendements généralement constatés (hors plus-value) sont de l'ordre de 1 à 3 %.

Les vignes sont un investissement doté d'une dimension affective et culturelle très marquée en France : détenir des parcelles viticoles, c'est s'inscrire dans l'histoire d'un terroir, soutenir un savoir-faire traditionnel de production de vin et ainsi participer indirectement à la production d'un des symboles les plus emblématiques du patrimoine français. En somme, c'est « donner du sens à son patrimoine ».

Les vignes, en particulier dans les appellations reconnues, bénéficient d'une demande mondiale croissante pour les vins haut de gamme. Sur les vingt dernières années, certaines appellations prestigieuses ont vu le prix de leurs terres progresser de manière remarquable : dans des zones comme la Bourgogne ou la Champagne, la valeur de l'hectare a été multipliée par trois à cinq, portée par l'essor des ventes internationales et par la rareté de ces terroirs uniques.

Toutefois, les investissements en bois et forêts restent soumis aux aléas de leur marché respectif et peuvent, comme tout actif réel, connaître une dépréciation pouvant entraîner une perte en capital.

Détention des bois et vignes : en direct ou via des véhicules d'investissement

La détention de bois et de vignes peut être réalisée en direct ou via une société, en particulier à travers les structures dédiées à cet effet : groupement forestier (GF), groupement forestier d'investissement (GFI) et groupement foncier viticole (GFV).



Dans des zones comme la Bourgogne ou la Champagne, la valeur de l'hectare a été multipliée par trois à cinq.

L'acquisition en direct offre un contrôle total sur le patrimoine foncier et viticole. Elle suppose un budget conséquent, une gestion active et une exposition pleine aux risques naturels, sanitaires et climatiques. Les groupements (GFF, GFI, GFV) ont été favorisés pour éviter le morcellement des parcelles. Il s'agit de sociétés civiles avec un statut légal particulier, historiquement instaurées par les pouvoirs publics pour favoriser les rassemblements de parcelles, ce qui favorise leur exploitation et évite qu'elles soient divisées à chaque génération.

Groupements forestiers

Les groupements forestiers (définis aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier) sont des sociétés civiles qui ont pour objet « la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers ainsi que de l'acquisition de bois et forêts ».

Parmi ces groupements, on notera en particulier l'existence des groupements forestiers d'investissements autorisés à lever des capitaux auprès d'investisseurs. Le GFI est un organisme de place-

ment collectif permettant d'investir indirectement dans la forêt, avec un montant d'entrée plus accessible que l'acquisition en direct.

Les solutions disponibles sur le marché offrent désormais la possibilité d'être exposé à plusieurs massifs forestiers, en France comme en Europe, ce qui renforce considérablement la diversification du placement. Les risques inhérents à la détention forestière s'en trouvent ainsi atténués et mutualisés : aléas climatiques (par exemple la tempête de 1999 ayant provoqué des dommages majeurs sur les forêts françaises), effets durables du réchauffement climatique, risques sanitaires, tels que les attaques parasitaires, mais aussi risques d'incendie.

Groupements fonciers viticoles (GFV)

Les GFV sont des groupements fonciers agricoles au sens de l'article L. 322-1 du code rural, dont l'objet exclusif est « la création et/ou la conservation d'exploitations viticole ». Il s'agit, là aussi, de véhicules de détention permettant d'investir dans des vignes peu accessibles en détention en direct. →

Enfin, on notera que la détention de bois et de vignes peut passer par d'autres structures, comme une société civile, mais celles-ci n'ouvrent pas droit aux dispositifs fiscaux de faveur, notamment pour la transmission et l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

Fiscalité des bois et vignes

Les bois et forêts, tout comme les vignes, bénéficient d'une fiscalité dérogatoire, tant en matière de détention que de transmission.

Transmission

Les bois et forêts, ainsi que les parts de groupements forestiers (GF), bénéficient d'un régime fiscal particulièrement avantageux (connu sous le vocable « loi Monichon », nom du sénateur à l'origine du dispositif). Ils sont, en effet, exonérés, sous conditions, à hauteur de 75 % de leur valeur, tant pour les donations et succession.

Les parts de GF doivent être détenues depuis plus de deux ans par le redevable lorsqu'elles ont été acquises à titre onéreux. Cette condition n'est pas exigée lorsque les parts ont été souscrites lors de la constitution du groupement ou à l'occasion d'une augmentation de capital.

L'accès à ce régime préférentiel repose sur la capacité du propriétaire à justifier d'une gestion durable de la forêt, via la production des documents et engagements suivants :

- un document de gestion durable adapté à la surface : plan simple de gestion (PSG), règlement type de gestion (RTG), ou code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ;

- un engagement à appliquer la garantie de gestion durable pendant trente ans ;
- un certificat délivré par la Direction départementale des territoires (DDT) attestant du respect de ces obligations.

La transmission de vignes ou de parts de GFV, par donation ou succession, bénéficie également d'une exonération partielle de droits de mutation, de 50 à 75 %, sous conditions.

Les vignes (détenues en direct ou via le GFV) doivent être louées à un exploitant

dans le cadre d'un bail rural à long terme. Le niveau d'exonération variant en fonction de l'engagement de conservation souscrit par l'héritier, légataire ou donataire, a connu une évolution favorable avec la loi de finances pour 2025 qui en a renforcé les avantages fiscaux.

Lorsque l'engagement de conservation est d'au moins cinq ans (et moins de dix-huit ans) l'exonération est de :

- 75 % jusqu'à 600 000 euros (au lieu de 300 000 euros avant la loi de finances 2026) ;

- 50 % au-delà.

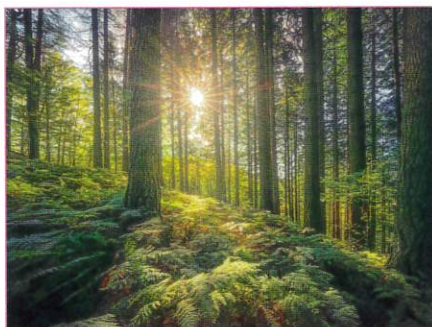
En cas d'engagement de conservation de dix-huit ans, l'exonération est :

- 75 % jusqu'à 20 000 000 euros (contre 500 000 euros avant la loi de finances 2026) ;

- 50 % au-delà.

Impôt sur la fortune immobilière

Les forêts et les parts de groupements forestiers sont exonérées à hauteur de 75 % de l'assiette imposable pour les contribuables redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).



L'investissement en vigne et en forêt peut également offrir des opportunités pertinentes à intégrer dans une stratégie patrimoniale.

De même, les associés de parts de vignes loués à long terme et GFV bénéficient d'une exonération d'IFI : la valeur des parts retraitées des liquidités du GFV est exonérée à hauteur de 75 % dans la limite de 101 897 euros et à hauteur de 50 % au-delà de ce seuil.

Attention toutefois : pour les GFV comme pour les GF et GFI, seule la fraction de la valeur nette des parts, correspondant respectivement aux vignes louées à bail à long terme et aux bois, est prise en compte pour l'exonération. En pratique, les autres actifs détenus par le groupement (tel que la trésorerie) ne bénéficient d'aucun régime de faveur.

Par ailleurs, conformément aux règles de droit commun, une exonération totale est possible lorsque les bois et forêts, comme les vignes, sont considérés comme des biens professionnels, c'est-à-dire lorsque l'activité forestière ou l'exploitation viticole constitue l'activité principale du contribuable (CGI, art. 975).

Exemples pratiques de stratégies patrimoniales intégrant vignes ou forêts

L'investissement en vignes et en forêts, au-delà de leur intérêt économique propre, peut également offrir des opportunités pertinentes à intégrer dans une stratégie patrimoniale.

Donation hors ligne directe

En l'absence de descendants, la fiscalité successorale peut rapidement devenir très lourde. Les successions transmises à des neveux sont taxées à 55 %, après un abattement limité à 7 967 euros, et le taux atteint 60 % lorsque les héritiers sont parents au-delà du quatrième degré. Dans ce contexte, la possibilité de transmettre un actif, tel que des vignes ou des forêts, bénéficiant d'une exonération des trois quarts de leur valeur, prend tout son sens.

Cette réduction significative de l'assiette taxable permet d'atténuer fortement le poids fiscal d'une succession et constitue un levier patrimonial particulièrement pertinent pour les personnes sans enfants.

Obligations de remploi au titre de l'article 150-0 B ter du CGI

En cas d'apport, par une personne physique, de titres de société à une holding qu'elle contrôle, la plus-value réalisée bénéficie d'un report d'imposition conformément à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (CGI).

Ce report est, en principe, perdu si la holding cède les titres apportés dans les trois ans suivant l'opération.

Toutefois, il peut être maintenu lorsque 70 % du produit de cession est réinvesti dans des actifs éligibles, tels que prévus par le texte.

Aujourd'hui, il existe des véhicules d'investissement – le plus souvent structurés en société par actions simplifiée (SAS) – qui répondent à ces critères en investissant dans des bois ou des vignes et en développant une activité d'exploitation forestière ou de négoce de vin.

Toutefois, il convient de préciser que ce type d'investissement ne permet pas de bénéficier des exonérations partielles en matière de transmission et d'IFI, celles-ci étant réservées à une détention en direct ou via un groupement forestier ou viticole.

Conclusion

Les forêts et les vignes, qu'elles soient détenues en direct ou via un GFV ou un groupement forestier, ont pleinement leur place dans un patrimoine diversifié, notamment pour les investisseurs en recherche de durabilité et de responsabilité. Dans un contexte où l'instabilité fiscale demeure une préoccupation, il est utile de souligner la remarquable continuité des dispositifs fiscaux applicables à ces actifs. La loi Monichon, qui instaure une exonération partielle en matière de transmission des bois et forêts, a été créée en 1959 et, malgré des ajustements intervenus en 1999, elle illustre la stabilité et la longévité des mesures encadrant ce type d'investissement.

■ Florianne Moussigné,
ingénieur patrimonial,
associée groupe Cyrus-Herez

Cas pratique : fiscalité successorale en cas de donation hors ligne directe

Un investisseur de 65 ans, sans enfant, dispose d'un patrimoine de 5 millions d'euros, dont 500 000 euros à investir. Nous supposons qu'il désire transmettre son patrimoine à ses neveux et diversifier son patrimoine, tout en percevant des revenus. La souscription et la donation avec réserve d'usufruit de parts de GFI peuvent s'avérer particulièrement adaptées à l'ensemble de ses objectifs. L'investisseur va pouvoir utiliser ses 500 000 euros pour la souscription de parts de GFF (à hauteur de 461 894 euros) et au paiement des droits de donation (pour 38 106 euros).

La prise en charge des droits (non considérés fiscalement comme une donation complémentaire), couplée avec les dispositions de la loi Monichon, s'avère être un levier fiscal puissant. Ainsi, le coût fiscal de la transmission est ainsi réduit de 55 % à 7,6 % (calcul détaillé dans le tableau ci-dessous).

Coût fiscal de la transmission

Actifs transmis	Succession	Donation avec prise en charge des droits par le donateur		
		Avec réserve d'usufruit		En pleine propriété
	Actifs autres que forêts	Actifs autres que forêts	Forêts	Forêts
Valeur des biens transmis	500 000 €	375 940 €	461 894 €	439 560 €
Montant global d'actifs à transmettre	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €
Montant non investi affecté aux droits	/	124 060 €	/	/
Montant des droits	275 000 €	124 060 €	38 106 €	60 440 €
Net pour le neveu	225 000 €	375 940 €	461 894 €	439 560 €
Taux moyen de fiscalité	55,0 %	24,8 %	7,6 %	12,1 %

