



Forêts et terres agricoles, passions françaises

Attirés par une fiscalité avantageuse, les investisseurs plébiscitent les marchés ruraux.

LE MONDE ARGENT



L'engouement des investisseurs pour les bois et les terres agricoles est une spécificité française. En 2016, les forêts ont vu leur prix moyen augmenter de 2,1 %, à 4 100 euros l'hectare. Sur trois ans, la hausse des prix du chêne atteint de 10 % à 20 % par an à cause d'une forte demande pour le bois de tonnellerie, les parquets

[Visualiser l'article](#)

techniques et les traverses de chemin de fer. Des prix de 50 à 80 euros pour un mètre cube sont fréquents et ils peuvent dépasser 100 euros pour certains chênes de grand diamètre. Les bois blancs (résineux, épicéa) sont aussi recherchés pour la caisserie (emballages, palettes) et la construction (matériaux en lamellé-collé).

Comparativement, le marché des surfaces agricoles non viticoles (dites « terres et prés ») est moins dynamique. En 2016, le prix moyen d'un hectare a progressé de 0,4 %, à 6 030 euros, pour les surfaces libres non bâties, et de 1,9 %, à 4 550 euros, pour celles louées à un fermier. Les zones de grandes cultures sont les plus chères, avec un prix moyen de 7 460 euros l'hectare, avec des pics en Ile-de-France, dans le Nord-Pas-de-Calais, la Normandie et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En terres d'élevage bovin, le prix a baissé de 3,2 % en 2016, à 4 530 euros l'hectare. En Bourgogne-Franche-Comté et Pays de la Loire, l'hectare vaut moins de 4 000 euros. En Auvergne, Lorraine, Poitou-Charentes et Limousin, il faut compter entre 3 500 et 5 000 euros. Les deux tiers des acquisitions de terres libres portent sur des lots d'une valeur de moins de 10 000 euros.

Un droit de propriété très encadré

Ces marchés obéissent à des règles particulières. « *Tout citoyen peut acheter une parcelle forestière*, explique Sylvestre Coudert, vice-président des experts forestiers de France, *mais il existe des règles de priorité pour éviter le morcellement. Quand une parcelle de moins de quatre hectares se vend, le notaire doit prévenir les riverains, qui ont un droit de préemption au prix.* »

Le contrôle des terres agricoles est encore plus rigoureux. Tout projet de vente doit être notifié aux Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, qui ont pour mission de favoriser l'installation des agriculteurs. Elles disposent d'un droit de préemption et de substitution et peuvent préempter un prix à la baisse, le but étant d'éviter que quelqu'un achète un terrain, le revende par petits bouts, fasse modifier le plan local d'urbanisme pour le transformer en terrain à bâtir, etc.

Autre règle spécifique : un investisseur foncier peut louer sa terre à un fermier, sachant qu'un bail classique dure dix-huit ans, renouvelé tous les neuf ans. Attention, une fois en place, le fermier est quasiment inexpugnable. « *Il faut deux échéances annuelles de fermage impayées, plus un délai minimum de trois mois, avant de pouvoir engager une procédure d'expulsion* », explique Arthur Chalufour, exploitant agricole dans le Cher et agent immobilier chez Barnes.

Si le fermier veut transmettre le bail à son fils, par exemple, le propriétaire ne peut s'y opposer que s'il entend reprendre l'exploitation lui-même, ce qui suppose d'en faire son activité principale et d'avoir les diplômes requis (bac professionnel agricole, école d'ingénieurs agricoles, vétérinaire...) Il devra aussi obtenir une autorisation d'exploiter de la Direction départementale des territoires et de la mer. Le dossier étant public, il peut attirer d'autres candidats. En pratique, si l'agriculteur local se porte candidat, c'est lui qui obtiendra l'autorisation.

Ces marchés sont prospères, aidés par une fiscalité très avantageuse pour les contribuables les plus imposés. Malgré ces contraintes, ces marchés sont prospères, aidés par une fiscalité très avantageuse pour les contribuables les plus imposés. Comme pour les vignes, l'acquisition d'une terre agricole donne droit à des abattements sur l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune et sur les donations-successions : 75 % de la valeur des biens jusqu'à 101 897 euros, 50 % au-delà. Lorsqu'il s'agit d'un actif forestier, l'abattement est

[Visualiser l'article](#)

de 75 % sur la totalité de la valeur si la forêt fasse l'objet d'un plan simple de gestion agréé. Ce document (dont la rédaction coûte de 15 à 25 euros par hectare) est le livret de développement durable de la forêt : il en décrit l'état actuel et les projets d'exploitation sur dix à quinze ans. Il se dépose au Centre national de la propriété forestière, qui peut imposer des modifications, dispose d'un droit de contrôle et ne s'en prive pas, surtout chez les propriétaires bénéficiant d'avantages fiscaux importants.