

>> Entre environnement et finance : la forêt, un actif réel très convoité

Nathalie Sinclair-Desgagné, Consultante

L'année 2011 a été déclarée « Année internationale des forêts » par l'ONU, l'objectif étant d'activer les engagements politiques et de sensibiliser le grand public à l'importance de protéger les forêts et de les exploiter durablement. Celles-ci jouent évidemment un rôle crucial sur le plan écologique, mais revêtent aussi un enjeu important sur les plans économique et financier. En effet, bien que les forêts en tant qu'actifs aient la plupart du temps été marginalisées par le secteur financier, en raison de leur faible rendement, de nouvelles initiatives sur le plan international et à l'échelle des groupes financiers semblent inverser la tendance en encourageant l'investissement forestier. Les forêts en tant qu'actifs réels redeviendraient un enjeu d'actualité dans la finance.

>> La forêt, un capital naturel vieux comme le monde

Un actif naturel imparfaitement valorisé

L'être humain a toujours eu besoin de la forêt comme matière première pour construire, se chauffer, et plus récemment pour travailler au moyen de papier et de carton. De là, les forêts ont pris une valeur marchande. Avec une vision purement volumétrique, on rentabilise une forêt en coupant les arbres ayant atteint leur taux de croissance maximum et en vendant le bois. Même si cette approche amène un revenu plutôt stable et peu risqué, il existe souvent d'autres usages des terres qui peuvent sembler plus attractifs, en particulier à court terme. Par exemple, l'agriculture ou l'immobilier sont des usages presque systématiquement plus intéressants du point de vue financier.

La rentabilité forestière dépend de plusieurs éléments dont la croissance et l'amélioration du stock de bois dans le temps, l'évolution de la valeur du foncier, des revenus des ventes de bois et des revenus complémentaires (ex : droits de chasse). Les principaux facteurs de performance sont le prix d'achat d'origine (cycle du marché des forêts), le prix de vente des coupes de bois réalisées (cycle des prix du marché du bois) et sa gestion.

En France, le prix des terres a baissé durant les années 1980 pour repartir à la hausse depuis 1997. Le bois est, quant à lui, un produit consommable dont les prix sont déterminés au niveau du marché international ainsi qu'au niveau local. La tendance est à l'augmentation du prix dans le temps, sujette à une assez forte volatilité sur des cycles courts, influencée notamment par les événements climatiques extrêmes. En euros constants et en dépit de la baisse constatée en 2002, le prix du bois en France s'est globalement apprécié ces dernières années. Les tempêtes Lothar et Martin en 1999 ont en effet détruit près de 120 millions de m³ de forêts en trois

jours⁽¹⁾, auxquelles ont succédé les tempêtes Klaus en 2009 et Xynthia en 2010, saturant à nouveau le marché⁽²⁾. Pour autant, les principales industries consommatrices de bois (industries des pâtes et papiers, etc.) connaissent une augmentation assez régulière de leurs besoins et les usages du bois se diversifient. La croissance de sa consommation est donc appelée à se poursuivre.

Outre les différents facteurs mentionnés influençant le prix du bois, beaucoup d'autres ne sont pas encore pris en compte. Tout d'abord, les externalités positives pour la société générées par les forêts ne seront pas considérées par les propriétaires s'ils ne peuvent en bénéficier. De la même manière, les coûts indirects tels que les inondations causées par la perte de capacité de rétention d'eau résultant de l'abattage, seront ignorés dans les calculs de rentabilité traditionnels. Ensuite, le taux de croissance des arbres est généralement plus lent que le taux d'intérêt de l'économie. De même, il est intéressant de noter que la majorité des plantations de forêts au Royaume-Uni est détenue par l'Etat et un taux d'escompte particulièrement bas a été attribué à ces projets de plantation. En somme, le marché traditionnel ne parvient pas à refléter le vrai prix d'une forêt.

Méthodes de gestion aujourd'hui appliquées

De nos jours, on peut observer différentes méthodes de gestion qui varient grandement selon les régions du monde. Il existe dans plusieurs pays en développement une économie de quasi-subsistance qui n'a pas accès aux marchés de capitaux mais qui dépend des produits forestiers. Généralement, les besoins de ces populations dépendantes des forêts n'entrent pas dans les calculs financiers (cf. encadré – *Cas de la gestion des forêts en Equateur*). En revanche, dans certains pays, des méthodes dites plus durables que celles employées précédemment ont été développées. Citons une innovation dans les méthodes de gestion de la forêt qui est la création d'un système de mise aux enchères du bois.

(1) Soit l'équivalent de 4 années de récolte et 6 % de la superficie de la forêt métropolitaine détruite (<http://www.onf.fr>) - (2) <http://www.ladepeche.fr/article/2010/04/10/814285-Les-degats-de-Xynthia.html>.

MISE AUX ENCHÈRES DU BOIS

La France autorise la vente sur le libre marché d'un certain pourcentage du bois récolté sur les terres publiques, tout en octroyant par vente privée un certain nombre de lots (Interbois, 2008).

Des méthodes similaires sont de plus en plus utilisées ailleurs dans le monde.

L'Angleterre met aux enchères le tiers des ventes de bois de la forêt publique (*Forestry Commission*, 2008).

La Roumanie et l'Irlande, quant à elles, mettent aux enchères la totalité du bois provenant des forêts publiques.

De la même manière, suite à maintes critiques sur sa gestion des forêts publiques, le gouvernement du Québec a décidé de créer en 2010 son propre Bureau de Mise en Marché du Bois (BMMB).

Le but est de mettre en place un marché libre du bois des forêts de l'État. La rentabilité de ces organismes est généralement positive et ils versent aux États des redevances parfois substantielles. Les enchères scellées ou ouvertes (orales) sont les plus utilisées. L'établissement d'un marché concurrentiel permettrait d'établir la valeur du bois et aiderait les entreprises innovantes et émergentes ainsi que les nouveaux projets de développement. Certains mécanismes ont même été mis en place pour permettre aux propriétaires privés de mettre en marché leur bois au cours de ces mêmes enchères. Il s'agit donc, pour ces pays, de changements majeurs dans les pratiques propres au milieu forestier.

De plus, la participation d'investisseurs institutionnels dans les forêts a mené à la mise en place de sociétés d'investissement forestier (TIMO⁽³⁾). Elles agissent en tant que gestionnaires de placements qui effectuent l'achat, la vente et l'exploitation des forêts pour le compte d'investisseurs.

Ces sociétés s'assurent également de la diversification en matière de pays d'origine et de types de bois. De cette manière, les investisseurs peuvent déterminer à quel moment ils veulent réaliser leurs premiers revenus, ainsi que le taux de rendement interne (TRI) visé. L'arrivée des TIMO a contribué à une forte augmentation du montant d'argent investi dans la catégorie des forêts. Le facteur décisif pour des investissements durables dans les forêts – directs et indirects – est la manière dont elles sont exploitées. C'est pourquoi, par exemple, le FSC (*Forest Stewardship Council*) a mis au point un système d'accréditation dans le but de « promouvoir une gestion des forêts du globe qui soit environnementalement responsable, socialement bénéfique et économiquement viable en établissant une série de principes de gestion forestière mondialement reconnue et appliquée ». Le FSC, organisme international, accrédite les organisations de certification pour garantir la véracité de leurs proclamations. Dans tous les cas, le processus de certification est initié volontairement par le propriétaire ou l'exploitant forestier. Les certificats d'exploitation forestière dispensés par le FSC garantissent donc aux investisseurs l'exploitation durable de leurs forêts. Néanmoins, détenir ces certificats implique d'adhérer à des principes relativement stricts et de se soumettre à une vérification par un tiers indépendant. Cela entraîne un coût supplémentaire et donc une hausse des prix pour le bois produit.

CAS DE LA GESTION DES FORÊTS EN EQUATEUR

La déforestation en Equateur touche surtout la région côtière, originellement peuplée de mangroves. Cela s'explique par le fait que les années 1980 furent les années du boom de l'industrie d'élevage de crevettes dont l'Equateur était l'un des principaux producteurs.

En effet, en 2001, 243 km² de milieux humides et de mangroves avaient été convertis en étangs à crevettes, éliminant 83 % des zones humides. L'industrie de la crevette, jeune et en croissance rapide, a commis une série d'erreurs et de graves impacts environnementaux et sociaux ont suivi. Les mangroves avaient été sous-évaluées à cause de leur faible valeur économique, le bois de mangrove n'ayant en

effet qu'une très faible valeur marchande. Or, les services écosystémiques rendus par ce milieu sont extrêmement nombreux et pour le moins essentiels à l'équilibre environnemental de la région, en particulier la protection du littoral contre l'érosion et les inondations, lors d'ouragans ou de tsunamis.

De plus, les racines de mangroves agissent comme puits pour une variété de métaux lourds comme le mercure. Dans les régions où les mangroves ont été supprimées, l'eau de mer a subi une pollution liée à ces métaux lourds. Mais le constat le plus accablant de cette déforestation est que l'aquaculture de crevettes ayant remplacé les mangroves n'était

elle-même pas durable. Les méthodes de production trop intensives ont engendré l'apparition de virus mortels causant l'abandon de la plupart des fermes. Les terres côtières se sont ainsi retrouvées sans aquaculture et dépourvues de mangroves.

Aujourd'hui, plusieurs programmes de reforestation existent et tentent de remédier à cette situation peu glorieuse : la FAO⁽⁴⁾ finance entre autres un organisme ayant pour but de repeupler la côte de mangroves. A ce jour, de nombreuses espèces auraient réintégré les régions restaurées.

Source : Sinclair-Desgagné Nathalie, « Unsustainable Littoral uses in Ecuador », Mimeo, McGill University

(3) TIMO : *Timber Investment Management Organizations* - (4) FAO : *Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (Food and Agriculture Organisation)*.

DU CÔTÉ DES INVESTISSEURS

UN ACTIF RÉEL À FAIBLE RISQUE, FAIBLE RENDEMENT

Le marché, excluant le coût des externalités, entraîne les investisseurs à recourir marginalement aux actifs forêts. Relativement aux autres classes d'actifs, le placement forestier a pour particularité d'être un investissement dans la durée. Son rendement est faible et les risques associés aussi. « *Ce capital vit en effet selon un cycle qui le préserve de la volatilité des marchés financiers, voire immobiliers. Face aux difficultés que connaissent aujourd'hui ces deux supports, la forêt constitue un actif sain. Elle suit l'inflation sur de longues périodes en offrant l'avantage d'une fiscalité faible, qu'il s'agisse de revenus, de détention ou de transmission. Elle bénéficie également d'une croissance « biologique » naturelle, déterminant la rentabilité, et se caractérise enfin par un rendement économique modéré, obtenu dans le cadre d'une gestion durable assurant le renouvellement des ressources* », décrit la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts⁽⁵⁾. De plus, ce type de placement est également

éligible aux avantages fiscaux prévus dans le cadre de la loi TEPA⁽⁶⁾ : à l'ISF⁽⁷⁾ ou à l'IR⁽⁸⁾. C'est pourquoi les investisseurs, institutionnels et particuliers, s'intéressent de plus en plus à la forêt en tant que placement.

C'est le cas de Thiébaud de Buyer, gérant du fonds Allianz Multi Rendement Réel chez Allianz GI France. De manière générale, commente-t-il, les ressources naturelles sont importantes pour une société et permettent la croissance de son économie. Plus particulièrement, les forêts sont irremplaçables, on aura toujours besoin de bois pour travailler, se chauffer, construire, etc. De plus, investir dans les forêts s'inscrit dans une démarche de lutte contre la déforestation. Mais, continue-t-il, la raison principale qui motive un gérant est l'avis que, à long terme, les prix d'achat des forêts ne reflètent pas leur plein potentiel. Les forêts sont considérées comme un actif foncier particulier : l'absence de cotation sur les marchés les rend moins

subjectes à spéculation, et ainsi moins volatiles. Ce sont aussi des actifs fonciers particuliers dans le sens où ce ne sont pas des biens essentiels, contrairement à l'immobilier : tout le monde doit se loger, et peut désirer acheter de l'immobilier mais n'a pas besoin de posséder des forêts. En termes de performance, les actifs réels permettent d'établir une décorrélation entre investissements et ainsi une diversification du portefeuille. Néanmoins, cet investissement n'a pour l'instant pas permis d'échapper à la morosité actuelle des marchés financiers. Les actifs liquides, incluant les investissements dans les sociétés forestières, ont tous souffert. Ces derniers, bien que moins volatiles et moins fragiles face à la crise, ont tout de même perdu en valeur à cause notamment d'attaques d'insectes endommageant de façon considérable beaucoup de massifs⁽⁹⁾. Toutefois, précise M. De Buyer, les forêts dans leur ensemble restent sous-estimées et promettent un bon rendement sur le long terme.

>> La forêt : un enjeu d'actualité dans la finance

Une nouvelle valorisation des forêts ?

Au-delà de la valeur du bois de consommation, la forêt a une valeur naturelle (paysages, patrimoine culturel, loisirs, etc.) qui pourrait être économique si elle était valorisée⁽¹⁰⁾. On constate depuis peu un effort technique (et conceptuel !) pour valoriser des aspects tels que la biodiversité ou les services écosystémiques qu'amènent les forêts (par exemple, le système de Paiements pour les Services Ecosystémiques (PSE) que l'on attribue en partie à Ronald Coase, prix Nobel d'économie - 1991). L'approche est celle de bénéficiaire-payeur : puisque les écosystèmes fournissent des services essentiels au bien-être humain, pourquoi ne pas faire payer ceux qui en profitent ? Ainsi, les acteurs économiques qui bénéficient de services comme la régulation du climat, la qualité de l'eau, la beauté d'un paysage et la biodiversité, paient directement, et de manière contractuelle, une compensation aux exploitants locaux qui adoptent des modes de travail garantissant ces services. Mais ce système n'est pas encore opérationnel car les externalités ne sont pas systématiquement intégrées dans le prix du bois, qu'elles soient positives ou négatives.

REDuction de la déforestation et de la dégradation

Dans le cadre des discussions internationales sur l'environnement, plusieurs enjeux ont été débattus dont la dégradation des sols, le changement climatique et la biodiversité, qui sont de fait interconnectés. Les changements climatiques obser-

vés ont déjà porté atteinte à la biodiversité au niveau des espèces et des écosystèmes, mais encore plus de modifications de la biodiversité sont à prévoir face aux futurs changements du climat. La dégradation de nombreux écosystèmes réduit à son tour considérablement leur capacité de stockage et de séquestration du carbone, conduisant à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi, plusieurs Etats ont mis en place l'initiative REDD (*Reducing Emissions from Deforestation and Degradation*)⁽¹¹⁾, un programme de réduction des émissions carbone causées par la déforestation et la dégradation des forêts. Ce programme a pour but de donner une valeur au carbone stocké dans les forêts, ce qui viendrait palier une des lacunes du prix du bois. Il s'agit d'un effort sérieux et sans précédent pour donner aux forêts existantes plus de valeur qu'elles n'en auraient en les rasant pour les transformer en terre agricole.

A la suite de la création du programme REDD, une addition est jointe (littéralement, REDD devient REDD+) pour inclure des notions telles que la conservation, la gestion durable des forêts et le renforcement des stocks de carbone forestier. Mais encore, REDD+ offre la possibilité d'établir le tout premier système global de paiements pour les services écosystémiques (PSE) (EEB, 2009).

Les trois principaux services inclus sont :

- > La régulation du climat (carbone),
- > Les cycles de l'eau (protection des bassins versants),
- > La protection de la biodiversité.

(5) http://www.forestiere-cdc.fr/index.php/sfo/public/investir_en_foret/les_fondamentaux__1 - (6) Loi TEPA : Loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat - (7) ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune - (8) IR : Impôt sur le Revenu - (9) Les dégâts causés par ces espèces envahissantes ont sans aucun doute été exacerbés par les changements climatiques car ces derniers ont un effet sur la susceptibilité des forêts aux perturbations. Cf. <http://www.fao.org/docrep/013/i1757f/i1757f04.pdf> - (10) Conférence mondiale sur la biodiversité de Nagoya (2010) / cf. Lettre OTC Conseil N°43 – juillet 2010 « Introduction à l'économie de la biodiversité » - (11) REDD a été adopté lors de la conférence de l'UNFCCC (*United Nations Framework Convention on Climate Change*) à Copenhague en décembre 2009.

Alors que la compensation de la biodiversité est la forme la plus tangible de rémunération des services écosystémiques, ayant une valeur de marché estimée de 1,9 à 2,9 milliards de dollars américains (Madsen et al., 2010), d'autres formes plus indirectes (et plus ou moins controversées...) de paiement existent aussi. Il s'agit notamment de la bio-prospection liée à la valeur commerciale des espèces (notamment végétales pour le secteur pharmaceutique ou agroalimentaire), l'écotourisme et les écotaxes. L'activité du marché et donc l'implication du secteur privé est plus dynamique dans le développement de la compensation de la biodiversité, similaire au marché volontaire du carbone.

Il est optimiste de croire que la déforestation peut être stoppée : pourtant, c'est ce qui est tenté avec REDD. Envisagé comme un système géant de PSE pour lequel plus de 70 pays en développement pourraient être admissibles, il s'est donné pour ambition de réduire de moitié la déforestation d'ici 2020. Jusqu'à présent, il est visible dans quelques dizaines de pays, principalement sous la forme de petits projets-pilotes gérés par l'ONU et des ONG. Tandis que le processus s'accélère, le doute plane sur la manière dont REDD sera financé. Le financement le plus probable proviendrait de taxes carbone dans les pays riches. Cependant, il va de soi que les pays bénéficiaires de REDD pouvant profiter de financement à long terme, peut-être des dizaines de milliards de dollars par an, devront apporter des garanties de performance, en démontrant le bon usage des fonds accordés. Depuis que l'on a réalisé que sauver les forêts est souvent le meilleur moyen de s'attaquer aux émissions de carbone, l'investissement dans de tels projets a pris un nouveau sens. En outre, le Conseil national de l'Indonésie sur le changement climatique met le coût d'opportunité de renoncer à une plantation de palmiers à huile à 30 dollars la tonne⁽¹²⁾. Mais même cela reste moins cher que de nombreuses autres sortes de mesures d'atténuation ; par exemple, capter et stocker les émissions provenant des centrales électriques est estimé à 75-115 dollars par tonne.

De nombreuses préoccupations émergent cependant concernant ce nouveau système. L'une d'elles est d'établir une attribution équitable des fonds : ceux-ci ne peuvent être dirigés aux déforesteurs les plus flagrants, comme l'Indonésie. En effet, cela pourrait inciter les autres à « prendre leurs tronçonneuses »... Un autre obstacle important est le manque de titres forestiers. Les forêts sans propriétaire ne sont pas protégées, ce qui explique pourquoi les accapareurs de terre peuvent si facilement se tourner vers les pâturages. Puis, la démarche consistant à valoriser des services rendus par les écosystèmes afin de les protéger soulève de nombreuses questions éthiques et scientifiques. Différentes dérives possibles de ce système seraient de donner la priorité aux espèces d'arbres stockant plus de carbone ou

de privilégier les plantations mono forêts au détriment de forêts plus sensibles. La naissance ou la radicalisation de conflits entre les communautés et l'apparition d'une dépendance des pays du Sud aux fluctuations du marché du carbone en sont encore d'autres... Toutefois et de manière exceptionnelle, parmi les négociations climatiques difficiles des Nations Unies dont il est issu, REDD a le soutien des pays riches et pauvres. La promesse récente faite par l'Indonésie de suspendre sa terrible déforestation, en prévision d'une compensation de plusieurs milliards de dollars de la part de la Norvège, donne de l'espoir⁽¹³⁾.

Nouvel objectif : un financement plus attractif

Pour les forêts, le défi de ces prochaines années semble se dessiner ainsi :

Continuer à améliorer la gestion forestière et augmenter son attrait pour l'investisseur afin de mieux les protéger.

C'est un enjeu sur lequel la FAO se penche actuellement au moyen de son programme « *Forest Finance* » déjà entamé en Amérique Latine et dans quelques pays d'Afrique. Pour relever ce défi, il faut d'abord trouver une façon d'élargir et de diversifier la base financière pour la gestion durable des forêts (GDF). Dans de nombreux pays, le financement reste souvent confiné à certaines activités, ad-hoc, et limité à un petit nombre d'instruments de financement classiques, tels que les crédits et les subventions. Afin de mobiliser suffisamment de capital du secteur financier, il est primordial pour ces organismes de continuer à accroître la rentabilité forestière en se fondant, entre autres, sur les compensations liées à l'atténuation du changement climatique et à la valorisation des services écosystémiques.

La forêt, hier perçue comme un symbole de stabilité, fait aujourd'hui face à de nombreux changements. Les valeurs multiples des forêts sont de plus en plus reconnues et plusieurs mécanismes de financement innovants et prometteurs se dessinent et se mettent en pratique. Ils permettent de générer des revenus supplémentaires tout en contribuant au fait que les investissements forestiers deviennent plus attrayants et réalisables. Si la biodiversité et les services écosystémiques rendus par les forêts sont correctement pris en compte, la rentabilité forestière deviendrait plus intéressante tout en conservant une dimension long terme et peu risquée. Grâce à leur large potentiel, les forêts pourraient prendre une place considérable au sein des actifs réels. A l'heure où l'économie tente de « se sortir du bois », le secteur financier a, quant à lui, tout avantage à s'y jucher... ●

(12) L'Indonésie détient le taux de déforestation le plus élevé au monde. La mise en culture de palmiers à huile en est la principale cause - (13) Voir à ce propos d'autres positions, comme celle du Gabon (<http://www.jeuneafrique.com/Articles/Dossier/ARTJAJA2627p069-070.xml>) ou gabon-environnement-libreville-interviewetienne-massard-les-africains-se-sont-fait-avoir.html).

INTERVIEW

Interview de Christophe Lebrun AXA Real Estate⁽¹⁾, Fund Manager



>> Comment décriez-vous l'actif forêt ?

La forêt est une classe d'actifs à part entière, avec un comportement propre. Sa performance financière, interaction de deux marchés, immobilier (foncier) et matériaux (bois), se mesure aujourd'hui aux autres classes d'actifs.

Le marché du bois est sensible aux crises et à l'inflation, notamment en lien avec la demande industrielle.

Vis-à-vis des autres classes immobilières, la forêt présente

une meilleure résistance à la crise, avec une liquidité avérée et une tendance à réagir avec un effet retard par rapport aux autres cycles de marché, ce qui permet des anticipations ; en période d'inflation, la forêt constitue un bouclier.

C'est un marché qui nécessite une analyse à deux horizons.

- Global : autour des grandes tendances en matière de démographie et autour de la demande industrielle.
- Local : en fonction de la capacité de production et d'exploitation sur site (prise en compte des coûts de transport par exemple).

>> Depuis quand AXA Real Estate s'intéresse à la forêt et pour quelles raisons ?

Depuis plusieurs décennies, le groupe AXA⁽²⁾ possède des forêts et son positionnement actuel sur cette classe d'actifs (17 000 ha) répond à une conviction spéci-

fique de notre époque, entre performance et durabilité. Par nature, l'investissement forestier est durable, via une mise en valeur des peuplements et des plantations sur des cycles de révolution longs (50 à 150 ans). Cette notion du temps est compatible avec une gestion dynamique des actifs (arbitrage de forêts et réinvestissement) qui permet en somme de rémunérer l'investissement.

>> Quel lien faites-vous avec la durabilité ?

Notre parc immobilier sous gestion émet des GES⁽³⁾, les forêts les absorbent. Partant de ce simple constat, nous visons la neutralité carbone au titre de la

gestion des actifs immobiliers en matière de consommation, en allouant entre 1,5 % et 2 % de nos actifs en forêt pour stocker et séquestrer le volume émis par les immeubles. Cette stratégie complète nos plans d'actions destinés à réduire les consommations du parc immobilier. De plus, l'ensemble de nos forêts est certifié PEFC.

>> Et REDD dans tout cela ?

L'initiative REDD+ est importante et pourrait constituer une juste contribution aux investisseurs et un complément aux processus d'exploitation forestière durable tels qu'ils peuvent déjà exister dans certaines régions.



www.axa-realestate.com

Interview de Tristan de Vasselot

Gérant commandité de Foncière Forestière créée à l'initiative de Champlain Ressources Naturelles



>> La Financière de Champlain est plutôt un spécialiste des actions, pourquoi s'intéresser aux forêts ?

La crise, en matérialisant les conséquences d'une financiarisation extrême de l'économie, a mis en évidence les dangers d'une finance déconnectée de l'économie réelle. La volatilité persistante des marchés actions a conduit Financière de Champlain à proposer à ses clients de diversifier leur allocation vers des placements plus pérennes, plus tangibles et surtout plus lisibles.

Les forêts traduisent particulièrement bien cette dimension de proximité, de sécurité et de durée.

>> Dans le contexte actuel, quels sont les atouts de ce type de placement ?

L'investissement forestier se caractérise par sa régularité – le prix de l'hectare de forêt est en croissance régulière depuis 20 ans – et son caractère tangible – l'essentiel des revenus est lié à la croissance biologique des forêts. La formule retenue permet au porteur de profiter d'un investissement environnemental en limitant ses risques. A ce titre, plusieurs règles de bon sens guident nos investissements : diversification des essences, répartition géographique, assurance des massifs.

>> Ce marché peut-il sortir du statut de niche ?

Des incitations fiscales peuvent jouer mais ne suffiront pas. Le secteur doit se renouveler en évoluant notamment vers les nouveaux marchés émergents du bois (consommation responsable, valorisation énergétique, habitat écologique...).

Le manque de structuration de la filière fait que l'offre aujourd'hui n'est pas en capacité de répondre efficacement à la demande. Le bois est aujourd'hui le deuxième poste de déficit de la balance commerciale en France alors que nous disposons du troisième potentiel forestier européen !

Concrètement et à court terme, une meilleure utilisation de la ressource est nécessaire, valorisant l'arbre entier et non 25 % comme c'est le cas aujourd'hui. De plus, les « services écologiques » que rendent nos forêts mériteraient d'être comptabilisés dans leur valeur économique, afin que la richesse créée par les forêts ne réside pas uniquement dans la coupe mais dans la valeur apportée à la collectivité.

>> Ne doit-on pas craindre une financiarisation exagérée de ce qui reste un bien public ?

« Privatiser le vivant » peut conduire à certains excès, d'où l'urgence d'une gestion forestière responsable. Ces écosystèmes sont fragiles et indispensables pour notre survie, en particulier dans des zones défavorisées où leur dégradation vient renforcer les inégalités sociales.

Dans nos massifs, nous optons par exemple pour la « régénération naturelle⁽⁴⁾ » ce qui permet également d'améliorer leur résilience aux tempêtes et aux épidémies, et nous misons sur l'économie locale pour créer de nouveaux débouchés et des emplois de proximité. Nous visons un développement « équilibré ».



www.fonciereforestiere.com

(1) AXA REIM (Real Estate Investment Managers) - (2) AXA est membre de l'UNEP FI (United Nations Environment Programme Finance Initiative) - (3) GES : gaz à effet de serre - (4) À opposer aux « coupes rases ».