

# Business plan

## du groupement forestier

### Avenir Forêt



Principe: « Groupement forestier » d'investissement visant une gestion écologique des forêts

Période : 2013-2018

Date: 13/01/2019

Auteurs: **Susanne BRAUN, Pierre DEMOUGEOT**  
Coulié  
19270 SAINTE FÉRÉOLE  
06 44 75 37 22  
avenir.foret@gmail.com

# Sommaire

1. Résumé et points clefs .....	3
« Avenir Forêt » en quelques lignes .....	3
Objectifs et structure.....	3
Description des activités du GF et de son modèle d'exploitation.....	4
Description technique de la gestion sylvicole des forêts du GF.....	4
Statut juridique.....	5
Structure du capital social .....	5
2. Statuts juridiques .....	5
Structure légale .....	5
Capital social et nature des apports .....	6
Associés .....	6
Scénarios de sortie envisagés .....	6
Fiscalité .....	7
3. Présentation des gérants.....	7
Présentation des porteurs du projet .....	7
Susanne BRAUN.....	7
Pierre DEMOUGEOT .....	8
4. Contexte, opportunités et innovations .....	9
Contexte et opportunité de la création du groupement forestier « Avenir Forêt » .....	9
Caractère innovant d'« Avenir Forêt ».....	10
Liste des services réalisés par la gérance .....	12
5. Analyse de marché .....	12
Marchés et clients ciblés par la vente des produits.....	12
Résultats d'enquête.....	13
Zone géographique .....	13
Offre de produits.....	13
Concurrence (directe et indirecte) .....	14
6. Modèle économique .....	14
Sources de revenus.....	14
Canaux de distribution.....	14
Partenaires .....	14
Clients.....	14
Politique de prix .....	15
Stratégie commerciale.....	15
Investisseurs.....	15
Scénarii d'entrées au capital de différents investisseurs types.....	16

# 1. Résumé et points clefs

## « Avenir Forêt » en quelques lignes

Le but de ce « Groupement foncier Forestier » (GF dans la suite du texte) est de mettre en œuvre une gestion forestière durable sur le plan économique, écologique et social. Ainsi cette gestion se fera sur le long terme afin de réaliser un placement sûr et fiable de l'épargne tout en ayant une action utile et concrète sur l'environnement. Ce GF propose donc un placement « refuge » par le biais d'une gestion saine d'un écosystème produisant un profit régulier.

## Objectifs et structure

Le groupement forestier achète des forêts dans la partie sud-ouest du massif central (Corrèze, Haute-Vienne, Cantal, Dordogne, Lot). En effet, globalement le prix des forêts en France est encore bien inférieur à ce qu'il peut être dans les pays voisins d'Europe occidentale : 3.000 à 10.000 €/ha contre 10.000 à 20.000 €/ha en Bavière (Allemagne) par exemple. Afin d'optimiser l'investissement forestier, le groupement achète des parcelles forestières d'au moins 10 ha d'un seul tenant. En effet la diversification des essences (résineux, feuillus) et donc des produits (bois d'œuvre, bois de feu, etc) permet de diminuer les risques liés au marché (faire jouer la concurrence entre acheteurs et étendre son réseau de commercialisation) ou liés aux aléas sanitaires et climatiques. De même, ces parcelles se situent dans des bassins d'emploi différents. Les forêts achetées ont un âge minimum de 30 ans afin de pouvoir dégager des revenus immédiatement. Ainsi la gestion des peuplements en devenir aura un impact fort sur l'amélioration des peuplements (utilisation d'éclaircies sélectives). L'objectif est de faire croître le groupement forestier pour atteindre 1 000 à 2 000 ha de forêts gérées.

Les associés de ce groupement forestier sont exclusivement des personnes physiques souhaitant sécuriser leur épargne dans un placement réel de long terme. Ainsi en sont exclus d'office toute personne morale, entreprise, banque, association, etc. Chaque associé selon son apport est propriétaire d'un certain nombre de parts (1 part = 10 euros) du groupement forestier qui est une société civile, enregistrée par acte notarié au greffe du tribunal de commerce de Brive. Les associés ne possèdent donc pas des parties de forêts en propre mais bien une part de toutes les forêts.

La gestion forestière patrimoniale « en bon père de famille » sur le long terme vise à accroître le capital foncier forestier du groupement tout en dégager au minimum 1% de dividende (=rendement net hors avantages fiscaux). Le bénéfice supplémentaire éventuel est soit directement réinvesti soit versé en dividendes selon les décisions annuelles de l'assemblée générale des associés.

Afin de pérenniser le GF, les associés s'engagent à conserver leurs parts pour une durée minimum de 5 ans à compter de leur achat et à ne pas recevoir de dividendes sur cette période de consolidation. Chaque année, l'associé peut bénéficier du dispositif fiscal incitatif spécifique à la forêt : « DEFI-Acquisition ». Ce dispositif représente jusqu'à 2.000 euros de réduction du montant de l'impôt sur le revenu (1.000 euros par an pour une personne seule). Ces avantages fiscaux sont validés par une durée minimum de possession des parts de 8 ans. Il est évident que la temporalité de la forêt est bien

plus longue et qu'il est préférable que les associés placent leur épargne sur le long terme. Néanmoins, un accent particulier est mis sur la liberté des associés à disposer de leur épargne et une trésorerie renforcée permet au GF de racheter leurs parts si besoin est.

### **Description des activités du GF et de son modèle d'exploitation**

Les revenus sont produits principalement par l'exploitation et la vente des bois : bois d'œuvre, bois de feu, bois précieux. Ainsi la gérance du groupement se chargera de l'expertise foncière, de l'achat des parcelles, de la rédaction documents légaux de gestion forestière et de leur agrément, du marquage des coupes, de l'organisation et de la maîtrise d'œuvre des chantiers d'abattage/débardage, et de la commercialisation des produits. Afin de d'améliorer les revenus, une intégration maximale des marges est effectuée : vente des bois déjà abattus et façonnés en bord de route, réalisation en interne de l'ensemble de la gestion. Des réalisations de piste (desserte), des plantations, des dégagements de plantation, des élagages, des enrichissements ou d'autres travaux d'aménagements nécessaires sont également réalisés et/ou supervisés par les gérants (deux ingénieurs forestiers polyvalents). Aux revenus du bois s'ajoute une diversification vers une offre écotouristique.

### **Description technique de la gestion sylvicole des forêts du GF**

La gestion appliquée aux forêts du GF respecte au minimum les points suivants :

- Système de cloisonnements fixes (chemins d'exploitation) des parcelles afin de préserver au maximum la structure des sols et donc la fertilité des forêts
- Pas de coupes rases à aucun stade de la gestion de plus d'un hectare d'un seul tenant
- Pas d'utilisation de produits chimiques, pesticides, engrais ou autres substances pouvant porter atteinte à l'intégrité des écosystèmes gérés (eaux souterraines comprises)
- Certification forestière PEFC avec l'objectif d'atteindre le niveau FSC
- Favorisation de peuplements diversifiés en essences et en structures par une transition graduelle vers une futaie dite « irrégulière » ou « jardinée ».
- Favoriser systématiquement la régénération naturelle des peuplements et donc une régulation adaptée des populations de gibiers permettant cette régénération naturelle
- Présence suffisante de bois morts sur pied et au sol comme facteur écologique de biodiversité, de rétention de l'eau et de fertilisation naturelle (minimum 20 m<sup>3</sup>/ha).
- Diversification des essences stimulant la biodiversité des forêts
- La chasse est un revenu complémentaire mais pas prioritaire et l'équilibre sylvo-cynégétique est le but recherché
- Au moins 5% des surfaces forestières de chaque forêt seront gérés en réserve intégrale afin de préserver les écosystèmes les plus riches en biodiversité présents sur les forêts du GF

Toutes ces mesures permettent de préserver et d'augmenter la fertilité du sol qui est le véritable capital du groupement forestier. Ainsi les générations futures bénéficieront de ressources naturelles préservées afin de voir perdurer l'activité du GF dans les meilleures conditions et bien sûr de pouvoir profiter des bienfaits d'écosystèmes sains et fonctionnels.

## Statut juridique

Le GF est une société civile avec une structure participative. Chaque associé bénéficie d'un droit de vote lors de l'assemblée générale annuelle au prorata des parts qu'il possède. Chaque année, au cours de cette assemblée générale les gérants présentent aux associés un bilan des activités de l'année écoulée, un bilan financier, une proposition d'orientation pour l'année à venir, etc.

Conçu pour faciliter et stimuler la gestion forestière, le GF est une structure légère et libre dans l'élaboration de ses statuts qui définissent les pouvoirs et les règles. C'est donc l'outil idéal pour regrouper des épargnants souhaitant atteindre le poids financier nécessaire à l'achat de parcelles conséquentes de forêts. Un GF n'est pas une société commerciale (pas d'impôts sur les sociétés) et il lui est donc interdit de faire du négoce de bois ou de la transformation de bois autres que les siens. Un arsenal d'aides forestières, de subventions et de défiscalisation est à disposition des GF (travaux, assurances, etc).

## Structure du capital social

L'intégralité des parts du GF appartient à des épargnants (personne physique). Le recours aux prêts bancaires est constrict au strict nécessaire et n'est pas souhaité. La majeure partie du capital est investie dans le foncier forestier et une portion réduite de ce dernier est utilisée pour le fonctionnement des activités du GF. Les apports sont prioritairement faits en numéraire (argent) pour un montant de 11.500 euros minimum et la croissance du GF est assurée par des apports nouveaux et des réinvestissements de bénéfices. Les apports en nature (forêts) peuvent être étudiés au cas par cas mais ne sont pas favorisés. Les gérants sont parties prenantes en tant qu'associés et ont investi une partie de leur épargne dans cette structure.

## 2. Statuts juridiques

### Structure légale

« Avenir forêt » est une société civile immobilière à vocation forestière spécifiquement appelée « groupement foncier forestier » ou plus couramment « groupement forestier ». C'est donc un contrat passé entre un certain nombre de personnes physiques afin de créer une personnalité juridique dans laquelle chacun détiendra un certain nombre de parts.

Le groupement forestier est une structure légère, peu imposée, conçue spécialement pour la gestion forestière et qui jouit d'une grande liberté dans la rédaction de ses statuts. C'est donc un outil idéal pour des épargnants qui souhaitent se grouper pour atteindre le seuil financier leur permettant de faire l'acquisition de parcelles forestières. Cette structure fonctionne classiquement avec une structure de capital en parts. Elle est régie par une assemblée générale annuelle et est administrée par un ou plusieurs gérants qui sont responsables des activités et du bon fonctionnement du GF devant les associés.

Le GF Avenir Forêt est enregistré par acte notarié au registre du commerce et des sociétés (greffe du tribunal de commerce de Bergerac). Le siège social du GF est situé au domicile des gérants (Sainte-Féréole en Corrèze).

## Capital social et nature des apports

Les apports se font prioritairement en numéraire (argent), exceptionnellement le cas d'apport en nature (forêts) peut être étudié par les gérants et présenté à l'AG. Le capital social du GF est variable, les gérants ayant le pouvoir d'accepter de nouveaux associés en cours d'année. L'assemblée générale valide a posteriori les entrants. L'objectif à moyen termes est de voir le capital social du GF s'exprimer en millions d'euros afin de pouvoir acquérir entre plusieurs centaines d'hectares de forêts. Les parts sont fixées à une valeur nominale de 10 euros pour des raisons mécaniques de répartition fines entre associés. Néanmoins, un associé doit détenir au minimum 1.000 parts, soit une valeur nominale de 11.500 euros pour pouvoir entrer dans le GF. Par soucis d'équilibre, un associé ne peut détenir plus de 10% du capital social. Ceci préserve le GF de rivalités internes ou de lutte de pouvoir pour devenir majoritaire dans le capital du GF. Les bénéfices dégagés sont prioritairement réinvestis dans l'achat de parcelles forestières afin d'assurer la croissance du GF et de sa valeur. La valeur des parts est réévaluée annuellement en fonction de l'évolution de la valeur globale du groupement. Cette valeur globale est estimée par des experts externes tous les 5 ans.

## Associés

Le GF « Avenir Forêt » est constitué exclusivement de personnes physiques dont deux seront également gérants de ce GF : Susanne BRAUN et Pierre DEMOUGEOT, tous deux ingénieurs des eaux et forêts. En sont exclus par mesure de précaution : les sociétés commerciales, banques, associations, syndicats, collectivités territoriales, entités publiques ou toutes autres personnes morales. Chaque associé bénéficie d'un droit de vote lors de l'assemblée générale annuelle au prorata des parts qu'il possède. Le GF sélectionne des associés convaincus de la démarche d'« Avenir Forêt » sur le long terme. Ceci entraîne une certaine stabilité dans le temps et surtout une grande cohérence globale des vues entre les associés.

Afin de remédier à la multiplication des associés au gré des divorces et des successions, écueil classique rencontré par les groupements forestiers, plusieurs dispositions statutaires ont été prises :

- Les lots de parts sont détenus par une unique personne physique (quelque soit son statut marital)
- Les lots de parts sont indivisibles et doivent être cédés à une personne physique unique (dans l'idéal la plus intéressée possible par la chose forestière évidemment).

## Scénarios de sortie envisagés

Lorsqu'un associé souhaite se retirer du groupement, le GF possède un droit de préemption sur le rachat des parts. Le GF utilise ses fonds propres pour lui racheter les parts et les annule dans la foulée. L'existence d'une trésorerie solide permet d'assumer ce genre de cas de figure. Dans le cas où le GF ne peut/souhaite pas effectuer ce rachat, les associés possèdent également un droit de préemption de second rang. En cas de volonté consensuelle de dissoudre le groupement, les gérants sont chargés de vendre les forêts du GF afin de pouvoir donner aux associés leurs dus en numéraire.

## Fiscalité

Les dividendes sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu pour chacun des associés. Lors d'acquisitions de parts, 18% de l'investissement sont à retrancher du montant à payer de l'impôt sur le revenu avec un plafond de 5.700 euros d'investissement par an pour une personne seule (soit 1.026 euros de réduction d'impôts) et de 11.400 euros par année pour un couple (soit 2.052 euros de réduction d'impôts) avec conservation des parts pendant 8 ans au minimum (DEFI).

Lors d'une succession les parts de GF sont imposables seulement à hauteur de 25% de leur valeur (loi Sérot-Monichon). Les plus-values sont entièrement défiscalisées à partir de 30 ans. Ainsi il est clair que les dispositifs fiscaux en place pour les GF sont de nature à inciter les associés à conserver leur patrimoine sur le long terme. D'autres avantages existent : ISF, subventions à la création de route forestière, de plantations ou reboisements, déduction fiscale sur l'assurance incendie et tempête, etc.

## 3. Présentation des gérants

### Présentation des porteurs du projet

La gérance est composée de deux ingénieurs des eaux et forêts : Susanne BRAUN et Pierre DEMOUGEOT. Les deux gérants se chargent aussi bien de la partie administrative et financière du GF (comptabilité, assemblée générale, relations avec les associés, équilibre financier, relation avec l'administration, demandes de subventions, communication par Internet) que de la partie technique (gestion forestière, exploitation forestière, commercialisation des produits). Leurs expériences conjuguées en sylviculture et en animation (concertation, animation de réunions, gestion de conflits) permettent le bon fonctionnement du GF. Cet encadrement consistant et polyvalent permet de réaliser un maximum de tâches. Cela réduit les frais de fonctionnement et augmente les marges en les intégrant (expertise foncière et administrative, réalisation du plan de gestion, des martelages, de la maîtrise d'œuvre sur les chantiers forestiers, de la vente des produits déjà façonnés, de la gestion de la chasse, élagage, dégagement de plantations, conception de la desserte, etc).

**Susanne BRAUN** est née en 1980 dans la partie forestière de la Bavière (Allemagne) où elle a obtenu son diplôme d'ingénieur forestier et de l'industrie du bois à l'université technique de Munich (TU München, WZW Weihenstephan, LWF Freising). Elle est également titulaire d'un Master en foresterie tropicale obtenu à l'école nationale du génie rural des eaux et des forêts de Montpellier (ENGREF-Agroparistech). Elle a pu par ces biais acquérir les compétences nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts de manière écologique et profitable. Elle a pu apprendre la gestion forestière, l'exploitation forestière et l'administration lors d'une expérience professionnelle à Rothenbuch dans la région allemande du Spessart (Hêtre, Chêne, Douglas et Epicéa). Elle a également étudié l'impact de différents degrés d'exploitation sur la naturalité des forêts comparativement avec des forêts primaires de hêtre ou des réserves intégrales. En partenariat avec le groupement des petits propriétaires forestiers de Waldmünchen (WBV, Waldbesitzerverband), elle gère et exploite elle-même la forêt familiale dans sa région natale. Elle a été coordonnatrice d'un

projet de la coopération internationale allemande (GIZ) se situant dans le bassin du Congo et visant à améliorer la coordination, l'organisation, la planification et l'animation du réseau des institutions de formation forestières et environnementales d'Afrique centrale. Elle a facilité le développement d'une politique de formation à cette échelle validée au niveau interministériel. Depuis 2012 elle vit en France (Dordogne) avec son mari et travaille pour le GF « Avenir Forêt ».

### **Compétences clefs de Susanne BRAUN**

Sylviculture proche de la nature, amélioration sylvicole, planification des coupes, martelage des coupes, exploitation forestière à faible impact, maîtrise d'œuvre de chantiers forestiers, classement et commercialisation des bois.

Création de dessertes, conservation des ressources naturelles, gestion de la chasse, gestion des risques sanitaires et climatiques.

Communication, publicité, relations clients, négociations, animation de réunions.

**Pierre DEMOUGEOT**, né en 1981 à Auxerre (Yonne), est passé par le lycée Henri IV, a intégré l'école normale supérieure en Biologie-Ecologie afin d'obtenir un Master en Ecologie, biodiversité et évolution. Puis il est revenu à ses premiers amours en devenant ingénieur du génie rural des eaux et forêts à l'école nationale des eaux et forêts (Agroparistech, Paris, Nancy et Montpellier). Il a multiplié les expériences professionnelles comme conducteur de travaux (entreprise d'élagage, de travaux forestier et d'ingénierie écologique), coordonnateur de projet de coopération internationale (GIZ, Bassin du Congo), ingénieur d'étude chez un expert forestier (Cabinet Coudert en Corrèze). De même, il a pu diversifier ses compétences en travaillant dans le domaine de la chasse (CRPF de Champagne-Ardenne), de l'écotourisme (CRPF Bourgogne, chemin de fer du Cantal) et de la certification forestière (audit FSC au Cameroun et au Congo-Brazzaville). Depuis 2012, il concrétise avec bonheur sa polyvalence et son esprit d'entreprise grâce à la gérance d'Avenir Forêt.

### **Compétences clefs de Pierre DEMOUGEOT**

Amélioration sylvicole, planification des coupes, martelage des coupes, exploitation forestière, maîtrise d'œuvre de chantiers forestiers, classement et commercialisation des bois.

Inventaire et conservation de la biodiversité, gestion de l'équilibre sylvo-cynégétique, écotourisme, certification forestière.

Administration, comptabilité, communication, relation clients, concertation et résolution de conflits, stratégie d'entreprise.

La complémentarité des compétences des deux gérants, la richesse et la diversité de leurs expériences et approches forestières ainsi que leur complicité professionnelle éprouvée assure à « Avenir Forêt » une équipe de gestion solide produisant une croissance saine et prolifique.



## 4. Contexte, opportunités et innovations

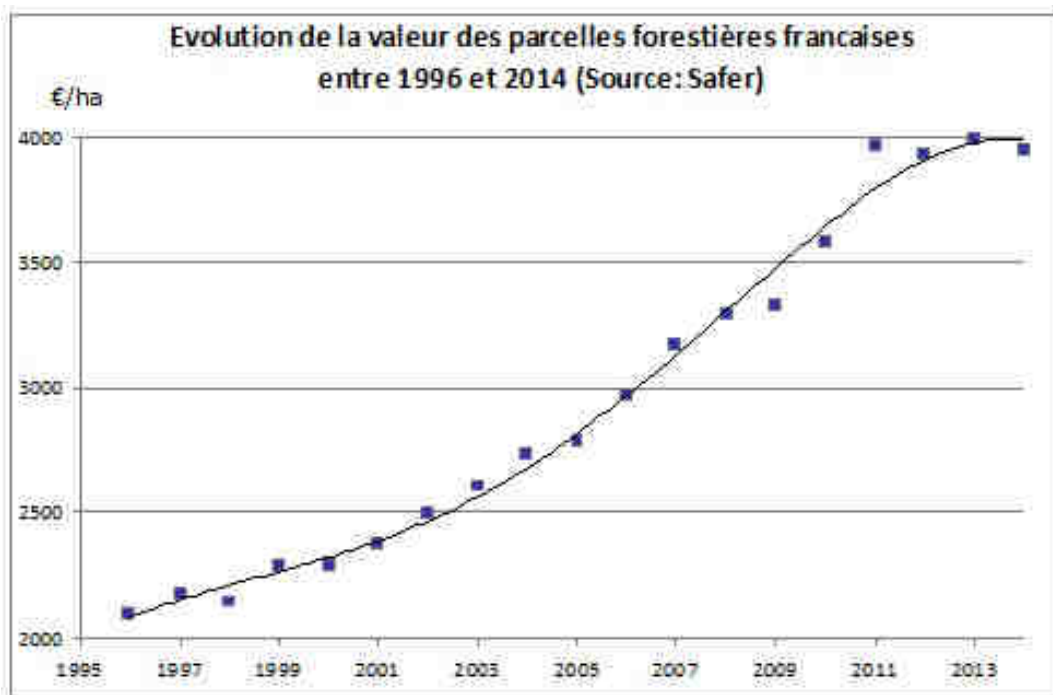
### Contexte et opportunité de la création du groupement forestier « Avenir Forêt »

En contexte de crise financière il devient difficile de trouver des placements qui assurent à l'épargnant une rentabilité raisonnable pour un risque très faible ou nul. À l'heure où on en vient à douter de la solidité financière d'établissements bancaires privés très importants et même de gouvernements, il est crucial de pouvoir sécuriser son capital dans une richesse réelle. De même, la pression fiscale grandissante ne permet plus facilement d'avoir une vision claire sur une manière aisée de transmettre un maximum de son capital à sa descendance. L'achat de parcelles forestières permet de solutionner ces deux inquiétudes. En effet, le prix des terres est en constante augmentation en France et cette croissance est très stable (voir graphique sur la page suivante). De plus, ce prix semble très sous évalué en France par comparaison avec les pays voisins d'Europe occidentale (Allemagne notamment). De ce fait, en dehors de toute considération de production de bois, une forêt est un placement sûr et productif de par sa nature même et de par l'inertie que présente le marché du foncier qui est bien moins soumis à fluctuation que celui de l'immobilier bâti par exemple.

À cela s'ajoute évidemment l'accroissement des arbres qui y poussent sans apport financier. Le marché du bois est vaste et les prix peuvent subir des fluctuations mais c'est un marché où la concurrence est inexistante en ce qui concerne l'accès au marché. En effet, les volumes en jeu et la multitude des fournisseurs laissent qui veut vendre son bois au prix du marché sans coûts additionnels. De plus, la production forestière demande très peu de coûts de fonctionnement ce qui permet aux propriétaires de pouvoir être souple (5 années) pour vendre leurs produits sans pertes. Ainsi cela leur permet d'attendre que les prix soient élevés pour réaliser des bénéfices plus importants. Le bois est également une ressource renouvelable et écologique, un matériau et un combustible à la fois ancestral et innovant qui a le vent en poupe. Le bois révèle chaque jour un peu plus les avantages de son utilisation dans de nombreux domaines par rapport à des matières issues d'industries lourdes et polluantes comme le métal, le béton, le pétrole, ou autres (séquestration du carbone, bois énergie, construction bois, ressource locale et très peu polluante).

Enfin habituellement, quand les épargnants placent leur argent, ils ne savent pas précisément à quoi cette somme va servir ou dans quel secteur elle sera investie. Ce point peut poser des problèmes du point de vue éthique. À contrario, la forêt permet de s'assurer que son capital est investi dans une richesse réelle, qui a une action positive sur l'écosystème et qui n'est pas mobilisé de manière opaque à des fins que la morale réprouve. De plus, c'est autant de forêts qui sont gérées de manière respectueuse de l'environnement, ne dégradant pas les potentialités des sols et conservant la vitalité des écosystèmes, habitats sains et riches pour de nombreuses espèces animales et végétales.

**Investir dans « Avenir Forêt » permet de sécuriser son capital dans une richesse réelle et productive que l'on pourra transmettre de manière avantageuse tout en ayant une action positive sur l'environnement et les écosystèmes.**



Le prix moyen de l'hectare de forêt en euros courants presque doublé entre 1996 et 2014. Le prix moyen de l'hectare de forêt s'est stabilisé depuis 2011 pour consolider sa valeur aux alentours de 4.000 euros par hectares.

#### **Caractère innovant d'« Avenir Forêt »**

Deux obstacles principaux se dressent sur la route de l'épargnant « lambda » qui souhaiterait devenir propriétaire forestier : l'obstacle budgétaire et l'obstacle technique. « Avenir Forêt » apporte une solution innovante à ces deux obstacles en rendant accessible une gestion forestière pointue, durable, écologique et rentable à des épargnants au budget modeste.

**L'obstacle budgétaire** se pose ainsi : la plupart des petits épargnants ne peuvent se permettre d'acheter des parcelles consistantes pour envisager une exploitation substantielle (à partir de 10 ha). En effet, en se basant sur un prix moyen des ventes de forêts par hectare constaté en 2011 (source : SAFER) d'environ 4 000 euros ; un épargnant disposant de 11.500 euros ne pourra acheter que 3 hectares (hors frais de notaire). Ce qui est une surface trop faible pour amortir ne serait ce que l'élaboration du plan de gestion qui coûte au mieux 1000 euros. Par la suite, à moins d'être intéressé par la chose forestière, il devra en déléguer la gestion et l'exploitation à une entité privée qui lui demandera une commission sur les travaux et sur les ventes. Ce qui revient à une situation qui n'est plus très rentable, ni pour le propriétaire, ni pour le gestionnaire.

« Avenir Forêt » permet à cet épargnant avec un apport modeste (11.500 euros minimum) de pouvoir accéder à la propriété forestière sur une échelle plus importante et donc de pouvoir jouir pleinement de loisirs qui deviennent beaucoup plus intéressants sur des surfaces de l'ordre de 50 à 100 ha (chasse, randonnée, cueillette de champignons, etc). De même, la rentabilité est immédiatement améliorée puisque la gestion est entièrement internalisée et réalisée par des gérants compétents et personnellement très impliqués sur ces parcelles. À cela s'ajoute évidemment les économies

d'échelles (notaire, exploitation, desserte, subventions, commercialisation, etc) qui découlent concrètement du fait de posséder des grandes superficies seul tenant. Ceci est également valable pour la préservation de la biodiversité qui est beaucoup plus efficace quand elle est mise en œuvre sur massif conséquent.

**L'obstacle technique** se pose immédiatement à des épargnants qui disposent d'un capital plus conséquent et pour qui la question de l'obstacle budgétaire ne se pose pas. Ainsi le choix de la forêt à acheter donne déjà lieu à la rémunération des services d'une entité extérieure, ce qui est sage aux vues des sommes en jeu. Au-delà, l'opacité du monde forestier et de celui de la première transformation est un écueil qui grève souvent les bénéficiaires présumés. Cela décourage les propriétaires et hélas décredibilise la rentabilité de la forêt en général. Ainsi, dans la plupart des cas, le propriétaire maîtrise peu la situation et, à moins de s'investir personnellement, il est obligé de faire confiance parfois aveuglement à des professionnels. « Avenir Forêt » met au service des associés deux gérants compétents, personnellement impliqués puisque eux-mêmes associés fondateurs dans le capital, éthiquement engagés et qui connaissent bien les travers et les dérives de la filière forêt-bois française et du marché du bois en général. Ces gérants mettent l'accent sur leur volonté de transmettre leur technicité et leur expérience à ceux parmi les associés qui le souhaiteraient. Ainsi les gérants et les associés, même si chacun reste dans son rôle, forment peu ou prou une équipe cohérente au service d'une gestion saine, transparente et concertée des espaces forestiers dont ils sont tous propriétaires et responsables au sein d'« Avenir Forêt ».

Éventuellement un dernier obstacle peut apparaître selon la sensibilité de l'épargnant : l'éthique de la gestion de sa forêt et son pouvoir d'influence sur cette dernière à moindre frais. À « Avenir Forêt » le propriétaire n'est pas mis devant le fait accompli et cantonné à attendre son chèque annuel. Il peut s'il le souhaite prendre part au débat et orienter les choix de gestion qui se valident chaque année lors de l'assemblée générale. De plus, cette participation se fait de manière informée et éclairée en discutant sur le terrain avec les gérants des pratiques et des alternatives envisageables aussi bien sur le plan économique qu'écologique ou autre. Dans le même esprit, une attention particulière est donnée au fait qu'il n'y ait pas d'actionnaire majoritaire dominant dans « Avenir Forêt » (possédant plus de 50% du capital), ce qui viderait tout sens équitable à ce GF atypique. Ainsi des limites maxima du nombre de parts que peut posséder un unique individu physique sont mises en place (10% du capital).

Une des innovations d'« Avenir Forêt » se situe également dans les dispositions statutaires prises pour éviter les écueils classiques rencontrés par les GF : la multiplication des associés non impliqués dans le GF et le blocage d'associés au sein du GF. Ainsi, statutairement, les lots de parts sont transmis ou cédés à un unique individu physique. De même, en cas de volonté d'un associé de se séparer de ses parts, dans la mesure du possible le GF lui rachète ses parts en exerçant son droit de préemption. Ceci a deux conséquences bénéfiques : celle de rendre l'investissement relativement liquide et celle de réduire le nombre d'associés tout en conservant l'équilibre préexistant. Les associés d'« Avenir Forêt » bénéficient également d'un droit de préemption de second rang.

Une autre innovation d'« Avenir Forêt » est d'avoir recours le moins possible au prêt bancaire et d'interdire toute personne morale dans le capital du GF (entreprise, syndicats, associations, banques,

entités publiques, etc). En effet, un GF a besoin de confiance et de stabilité pour prospérer dans un état d'esprit serein, loin des attitudes versatiles, idéologiques ou prédatrices que portent souvent ce genre d'agent économique ô combien difficile à gérer. Néanmoins ces entités peuvent être des partenaires avec qui le GF pourra travailler.

En définitive « Avenir Forêt » est un outil innovant pour démocratiser l'accès à la propriété forestière en gardant un contrôle sur une gestion saine et participative de la forêt. À « Avenir Forêt » la technicité est un outil pédagogique au service de la cohésion des associés et des gérants et non un paravent qui maintient le propriétaire à distance. La transparence, la convivialité et la participation sont les maîtres mots de la ligne de conduite que se fixent mutuellement les gérants et les associés afin d'anticiper toute source de désaccord et de les prendre à bras le corps par un dialogue franc et sans ambiguïtés.

### Liste des services réalisés par la gérance

Administration du GF : formalités administratives et statutaires, assemblée générale, comptabilité, relations avec les associés, proposition de stratégie, prospection et expertise foncière et forestière, demandes de subventions.

Gestion de la forêt : réalisation et mise à jour des documents légaux de gestion, cartographie des parcelles et des peuplements, contrôle et suivi des forêts (croissance, maladies, tempêtes, gels, feux), martelage des coupes, organisation et maîtrise d'œuvre des chantiers d'exploitation, marketing et vente des produits (du local à l'international), réalisation et entretien des dessertes, gestion de la chasse.

Autres services éventuels aux associés : journée découverte de la forêt à destination des associés, aménagement d'aire de camping à destination des associés, conseil sylvicole aux associés déjà propriétaires forestiers...

## 5. Analyse de marché

### Marchés et clients ciblés par la vente des produits

#### Bois d'œuvre

Les acheteurs potentiels de nos produits se situent sur tout le territoire français et même à l'international en fonction des qualités des produits et des éventuelles niches à exploiter. Néanmoins, une priorité sera donnée à prix égal à des transformateurs ou utilisateurs locaux (dans un rayon de 50 km autour de la forêt) avec lesquels nous pourrions établir une relation de confiance. La même politique est appliquée aux prestataires de services (abatteurs, débardeurs, etc) auxquels il est demandé une technicité afin de pouvoir mener des chantiers propres et pointus (triage fins des produits pour optimiser les marges, faible impact sur les sols et les arbres d'avenir). Pour des produits de niches (menuiserie, merrains, parquets, etc) les possibilités de réduire le nombre des intermédiaires entre le producteur qu'est « Avenir Forêt » et les utilisateurs, peut permettre d'obtenir un meilleur prix de vente. Nous nous laissons la possibilité selon le contexte de vendre directement des produits sciés (plots, avivés) grâce à un scieur mobile.

## **Bois de feu et chasse**

En ce qui concerne le bois de chauffe et la chasse, la priorité est également donnée au local. Néanmoins comme pour le bois d'œuvre, des marchés de niches sont susceptibles d'être prospectés. Si la chasse est louée, dans la mesure du possible elle visera une pratique de qualité (tir au mirador, chasse à l'arc) et s'adressera à une clientèle de passionnés respectueux des équilibres naturels. En aucun cas l'activité cynégétique ne primera sur la sylviculture.

## **Résultats d'enquête**

Le contexte général provoque une croissance forte de la demande de l'achat de forêts. La demande porte aussi sur des alternatives aux structures de gestion forestière existantes que cela soit au niveau de la transparence ou de la durabilité des modes de gestion. L'opportunité de l'offre innovante que propose « Avenir Forêt » est importante. Une génération de propriétaires est en train de léguer son patrimoine à des héritiers souvent urbains et pas intéressés, ce qui devrait dégager des opportunités d'achat.

De même, au niveau de la sylviculture pure, la demande de naturalité et de respect de l'environnement est dans l'air du temps. Des méthodes sylvicoles inspirées et adaptées des pays du nord de l'Europe et notamment de l'Allemagne sont une réponse efficace, éprouvée et volontaire aux attentes des associés. La régénération naturelle des forêts sans passer par un stade de coupe rase ou le sol est à nu est techniquement et financièrement réalisable.

Enfin le secteur de la vente des bois est souvent très opaque (transformateurs ou gestionnaires) et « Avenir Forêt » en intégrant des gérants compétents et parties prenantes du capital, permet de sécuriser et de maximiser les marges tirées de ces ventes.

## **Zone géographique**

Les forêts du groupement se situent dans le sud-ouest du massif central centré autour de la Corrèze : Haute-Vienne, Dordogne, Lot, Cantal. Plus précisément dans une zone Limoges (87)- Ussel (19) – Aurillac (15)- Cahors (46)- Périgueux (24) en utilisant au mieux les réseaux routiers et autoroutiers (A20-A89). Cette zone très forestière, en déprise, éloignée des très grandes villes présente une diversité de terroirs et d'opportunités très intéressante.

## **Offre de produits**

Actuellement l'offre de produits d'une forêt couvre le bois d'œuvre (charpente, déroulage, tranchage, parquet, merrains), le bois d'industrie (trituration, palette, papeteries), le bois de feu (bûches) et le bois énergie (plaquettes forestières, granulés de bois). Au-delà, certaines niches lucratives sont explorées : menuiseries spécifiques, lutherie, tonnellerie, piquets, motifs décoratifs (loupes), bois destinés à des utilisations spécifiques (revêtements extérieurs, toitures, bois exposés à l'eau de mer). L'objectif est toujours le même, maximiser les marges en intégrant les étapes de productions et en évitant les intermédiaires. Les choix, les efforts et les priorités sont comme toujours proposés et débattus lors de l'assemblée générale annuelle.

## Concurrence (directe et indirecte)

L'immensité du marché du bois rapportée aux quantités comparativement négligeables que « Avenir Forêt » va produire font que la concurrence peut être considérée comme quasiment nulle. Les bois de qualité comme les bois médiocres trouveront toujours preneurs en bord de route. Ainsi le coût d'accès au marché du bois peut être considéré comme négligeable voir nul.

La seule concurrence importante se situe plutôt au niveau de l'achat des parcelles forestières. Le marché foncier forestier français est peu liquide, assez confidentiel voir opaque. « Avenir Forêt » se positionne sur une tranche de surface de parcelles se situant entre le particulier moyen (10-20 ha soit 30 000 à 80 000 euros d'investissement) et le fond d'investissement (plus de 100 ha d'un seul tenant). Les prix à l'hectare ont tendance à s'envoler en ce qui concerne des forêts de plusieurs centaines d'hectares d'un seul tenant. Inversement, au-delà de 100 000 euros, le nombre de particuliers souhaitant investir seuls dans une forêt se restreint nettement (souvent la forêt n'est qu'un moyen de diversification d'une partie seulement de leur capital).

## 6. Modèle économique

### Sources de revenus

Vente : Bois d'œuvre, bois d'industrie, bois de chauffe, plots et avivés.

Location : Chasse, écotourisme

### Canaux de distribution

Vente directe des bois façonnés en bord de route (vente à l'unité de produit) par sollicitation directe des acheteurs locaux (scieries, exploitants, coopératives et négociants).

### Partenaires

Exploitation et commercialisation des bois : exploitants forestiers, entrepreneurs de travaux forestiers, experts forestiers, coopératives forestières, transformateurs locaux, négociants, associations de charpentiers à l'ancienne.

Services rémunérés : associations de chasse, office du tourisme.

Conseils et réseaux : Centre régional de la propriété forestière (CRPF), syndicat des propriétaires forestiers (Fransylva), services de l'Etat (DREAL, DDT, DRAC, ONF), parcs naturels régionaux (PNR), associations naturalistes (CPIE, conservatoires), réseau pour les alternatives forestières (RAF).

### Clients

Scieurs de première transformation, négociants en bois, exploitants forestiers, menuisiers, mérandiers, particuliers (bois de feu), chasseurs.

## Politique de prix

Les prix du bois sont dictés par le marché local qui est soumis à fluctuation d'une année sur l'autre. Néanmoins, l'exploitation est planifiée de manière souple afin de pouvoir profiter au mieux de ces variations et de pouvoir parfois décaler des coupes dans le temps de façon à obtenir les meilleurs prix de vente.

## Stratégie commerciale

Trois points techniques composent la stratégie du GF : vendre des bois façonnés en bord de route, vendre des bois à l'unité de produit et se démarquer par une gestion forestière à haute qualité environnementale éventuellement authentifiée par des certificats de gestion. La stratégie globale est d'intégrer au maximum les marges dans le GF grâce aux compétences des gérants, en optimisant la vente et la diversification des produits dans des niches lucratives ainsi qu'en diversifiant les forêts achetées et les débouchés des produits.

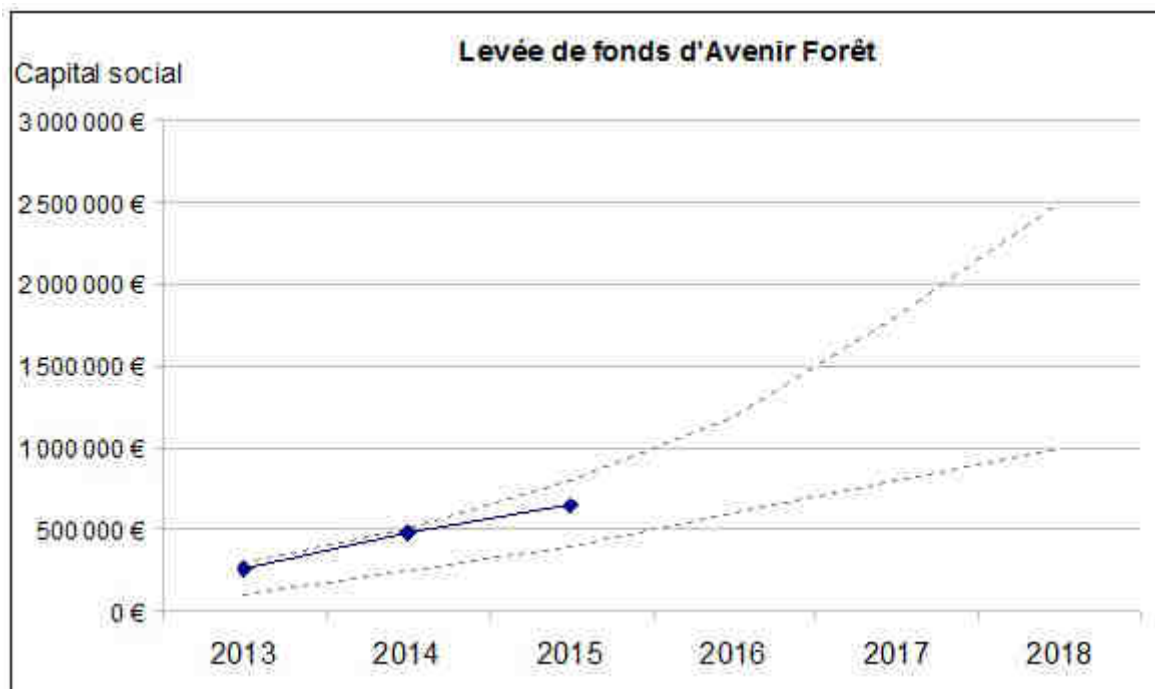
## Investisseurs

Les investisseurs d'« Avenir Forêt » sont des particuliers épargnants souhaitant diversifier leur capital dans des richesses réelles sur le long terme. Certains souhaitent bénéficier d'un moyen simple et défiscalisé de transmettre leur capital à leur descendance de manière sécurisée. La plupart profitent d'un « placement refuge » dans une période économique tourmentée et incertaine. Une partie apprécie l'aspect participatif et transparent d'un GF comme « Avenir Forêt ». D'autres encore ont à cœur de voir leur capital investi de manière utile à l'intérêt général par le biais d'écosystèmes riches, sains et durables. Ces écosystèmes participent de la qualité de vie globale du pays en préservant l'environnement et en produisant des matériaux renouvelables séquestrant du carbone. Enfin tous comprennent que la forêt pousse à des échelles de temps qui nécessitent structurellement un engagement sur le long terme. Avenir Forêt se développe aussi grâce à des associés intéressés et concernés par le devenir de leurs forêts. Le bouche à oreille et le site Internet ([avenirforet.com](http://avenirforet.com)) sont les principaux canaux de développement du capital social.

Deux profils d'associés se dégagent au sein d'Avenir Forêt :

- 35-45 ans ayant un certain revenu avec une composante éthique et de placement refuge.
- 55-65 ans dans une optique de diversification du patrimoine et de transmission.

Les associés apprécient la vision de long terme, la défiscalisation, une certaine « humanité/convivialité » du groupement, les belles forêts et l'éthique environnementale.



#### Scénarii d'entrées au capital de différents investisseurs types

Le premier investisseur est une personne seule avec 10 000 euros. Il les apporte sur 2 ans (5.700 euros puis 4.300 euros) et ainsi il bénéficie au total de 1.800 euros (18% de l'investissement) de réduction du montant à payer de ses impôts sur le revenu. En étalant cette défiscalisation sur cinq ans cela équivaut à un rendement net par an de 3,6%. Puis à partir de la sixième année, il bénéficie d'un dividende minimum de 1% par an soit 100 euros.

Le second investisseur est un couple avec 30.000 euros. Ils les apportent sur 3 ans (11.400 euros, 11.400 euros puis 7.200 euros) et ainsi il bénéficient au total de 5.400 euros (18% de l'investissement) de réduction du montant à payer de ses impôts sur le revenu. En étalant cette défiscalisation sur cinq ans cela équivaut à un rendement net par an de 3,6%. Puis à partir de la sixième année, il bénéficie d'un dividende minimum de 1% par an soit 300 euros.

Ces calculs succincts ne tiennent pas compte des gains réalisés lors de successions/donations grâce à une assiette de l'impôt réduite à 25% de sa valeur (loi Sérot-Monichon).

**Investir dans « Avenir Forêt » permet de sécuriser son capital dans une richesse réelle et productive que l'on pourra transmettre de manière avantageuse tout en ayant une action positive sur l'environnement et les écosystèmes.**