

LA TRIBUNE SYLVICOLE

L'ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE D'UNE FORET



En hausse régulière depuis bon nombre d'années, le marché de l'immobilier forestier reste épargné par la crise et constitue même une bonne alternative pour les investisseurs à la recherche d'un placement rassurant malgré le faible rendement comparé aux extravagances boursières.

Pourtant, les secteurs d'activités liés à la forêt sont durement affectés et les industries du bois restent menacées...

D'autre part, même si elle paraît plus équitable qu'en d'autres domaines par l'allègement de taxes sur la part correspondant aux futures récoltes soumises aux aléas, la fiscalité a perdu un peu de son attrait depuis le rétablissement de la plus-value sur les parcelles forestières.

Malgré tout, la demande dépassant toujours l'offre, comment expliquer un tel engouement si ce n'est par d'autres motivations, sans rapport avec l'économie.

Conforté par le discours ambiant, un amoureux de la Nature peut exprimer le souhait d'acquérir un espace naturel pour son agrément personnel avec le contentement d'apporter sa contribution à la préservation de la planète menacée.

Mal informé, tel autre investisseur hésitera à s'éloigner à outrance d'une « valeur moyenne » qui ne signifie rien car la récolte potentielle peut varier considérablement selon le traitement appliqué par le vendeur – conservateur ou dévastateur... En raison des énormes écarts de volume sur pied pouvant être observés, une forêt riche en « bois sur pied » risque même de se vendre paradoxalement moins bien qu'une forêt pauvre.

La tâche de l'Expert appelé pour estimer la valeur vénale d'une propriété, lors d'une succession par exemple, n'est donc pas aisée car ses conclusions peuvent être remises en cause en cas de mise en vente... Aujourd'hui, l'incontournable estimation d'une forêt par son revenu reste donc une opération délicate qui conduit à utiliser simultanément plusieurs méthodes et d'en vérifier la cohérence car la « valeur vénale » n'est pas le chiffre inscrit en conclusion du rapport de l'Expert mais bien le prix obtenu.

La méthodologie commune aux experts affiliés à la CNIEFEB (COMPAGNIE NATIONALE DES INGENIEURS ET EXPERTS FORESTIERS ET DES EXPERTS EN BOIS), intègre progressivement ces nouvelles données à l'estimation s'appuyant traditionnellement sur la « valeur technique de la forêt », d'après les seuls critères liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion.

Rappelons que cette valeur technique distingue la valeur du fonds (sol nu) de la valeur de superficie (peuplements).



1 - valeur du fonds (sol nu)

Faute de véritables éléments de comparaisons avec d'éventuelles transactions récentes dans le secteur, la détermination de la « valeur du fonds » se fait « par consensus », après en avoir apprécié :

- sa situation, la région...
- sa configuration
- la station; relief, climat, sol etc..
- sa potentialité de production de bois,
- l'accès et la desserte ; infrastructure, places de dépôts, points d'eau..

2 - valeur de la superficie (peuplements en place à étudier en détail)

la « valeur de superficie » correspond à la somme des valeurs suivantes :

- **Valeur de consommation des peuplements exploitables.** Valeur de réalisation immédiate d'après les quantités et qualités suivant les cours des bois sur pied lorsque les arbres sont arrivés à maturité.
- **Valeur actuelle d'avenir des peuplements immatures.** Valeur potentielle du revenu définitif en fonction de la croissance des bois, en tenant compte également du marché, des contraintes administratives ou techniques, en particulier tous les risques sanitaires, intempéries, incendie, etc..
- Par le calcul du **prix de revient actualisé** lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements, issus de plantations et semis récents et par le calcul de la valeur immobilière des peuplements plus âgés (valeur d'attente), par escompte de la perspective des récoltes que l'on peut attendre et des charges restant à supporter pour l'obtenir.

3 - valeur cynégétique

Difficile à calculer car la passion peut l'emporter sur la raison du chasseur, la valeur cynégétique peut cependant s'estimer par le revenu net à attendre en cas de bail dans la mesure où l'équilibre sylvo-génétique demeure satisfaisant. Il convient alors de capitaliser ce revenu net annuel à un taux qui est fonction du risque lié à ce type de location. (Le capital « chasse » est comparé au capital financier capable de produire un revenu annuel égal à la valeur locative).



capitaliser ce revenu net annuel à un taux qui est fonction du risque lié à ce type de location. (Le capital « chasse » est comparé au capital financier capable de produire un revenu annuel égal à la valeur locative).

En conclusion, la difficulté de toute expertise forestière consiste à relativiser ces notions mathématiques indispensables mais qui ne tiennent naturellement pas compte des éléments spéculatifs liés au marché, de valeurs de convenances personnelles ou de tous autres éléments non techniques.

Pour répondre à la mission confiée, « l'homme de l'art » doit avant tout percevoir le contexte particulier à chaque massif, les objectifs retenus par son mandant et la gestion qu'il compte appliquer pour y arriver...

Denis GOLLIARD - Expert Forestier- (CNIEFEB)
denis.golliard@wanadoo.fr