

L'estimation des biens forestiers

L'estimation forestière sert à déterminer la valeur d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles boisées ou à boiser dans le cadre d'un échange, d'un achat ou d'une vente.

Cette estimation est réalisée à partir de critères visibles, mesurables ou calculables pondérés par les éléments extérieurs qui définissent l'environnement du bien en question. Parmi ces indicateurs extérieurs, la notion de marché est essentielle.

L'estimation d'un bien est valable au moment où elle est réalisée. Sa valeur fluctue en fonction de l'évolution des critères qui la définissent.

Une approche générale de l'estimation des biens forestiers consiste à caractériser et évaluer deux éléments distincts : le **fonds** et la **superficie** que l'on peut schématiser sous la forme suivante :

La superficie



Le fonds

Le fonds se définit comme l'ensemble des éléments restants suite à une coupe rase. Il s'agit bien évidemment du sol avec ses caractéristiques propres (pente, fertilité...) mais également des semences forestières présentes (graines dans le sol, souches de taillis feuillus), de l'accessibilité de la parcelle (desserte, places de dépôt...) et de ses améliorations foncières (matérialisation des limites...).

Le fonds comprend également l'ensemble de ses particularités administratives (périmètres réglementaires, environnementaux...).



Situations les plus
défavorables

300 €/ha

- **Faible fertilité** : sols pauvres, expositions chaudes, altitude élevée, faibles précipitations.
- **Parcelle inaccessible** : pas de desserte sur ou à proximité de la propriété.
- **Exploitation difficile** : forte pente, relief accidenté.
- **Parcellaire morcelé et détermination des limites compliquée**
- **Contraintes réglementaires fortes**

Situations les plus
favorables

800 €/ha

- **Bonne fertilité** : sols profonds, expositions froides, altitude modérée, précipitations régulières et abondantes.
- **Parcelle accessible** : bonne desserte (interne et externe)
- **Exploitation aisée, mécanisable** : faible pente
- **Parcelles regroupées et détermination des limites aisée**
- **Absence de contraintes réglementaires**

Dans les estimations de biens forestiers, la valeur du fonds est généralement une valeur consensuelle, élaborée à partir de valeurs de références (valeurs de marché constatées, données du *Journal officiel*).

La superficie

La superficie c'est l'ensemble des arbres poussant sur le fonds. Elle correspond à la valeur des arbres présents sur la parcelle aux caractéristiques variables. Cette valeur est calculée à partir de critères identifiables et mesurables sur le terrain. Les éléments suivants peuvent s'avérer précieux pour la réalisation du calcul de la superficie :

- essence(s),
- âge,
- volumes de bois par qualité,
- recettes et dépenses liées à la gestion forestière,
- valeur d'avenir des peuplements lorsque la forêt est trop jeune pour être exploitée au moment de l'estimation.

A partir de ces informations récoltées en forêt et en appliquant des itinéraires sylvicoles, il est possible de calculer la valeur de la superficie.

Valeur technique

L'estimation des valeurs du fonds et de la superficie permet d'établir la valeur technique. Il s'agit en fait d'une **valeur théorique** du bien forestier, définie uniquement à partir d'indicateurs mesurables sans aucune influence des conditions de marché des forêts. C'est en quelque sorte la valeur « rationnelle » de la forêt.

Valeur vénale

La valeur vénale correspond à la **valeur de marché** d'un bien forestier au moment de l'estimation. Elle se définit à partir de la valeur technique à laquelle sont appliquées des décotes et des surcotes liées à l'environnement économique (conjoncture économique, offre et demande en bois...) et géographique (notions d'offre et de demande sur le marché foncier, risque naturel...). La valeur vénale inclut aussi l'ensemble des **revenus complémentaires liés à la propriété**, les valeurs annexes (activité de chasse, récolte de champignons, bail agricole...).

Valeur de convenance

Enfin, il faut savoir qu'un bien forestier peut se vendre sans s'appuyer sur les bases d'une valeur technique ou valeur vénale. On parle alors de **valeur de convenance** lorsque l'acheteur désire absolument acquérir le bien pour des raisons très diverses : plaisir de posséder un patrimoine boisé, lien affectif ou historique, désir paysager, souhait de résorber une enclave, etc. Dans ce cas, la valeur du bien peut être nettement supérieure aux valeurs techniques et vénales.

L'estimation des biens forestiers est un sujet complexe qui fait intervenir des compétences et des connaissances diverses. Sans cela, une estimation ne peut rester qu'imprécise voire erronée.

Il vaut mieux alors **faire appel à un professionnel** que le CRPF pourra vous conseiller.