

# Évaluation du prix d'une forêt

**Laurent LE MERCIER - Vice-président Experts Forestiers de France (EFF) – à partir du guide méthodologique d'expertise et d'estimations forestières - CNIEFEB – octobre 2014**

## I. Définition et principes

L'évaluation immobilière forestière consiste à déterminer la valeur de biens et de droits immobiliers, après analyse de la forêt et de toutes les pièces juridiques et administratives la concernant.

En matière forestière, l'évaluation exige à la fois de bonnes connaissances forestières mais aussi une solide expérience de terrain :

- être familiarisé avec les techniques d'inventaire et de cubage,
- analyser la composition et la structure des peuplements,
- apprécier la qualité des produits,
- être en mesure de définir les scénarii de gestion,
- s'informer régulièrement du marché national et local des forêts, celui des locations de chasse et très globalement de celui des produits forestiers.

Néanmoins, l'aspect technique n'est pas toujours suffisant pour produire une évaluation complète, qui doit souvent traduire des considérations extérieures à la production de bois (aménités environnementales, paysages, agréments, externalités, ...).

## II. Les principales composantes de la valeur

### A. La valeur technique (en tant que capital technique)

Elle est déterminée à partir de critères techniques objectifs, car mesurables, comme la production de bois, la chasse, les ventes de produits, les travaux et donc la gestion de la forêt dans son ensemble.

La valeur technique d'une forêt est constituée par son sol forestier (ou fonds\*), les peuplements forestiers (ou superficie\*), les annexes (bâtiments, étangs, ...), le capital cynégétique éventuel, etc.

Cette valeur ne tient pas compte d'éléments spéculatifs et de dépréciation liés au marché, des notions de valeurs de convenance et d'autres éléments non techniques, qui seront appréciés au moment de la détermination de la valeur vénale.

(\*) **Le fonds** comprend le sol (par ses propriétés pédologiques), ainsi que toutes les valeurs qui lui sont naturellement incorporées (souches, racines, graines tombées des arbres, provision d'humus, couverture morte, microfaune et microflore, ...) et toutes les qualités physico-chimiques découlant de la présence des arbres.

L'estimation du capital chasse (ou capital cynégétique), le cas échéant piscicole, fait en général l'objet d'une estimation spécifique, séparée de celle du fonds, car indépendant des éléments de production forestière (si l'équilibre sylvocynégétique qui en découle est satisfaisant).

(\*) **La superficie** correspond à l'ensemble des arbres (quel que soit leur âge, du semis à l'arbre mature) qui poussent sur le fonds. C'est un synonyme de « peuplement forestier ».

Il existe de nombreuses manières d'estimer la valeur de la superficie d'une forêt. Une distinction méthodologique est souvent pratiquée entre les peuplements jeunes et ceux considérés comme matures.

## **B. La valeur vénale**

Elle a été définie par divers auteurs, dont voici un résumé : « Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers sont échangés, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

En matière forestière, elle découle de la valeur technique (en tant que capital technique) mais présente parfois un différentiel significatif, qui peut être conjoncturel (par exemple un phénomène de mode, un rebond du marché...), structurel ou financier.

L'origine de ces facteurs différentiels peut être variée :

- l'équilibre ou non des classes d'âge des divers peuplements,
- la situation géographique,
- la densité de la population,
- l'espoir ou non de subvention(s),
- les servitudes,

- les risques non assurables, sauf si les recettes prises en compte les incluent,
- l'évolution de la fiscalité,
- les incidences de la politique forestière.

Ces éléments sont indépendants de la production forestière.

Selon les situations, le différentiel entre la valeur technique et la valeur vénale peut être important, illustrant l'expression de la « valeur de convenance » par nature subjective et de nature parfois à générer des mécompréhensions potentiellement vectrices de conflits. La pédagogie développée par l'expert sera indispensable au règlement des situations difficiles.

### **C. La valeur de convenance**

Elle peut être considérée comme la valeur prenant en compte les aménités produites par la forêt. La préservation de la biodiversité, le stockage de carbone, la régulation des excès climatiques, la valorisation des paysages... sont autant de valeurs acceptées, sinon revendiquées, par la société, alors même qu'elles ne font l'objet d'aucune rémunération sous quelque forme que ce soit.

Les experts forestiers de France travaillent actuellement, dans le cadre d'une démarche exploratoire, à la quantification monétaire de ces valeurs, selon des méthodes et des principes en cours de discussion – d'élaboration.

## CONCLUSION : L'UTILITÉ DE L'ÉVALUATION DU PRIX D'UNE FORÊT

À l'occasion de chaque modification du droit de propriété, quelle qu'en soit la cause,

- mutation à titre gracieux ou onéreux,
- démembrement,
- expropriation, aliénation,
- dommages consécutifs à un sinistre ...

l'évaluation de la valeur de la forêt est nécessaire.

L'extrapolation à partir d'une valeur précédemment estimée est un raccourci dangereux car il n'exprime ni l'état du marché des produits forestiers, ni celui de l'immobilier.

Un défaut d'analyse peut conduire à une erreur de détermination de la valeur de la forêt, en sous-estimation ou surestimation, dans tous les cas préjudiciable aux parties prenantes, et souvent à terme à la valeur même du patrimoine. Une évaluation conduite avec méthode, rigueur et professionnalisme est un gage d'objectivité, de régularité et de transparence. Elle requiert le plus souvent les compétences d'un expert forestier.