

Estimer la valeur d'une forêt

L'estimation financière d'un bien forestier est nécessaire en vue d'un achat, d'une vente, d'un échange, pour le suivi et la gestion courante de sa propriété, d'une transmission, de sa déclaration fiscale (Impôt sur la fortune immobilière), ou d'un éventuel sinistre.

Déterminer la valeur d'une forêt s'avère complexe, l'estimation s'appuie sur différentes composantes, elle est réalisée à partir d'éléments visibles, mesurables qui sont pondérés par la valeur de marché.

Il donc important de faire appel à des professionnels afin de défendre au mieux ses intérêts.

LES DIFFÉRENTES VALEURS QUI COMPOSENT L'ESTIMATION

LE FONDS :

Le fonds correspond au terrain nu ensouché, sa valeur dépend des **caractéristiques stationnelles** (climat, exposition, pédologiques, régénération naturelle...), **son accessibilité** et ses aménagements (pente, distance de débardage, accès camion, place de dépôt, servitude, ligne haute-tension...), **sa situation géographique** (rurale, périurbain...), et des enjeux environnementaux et administratifs (zone Natura 2000, captage d'eau potable...).

LA SUPERFICIE :



La superficie représente l'ensemble des arbres présent sur le fond. Pour la déterminer il est important de prendre en compte la ou les essences en places, l'âge, les données dendrométriques, le volume de bois, sa qualité et ses débouchés.

Pour les parcelles proches de la maturités on applique la valeur de consommation qui correspond au marché actuel du prix du bois sur pied.

Pour les jeunes peuplements n'ayant pas encore atteint leur plein développement et les parcelles traitées en futaie irrégulière, c'est la valeur d'avenir qui est la plus adaptée.

Cette dernière est calculée en fonction de l'itinéraire sylvicole choisi et en prenant compte les frais d'installations et d'entretiens, ainsi que les revenus sur la vie du peuplement.

La valeur marchande du bois sur pied évolue et tout particulièrement sur ces 2 dernières années, il est important d'être informé en permanence de ces fluctuations pour déterminer au mieux la valeur de son bien.



Il est d'usage d'appliquer une décote à la valeur technique, elle varie entre 10 et 30 %. Elle se justifie en fonction des risques inhérents à la production forestière (chablis, attaques de parasites, risques incendies, chutes des cours, évènements climatiques exceptionnels.....).

VALEUR TECHNIQUE

Cette valeur est constitué du fonds, de la superficie, de l'évaluation des bâtiments, étangs, stockage CO2, du capital cynégétique et piscicole, ramassage de champignons, et de tout autre revenu provenant de la forêt.

Elle représente la valeur théorique du bien, elle nécessite des connaissances solides de terrain, du marché du bois et ses débouchés. C'est pourquoi il est indispensable, de se faire accompagner par un professionnel.

LA VALEUR VÉNALE :

C'est la valeur de marché du bien à l'instant T de l'estimation, il est important de savoir où se situent l'offre et la demande des ventes de forêts, en prenant compte du contexte géographique, stationnel, des subventions escomptables et des avantages fiscaux et tous autres facteurs pouvant appliquer une plus-value ou moins-value à la valeur technique.



transaction de forêts est leur métier.

L'investissement forestier est un placement sur du long terme, l'estimation de biens est complexe et demande de posséder de nombreuses connaissances techniques et des marchés du bois dans un contexte local. Il est indispensable de se faire accompagner par des professionnels qui maîtrisent le marché et dont l'estimation et la