

L'échange de parcelles cadastrales

L'échange de parcelles cadastrales rurales est une stratégie patrimoniale qui gagne à être connue. Cette pratique d'échange de foncier répond à plusieurs objectifs que nous détaillerons dans l'article qui suit.

Au cours d'une vie, les besoins et les objectifs propres à chacun, évoluent en fonction d'un certain nombre de paramètres : âge, situation professionnelle, situation familiale, lieu de vie, loisirs... Le patrimoine dont nous disposons suit ces évolutions et obéit ainsi à une certaine logique.

Il est en effet fréquent de posséder un appartement ou une maison de petite taille dans les débuts de sa vie professionnelle pour une première acquisition. Puis la famille s'agrandissant ainsi que ses capacités financières, les projets immobiliers prennent de l'ampleur.

Le foncier rural, la terre agricole suivent bien souvent cette même logique. On commence par **acquérir une petite forêt** « pour se faire la main » et comprendre la sylviculture puis on cherche par la suite un vrai domaine forestier qui permet d'allier sa passion pour la gestion de forêts avec d'autres activités comme la chasse, la pêche, la cueillette... tout en répondant à la nécessité de diversifier son patrimoine.

A ce stade se pose la question : est-ce que je vends le premier massif acheté il y a 5 ans ou bien je profite de mon bien forestier actuel pour effectuer un échange foncier ?

“

Une question à laquelle nous tenterons de répondre dans les lignes qui suivent.

L'IMPORTANCE D'AVOIR UNE RÉFLEXION PATRIMONIALE

Il y a des moments « clé » au cours d'une vie où il est important de mener une réflexion patrimoniale. Des choix sont à faire concernant son patrimoine rural et ces derniers sont en lien avec nos envies et nos désirs d'investissement.

Un état des lieux s'impose dans plusieurs cas de figure.

DÉMÉNAGEMENT

Certains propriétaires forestiers déménagent dans un autre coin de France. Ils sont alors dans la démarche de vendre par exemple un actif dans le nord pour en acheter un dans le sud ou inversement !

RAPPROCHEMENT

Se rapprocher de son **lieu de chasse** ou rapprocher son lieu de chasse de son domicile afin de limiter la route et les déplacements est une bonne raison de faire un échange de parcelle cadastrale.

UNITÉ DE GESTION



Regrouper des parcelles forestières ou agricoles afin de créer une unité de gestion est également une bonne raison de procéder à l'échange de foncier. Le quotidien des exploitants peut en effet s'en trouver facilité. De plus importants chantiers peuvent être menés en évitant de trop longs déplacements et la délimitation du bien s'en trouve renforcée.

Un massif forestier plus dense est un véritable atout d'un point de vue

patrimonial. En effet, plus important il est plus sa valeur est grande. Regrouper des parcelles évite enfin les risques d'enclaves qui empêchent ralentissent l'exploitation. L'irrigation peut s'en trouver facilitée, et de nombreux chemins peuvent être créés, tout comme des places de dépôt ou des places de stockage du bois.

En fait, l'euro investi est plus avantageux sur une plus grande superficie.

Plus grande est la forêt, plus les revenus additionnels qui en découlent sont importants. La chasse est par exemple plus attractive car elle est possible sur de plus grandes superficies.

3 POSSIBILITÉS S'OFFRENT APRÈS AVOIR MENÉ SA RÉFLEXION PATRIMONIALE

VENDRE OU ACHETER SA FORÊT OU SON DOMAINE RURAL

Il est en effet possible de revendre un massif acquis quelques années ou décennies auparavant. Avec par exemple un massif doté d'un gros capital sur pied, on peut racheter dans une autre région une plus grande superficie de forêt mais au prix à l'hectare moins important parce qu'elle contient de jeunes plantations ou des essences moins prisées. Tout dépend si l'on a besoin de revenus immédiats ou si l'on souhaite laisser grandir son patrimoine forestier. On transmet ainsi un patrimoine qui a de l'avenir. On capitalise ainsi sur une forêt qui peut être loin de chez soi.

AGRANDIR AVEC RECHERCHE DE PROPRIÉTÉ VOISINE

Cela fait partie d'une démarche d'agrandissement de son patrimoine rural. Il est ainsi possible de rechercher les propriétaires limitrophes afin de leur proposer le rachat de tout ou partie de leur bien. Cette démarche d'agrandissement par achat de parcelles foncières voisines prend du temps et demande de connaître ses voisins. Il faut également savoir estimer un bien agricole ou forestier et adopter une vraie stratégie. En effet, il est capital de définir le bon prix. Obtenir le meilleur prix pour soi et son voisin sans aller à la rupture demande de faire preuve d'un véritable savoir-faire.

ECHANGER SA FORÊT OU SON DOMAINE RURAL

L'échange de parcelles cadastrales est une solution quand on souhaite changer de zone géographique. Passer d'une propriété dans le Nord Est à une située dans le centre de la France paraît simple et pourtant ce « switch » requiert un savoir-faire de professionnel. En effet, l'achat et la vente sont liés juridiquement. Il est important d'être bien accompagné dans cette solution bien plus technique qu'il n'y paraît.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS SUR SON PATRIMOINE RURAL

Il est primordial de réfléchir à son projet de **développement rural** et forestier et de savoir où l'on souhaite aller. Mener un tel projet demande du temps mais également de nombreuses connaissances. Aussi, seuls des professionnels spécialisés en immobilier forestier et rural peuvent aider efficacement à la réflexion.

Avec eux, il sera possible d'évaluer le prix des parcelles de son bien rural, de trouver les propriétaires des parcelles voisines, de travailler l'approche à adopter en vue d'une transaction éventuelle, de bien connaître les prix du marché.

Exemple de questions qu'il est bon de se poser :

- > Est-ce le bon moment de vendre sa forêt ou son domaine rural? Ai-je des opportunités ?
- > Est-ce que je souhaite des revenus à court ou moyen terme ou bien pour les générations futures ?
- > Est-ce que je suis d'accord avec l'éloignement forêt/domicile ?
- > Est-ce que j'ai le temps de m'occuper du futur bien forestier ?
- > Est-ce que mes enfants ont un intérêt pour le patrimoine forestier ou rural ?
- > Combien y-a-t'il d'associés ou d'indivisaires dans le bien que je souhaite acquérir ?
- > Est-ce que mon investissement demande des dépenses supplémentaires : plantations, reboisement, rénovation du bâti, curage des étangs et marais...

FORÊT INVESTISSEMENT VOUS AIDE À RÉPONDRE À VOS QUESTIONS PATRIMONIALES

Les conseillers de Forêt Investissement proposent un service « de A à Z » en accompagnant depuis le questionnement jusqu'à l'investissement final et la gestion de son bien forestier.

En effet, Forêt Investissement s'attache à comprendre les attentes et le projet du ou des propriétaires et permet de mener une approche constructive vers un patrimoine d'avenir.

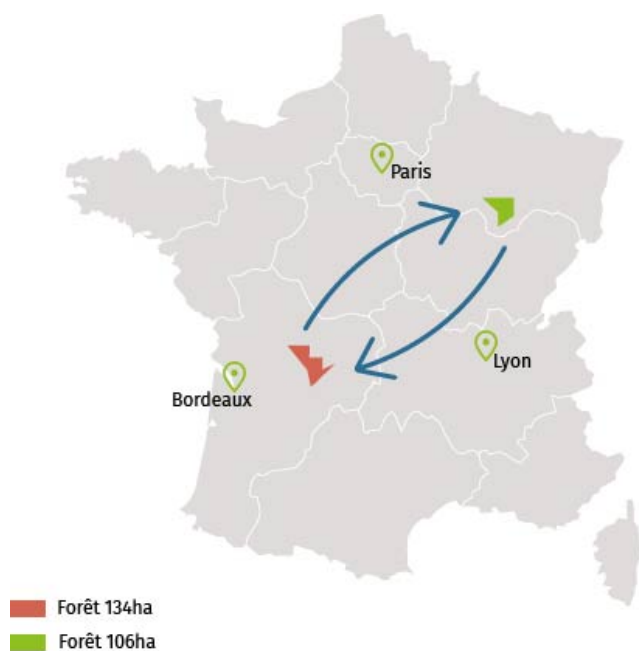
Revendre, échanger, agrandir, acquérir, conserver : telles sont les grandes orientations pour son patrimoine rural et forestier. Il s'agit de se poser les bonnes questions.

Une stratégie se définit avec des spécialistes de l'immobilier forestier et rural en toute confidentialité pour le client.

Forêt Investissement accompagne ses clients sur l'ensemble de leurs projets patrimoniaux ruraux en travaillant sur plusieurs axes :

- > Recherche de biens dans un marché concurrentiel et déséquilibré (plus d'acheteurs que de biens).
- > Conseil patrimonial, sylvicole juridique et fiscal
- > Estimation de la valeur du patrimoine
- > Négociation
- > Aide et conseil juridique depuis le début du projet jusqu'à l'acte notarié.

Exemple d'accompagnement de Forêt Investissement :



Deux soeurs se sont retrouvées en indivision suite à la succession de leur père. Leurs stratégies, notamment en matière d'investissement futur dans la forêt (reboisement) étaient différentes.

Après de nombreux échanges de concert avec l'équipe de Forêt Investissement et afin de préserver les relations familiales, les deux soeurs ont décidé de vendre la propriété forestière de 134ha dont elles avaient hérité.

L'une des deux soeurs a réemployé les fonds de la vente sur un projet de maison secondaire, la seconde a hérité de la fibre forestière de son père. Elle a, en amont de la vente, souhaité trouver une nouvelle propriété forestière avec comme deuxième critère (après le prix) un rapprochement géographique de son domicile.

Forêt Investissement a ainsi effectué une recherche foncière pour dénicher le futur bien forestier, a effectué une évaluation de la propriété, a procédé aux négociations et a officialisé les accords pour l'échange deux massifs forestiers de 106ha.

Le service juridique de Forêt Investissement est intervenu pour l'échange afin de le lier juridiquement.

“

La vente de la première forêt de 134ha et l'acquisition de la seconde de 106ha ont été gérées par Forêt Investissement qui a ainsi cadré le transfert de propriétés.

Écrit par **Pierre-Louis Fayet**