

Pourquoi évaluer une forêt avant sa vente ?

Dans le cas d'une vente, évaluer son bien forestier s'avère indispensable. Pierre-Louis Fayet, conseiller en investissements forestiers chez Forêt Investissement préconise quotidiennement l'évaluation auprès de ses clients. En effet, une forêt capitalisée (riche en bois), doit bénéficier d'une expertise ou d'un avis de valeur, car une multitude de facteurs influencent le prix de la propriété. Il faut savoir que le prix du bois, son volume et l'accessibilité font énormément varier le prix de vente d'un bien. Une forêt de loisir nécessite une estimation moins détaillée car il y a souvent moins de facteurs influents, en comparaison à une forêt de résineux à maturité dont la quantité d'arbres fera varier la donnée considérablement et qui nécessitera un inventaire pied à pied. Pierre-Louis Fayet nous en dit plus dans les lignes qui suivent. Explications.

DÉFINITIONS

Avant de développer le sujet de l'évaluation forestière, il nous a semblé utile de revenir sur deux définitions qui permettront de comprendre le travail des professionnels de la forêt.

L'AVIS DE VALEUR

Il s'agit d'un document réalisé par un expert ou un professionnel du bois qui est délivré à titre de conseil et qui permet de connaître le prix de sa forêt. A titre d'exemple, pour une forêt de loisir, un avis de valeur suffit. Il n'est pas nécessaire de connaître le nombre d'arbres et leur volume car la rentabilité du bien ne sera pas basée uniquement sur la quantité de bois.

L'EXPERTISE

Elle est obligatoirement réalisée par un **expert agréé** qui engage sa responsabilité en tamponnant et signant le document final. Cet expert est généralement implanté localement et connaît très bien l'environnement du bien. Très détaillé, ce document permet d'obtenir tant pour le vendeur que pour l'acheteur une visibilité sur la propriété. Il évoque notamment le prix de chaque peuplement mais également des conditions d'accès en vue des prochaines exploitations et des caractéristiques climatiques et pédologiques.

L'expertise forestière, c'est la garantie gagnant/gagnant pour une transaction réussie tant sur la transparence des informations que sur le prix.

L'avis de valeur ou l'expertise pour une transaction sont assurés par Forêt Investissement qui confie l'analyse terrain à son réseau de partenaires locaux. Forêt Investissement réalise gratuitement ce diagnostic-terrain sous condition d'un mandat exclusif de vente.

“

Faire évaluer sa forêt : maîtriser sa transaction

Il est primordial de mener une expertise sur toute forêt de production. Vendre ou acheter sa forêt au juste prix est le souhait commun aux deux parties. Et le meilleur moyen d'obtenir le prix adéquat de son bien forestier est de détailler ce qui constitue son capital, à savoir ses arbres et son environnement.



Dans une expertise, les activités annexes à la production ligneuse sont également analysées comme la chasse, nous parlons donc d'étude cynégétique. Si des étangs sont présents sur un domaine, une analyse a lieu notamment sur les mises aux normes liées à la loi sur l'eau mais également sur la valorisation possible du milieu aquatique (location de postes de pêche, pisciculture, cabane sur l'eau et réserve incendie...).

“ ***Expertise = Efficacité et transparence***

Tout comme l'avis de valeur, l'expertise est réalisée en tenant compte du marché de la forêt donc de la demande en bois mais également du marché local de transaction forestière. En effet même si la forêt à vendre possède une essence recherchée par l'industrie, si elle se situe loin des usines et des grandes villes alors le prix de la propriété forestière tiendra compte de cette moins-value.

Forêt Investissement par son intervention sur l'ensemble du territoire français et international possède les connaissances techniques pour analyser ce marché à travers des comparaisons et des références terrains. Une analyse juste du marché des transactions de forêts permet d'aboutir à une transaction gagnant/gagnant pour le vendeur et l'acquéreur.

MÉTHODES D'EXPERTISES

Elles sont au nombre de trois et dépendent du type de forêt à laquelle nous avons à faire.

> L'inventaire pied à pied.



Il est privilégié pour les forêts très capitalisées car c'est aujourd'hui l'estimation des volumes la plus précise. Chaque arbre est ainsi comptabilisé et cubé. L'expertise qui a pris en compte tous les arbres ne laisse pas de place à l'inconnu.

> L'inventaire statistique

On est toujours dans le cas de forêts capitalisées, mais la précision à l'arbre près est moins indispensable. Le pourcentage d'erreur reste très faible. Ce type d'estimation est idéal quand le professionnel est confronté à une forêt homogène.

Suivant le type de peuplement, il est possible, dans la même forêt, de mener les deux types d'inventaires.

- > Pour les jeunes forêts qui ne sont pas arrivées au stade adulte, le prix des forêts est calculé sur une base d'un prix à l'hectare tenant compte de la qualité des jeunes arbres (branchaison et décroissance), de la densité, des travaux précédemment mis en œuvre...

D'autres paramètres sont pris en compte lors d'une évaluation forestière la qualité du bois, le coût des plantations localement, les futurs dépensent des prochaines années et le prix du sol nu variant suivant les régions...

“

Evaluer une forêt demande de la technicité, faire appel à un professionnel des ventes de forêts est vivement recommandé.

L'EXPERTISE PERMET D'ÉCLAIRCIR LES ZONES D'OMBRE

En listant toutes les caractéristiques du bien forestier en question, l'acheteur bénéficie d'un document lui permettant d'avoir une visibilité sur la forêt. Une visibilité d'ailleurs très utile au vendeur qui connaîtra parfaitement son bien, gagnant ainsi en crédibilité.

Plus aucun doutes sur : les difficultés d'exploitation, l'accessibilité de la forêt, les enjeux environnementaux, la réglementation sur les boisements existants et les possibilités à venir.

Evaluer sa forêt par le biais d'une expertise ou d'un avis de valeur, c'est lui donner une meilleure visibilité tant du côté du vendeur que de l'acheteur.

“

Le service de Forêt Investissement est global et assure la vente d'un bien forestier de A à Z.

C'est pourquoi les propriétaires qui font appel à nos services sont orientés vers l'expertise forestière qui amène un véritable confort de vente tout en garantissant le meilleur prix pour un résultat : gagnant/gagnant.

Avec les services d'un expert forestier local, la garantie d'un prix en adéquation avec le marché local est assurée. Forêt Investissement transforme cette évaluation en prix de vente pour ensuite assurer toute la commercialisation du bien. Une aide précieuse dans la vente de sa forêt !

“

L'expertise forestière est offerte pour tout mandant exclusif !

Les avantages des services de Forêt Investissement : La vente de votre forêt est assurée dans les meilleurs délais, au meilleur prix avec une prestation assurée de A à Z pour votre confort et votre tranquillité d'esprit ! En effet Forêt Investissement traite les questions juridiques, fiscales, forestières et commerciales.

Avantages pour un acheteur :

- > Si le bien forestier que vous souhaitez acheter a fait l'objet d'une expertise, vous bénéficiez d'une véritable visibilité sur votre investissement.
- > Le document d'expertise est une aide pour l'avenir car il donne des bases dans la gestion forestière de son bien.
- > Avoir une visibilité sur sa forêt est nécessaire pour des investissements futurs : plantations, travaux, récolte...
- > Le document délivré par l'expert est tamponné : garantie de la qualité et de la véracité du document
- > La vision économique donnée est précieuse pour l'avenir
- > L'expertise permet de constater que son investissement est pertinent avec un bon rapport qualité/prix en adéquation avec le prix du marché
- > L'expertise aborde toutes les vocations annexes de la forêt : chasse, locations, revenus divers...



Écrit par **Pierre-Louis Fayet**

