

Vendre une forêt familiale

*Prendre la décision de vendre tout ou partie d'une forêt familiale demande réflexion et bien souvent une prise de conseils auprès d'experts.
Focus sur la vente d'une forêt de production en Centre-Val de Loire, dans le département du Cher.*



The Forest Time vous propose dans cette édition, un voyage **dans le Cher**, et plus précisément dans le village de Gron, à moins de 30km de la ville de Bourges. C'est dans ce village et dans celui d'à côté que se situe la forêt familiale dont Cyril Champaux a hérité avec sa soeur. Cette forêt de production de chênes et de charmes de 40ha, il a appris à la connaître et à l'aimer depuis sa plus tendre enfance avec ses parents qui l'ont acquise dans les années 1980. Mais les projets de vie et les aléas l'ont obligé à en vendre une partie. Une décision difficile

à prendre mais nécessaire. Dans ce long cheminement depuis la prise de décision jusqu'à la vente, Forêt Investissement et ses conseillers en transaction forestière ont été d'une aide précieuse.

Retour sur le parcours de vente d'une partie de cette forêt familiale avec Cyril Champaux qui a eu la gentillesse de répondre à nos questions.

CYRIL CHAMPAUX, POUVEZ-VOUS NOUS PARLER DE LA FORÊT FAMILIALE DONT UNE PARTIE VIENT D'ÊTRE VENDUE PAR L'INTERMÉDIAIRE DE FORÊT INVESTISSEMENT.

Oui bien sûr. Mes parents ont acquis une forêt en 1980. Il s'agissait d'une propriété forestière de 40 ha situés sur deux communes distinctes dont celle de Gron. Très chasseur, mon père a toujours aimé la nature et nous a transmis cette passion qui vient d'ailleurs de nos grands parents agriculteurs. Il a saisi cette opportunité rare d'acquérir une forêt et l'a entretenue toute sa vie.

Cette forêt était composée de charmes et de chênes et faisait l'objet d'un **Plan Simple de Gestion** pour une exploitation durable et responsable. C'est un point très important. Nous tenons à entretenir de véritables lieux de biodiversité dans un souci de préservation de l'environnement.

“

Le PSG a été suivi dans les règles et de nombreux aménagements ont également été faits : chemins, création d'une mare pour les animaux....

Mon père est malheureusement décédé en 2017. Ma mère a alors enclenché une procédure de « donation partage » de la forêt afin de faciliter sa gestion. Nous en avons hérité avec ma soeur.

QUELS ONT ÉTÉ VOS PROJETS SUR CETTE FORÊT ?

Dès 2015, j'ai eu la volonté de créer, sur une partie de cette forêt, un parc de loisir. Mon père était d'ailleurs impliqué dans cette perspective de développement.

Après son décès, j'ai donc hérité de 30 ha (dont je suis propriétaire avec ma mère). 5 autres hectares de cette forêt ont été donnés à ma soeur et les 5 hectares restants sont classés en « Nature Loisir ». Ils me reviennent afin de pouvoir mener à bien mon projet touristique.

“

Ce projet est un concept innovant qui permet de l'acrobatie aérienne sur le principe de filets hissés en haut des arbres.

Malheureusement, en 2022, je n'obtiens pas le financement de 80 000€ demandé aux banques pour finaliser les installations. Après maintes réflexions nous avons alors décidé de nous séparer d'une partie de cette forêt et plus exactement de 15ha. Il s'agit de 5 parcelles morcelées, se situant dans deux communes différentes et dans lesquelles nous nous rendons peu. C'est tout de même une décision difficile à prendre.

COMMENT S'EST DÉROULÉ LE PROCESSUS DE VENTE DE CES 15 HA ?

J'ai fait « cavalier seul » pendant 1 an. Je voulais comprendre le terrain, discuter avec des professionnels de la forêt mais aussi les habitants, les habitués des lieux. Je voulais me faire ma propre idée de la forêt et je pensais que j'arriverai à vendre sans l'aide de personne. Je n'y suis pas parvenu mais ces quelques mois n'ont pas été perdus pour autant car j'ai beaucoup appris. J'ai beaucoup écouté, observé. Je n'ai pas voulu prendre de décisions hâtives mais au bout d'un an j'ai demandé conseil au CRPF de ma région. Un conseiller m'a tout de suite orienté vers un mandataire sérieux : Forêt Investissement.

EN QUOI FORÊT INVESTISSEMENT VOUS A ÉTÉ UTILE ?

Au niveau de l'estimation et de la vente des 15 ha de notre forêt. En effet, je l'avais un peu surestimée ce qui est logique vu l'attachement et l'affectif que l'on peut mettre dans une propriété familiale.

Les équipes de Forêt Investissement sont avant tout très humaines et comprennent très bien le contexte dans lequel la vente s'opère. Etant éducateur spécialisé, la relation humaine et l'entente sont des éléments très importants pour mener à bien tout projet.



Très professionnels, les conseillers forestiers ont déchiffré l'histoire de la forêt en revenant au bornage (parfois naturel avec des rangées d'arbres). Il est très intéressant de comprendre et de lire le travail qu'ont mené nos ancêtres.

L'expertise et le savoir-faire de Forêt Investissement au niveau de l'estimation et de l'évaluation de la valeur de notre forêt ont été des points très positifs. La capacité de l'agence à déterminer un profil d'acheteur et à le trouver a été déterminante.

Aujourd'hui une promesse de vente a été signée et un compromis est en cours. Nous sommes sur la bonne voie.



LORS DE LA VISITE DE VOTRE FORÊT AVEC LES ÉQUIPES DE FORÊT INVESTISSEMENT, QUELS SONT LES POINTS POSITIFS QUI VOUS ONT MARQUÉS ?

J'ai tout de suite vu que j'avais à faire à une équipe de professionnels très efficaces dotés d'un matériel performant. L'utilisation du drone a en effet permis d'affiner les informations sur la forêt et sur son sol. Des subtilités d'informations m'ont ainsi été apportées notamment sur la densité des peuplements.

Le logiciel qui permet d'affiner un prix de vente et qui entre un grand nombre de données, est aussi un outil très performant. La proposition financière correspondait bien à ce que j'avais pu entendre auparavant. La transaction forestière a donc été menée dans un véritable climat de confiance.

Réactifs, professionnels et rassurants : 3 qualités que j'ai pu apprécier chez les conseillers en investissement forestier de Forêt Investissement. Je ne saurai que conseiller de faire appel aux services de Forêt Investissement pour tout souhait de vente de propriété forestière.

DÉSORMAIS VOTRE PROJET VA DONC VOIR LE JOUR ?

Exactement, et ce dès que la vente des 15ha sera signée.

Nous allons donc pouvoir aménager nos 5 ha classés « Nature Loisir » pour amener une véritable structure de loisir, respectueuse des arbres et de l'environnement. J'ai une sensibilité paysanne et l'aménagement du paysage est très important pour moi.

Dans nos communes rurales à faible densité de population, je reste persuadé que créer un parc de loisir a de l'avenir. C'est un acte fort et engagé pour son territoire !



Le concept de Wood Parc va normalement voir le jour en 2024.

Nous sommes dans le loisir aérien avec un principe de filets dans les arbres. A l'inverse de l'accrobranche dont nous connaissons tous le principe, l'utilisateur n'est pas harnaché. Ce sont les parois des filets (de marins) qui le protègent.

A terme, des personnes en situation de handicap pourront bénéficier de ce loisir hyper sécurisé. C'est aussi une volonté de ma part de mettre en place une activité « inclusive » et facile d'accès.

Pas de surveillance, pas de protection, aucun besoin en eau ni en électricité : l'impact est très faible sur l'environnement, ce qui est un compromis très satisfaisant.

Un projet qui a obtenu en 2021 le prix « Appel à projets » de l'Agence de Développement Tourisme et Territoire du Cher et qui a aussi été subventionné au niveau local, départemental et régional.

The Forest Time souhaite longue vie à Wood Parc !

Écrit par **Stéphanie Bonnet**