

Comment apprécier la valeur d'une parcelle forestière ?

C'est la question que se pose la plupart des propriétaires forestiers. Aux estimations théoriques hasardeuses, l'expert forestier Jean-Loup Bugnot préfère avancer des principes simples.



« *Jamais un expert forestier ne fera une expertise en prenant un tableau avec des valeurs moyennes qu'il aurait accumulées grâce à son expérience.* » Prudent, Jean-Loup Bugnot s'interdit d'estimer a priori des parcelles forestières théoriques. Il souligne que pour évaluer une parcelle, il faut distinguer la valeur du fonds de la valeur des arbres.

Avant toute chose, l'expert regarde si la parcelle est desservie (pistes, places de dépôt). « *C'est le critère essentiel, le premier élément que j'aborde avec le propriétaire !* ». L'autre paramètre est la fertilité du sol. « *Des sols très fertiles peuvent produire du très bon douglas dans le Beaujolais ou du très beau chêne dans la vallée de la Saône* ». Avec prudence, car dans ce domaine « on doit travailler au cas par cas », il avance que dans la plaine de l'Ain, les parcelles nues peuvent être évaluées de quelques centaines d'euros à 1 500 - 2 000 €/ha.

Dans la valeur du peuplement, on tient compte de l'adaptation de l'essence à la station, de l'état sanitaire, du volume moyen et de l'âge de la plantation qui interviennent fortement. « *Il n'y a pas de sens à couper des arbres qui ne*

sont pas arrivés à maturité comme des douglas de dix ans, des peupliers qui en ont cinq ou un taillis de trois ans. » L'expert calcule alors la valeur d'avenir selon le scénario sylvicole adopté par le propriétaire.

À côté de ces valeurs techniques vues sur le terrain, l'expert prend en compte la valeur vénale de la parcelle liée au marché. Aussi, note-t-il : « *Dans le Beaujolais, bien souvent, cette valeur est au-dessus de la valeur technique car il y a des gens qui sont prêts à payer plus cher que la valeur objective réelle* ».

Enfin, la location de sa forêt pour la chasse ne doit pas être sous-évaluée : « *Lorsque la surface de la propriété est en deçà de vingt hectares, le forestier doit le plus souvent passer par une ACCA pour louer* », ce qui ne rapporte guère. Au-delà de cette superficie, et sur certains sites prisés par les chasseurs - à proximité des grandes agglomérations par exemple -, le montant de la location peut croître et avoisiner 50 €/ha/an. Et M. Bugnot de faire remarquer : « *Dans des régions cynégétiques comme la Sologne, le loyer de la chasse peut même excéder la valeur de la production forestière !* »

► Contact : Jean-Loup Bugnot : jean-loup.bugnot@wanadoo.fr

Jean-Louis Rioual

