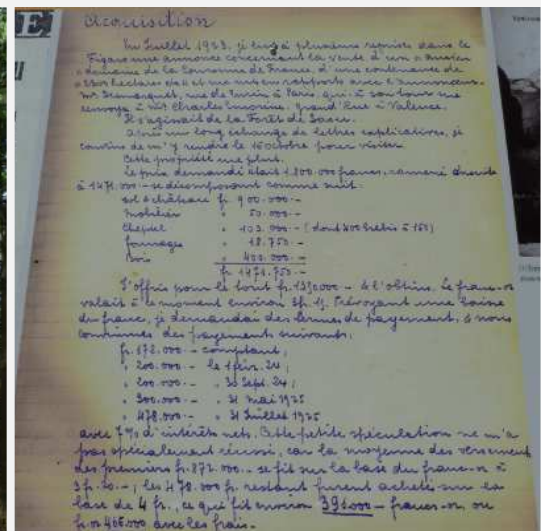


RÉVISION DES MÉTHODES D'ESTIMATION DE LA VALEUR DES FORÊTS

Rédaction d'une charte de l'expertise immobilière forestière



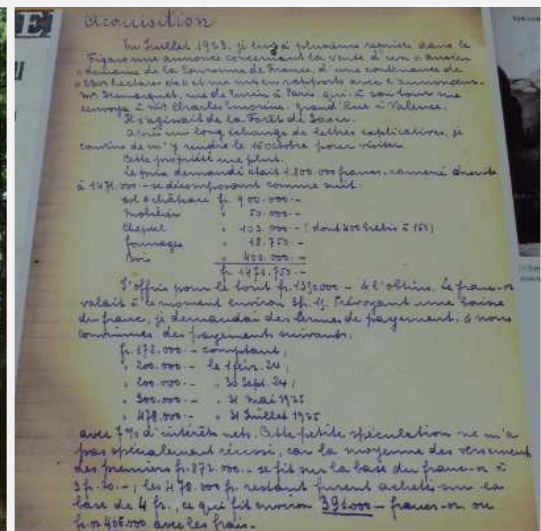
Mémoire de fin d'études

Soraya BENNAR
20^e promotion
2009-2013

Septembre 2013

RÉVISION DES MÉTHODES D'ESTIMATION DE LA VALEUR DES FORÊTS

Rédaction d'une charte de l'expertise immobilière forestière



Mémoire de fin d'études

Soraya BENNAR
20^e promotion
2009-2013

Septembre 2013

ILLUSTRATION DE PAGE DE GARDE. — Douglas de la forêt de Folin (71) et Extrait du manuscrit sur le domaine de Saoû rédigé par Maurice BURRUS en 1923, suite à l'acquisition du domaine. (Photographies : Soraya BENNAR). Poignée de main. (Source : <http://www.nogent-citoyen.com>)

RÉVISION DES MÉTHODES D'ESTIMATION DE LA VALEUR DES FORÊTS

Rédaction d'une charte de l'expertise immobilière forestière

Mémoire de fin d'études

FICHE SIGNALÉTIQUE D'UN TRAVAIL D'ÉLÈVE DE LA FIF

Formation des ingénieurs forestiers d'AgroParisTech-ENGREF	TRAVAUX D'ÉLÈVES
TITRE : Révision des méthodes d'estimation de la valeur des forêts — Rédaction d'une charte de l'expertise immobilière forestière	Mots clés : Expert forestier, CNIEFEB, expertise, estimation, valeur, charte.
AUTEUR(S) : Soraya BENNAR	Promotion : 2009/2013
Caractéristiques : 1 volume ; 77 pages ; 28 figures ; 8 annexes ; 0 carte ; bibliographie.	

CADRE DU TRAVAIL		
ORGANISME PILOTE OU CONTRACTANT : Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts forestiers et Experts Bois (CNIEFEB)		
Nom du responsable : Roland SUSSE Fonctions : Ingénieur et expert forestier. Président de la CNIEFEB		
Nom du correspondant ENGREF (pour un stage long) : M Max BRUCIAMACCHIE		
Tronc commun ☐ Option ☐ D. d'approfondissement ☒	Stage en entreprise ☐ Stage à l'étranger ☐ Stage fin d'études ☒ Date de remise : 09/2013	Autre ☐

SUITE À DONNER (réservé au service des études)	
☐ Consultable et diffusable ☐ Confidentiel de façon permanente ☐ Confidentiel jusqu'au / / , puis diffusable	

Résumé

La Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts forestiers et Experts Bois (CNIEFEB) réunit régulièrement une partie de ses membres sous la forme de commissions techniques pour mener des réflexions sur des questions d'actualité. Dans son rôle d'association syndicale, la CNIEFEB propose, par le biais de publications ou lors de formations, des actualisations des connaissances pour harmoniser les compétences des divers représentants de la profession. Cette année, la commission technique s'est intéressée à la question de l'estimation forestière, dont la dernière publication relative aux méthodes datait de 1997 et ne satisfaisait plus ni dans sa forme ni dans son contenu qui ne correspondait plus au contexte de l'immobilier forestier actuel. C'est pour ces raisons que la rédaction d'une charte de l'estimation de la valeur des forêts a été entreprise.

Summary

The National Company of Forest Engineer and Experts and Wood Experts (CNIEFEB) plans every year the meeting of some of its members in a technical commission where they are invited to reflect on news topics. As a representative association, the CNIEFEB suggests, through publications or training sessions, the updating of the knowledges of the various experts. This year, the technical commission took an interest on the problematic of the forest estimation. The last publication, written in 1997, did not satisfy anymore by its form and in its content which did not match with the new forest market. That is why the redaction of a chart of the estimation of the forest value has been made.

Resumen

La Compañía Nacional de los Ingenieros y Expertos Forestales y Expertos de Madera (CNIEFEB) reúne regularmente una parte de sus miembros, bajo la forma de una comisión técnica, donde están invitados a reflejar sobre temáticas de actualidad. En su papel de asociación sindical, la CNIEFEB propone, gracia publicaciones y sesiones de formación, actualizaciones de los conocimientos de los varios representantes de la profesión. Este año, la comisión técnica se interesó a la cuestión de la estimación forestal, cuya la última publicación databa de 1997 y no satisfacía más ni en su forma, ni en su contenido. Es por esas razones que la redacción de una carta de la estimación del valor de los bosques se ha propuesto.

Remerciements

Mes remerciements s'adressent en tout premier lieu à **Roland SUSSE** pour m'avoir fait confiance en me proposant une mission aussi intéressante et pour ses conseils bienveillants même dans les moments de doute. Je lui suis par ailleurs reconnaissante pour sa générosité qui s'est traduite par le partage de sa passion pour la forêt, par les nombreuses anecdotes dont il m'a fait part et surtout pour la découverte de la Bourgogne et du bourgogne.

J'adresse toute ma gratitude aux **membres de la commission technique** qui ont accepté de m'accueillir dans leur groupe de réflexion et qui ont bien voulu dédier une partie de leur temps précieux au suivi de mon travail.

Je suis également reconnaissante à **Tristan SUSSE** pour ses nombreuses mises à l'épreuve, son sens du partage et surtout pour les échanges constructifs qu'il m'a consacrés.

Je voudrais remercier **Jean-Baptiste SUSSE**, grâce à qui j'ai compris qu'un martelage réussi reposait sur l'harmonie du marteau et de l'arbre.

Mes remerciements s'adressent aussi à **Marjorie SUSSE** pour sa spontanéité et son énergie. J'espère que nous réussirons à alimenter notre amitié aussi bien que notre gourmandise.

J'ai eu la chance de bénéficier d'un cadre professionnel des plus accueillants mais il n'aurait pas eu la même douceur sans **Michèle SUSSE**. Je tiens à lui faire part de toute ma gratitude pour son accueil aussi chaleureux que son jardin, pour sa force de caractère et pour son sourire rayonnant qui a su compenser le déficit de soleil printanier.

Merci à **Christophe DUCHESNES** pour sa bonne humeur à toute épreuve et pour ses conseils toujours bienvenus.

Je voudrais remercier les professeurs de Nancy qui pendant trois ans se sont appliqués à nous transmettre leurs connaissances, leurs expériences et de nombreux conseils pour aborder le monde professionnel. Je tiens à remercier particulièrement **Eric LACOMBE** et **Max BRUCIAMACCHIE** sans qui je n'aurais pas eu le courage de démarcher des experts forestiers pour ce stage de fin d'études.

Je tiens à remercier chaleureusement **Olivia** pour son soutien sans faille pendant six mois, pour toutes les petites boîtes et pour toutes nos discussions.

Merci à **Laura** qui a rendu ce séjour à Dijon des plus agréables. En espérant que nos chemins se croiseront de nouveau.

Merci aux relecteurs pour leur implication, leurs commentaires et leurs corrections pertinentes. Je remercie aussi toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin au bon déroulement de ce stage.

Enfin, j'adresse ma plus profonde reconnaissance à mes parents, mes sœurs et toute ma famille pour leur confiance et leur soutien tout au long de mes études.

Table des matières

Remerciements	1
Table des matières	2
Tables des illustrations.....	4
Index alphabétique des abréviations	5
Introduction.....	7
1. Contexte général	8
1.1. L'expert forestier	8
1.2. L'expertise forestière	9
1.2.1. Textes législatifs	10
1.2.2. Ethique professionnelle	11
1.3. Quand faire appel à un expert forestier pour une estimation immobilière ?	12
1.3.1. Achat et vente	12
1.3.2. L'expertise judiciaire	13
1.3.3. Héritage, donation et fiscalité.....	14
1.3.4. Autres cas	15
1.3.5. Appel à une contre-expertise.....	15
1.4. L'origine de la réflexion sur l'estimation forestière.....	16
1.4.1. Historique du marché des forêts françaises	16
1.4.2. Intérêts pour la CNIEFEB de revoir les méthodes d'estimation.....	18
1.5. Entre commission technique et cabinet d'expert	19
2. Méthodologie expertale et propositions	20
2.1. Terminologie	20
2.2. Principes de la charte de l'estimation immobilière	21
2.2.1. Estimation par comparaison	23
2.2.2. Estimation en bloc par le revenu	23
2.2.3. Estimation en valeur directe	25
2.3. Le fonds, une composante multiple et complexe	25
2.3.1. Valeur du sol forestier liée à la production de bois	26
2.3.2. Les améliorations foncières	26
2.3.3. Les risques	28
2.4. Le bâti, annexes et accessoires	28
2.5. Le capital cynégétique.....	29
2.6. Superficie.....	31
2.6.1. Estimation par la valeur de consommation	31
2.6.2. Le taux interne de rentabilité.....	33
2.6.3. Le bénéfice net actualisé en séquence infinie (BASI).....	35
2.6.4. La valeur potentielle.....	36
2.7. La décote immobilière.....	37

2.8. Le capital d'administration.....	39
3. De l'estimation en valeur technique à la valeur vénale.....	40
3.1. Éléments spécifiques du fonds.....	40
3.2. L'état du marché immobilier.....	41
3.3. Les éléments annexes	41
3.4. Les aménités et externalités forestières	43
3.4.1. Les aménités forestières	43
3.4.2. Externalités forestières	45
4. Perspectives et prise de recul	46
4.1. Perspectives.....	46
4.1.1. Meilleure connaissance de la valeur du foncier forestier.....	46
4.1.2. Ouverture de la CT aux problématiques d'institutionnels.....	49
4.1.3. Communication et diffusion du travail de la CT.....	49
4.2. Prise de recul sur ma contribution à la CT	51
4.2.1. Appropriation des principes d'estimation	51
4.2.2. Le travail au sein de la CT	51
4.2.3. L'ouverture à des membres extérieurs à la CT	53
Conclusion	54
Références bibliographiques.....	55
Contacts.....	58
Table des annexes	60
ANNEXE 1 : Extrait de l'article L 171-1 du Code rural et de la pêche maritime sur la réglementation du port du titre d'expert	61
ANNEXE 2 : Article 25 extrait de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur	62
ANNEXE 3 : Calendrier et synthèse des éléments de discussion	63
ANNEXE 4 : Guide d'entretien de professionnels de l'immobilier.....	64
ANNEXE 5 : Comment mener une expertise en accord avec les moyens et délais mis à disposition	65
ANNEXE 6 : Exemple d'engagement d'un expert pour l'évaluation de l'actif forestier d'un groupement forestier.....	66
ANNEXE 7 : Exemple d'un premier rapport d'expertise	68
ANNEXE 8 : Exemple d'un second rapport d'expertise.....	73

Tables des illustrations

Figure 1. —Proportion en surface de forêts privées soumises à PSG et gérées par les experts forestiers. (Source : CNIEFEB, 2009)	8
Figure 2. — Classement des activités pratiquées en cabinet d'expert. (Source : CNIEFEB 2009)	9
Figure 3. —Schéma du processus d'achat d'un bien immobilier.....	13
Figure 4. — Evolution du prix des forêts non bâties depuis 1970 (hors pourtour méditerranéen et Pyrénées. (Source : Société forestière, 2013).	17
Figure 5. —Distorsions entre valeurs vénales et estimées par les experts. (Source : LEINEKUGEL, 2007).....	17
Figure 6. —Analyse SWOT pour la rédaction d'une charte de l'expertise forestière. (Source : Soraya BENNAR)	18
Figure 7. — Calendrier de stage.	19
Figure 8. — Nuage de mots issu de l'analyse du texte de 1997. (Source : Soraya Bennar)	20
Figure 9. —Composantes de l'estimation forestière. (Source : Soraya BENNAR)	22
Figure 10. — Avantages et inconvénients de la méthode par comparaison.	23
Figure 11. —Sensibilité de la méthode par le revenu.....	24
Figure 12. — Avantages et inconvénients de la méthode par le revenu.....	24
Figure 13. —a) Chantier de la route forestière de Lanthès ; b) Route forestière de Talmay en construction (21). (Source : Soraya BENNAR)	27
Figure 14. — a) Étang rattaché à une forêt et b) dispositif de vidange fonctionnel en aval. (Source : Soraya BENNAR).....	29
Figure 15. —Tableau des taux de capitalisation recommandés par contexte. (Source : CNIEFEB, 1997)	30
Figure 16. — Démarche de l'estimation en valeur de consommation. (Source : Soraya BENNAR).....	31
Figure 17. — Schéma simplifié des principes d'actualisation et de capitalisation	34
Figure 18. —Schéma d'un itinéraire sylvicole composé (phase de transition + équilibre).	35
Figure 19. — Répétition à l'infini d'un itinéraire de révolution N.	35
Figure 20. — Classification frais liés à la gestion d'une forêt (Source CNIEFEB, 1997).....	39
Figure 21. —Evolution du nombre de transactions de 1 à 2 ha non bâties entre 2007 et 2012. (Source : Société forestière, 2013).....	42
Figure 22. —Tableau résumant les principales aménités forestières.....	43
Figure 23. —Valeurs de références proposées pour les différents services écosystémiques de la forêt française. (Source : CHEVASSUS-AU-LOUIS <i>et al</i> , 2009).....	44
Figure 24. — Quelques externalités forestières.	45
Figure 25. —Schéma synthétique de la proposition de créer un observatoire du foncier forestier. (Source : Soraya BENNAR)	47
Figure 26. — Évolution de la superficie forestière de 1908 à 2009. (Source : www.ign.fr)	48
Figure 27. —Tableau comparatif de la valeur du foncier forestier en Europe. (Source : Agri France, 2005).....	48
Figure. 28 —Schéma synthétique de la proposition de formation et de communication internes.....	50

Index alphabétique des abréviations

ACCA : Association communale de chasse agréée

AFNOR : Association française de normalisation

AIFM : *Alternative Investment Fund Manager*

AMF : Autorité des marchés financiers

ASFFOR : Association des sociétés et groupements fonciers et forestiers

BASI : Bénéfice actualisé en séquence infinie

CNEFAF : Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière

CNIEFEB : Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers et Experts Bois

CT : Commission technique

FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier

PSG : Plan simple de gestion

RICS : *Royal institution of chartered surveyors*

SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SEF : Société d'épargne forestière

TIR : Taux interne de rentabilité

Introduction

Les experts forestiers, malgré des missions d'estimation reçues avec des objectifs différents, sont néanmoins tenus d'instruire leur travail d'évaluation selon des méthodes cohérentes. L'un des enjeux principaux est de savoir faire appel à des outils de calculs parfois compliqués pour exprimer par des chiffres les incidences des techniques spécifiques de sylviculture.

Les principes édictés par Faustmann (1846) et repris par Schaeffer (1960) plus d'un siècle plus tard n'ont pas été remis en cause, car ce sont surtout les techniques sylvicoles qui ont évolué. Il y a cependant nécessité de les réexaminer à la lumière des données nouvelles.

En 1997, la Compagnie nationale des ingénieurs et experts forestiers et experts bois (CNIEFEB) s'était préoccupée de reformuler les points essentiels dans « Les recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts ». Depuis quelques années, le marché immobilier forestier a subi de nouvelles évolutions qui entraînent aujourd'hui une distorsion significative entre les valeurs estimées et les valeurs vénales (prix réellement pratiqués). Par ailleurs, il n'est pas rare de voir apparaître des agents immobiliers sans formation forestière sur le marché des forêts. Les experts forestiers ont donc pris l'initiative de préciser leur point de vue en intégrant des considérations nouvelles comme les enjeux environnementaux ainsi que de nouvelles approches de calcul.

Par ailleurs, la majorité des estimateurs de biens immobiliers ont considéré comme indispensable de mettre au point une charte de l'immobilier. La quatrième version a été publiée en 2012 et ratifiée par de nombreuses organisations représentantes des professionnels de l'immobilier, dont la CNIEFEB. Les experts forestiers ont souhaité se rapprocher de cette charte en décidant de créer une charte spécifique à l'usage de leur profession.

Concrètement, cela s'est traduit par la constitution d'une commission technique (CT) chargée de l'estimation de la valeur des forêts. Mon travail s'est partagé pendant six mois entre la rédaction de la charte pour la CT d'une part, et la découverte des activités d'un cabinet d'expert d'autre part pour la confrontation de la théorie à la réalité de terrain.

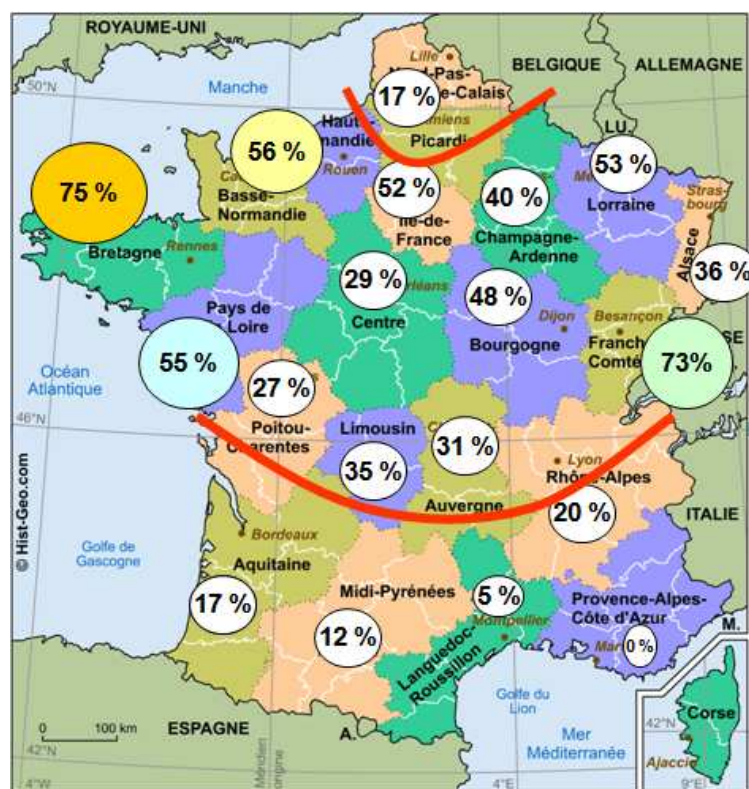
À terme, la charte devrait venir en appui aux experts pour les guider et répondre aux interrogations suivantes : Comment mener une expertise immobilière ? Quelles sont les précautions à prendre ? Quelles sont les méthodes les plus adaptées à la demande et au contexte à évaluer ? L'expert doit-il pratiquer des corrections pour se rapprocher de la valeur vénale ? Et enfin comment rédiger un rapport clair et accessible aux mandants ?

Ce rapport s'articulera autour de plusieurs axes dont le premier traitera des différentes situations où il est possible de solliciter une expertise forestière. Puis, les points sur lesquels la commission a décidé de s'exprimer seront détaillés et suivis de recommandations sur les méthodes et précautions à mettre en œuvre. Enfin, des perspectives seront proposées pour la suite de la réflexion sur l'estimation forestière.

1. Contexte général

Cette première partie a pour objet d'introduire certains éléments de contexte nécessaires à la compréhension de la problématique de l'expertise forestière.

1.1. L'expert forestier



Les experts forestiers, soit environ deux cents personnes, sont des acteurs majeurs de la forêt privée française, avec plus d'un million d'hectares gérés principalement situés dans la moitié nord du pays (30% des forêts soumises obligatoirement à PSG, Fig. 1).

Ils ont mobilisé, en 2009, 3,5 millions de m³ annuellement, soit 13 % des volumes commercialisés et génèrent 360 emplois directs.

Figure 1. —Proportion en surface de forêts privées soumises à PSG et gérées par les experts forestiers. (Source : CNIEFEB, 2009)

Ce métier requiert une grande maîtrise de différentes disciplines comme la sylviculture, la commercialisation, la fiscalité forestière, les techniques de transactions immobilières, la gestion de l'eau, les relations humaines,...

Si les compétences auxquelles font appel les experts forestiers sont si variées c'est parce que leurs activités le sont tout autant. La CNIEFEB, association à vocation syndicale des experts forestiers et des experts bois, a effectué une enquête en 2009 pour mieux connaître l'organisation des cabinets.

Les conclusions relatives aux activités des cabinets ont révélé que la gestion forestière occupait le premier rang des activités pratiquées par les cabinets d'expert (87 % des cabinets ayant répondu), suivie de près par l'expertise et l'estimation pour 64 % des répondants. Bien que tous les cabinets ne suivent pas le même schéma de développement (généralistes, bureau d'étude, spécialisation dans certains domaines), la gestion ou la gérance ainsi que l'expertise figurent en tête de liste (Fig. 2).

Activités	Nb de cabinets concernés
1. Gérance de Groupements forestiers	15
2. Etudes	10
3. Expertises judiciaires	8
4. Transactions	8
5. Analyse des arbres	7
6. Activités internationales	4

Figure 2. — Classement des activités pratiquées en cabinet d'expert. (Source : CNIEFEB 2009)

Ainsi, l'estimation de la valeur des forêts, thème principal de mon sujet de stage se trouve être transversal car les experts forestiers y font appel autant pour la gérance de groupements forestiers que pour des expertises judiciaires ou bien dans le cadre de transactions.

Les termes expertise et estimation sont souvent employés indistinctement, bien que le deuxième soit un cas particulier du premier.

De manière générale, l'expertise qu'elle soit juridique, comptable ou forestière a pour but de fournir à un mandant (public ou privé) une aide décisionnelle par une synthèse d'éléments techniques ou scientifiques qui sont propres à la spécialité de l'expert mandaté.

L'expertise requiert la conjonction de trois étapes fondamentales : une mission diligentée (Annexe 6), la réalisation et la rédaction d'un rapport d'expertise (ou d'un avis).

En matière forestière, l'expertise est un terme général employé pour des opérations nécessitant l'intervention d'un expert forestier. On parle d'expertise pour évaluer l'état sanitaire d'un arbre, pour la maîtrise d'œuvre de projets d'ingénierie forestière ou notamment pour l'estimation de la valeur de biens forestiers.

L'estimation forestière, dans son acception immobilière, consiste à déterminer la valeur des biens et des droits immobiliers afférents à la forêt, après l'analyse de celle-ci, de toutes les pièces communiquées par le client et collectées par l'expert.

Malgré ces définitions bien distinctes, dans la suite de ce rapport dédié à la valeur immobilière des biens forestiers, on emploiera indifféremment les termes d'expertise et d'estimation.

1.2. L'expertise forestière

L'expertise forestière s'apparente à une opération qui nécessite à la fois une solide formation d'homme de terrain et de bonnes connaissances théoriques (CNIEFEB, 1997). Il convient :

- d'être familiarisé avec les techniques de comptage, de cubage et d'inventaire ;
- d'analyser la composition et la structure des peuplements ;
- d'apprécier la qualité des produits ;

- d'identifier les scénarios de gestion ;
- d'être informé du marché des locations de chasse, du marché des forêts ;
- d'être régulièrement informé du marché national et local des forêts et
- de connaître le contexte juridique et fiscal en vigueur.

Néanmoins, l'aspect technique ne suffit pas à produire un rapport complet, compréhensible par des « non-initiés », qui peut également traduire des considérations extra forestières (aménités environnementales, paysage, agrément, ...).

Ainsi, il appartient à l'expert forestier mandaté de cerner les spécificités et problématiques de chacune des situations.

De plus, l'expert doit faire preuve d'une grande objectivité et bien que les cas où il est sollicité soient divers et variés (judiciaire, transaction, succession, contentieux, expropriation,...), il se doit d'appliquer une méthodologie cohérente.

1.2.1. Textes législatifs

La profession d'expert forestier est contrôlée et réglementée à différents niveaux. On compte trois échelons successifs : les directives européennes, la législation nationale et les règles déontologiques auxquelles adhèrent les experts, comme les chartes.

Deux références majeures encadrent la profession d'expert. La première est issue de la directive « services » de l'Union européenne (Annexe 2) et la seconde est relative à l'article L171-1 du Code Rural et de la pêche maritime (Annexe 1). Elles sont présentées ci-après.

Directive européenne

La directive « services » publiée en 2006 (n° 2006/123/CE) a été rédigée dans le but de constituer un cadre juridique en faveur des activités de service et repose sur quatre principes :

- faciliter la liberté d'établissement et la liberté de prestation de services au sein de l'Union européenne ;
- renforcer les droits des destinataires des services ;
- promouvoir la qualité des services et
- établir une coopération administrative entre les États membres.

Ainsi, et conformément à l'article 25 relatif à la pluridisciplinarité des professions libérales, des restrictions sont imposées pour éviter toute source de conflit d'intérêts, assurer l'indépendance et l'impartialité des professionnels ainsi que le respect des règles de déontologie propres à chaque secteur.

Cette référence a été choisie car elle met bien en lumière les principes de base du métier de l'expertise, à savoir **l'indépendance** et **l'impartialité** auxquelles sont tenus les experts forestiers. Cette directive impose par ailleurs aux experts de maintenir un niveau professionnel d'excellence par la **formation continue** et de proposer des prestations de confiance par le biais d'une couverture **responsabilité civile professionnelle**.

Code rural et de la pêche maritime

Les qualifications de l'expert forestier et ses conditions d'exercice sont aussi réglementées en droit français au titre de l'article L 171-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Un extrait de l'article est proposé en Annexe 1.

Il statue notamment que l'expert doit agir en son nom personnel et qu'il ne peut occuper en parallèle des fonctions publiques ou d'autres activités pouvant porter atteinte à son indépendance.

Un comité, nommé Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière (CNEFAF), a été créé en 2006. Structure de type ordinal regroupant l'intégralité des experts fonciers et agricoles et des experts forestiers, le CNEFAF a notamment pour mission d'établir annuellement une liste des experts adhérents et de veiller au respect des devoirs professionnels de chacun. Il joue aussi un rôle de régulateur de la fonction d'expert en s'assurant que le titre soit porté par des personnes **qualifiées** et **indépendantes**. En effet, pour pouvoir prétendre au titre d'expert, le CNEFAF s'assure du niveau de formation et d'expérience des candidats ainsi que de leur adhésion au conseil.

1.2.2. Ethique professionnelle

L'estimation de la valeur d'un bien est un procédé dont les cadres juridiques, financiers et environnementaux aux niveaux national, européen ou international sont de plus en plus complexes et en perpétuelle évolution. C'est pourquoi de nombreux experts en immobilier, de secteurs d'activités variés, ont souhaité se réunir pour l'élaboration d'une *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*. L'objectif a été de synthétiser les différentes règles qui s'imposent à eux en un seul document de référence remis à jour périodiquement. La dernière version de la charte a été publiée en 2012 (Institut français de l'expertise immobilière, 2012).

Parmi les signataires, on compte notamment la Confédération des experts fonciers, la Chambre des experts immobiliers de France FNAIM, le Conseil supérieur du notariat, l'ordre des géomètres-experts, l'Association française des sociétés d'expertise immobilière, le CNEFAF et bien d'autres.

Ainsi l'expert forestier, lors de ses activités immobilières, se doit d'être **compétent**, s'engage à respecter la loi (cf. 1.2.1.) et les règles déontologiques développées dans le titre IV de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*.

Les principales règles énoncées dans la charte font référence aux devoirs de l'expert, à ses relations avec le mandant et avec ses confrères, à l'étendue de ses responsabilités ainsi qu'aux modalités publicitaires.



Extrait de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*

L'expert peut refuser une mission mais, s'il l'accepte, il doit la remplir complètement.

Il doit :

- être indépendant tant vis-à-vis du bien ou des droits expertisés, que de son client ou donneur d'ordre,
- procéder à ses opérations dans l'honneur, la dignité et la correction,
- accomplir ses tâches en toute impartialité,
- déclarer et gérer tout conflit d'intérêt à l'occasion de chaque mission,
- conserver son intégrité, son indépendance en excluant de céder à toute pression ou influence directe ou indirecte,
- conclure en toute conscience et bonne foi,
- respecter le secret professionnel,
- déposer ses documents d'expertise dans les délais convenus et conformément à la mission définie dans le contrat d'expertise.

L'expert ne doit pas accepter une mission dépassant le cadre de ses compétences (exemples : des questions ayant trait à la géologie, l'environnement, les minéraux, la comptabilité, des aspects juridiques ...). En cas de besoin, il doit avertir le client en début ou en cours de mission et le cas échéant demander de l'aide à un professionnel spécialisé pour mener à bien sa mission. Afin d'éviter une confusion en matière de responsabilité, le client doit missionner directement le spécialiste plutôt que ce soit l'expert qui le missionne. En cas de refus de la mission complémentaire, l'expert en évaluation immobilière doit émettre une réserve explicite.

Au travers de ces trois références, on retiendra que l'expert en immobilier et plus précisément, l'expert forestier dans le cadre de ses activités immobilières, s'engage et se doit d'exercer dans la limite de son domaine de **compétences** en toute **indépendance** et **impartialité**.

1.3. Quand faire appel à un expert forestier pour une estimation immobilière ?

Si l'on s'est intéressé jusqu'à présent à la compréhension du métier d'expert forestier et à ses obligations, la présente partie, s'attache à détailler son domaine de compétences.

L'expert forestier peut être sollicité dans le cadre de ses activités d'estimation pour des raisons différentes. Les plus courantes sont présentées dans cette partie.

1.3.1. Achat et vente

L'estimation pour l'achat ou la vente d'un bien forestier est sûrement le cas le plus courant. Logiquement deux points de vue sont en présence ; celui du vendeur et celui de l'acheteur. Qu'on soit l'un ou l'autre, il est important d'être en la possession d'informations suffisantes pour pouvoir défendre ses intérêts lors de la négociation. Le recours à une expertise, bien que la loi ne l'impose pas, est souvent pratiqué pour asseoir ses arguments. L'expertise est

aussi un moyen de pouvoir justifier une offre ou une demande de manière argumentée lors de la négociation.

L'intervention d'un expert forestier dans le processus de vente peut se faire ponctuellement en étant extérieur à la transaction ou tout au long du processus de vente, en s'étant vu octroyé par l'une des parties un mandat d'expertise.



Figure 3. —Schéma du processus d'achat d'un bien immobilier.

Enfin, l'expert assure que la vente se déroule dans de bonnes conditions et peut représenter son client dans toutes les étapes de la transaction.

Remarque : L'expert ne peut intervenir pour le compte d'un client pour une estimation et lors du processus de vente afin d'éviter tout conflit d'intérêt.

1.3.2. L'expertise judiciaire

Généralités

Le recours à une expertise judiciaire peut avoir lieu dans le cadre d'une investigation ordonnée par un juge. Elle a pour but d'apporter une analyse et des éléments de réponse à une question sur laquelle il ne dispose pas de suffisamment de connaissances techniques pour pouvoir statuer. La vérité expertale apportée aidera le juge à établir la vérité judiciaire.

Le juge attend de l'expert nommé qu'il agisse en toute transparence, indépendance et impartialité. Seul maître d'œuvre de l'expertise il se contentera de répondre aux questions pour lesquelles il a été missionné. (Conseil national des compagnies des experts de justice et conseil national des barreaux, 2011).

Deux listes d'experts judiciaires sont établies à l'usage des juges. La première d'ampleur nationale est dressée par la Cour de cassation et la seconde recense les experts rattachés aux Cours d'appel régionale.

Bien que ces listes servent de référence aux juges, la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 relative aux experts judiciaires les autorise à missionner des personnes non référencées, le titre d'expert n'étant pas une condition *sine qua non* pour être sollicité.

Ces listes font références à des experts de domaines de compétences divers et variés comme l'interprétariat, l'agriculture, la forêt, le génie civil et la santé. Quel que soit le domaine, ils sont tous soumis aux mêmes règles de transparence, d'indépendance et d'impartialité.

Ainsi, un juge peut faire appel à un expert forestier lorsqu'un litige oppose au moins deux parties et qu'il est incompétent pour statuer. On rencontre souvent le cas pour des

contentieux de limites, de conflits d'usages de chemins, le vol de bois, l'estimation de dommages à des arbres,...

L'expropriation

L'expropriation est un exemple parmi les contentieux juridiques. Les juges n'ont pas toujours les compétences requises pour traiter ces cas. C'est pourquoi il est courant qu'ils mandatent un expert pour l'estimation de biens concernés par une procédure d'expropriation.

En France, le droit de propriété, droit auquel les Français sont particulièrement attachés par son caractère inaliénable, est issu de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Sa substance réside dans le « droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements » (article 544 du Code civil). Néanmoins, il est un recours auquel l'administration, peut faire appel si elle estime qu'il existe un enjeu d'intérêt public qui justifie que soit « violé » ce droit fondamental, c'est l'expropriation.



- L'utilité publique ou l'intérêt général

Une décision administrative peut statuer l'expropriation de personnes s'il est question de travaux publics, de santé publique, de protection du patrimoine culturel, de développement économique, d'urbanisme. Depuis les années 1980, l'utilité publique concerne aussi la protection de l'environnement (rivages, prévention des risques). (www.legifrance.gouv.fr)

Le Code civil encadre la procédure et justifie l'expropriation si elle répond exactement aux trois critères suivants :

- L'expropriation est une procédure exceptionnelle ;
- Seules les finalités d'intérêt général peuvent justifier une telle violation du droit de propriété ;
- Le propriétaire du bien a droit à une indemnisation équitable.

Le principe d'équité est majeur et doit être respecté. Mais comment s'assurer qu'il le soit ? Faire appel à un expert semble naturel et évident au vu des conditions d'ordre légal et déontologique qui lui sont imposées (cf. 1.2.). En effet, que l'expert défende les intérêts de l'expropriant ou de l'exproprié, il mettra en œuvre tous les moyens techniques et intellectuels de manière objective pour aboutir à la plus juste valeur. Comme en matière d'estimation il n'existe pas de vérité absolue, seuls les jeux de négociation ou la Justice seront en mesure de statuer le montant de l'indemnité.

1.3.3. Héritage, donation et fiscalité

À l'héritage d'un bien immobilier ou lors de sa donation, des droits sont calculés et dus à l'administration fiscale. Le montant de ces droits est assis sur la déclaration, de la part des héritiers, de la valeur vénale du bien au jour du décès (art. 860 du Code civil). L'administration admet l'usage de certaines décotes (art. 922 du Code civil) mais l'abus peut être sévèrement sanctionné. Une enquête peut être diligentée avec une rétroaction de 3 à 10 ans suivie de la régularisation des droits calculés à l'année de référence puis majorés. C'est donc pour éviter tout litige avec l'administration fiscale que de nombreuses personnes concernées par ce type de déclaration font appel à des experts (www.impots.gouv.fr).

1.3.4. Autres cas

Expertise arbre

Les cas traités jusqu'à présent font plutôt référence à des expertises forestières, au sens d'un massif forestier c'est-à-dire avec une certaine surface, d'éventuelles annexes (bâti, étang), une desserte, un ou plusieurs types de peuplements,... Mais l'expert forestier peut aussi intervenir pour évaluer l'état sanitaire ou la valeur d'un seul arbre. Cette approche par arbre est communément pratiquée en contexte urbain.

Les méthodes associées ne feront pas l'objet d'une analyse dans ce rapport mais il était important de rappeler ici son existence.

Sociétés d'épargne et groupements forestiers

La forêt était considérée, dans les cas présentés précédemment, comme un bien physique qui se transmet et s'échange. Mais l'expertise sert aussi périodiquement à l'évaluation d'un investissement. C'est le cas notamment pour les groupements forestiers d'investisseurs et les sociétés d'épargne forestière (SEF). La forêt devient alors un actif dont la valeur (totale ou de la part) doit faire l'objet d'une publication régulière.

Pour les groupements forestiers de type familiaux cela se traduit par la présentation des résultats par le gérant lors de l'assemblée générale annuelle. Les exigences des SEF et des groupements forestiers d'investisseurs sont plus grandes car ce sont des institutionnels (banque ou assurance) soumis à la transmission d'un rapport annuel à l'Autorité des marchés financiers (AMF). Par ailleurs, ils sont tenus à la révision quinquennale de la valeur de leur patrimoine par un expert externe et indépendant. Les experts forestiers enregistrés au CNEFAF répondent aux exigences de l'AMF et peuvent donc être sollicités.

Remarque : La transcription dans le droit français de la directive Alternative Investment Fund Manager (AIFM) a pris effet le 22 juillet 2013. Elle prévoit notamment d'encadrer la gestion et la commercialisation de fonds d'investissements alternatifs tels que les groupements forestiers et les SEF.

Les méthodes d'estimation de la valeur d'une part de groupement forestier ou de SEF ne seront pas traitées dans le présent rapport.

1.3.5. Appel à une contre-expertise

Les quelques situations citées précédemment font toutes l'objet d'un rapport d'expertise que l'expert mandaté prend soin de remettre à son donneur d'ordres. Néanmoins, sa parole n'est pas incontestable, en cas de désaccord, il est possible d'avoir recours à la contre-expertise.

L'idée est de confronter à une tierce personne le même cas. Les mandataires ou personnes concernées disposeront alors de plus d'éléments pour asseoir leur décision.

Note intermédiaire 1 :

Au travers des quelques cas traités, on comprend bien que l'expertise peut être commandée pour des raisons très variées. Qu'elle soit sollicitée dans un cadre juridique ou simplement à titre informatif, l'expertise doit répondre aux interrogations des mandants dont les niveaux d'exigence sont hétérogènes. Néanmoins, l'expert de par son titre est tenu à la plus grande rigueur et cohérence dans l'exercice de ses fonctions. C'est notamment à ce titre que la CNIEFEB a émis le souhait de rédiger un document cadre, une charte de l'expertise forestière.

1.4. L'origine de la réflexion sur l'estimation forestière.

Comme dit précédemment, l'objet de ce travail a été de rédiger, en partenariat avec la commission technique (CT) chargée de la réflexion sur l'estimation forestière, une charte de l'expertise en estimation forestière.

Cette commission est composée d'un collège d'experts forestiers qui se sont portés volontaires pour mener ensemble une réflexion de fond sur le cœur de leur métier. Des personnalités extérieures ont été ponctuellement sollicitées pour prendre part au travail.

L'origine de ce travail est multiple. D'une part, la CNIEFEB a émis le souhait de mettre à jour une publication datée de 1997 intitulée « *Recommandation pour l'estimation de la valeur des forêts* », où les principes de base de l'estimation étaient repris mais ne satisfaisait plus aux besoins actuels.

De plus, il a été constaté que, depuis une dizaine d'années, il existait une distorsion entre les valeurs estimées et les prix réellement pratiqués sur le marché (LEINEKUGEL, 2007).

1.4.1. Historique du marché des forêts françaises

Le marché des forêts françaises subit depuis quarante ans de nombreuses variations que l'on peut résumer en trois grandes périodes (Fig. 4).

La première, qui débute en 1970, correspond à une période de pleine croissance s'achève en 1981 avec le prix le plus haut atteint par le marché. C'est en effet l'année où de nombreux groupements forestiers ont été créés par des institutionnels.

Puis un recul des prix s'est installé progressivement jusqu'en 1997 pour repartir sur une dernière phase plus favorable et qui se poursuit encore. On note que cette reprise du marché s'est faite par paliers. Trois seuils sont facilement identifiables et correspondent à des périodes de stagnation des prix : en 2000, à la suite de la tempête puis en 2005 lors du rétablissement des droits de mutation et enfin, en 2008 et 2009, lors des débuts de la crise économique.

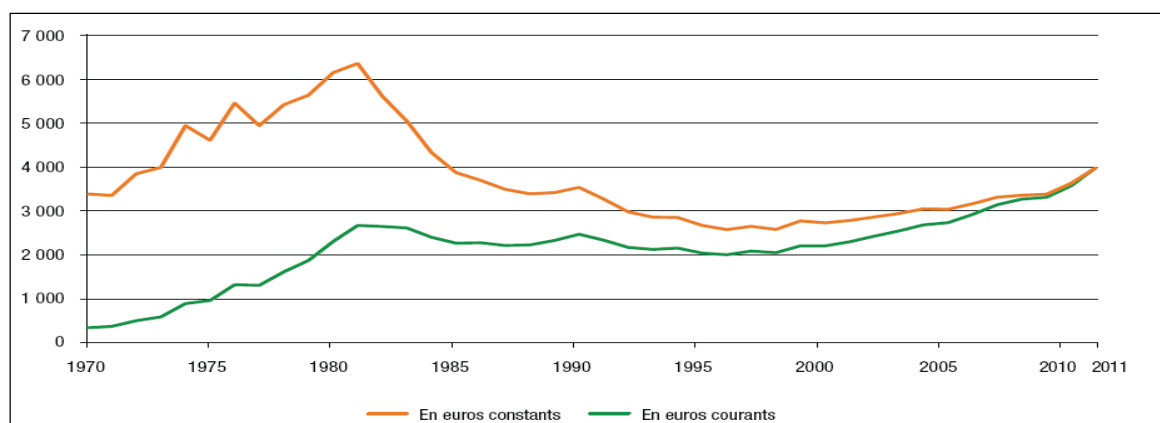


Figure 4. — Evolution du prix des forêts non bâties depuis 1970 (hors pourtour méditerranéen et Pyrénées). (Source : Société forestière, 2013).

Dans un contexte dynamique tel que le marché des forêts, les experts ont révélé des moyennes pouvant aller de 10 à 20% entre les valeurs estimées et les valeurs vénales (valeur à l'acte).

Ces distorsions de valeur sont représentées dans la Figure 5. Si les forêts étaient sous-estimées dans les années 1990, on constate aujourd'hui qu'elles se vendent plus cher.

Remarque : Leinekugel met en garde sur l'interprétation des données. Il recommande d'utiliser uniquement les données relatives à la période 1997-2007 faute d'échantillon statistiquement représentatif avant.

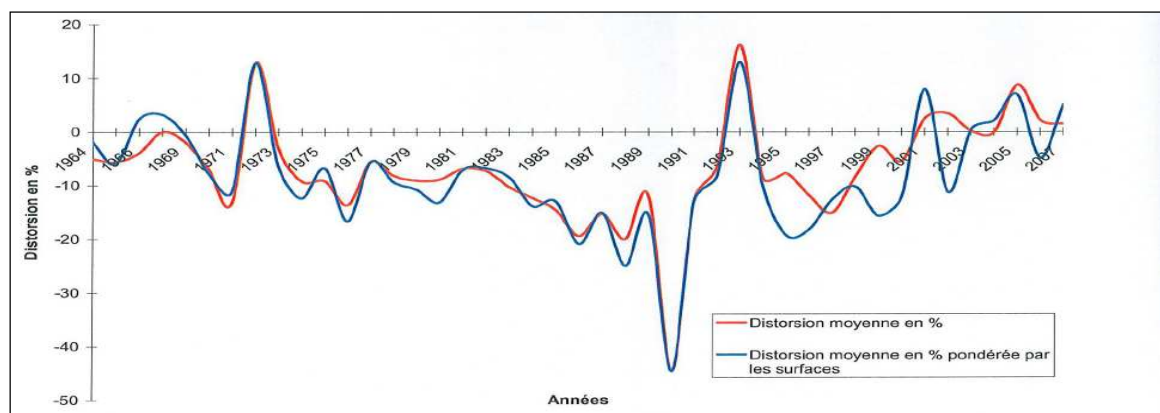


Figure 5. — Distorsions entre valeurs vénales et estimées par les experts. (Source : LEINEKUGEL, 2007).

Ces écarts variables au cours du temps entre ces deux valeurs soulèvent de nombreuses questions. Un expert doit-il adapter son estimation aux conditions de marchés ? Doit-il veiller à aboutir à des valeurs sensiblement proches des prix pratiqués ? Quelles sont les marges de manœuvre d'un expert dans le cadre d'une estimation ? Toutes ces questions ont constitué la base du travail de la CT. Elle s'est fixée comme ligne directrice d'exprimer sous la forme d'une charte les méthodes d'estimation en rappelant leurs principaux atouts, les précautions à prendre en les utilisant et en introduisant de nouvelles approches qu'elles soient d'ordre calculatoire ou conceptuel.

Le principe de charte s'est naturellement imposé car il permet de répondre aux attentes d'un cadre directeur mais aussi parce qu'il traduit la démarche collégiale de la CT.

La collaboration et les échanges qui ont permis construire un tel document traduisent bien l'esprit collégial du métier, bien que s'agissant de professions libérales, les experts forestiers ont su se réunir autour d'un document « fédérateur » pour une plus grande cohérence interne et une meilleure lisibilité extérieure.

1.4.2. Intérêts pour la CNIEFEB de revoir les méthodes d'estimation

Les interrogations des experts à propos de l'estimation forestière sont nombreuses et reposent sur différents constats. Avant de rentrer dans le détail de l'étude menée par la CT et dans laquelle j'ai été intégrée, il m'a semblé intéressant de synthétiser ces éléments par une analyse SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). La représentation des forces et faiblesses en regard d'un environnement et d'un contexte interne permet de comprendre l'articulation des différents arguments pour aboutir à l'idée de la rédaction d'une charte de l'estimation forestière (Fig. 6).

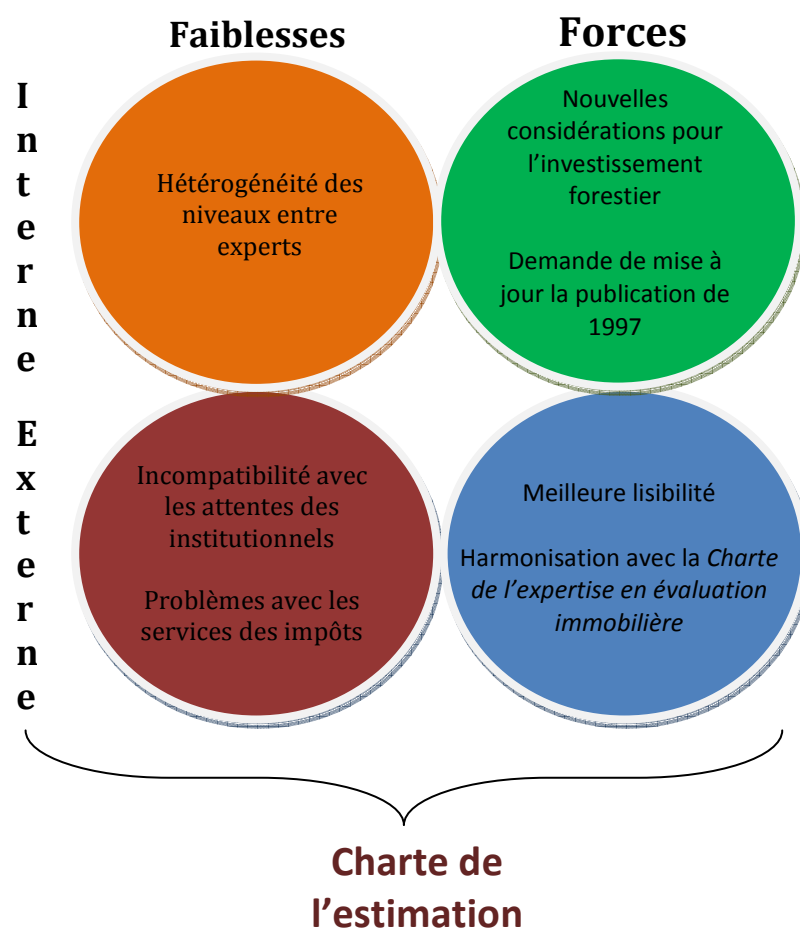


Figure 6. —Analyse SWOT pour la rédaction d'une charte de l'expertise forestière. (Source : Soraya BENNAR)

1.5. Entre commission technique et cabinet d'expert

Mon travail s'est partagé tout au long des six mois de stage entre la CT et les activités du cabinet de Roland SUSSE.

Intégration dans la CT

Comme dit en introduction de cette partie, la CT chargée de la réflexion sur l'estimation de la valeur des forêts est composée d'un collège d'experts forestiers volontaires. (Cf Liste de contacts et Annexe 3).

J'ai été associée à la CT pendant mon stage pour proposer un texte actualisé relatif aux méthodes et précautions à prendre lors de la réalisation d'une estimation forestière. Pour ce faire, je me suis dans un premier temps intéressée à la bibliographie relative à l'estimation forestière et immobilière en général. Puis sur la base de la publication de 1997 et des avancées de la CT lors des quatre réunions tenues au siège de la CNIEFEB, j'ai proposé des évolutions et l'intégration de nouveaux outils.

Nous allons voir dans la suite du rapport comment la charte s'est construite en détaillant les points qui ont concentré les débats et les solutions qui se sont présentées.

Accueil dans un cabinet d'expert

Parallèlement au travail de la CT, l'immersion dans le cabinet de Roland SUSSE répondait à de multiples objectifs. D'abord, nous avons vu plus tôt que le sujet de l'estimation forestière était l'une des spécialités des experts forestiers. Aussi, il a fallu s'approprier et comprendre le métier d'expert et le fonctionnement d'un cabinet. Ceci s'est traduit par une présence importante sur le terrain pour le soutien à l'équipe technique. La formulation de propositions pragmatiques a donc été plus simple. Le schéma suivant propose une illustration de l'organisation des six mois de stage entre la CT et les activités du cabinet.

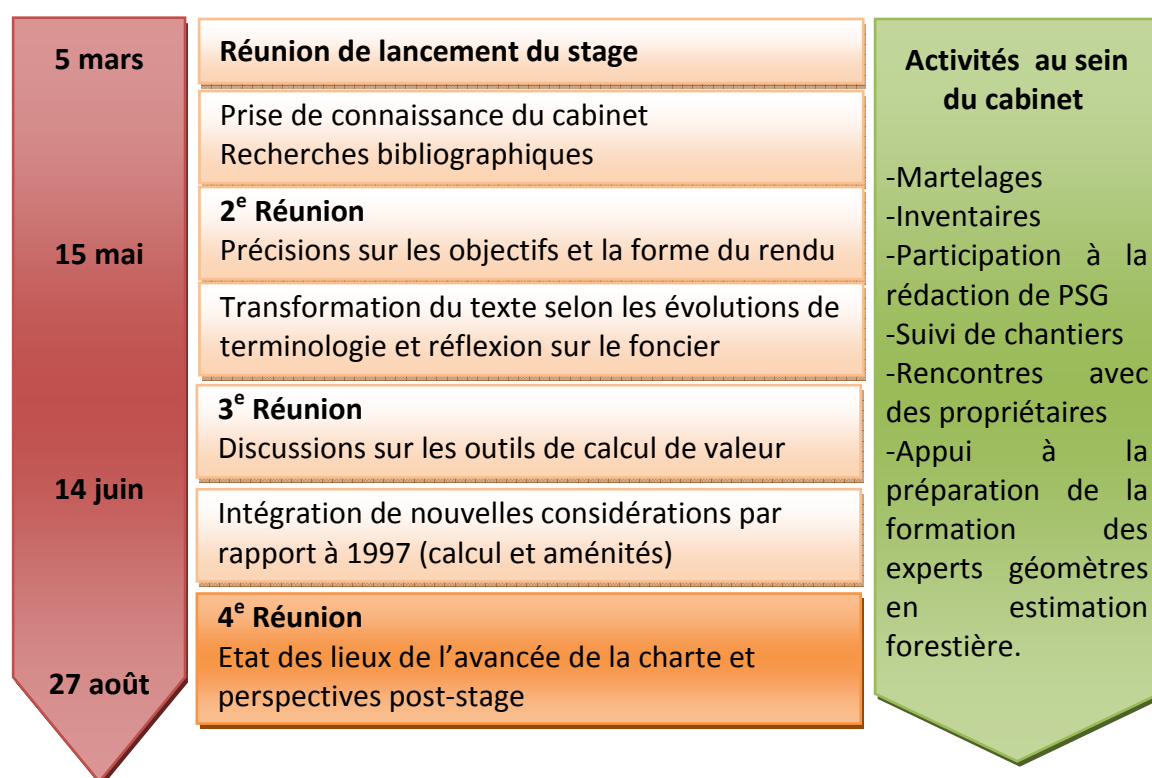


Figure 7. — Calendrier de stage.

2. Méthodologie expertale et propositions

Tout au long du stage réalisé chez Roland SUSSE, expert forestier et en relation avec la CT de la CNIEFEB chargée de la réflexion sur l'estimation forestière, mon travail a consisté à rédiger un texte synthétisant les différentes approches en matière d'expertise forestière et des précautions à prendre en accord avec :

- les éléments présentés dans l'analyse SWOT (Fig. 6) ;
- les décisions prises en réunion (Annexe 3) et
- les observations faites sur le terrain et au bureau.

Cette deuxième partie du rapport a donc pour objet de revenir sur les éléments fondamentaux qui constituent une expertise forestière.

2.1. Terminologie

Le travail a, dans un premier temps, consisté à établir une terminologie de référence. Il est apparu que beaucoup de malentendus reposaient simplement sur de mauvais emplois de vocabulaire. Ainsi, il a été décidé de doter la charte, tout comme les recommandations de 1997, d'un glossaire technique détaillé en son annexe.

Les évolutions de la terminologie sont modérées. Néanmoins, un élément et non des moindres, a fait l'objet de nombreuses discussions, c'est le terme de « Valeur ». Que l'on parle de valeur vénale, technique, d'avenir ou de convenance, on fait toujours appel au même terme. Et bien que les qualificatifs soient différents, la confusion persiste.

Le caractère majeur du mot « Valeur » en estimation forestière est confirmé par le nuage de mots proposé en figure 8. Ce mode de représentation a pour but de mettre en évidence les mots les plus utilisés dans un texte. Plus sa police est grande, plus sa fréquence d'emploi est grande. Les mots les plus courants de la langue française ne sont pas pris en compte par le logiciel afin de traiter les mots de fond plutôt que de forme ou de structure. Le résultat de l'analyse de la publication de 1997 présenté dans la figure 8 est plutôt probant. On observe que c'est bien le mot « Valeur » qui occupe la plus grande surface et par conséquent qui concentre tout l'intérêt dans le texte.



Figure 8. — Nuage de mots issu de l'analyse du texte de 1997. (Source : Soraya Bennar)

Plus précisément, le débat a porté sur la confusion de la part des institutionnels des termes de valeur vénale et valeur technique. La question sous-jacente étant la suivante : Pourquoi un même bien aurait-il deux valeurs ?

Ainsi, la première proposition de la CT a été de changer la valeur technique en capital technique. Celui-ci étant une composante de la valeur vénale.

Aussi, les définitions retenues sont les suivantes :

- Valeur vénale

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers sont échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

- Capital technique

Composante de la valeur d'un massif forestier. Il est établi d'après les seuls critères techniques mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion de la forêt (tréfonds exclu). Ce capital ne tient pas compte d'éléments spéculatifs et de dépréciation liés au marché, des valeurs de convenance et d'autres éléments non techniques.

L'estimation de ce capital sert, au calcul d'indemnités, en matière d'estimation de dommages et de servitudes et de base à d'autres estimations (valeur vénale, valeur financière...).

Remarque : Lors de la dernière réunion du 27 août 2013, cette proposition a été réexaminée. Ce n'est donc pas une évolution définitive. Néanmoins, c'est bien le capital technique qui sera employé dans la suite de ce rapport car mon travail s'est appuyé sur cette première proposition.

Si d'un point de vue sémantique les choix ne sont toujours pas arrêtés par la CT, cela ne remet pas en cause la poursuite de la réflexion sur l'estimation et plus particulièrement sur la méthodologie.

2.2. Principes de la charte de l'estimation immobilière

La charte de l'expertise en évaluation immobilière revient sur diverses méthodes d'estimation de la valeur d'un bien. Certaines sont communes au contexte forestier et nous allons les présenter avec leurs avantages et les inconvénients associés.

En forêt, quelle que soit la mission confiée à l'expert et l'objet de son expertise, l'estimation doit être exécutée en toute indépendance et de manière cohérente. Elle consiste en premier lieu à déterminer le capital technique de la forêt. Selon les missions, des éléments complémentaires doivent être pris en considération. Dans tous les cas, la détermination du capital technique d'une forêt est précédée de la description et de l'estimation de la ressource.

Les principales composantes sont le fonds (sol), les peuplements (la superficie) et les annexes à la forêt.



-Fonds : « *Le fonds de la forêt, c'est ce qui reste de la forêt après une coupe à blanc-étoc qui l'a parcourue tout entière* » (Schaeffer, 1949).

Ainsi défini, le fonds comprend donc aussi les valeurs incorporées naturellement au sol (souches, racines, graines tombées des arbres, provision d'humus, couverture morte,...) et toutes les qualités physicochimiques qu'il a pu acquérir du fait de la présence des arbres.

D'autre part, les aménagements de la forêt sont des paramètres à intégrer dans la valeur du fonds (signes de limites, bornes, fossés de périmètre, assainissement, routes, lignes d'aménagement,...).

-Superficie : Peuplements forestiers formés de l'ensemble des arbres qui poussent sur le fonds.

Pour aboutir à une valeur vénale, il suffit d'incorporer au capital technique la contribution des facteurs exogènes.

Le schéma ci-dessous a pour but de représenter l'articulation générale des différents capitaux et valeurs dans une estimation forestière.

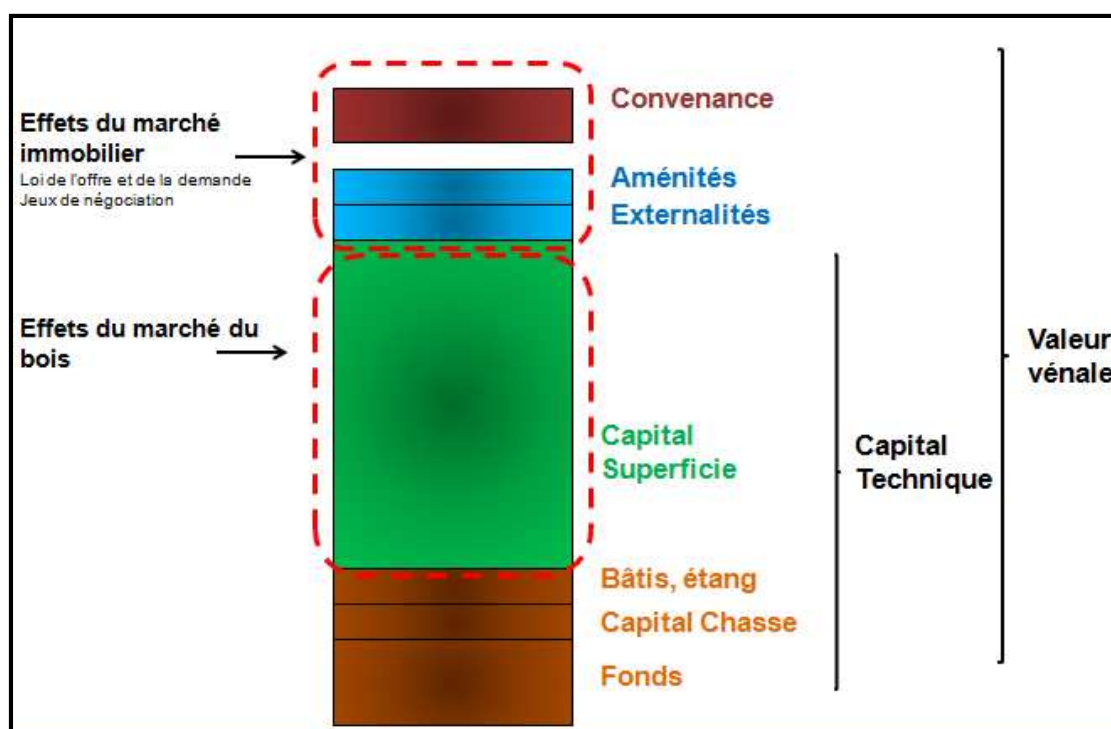


Figure 9. —Composantes de l'estimation forestière. (Source : Soraya BENNAR)

Cette représentation met en évidence l'existence de deux grands blocs constituant la valeur vénale des forêts, le premier s'attachant aux caractéristiques propres à la forêt comme la superficie, le fonds, le capital cynégétique et les différentes annexes (bâtiments, étangs,...). L'ensemble est ce que l'on appelle désormais le capital technique.

À cela s'ajoutent des éléments complémentaires qui permettront d'estimer étape par étape la valeur vénale d'un bien forestier.

Il existe dans la littérature trois méthodes courantes d'estimation, à savoir, l'estimation par comparaison, par le revenu et l'estimation en valeur directe. Ces principes sont valables pour l'expertise immobilière en général, c'est pourquoi on retrouve les mêmes méthodes chez les experts immobiliers en France ou à l'étranger (RICS, 2011 et LITTLE *et Al*, 2012). Ces méthodes sont présentées avec leurs avantages et leurs inconvénients pour l'estimation forestière.

2.2.1. Estimation par comparaison

Cette méthode consiste à établir la valeur vénale d'un bien en examinant les transactions récentes de biens similaires. Cependant, il est difficile de l'appliquer dans le cas de forêts, car le volume de forêts échangées annuellement est restreint (moins de 150 forêts de plus de 100 ha cédées en France par année).

De plus, il est rare en matière forestière de trouver des mutations dont les caractéristiques détaillées sont suffisamment précises et connues pour rendre comparables les forêts, que ce soit en termes de localisation, de qualité intrinsèque du terrain, de description et de capacités de production des peuplements.

Les chiffres et analyse de la SAFER ne fournissent pas de distinction entre le fonds et la superficie, ni d'informations sur la nature des peuplements.

Ainsi, il peut s'avérer risqué de se limiter à une simple comparaison. Il est donc peu conseillé de l'appliquer. En revanche, il est intéressant de comparer les prix exercés dans les régions pour en dégager les traits d'évolution.



Figure 10. — Avantages et inconvénients de la méthode par comparaison.

2.2.2. Estimation en bloc par le revenu

L'estimation de la valeur d'un immeuble d'après le revenu qu'il est susceptible de générer est une pratique courante. On retrouve des références dans la littérature forestière (Schaeffer, 1949) mais aussi dans la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* valable aussi bien pour l'immobilier en général (maisons, appartements, immeubles) qu'en forêt.

Cette méthode consiste à analyser les revenus générés par l'immeuble (production, loyer ou autre) et à déterminer le capital correspondant. Pour cela il faut disposer des revenus nets et hors taxes générés ainsi qu'un taux de placement.

Ce taux est souvent préfixé en fonction de nombreux paramètres comme : le niveau de risque du placement, la durée de mobilisation du capital, le type de gestion adoptée ou le profil du propriétaire.

Concrètement, le capital technique se calcule de la manière suivante ("R" est le revenu net annuel hors taxe de la forêt et "t" le taux adopté) :

$$\text{Capital technique} = \frac{R}{t}$$

Cette dernière expression, bien que courante, est un cas particulier et ne peut s'appliquer qu'aux forêts équilibrées à revenus fixes et réguliers, cas de figure rare que l'expert devra vérifier au préalable.



Application numérique :

Soit une forêt générant un revenu régulier chasse comprise de 200 €/ha/an. Le propriétaire conscient des risques auxquels est soumis son bien et grâce à la gestion pratiquée, on décide de prendre un taux de 3 %.

Ainsi, le capital technique de cette forêt est estimée à :

$$200 / 0,03 = 6\,700 \text{ €/ha}$$

Si les revenus d'une forêt sont facilement disponibles, le choix du taux reste déterminant. En effet, le résultat obtenu par cette méthode est extrêmement sensible au taux (Fig. 11).

Taux retenu	Capital technique (€/ha)	Variation
3 %	6 700	
2 %	10 000	+ 50 %
4 %	5 000	- 25 %

Figure 11. —Sensibilité de la méthode par le revenu.

Dans l'exemple choisi, on remarque que la simple variation d'un point peut faire varier la valeur du même bien sur une gamme très large.

De plus, une forêt en pleine décapitalisation et qui génère des revenus importants sera mécaniquement surestimée. Et inversement, les faibles revenus tirés par une volonté de capitalisation dégageront une faible valeur de la forêt alors qu'elle peut présenter un fort potentiel de production.

Avantages

- Rapide
- Peu coûteuse
- Adaptée aux forêts équilibrées

Inconvénients

- Fixation du taux très délicate
- Surestimation si la forêt est en cours de décapitalisation
- Sous-estimation si capitalisation

Figure 12. — Avantages et inconvénients de la méthode par le revenu.

Si dans certains cas l'estimation par le revenu est difficilement applicable à l'échelle d'une forêt, elle peut néanmoins être utile ponctuellement. On l'utilise notamment pour estimer la valeur du capital cynégétique (cf § 2.3.1.4.).

2.2.3. Estimation en valeur directe

La dernière méthode communément rencontrée dans la littérature consiste à estimer la valeur des différentes composantes du bien un à un et à les sommer. C'est l'estimation en valeur directe du capital technique.

Elle repose sur la détermination de la valeur du fonds d'une part et de celle de la superficie d'autre part. À cela s'ajoute la valeur des annexes de la forêt. Chaque composante est analysée indépendamment avant d'être sommée avec les autres pour aboutir à la valeur vénale de la forêt (Fig. 9).

L'estimation en valeur directe est l'approche la plus couramment employée. La suite de ce rapport consacrée à cette méthode s'attachera à détailler les différentes composantes, leur prise en compte, les points de blocage rencontrés ainsi que les réponses que la CT propose.

Remarque : L'expert reste libre de ses choix, il applique la méthode qui lui convient et qui est la plus adaptée à la situation. Il peut notamment décider de procéder par approche mixte, l'important est qu'il justifie toujours son approche et étaye clairement son raisonnement.

2.3. Le fonds, une composante multiple et complexe

Le fonds est la première composante analysée dans l'estimation d'une forêt. Elle est constituée de différents paramètres ou « couches » (Fig. 9) que l'expert doit appréhender. La principale difficulté réside dans l'estimation de la contribution de chacune de ces couches dans la valeur totale du fonds.

Actuellement, on ne peut pas dire que l'estimation du fonds suit un raisonnement mathématique. Les experts ont coutume de dire que le fonds a une valeur consensuelle et que sa valeur oscille entre **800** et **1 500 €/ha**. À partir de ses observations de terrain et de son expérience, l'expert attribue donc une valeur comprise dans cet intervalle.

De plus, il n'existe pas de véritables éléments officiels de comparaison et les ventes de sols forestiers nus sont trop exceptionnelles pour qu'une mercuriale puisse être valablement établie.

Des approches par le calcul sont aujourd'hui disponibles comme le BASI (bénéfice actualisé en séquence infinie) mais cela sera traité ultérieurement, cette partie étant dédiée aux pratiques usuelles et à la mise en évidence d'éléments perfectibles.

Remarque : Le terme fonds a été remis en question à plusieurs reprises, bien que toujours employé dans ce présent rapport. Selon certains experts, il est sujet à confusion de la part des institutionnels notamment qui dans leur approche comptable utilise déjà le fonds pour des considérations différentes.

2.3.1. Valeur du sol forestier liée à la production de bois

Le caractère productif d'un sol est peut-être l'élément majeur de la valeur d'un sol forestier. Directement liée à la production, sa valeur est d'autant plus basse que sa potentialité de production est faible. Elle dépend de différents facteurs notamment :

- la région ;
- la situation géographique (distance à une zone urbanisée) ;
- des conditions stationnelles (relief, exposition, climat, pédologie,...) ;
- des obligations administratives et fiscales et enfin
- de la réglementation environnementale.

Comme dit précédemment, il n'existe pas de références où la part de chacun des facteurs est quantifiée. Si l'on admet dans une région donnée que le fonds vaut **1 000 €/ha**, il est impossible de décomposer ce montant selon les facteurs cités ci-avant.

Mais l'expertise prend tout son sens dans des situations pareilles. Quel est l'intérêt d'une expertise s'il suffit de se référer à des abaques ? Il y a des subtilités de terrain, de contexte que seuls des experts peuvent appréhender. Néanmoins, des disparités trop importantes ont été observées entre experts, ce qui pose la question de la pertinence des valeurs avancées. Si une différence de 10 à 20% d'appréciation de la valeur du fonds peut être admise, un mandant ne comprendra pas que deux experts avancent des valeurs trop éloignées.

Autrefois, l'analyse des références de valeur des terres agricoles, de friches ou de landes (dont les statistiques sont plus nombreuses) d'une région était souvent pratiquée. Cela s'avérait parfois utile pour ajuster et vérifier la cohérence des valeurs annoncées, mais jamais pour établir directement une valeur.

Aujourd'hui, cette méthode n'est pas recommandée car elle ne permet pas de dégager une relation véritable. En effet, le comportement des marchés fonciers forestiers et agricoles sont complètement décorrélés. L'étude des marchés fonciers ruraux 2012 publiée par la SAFER, revient sur les transactions foncières réalisées la même année. Elle révèle un prix moyen des terres et prés libres de **5 420 €/ha**, quatre à cinq fois plus élevé que les prix couramment pratiqués. (SAFER, 2012).

Par ailleurs, la forêt connaît un regain d'intérêt pour des raisons fiscales et patrimoniales tandis que les terres agricoles pâtiennent des changements des évolutions de la PAC, de la crise économique et des conditions d'accès aux crédits pour les agriculteurs de plus en plus drastiques. C'est pour ces raisons qu'un tel rapprochement semble actuellement difficilement réalisable.

Des propositions pour répondre à cette problématique seront traitées en fin de rapport.

2.3.2. Les améliorations foncières

Deuxième « couche » essentielle de la valeur du sol forestier, elle joue un rôle tout aussi important que la propension d'un sol à produire du bois. Directement associées au foncier, les améliorations foncières peuvent conduire à des valeurs de fonds hétérogènes sur un même massif. Elles sont fonction de la desserte (qualité, état, efficacité) et de l'état de ces équipements.

Les améliorations foncières influent pour partie sur la productivité des peuplements et pour partie sur la facilité de vidange des produits. Elles permettent aussi une mise en valeur de la

forêt pour un potentiel acheteur mais aussi des bois. Dans une forêt à vocation de production, ce dernier élément est non négligeable. On comprend aisément qu'un exploitant forestier se projettera plus facilement dans une forêt accessible et bien équipée dans laquelle le chantier se déroulera sans encombre (vidange et mise bord de route des bois simple) (Fig. 13) plutôt que dans une forêt sous-équipée.

Les bénéfices tirés d'une desserte réussie d'un point de vue logistique apporte donc une plus-value certaine au fonds de la forêt en question.



Figure 13. —a) Chantier de la route forestière de Lanthes ; b) Route forestière de Talmay en construction (21). (Source : Soraya BENNAR)

Le calcul de cette plus-value peut se faire de différente manière mais un moyen assez simple est de ramener à l'hectare le montant de l'investissement à la surface desservie.



Application numérique :

Soit une route forestière créée en 2013 à 25 000 €/km. D'une longueur de 2 000 m elle permet de desservir une surface de 250 ha.

On peut donc estimer que la plus-value apportée par cet investissement est de :

$$(25\,000 * 2) / 250 = \mathbf{200\, €/ha}$$

Ce calcul simple est une estimation partielle, car en réalité la création d'une route forestière peut générer d'autres avantages comme des inconvénients (augmentation de la fréquentation par des engins à moteur) dont l'expert aura la charge de mesurer pour ajuster son estimation.

Remarque : Ce cas particulier peut aussi être pris en compte par amortissement, c'est-à-dire en répercutant les coûts de création de la desserte sur les prix unitaires de vente des bois.

2.3.3. Les risques

La prise en compte des risques dans la détermination de la valeur du fonds est incontournable. On peut distinguer notamment les risques assurables et ceux qui ne le sont pas.

- Les risques assurables : tempête, incendie...

Actuellement, la prise en compte des risques se fait de manière implicite en les intégrant dans la valeur du fonds. Le calcul par capitalisation d'une prime d'assurance qui viendrait se greffer au prix du fonds comme une moins-value reste possible mais cela n'est pas courant.

Paradoxalement, de nombreux experts ont fait un constat intéressant. La possibilité d'assurer les forêts, dans certaines régions exposées au risque d'incendie a dynamisé le marché des sols forestiers et en a augmenté la valeur. L'assurance a compensé une sorte de réticence envers le risque.

- Les risques non assurables : sécheresse, excès d'humidité, gel, grêle, champignons, insectes, autres ravageurs, ...

S'il est possible par des modèles météorologiques de déterminer la probabilité d'occurrence de certains événements climatiques, leur utilisation en estimation forestière est inexistante. Cependant, l'expert sait tenir compte de ces risques dans l'appréciation de la valeur du fonds. Les risques biologiques auxquels sont soumis des douglas sont bien plus importants, sur argile que dans le Morvan. On imagine sans aucune difficulté que l'expert saura mettre en évidence ces risques et les traduire dans son estimation.

2.4. Le bâti, annexes et accessoires

Les biens forestiers dotés d'un patrimoine bâti ont représentés en 2012 plus de 50 % des transactions immobilières forestière. Le bâti n'est donc pas négligeable et son estimation est incontournable. Nous verrons que l'estimation de la valeur d'un bâtiment varie selon sa nature.

On distingue les bâtiments liés à l'activité cynégétique des autres. L'estimation de la valeur des premiers peut être incluse directement dans le capital cynégétique, tandis que les autres sont souvent estimés de manière indépendante. Ils apparaissent dans le rapport d'expertise dans un paragraphe qui leur est dédié.

Remarque : Pour certains bâtiments, il est recommandé de faire appel à un expert immobilier. L'expert forestier doit être conscient des limites de ses compétences et solliciter quiconque saura l'aider dans la réalisation d'une mission d'expertise.

Par ailleurs, l'estimation du patrimoine bâti attaché à l'exploitation de la forêt peut se faire soit par comparaison soit par le revenu avec un taux de capitalisation choisi (cf. § 2.2.2.).

Outre le patrimoine bâti, certaines forêts sont dotées de ce que l'on appelle des annexes (étangs ou parcs à gibier). L'estimation de leur valeur peut aussi se faire par capitalisation du revenu généré par la location de la pêche ou de la chasse (cf. § 2.2.2.). Des corrections peuvent être apportées à la marge selon l'état d'entretien des infrastructures.

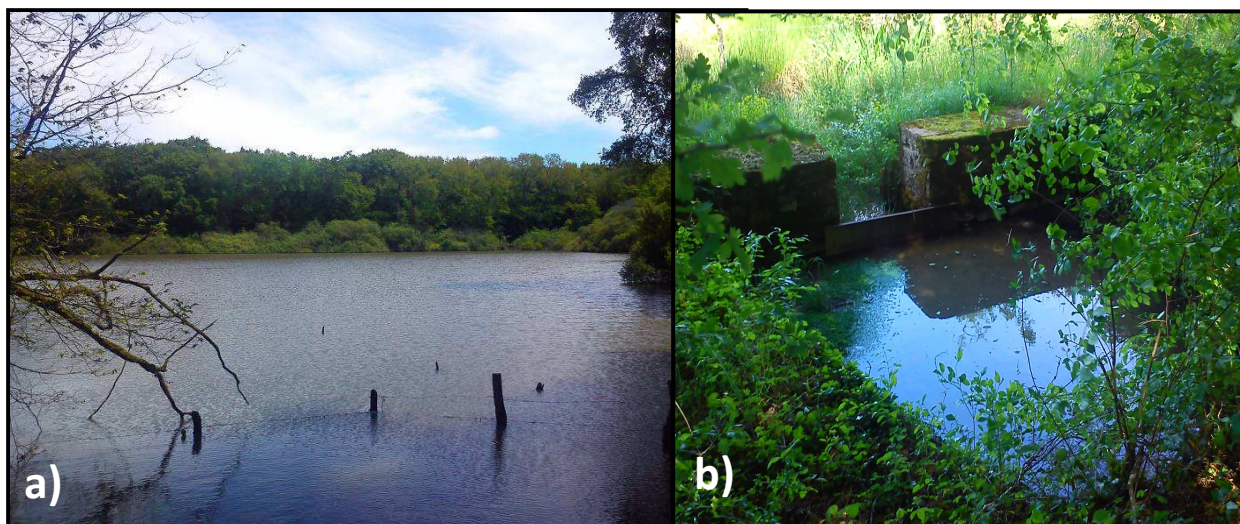


Figure 14. — a) Étang rattaché à une forêt et b) dispositif de vidange fonctionnel en aval. (Source : Soraya BENNAR)

Ainsi, un étang d'une surface de près de 2 ha facilement accessible et fonctionnel peut s'estimer à 15 000€.

Remarque : Attention, cela ne veut pas dire que c'est une valeur de référence à retenir pour n'importe quel étang. Cette valeur est propre à la forêt estimée.

À noter que dans certaines situations du matériel (tracteurs, outils,...) ou des bâtiments (scierie, pépinière,...) qui peuvent être exploités indépendamment de la forêt sont à estimer. Les méthodes applicables dans ces situations ne sont pas traitées dans ce rapport.

2.5. Le capital cynégétique

L'estimation du capital chasse fait en général l'objet d'une estimation séparée, il apparaît de manière indépendante dans le rapport d'expertise. La pratique la plus courante consiste à appliquer le principe de l'estimation par le revenu. En effet, elle est particulièrement adaptée car elle repose sur des données maîtrisées comme le montant du bail de chasse et les différentes dépenses liées à l'activité de chasse qui permettent de dégager le revenu net.

$$\text{Revenu net} = \text{Revenu brut} - \text{Frais gestion} - \text{Frais garderie} - \text{Entretien} - \dots$$

Dans le cas d'une pression trop importante du gibier, il est possible de pondérer ce revenu net annuel des frais de mise en défens inéluctables.

Le capital cynégétique est obtenu en capitalisant le revenu net annuel préalablement calculé à un taux de capitalisation qui est fonction du risque lié à ce type de location. Cette méthode nous rappelle la difficulté rencontrée plus tôt (cf. § 2.2.2.) à savoir le choix du taux. Le tableau ci-dessous résume les taux habituellement appliqués ainsi que leur contexte associé.

Taux	Durée de capitalisation	Risque	Situation
5 à 6 %	16 à 20 ans	Faible à Moyen	-Loyer modéré -Forte demande
7 à 11 %	9 à 14 ans	Moyen à fort	-Loyer élevé -Difficulté de renouvellement

Figure 15. —Tableau des taux de capitalisation recommandés par contexte. (Source : CNIEFEB, 1997)

Le revenu brut du loyer de la chasse devra être systématiquement comparé aux autres loyers locaux ou régionaux. S'il est constaté des écarts importants ou lorsqu'un propriétaire se réserve la chasse, il est possible d'estimer un loyer théorique qui pourra être différent du loyer réel.

Remarque : L'estimation du capital halieutique peut se faire selon les mêmes principes.

Il existe d'autres manières d'appréhender le capital cynégétique. En Belgique notamment, il est possible d'estimer le capital cynégétique d'une forêt par la masse de viande de gibier qu'elle produit. Les revenus tirés de la quantité de viande vendue sont capitalisés classiquement avec un taux choisi en accord avec la régularité des revenus et le niveau de risque associé.

Notons que dans certaines situations, le capital chasse ne peut pas être calculé. Cela peut s'expliquer par une absence de bail, une surface trop faible, la présence d'une ACCA ou pour d'autres raisons. Cependant, le bien à estimer peut disposer d'un potentiel que l'expert peut considérer en affectant une plus-value au fonds.

Note intermédiaire 2 :

À ce stade de l'estimation, on commence à bien cerner la complexité de l'expertise. Traduire des données techniques en valeur n'est pas chose simple. Et bien qu'il existe des outils mathématiques robustes, l'expert ne peut s'en contenter. Choisir un taux de capitalisation ou le montant d'une moins-value sont autant de difficultés qu'il saura mener à force d'expérience et de partage de connaissances. De plus, le fonds est la composante de la valeur des forêts qui est sans doute la plus difficile à appréhender. Nous verrons plus tard ce que l'on peut proposer pour une meilleure considération.

2.6. Superficie

Deuxième composante majeure de la valeur des forêts, la superficie (ensemble des arbres, quel que soit leur âge, du semis à l'arbre mature, qui poussent sur le fonds) requiert un soin tout particulier car de nombreux cas particuliers sont à étudier.

Les discussions à propos des méthodes d'estimation de la valeur des peuplements ont fait l'objet de longs débats en CT. Si l'on avait pour coutume de distinguer jusqu'à présent les peuplements selon leur stade de développement, nous allons voir que cela ne semble plus justifié aujourd'hui. Nous ne parlerons plus de peuplements exploitables et non exploitables comme ce fut le cas auparavant (CNIEFEB, 1997).

Cette partie s'articule donc autour des méthodes de calcul connues.

2.6.1. Estimation par la valeur de consommation



-Valeur de consommation d'un peuplement : prix actuel en coupe du bois sur pied, tous frais de mobilisation déduits (marquage, mise en marché, surveillance de coupe) ou prix net vendeur. Cette valeur est une valeur mobilière.

Synonymes = Valeur marchande des bois, valeur de destruction, valeur de réalisation, valeur "à la casse".

C'est la méthode d'estimation la plus connue qui consiste à considérer que le peuplement étudié a une valeur marchande le jour de l'estimation. Simple à mettre en application, elle consiste à appliquer les cours du bois en vigueur à un « stock » connu grâce à un inventaire et d'en déduire la valeur de la superficie.

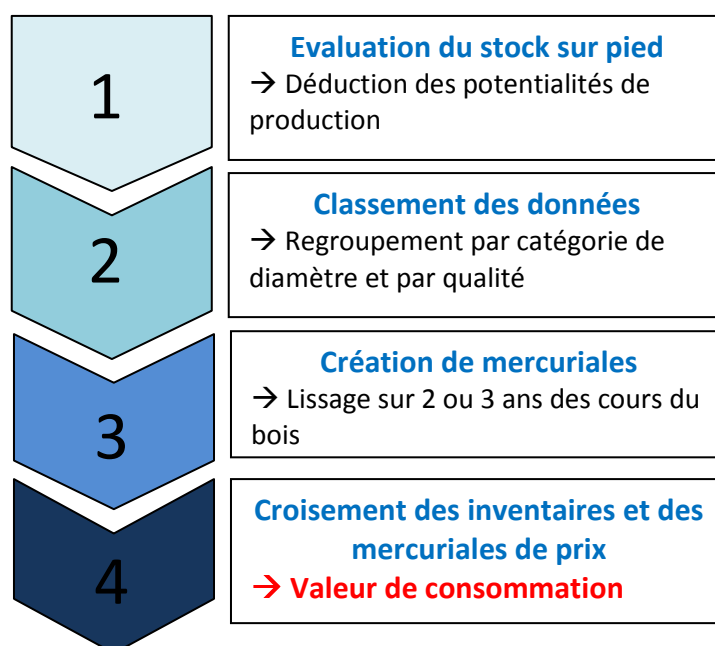


Figure 16. — Démarche de l'estimation en valeur de consommation. (Source : Soraya BENNAR)

L'évaluation physique du peuplement sur pied, se constate à vue ou, mieux, par campagne d'inventaires. En effet, l'expert peut procéder à des inventaires ou non selon les moyens mis à disposition par le mandant, selon le temps imparti et le niveau de précision attendu. L'estimation sur la base d'un inventaire n'est pas systématique.

Remarque : L'annexe 5 synthétise le raisonnement de la demande à la réalisation de l'expertise. Chaque étape génère des coûts pour l'expert, il est donc important qu'il mobilise des moyens matériels et humains en accord avec le niveau de précision requis et les conditions financières proposées.

La création d'une mercuriale est souvent basée sur un lissage pluriannuel des cours du bois, généralement sur 2 ou 3 ans et ne tient pas compte des frais de mise en marché et surveillance de coupe. Les prix utilisés doivent ne doivent être relatifs qu'à la matière bois. Pour cela l'expert peut se référer aux prix des bois issus de ventes préalables s'il a accès aux archives de la forêt ou se baser sur des publications dans des revues spécialisées.

La valeur de consommation suit donc la formule suivante :

$$\text{Valeur consommation} = \text{Volume unitaire} * \text{Prix unitaire}$$



Application numérique :

Soit l'inventaire d'une forêt à estimer. L'expert mandaté dispose de quelques heures pour rendre son rapport sur la base d'un inventaire réalisé quelques semaines plus tôt par un confrère. Le court délai imposé l'empêche de se rendre sur place mais il connaît la région et les qualités des peuplements ce qui lui permet d'associer rapidement un prix unitaire à chaque catégorie de diamètre selon les qualités. Il choisit d'estimer la valeur de la superficie par la valeur de consommation.

	Chênes sains			Chênes déclassés		
	Volume (m³)	PU (€/m³)	Valeur totale (€)	Volume (m³)	PU (€/m³)	Valeur totale (€)
20 - 25	70	20	1 400			
30 - 35	385	35	13 475	41	15	615
40 - 45	996	45	44 820	218	20	4 360
50 - 55	1 764	70	123 480	376	40	15 040
60 - 65	1 235	100	123 500	181	50	9 050
70 et +	270	130	35 100			
	4 720		341 775 €	816		29 065 €
						370 840 €

Le volume de bois de chauffage (taillis et houppiers) est estimé à 5 000 stères à 5 €/st

L'expert estime donc la valeur de la superficie à **370 840 + 25 000 = 395 840 €**

Le résultat obtenu est la valeur des bois comme meubles exploitables tels que l'on pourrait envisager de les vendre dans des conditions libres de toute réglementation. Toutefois, dans le cadre d'une estimation immobilière, cette valeur ne peut être retenue en l'état. Elle est à corriger pour aboutir à une valeur immobilière. Nous verrons plus loin en quoi elle consiste et comment elle est calculée.

Remarques:

- *Appelée Lump sum method ou liquidation method en Grande-Bretagne, la méthode d'estimation en valeur de consommation est recommandée pour les peuplements issus de plantation. (Department of Agriculture, Food and the Marine, 2012).*

- *Cette méthode était souvent conseillée pour des peuplements dits exploitables, sous-entendus des peuplements arrivés à maturité financière. Or, il s'est avéré qu'elle était aussi adaptée à de jeunes peuplements qui seraient recherchés pour des usages particuliers comme la biomasse. C'est pourquoi la CT a décidé de ne plus restreindre la valeur de consommation à certains types de peuplements.*

Il existe d'autres approches d'estimation de la valeur des peuplements dont le point commun est la projection d'itinéraires sylvicoles.

L'approche par projection d'un scénario sylvicole consiste à considérer le peuplement tel qu'il est à la date de l'estimation et à imaginer ce qu'il pourrait produire à partir d'hypothèses de gestion, de marché et en adéquation avec le souhait du propriétaire.

Le peuplement est alors considéré comme une succession de flux financiers qui découlent des hypothèses de gestion posées. Pour ce faire, différents outils de calcul sont à la disposition des experts comme le taux interne de rentabilité et le BASI présentés ci-après.

2.6.2. Le taux interne de rentabilité

L'estimation par le taux interne de rentabilité (TIR) s'appuie sur une construction théorique de la valeur de la superficie établie en considérant les valeurs respectives des deux termes (initial et final) du peuplement, reliés par application d'un taux de fonctionnement interne, nommé taux interne de rentabilité. Celui-ci doit permettre d'égaliser le prix de revient initial capitalisé sur la période de production et la valeur des recettes à terme (éclaircies comprises).

L'estimation par le prix de revient consiste à capitaliser les frais liés à la constitution du peuplement (préparation du sol, fournitures et plantation, dégagements, ...) à l'année de l'estimation. (Fig. 17, flèche rouge).

Inversement, on peut estimer la valeur d'un peuplement par escompte des revenus futurs en actualisant à l'année N de l'estimation la valeur du peuplement attendu à la récolte (selon l'âge d'exploitabilité choisi). (Fig. 17, flèche verte).

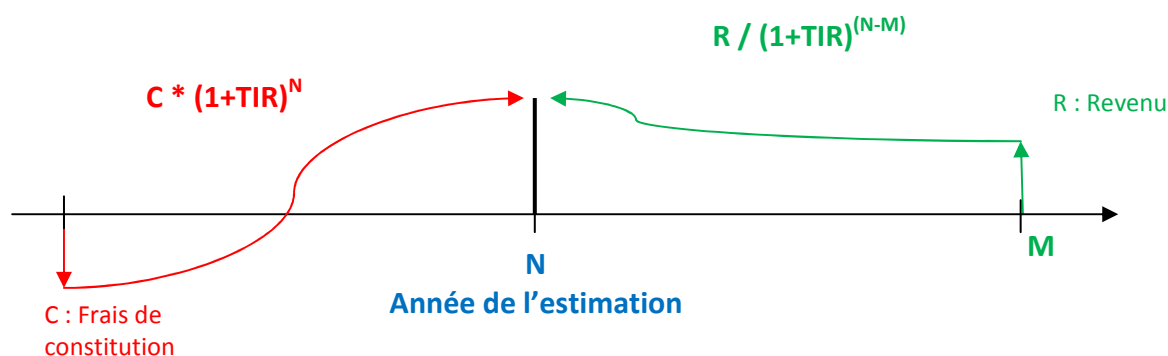


Figure 17. — Schéma simplifié des principes d'actualisation et de capitalisation

Le taux d'actualisation utilisé est donc calculé et non choisi comme dans la méthode par le revenu.

Ainsi, le principe énoncé répond aux égalités suivantes :

$$\text{Prix de revient} = \text{Valeur d'avenir}$$



Application numérique :

L'estimation d'un peuplement de 40 ans est demandée à un expert. Les frais de constitution se sont élevés à 3 000 €/ha et il estime qu'à 60 ans les recettes générées par la coupe seront de 24 000 €/ha.

Il décide de procéder à l'estimation de la superficie par la méthode du TIR.

Il procède dans un premier temps au calcul du TIR :

$$\begin{aligned} 3\,000 &= 24\,000 / (1,0t)^{60} \\ t &= (24\,000 / 3\,000)^{1/60} - 1 \\ t &= 3,5265 \% = \text{TIR} \end{aligned}$$

Ainsi à 40 ans, la valeur estimée du peuplement peut s'estimer par le prix de revient :

$$3\,000 * 1,035265^{40} = 12\,000 \text{ €/ha}$$

Ou par la valeur d'avenir :

$$24\,000 / 1,035265^{20} = 12\,000 \text{ €/ha}$$

Remarque : La méthode d'estimation par le TIR est souvent pratiquée pour l'estimation de dommages (dégâts d'exploitation, coupes en outrepassé).

L'exemple présenté est un cas simple. En réalité, la conduite d'un peuplement génère des flux financiers intermédiaires liés aux différentes coupes et éclaircies prévues dans l'itinéraire sylvicole. Leur prise en compte suit les mêmes principes que précédemment. Les revenus nets intermédiaires sont capitalisés ou actualisés à l'année de l'estimation selon que l'estimation est faite en prix de revient ou en valeur d'avenir.

La principale limite de l'estimation par le TIR, c'est qu'elle n'est valable que pour une seule révolution. Comment estimer la valeur d'un peuplement dont l'expert aura prévu une période de transition (Fig. 18, rouge) pour atteindre un équilibre (Fig. 18, vert) et la régularité des revenus pour ensuite répéter le même itinéraire indéfiniment ?

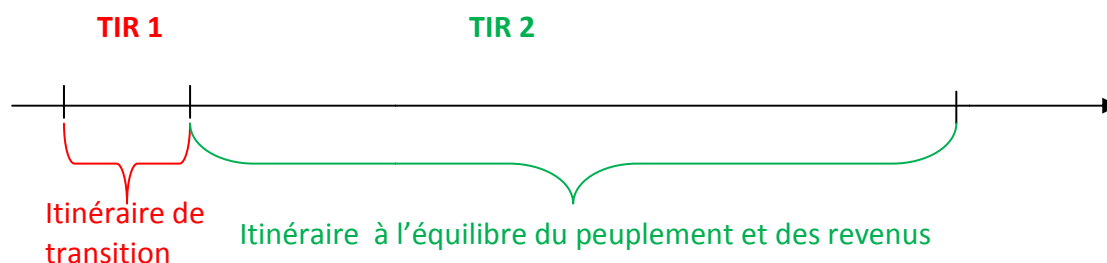


Figure 18. —Schéma d'un itinéraire sylvicole composé (phase de transition + équilibre).

Le cas illustré dans la figure 18 montre bien la difficulté à estimer la valeur du peuplement par le TIR, car le peuplement peut avoir différents TIR et donc différentes valeurs selon la durée retenue pour l'évaluation. Pour éviter toute ambiguïté, il a semblé opportun de présenter à la CT un outil de calcul plus performant : le bénéfice actualisé en séquence infinie (BASI). Bien connu dans certains pays (*Department of Agriculture, Food and the Marine, 2012*) et enseigné en économie forestière, il n'est pas utilisé par les experts forestiers français.

2.6.3. Le bénéfice net actualisé en séquence infinie (BASI)

La méthode d'estimation par le BASI repose sur les mêmes principes que celle par le TIR à savoir que l'on considère la forêt comme une succession de flux financiers qui interviennent à différents moments (théorie de l'actualisation). La différence fondamentale est qu'ici la projection se fait à l'infini (Fig. 19).

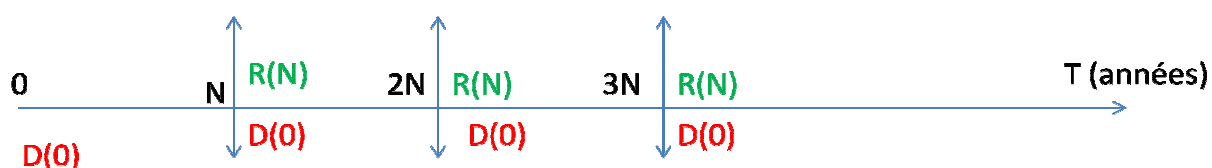


Figure 19. — Répétition à l'infini d'un itinéraire de révolution N.

La formule généralisée du BASI s'exprime de la manière suivante :

$$BASI_0 = \sum_{i=0}^N \left(\frac{R_i - D_i}{(1+t)^i} \right) \left(\frac{(1+t)^N}{(1+t)^N - 1} \right)$$

Si l'année de référence est l'origine du peuplement dans l'exemple donné, il est possible de calculer le BASI d'un peuplement à n'importe quelle date.

Remarque : le $BASI_0$ donne la valeur du peuplement à l'année 0, avant toute constitution du peuplement, c'est donc la valeur du fonds.



Application numérique :

On s'intéresse à un peuplement de pin maritime. Un expert est mandaté pour l'estimation de la valeur du peuplement âgé de 40 ans. Le scénario qu'a retenu l'expert est résumé dans le tableau ci-dessous. Il décide de procéder à l'estimation de la valeur de la superficie par la méthode du BASI et retient un taux d'actualisation de 3,5%.

Age	Opération	Recettes (€/ha)	Coûts (€/ha)
0	Plantation		1630
20	Eclaircie	141	100
30	Eclaircie	826	100
40	Coupe rase	11 522	140

$$BASI_{40} = [-1630 * 1,035^{40} + 41 * 1,035^{20} + 726 * 1,035^{10} + 11382] * 1,035^{40} / [1,035^{40} - 1]$$

$$BASI_{40} = 8\,073 \text{ €/ha}$$

L'estimation par la méthode du BASI d'un peuplement de pin maritime âgé de 40 ans s'estime à environ 8 000€/ha.

Cette approche permet de s'affranchir des problèmes liés à des itinéraires successifs et différents. Si l'expert prévoit une ou plusieurs phases de transition, il lui suffit d'actualiser les flux financiers à l'année de l'expertise et d'en déduire la valeur du peuplement. Mais une fois de plus, la difficulté réside dans le choix du taux d'actualisation.

2.6.4. La valeur potentielle

Un deuxième outil a été présenté à la CT pour l'estimation de la superficie, c'est la valeur potentielle. Cette approche est particulièrement adaptée pour des raisonnements à l'échelle de l'arbre. Elle se définit comme le capital d'un arbre qui, placé à un taux d'intérêt t , rapporte un gain constaté. (BRUCIAMACCHIE *et al*, 2008).

Le gain correspond à l'accroissement en valeur de consommation de l'arbre sur un intervalle de temps donné. Il se compose de deux termes. Le premier est relatif à l'accroissement annuel en volume et le second à l'évolution du prix unitaire par catégorie de diamètre.

Remarque : Cette méthode d'estimation de la valeur de la superficie est particulièrement adaptée pour optimiser la valeur des bois moyens car ce sont ceux dont l'accroissement courant est le plus fort et ceux dont l'évolution des prix est la plus dynamique.

$$\text{Gain/ha}(i) = \frac{dVc}{dT} \ln\left(\frac{PU(\text{Diam} + 5)}{Pu(i)}\right) + \ln\left(\frac{Vol(\text{Diam} + 5)}{Vol(i)}\right)$$

$$= Vc(i) * AcctDiam(i) * \frac{5}{5}$$

dVc/dT : Variation de la valeur de consommation sur l'intervalle de temps nécessaire au passage d'une classe de diamètre à la suivante (€/an) ; Vc : Valeur de consommation (€) ; $AcctDiam$: Accroissement courant en diamètre (cm/an) ; PU : Prix unitaire ; Vol : Volume ; T : Temps ; i : classe de diamètre.

Enfin, la valeur potentielle d'un arbre s'obtient en divisant le gain par un taux choisi par le propriétaire.

$$\text{Valeur potentielle} = \frac{\text{Gain}}{t}$$

La valeur de la superficie se déduit donc en sommant les valeurs potentielles de tous les arbres estimés.

Remarque : Cette dernière méthode présentée à la CT a reçu un accueil plutôt mitigé. Il est prévu qu'elle apparaisse dans la charte mais un travail de formation et de communication va devoir s'imposer.

Les différentes méthodes présentées jusqu'ici, bien que différentes, présentent un point commun, elles donnent toutes la valeur mobilière des peuplements. Le raisonnement n'est donc pas terminé, il reste à appliquer une dernière transformation pour obtenir une valeur immobilière, c'est la décote immobilière.

2.7. La décote immobilière

Le principe est d'affecter à la valeur des arbres une décote pour ne traduire que leur caractère immeuble appelée décote immobilière ou décote pour valeur immobilière.

$$\text{Valeur}_{\text{immobilière}} = \text{Valeur}_{\text{mobilière}} * (1 - \text{Décote}_{\text{immobilière}})$$



Extrait de la Réponse au Traité de M. Massaloux (de GRANDCOURT, 1958)

« Il ne faut pas oublier d'ailleurs qu'une vente de forêt est une vente immobilière, passible de droits d'enregistrement, de notaire, etc. Au contraire, une vente de coupe est une vente mobilière, qui se réalise en général (du moins pour les coupes particulières) dans les formes commerciales, c'est-à-dire dans droits. N'est-ce pas une erreur fondamentale que de vouloir tirer la valeur des mètres cubes d'une forêt du prix unitaire d'une coupe ? »

Le montant de cette décote dépend de différents paramètres que l'expert doit pouvoir évaluer. Une coupe de bois est considérée comme meuble par anticipation, elle peut être vendue sans frais annexes. À l'inverse, les arbres d'un peuplement immeuble supportent des

droits d'enregistrement, des frais notariaux et parfois des frais intermédiaires. Ces frais sont déduits afin d'éviter tout doublon.

Par ailleurs, la décote immobilière intègre la notion de « gros ». Contrairement à une coupe dont le volume est limité et dont la vente peut être différée pour en tirer le meilleur prix, lors de la vente d'une forêt les bois sont vendus en une fois et en bloc. L'application des mercuriales de prix des bois sans correction ne suffit pas. Il faut y appliquer une décote.

L'incidence négative liée aux risques, aux contraintes réglementaires ou stationnelles, de renouvellement de peuplement qui imposent un report des coupes est aussi intégrée dans cette décote car elle traduit une incertitude sur les recettes générées.

Enfin, le temps de retour du capital nécessaire à un peuplement est plus ou moins long. La décote immobilière sera d'autant plus grande que le cycle sera long.

Ces différents éléments concourent à définir actuellement une décote qui varie de 10 à 20 % affectée à la valeur des peuplements financièrement et techniquement exploitables.

Remarque : Il est possible d'intégrer cette décote plus tôt dans l'estimation dans les mercuriales de prix ou en l'individualisant après l'estimation de la valeur de la superficie. La CT n'a pas statué pour l'une ou l'autre des approches. Les experts sont libres de choisir celle qu'ils préfèrent. L'important est qu'ils l'appliquent.

Néanmoins, je pense que dans un souci de clarté et de compréhension, des rapports d'expertise, la décote immobilière doit apparaître de manière explicite et indépendante à la suite du calcul de la valeur mobilière des bois. (Annexes 7 et 8).

Le traitement de la décote immobilière en CT a suscité de nombreuses discussions. Si tout le monde n'intègre pas les mêmes paramètres, il en est un qui a particulièrement attiré mon attention.

Pour rappel, on observe depuis une dizaine d'années une distorsion des valeurs estimées des forêts et des valeurs réalisées. Pour réduire cet écart, certains experts réduisent la décote immobilière. Cette pratique discutable ne me semble pas adaptée. En effet, l'expert est libre de moduler son estimation mais les principes de la décote immobilière sont bien définis. Il est toujours possible d'appliquer des facteurs correctifs à une estimation mais indépendamment de la décote immobilière.



Application numérique :

Si l'on reprend l'exemple du paragraphe 2.4.1. où la valeur de la superficie était estimée à 395 840 €.

Pour conclure son estimation, l'expert juge que la décote immobilière adaptée à ce contexte est de 20 %. Ainsi, la valeur immobilière du peuplement s'élève à :

$$395\,840 * 0,8 = \mathbf{316\,670\,€}$$

Nous avons vu qu'une des justifications de la décote immobilière consistait à traduire l'étalement des recettes dans le temps. La réglementation qui s'applique en forêt et les

choix de gestion conduisent à espacer les récoltes. Les peuplements sont donc exposés plus longuement à des risques sanitaires, climatiques ou de baisse des cours du bois (c'est la perte d'immobilisation). Il est possible de la calculer à condition de bien connaître le fonctionnement de la forêt et plus précisément son rendement financier. Ce dernier peut être déduit du temps de retour du capital sur pied.

2.8. Le capital d'administration

Dernière composante fondamentale de l'estimation de la valeur d'une forêt, le capital d'administration synthétise les recettes et dépenses liées à l'exploitation d'une forêt (Fig. 20). Cette valeur consiste à déterminer un capital, dont les intérêts annuels permettraient de couvrir les frais fixes annuels. Il est également possible de dresser le détail de toutes les dépenses en les intégrant à leur date effective sans passer par le capital d'administration. Une classification des frais est proposée dans le tableau ci-après.

Type	Description
1. Les frais annuels obligatoires	-frais de gestion et suivi administratif ; -impôts et assurances (responsabilité civile) ; -amortissement des coûts du PSG.
2. Les frais d'intensification de la gestion	-honoraires ; -formation du propriétaire ; -approfondissement du plan de gestion ; -préparation des budgets ; -rédaction des comptes rendus techniques et financiers ; -visites techniques ; -gestion d'un salarié ;
3. Les frais annuels facultatifs de gestion patrimoniale	-assurance dommages et autres cotisations ; -gardiennage autre que forestier ; -entretiens ornementaux,

Figure 20. — Classification frais liés à la gestion d'une forêt (Source CNIEFEB, 1997)



Application numérique :

Soit une forêt dont les frais de gestion réguliers s'élèvent à 30 €/ha/an. Avec un taux de capitalisation de 3 %, son capital d'administration est estimé à :

$$30 / 0,03 = 1\,000 \text{ €/ha}$$

A ce stade de l'estimation, l'expert dispose de tous les éléments pour établir le capital technique d'une forêt (Fig. 9). Mais l'expertise doit encore être affinée pour aboutir à l'estimation de la valeur vénale. Ce sera l'objet de la partie suivante.

Note intermédiaire 3 :

Nous avons vu que pour l'estimation du capital technique d'une forêt il existait différentes approches et différents points de vue. Si le travail de la CT n'a pas consisté à imposer des pratiques communes, il s'est principalement agi de s'accorder sur des définitions.

3. De l'estimation en valeur technique à la valeur vénale

Toutes les méthodes traitées jusque-là permettent d'estimer le capital technique de la forêt, c'est-à-dire la valeur de tous les éléments qui participent directement à la production ligneuse. Mais l'expertise ne s'arrête pas là pour autant. La valeur d'une forêt tient aussi à d'autres paramètres qui concourent à la détermination de la valeur vénale (Fig. 9).

Ainsi, l'expert doit pouvoir tenir compte de :

- l'espoir ou non de subventions ;
- l'équilibre ou non des classes d'âges des divers peuplements pouvant entraîner des problèmes des trous de production ;
- l'incidence de la politique forestière ;
- la présence de servitudes ;
- l'exposition à des risques non assurables et
- l'incidence éventuelle des évolutions de la fiscalité.

Ce sont donc des éléments indépendants de la production forestière et nécessitent donc de la part de l'expert une bonne connaissance du contexte administratif, politique et fiscal de la forêt.

3.1. Éléments spécifiques du fonds

Le fonds, vu précédemment comme une matrice sur laquelle les peuplements reposent et fructifient, peut être aussi composé d'éléments qui n'entrent pas directement dans une relation avec la production de bois, mais qui pourtant participent à la détermination de la valeur d'une forêt.

Ces éléments que nous pourrions qualifier de non techniques peuvent être de nature dépréciative ou au contraire vecteurs de plus-value. La liste non exhaustive qui vient présente les plus courants.

- Environnement (au sens localisation)

L'environnement intègre la nature du voisinage. En zone rurale, la situation est relativement neutre mais, en zone périurbaine, les possibilités de plus-value ou de moins-value ne peuvent être négligées. La proximité d'une ville (pression des promeneurs, pollution,...) peut être une gêne importante à la gestion forestière, constituant alors un élément dépréciatif de la valeur d'une forêt.

- Changement de destination

Une forêt peut dans le cadre d'une évolution du PLU local changer de destination. Sur la base de documents administratifs fiables, l'expert jugera la part que ces changements prendront dans la valeur d'une forêt (plus-value ou moins-value).

- Espace, agrément

La forêt est parfois recherchée pour constituer une réserve foncière, on peut donc lui associer une valeur « d'agrément ». On parle aussi de valeur de convenance.

- Servitudes

Les servitudes (droits de passage, de ramassage, pacage, ERDF, Télécom, GR...) peuvent être génératrices de conflits entre usagers ou de restrictions pour le propriétaire. C'est pourquoi il est courant d'appliquer une décote plus ou moins importante selon le degré de gêne.

3.2. L'état du marché immobilier

L'expert forestier doit savoir à tout moment situer les niveaux de l'offre et de la demande. Il doit être capable d'en déduire des plus-values ou moins-values par rapport au capital technique et ce, en tenant compte du montant de l'investissement, de la région, du contexte fiscal.

Actuellement, les forêts bénéficient d'un engouement tel (DOUMIC, 2008) qu'elles se vendent jusqu'à 30 % au-dessus des valeurs estimées par les experts. La prise en compte de cette distorsion est connue par les experts mais la manière de l'intégrer dans un rapport d'expertise n'est pas toujours claire. En effet, certains l'intègrent sous forme d'une surcote après estimation des éléments fondamentaux comme le fonds et la superficie. Une autre pratique consiste à limiter voire faire disparaître la décote immobilière. La CT n'a pour l'instant pas statué sur le comportement à adopter.

Remarque : La décote immobilière dispose d'une définition et d'un rôle bien précis (cf. 2.7.). Elle n'a pas pour objet de moduler une estimation selon le marché de l'immobilier. L'inscription d'une surcote ou décote de marché selon le contexte et en toute transparence me semble être une solution envisageable. Ce procédé est favorable à une meilleure compréhension des rapports d'expertise.

3.3. Les éléments annexes

Différents éléments qualifiés d'annexes peuvent venir en complément d'une estimation forestière. Revenons sur les plus courants d'entre eux.

Le morcellement

À l'évidence, un massif d'un seul tenant présente un intérêt supérieur à la même surface en tènements éclatés. La justification se trouve dans les frais qui seront nécessaires à l'entretien de limites complexes, à l'augmentation de la probabilité de litiges avec des voisins, aux difficultés administratives induites par le morcellement, à l'augmentation des frais de déplacement pour le personnel gestionnaire, au surcoût de mobilisation des produits et à l'entretien de la desserte.

Notons toutefois que le morcellement, dans certaines limites, n'est pas toujours un facteur de dépréciation d'une forêt ; face aux risques, et notamment celui de l'incendie, le morcellement en diminue la probabilité. Aujourd'hui les petites parcelles sont plutôt recherchées (Fig. 21).

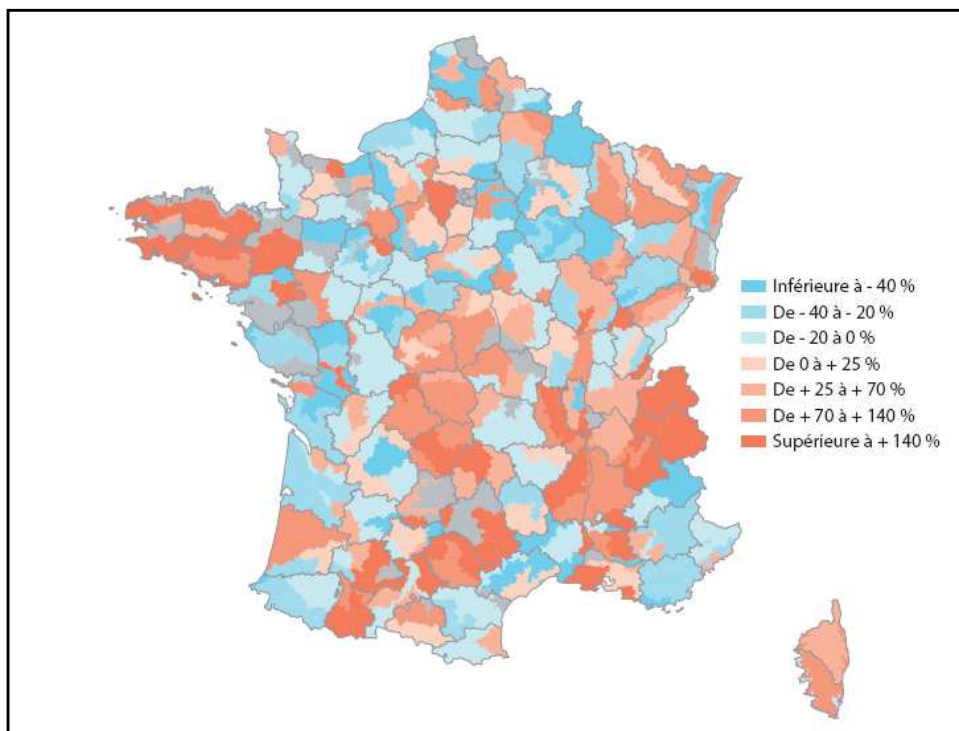


Figure 21. —Evolution du nombre de transactions de 1 à 2 ha non bâties entre 2007 et 2012.
(Source : Société forestière, 2013)

Le personnel

La présence d'un personnel salarié non souhaité, attaché à la forêt, peut constituer un facteur dépréciatif aux yeux d'un acheteur. De façon analogique, l'expert saura valoriser une forêt dont le personnel est efficace.

Administration, fiscalité et subventions

L'importance des aides et de certaines subventions régionales ou européennes peuvent, dans certaines régions, entraîner une variation de la valeur vénale par rapport au capital technique qui n'en tient pas compte. Il est donc très important que l'expert en charge d'une estimation soit au fait du contexte local.

Ce sont autant de points à connaître car ils participent de manière non négligeable dans la fixation de la valeur vénale d'une forêt.

Cas particulier des milieux urbains ou suburbains

Dans le cas de fonds ayant un classement d'espaces boisés classés en zone urbaine, il est possible de considérer qu'il y a changement de destination du fonds ou, tout au moins, que la valeur d'agrément du boisement devient plus forte que la valeur de production de bois. Les arbres ne sont plus considérés comme forestiers, leur estimation ne passe plus par les méthodes classiques traitées auparavant mais par celles de la valeur des végétaux d'agrément.

Au-delà de ces éléments annexes courants, la CT s'est interrogée sur les moyens à disposition pour l'intégration d'aménités et externalités forestières dans les estimations.

3.4. Les aménités et externalités forestières

3.4.1. Les aménités forestières

La forêt pour ses fonctions économique, environnementale et sociale est génératrice de biens et services qualifiés de marchands s'ils s'échangent sur un marché ou non marchands le cas échéant. Le tableau suivant propose un détail pour chaque catégorie de fonction.

Fonctions de la forêt	Biens et services produits par la forêt
Économique	Biens : -Matières premières (bois, liège,...) -Ressources alimentaires (champignons, gibier,...) -Ressources médicinales,...
Environnementale	Services environnementaux : -Habitat, biodiversité -Régulation du climat -Stockage CO ₂ -Purification de l'eau et de l'air -Contrôle contre l'érosion,...
Sociale	Services socioculturels : -Paysage -Récréation -Patrimoine culturel, historique ou scientifique,...

Figure 22. —Tableau résumant les principales aménités forestières.

Les aménités forestières constituent des éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre (BARREAU, 2006). On peut donc les assimiler à des biens et services non marchands mais cela ne signifie pas pour autant que les aménités forestières n'ont pas de valeur.

Dans le cadre de l'estimation de la valeur d'une forêt, l'évaluation des biens et services marchands ne cause généralement pas de problème car des références existent (mercuriales de prix, loyers,...) or ce n'est pas toujours le cas pour les aménités. De plus, leur prise en compte connaît actuellement un essor important c'est pourquoi la CT a tenu à consacrer un paragraphe à ces questions.

L'estimation de la valeur des aménités forestières à l'échelle d'une forêt peut s'avérer difficile car l'étude de la bibliographie révèle des références mais les méthodes employées sont généralement appliquées à l'échelle régionale voire nationale.

Il existe deux approches majeures. La première consiste à évaluer l'utilité ressentie par le consommateur ou évaluation contingente par l'évaluation de son consentement à payer pour bénéficier de l'aménité. La seconde consiste à « révéler » le montant de cette aménité

par des méthodes d'estimation indirectes qui reposent sur la liaison d'une aménité à des biens marchands.

Dans le premier cas, il s'agit par exemple de mener une enquête auprès des principaux usagers des aménités en question et de dégager le montant qu'ils consentent à déboursier pour en bénéficier. Un des indicateurs les plus fiables est la distance qu'ils sont prêts à parcourir. Les coûts ainsi engendrés par les déplacements traduisent la valeur de l'aménité recherchée par ces personnes.

La seconde consisterait à évaluer le montant des travaux nécessaires à la remise en état ou du moins à la recherche d'un état comparable à celui de référence.

Sans rentrer dans le détail de chacune de ces approches, on sent bien que l'application à l'échelle d'une forêt semble difficile. Néanmoins il est possible de s'inspirer d'études menées à des échelles plus larges que la forêt et de les adapter à chaque contexte (Fig. 23).

Tableau de valeurs issues du rapport : Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes, contribution à la décision publique. (CHEVASSUS-AU-LOUIS *et al*, 2009).

Services	Valeurs proposées (€/ha/an)
<u>Services de prélèvement</u>	
-bois	75 à 160
-autres produits forestiers (hors gibier)	10 à 15
<u>Services de régulation</u>	
-Fixation de carbone	115
-Stockage de carbone	414
-autres gaz atmosphériques	Non évaluée
<u>Autres services de régulation</u>	
-eau (quantité)	0
-eau (régulation des débits)	Non évaluée
-eau (qualité)	90
-protection (érosion, crues)	Non évaluée
-biodiversité	Non évaluée directement
-autres	Non évaluée
<u>Services culturels</u>	
-promenade (hors cueillette)	200
-chasse	55 à 69
-autres	Non évaluée
TOTAL (moyenne des données connues)	970

Figure 23. —Valeurs de références proposées pour les différents services écosystémiques de la forêt française. (Source : CHEVASSUS-AU-LOUIS *et al*, 2009).

Remarque : Bien que l'étude approfondie des aménités forestières semble difficile pour des estimations à l'usage de particuliers, les collectivités sont demandeuses de ce genre d'étude

notamment pour l'évaluation économique de la gestion multifonctionnelle des forêts. On ne pourra qu'encourager l'expert chargé d'une telle mission d'appliquer les méthodes d'évaluation plutôt que de se référer à des valeurs nationales.

La considération des aménités environnementales connaît et connaîtra des évolutions certaines. Une veille sur les méthodes d'évaluation semble s'imposer car des approches plus simples et mieux adaptées aux besoins des experts pourraient voir le jour.

La CT a par ailleurs voulu s'intéresser aux externalités forestières et voir dans quelle mesure elles pouvaient être prises en compte dans une estimation.

3.4.2. Externalités forestières

Le terme « externalité » employé en économie caractérise les effets secondaires produits par les activités d'un agent sur le bien-être d'un autre sans que cela fasse l'objet de transaction économique.

Les externalités qu'elles soient produites ou subies sont de deux ordres : positives ou négatives. La plus connue est sûrement la pollution d'un cours d'eau causée par une usine.

Quelques exemples d'externalités propres au contexte forestier sont consignés dans le tableau suivant.

	Positives	Négatives
Produites	Forêts de montagne → Préservation d'enjeux, lutte contre l'érosion.	Excès de gibier → Dégâts dans les cultures voisines, accidents de circulation plus fréquents, animaux en ville, ...
Subies	Proximité d'une chocolaterie → Promenade plus agréable grâce aux effluves sucrés.	Traversée d'un ouvrage linéaire (LGV, autoroute) → Nuisances sonores, morcellement, contraintes de gestion, responsabilités...

Figure 24. — Quelques externalités forestières.

Les méthodes d'estimation de la contribution de l'impact d'une externalité à la valeur d'un bien forestier sont les mêmes que celles des aménités. La seule différence entre aménités et externalités réside dans le fait qu'une aménité est intrinsèque au bien forestier alors que l'externalité traduit son caractère exogène.

Note intermédiaire 4 :

✓ Nous avons donné le détail le plus fin jusqu'auquel une estimation peut aboutir. Les annexes 7 et 8 présentent deux exemples d'expertise menés par des experts différents, elles permettent de visualiser tous les éléments cités précédemment.

✓ Si des évolutions peuvent encore apparaître, les experts veilleront à s'en tenir informés.

✓ Nous avons aussi mis en évidence de nombreux points de discussion auxquels il n'a pas toujours été simple d'apporter des solutions. La dernière partie de ce rapport est dédiée à la proposition de perspectives de travail et à une certaine prise de recul sur le travail fourni.

4. Perspectives et prise de recul

4.1. Perspectives

Comme annoncé en introduction, le but de mon travail au sein de la CT a principalement consisté à mettre à jour la publication de 1997 sur les recommandations pour l'estimation forestière. Il s'agit de proposer un texte proche de l'original tout en lui apportant des éléments nouveaux issus des discussions en réunion et de la recherche de références bibliographiques. Ceci a notamment permis de s'ouvrir à des publications étrangères (RICS, 2010) et d'autres domaines de compétences (comptabilité, entreprise, bâtiment,...) dont les approches différentes ont inspiré des perspectives que nous allons présenter dans ce chapitre.

4.1.1. Meilleure connaissance de la valeur du foncier forestier

Le fonds est une des composantes majeures de la valeur d'une forêt. Paradoxalement, c'est celle qui concentre le plus d'incertitudes. Nous avons vu que son estimation ne suit pas un raisonnement aussi précis que ceux appliqués pour la superficie ce qui explique une grande variabilité entre experts.

Pour remédier à cette difficulté, ou du moins pour mieux appréhender la valeur du fonds, l'idée de la création d'un **Observatoire du foncier forestier** a émergé. Si des références existent pour les forêts (en bloc) publiées annuellement par la Société forestière, ou pour les terres agricoles par la SAFER il n'en est rien pour le foncier forestier.

La mise en œuvre d'un tel projet nécessite une réflexion profonde sur l'organisation de la collecte des données. Plusieurs hypothèses sont envisageables, mais la plus crédible en l'état actuel de l'intérêt pour cette problématique, consisterait à créer un outil de travail collaboratif limité aux membres de la CNIEFEB. Sans vouloir reproduire le modèle de la Conservation des hypothèques où sont enregistrées toutes les transactions immobilières par les biais des notaires, l'idée est de se constituer une base de données fiable et fonctionnelle.



La Conservation des hypothèques est une institution administrative chargée d'assurer le service public de la publicité fiscale en tenant le registre officiel des propriétés immobilières et de certains droits.

La consultation de ces registres est souvent pratiquée lors de la recherche d'un investissement immobilier. C'est un moyen simple et rapide pour se faire une idée sur la valeur d'un bien immobilier dans une ville. (www.impot.gouv)

Ce projet qui peut paraître ambitieux au premier abord, serait une avancée majeure en matière d'estimation forestière et sans que cela ne génère de coûts trop importants pour le porteur de projet (qui resterait à définir, Fig. 25).

En pratique, il faudrait créer une base de données simple, sécurisée et accessible par internet que les experts pourraient alimenter périodiquement. Si elle doit être suffisamment complète, la description du fonds ne doit pas non plus décourager celui qui la pratique.

L'idée peut être résumée par le schéma suivant.

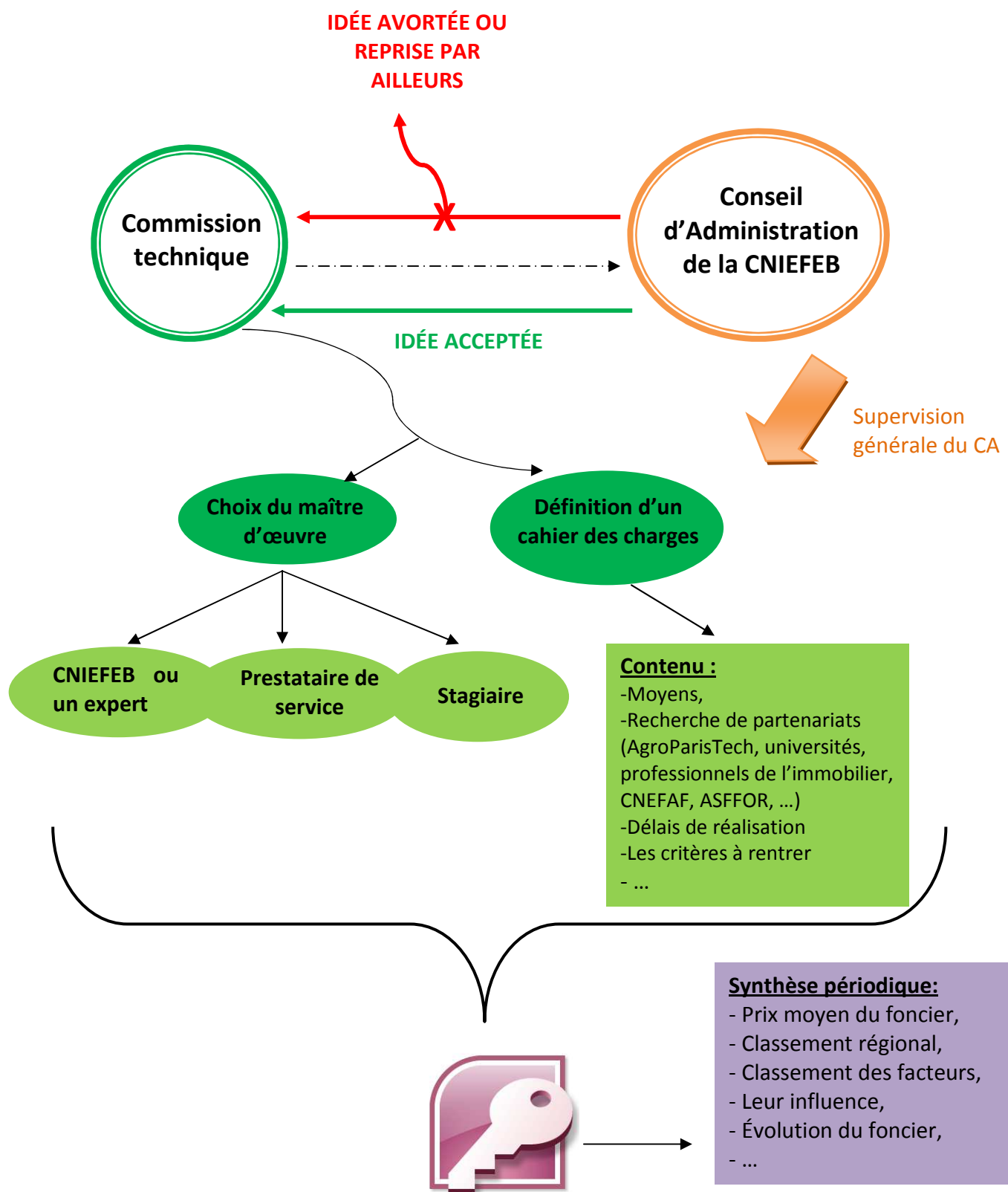


Figure 25. —Schéma synthétique de la proposition de créer un observatoire du foncier forestier.
(Source : Soraya BENNAR)

Le processus est assez simple mais nécessiterait la mobilisation de quelques personnes. Rappelons que les commissions de travail telles que la CT demandent un investissement en temps important, de la part des membres. Les déplacements depuis leur région d'origine, les

réunions et leur préparation peuvent en refroidir certains. C'est pourquoi l'alternative de l'appel à des personnes extérieures (prestataires ou stagiaires) est proposée.

Si l'objectif principal de cette proposition est la meilleure compréhension des facteurs déterminants de la valeur du fonds, elle pourra justifier ou non l'idée d'une revalorisation du foncier (LEINEKUGEL, 2007). Cette idée de revalorisation de la valeur du foncier trouve deux justifications. La première est que les valeurs du fonds n'ont quasiment pas évolué depuis une dizaine d'années or on a remarqué que les distorsions entre valeurs vénales et valeurs estimées devenaient trop importantes. Elles traduisent certes l'effet d'un marché porteur mais surtout le fait que l'on ne « produise » plus de forêts. Si la forêt française a crû de près de 6 millions d'hectares en un siècle, il semblerait qu'elle se soit désormais stabilisée (Fig. 26).

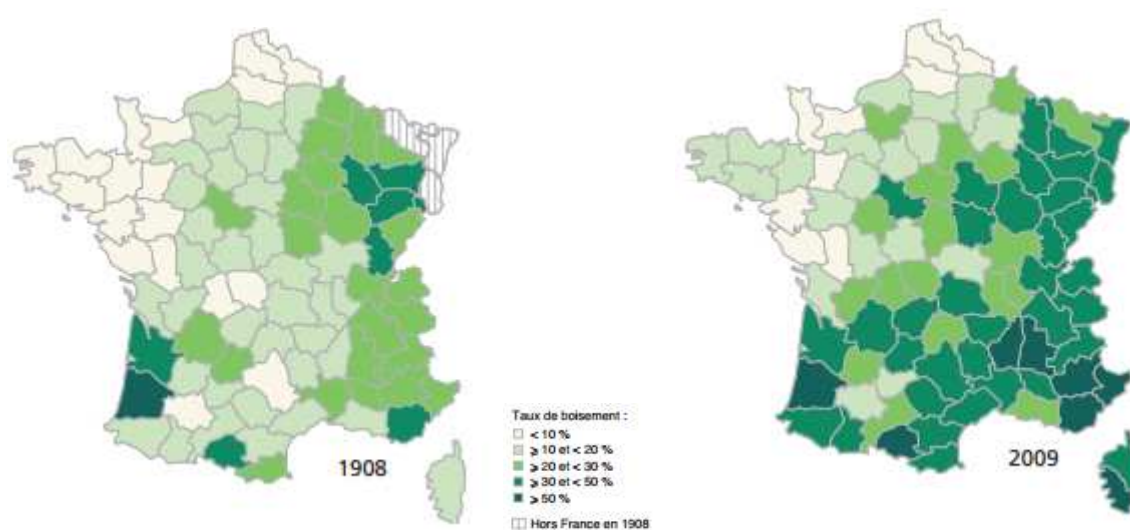


Figure 26. — Évolution de la superficie forestière de 1908 à 2009. (Source : www.ign.fr)

Mécaniquement, la valeur du foncier devrait augmenter or cela n'a pas été le cas. Par ailleurs, la France est parmi les pays dont le foncier forestier est le plus bas (Fig. 27).

Pays	Valeur du foncier forestier (€/ha)
Italie	10 000 à 20 000
Allemagne de l'Ouest	16 000
Autriche	5 000 à 15 000
Allemagne de l'Est	3 800
Slovaquie	4 000
Finlande	1 700
France	800 à 1500
Lettonie	300 à 400

Figure 27. — Tableau comparatif de la valeur du foncier forestier en Europe. (Source : Agri France, 2005)

Forte de ces constats et aidée des résultats tirés de l'Observatoire de la valeur du foncier, la CNIEFEB pourra décider d'une revalorisation du foncier et de sa hauteur.

Si une simple proposition, telle que celle-ci, peut apporter de nombreux éclairages, il faut aussi envisager un accueil réservé de la part des experts. Nous avons pu voir tout au long de ce rapport que l'expert est un spécialiste de l'estimation et qu'il n'est pas courant de partager le contenu d'une estimation. Une réflexion sur le mode de récolte des données devra être engagée pour assurer l'anonymat des déclarations et leur fiabilité. Cette question essentielle se posera si l'observatoire voit le jour, que la CNIEFEB en prenne la maîtrise d'ouvrage ou non.

4.1.2. Ouverture de la CT aux problématiques d'institutionnels

Les membres de la CT ont souhaité ouvrir leurs travaux à des représentants d'institutionnels (banques et assurances) pour tenter de comprendre leurs attentes vis-à-vis des estimations de patrimoine. En cela, la CT n'avait pas pour intention de développer de méthodes propres aux actifs forestiers mais de se tenir informée des évolutions des exigences en matière comptable. Cette question d'actualité (directive AIFM, cf. § 1.3.4.), n'a pas abouti à la rédaction détaillée des principes comptables dans la charte.

Cependant, l'ASFFOR s'est intéressée de près à l'avancée de la charte par le biais de son représentant Jean-Yves HENRY. La principale mission de cette association consiste à promouvoir le placement forestier. Elle joue aussi le rôle de représentation des investisseurs auprès des pouvoirs publics. Aussi, un rapprochement entre l'ASFFOR et la CNIEFEB sur les questions d'estimation a paru évident.

Les échanges intéressants qui ont eu lieu jusqu'à présent avec M. HENRY augurent d'une collaboration durable. Ainsi, la CT pourrait envisager la rédaction d'un document indépendant de la charte de l'estimation pour expliciter l'approche comptable, les attentes des investisseurs et les instances de contrôles afin de guider les experts dans leurs missions. La publication d'un texte indépendant sur justifie donc d'une part par le souhait de ne pas encombrer la charte de cas particuliers. D'autre part, les considérations comptables requièrent un développement détaillé qui ne saurait être réduit à leur plus simple expression, sachant l'utilité qu'en auront les experts.

4.1.3. Communication et diffusion du travail de la CT

Pour aller plus loin et dans un souci de cohérence entre la rédaction de la charte, de la création d'un observatoire de la valeur du foncier forestier, il semble évident de développer un axe de communication. En effet, aucun résultat ne peut être espéré sans une réflexion sur les moyens de diffusion de ce travail.

La formation des experts forestiers

Au fil des débats de la CT, j'ai fait le constat d'une hétérogénéité certaine des approches de l'estimation forestière. Ceci s'explique assez facilement par les différences de génération et les parcours de chacun. Qu'ils soient issus de formations bois ou forestières, techniques ou d'ingénierie, les experts ont des sensibilités variables. Néanmoins, une certaine cohérence est requise par la CNIEFEB c'est pourquoi le rôle de la formation en interne est primordial. Rappelons par ailleurs, que les experts sont tenus par la législation à suivre 30 heures de formation annuelle. Le contexte déontologique et juridique est donc en accord avec la perspective de renforcer lors des sessions de formation les connaissances en estimation forestière en présentant les travaux de la CT.

La mise en œuvre de cette proposition ne semble pas présenter de contraintes particulières car la CNIEFEB est déjà dotée d'une commission formation chargée de l'organisation des formations internes. Il s'agirait donc de réunir cette commission et la CT pour l'élaboration d'un programme de formation modernisé en accord avec la charte en estimation forestière.

Par ailleurs, au sein d'une organisation telle que la CNIEFEB (association syndicale) et comme dans toutes les associations, il est important que les décisions prises en commission soient diffusées. Si la formation apparaît être un moyen efficace, tous les experts ne choisissent pas tous les mêmes axes d'approfondissement. Aussi, la publication d'un bulletin en interne saura compléter cette proposition.

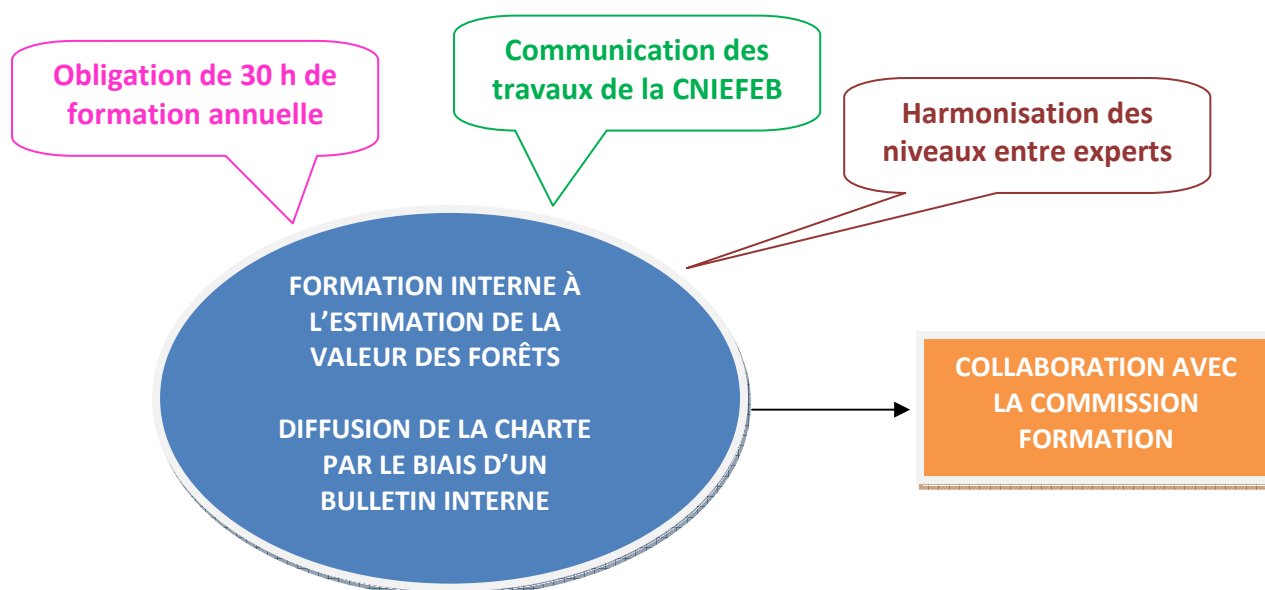


Figure. 28 —Schéma synthétique de la proposition de formation et de communication internes.

La diffusion publique

La deuxième dimension que la CNIEFEB pourrait donner à cette proposition de communication serait la publication dans des revues spécialisées et sur son site internet d'une version simplifiée de la charte de l'estimation forestière. Le principal objectif est de rappeler que la CNIEFEB est dynamique et qu'elle attache une grande importance à la réflexion sur des problématiques d'actualité. L'estimation a constitué le thème majeur de l'année 2013, il semblerait donc opportun qu'elle publie le fruit d'une longue concertation. Par ailleurs, en diffusant une version simplifiée de la charte, la CNIEFEB rappelle le rôle des experts dans cette discipline. Nous avons pu voir tout au long de cette étude que l'expertise requiert une grande expérience et un savoir-faire qu'une simple formule mathématique ne pourrait remplacer. Aussi, la CNIEFEB aurait tout intérêt à expliquer aux « usagers » de l'expertise forestière qu'elle sait se remettre en question et se moderniser.

Néanmoins, la communication à plus grande échelle ne doit pas nuire aux activités des experts c'est pourquoi l'idée d'une version simplifiée est née. Elle ne devrait pas comporter de détails de calcul ni de références chiffrées. Seuls les concepts, principes et les indispensables d'une estimation devraient y figurer.

Ce dernier axe, bien qu'important pour la CNIEFEB, n'est pour l'instant pas prioritaire. La CT doit encore conclure la rédaction de la charte de l'estimation forestière avant de se poser la question du contenu de la version publique. La prise de recul proposée ci-après tentera d'expliquer pourquoi ces six mois de collaboration n'ont pas suffi à la rédaction de la charte.

Note intermédiaire 5:

De nombreuses perspectives s'ouvrent à la CT après six mois de réflexion concertée. Nous en avons proposé certaines, mais l'estimation forestière comporte des aspects qui mériteraient que l'on s'y intéresse de plus près. En l'état actuel des connaissances et au vu des observations faites, nous retiendrons :

- ✓ la création d'un observatoire du foncier forestier ;
- ✓ l'accentuation de la communication interne de la CNIEFEB ;
- ✓ la publication d'une version simplifiée de la charte et
- ✓ la rédaction d'un texte propre à l'approche comptable et aux attentes des institutionnels.

4.2. Prise de recul sur ma contribution à la CT

4.2.1. Appropriation des principes d'estimation

La principale difficulté du travail a été de se familiariser avec les principes d'estimation forestière. Bien que les fondamentaux aient été étudiés en deuxième année de la FIF, la réalité fut tout autre. La première partie du stage a donc consisté à se réapproprier ces principes et à faire le parallèle avec les pratiques courantes.

La recherche bibliographique a donc occupé une partie importante des deux premiers mois de stage. *In fine*, les références ne présentent pas beaucoup de différences. Les méthodes d'estimation immobilières sont limitées et l'on retrouve les mêmes principes pour les marchés forestiers ou du bâti. Mon travail n'a pas consisté à développer de nouveaux moyens d'estimation, il a eu pour principal objectif de formuler autrement les recommandations faites en 1997 (CNIEFEB, 1997) et de les compléter par des outils tels que le BASI ou la valeur potentielle et des observations issues des accords de la CT.

Parallèlement, mon immersion dans un cabinet d'expert m'a permis de prendre du recul sur chacune des méthodes et d'avoir une meilleure compréhension de l'adaptation de la théorie aux réalités de terrain. Ce stage n'aurait pas eu le même intérêt s'il avait eu lieu dans un autre cadre.

4.2.2. Le travail au sein de la CT

L'intégration dans la CT a été une belle opportunité de rencontre avec de nombreux experts forestiers. Les échanges techniques et pointus qui ont eu lieu en réunion ou après, m'ont permis d'appréhender les difficultés auxquels ils sont confrontés et les points de vue divergents qui les partagent. Nous allons voir que cela a été facteur de discussions et donc d'avancées mais cela nous a aussi souvent freinés.

Les réunions

J'ai été confrontée à de nombreuses reprises à des difficultés de positionnement lors de la préparation des réunions (au nombre de quatre entre le mois de mars et le mois d'août) et leur tenue. Les débats se sont souvent éternisés sans forcément aboutir à un consensus. En effet, les acquis de chacun ont peut-être perturbé les échanges. Même si la courtoisie et le plaisir de travailler en groupe n'ont jamais manqué à l'appel, la synthèse et l'objectivité ont parfois fait défaut. Des conflits de personnes sont vite apparus et ont ralenti la progression du travail. Pour autant, les discussions étaient fondées les réunions servaient justement à partager directement sur un sujet en y apportant toutes les précisions nécessaires.

Par ailleurs, des décisions prises au début ont été de nouveau examinées lors de la dernière réunion. Cela traduit la complexité du sujet de l'expertise mais cela a aussi participé au ralentissement de la rédaction de la charte, toujours en cours d'élaboration. Parmi elles, il y a notamment l'évolution de la locution valeur technique en capital technique. Proposée et acceptée en mars, cette idée ne semble plus autant séduire en août.

Enfin, de nouveaux objectifs se sont greffés au cours de la rédaction de la charte. Leur prise en compte a nécessité des réajustements, cela a notamment été le cas pour le choix du public visé par la charte. Initialement prévue pour des lecteurs initiés, la proposition de la diffuser à grande échelle a été émise. Il a donc fallu se poser la question du format que la CT voulait donner à ce document, le niveau de détail souhaité et sa taille.

Aujourd'hui, il n'existe qu'une version en cours d'élaboration dont le contenu est adapté aux experts. Un travail de simplification reste donc à faire.

Difficultés du travail à distance

Suite aux réunions, les membres de la CT continuaient à collaborer à distance par l'échange de mails. J'apportais au texte de base les modifications sur lesquelles nous nous étions accordées et chacun me faisait part de ses commentaires. J'avais donc pour mission de me présenter à la réunion suivante avec la dernière version de la charte. En théorie, très simple à mener, ce mode de fonctionnement n'a pas été des plus efficaces. La première raison à cela est qu'une fois sortis de l'enceinte de la salle de réunion, les experts retournent à leurs occupations et la relecture d'un texte d'une trentaine de pages n'enchant pas toujours. Il est important de rappeler que le temps dédié par les experts à la CT se fait sur leur temps de travail. Le don de leur temps précieux était dépendant de la charge de travail qu'ils avaient par ailleurs. Par conséquent, la relecture a souvent été secondaire et procrastinée.

Les vacances entre le mois de juillet et d'août ont aussi freiné l'avancement de la réaction de la charte. Cette période, bien que propice en principe à la lecture, n'a pas bénéficié à la charte.

Une autre difficulté résidait dans le traitement des « allers-retours » de version entre les experts après chaque intégration de corrections. Bien que ces dernières fussent issues des accords en réunion, de nouvelles propositions émergeaient. Leur intégration s'en trouvait parfois compliqué et générait de nouveaux commentaires en chaîne.

Enfin, mon stage était officiellement basé en Bourgogne chez Roland SUSSE et j'ai profité de cette opportunité pour perfectionner mes connaissances de terrain, cela peut-être au détriment de ma contribution à la rédaction de la charte pour la CT. Si cela explique une partie des raisons pour lesquelles la rédaction a nécessité autant de temps, cela m'a aussi permis de mettre en pratique les principes et d'avoir une vision plus pragmatique du sujet.

4.2.3. L'ouverture à des membres extérieurs à la CT

Lors de la première réunion, l'idée d'ouvrir la CT à des personnalités extérieures a été émise. Cela s'est concrétisé par l'audition de M. BRUCIAMACCHIE et de M. PEYRON qui ont apporté de précieux éclairages sur la théorie de l'estimation forestière. Le deuxième volet envisagé à cette ouverture concernait l'audition de professionnels de l'immobilier, cela n'a pu avoir lieu au cours du stage mais cela constitue désormais une opportunité pour les experts de se positionner au vu d'une actualité immobilière mouvementée.

En effet, depuis le 2 août 2013, la Direction générale des finances publiques a mis à disposition un service en ligne de calcul de valeurs immobilières. Nommé PATRIM, ce logiciel a été développé dans l'objectif de fournir aux particuliers une valeur à leur biens dans le cadre d'une obligation déclarative (ISF, donation, succession,...). Cet outil est fortement décrié par les professionnels de l'immobilier. M. BUET, président de la FNAIM s'est exprimé au mois d'août à ce sujet et a notamment contesté l'idée qu'un algorithme dont les paramètres ne sont pas complets puisse établir une valeur. De plus, l'option de géolocalisation laisserait, selon lui, trop de place à la comparaison.

Aussi, je pense que la CT devrait profiter de cette question d'actualité pour affiner son travail en développant un partenariat solide avec d'autres professionnels de l'immobilier.

Conclusion

L'estimation forestière repose sur des principes de base fondés sur les caractéristiques de la forêt française, ses natures physiques et juridiques, tels que déjà définis au XIX^e siècle.

Toutefois l'évolution économique et réglementaire est constante et les estimateurs doivent régulièrement remettre en question les techniques d'évaluation.

Le travail réalisé en ce sens par la commission technique de la CNIEFEB devrait permettre de répondre à ces attentes par la production d'une charte de l'estimation de la valeur des forêts. Cela a été le sens de mon stage.

À travers le regard porté sur les travaux de cette commission, il apparaît que les experts forestiers peuvent avoir des approches parfois différentes mais toujours pertinentes, tributaires de leur formation technique et de leur sensibilité personnelle sur la conduite des peuplements forestiers.

Les points les plus sensibles ont porté sur l'appréciation de la valeur du fonds et sur la mise en application de la "décote immobilière" sur la valeur du capital superficie et de son importance. Un autre point significatif a été la détermination de la valeur des jeunes peuplements, largement dépendante du choix du mode de gestion retenu. Enfin, l'intégration de nouveaux paramètres dans le jeu des estimations a pesé dans les discussions, parfois négativement, comme les réglementations environnementales ou positivement comme les aménités récréatives.

Ces éléments sont à considérer dans un contexte de marché immobilier forestier, fluctuant aujourd'hui dans une période très active qui stimule les prix de vente, portés largement au-delà des valeurs techniques.

Les experts ont ainsi voulu s'exprimer sur ces diverses évolutions et ont cherché par le travail de cette commission à mettre en place une certaine harmonisation, sans pour autant imposer une pensée unique, de manière à éviter des distorsions inacceptables pour les investisseurs ou tout destinataire d'une estimation. Par ce travail collégial, ils démontrent leur compétence et leur indépendance, propres au titre d'expert.

La diversité de leurs opinions a conduit à laisser ouvertes des approches différenciées, mais toujours à justifier. La charte de l'estimation de la valeur des forêts saura en témoigner.

Mon regard sur ces travaux, travaux d'un groupe d'experts qualifiés, à la lumière des points d'ancrage matériel permis par mon stage de terrain dans le cabinet Susse confirme que la problématique est complexe et doit être abordée par des spécialistes confirmés, tels que les a voulu la loi avec le titre d'"expert forestier". Les propositions et perspectives, que j'ai voulu les plus pragmatiques possibles, devraient aider les experts à diminuer le risque de voir se développer des activités d'expertises par des personnes non formées et à rappeler qu'ils sont les acteurs incontournables de l'estimation forestière. La réussite d'un tel projet repose sur leur détermination à faire rimer communication, coopération et promotion de leur métier hors du commun.

Références bibliographiques

BARREAU (Gilles). 2006 — Les aménités forestières en Midi-Pyrénées. — 3 mai 2013. — http://www.crpfi-midi-pyrenees.com/datas/pdf/amenites_2006-09.pdf

BRUCIAMACCHIE (Max), BAILLY (Michel) et SCHNEIDER (Jean-Baptiste). 2008 — La valeur potentielle comme outil d'aide à la gestion des peuplements irréguliers. — *Forêt wallonne*, n° 93, p. 34-43.

CHAUDE (Pierre). 1936 — Traité des estimations et expertises forestières. — Paris : A. DEMOULIN —461 p.

Chevassus au Louis *et al.* 2009. — Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes. — 378 p.

COMMISSARIAT GENERAL AU DEVELOPPEMENT DURABLE. 2012 — La loi responsabilité environnementale et ses méthodes d'équivalence. — 16 mai 2013. — http://ec.europa.eu/environment/legal/liability/pdf/eld_guidance/french_guide.pdf

CONSEIL NATIONAL DES COMPAGNIES D'EXPERTS DE JUSTICE et CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX. 2011 — Les bonnes pratiques des avocats et des experts. Recommandations, articles 275 et 276 du Code de Procédure Civile. 7 août 2013. — http://encyclopedia.avocats.fr/GEIDFile/cNB_cNceJ_Guide_.pdf?Archive=193340291152&File=Consultez+la+brochure

COSTAZ, BARREAU, HENRY, MESNIL, MICHAUT, ROUSSELIN, TOULEMONDE et de VASSELOT. 1997 — Recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts: analyse et développement menés par la commission technique de la CNIEFEB. *Revue forestière française*, vol. XLIX, n° 6, p. 503-518.

De GRANDCOURT (Olivier). 1952 — Réponse au Traité de Massaloux. *Revue forestière française*, p. 145-155.

DIRECTION GENERALES DES FINANCES PUBLIQUES. 2006 — L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés. — 6 mai 2013. — http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_4166/fichedescriptive_4166.pdf

DOUMIC (Isabelle). 2008 — Bois et forêts, la demande des investisseurs s'accélère. *Gestion privée magazine*, n° 21, p. 26-31.

DUTILLOY. 1966 — Technique économique de gestion forestière. —Paris. — 121 p.

FAUSTMANN. 1846 — Berechnung des Wertes welchen Waldboden sowie noch nicht haubare Holzbestände für die Waldwirtschaft besitzen. *Allgemeine Forst und Jagd Zeitung*. — 25 p.

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE. 2006 —Charte de l'expertise en évaluation immobilière, troisième édition. — Paris. — 101 p.

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE. 2012 —Charte de l'expertise en évaluation immobilière, quatrième édition. — Paris. — 141 p.

KREMER (Carole). 2013 — Expert un concept, un titre une appellation. —15 mars 2013. — <http://www.revue-experts.com/expert-un-concept-un-titre-une-appellation-par-c-mettler-kremer.html>

LECAT (Gabriel). 2004 — En quoi le cadre de vie rural contribue-t-il à expliquer les prix fonciers dans les espaces périurbains? . — *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, p. 29-55.

Leinekugel (Thibaut). (2007) — Les déterminants de la valeur des forêts : Étude de la segmentation du marché, comparaison valeur de vente et valeur technique. — juillet 2007. — 77 p.

LITTLE, PHELAN, MC DONALD et PHILLIPS. 2012 — Code of practice of valuation of commercial forest plantation. —13 mai 2013. — <http://www.agriculture.gov.ie/media/coford/content/eventspresentations/events2012/Cod%20of%20Practice%20Valuation%20of%20Commercial%20Forest%20Plantations%20Draft%20%2002-10-2012.pdf>

MAHEUT. 1996 — Développements actuels des méthodes d'estimation forestière en Allemagne. — *Revue forestière française*, vol. XLVIII, n° 4, p. 361-370.

MOREL et TERREAUX. 1995 — L'estimation de la valeur des forêts à travers un exemple: entre simplification abusive et complexité du réel. — *Revue forestière française*, vol. XLVII, n° 2, p. 151-161.

NOIROT-BONNET. 1856 —Manuel de l'estimateur des forêts, deuxième édition. Paris. — 647 p.

PARLEMENT EUROPEEN. 2006 — Directive relative aux services dans le marché intérieur. — 1 juillet 2013. — <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:376:0036:0068:fr:PDF>

RAUNIKAR et BUONGIORNO. 1999 — Le rôle joué par l'économie dans la gestion forestière: de FAUSTMANN à la courbe environnementale de Kuznets. — *Revue forestière française*, n° spécial, p. 102-116.

SAFER. — Le prix des terres. L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2012. 2013 — 13 août 2013. — <http://www.safer.fr/marche-immobilier-rural-en-2012.asp>

SCHAEFFER (Léon). 1960 — Principes d'estimation forestière, deuxième édition. —Nancy : Ecole Nationale des Eaux et Forêts — 180 p.

SOCIETE FORESTIERE et SAFER. 2012 — Le marché des forêts en France, indicateur 2012.

SOCIETE FORESTIERE et SAFER. 2013 — Le marché des forêts en France, indicateur 2013.

THE EUROPEAN GROUP OF VALUER'S ASSOCIATION. 2009 — Normes européennes d'évaluation immobilière, sixième édition. —Paris. — 111 p.

Principaux sites internet consultés :

PEYRON (Jean-Luc), AGROPARISTECH. — Cours en ligne. — Dernière consultation le 9 septembre 2013. —

<http://www.agroparistech.fr/coursenligne/Economie/Economie.html>

CONSEIL NATIONAL DES EXPERTS FONCIERS AGRICOLES ET FORESTIERS. — Dernière consultation le 26 juillet 2013.

www.cnefap.fr

COMPAGNIE NATIONALE DES INGENIEURS ET EXPERTS FORESTIERS ET DES EXPERTS BOIS. — Dernière consultation le 13 septembre 2013.

www.foret-bois.com

FORÊT PRIVÉE DE France. — *Forêt privée française : le portail des forestiers privés*. — Dernière consultation le 27 juin 2013.

www.foretpriveefrancaise.com

INSTITUT NATIONAL DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE ET FORESTIERE. — Dernière consultation le 1 juillet 2013.

www.ign.fr

LEGIFRANCE. — *Le service public de la diffusion du droit*. — Dernière consultation le 10 septembre 2013.

www.legifrance.gouv.fr

Contacts

Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers et des Experts Bois

Roland SUSSE (Président de la CNIEFEB)

5 rue du Val de Saône, 21270 Binges

Roland.susse@free.fr

03.80.31.70.18

Philippe IMBERT (Président de la commission technique).

107 Bd des Etats-Unis, 03200 Vichy

ph.imbert@arborea.com

04.70.97.89.89

Gilles BARREAU

505 chemin des Fusillés du Bois de la Reule "La Gembrière", 31380 Gragnague

lf.barreau@wanadoo.fr

05.61.09.41.80

Eric BOITTIN

La Fontclaire, 19200 Saint-pardoux-le-vieux

eric.boittin@cabinet-coudert.com

05.55.72.16.51

Pierrick COCHERY

8 allée des Glycines, 78120 Rambouillet

pierrick.cochery@gmail.com

01.34.83.19.44

Patrick COSTAZ

55 Bd des Batignolles, 75008 Paris

patrick.costaz@wanadoo.fr

01.45.22.26.06

Jean-Pierre MESNIL

102 rue Réaumur, 75002 Paris

Jean-pierre.mesnil@forestiere-cdc.fr

01.40.39.81.13

Didier PAILLEREAU

38 rue de la Gare, 67750 Scherwiller

didier.paillereau@wanadoo.fr

03.88.82.55.20

Jacques ROUSSELIN

16 rue de la Fauconnière, 52000 Chaumont

j.rousseau@forest-online.com

03.25.03.16.97



Autres personnes sollicitées lors du stage

Jean-Yves HENRY (Secrétaire permanent de l'ASFFOR)

102 rue Réaumur, 75002 Paris

jy.henry.asffor@gmail.com

01.40.39.81.20



Thibaut LEINEKUGEL (Chef du bureau des marchés de l'électricité, MEDDE)

thibaut.leinekugel@developpement-durable.gouv.fr

01.40.81.94.23

Jean-Luc PEYRON (Directeur d'ECOFOR)

42 rue Scheffer, 75116 Paris

jean.luc.peyron@gmail.com

01.53.70.21.70



Phil MORGAN (Expert forestier irlandais)

phil@selectfor.com

Andy POORE (Expert forestier irlandais)

andy@selectfor.com



Mauro FRATTEGANI (Expert forestier italien)

mauro@frattegiani.it

Table des annexes

ANNEXE 1 : Extrait de l'article L 171-1 du Code rural et de la pêche maritime sur la réglementation du port du titre d'expert	61
ANNEXE 2 : Article 25 extrait de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur	62
ANNEXE 3 : Calendrier et synthèse des éléments de discussion	63
ANNEXE 4 : Guide d'entretien de professionnels de l'immobilier	64
ANNEXE 5 : Comment mener une expertise en accord avec les moyens et délais mis à disposition	65
ANNEXE 6 : Exemple d'engagement d'un expert pour l'évaluation de l'actif forestier d'un groupement forestier	66
ANNEXE 7 : Exemple d'un premier rapport d'expertise	68
ANNEXE 8 : Exemple d'un second rapport d'expertise	73

ANNEXE 1 : Extrait de l'article L 171-1 du Code rural et de la pêche maritime sur la réglementation du port du titre d'expert

Les experts fonciers et agricoles et les experts forestiers sont des personnes physiques qui exercent, le cas échéant dans le cadre d'une personne morale, en leur nom personnel et sous leur responsabilité, des missions d'expertise en matière foncière, agricole et forestière portant sur les biens d'autrui, meubles et immeubles, ainsi que sur les droits mobiliers et immobiliers afférents à ces biens.

La profession d'expert foncier et agricole ou d'expert forestier est incompatible avec les charges d'officiers publics et ministériels et avec toutes fonctions susceptibles de porter atteinte à son indépendance, en particulier avec toute profession consistant à acquérir de façon habituelle des biens mobiliers ou immobiliers en vue de leur revente. Elle n'est pas incompatible avec des activités de gestion immobilière sur les biens d'autrui et avec des activités d'entremise immobilière si elles ne portent pas sur une même opération que celle faisant l'objet des missions d'expertise visées ci-dessus.

Il est créé un Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière (CNEFAF), doté de la personnalité morale, auquel doivent adhérer les personnes se réclamant en France du titre d'expert foncier et agricole ou d'expert forestier.

L'assemblée générale des membres du conseil national vote annuellement le budget, approuve les comptes et fixe le montant des cotisations dues par ses membres. Le conseil est administré par un comité composé de représentants des experts désignés par les membres du conseil sur proposition des organisations les plus représentatives à l'échelon national des professions d'expert foncier, agricole et forestier. Ce comité, qui élit son président, prépare les délibérations de l'assemblée générale.

Ce comité est chargé en particulier d'établir annuellement la liste des experts fonciers et agricoles ou forestiers et de faire respecter les devoirs professionnels de chacune des personnes inscrites sur la liste tels qu'ils sont définis par un décret en Conseil d'Etat.

Nul ne peut porter le titre d'expert foncier et agricole ou d'expert forestier s'il ne figure sur la liste mentionnée ci-dessus. Le comité peut prononcer des sanctions constituées soit par un blâme, soit par un avertissement, soit par une suspension, soit par une radiation de la liste, cette dernière sanction ne pouvant être appliquée qu'en cas de faute professionnelle grave ou de condamnation pour faits contraires à l'honneur, à la probité et aux bonnes mœurs. Quand il siège en matière disciplinaire, ce comité est présidé par un membre du Conseil d'Etat.

En vue de leur inscription sur la liste nationale des experts fonciers et agricoles et des experts forestiers, les intéressés justifient d'un niveau de formation et d'expérience, d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et s'engagent à respecter l'indépendance nécessaire à l'exercice de leur profession. En cas d'incapacité légale, la radiation de la liste est prononcée de plein droit.

Toute personne qui aura fait usage du titre d'expert foncier et agricole ou d'expert forestier sans être inscrite sur la liste mentionnée ci-dessus sera punie des peines prévues par l'article 433-17 du code pénal. Sera punie des mêmes peines toute personne qui aura fait usage d'une dénomination présentant une ressemblance de nature à causer une méprise avec le titre d'expert foncier, agricole et forestier.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, notamment les conditions d'inscription sur la liste nationale, les conditions d'éligibilité et les modalités de désignation des membres du comité, ainsi que la procédure disciplinaire suivie devant celui-ci.

ANNEXE 2 : Article 25 extrait de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur

1. Les États membres veillent à ce que les prestataires ne soient pas soumis à des exigences qui les obligent à exercer exclusivement une activité spécifique ou qui limitent l'exercice conjoint ou en partenariat d'activités différentes. Toutefois, les prestataires suivants peuvent être soumis à de telles exigences:

- a) les professions réglementées, dans la mesure où cela est justifié pour garantir le respect de règles de déontologie différentes en raison de la spécificité de chaque profession, et nécessaire pour garantir l'indépendance et l'impartialité de ces professions;
- b) les prestataires qui fournissent des services de certification, d'accréditation, de contrôle technique, de tests ou d'essais, dans la mesure où ces exigences sont justifiées pour garantir leur indépendance et leur impartialité.

2. Lorsque des activités pluridisciplinaires entre les prestataires

visés au paragraphe 1, points a) et b), sont autorisées, les États membres veillent à:

- a) prévenir les conflits d'intérêts et les incompatibilités entre certaines activités;
- b) assurer l'indépendance et l'impartialité qu'exigent certaines activités;
- c) assurer que les règles de déontologie des différentes activités sont compatibles entre elles, en particulier en matière de secret professionnel.

3. Dans le rapport prévu à l'article 39, paragraphe 1, les États membres indiquent les prestataires soumis aux exigences visées au paragraphe 1 du présent article, le contenu de ces exigences et les raisons pour lesquelles ils estiment qu'elles sont justifiées.

ANNEXE 3 : Calendrier et synthèse des éléments de discussion

Dates	Personnes présentes	Principes évoqués
5 mars 2013	<u>Membres de la commission technique :</u> Roland SUSSE (Président de la CNIEFEB) Philippe IMBERT (Président de la CT) Gilles BARREAU Eric BOITTIN Pierrick COCHERY (excusé) Patrick COSTAZ Jean-Pierre MESNIL Didier PAILLEREAU Jacques ROUSSELIN + Soraya BENNAR (Stagiaire)	-Discussions autour des confusions entre valeur vénale et valeur technique. - Evolution de la valeur technique en capital technique ; - Interview de professionnels de l'immobilier et d'un commissaire aux comptes pour les questions de surcotes et décotes ; -Précisions sur le contenu et l'application de la décote immobilière.
15 mai 2013	<u>Membres de la commission technique</u> +Sylvestre COUDERT en remplacement d'Eric BOITTIN <u>Personnalité extérieure :</u> Jean-Yves HENRY	- Rapprochement avec la charte de l'expertise en évaluation immobilière ; -Proposition de faire évoluer la publication de 1997 en charte de l'estimation de la valeur des forêts ; -Discussions autour d'une fourchette de valeur de la décote immobilière ; -Notions d'aménités et d'externalités ; -Comparaison avec d'autres pays européens ; -Discussions autour des exigences des institutionnels.
14 juin 2013	<u>Membres de la commission technique</u> <u>+Personnalités extérieures :</u> Max BRUCIAMACCHIE Jean-Yves HENRY Jean-Luc PEYRON	-Présentation et discussions autour de nouvelles méthodes de calcul (BASI et valeur potentielle).
27 août 2013	Roland SUSSE Philippe IMBERT Jean-Pierre MESNIL Didier PAILLEREAU Jean-Pierre SADOUX +Soraya BENNAR <u>Personnalité extérieure :</u> Max BRUCIAMACCHIE	- Précisions et discussions sur la décote immobilière ; -Remise en question du capital technique et de la valeur vénale ; -Evocation du changement de titre de la charte.

ANNEXE 4 : Guide d'entretien de professionnels de l'immobilier

Ce guide d'entretien a été proposé suite à la première réunion de la commission technique. Bien que les entretiens n'aient pas encore eu lieu, ce guide reste encore valide et pourra être complété.

Les questions suivantes ont pour vocation de mieux cerner les méthodes, les attentes et les difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier.

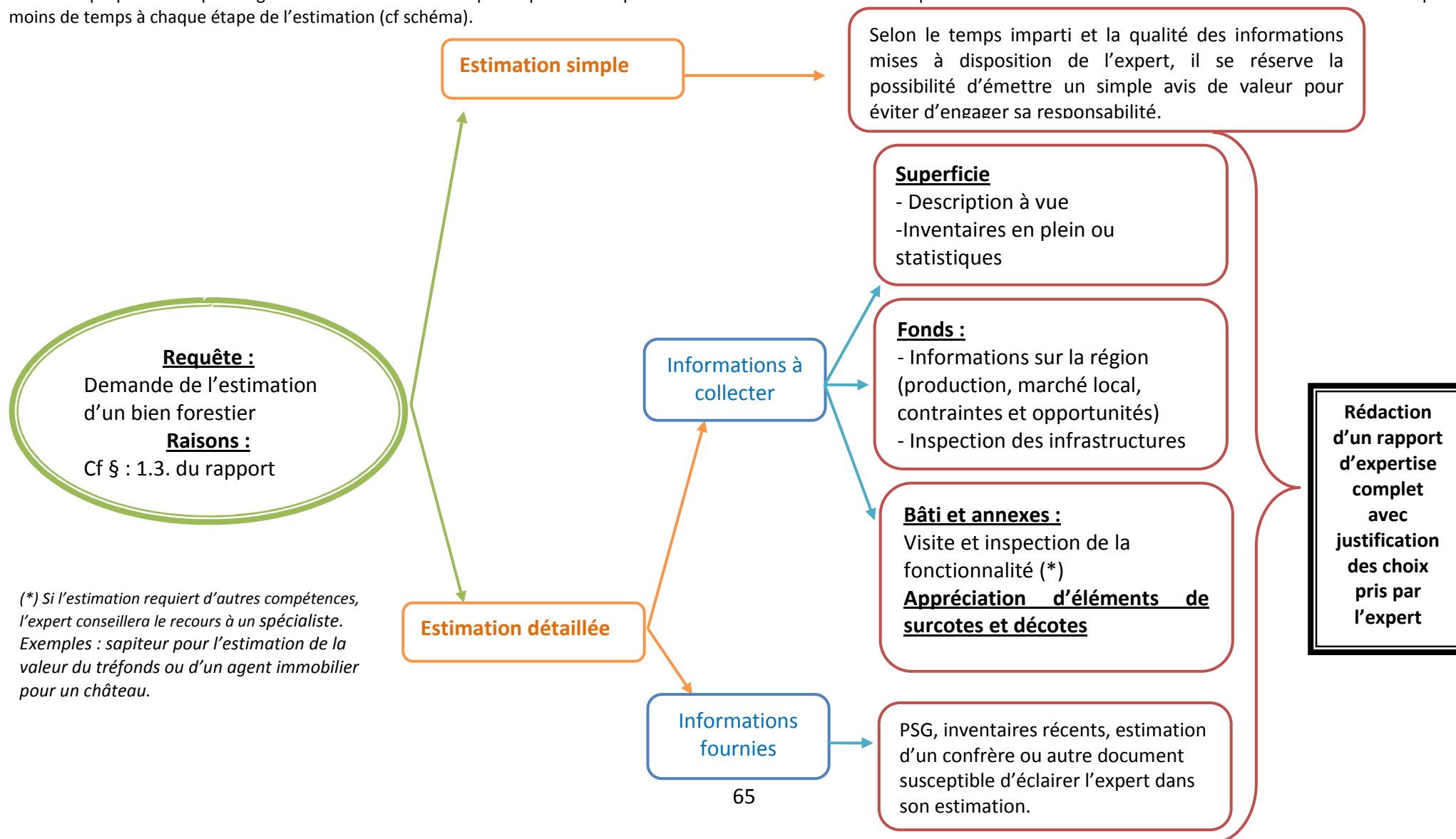
1. Quel est votre métier ? Sur quel périmètre intervenez-vous ? (Département, région, national, international).
2. Vous êtes vous déjà reposé sur les travaux d'un expert forestier pour approcher la valeur d'un bien forestier ?
3. Comment utilisez-vous, si vous les utilisez, les rapports d'expertise rédigés par des experts forestiers ? Si oui, quelles sont les méthodes que vous utilisez ?
4. Avez-vous rencontré des problèmes d'interprétation en regard de la lecture de rapports d'expertise, voire des divergences ?
5. Comment interprétez-vous la valeur des peuplements ?
6. Comment interprétez-vous la spécificité de la valeur technique d'une part, et de la valeur vénale d'autre part ?
7. Intégrez-vous des impacts fiscaux ? Faites-vous des différences entre les investisseurs ? Si oui, pour qui et comment ?
8. Quelle est votre lecture des publications FN-SAFER ? Quelles sont pour vous leurs utilisations ?

Questions diverses :

9. Comment appréciez-vous spécifiquement la valeur des annexes à la forêt (étang, bâti, ...) ?
10. Intégrez-vous des aménités environnementales ? Agrément paysager ?
11. Intégrez-vous des seuils de valeur du fonds selon la taille des forêts ?
12. Quel poids affectez-vous aux classements type EBC, Natura 2000, ... ?
13. Comment prenez-vous en compte les risques naturels, sanitaires, ... ?
14. Auriez-vous des observations à formuler ?

ANNEXE 5 : Comment mener une expertise en accord avec les moyens et délais mis à disposition

Une expertise pour l'estimation de la valeur d'un bien forestier ne se mènera pas de la même manière selon le niveau d'exigence du mandant, les délais imposés ainsi que les moyens financiers proposés. L'expert organise donc son estimation pour optimiser la qualité de son travail selon ces divers paramètres en décidant de visiter le bien ou non et en dédiant plus ou moins de temps à chaque étape de l'estimation (cf schéma).



ANNEXE 6 : Exemple d'engagement d'un expert pour l'évaluation de l'actif forestier d'un groupement forestier

Mission confiée par GROUPEMENT FORESTIER XXXXXXXXX.

Je soussigné, M. ou MME L'EXPERT FORESTIER

Adresse :

Téléphone :

Mail :

Fax :

Numéro d'immatriculation au CNEFAF :

Agissant en qualité d'Expert pressenti en vue de la réalisation de la validation de l'évaluation des actifs du GROUPEMENT FORESTIER XXXXXXXXX, tels que présentés dans les rapports du Conseil de Gérance et des Gérants au titre de l'exercice de l'année civile N.

Je confirme avoir procédé aux diligences nécessaires pour apprécier si l'acceptation de la mission d'expertise immobilière ne me placerait pas en position d'affecter le respect des principes d'impartialité, d'indépendance, de prévention des conflits d'intérêts et de compétences nécessaires à l'exercice de ma mission.

En particulier, je confirme pour moi-même et pour la société au nom de laquelle j'exerçais la mission évoquée ci-dessus :

-Disposer d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières proposées par l'organisme ci-dessus mentionné.

-Ne présenter tant à l'égard de l'organisme qui envisage ma désignation qu'à l'égard des biens soumis à mon expertise aucune situation ou lien financier, personnel ou professionnel qui puisse être de nature à compromettre mon indépendance ou susceptibles d'être perçue comme de nature à mettre en cause le caractère impartial de ma mission d'expertise. Je confirme en outre m'être assuré(e) que les membres de mon équipe n'ont pas, par rapport à l'organisme concerné, de liens personnels, financiers ou professionnels incompatibles avec la mission d'expertise.

-Agir sous ma propre responsabilité.

Je m'engage à rédiger un rapport daté et signé, recensant tous les éléments techniques, juridiques, économiques qui concourent à la détermination de la valeur du bien, et à le

conclure par l'énoncé d'un chiffre représentant la valeur de réalisation du bien explicitement appréciée à la date de fin de l'exercice N.

Dans le cas où je serais appelé(e) à certifier ultérieurement la valeur du bien présentement expertisé en valeur de réalisation à la date de fin d'exercice, je m'engage à procéder à cette actualisation sous ma seule responsabilité et en toute indépendance.

Je m'engage à faire connaître au mandant, le GROUPEMENT FORESTIER XXXXXXXX toute évolution susceptible de faire naître ou de révéler des situations de nature à remettre en cause le contenu de la présente déclaration durant ma mission.

Je m'engage à ne faire aucun usage commercial de mon acceptation par le GROUPEMENT FORESTIER XXXXXXXX pour l'évaluation de ses actifs.

Fait à _____, le _____

ANNEXE 7 : Exemple d'un premier rapport d'expertise

Nous soussigné M. L'Expert Forestier, à la demande de la M. XXXX, avons estimé comme suit le Bois YYYY sur la commune de ZZZZ (99).

Visite de la propriété effectuée le : JJ/MM/AAAA.

1° / CONSISTANCE CADASTRALE

Département 99

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Surface</u>
Commune de :			
ZZZZ			
B	119	Lieu-dit 1	13 ha 36 a 50 ca
	168	Lieu-dit 2	3 14 60
	170	?	51 09 21
Etang	170		1 88 33 ca

			69 ha 48 a 64 ca

Surface totale : 69 ha 48 a 64 ca

2° / CARACTERES GENERAUX

Cette propriété est située au Sud de [REDACTED], dans la région du [REDACTED] à une altitude variant de 235 à 251 m. Le relief est faiblement vallonné permettant un bon drainage du sol.

Le Bois YYYY bénéficie de bonnes conditions climatiques caractérisées par une pluviosité annuelle de 861 mm répartie sur 131 jours et une température moyenne annuelle de 10,5°C. L'indice d'aridité de Martonne s'élève à 42,2 ce qui traduit de bonnes potentialités pour le chêne et le hêtre.

Le substratum relèvent de limons éoliens recouvrant le Pliensbachien, déterminant des sols argilo-limoneux de bonne profondeur, sensibles à l'hydromorphie, visibles par la présence de concrétions ferro-manganiques ce qui traduit un excès d'eau en période hivernale.

Ce bois est desservi au nord par une voie communale goudronnée mais limitée en tonnage. Un accès direct au massif, réservé aux véhicules légers, s'établit par le chemin qui mène à l'étang, qui appartient à la propriété.

Un second chemin au Sud est en terrain naturel.

La propriété est giboyeuse, chevreuil, sanglier, cerf, lièvre et bécasse ont été levés lors de la visite.

Les peuplements sont de nature feuillue à dominante de chêne, accompagné de hêtre et merisier, quelques frênes et des divers blancs. La réserve de chêne a une densité variable, claire dans les bordures Nord et Sud, mais dense dans la partie centrale. Cette futaie est principalement structurée dans les bois moyens. Le chêne est de qualité moyenne à bonne, surtout destinée à la menuiserie, avec une hauteur totale se situant entre 20 m et 25 m, et une hauteur grume variant de 9 à 12 m.

Le taillis présente une densité plus forte dans les zones de futaie claire, mais parfois dominé dans la partie centrale.

La propriété comprend un étang en sa partie Nord-est avec sans doute un potentiel intéressant pour la pêche mais dont la digue et l'ouvrage de vidange mériteraient d'être réaménagés. A noter que des trous de ragondins (?) sont visibles dans la digue.

3°/ PRINCIPES D'ESTIMATION

Nous avons retenu pour cette estimation la méthode habituelle d'estimation en valeur vénale directe consistant à examiner séparément la valeur des éléments constitutifs :

- Valeur du Fonds et du Capital cynégétique,
- Valeur du Capital Superficie,
- Valeur des annexes.

- Fonds et Capital cynégétique :

Le Fonds est déterminé par analogie avec des références ou transactions que nous avons eues à connaître et intègre à la valeur du sol, la qualité des infrastructures et la valeur cynégétique.

- Capital Superficie :

Il est tiré de la valeur mobilière des bois sur pied, mais cette dernière ne saurait être retenue sans correction. En effet, les bois sur pied sont meubles par anticipation, mais immeubles par nature, lorsqu'ils sont attachés au Fonds. Ainsi ils supportent les frais de mutation inhérents à cette catégorie de biens. Par ailleurs, la législation en vigueur limite les prélèvements massifs et les arbres sont amenés à être conservés sur pied, se trouvant ainsi exposés aux effets des tempêtes, des maladies, des fluctuations de cours, etc....

Nous pensons que l'appréciation de ces facteurs doit se traduire par une décote que nous chiffrons à 10 %.

La consistance de la futaie du bois YYYY nous est connue par un inventaire, dont les éléments nous paraissent très vraisemblables et dont nous tirons les volumes commerciaux exprimés par essence par catégorie de grosseurs, auxquels nous appliquons les prix unitaires tels qu'ils apparaissent dans le négoce actuel du bois.

- Annexes

L'estimation en bloc de la valeur de l'étang est faite par analogie avec des références connues.

4°/ ESTIMATION

4.1 – VALEUR DU PEUPELEMENT: surface 67 ha 60 a 31 ca

La futaie est connue par un inventaire réalisé en 2013. Lors de la visite, nous avons pu vérifier la vraisemblance de ce relevé et du résultat du cubage compte tenu des hauteurs moyennes retenues.

* Futaie de chêne :

	Chênes sains			Chênes déclassés			
	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)	
20 - 25	70	20	1 400				
30 - 35	385	35	13 475	41	15	615	
40 - 45	996	45	44 820	218	20	4 360	
50 - 55	1 764	70	123 480	376	40	15 040	
60 - 65	1 235	100	123 500	181	50	9 050	
70 et +	270	130	35 100				
	4 720		341 775 €	816		29 065 €	370 840 €

*Futaie de hêtre :

	Hêtre		
	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)
20 - 25	7	10	70
30 - 35	51	20	1 020
40 - 45	80	30	2 400
50 - 55	115	40	4 600
60 et +	87	45	3 915
	340		12 005 €

* Futaie de frêne :

Frêne			
	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)
25 - 45	2	60	120
	2		120 €

*Futaie de merisier :

Merisier			
	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)
20 - 25	24	20	480
30 - 35	45	40	1 800
40 - 45	15	70	1 050
	81		3 330 €

* Feuillus divers :

Feuillus divers			
	Volume (m ³)	PU (€/m ³)	Valeur totale (€)
30 - 35	16	15	240
40 - 45	54	20	1 080
50 - 55	11	25	275
	81		1 595 €

*Taillis

L'estimation du taillis aboutit au volume de 15 000 stères sur l'ensemble de la forêt, soit au tarif de 5 €/st :

$$15\,000 \times 5 = \mathbf{75\,000\,€}$$

La valeur mobilière totale ressort à :

Futaie chêne	370 840 €
Futaie hêtre	12 005 €
Futaie frêne	120 €
Futaie merisier	3 330 €
Feuillus divers	1 595 €
Taillis	75 000 €

	462 890 €

La valeur immobilière correspondante est obtenue par application de la décote de 10 %, savoir :

$$462\,890\text{€} \times 0,90 = \mathbf{416\,601\,€}$$

4.2 VALEUR DU FONDS ET DE LA CHASSE

Eu égard à la fertilité du sol, à la qualité de la desserte et de la chasse, la valeur du Fonds est estimée à 1 500 €/ha :

$$67,6031 \text{ ha} \times 1\,500 \text{ €} = \mathbf{101\,405 \text{ €}}$$

Par ailleurs, la valeur de l'étang eu égard à sa localisation et à son état d'entretien est estimée en bloc à **15 000 €**.

4.3 RECAPITULATION – BOIS YYYY

Peuplements	416 601 €
Fonds et chasse	101 405 €
Etang	15 000 €

La valeur totale ressort à	533 006 €

5°/ RÉCAPITULATION ET CONCLUSION

La valeur de la propriété forestière appartenant à M.XXXX peut être estimée comme suit :

Bois YYYY : 69,4864 ha 533 006 € 7 670 €/ha

Valeur arrondie à 533 000 €

Fait à , le

Signature et cachet de l'expert.

ANNEXE 8 : Exemple d'un second rapport d'expertise

EXPERTISE DE LA FORÊT XXXX

**APPARTENANT A LA VILLE DE ZZZZ
Au JJ/MM/AAAA**

Nous, soussigné, M. L'expert forestier, Ingénieur forestier diplômé de l'Ecole des Eaux et Forêts de Nancy, expert forestier, Membre du Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière, avons, à la demande de Monsieur le Maire de la ville de ZZZZ, réalisé l'expertise détaillée de la forêt XXXX, d'une contenance de 256,38 ha, conformément à la mission confiée par la Commune.

Les calculs d'estimation de la valeur de cette forêt ont été réalisés selon les méthodes couramment employées au sein de la Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers et des Experts Bois.

L'ensemble des peuplements exploitables a fait l'objet d'un inventaire relascopique, réalisée par l'Office National des Forêts, en 2007.

Les prix utilisés dans les calculs correspondent à des prix lissés sur les trois dernières années.

Un détail des calculs réalisés et des valeurs de bois obtenus par parcelle est joint à ce rapport.

1 – Désignation

La « Forêt de XXXX » correspond à une partie de la forêt communale de ZZZZ, regroupant, sur le massif de [REDACTED], les parcelles forestières n° 310 à 323 et 335 à 346.

Cet ensemble de parcelle a été défini suite à un travail d'expertise demandé par la ville de ZZZZ (cf. rapport de travaux d'expertise sur la Forêt Communale de ZZZZ). Ces parcelles sont soumises au régime forestier.

Les parcelles sélectionnées forment un ensemble d'un seul tenant, totalisant une surface de 256,38 ha, selon les données contenues dans les derniers aménagements rédigés par l'Office National des Forêts pour la commune de ZZZZ.

Le périmètre et les limites des parcelles forestières ont été clairement entretenus par l'Office National des Forêts jusqu'à présent. Un certain nombre de bornes de périmètre est manquant sur l'ensemble de la forêt communale, nous ne disposons pas d'un état précis de ces bornes pour les parcelles constituant la forêt XXXX.

Les accès à la forêt XXXX se font de manière indépendante.

Toutefois, les parcelles 310 et 317, 337, 339 et 341 ne bénéficient pas d'accès grumier autonome, et doivent emprunter les routes passant sur le domaine forestier public (autres routes de la forêt communale de ZZZZ ou forêt domaniale voisine de [REDACTED]).

2 – Principes d'estimation

La présente estimation est réalisée selon la méthode directe ou par comparaison, l'ensemble constitué par le massif étant décomposé en éléments simples.

2.1 – Fonds et capital cynégétique

Fonds

Les sols de la forêt XXXX présentent pour leur majorité de bonnes potentialités forestières, particulièrement pour le sapin et le pin sylvestre, ainsi que pour le douglas et le hêtre.

Les parties hautes de la forêt présentent plus de difficultés en termes de production (sols rocheux, fortes pentes).

La desserte est également tout à fait satisfaisante, voire excellente pour certaines parcelles. Seules les parcelles sommitales n'ont pas d'accès autonome aujourd'hui.

Afin d'estimer la valeur des sols, nous nous sommes basés sur les descriptions de station réalisées par l'ONF en 2007 pour obtenir une répartition des potentialités sur le massif. L'exploitabilité des parcelles (pente, substrat, pistes de débardage, accès camion) a également été prise en compte.

Compte tenu :

- du marché national de la vente de forêt,
- des chiffres avancés par d'autres experts forestiers sur des forêts environnantes,
- des prix pratiqués localement (sol estimé à 1100 €/ha en Forêt communale [REDACTED], à 1200 €/ha en forêt [REDACTED], à proximité de [REDACTED], à 1418 €/ha pour les propriétés [REDACTED]),
- de la tendance générale plutôt à la hausse de la valeur du sol forestier (tendance nationale),

La valeur moyenne du sol obtenue sur la forêt XXXX est de 1304 €/ha.

Capital cynégétique

Il s'agit de la plus value en capital liée à la possibilité de location de chasse.

Le bail de chasse est détenu par l'Amicale des Chasseurs de ZZZZ, qui loue l'ensemble de la forêt communale pour un loyer annuel de 2307 € (soit 1,5 €/ha/an).

Compte tenu de l'échelle nationale, ou du moins inter-régionale à laquelle s'évalue le marché de la location de chasse aujourd'hui, et de la relative abondance de gibier (chevreuil et sanglier) dans les forêts alentour, nous ne nous sommes pas inspirés du bail de chasse en vigueur actuellement, qui nous semblait très sous-estimée, mais avons cherché à rapprocher notre estimation du contexte départemental.

Nous avons donc estimé le loyer de chasse à 20 €/ha, qui sera capitalisé au denier 10.

2.2 – Capital superficie

C'est la valeur immobilière des bois, différente des prix que l'on peut obtenir lors d'une vente de bois à récolter.

- les ventes de coupes peuvent être réalisées sans frais par simple acte commercial. La vente d'immeuble est soumise à certains frais.
- L'acquéreur d'une forêt prend des risques économiques, météorologiques ou administratifs que ne supporte pas l'acheteur d'une coupe, destinée à être vendue ou utilisée à court terme.
- Le prix unitaire d'un mètre cube de bois d'un lot de quelques milliers d'euros à une certaine valeur qu'un acheteur d'une forêt plus grande n'acceptera pas, de même que le prix de gros d'une marchandise quelconque est inférieur au prix de détail.
- Autant le marché du bois connaît des circuits bien organisés, autant le marché immobilier des forêts est rare et occasionnel.
- Le propriétaire forestier, public ou privé, est soumis à des obligations légales en matière d'aménagement et de gestion, et n'a pas une totale liberté par rapport aux possibilités d'exploitation de ses bois.

Pour ces raisons, il semble raisonnable d'appliquer une décote de 10% sur la valeur mobilière des bois exploitables.

Nous avons distingué les jeunes peuplements des peuplements exploitables.

Jeunes peuplements

La valeur des jeunes peuplements peut être estimée de manière classique, en utilisant la formule de prix de revient, couramment employée pour ce type d'estimation :

$$\text{Valeur} = K (F + CA + P) 1,0 t^n - (F + CA) - D + E$$

Dans laquelle :

K : coefficient de réussite, c'est-à-dire le pourcentage de surface qu'occupera le peuplement définitif

F : valeur du sol forestier, estimée à 1200 €/ha (valeur moyenne calculée sur la forêt communale)

CA : capital d'administration dont le placement financier permet de couvrir les frais de gestion, d'administration, et d'entretien courant. Il est estimé à 500 €/ha

P : coût de la plantation, comprenant la fourniture des plants et leur mise en terre, les dégagements, les dépressages

n : âge apparent de la plantation

t : taux interne de rentabilité

D : dégagement restant à effectuer

E : élagage effectué

L'ensemble de l'investissement est supposé se réévaluer par intérêts composés, jusqu'au moment théorique de la coupe finale à l'âge n, intervenant au moment où le taux t se situe à son maximum. A ce moment, le propriétaire se trouve en possession du capital global constitué du sol, du capital d'administration, et de la récolte de bois R, comprenant la récolte finale, ainsi que les récoltes par éclaircies capitalisées au taux t, de sorte que :

$$1,0 t^n = \frac{R + CA + F}{P + CA + F}$$

Peuplements exploitables

Pour estimer les peuplements exploitables, nous nous sommes basés sur l'inventaire relascopique réalisé sur l'ensemble de ces peuplements.

Tous les arbres vivants ont été pris en compte à partir de 17,5 cm de diamètre, par catégorie de diamètre (Petits Bois, Bois Moyens, Gros Bois). Chaque essence a été distinguée.

Les données d'inventaire comportent 405 relevés, effectués sur 157,6 ha, soit une densité de relevé moyenne de 2,6 points par hectare, qui apparaît suffisante.

Les calculs d'erreur montrent une précision satisfaisante, puisque l'erreur relative à la moyenne est de 3% sur le massif, ce qui veut dire que grâce aux relevés utilisés, nous disposons d'une probabilité de 95% pour que le volume sur pied se trouve dans une fourchette de $\pm 3\%$ de la moyenne obtenue.

Pour mémoire, l'erreur relative à la moyenne d'un inventaire en plein, forme classique d'inventaire, est de 10%.

Les volumes de bois sur pied ont été calculés à partir de tarifs de cubage similaires à ceux employés par l'Office National des Forêts, qui gère la forêt et commercialise les bois.

Nous avons utilisé le tarif Algan, décliné des classes 9 à 17 selon les hauteurs totales des peuplements mesurés sur différentes parcelles.

Le détail des calculs est joint en annexe : surfaces terrières moyennes, calculs des volumes totaux, passage aux volumes commerciaux, application de prix unitaires, valeurs totales par parcelles.

Des décotes particulières ont été appliquées aux volumes totaux (taux d'écorce, % de purge estimé) pour aboutir aux volumes commerciaux.

Les prix des bois ont été ajustés en fonction de la difficulté d'exploitation (relief, desserte).

La probabilité de mitraille, affectée par parcelle par l'ONF sur le projet d'aménagement déposé en 2009, a nécessité l'application de décotes sur la valeur, allant de 10% à 30% de la valeur des bois selon les parcelles concernées (voir tableau récapitulatif des valeurs par parcelle).

Aucune valeur d'avenir n'a été appliquée aux jeunes bois, ce qui constitue sans conteste une moins-value sur les peuplements de jeune futaie.

3 – Résultats

		Forêt XXXX (256,38 ha)
Capital superficie	Jeunes peuplements	448 119.- €
	Peuplements exploitables	1 738 751.- €
	Décote immobilière	- 173 875.- €
	Total	2 012 995.- €
Capital fond	Sol	334 297.- €
Capital cynégétique		51 276.- €
TOTAL		2 398 568.- €
	Par ha	9 356.- €

Note : la valeur des coupes vendues et se trouvant encore sur pied doit être déduite de la valeur du bien estimé.