

---

# **RECOMMANDATIONS POUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES FORÊTS : ANALYSE ET DÉVELOPPEMENTS MENÉS PAR LA COMMISSION TECHNIQUE DE LA CNIEFEB\***

---

L'estimation d'une forêt consiste en la détermination de la valeur d'un bien forestier et de ses annexes en vue d'un achat, d'une vente, d'une expropriation, de l'évaluation d'un sinistre, d'une succession ou pour des raisons fiscales. Elle a également pour objet, grâce aux calculs économiques qui la composent, de vérifier la rentabilité des investissements réalisés, ainsi que les orientations de gestion prises ou à venir. L'estimation et la gestion forestière sont étroitement liées.

Il s'agit cependant d'une démarche complexe qui a conduit la CNIEFEB à se pencher sur la question par l'intermédiaire de sa commission technique. Il en est tout d'abord résulté l'opportunité, pour les experts, de s'appuyer sur une base méthodologique commune. La méthodologie expertale correspondante a ensuite été développée. Enfin, le vocabulaire technique forestier étant souvent jugé, par les "non initiés", comme difficile d'accès, il s'est agi d'établir un glossaire rassemblant à la fois les termes à utiliser en matière d'estimation de la valeur d'une forêt, leurs synonymes éventuels et les termes à proscrire absolument. Ces trois aspects sont successivement présentés dans cet article.

## **OPPORTUNITÉ D'UNE BASE MÉTHODOLOGIQUE COMMUNE AUX EXPERTS**

### **Un travail d'expert**

L'estimation d'une forêt est une opération délicate qui requiert à la fois une solide formation d'homme de terrain et de bonnes connaissances forestières. Il convient, en effet, d'être capable :

- d'analyser la composition et la structure des peuplements,
- d'apprécier la qualité des produits,
- d'identifier les scénarii de gestion,
- d'être tout à fait familiarisé avec les techniques de comptage, de cubage et d'inventaire.

---

\* Compagnie nationale des Ingénieurs et Experts forestiers et des Experts en Bois : la commission technique étant présidée par M. Patrick COSTAZ et composée de MM. Gilles BARREAU, Jean-Yves HENRY, Jean-Pierre MESNIL, Arnaud MICHAUT, Jacques ROUSSELIN, Jean-Claude TOULEMONDE (†), Michel de VASSELOT.

En outre, l'expert devra faire preuve d'une capacité importante d'analyse et d'interprétation des archives de la forêt, et de toutes les données recueillies.

Ce travail est fort complexe : il est en effet ardu d'estimer une forêt par comparaison, car les termes de comparaison sont rares et difficiles d'utilisation, tant les facteurs d'analyse sont multiples et spécifiques. De même, l'estimation d'une forêt par son revenu, approche qui peut s'avérer simple, n'en est pas moins fort délicate à appliquer. Souvent l'expert sera conduit à utiliser simultanément plusieurs méthodes, dont il cherchera à vérifier la cohérence.

### **Valeur technique ou valeur vénale ?**

Quelle que soit la mission confiée à l'expert et l'objet de son expertise, l'estimation devra s'appuyer sur la **valeur technique** de la forêt, d'après les seuls critères mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion de la forêt, consignés dans le plan de gestion, sauf directives particulières du donneur d'ordre.

Suivant les missions, des éléments particuliers devront être pris en compte.

- **En matière d'estimation patrimoniale**, c'est la **valeur vénale** qu'il convient de retenir. Il apparaît souhaitable d'effectuer des tests de cohérence par rapport à la valeur financière qui permettront de situer le niveau de rentabilité du bien forestier (valeur escomptant les revenus nets futurs à un taux financier préfixé). Cette valeur patrimoniale peut être demandée ou recherchée en cas de succession, donation, partage, impôt sur la fortune ou évaluation quinquennale de l'actif forestier pour les institutionnels.

- **En matière d'estimation de dommages et servitudes**, ce sont tous les éléments entrant dans le calcul de la **valeur technique** qu'il convient d'analyser à l'exception de la *décote immobilière* <sup>(1)</sup>, car les arbres concernés *sont rendus meubles* du fait du dommage ou de la servitude.

D'autres éléments sont également à prendre en compte :

- les dommages au surplus,
- les troubles d'aménagement,
- les frais de remise en état...

- **En matière d'estimation en vue d'expropriation**, c'est la **valeur vénale** qui est retenue face aux tribunaux. En outre, il conviendra d'apprécier :

- les dommages au surplus,
- les troubles d'aménagement,
- l'indemnité de réemploi...

- **En matière d'estimation en vue d'une transaction**, c'est la **valeur vénale** qui est retenue. Il apparaît là aussi souhaitable d'effectuer des tests de cohérence par rapport à la valeur financière. Ils auront le mérite de situer l'investissement forestier par rapport à d'autres placements.

### **Le travail de la Commission technique de la CNIEFEB**

Ce sont les écarts enregistrés, parfois importants, entre les valeurs techniques et valeurs vénales, soit positifs dans les années 1980, soit négatifs depuis une dizaine d'années, ainsi que les demandes accrues des donneurs d'ordre en matière de gestion financière, qui ont amené la CNIEFEB, au travers de sa commission technique, à se pencher sur ce thème. Chaque expert doit en effet pouvoir justifier et quantifier toute moins-value ou plus-value annoncée.

(1) Les termes en italiques sont définis dans le glossaire p. 515.

Sans chercher à uniformiser une "méthode", il convient d'approfondir les connaissances et de s'obliger à réfléchir au pourquoi de telle ou telle méthode, de tel ou tel type de calcul. Sans que cela soit limitatif, il est alors opportun de lister un ensemble **d'objectifs** utiles à notre réflexion :

- **La terminologie expertale** nécessite la mise au point d'un "glossaire" utilisable par tous. Les termes doivent avoir le même sens pour chaque expert, et être compréhensibles même par un non professionnel.

- **Les méthodologies expertales** seraient à préciser en tenant compte des termes précédemment définis.

- Toutes les expertises répondent à une demande, qui doit pouvoir être explicitée **par un ordre de mission**. Cet ordre de mission définit le cadre et la finalité de l'expertise demandée.

- Le contenu du **rapport d'expertise** doit rester accessible aux non professionnels : les éléments de calculs doivent figurer ; le raisonnement tenu doit être précisé, de même que les méthodes de calcul ; la terminologie doit être claire.

Les **enjeux** principaux sont :

- L'approfondissement des connaissances des membres par le biais des journées de formation.

- La recherche de cohérence dans le cadre des missions d'expertises forestières qui contribuera à l'amélioration de notre image de marque, et au développement de nos activités expertales en particulier auprès des institutionnels.

- Une facilité nouvelle de communication entre les experts forestiers du fait de cette cohérence interne.

C'est le résultat de cette démarche qui va maintenant être exposé.

## MÉTHODOLOGIE EXPERTALE

Il importe de bien noter qu'on ne peut pas sortir le développement d'un paragraphe de son contexte global, sans s'exposer à une analyse incomplète voire à une mauvaise interprétation. L'estimation de la *valeur technique* d'une forêt qui ne serait retenue qu'en matière d'estimation de dommages et servitudes, ou en préambule à un nouvel investissement en forêt, prend un large développement dans ce rapport, car son analyse est primordiale pour mieux définir la *valeur vénale* de cette même forêt et indispensable pour en faire une approche en *valeur financière*.

Nous analyserons donc, successivement, l'estimation de la valeur technique, l'estimation de la valeur vénale et l'approche financière de la valeur d'une forêt.

### Estimation de la valeur technique d'une forêt

L'estimation technique d'une forêt est réalisée d'après les seuls critères mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion de cette forêt ; elle sert, d'une part, au calcul d'indemnités en matière d'estimation de dommages et servitudes et, d'autre part, de base à d'autres estimations (valeur vénale, valeur financière...).

La valeur technique distingue la valeur du fonds de la valeur de la superficie. Elle passe en général par la détermination du *taux interne de rentabilité* (TIRF) de chaque peuplement de la forêt sauf pour les *peuplements exploitables*. Le calcul de ce taux est indispensable. Il procure un excellent indice pour vérifier la cohérence des éléments d'estimations forestières, pour apprécier et comparer les forêts entre elles.

**Attention néanmoins "aux effets indésirables" du TIRF.** Plus le TIRF est faible, plus la valeur actuelle d'avenir est élevée à une date éloignée du terme d'exploitabilité.

• *Fonds : détermination des éléments techniques entrant dans la composition du fonds*

La définition de Schaeffer :

« *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.*

*Ainsi défini, le fonds comprend, outre le sol, les valeurs incorporées au sol :*

— *soit naturellement : souches, racines, graines tombées des arbres, provision d'humus, couverture morte et toutes les qualités physiques et chimiques que le sol a pu acquérir du fait de la présence des arbres.*

— *soit par le propriétaire : signes de limites, bornes, fossés de périmètre, d'assainissement, routes, lignes d'aménagement, maisons forestières. Soit tout ce qui constitue l'équipement de la forêt ».*

**Une valeur consensuelle** : la détermination de la valeur du fonds se fait par “**consensus**” faute de véritables éléments de comparaison. En effet, les ventes de sols forestiers nus sont trop rares pour qu'une mercuriale puisse valablement être établie.

*Valeur du sol forestier : production de bois*

Directement liée à la production, elle est d'autant plus basse que sa potentialité de production est faible. Elle dépend aussi de la région, du relief, de l'exposition de la station et, le cas échéant, des contraintes administratives et fiscales.

L'analyse des valeurs des terres agricoles de la région considérée peut être utile dans la détermination de la valeur consensuelle du sol forestier, sans qu'un rapport fixe puisse être retenu.

La valeur entre directement dans le calcul du TIRF.

*Les améliorations foncières*

Directement associées au foncier, donc au fonds, elles peuvent conduire à des valeurs de fonds hétérogènes sur un même massif, en fonction par exemple de la desserte, du drainage et des frais de maintenance de ces équipements. Elles sont liées pour partie à la productivité matière des peuplements (amélioration du drainage), pour partie à la facilité de sortie des produits (route forestière). Elles entrent dans la liste des éléments techniques à prendre en considération pour le calcul du TIRF.

*Autres éléments : le bâti*

L'estimation des maisons attachées à l'exploitation de la forêt peut se faire soit par comparaison (ventes constatées pour des biens de nature identique, pour une même région), soit par le revenu (capitalisation d'un revenu net à un taux préfixé), en justifiant du taux de capitalisation retenu (fonction du marché locatif). Celles attachées à l'activité cynégétique sont incluses dans le *capital chasse*. L'analyse sera différente si elles sont détachables du massif forestier ou si elles ne le sont pas.

La valeur ainsi déterminée entre dans la composition de la valeur du fonds, mais n'intervient pas dans le calcul du TIRF.

*La valeur cynégétique : le capital chasse*

Elle doit faire l'objet d'une estimation séparée, sans relation avec les éléments de production forestière, dans la mesure où l'équilibre sylvo-cynégétique est satisfaisant. C'est le revenu net qui sert de base au calcul (revenu brut – frais de gestion liés à la chasse – frais de garderie – entretien...). Dans le cas d'une pression trop importante du gibier, il y aurait lieu de pondérer ce revenu net annuel des frais de mise en défens inéluctables.

Il convient de capitaliser le revenu net annuel préalablement calculé à un taux qui est fonction du risque lié à ce type de location.

## Recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts

Avec une location à moindre risque (loyer modéré, forte demande), la durée de capitalisation avoisinerait 15 à 20 ans (pouvant s'apparenter à la notion de denier 15 ou 20), soit un taux de capitalisation de 5 à 6 % (1/20 à 1/15).

Avec une location à haut risque (loyer élevé, difficulté éventuelle de renouvellement), la durée de capitalisation minimum retenue serait celle du bail (9 ans), soit un taux de capitalisation supérieur variant de 7 à 11 % (1/14 à 1/9) (pouvant s'apparenter à la notion de denier 9 à 14).

Le *capital chasse* n'intervient pas dans le calcul du TIRF.

### *Les risques*

On peut distinguer :

— Les risques assurables : tempête, incendie...

Le marché du sol forestier prend en compte tous les risques assurables et les intègre dans la valeur consensuelle du fonds.

Il n'y a pas lieu de déterminer la moins-value à partir de la capitalisation d'une prime annuelle d'assurance permettant d'annuler le risque.

Néanmoins, la possibilité d'assurer les forêts, dans certaines régions exposées au risque d'incendie par exemple, a pu dynamiser sensiblement le marché des sols forestiers et en augmenter la valeur, car l'assurance compense une sorte d'aversion pour le risque.

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

Ils peuvent être une source de moins-value. S'il est très difficile d'appréhender les risques exceptionnels quand les peuplements sont en "station", il est bien évident que l'expert tient compte, dans l'analyse des productivités (calcul de la superficie), des risques biologiques en "station limite".

Les risques biologiques et climatiques exceptionnels et imprévisibles font partie du placement forestier lui-même. En France, il n'est pas possible de les assurer pour l'instant.

### • *Superficie*

Tous les prix qui interviennent dans les calculs mentionnés ci-après s'entendent **hors taxes et en francs constants**.

**Postulat** : deux peuplements identiques, voisins, sur des sols identiques, ont la même valeur technique quels que soient le propriétaire, la commune.

*Peuplement exploitable : l'estimation passe par le calcul de la valeur de consommation (valeur mobilière)*

1 - L'évaluation physique du peuplement sur pied

2 - Le regroupement par catégorie et qualité

3 - L'application d'une mercuriale ou série de prix (valeur mobilière) lissée sur 2 ou 3 ans, établie d'après le marché local du bois, et en tenant compte des ventes réalisées dans la forêt, déduction faite des frais de mise en marché et surveillance de coupe (dans le cas où ils ne sont pas en sus du prix de vente).

Il s'en déduit la valeur immobilière :

***Valeur mobilière – Décote immobilière = Valeur immobilière***

**NB** : 1) La *décote immobilière* pourrait s'appliquer au niveau de la série de prix et permettre ainsi le calcul immédiat en *valeur immobilière*, en y faisant figurer les deux valeurs.

2) Ces informations servent de référence pour les peuplements non exploitables (récolte finale) et pour les *peuplements exploitables* et non mobilisables en même temps, qui nécessitent une estimation en *valeur actuelle d'avenir*, pour tenir compte du différé de récolte (contraintes physiques, juridiques...).

*Peuplement non exploitable : estimation en valeur actuelle d'avenir (valeur immobilière)*

Il convient d'effectuer :

- le constat technique du passé : classe d'âge, dimensions, détermination de la production moyenne,
- la comparaison à un schéma de sylviculture qui se rapprochera le plus possible de l'exploitabilité financière (TIRF maximal) tout en étant en accord avec les contraintes administratives et techniques (PSG, ORP, marché du bois...),
- la détermination des récoltes en *valeur immobilière* et des dépenses,
- le calcul du TIRF,
- l'estimation de la *valeur actuelle d'avenir* par le TIRF.

Remarque : le calcul à partir de valeurs mobilières imposerait l'application de la décote immobilière sur la valeur actuelle d'avenir et non plus sur les recettes éléments du calcul. Cette façon de procéder aurait pour conséquence de pénaliser davantage la valeur des peuplements.

L'estimation de la valeur actuelle d'avenir passe par la détermination des éléments suivants :

- Les coûts annuels

Détail des coûts annuels ou de gestion

Ces coûts incluent les primes d'assurances, les frais de gestion, les frais de garderie, les impôts, le coût du plan de gestion, l'entretien de la voirie, etc.

D'une façon plus générale, il s'agit des frais qui ne sont pas directement liés à la sylviculture.

Ces coûts regroupent toutes les charges annuelles (ou périodiques) calculées hors taxes.

Ces éléments, qui permettent d'établir le **capital d'administration**, interviennent dans toutes les formules d'estimation forestière.

Leur analyse est primordiale.

Le capital d'administration est une conception simplificatrice (du point de vue calcul). Elle consiste à déterminer le capital dont les intérêts annuels permettraient de couvrir les frais fixes annuels.

Il est également possible de dresser le détail de toutes les dépenses. L'informatique permet de les intégrer dans le calcul à leurs dates effectives de dépenses, sans passer par le capital d'administration.

Classification :

1 - Les frais annuels obligatoires :

Les impôts, les assurances Responsabilité civile, "l'amortissement" du coût du plan simple de gestion, le maintien à jour des documents administratifs, etc. représentent la première famille. Ce sont des frais incontournables quelle que soit la politique du propriétaire.

Ces frais, qui sont **sans effet sur l'état de la production ligneuse**, peuvent être traités de façon extérieure aux formules d'estimation classiques. Ils constituent alors un capital **négatif** qui sera déduit de la valeur de la forêt. Ce capital est établi à partir d'un taux de référence bancaire.

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, entretien d'un salarié occupé à des tâches techniques et de surveillance, coûts des inventaires...

## Recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts

Ces frais ont une relation directe avec la politique du propriétaire. Ils représentent un investissement que l'on retrouve dans la production de bois du fait de la bonne organisation qui en découle, de la régularité des revenus, de la maîtrise des interventions.

S'ils peuvent être déterminés et répartis entre les différents types de peuplements, ils sont alors intégrés dans le calcul du TIRF. Dans le cas contraire, ils sont assimilés aux frais annuels obligatoires.

### 3 - Les frais annuels facultatifs de gestion patrimoniale :

Assurance dommages, cotisations syndicales, gardiennage autre que forestier, entretiens ornementaux, etc. D'une façon générale, ces frais n'ont aucune incidence sur l'état des boisements. Ils ne sont pas à retenir dans un calcul de valeur technique.

Remarques : avantages et inconvénients des deux méthodes de calcul

La méthode idéale serait de déterminer les coûts susceptibles d'être retenus dans le calcul du TIRF du peuplement, et de traiter les autres en "capital négatif" à un taux de référence bancaire en dehors de l'estimation de la superficie.

En intégrant tous les coûts annuels dans le calcul du TIRF, on pénalise davantage les peuplements les moins productifs en y imputant les mêmes coûts annuels qu'aux peuplements les plus productifs.

Les dépenses annuelles ne sont pas traitées obligatoirement avec le même taux que les peuplements.

Calculer le capital d'administration à un taux de référence bancaire et l'intégrer ensuite dans les formules de calcul du TIRF est plus en harmonie avec la définition du capital d'administration. Il pénalise également les peuplements les moins productifs mais seulement à hauteur des intérêts forestiers qu'il produit.

- Les recettes annuelles

À de rares exceptions près, elles n'interviennent pas dans le calcul de la *valeur actuelle d'avenir* de la superficie. Les locations de chasse sont traitées dans la valeur du fonds et n'interviennent pas dans le calcul du TIRF.

Remarque : les recettes liées aux ventes de coupes de bois, si elles sont équilibrées et ramenées aisément à l'année, peuvent concourir à **l'estimation par le revenu**.

- Les dépenses occasionnelles

Elles ont trait essentiellement aux travaux forestiers. Il suffit alors de les recenser et de les imputer aux années correspondantes.

- Les recettes occasionnelles

Elles ont trait essentiellement aux ventes de coupes de bois (voir paragraphe antérieur relatif aux recettes annuelles) et sont exprimées en *valeur immobilière*. Leur détermination passe par le constat technique du passé et par l'extrapolation issue d'un schéma de sylviculture.

Remarques sur l'estimation des peuplements non exploitables

**L'estimation par la valeur de consommation ne peut pas être retenue** pour ces peuplements non exploitables, puisque le schéma de sylviculture envisagé (la coupe à blanc sur l'ensemble de la propriété) n'est pas recevable. D'autre part, elle est inférieure à la *valeur actuelle d'avenir* pendant toute la durée de la révolution, si cette dernière est bien choisie, et vient l'égaliser au moment de la coupe définitive. Elle reste néanmoins une valeur indicative importante par rapport à laquelle il est intéressant de situer la valeur technique en pourcentage.

Par contre, le volume de bois sur pied, apprécié à vue ou par inventaire, permet d'analyser avec une assez bonne précision les potentialités de la station et, en cas d'inventaires successifs, les productions moyennes et courantes.

Les tables de production et autres modèles de croissance sont à utiliser avec d'énormes précautions. Les volumes annoncés sont en bois fort (découpe 7 cm de diamètre fin bout) et correspondent aux résultats de mesures sur des placettes de surfaces réduites et de peuplements complets et monospécifiques.

Une fois le schéma de sylviculture déterminé, les récoltes sont affectées des prix au m<sup>3</sup> en *valeur immobilière*, telles que définies précédemment.

Le calcul du TIRF s'effectue en considérant le flux des recettes nettes des dépenses, de l'origine du peuplement à son exploitation finale, en comptant la valeur du fonds comme une dépense initiale et une recette finale.

### **Estimation de la valeur vénale d'une forêt**

La valeur vénale d'une forêt présente un différentiel parfois important avec la valeur technique, qui peut être de deux ordres : conjoncturel, soumis à un phénomène de modes, fonction des marchés ou bien structurel et financier, soumis aux contraintes liées à l'exploitation à long terme. Dans ce dernier cas, il repose sur :

- l'incidence négative liée aux contraintes réglementaires ou stationnelles de renouvellement de peuplement,
- l'espoir ou non de subventions,
- l'équilibre ou non des classes d'âges des divers peuplements pouvant entraîner des problèmes de trésorerie,
- l'incidence de la politique forestière,
- l'incidence économique sur une production à long terme des prix volatils de certaines essences,
- les servitudes,
- les risques non assurables, sauf si les recettes prises en compte les incluent.

- *Fonds : détermination des éléments autres que techniques entrant dans la composition du fonds*

#### *Le tréfonds*

Le tréfonds est constitué par les gisements géologiques situés sous le sol forestier dès lors qu'ils sont exploitables "en carrière". Il comprend par exemple des gisements de sable, de gravier, de kaolin, etc.

Si l'exploitation du gisement nécessite le creusement d'une mine, elle est soumise au code minier et n'appartient plus au propriétaire du fonds. Elle ne peut plus être un élément du tréfonds.

En cas de difficulté d'appréciation de la valeur du tréfonds, l'expert forestier devra avoir recours à un sapiteur (expert chargé d'estimer la valeur des gisements).

#### *Environnement*

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 sont existantes. Par exemple, la proximité d'une ville peut être une gêne importante à la gestion forestière ; elle est alors source de moins-value.



### *Changement de destination*

On peut tenir compte de la valeur du fonds qui pourra changer de destination (deviendra constructible ou porteur de végétaux d'agrément dans le cadre du POS) dans un certain délai, si on possède des éléments administratifs fiables.

La plus-value est fonction de la valeur du sol avec sa nouvelle destination, du délai à courir avant ce changement et des frais techniques et fiscaux (loi Sérot, défrichage,...).

Un escompte au taux de référence bancaire permet une approche satisfaisante.

Il faut noter que cette plus-value n'a aucune relation avec la valeur des arbres. Elle ne doit pas faire double emploi avec d'autres éléments (le loyer de chasse par exemple).

Remarque : la valeur du sol forestier (production de bois) liée aux éléments techniques reste sans changement pour le calcul de la *valeur actuelle d'avenir* du boisement ou le calcul du TIRF.

- Cas particulier : milieu urbain ou suburbain

Dans le cas de fonds ayant un classement *d'espace vert à conserver*, 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 forestiers deviennent arbres d'agrément. De ce fait, on n'utilise plus le TIRF, ni la formule de la valeur d'attente, mais une méthode de détermination de la valeur des végétaux d'agrément.**

### *Espace, agrément*

Lorsqu'elle est réserve foncière, la forêt n'est pas liée aux capacités de production du fonds (forestier ou non) et certains acquéreurs lui affectent une valeur "agrément, espace", liée à une possible autre utilisation du bien dans l'avenir.

Cette valeur d'espace, incluse dans la valeur consensuelle du fonds, correspond à la valeur "plancher".

**Attention**, dans l'état actuel du marché foncier, cette valeur "espace" reste une *valeur de convenance* qui ne peut être généralisée.

### *Servitudes*

Exemples : droits de passage, de ramassage, d'affouage, pacage, et autres (EDF, Télécom, GR...). Ils génèrent une décote liée aux troubles anormaux qu'ils amènent.

- *Superficie*

La *valeur immobilière*, qui sert de base à l'estimation technique, ne peut pas être retenue dans la valeur vénale sans analyse des perspectives à venir, liées aux contraintes stationnelles et réglementaires.

Les conditions de renouvellement ou de transformation des *peuplements exploitables* pourront avoir une incidence sur leur valeur vénale (voir § "peuplements exploitables", p. 513).

Il y a lieu, par exemple, d'analyser avec précision les potentialités de régénération naturelle. Cette moins-value ou plus-value vient donc en diminution ou en augmentation de la *valeur immobilière* des *peuplements exploitables*.

- *L'état du marché*

C'est un élément primordial de l'expertise. L'expert doit savoir à tout moment où se trouve la demande par rapport à l'offre. Il doit être capable d'en déduire les plus-values ou moins-values par

rapport à la valeur technique et ce, par exemple, en tenant compte du montant de l'investissement, de la région...

Actuellement (1994/1996), le marché immobilier forestier est restreint. On peut constater une moins-value potentielle qui est de l'ordre de 0 à 25 %, voire plus dans certaines régions ou pour certains types de peuplement, par rapport à la valeur technique.

- *Éléments annexes*

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, au surcoût de mobilisation des produits, à l'entretien de la desserte.

À noter 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.

La présence de personnel : peut être un handicap en cas de personnel salarié attaché à la forêt.

Des contraintes administratives et fiscales particulières :

- les classements (POS, forêts de protection, sites classés, sites inscrits, monuments historiques, parcs nationaux, régionaux, réserves naturelles),
- législation forestière (Plan simple de Gestion, Orientations régionales de Production...),
- localisation (zones urbaines, périurbaines...),
- loi Sérot (attention à ne pas cumuler les abattements : cf. valeur immobilière),
- fiscalité locale (impôt foncier, droit d'enregistrement),

peuvent engendrer des moins-values.

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 à la valeur technique qui n'en tient pas compte. Le contexte local est donc très important.

### **Approche financière de la valeur d'une forêt : conseils à l'achat**

L'approche financière résulte non plus de la constatation du marché, mais de l'approche financière du placement forestier par un investisseur ou donneur d'ordre. Ces derniers s'estimeront satisfaits en fixant le taux de rentabilité qu'ils attendent de la forêt à 1, 2, 3, 4 voire 5 %.

Ils devront néanmoins être conscients que, s'ils sont propriétaires non vendeurs, l'estimation demandée à ce taux préfixé pourra s'écarter de façon significative de la valeur technique, voire de la valeur vénale.

S'ils sont acquéreurs potentiels et que leur taux est trop élevé, ils risquent de ne pas trouver, à ce prix, de forêt sur le marché.

L'analyse financière est entre autres adaptée aux structures irrégulières qui possèdent à la fois des *peuplements exploitables* et un capital générateur, ainsi qu'aux *peuplements exploitables* non mobilisables.

## Recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts

- *Forêts à revenus réguliers : estimation par le revenu*

Dans le cas de revenus réguliers ou aisément ramenés à l'année ou à une période  $p$ , la valeur de la forêt est égale à  $\frac{R}{0,0t}$  avec un taux financier préfixé.

- *Forêts à revenus non réguliers*

*Fonds : idem valeur vénale*

*Peuplements exploitables*

La valeur immobilière qui sert de base à l'estimation technique ne peut pas être retenue sans analyse des perspectives à venir, liées aux contraintes stationnelles et réglementaires.

Il y a donc lieu de tenir compte des contraintes de renouvellement des peuplements exploitables. La rentabilité des futurs investissements (régénération naturelle ou plantation) n'est déterminable que par le TIRF. Il convient de chiffrer le différentiel de rentabilité entre le TIRF des futurs investissements et le taux préfixé par l'investisseur.

Cette moins-value ou plus-value vient donc en diminution ou en augmentation de la valeur immobilière des peuplements exploitables. On aurait pu être tenté de l'affecter à la valeur du fonds, ce qui, dans certains cas particuliers, nous conduirait à une valeur nulle ou négative du fonds ; ce raisonnement n'est pas recevable.

- *Cas particulier*

Si la forêt n'est peuplée que de peuplements exploitables, par définition mobilisables, elle devra être immédiatement reboisée ou régénérée. Une fois ces peuplements récoltés, on constatera donc une absence de revenus pendant un terme assez long. Un abattement supplémentaire peut donc être envisagé, pour tenir compte du marché actuel, assez déprimé pour les jeunes reboisements ou forêts en cours de constitution.

Toutefois, s'il s'agit d'une forêt à réinsérer dans un patrimoine plus important et équilibré, la moins-value ne sera pas obligatoirement appliquée.

*Peuplements non exploitables*

La valeur financière peut être obtenue en escomptant les revenus nets futurs au taux financier préfixé.

Il y a donc, en règle générale, un abattement sur la valeur technique chiffrable en pourcentage, si le taux financier retenu est supérieur au TIRF. Cet abattement est le résultat du ratio  $\frac{\text{Valeur financière}}{\text{Valeur technique}}$ .

- *Peuplements réguliers ou régularisés*

On connaît le passé et on se place dans le cadre de la valeur technique. On ne connaît pas le passé du peuplement.

Il y a lieu alors de raisonner entre l'année de l'estimation et l'année de la coupe définitive.

En fixant le taux de placement forestier, la seule inconnue devient alors la valeur financière à l'année  $n$ .

- *Peuplements irréguliers pouvant donner à terme des revenus réguliers*

La période la plus délicate à appréhender est celle qui précède la régularité des revenus.

La période stable quant à elle s'estime classiquement avec détermination, en plus du fonds, d'un capital générateur qui doit rester sur pied après la coupe.

- *Forêts composées de peuplements équilibrés en classes d'âges*

L'incidence d'un taux préfixé se fait d'autant plus sentir qu'on est éloigné du terme d'exploitabilité.

## PREMIÈRES CONCLUSIONS

Nous avons vu que la difficulté du calcul de la **valeur technique** résidait dans la détermination des productions moyennes ou productions courantes des différents types de peuplements.

Il y a là un effort réel à faire pour collecter le maximum de données, afin de réduire les marges d'erreur. Les valeurs techniques doivent être relativement proches entre deux experts.

Dans les années 1974/1981, les **valeurs vénales** étaient supérieures aux valeurs techniques. Devons-nous en déduire que les taux retenus étaient inférieurs aux TIRF ou bien que les TIRF bien souvent préfixés et non calculés étaient sources de dérives ?

En ce moment, 1996/1997, les valeurs vénales sont nettement inférieures aux valeurs techniques. Il est primordial de cerner au mieux les taux financiers auxquels aboutissent ces valeurs vénales pour définir les taux forestiers actuels admissibles.

L'approche financière de la valeur des forêts permettra alors de mieux comprendre "le marché" et de justifier pleinement la place de l'investissement forestier.

Pour la Commission technique de la  
COMPAGNIE NATIONALE DES INGÉNIEURS  
ET EXPERTS FORESTIERS ET DES EXPERTS EN BOIS  
le Président, P. COSTAZ  
14, place Henri-Bergson  
F-75008 PARIS

## GLOSSAIRE TECHNIQUE

### RELATIF À LA FORÊT

**Valeur de vente** : prix de vente constaté chez le notaire qui ne peut être estimé préalablement.

**Synonyme** = valeur à l'acte.

**Valeur vénale** : montant estimé à un moment donné, dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande ; c'est-à-dire, le prix auquel l'immeuble peut être vendu ou acheté, ou le prix que l'on peut demander ou offrir raisonnablement pour une transaction.

**Synonyme** = valeur de marché, valeur marchande.

**Valeur technique** : valeur d'un massif forestier d'après les seuls critères techniques mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion de la forêt (tréfonds exclu). Cette valeur ne tient pas compte des éléments spéculatifs et de dépréciation liés au marché, des valeurs de convenance et des autres éléments non techniques.

**Synonyme** = valeur de production, valeur rationnelle.

**Valeur de conservation** : elle correspond à la valeur de la forêt administrée en bon père de famille, en fonction des engagements pris, sans perspective spéculative. S'oppose à valeur de consommation en ce sens que tous les peuplements ne sont pas mobilisables.

**Synonyme** = valeur patrimoniale, valeur vénale.

**Valeur de convenance** : elle est difficilement quantifiable et repose sur des éléments subjectifs.

Le problème est de savoir pourquoi on aime et avec quelle intensité.

Il y a autant de types de convenance et de passions.

Convenance de prestige, d'esthétique, de proximité, de complémentarité, patrimoniale, successorale, etc.

**Valeur financière** : valeur escomptant les revenus nets futurs à un taux financier préfixé.

### RELATIF À LA SUPERFICIE

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

**Synonyme** = valeur à la casse, valeur marchande des bois, valeur de destruction, valeur de réalisation.

**Valeur de stock** : est une donnée exclusivement comptable et non forestière qui correspond à la valeur des bois sur pied d'une forêt. Elle est appréciée par rapport à la valeur historique d'acquisition des peuplements, augmentée des frais de plantations et diminuée du *prix de revient* des bois vendus.

**Valeur de sauvetage** : valeur de consommation d'arbres qui ont subi un préjudice (incendie, tempête, expropriation...).

**Synonyme** = valeur de récupération.

**Valeur actuelle d'avenir** : valeur actuelle du capital en formation d'un peuplement non exploitable qui doit rester sur pied, à employer dans la détermination de la valeur technique de la forêt.

**Termes à proscrire** :

**valeur d'avenir, qui pour certains n'est que l'escompte de la récolte à venir, valeur potentielle, refusée en cas d'expropriation.**

**Valeur immobilière** : valeur estimative d'un peuplement ou d'arbres vendus attachés au foncier. Elle est égale à la *valeur mobilière* diminuée de la *décote immobilière*. Cette valeur correspond au prix net maximum que pourra régler au vendeur l'acquéreur de l'immeuble, compte tenu des frais inévitables qu'engendrera la mutation (frais fiscaux, sans la loi Sérot) du dit peuplement qu'accompagne le foncier.

**Valeur d'attente** : elle correspond à la *valeur actuelle* d'un peuplement non exploitable, calculée par escompte de la perspective des récoltes que l'on peut en attendre et des charges restant à supporter pour l'obtenir. Cette valeur correspond à la *valeur immobilière* du peuplement.

**Taux interne de rentabilité (TIRF)** : c'est le taux auquel travaille effectivement l'investissement réalisé (ou supposé). Il permet d'égaliser le *prix de revient* et la *valeur d'attente*. Il annule donc le bénéfice net actualisé.

**Prix de revient forestier** : il correspond à la *valeur actuelle d'avenir* d'un peuplement non exploitable calculée d'après son *prix de revient* actualisé sans tenir compte des dépenses somptuaires. Avec le *taux interne de rentabilité*, il y a égalité du *prix de revient* et de la *valeur d'attente*.

**Décote immobilière** : décote à appliquer à la *valeur mobilière* d'un peuplement ou d'arbres attachés au foncier. Cette décote prend en compte les frais inévitables qu'engendrera la mutation d'un peuplement qui accompagne un sol.

**Valeur mobilière** : valeur du peuplement calculée à partir de la valeur de consommation des bois. Les ventes de coupes de bois ne supportent aucun frais d'enregistrement et de notaire.

**Valeur marchande des bois** : prix net vendeur des bois sur pied s'ils sont vendus en coupe tous frais de mobilisation déduits.

**Peuplement exploitable** : peuplement arrivé à son terme d'exploitabilité et mobilisable.

**Synonyme** = **peuplement à maturité, peuplement mûr.**

**Superficie** : dans le vocabulaire des estimations forestières, c'est l'ensemble des arbres poussant sur le fonds.

**Synonyme** = **peuplement.**

**Contenance** : surface d'une parcelle ; ne doit pas être confondue avec "superficie".

## RELATIF AU FONDS

**Capital chasse** : capital financier capable de produire un revenu annuel égal à la valeur locative nette de l'activité cynégétique, sans gêne pour la production forestière.

**Fonds** : par opposition à la superficie, le fonds comprend, outre le sol forestier, les améliorations foncières, la notion d'espace et d'environnement, la chasse.

**Capital d'administration** : réserve financière théorique dont les intérêts permettent de couvrir les frais fixes annuels.

## RELATIF AUX ÉLÉMENTS ANNEXES

**Valeur végétaux d'agrément :** « *Un végétal d'agrément est mis (ou maintenu) en place par la volonté du propriétaire du fonds qui le porte.*

*Il embellit le bien concerné et lui confère une plus-value.*

*Le propriétaire a consenti des efforts financiers et il devra encore en consentir.*

*Ces coûts s'intègrent à la valeur du végétal ».*

**Valeur paysagère :** c'est l'incidence (positive ou négative) de la présence de végétaux ou de groupes de végétaux dans un site.

À ce jour (1996), le chiffrage de la *valeur paysagère* n'a pas reçu de méthodologie d'évaluation clairement définie.

---

### RECOMMANDATIONS POUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES FORÊTS : ANALYSE ET DÉVELOPPEMENTS MENÉS PAR LA COMMISSION TECHNIQUE DE LA CNIEFEB (Résumé)

Qu'il s'agisse d'estimer une forêt dans le cadre d'une mission d'estimation de patrimoine, de dommages, de servitudes, d'expropriation ou de transaction, préalablement définie par un ordre de mission, la démarche expertale requiert une analyse extrêmement précise et complète de tous les éléments entrant dans la composition du prix.

Qu'elle soit technique, vénale ou financière, la valeur d'une forêt devra être établie sur des paramètres techniques, de marché, ou de rentabilité financière dûment justifiés.

Tel est l'objectif que s'est fixé la Commission technique de la CNIEFEB, en définissant un "langage commun" au sein d'un glossaire et en ayant le souci permanent de la recherche de cohérence.

### RECOMMENDATIONS ON ESTIMATING THE VALUE OF FORESTS : ANALYSIS AND DEVELOPMENTS CONDUCTED BY CNIEFEB'S TECHNICAL COMMITTEE (Abstract)

Whether the purpose is to estimate a forest for the purpose of assessing property value, damages, easements, expropriation or transactions as specified by the terms of reference, an expert assessment always requires highly detailed and comprehensive analysis of all the items that together go to make up the price.

Be it the forest's technical, market or financial value, it must be based on properly grounded technical, market or profitability criteria.

This was the CNIEFEB's goal in defining a "common language" in a glossary and by constantly striving for consistency.

**EMPFEHLUNGEN ZUR WERTSCHÄTZUNG DER WÄLDER : ANALYSE UND WEITERENTWICKLUNGEN, DURCHGEFÜHRT VON DER TECHNISCHEN KOMMISSION DER CNIEFEB (Zusammenfassung)**

Ob es sich um die Schätzung eines Waldes im Rahmen eines Auftrags zur Bestimmung des Kulturguts, um Schäden, Dienstbarkeiten, Enteignung oder um eine zuvor definierte Transaktion handelt, die sachverständige Begutachtung erfordert eine sehr genaue und vollständige Analyse aller Elemente, die in die Preiszusammensetzung eingehen.

Ob es sich um den technischen, käuflichen oder finanziellen Wert eines Waldes handelt, seine Bestimmung muss auf nachweisbaren Parametern von Technik, Marktlage und finanzieller Rentabilität beruhen.

Dies ist das Ziel, das sich der technische Ausschuss der CNIEFEB mit der Schaffung einer "gemeinsamen Sprache" auf Grund eines Glossars und mit der ständigen Suche nach Kohärenz, gesetzt hat.

**RECOMENDACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LOS MONTES : ANÁLISIS Y DESARROLLOS REALIZADOS POR LA COMISIÓN TÉCNICA DE LA CNIEFEB (Resumen)**

Ya se trate de estimar un bosque en el marco de una misión de estima de patrimonio, o de perjuicios, de servidumbres, de expropiaciones, o de transacciones, el procedimiento pericial, previamente definido por una orden de misión, requiere un análisis preciso y completo de todos los elementos que integran la composición del precio.

Ya sea técnico, venal o financiero, el valor de un bosque deberá ser establecido sobre parámetros técnicos, de mercado o de rentabilidad financiera, debidamente justificados.

Tal es el objetivo que se ha fijado la Comisión técnica de la CNIEFEB, definiendo un "lenguaje común" en el seno de un glosario y con la preocupación permanente de la busca de coherencia.

---