

Connaître la valeur de sa forêt : pour bien vendre... ou bien acheter

La détermination de la valeur d'un bois passe par la prise en compte de plusieurs facteurs : le sol, les arbres sur pied plus d'autres paramètres plus abscons qui peuvent faire évoluer l'estimation dans un sens ou dans l'autre.

L'indicateur du marché national des forêts (Terres d'Europe-Scaf d'après SAFER) pour l'année 2015 place le prix moyen d'un hectare de forêt à environ 4000 € avec un minimum à 650 € et un maximum à plus de 11 000 €. Il convient de noter qu'il existe de grandes disparités d'une région à l'autre.

La valeur du **fonds** ou sol nu reste généralement assez constante, la variable dépend donc essentiellement de la quantité et de la qualité des arbres sur pied appelée **superficie**. Un inventaire exhaustif est donc le meilleur moyen d'approcher au mieux la valeur du capital sur pied afin de refléter une valeur de consommation en cas de vente immédiate de tous les arbres.

Cette valeur, *indirectement liée aux possibilités locales de commercialisation des bois*, est pertinente si les arbres sont à maturité. Par contre, si le peuplement comprend des jeunes arbres il y a lieu d'intégrer une valeur d'avenir voire éventuellement une valeur correspondant au coût de création du peuplement.

Pour finir, il reste à estimer la valeur de **convenance** en prenant en considération les intérêts divers comme la chasse, l'accessibilité, la présence d'un étang d'une palombière, etc...

Une estimation précise requiert une certaine technicité et l'appel à un expert forestier peut être recommandé.



VENDRE DES PARCELLES BOISÉES

En cas de vente d'une propriété classée **au cadastre en nature de bois** et d'une **superficie totale inférieure à 4 hectares**, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë et la commune bénéficient d'un droit de préférence équivalent.

Ce droit de préférence souffre de **nombreuses exceptions** (Code forestier- L. 331-21).

Par ailleurs, l'État et les communes bénéficient d'un droit de préemption qui prime sur le droit de préférence dès lors qu'ils possèdent une propriété boisée contiguë gérée conformément à un document d'aménagement.

DROITS DE MUTATION ET FRAIS DE NOTAIRE

Tout acheteur de parcelles boisées

est astreint au paiement de taxes perçues sur la valeur totale du bien ; 5,80 % au profit du département et de la commune plus des frais divers dont les émoluments du notaire qui ne peuvent dépasser 10 % pour les biens de faibles valeurs.

RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Tout contribuable qui, pour agrandir sa propriété forestière, achète des terrains en nature de bois ou à boiser est éligible à une réduction d'impôt sur le revenu (jusqu'au 31/12/2017).

Cette réduction égale à 18 % du prix d'achat est conditionnée à plusieurs critères de surface mais également d'engagement du propriétaire à l'application d'une saine gestion durable pour une période minimale de 15 ans.

**Contact : Centre Régional de la Propriété Forestière de Midi-Pyrénées
Antenne du Gers - Maison de l'Agriculture - BP 70161- 32003 AUCH
Cedex - Tél. 05 62 61 79 16 - gers@crpf.fr**