



Bases moyennes de valeurs des parcelles forestières

www.boursefonciere.fr/chambery-metropole

Afin de répondre au mieux aux propriétaires vendeurs et/ou acheteurs de parcelles et aux questions sur la valeur potentielle des biens en cause, COFORET propose un outil d'aide à l'estimation de la valeur de biens forestiers sur le territoire du Chambéry Métropole.

Les valeurs moyennes indiquées dans le tableau de référence correspondent à des parcelles :

- délimitées et connues,
- accessibles et exploitables au tracteur forestier : treuillage sur moins de 150 m et traînage sur un maximum de 1 000 m et place de dépôt aménagée,
- d'une surface unitaire d'au moins 5 000 m².

Ces trois éléments doivent être notés favorablement pour que la parcelle à estimer entre dans la grille de prix proposée.

Dans le cas contraire, pour toutes les parcelles non exploitables actuellement par tracteur suivant les dispositions techniques définies ci-dessus, les valeurs moyennes indiquées dans le tableau de référence doivent être prises en compte avec une décote de 20 % à 50 % de leur montant.

Ces parcelles non accessibles au moment de l'estimation doivent pouvoir être desservies par l'aménagement d'une route ou d'une piste de débardage.

A défaut, elles peuvent faire l'objet d'une exploitation par câblage.

L'outil repose sur l'expertise des acteurs forestiers de terrain et est conçu pour s'appliquer à la plupart des parcelles forestières en prenant en compte les différents types de forêts, modulés selon les potentialités de production et le volume sur pied. Ce volume dépend directement de la date des dernières exploitations.

La prise en compte de ces variables permet d'obtenir l'estimation des prix moyens au m² et de les moduler selon des fourchettes hautes et basses expliquées page suivante.

Les parcelles de taille significative, avec des bois moyens ou des gros bois de qualité ou représentant des cas particuliers méritent un traitement plus précis. Cela peut passer par un travail détaillé d'estimation avec repérage des parcelles, inventaire complet des arbres présents afin d'en dresser des estimations précises : volumes, qualités et valeur vénale.

Les personnes intéressées peuvent contacter directement les techniciens de COFORET dont les coordonnées sont disponibles sur le site de la bourse foncière, à la rubrique « Contact » : <http://www.boursefonciere.fr/chambery-metropole>.

Cette grille tarifaire s'articule autour de deux éléments :

I. La base des valeurs moyennes des parcelles forestières par type de peuplement avec explication des critères de modulation des prix,

II. Le détail des calculs de prix par type de peuplement.

I. Bases moyennes de valeurs des parcelles forestières : Éléments de sélection des valeurs unitaires.

► TYPES DE PEUPELEMENTS FORESTIERS :

6 types de peuplement principaux sont identifiés sur Chambéry métropole en adaptant au territoire la nomenclature de l'Inventaire Forestier National (IFN) :

A l'intérieur de ces principaux types de peuplement, on a distingué le volume de bois sur pied ou capital quand la valorisation principale est en bois d'œuvre (résineux : sapin, épicéa) ; le ou les principales essences feuillues quand la valorisation principale est en bois de chauffage :

1. FUTAIE DE CONIFERES - « FUTAIE D'AUTRES CONIFERES (MOYENS OU GROS BOIS) »

Parcelles portant des résineux : épicéa, sapin et mélèze largement majoritaire en volume : les résineux représentent au moins les 2/3 du volume total sur pied.

1.A pas d'exploitation depuis plus de 20 ans = fort volume de bois sur pied,

1.B exploitée en « jardinage » avec des coupes régulières et limitées.

2. FUTAIE MIXTE - FUTAIE MIXTE DE CONIFERES ET FEUILLUS

Parcelles portant des résineux et des feuillus en mélange. Les résineux représentent entre 2/3 et 1/3 du volume total sur pied.

2.A pas d'exploitation depuis plus de 20 ans = fort volume de bois sur pied,

2.B exploitée en « jardinage » avec des coupes régulières et limitées.

3. MELANGE DE FUTAIE DE FEUILLUS ET TAILLIS

Parcelle portant plus des 2/3 du volume en feuillus, avec des arbres de futaie et des brins de taillis. Dernière coupe réalisée il y a 25 à 40 ans.

4. TAILLIS - TAILLIS D'AUTRES FEUILLUS et TAILLIS DE HETRE

Parcelles de feuillus, issues d'une exploitation en taillis simple : secteurs parcourus par des coupes rases de taillis réalisées à intervalles réguliers. Dernière coupe réalisée il y a 25 à 40 ans.

4.A Taillis de Hêtre, Erable et Frêne,

4.B Taillis de Chêne, Châtaignier et autres divers.

5. PEUPLERAIE

Parcelles de peupliers mûres (environ 20 ans), issues de plantations et entretenues dans un but de production de bois d'œuvre.

6. TERRAINS NUS

Parcelles de terrain nu, après coupe rase ou terrain non boisé à vocation forestière mais prêt à être planté.

► POTENTIALITES FORESTIERES DES PARCELLES CADASTRALES :

Ces éléments permettent d'affiner la valeur unitaire de chaque parcelle à l'intérieur de la fourchette proposée. Sont considérées comme ayant des potentialités forestières satisfaisantes, les parcelles répondant aux caractéristiques suivantes :

- bonne croissance annuelle des arbres,
- bonne qualité et forme des arbres,
- sol de qualité : profondeur, humidité...,
- exposition favorable : fraîche de préférence,

Si les éléments ci-dessus sont notés favorablement, le prix unitaire à retenir est celui du haut de la fourchette.

Si au moins deux des éléments sont notés défavorablement, le prix unitaire à retenir est celui du bas de la fourchette.

CHAMBERY METROPOLE- Eléments d'estimation pour les principaux types de forêts
Valeur forestière minimale, moyenne et maximale en € par m² :

Type de peuplement		Caractéristiques	Parcelles accessibles exploitables au tracteur			
			Prix minimum en €/m ²	Prix moyen en €/m ²	Prix maximum en €/m ²	
1	FUTAIE DE CONIFERES (MOYENS OU GROS BOIS)	1A	Pas d'exploitation depuis plus de 20 ans = fort volume de bois sur pied	0,95 €	1,19 €	1,43 €
		1B	Exploitée en « jardinage » avec des coupes régulières et limitées	0,65 €	0,81 €	0,98 €
2	FUTAIE MIXTE DE CONIFERES ET FEUILLUS	2A	Pas d'exploitation depuis plus de 20 ans = fort volume de bois sur pied	0,51 €	0,63 €	0,76 €
		2B	Exploitée en « jardinage » avec des coupes régulières et limitées	0,36 €	0,45 €	0,54 €
3	MELANGE DE FUTAIE DE FEUILLUS ET TAILLIS, FEUILLUS MAJORITAIRES	3	Feuillus largement majoritaires Présence de gros arbres	0,29 €	0,37 €	0,44 €
4	TAILLIS DE HETRE et D'AUTRES FEUILLUS	4A	Taillis de Hêtre, Erable et Frêne	0,24 €	0,31 €	0,37 €
		4B	Taillis de Châtaignier, Chêne et autres divers	0,13 €	0,16 €	0,20 €
5	PEUPLERAIE	5	Peupleraie mûre issue de plantation d'environ 20 ans	0,56 €	0,70 €	0,84 €
6	TERRAIN NU	6	Parcelle à vocation forestière pouvant être plantée	0,10 €	0,12 €	0,14 €

RAPPEL : Les parcelles présentant un potentiel tel que décrit ci-dessus, mais actuellement non accessibles et non exploitables par tracteur peuvent être estimées avec une décote d'environ 20 % à 50 % de la valeur des parcelles

II. Le détail des calculs de prix par type de peuplement :

Pour chaque type de peuplement, ont été identifiés la valeur du fonds et la valeur des bois basée sur des volumes moyens par essences, grosseurs et qualités attendus dans chaque cas de figure (parcelles entretenues ou non).

En fonction des potentialités de production et des qualités, ces prix moyens peuvent varier au maximum de plus ou moins 20 % autour de cette valeur moyenne : prix maximum et minimum en € par m² indiqués dans le tableau.

Les parcelles situées dans des conditions de relief compliquées, non accessibles au moment de l'estimation et difficilement aménageables peuvent être estimées sur la base de 50 % à 80 % du prix de base de la catégorie.

NOTA :

Les parcelles le méritant : de taille relativement importante, avec des bois de qualité... ou représentant des cas particuliers méritent un traitement plus précis.

Cela peut passer par un travail détaillé d'estimation avec repérage des parcelles, inventaire complet des arbres présents afin d'en dresser des estimations précises : nombres, volumes, qualités et valeurs marchandes.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter

Contacts

**Vous n'avez pas d'accès internet ;
vous rencontrez des difficultés d'utilisation ?**

COFORET

Baptiste Coyer

04 79 60 49 11/06 80 28 79 83

bcoyer@coforet.com

COFORET, le Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes et la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-blanc

sont situés :

Maison de l'Agriculture et de la Forêt

40 rue du Terraillet

73190 Saint-Baldoph

Une question sur l'estimation, la gestion des parcelles forestières et des aides financières ?

Votre propriété se trouve sur la commune de :

Barberaz, Challes-les-Eaux, Chambéry, Cognin, Jacob-Bellecombette, La Motte-Servolex, La Ravoire, Montagnole, Saint-Baldoph, Saint-Cassin, Saint-Jeoire-Prieuré, Saint-Sulpice, Sonnaz, Vimines.

Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes

Pascal Guillet

04 79 60 49 12

pascal.guillet@crpf.fr

permanence : mardi matin



Barby, Bassens, Curienne, La Thuile, Les Déserts, Puygros, Saint-Alban-Leyse, Saint-Jean d'Arvey, Thoiry, Vérel-Pragondran.

Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-blanc

Kevin Gontier

06 50 19 15 25

kevin.gontier@savoie.chambagri.fr