

# Estimation de la valeur vénale de parcelles boisées

## Bois Gélinois

*Commune : Noyarey (38)*

*Compte rendu d'expertise établi par M. Benjamin PRIEUR, ingénieur forestier,*

*Validé par M. Emmanuel BONAIME, Expert forestier agréé.*

*Rapport rédigé le 07 Mai 2024, contient 7 pages.*

-----

# 1 Contexte

## 1.1 Objet de l'expertise

La présente expertise est sollicitée par la commune de Noyarey souhaitant faire des propositions de rachat des parcelles aux propriétaires privés concernés.

Cette expertise a pour but d'approcher la valeur vénale des parcelles boisées.

## 1.2 Localisation de la propriété

Les parcelles boisées se situent sur la commune de Noyarey (38360).

L'expertise porte sur 10 parcelles cadastrales pour une surface totale de 3 HA 83 A 99 CA :

Commune	Parcelle Cadastre	Surface (ha)
Noyarey	AE21	0,3727
	AE7	1,3325
	AL34	0,0236
	AR58	0,1593
	AR59	0,024
	AR65	0,0135
	AR66	0,8891
	AS12	0,7065
	AS13	0,1491
	AS19	0,1696

A cette surface, il faut déduire celle des parcelles AR65 (parcelle avec une ruine) et AL34 (parcelle de lotissement déboisée). La surface forestière de la présente expertise est donc de 3 HA 80 A 28 CA.

# 2 Description technique des parcelles

## 2.1 Description générale

Parcelles situées au niveau de la plaine de l'Isère. L'accès se fait aisément par la route départementale D1532 traversant la commune de Noyarey.

Pente nulle. Il n'y a pas de contrainte technique particulière pour l'exploitation forestière.

La forêt repose sur un sol formé **d'alluvions fluviales et lacustres récentes** et se compose donc majoritairement de **sables, graviers**.

L'ensemble des parcelles se situe à moins de 500m d'une route ou piste forestière ce qui les rend toutes facilement accessibles dans le cadre d'exploitations forestières. Toutefois, les parcelles ne bénéficient pas de zone de stockage dédiée ce qui est un frein à la mobilisation de bois.

**Le climat local est favorable à la production forestière feuillu.**

La chasse est laissée à l'ACCA locale, sans rétribution particulière.

Zonages environnementaux en vigueur :

- ZNIEFF I (820032113) : BOISEMENTS DU MOLLARD DES ILES
- ZNIEFF II (820000424) : ZONE FONCTIONNELLE DE LA RIVIERE ISERE A L'AVAL DE MEYLAN

Les parcelles sont situées à proximité immédiate de la voie verte des berges de l'Isère.

## 2.2 Peuplements forestiers

L'ensemble des parcelles boisées a la même origine : la déprise agricole ayant donné lieu à une recolonisation naturelle de ces terrains. Ces différentes parcelles ont ainsi toutes le même faciès : un mélange futaie-taillis.

Les essences rencontrées sont diverses : érable plane, robinier faux acacia, tremble, frêne, merisier. La hauteur totale des arbres de futaie dépasse les 20 m témoignant de la fertilité de ces sols et de l'adaptation des essences en présence.

Le diamètre des bois varie de 15 à 35 cm pour le bois de taillis et de 40 à 55 cm pour les bois de futaie.

Les parcelles visitées n'ont pas été exploitées depuis plusieurs décennies.

Une visite a été réalisée pour l'ensemble des parcelles en date du 06/05/2024.

## 3 Evaluation

### 3.1 Principes

La valeur technique d'une forêt se décompose en deux termes : Valeur technique = **Fonds + Superficie**

■ **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.

■ **La superficie** est l'ensemble des arbres poussant sur le fonds, mobilisables à des dates échelonnées dans le temps selon les caractéristiques du peuplement. La superficie est obtenue selon 3 méthodes :

- Soit en appliquant une décote immobilière à la valeur de consommation (valeur actuelle du peuplement en coupe rase). Cette dernière valeur dépend du prix du bois actuel, de la qualité du peuplement et de la difficulté d'exploitation. La décote immobilière dépend du type de peuplement, elle tient compte de la nécessité de conserver une partie des bois sur pied (Coupe de jardinage) ou de reboiser après coupe (Coupe de régénération).
- Soit en calculant la valeur actuelle d'avenir dans des futaies ou taillis de mêmes âges.

Elle est calculée à partir d'un ou plusieurs scénarii sylvicoles appliqués aux différents types de peuplement et s'appuie sur les recettes et dépenses futures en euros constants.

- Soit en calculant un prix de revient pour les jeunes peuplements.

La méthode du prix de revient consiste à capitaliser les frais liés à la constitution de l'arbre à l'année de l'expertise selon la formule suivante :

$$P_r = \text{cout plantation} \times (1 + \text{taux actualisation})^{30 \text{ ans}} + \sum \text{cout entretien} \times (1 + \text{taux})^{30 - \text{année entretien}}$$

### 3.2 Valeur de la superficie pour chaque peuplement

Nous utiliserons pour ce type de peuplement le calcul de la **valeur actuelle d'avenir**, considérant que le peuplement est en pleine croissance et donc assez éloignés de sa récolte définitive.

Parcelle cadastrale	Surface (ha)	Volume global sur pied (m3/ha)	% bois d'œuvre
AS19	0.1696	315	20%
AS12, 13	0.8556	300	15%
AR58, 59	0.1833	315	20%
AR66	0.8891	450	25%
AE7	1.3325	450	20%
AE21	0.3727	375	10%

TABLEAU 1 : DONNEES DENDROMETRIQUES MOYENNES DES PARCELLES

Le volume moyen constaté est de **390 m3/ha** (bois d'œuvre + bois de chauffage + bois énergie). Compte tenu de l'homogénéité des peuplements dans l'ensemble des parcelles forestières, nous utiliserons ce volume moyen dans les calculs ci-dessous.

En utilisant les prix de bois sur pied suivants :

- Bois d'œuvre : 40€/m3 sur écorce toute essence
- Bois énergie : 8€/tonne

Les prix unitaires utilisées sont des prix de vente constatés dans les ventes privées par appel d'offres ou de gré à gré ces dernières années dans cette région.

A ce peuplement (mélange futaie-taillis), nous appliquons un schéma sylvicole type au regard de l'existant :

- **1 éclaircie à 50 ans de Mélange Futaie-Taillis** : récolte de 75% en volume du taillis (bois énergie) + 50% en volume de la futaie (bois d'œuvre) ;
- **1 coupe définitive** à 80 ans de la totalité du capital forestier marchand.

**Méthode de la valeur d'attente**

Composition:

Peuplement	Volume sur pied	Q1	Q2	Q3	Ho	∅o	âge actuel	âge de récolte
Mélange Futaie-Taillis	m3/ha	%Vol	%Vol	%Vol	(m)	(cm)		
	390 m3	20%	80%	0%	20	35	45	80 ans

La valeur de la superficie sera estimée par la méthode de la valeur d'attente, s'agissant d'un peuplement régulier de Mélange Futaie-Taillis âgé de 45 ans pour lequel la coupe définitive interviendra à l'âge de 80 ans soit dans 35 ans.

La valeur d'avenir du peuplement est alors donnée par la formule :

$$VA = \frac{Ru + \text{somme}(Eq) - (f+CA) \times [(1+t)^{(n-m)} - 1]}{(1+t)^{(n-m)}}$$

avec :

Capital d'administration CA = (I+G)/t

I = Impôt foncier (en €/ha/an) -----> 15,00 soit CA = 500 €

G = Frais de garderie (en €/ha/an) -----> 0,00

Taux de placement (t) -----> 3,0%

Le taux de 3% est traditionnellement appliqué pour le Mélange Futaie-Taillis dans les régions à risques moyens.

f = valeur du fond -----> 1 000,00 € /ha

m = âge actuel du peuplement -----> 45 ans

n = âge d'exploitabilité -----> 80 ans

somme(Eq) = somme( (Vq x Pq) ) x (1+t)^(n-q) correspond au revenu des récoltes intermédiaires

Vq = volume récolté lors de l'éclaircie

Pq = prix du m3

q = âge lors de l'éclaircie

INTERVENTION	âge de la coupe	Accroissement	Volume avant coupe	Prélèvement	Prix unitaire	Volume ap coupe	Montant de la coupe	Valeur actualisée à la date u
Eclaircie MFT	50 ans	8 m3/ha/an	430 m3	301 m3	13 €/m3	129 m3	3 913,00 €	9497 €
Coupe définitive	80 ans	8 m3/ha/an	369 m3	369 m3	20 €/m3	0 m3	7 380,00 €	7380 €

On a donc VA =  $\frac{16877 - (1000 + 500) \times [(1,03)^{(80-45)} - 1]}{(1,03)^{(80-45)}}$  = 5030 €/ha

déduction éventuelle pour reconstitution de peuplement (plantation) : 0 €/ha

actualisé à 0 €/ha

soit une valeur totale ramenée à la superficie occupée par ce type de peuplement de :

5030 x 3,8028 = ..... **19128 €**

La superficie obtenue est donc : 5030 €/ha.

Soit pour une surface de 3,8028 ha = 19128 €.

**Valeur arrondie de la superficie : 19 000 euros.**

### 3.3 Fonds forestier

Nous appliquons les valeurs de fonds suivantes :

Parcelles cadastrales	Surface (ha)	Fonds/ha	Fonds
<b>AS19, 12, 13, AR58, 59, 66, AE7,21</b>	3,8028	1000 €/ha	4 563€
<b>AR65</b>	0,0135	400 €/ha	Pour mémoire
<b>AL34</b>	0,0236	400 €/ha	Pour mémoire

**TABLEAU 2 : VALEUR DE FONDS PAR GROUPES PARCELLES**

La valeur de fond tient compte des bonnes potentialités de croissance de la forêt sur ce type de terrain mais aussi des difficultés liées à la mobilisation de bois (pas d'aménagement spécifique pour le stockage des bois, parcelles voisines en maraîchage ou culture donc avec de fortes contraintes). Le morcellement du foncier est également un aspect entrant en ligne de compte pour déterminer la valeur du fond.

### 3.4 Valeur technique de la forêt

La valeur technique d'une forêt se décompose en deux termes : **Fonds + Superficie**.

La valeur technique de la propriété est donc :

Parcelles cadastrales	Surface (ha)	Fonds	Superficie	Valeur technique	Valeur technique/ha
<b>AS19, 12, 13, AR58, 59, 66, AE7,21</b>	3,8028	4 563€	19 128 €	23 691 €	6 230 €/ha
<b>AR65</b>	0,0135	Pour mémoire	Pour mémoire	0 €	-
<b>AL34</b>	0,0236	Pour mémoire	Pour mémoire	0 €	-

**TABLEAU 3 : VALEUR TECHNIQUE PAR GROUPES DE PARCELLES**

Les résultats obtenus permettent d'établir une valeur technique, de l'ensemble des 10 parcelles cadastrales, de 23 691€.

## 4 Conclusion

La **Valeur Technique** de la propriété est estimée à **23 691 €**.

La **Valeur Vénale** s'estime à partir de la valeur du capital technique, par application d'une plus-value ou d'une moins-value prenant en compte les conditions de marché.

La localisation de ces parcelles, à proximité immédiate de Grenoble, fait que la demande pour ce type de biens est assez forte.

De plus, l'aspect environnemental, paysager et les services écologiques rendus par ces forêts alluviales sont des aménités forestières autres que la simple fonction économique.

Pour la prise en compte de ces éléments, nous appliquons **une plus-value de 10%** sur la valeur technique actuellement constatée.

La valeur vénale de l'ensemble est ainsi arrêtée à **26 000 €** soit environ 6 800 €/ha.

Parcelle cadastrale	Surface (ha)	Valeur vénale
AE21	0,3727	2534 €
AE7	1,3325	9061 €
AL34	0,0236	0 €
AR58	0,1593	1083 €
AR59	0,024	163 €
AR65	0,0135	0 €
AR66	0,8891	6046 €
AS12	0,7065	4804 €
AS13	0,1491	1014€
AS19	0,1696	1153 €

TABLEAU 4 : VALEUR VENALE PAR PARCELLE

Rapport édité en 2 originaux remis :

- 1 exemplaire remis à Monsieur Cyril TRUCHET-DEMARE, Urbaniste - Aménagement du territoire de la ville de Noyarey
- 1 exemplaire à conserver en nos bureaux

Fait à MOIRANS, le 07 Mai 2024

URBANISME ENVIRONNEMENT  
FORET (UEF)  
Gérant : E. Bonaimé  
140 allée René Higonnnet - ZA SIRUS IV  
26760 BEAUMONT LES VALENCE  
Tel : 04 75 36 24 70 / 06 77 62 72 06