



# Mieux comprendre l'évaluation des espaces forestiers bâtis ou non bâtis



S.A.S. Cabinet JL BARTMANN et Associés  
- Experts Forestiers -

5 rue de Bellevue, 91 400 ORSAY

Tél : 01 69 07 24 79

Portable : 06 07 37 04 90

<http://www.cabinet-bartmann-expert-forestier.fr/>

• Agence de PACA  
Chemin de Reboul  
83590 GONFARON  
Tél : 04 94 37 80 03

• Agence de Bourgogne  
24, grande rue  
58 420 ASNAN  
Tél : 03 86 22 65 99



# Introduction

L'arbre, les arbres et la forêt jouent un rôle de plus en plus important dans notre cadre de vie.

Leurs fonctions sociale, écologique, esthétique, paysagère et économique amènent l'Expert Forestier à quantifier leurs valeurs marchandes et leurs aménités.





# III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

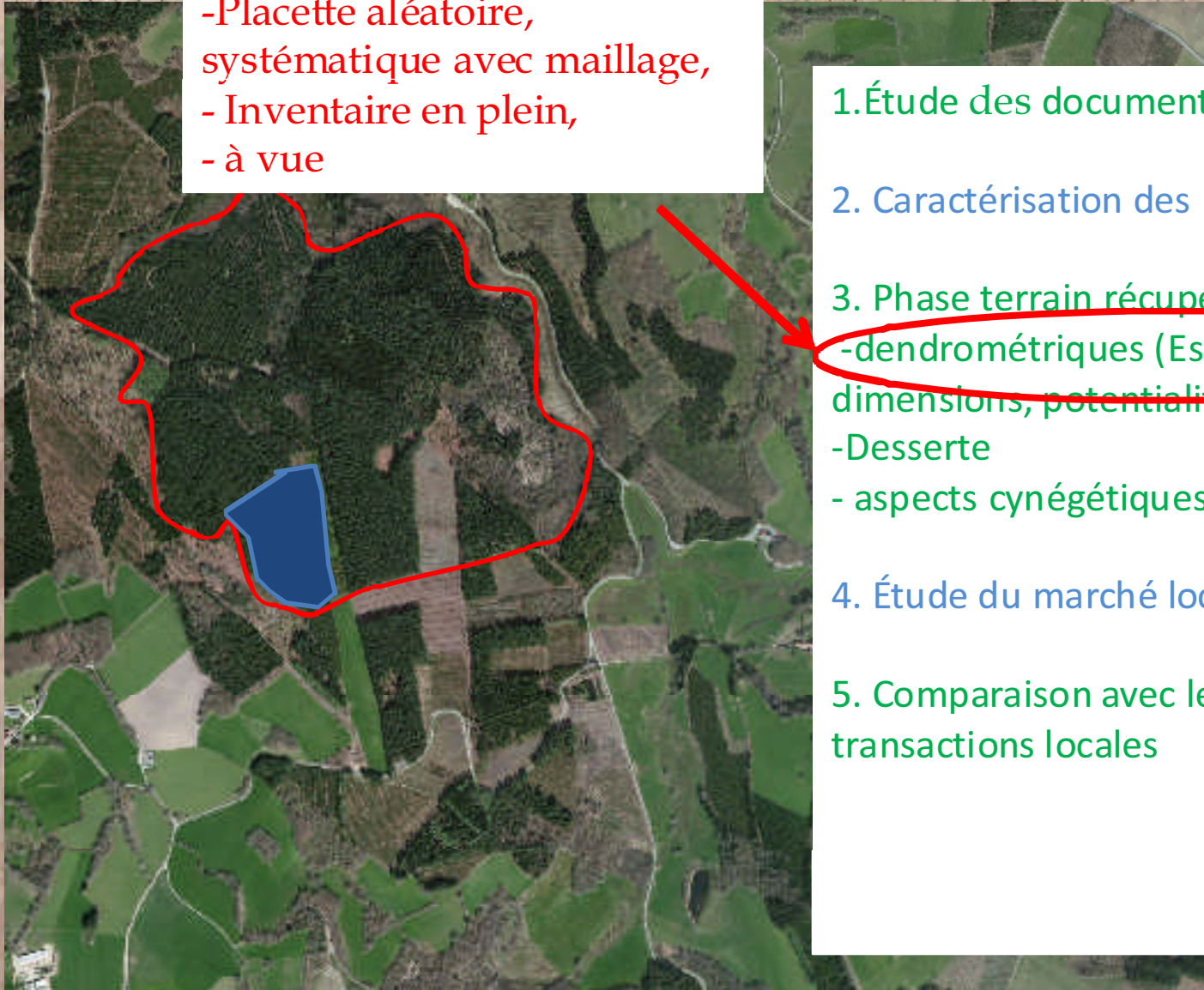
	Biens	Services
<b>Approche marchande: plusieurs méthodes *</b>		
<b>Marchands</b>	<p>Fonds Bâti Étangs</p> <p>Superficie = valeur du peuplement Autres productions (Champignons, liège)</p>	<p>Approche marchande: valeur locative</p> <p>Chasse</p> <p>Approche marchande: valeur de consommation et valeur d'avenir</p>
<b>Non - marchands</b>	<p>Récoltes non commercialisées (baies, champignons, herbes médicinales etc.)</p>	<p>Service récréatif</p> <p>Service Paysager</p> <p>Service biodiversité</p>
<b>Facteurs de plus ou moins value</b>		



# III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière



- Placette aléatoire,  
systématique avec maillage,
- Inventaire en plein,
- à vue



1. Étude des documents existants
2. Caractérisation des peuplements
3. Phase terrain récupération données:
  - dendrométries (Essence , qualité, dimensions, potentialité , état sanitaire);
  - Desserte
  - aspects cynégétiques.
4. Étude du marché local de la filière bois
5. Comparaison avec les dernières transactions locales



### III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

60ha pl. de  
Douglas de 50 ans

40ha pl. de  
Douglas de  
15 ans

10ha de  
taillis  
feuillus

10ha de  
futaie  
feuillus  
irrégulière

5ha  
d'étangs

20ha pl. de  
Douglas de  
30 ans

1ha de zone  
inexploitable

- 150 ha dans la Creuse
- avec un bail de chasse
- une desserte permettant la commercialisation des produits forestiers
- Aucune autre activité signalée



# III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

## Valeur Vénale

**Valeur du  
Fonds (150  
ha en tout)**

- 5 ha d'étangs;  
- 2 ha de sol non productif (relief  
marqué roche mère);  
- 143 ha de terrains boisés;

-5\* 7000 €/ha  
-2\* 600€/ha  
- 143 \* 1000 €/ha

1 des formules de Valeur du Fonds , formule de Faustmann :

$$F = \frac{R_N - D_o(1+r)^N + (R(1) - D(1))(1+r)^{N-1} + (R(2) - D(2))(1+r)^{N-2} + \dots}{(1+r)^N - 1}$$

$$F = \frac{R_N - D_o(1+r)^N + \sum_{i=1}^{N-1} (R(i) - D(i))(1+r)^{N-i}}{(1+r)^N - 1}$$

a  
ha



# III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

## Valeur Vénale

<b>Valeur du Fonds (150 ha en tout)</b>	- 5 ha d'étangs; - 2 ha de sol non productif (relief marqué roche mère); - 143 ha de terrains boisés;	-5* 7000 €/ha -2* 600€/ha  - 143 * 1000 €/ha
<b>Valeur Cynégétique</b>	- Bail de Chasse 10€/ha avec un taux de 9%	- 16 667 €

Variation pratique du taux	Durée de Capitalisation	Risque	Contexte
5% - 6%	15 à 20 ans	Faible à Moyen	-Loyer modéré - Forte demande
7% - 10%	9 à 15 ans	Moyen à fort	-Loyer élevé - Difficulté de location

\* Tableau issu du Guide méthodologique d'Expertise et D'estimation Forestières



# III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

## Valeur Vénale

<b>Valeur du Fonds (150 ha en tout)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 ha d'étangs;</li> <li>- 2 ha de sol non productif (relief marqué roche mère);</li> <li>- 143 ha de terrains boisés;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-5* 7000 €/ha</li> <li>-2* 600€/ha</li> <li>- 143 * 1000 €/ha</li> </ul>
<b>Valeur Cynégétique</b>	- Bail de Chasse 10€/ha avec un taux de 9%	- 16 667 €
<b>Valeur de la superficie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 ha Plantation de Douglas de 50 ans</li> <li>- 40ha Plantation de Douglas de 15 ans</li> <li>- 20ha Plantation de Douglas de 30 ans</li> <li>- 10ha de Futaies de feuillus non équiennes</li> <li>- 10ha de taillis de feuillus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- V. conso 500*42€ : 21 000 €/ha</li> <li>- V avenir: 7050 €/ha</li> <li>- V. conso + V avenir : 240*24€ : 5760 €/ha + 4500 €/ha= 10260 €</li> <li>-V. conso + V pot: 80m<sup>3</sup>*100 € : 8000€/ha + 6000€/ha = 15000 €/ha</li> <li>-V. conso : 100 stères * 8 € =800€/ha</li> </ul>
<b>Plus ou moins value</b>	<b>% à déterminer selon les aménités</b>	<b>DECOTE: Passage de la valeur mobilière à immobilière</b>





### III. Les divers types d'expertise, Expertise forestière

En conclusion quelques données sur le marché forestier,  
En 2016 (Hors région forestières Alpes, Corse  
Méditerranée et Pyrénées) :

- **Marché peu fluide : chaque année 1% de la surface totale des forêts en transaction**
- **Hausse du prix des forêts : + 4% (entre 2011 et 2016)**
- **Prix moyen à 4 100 €/ha**
- **en 2016 : prix minimal \*670 €/ha, prix maximal \*12 040 €/ha** \* Source : Terres d'Europe Scafr d'après Safer. \* valeurs du premier et dernier centile.



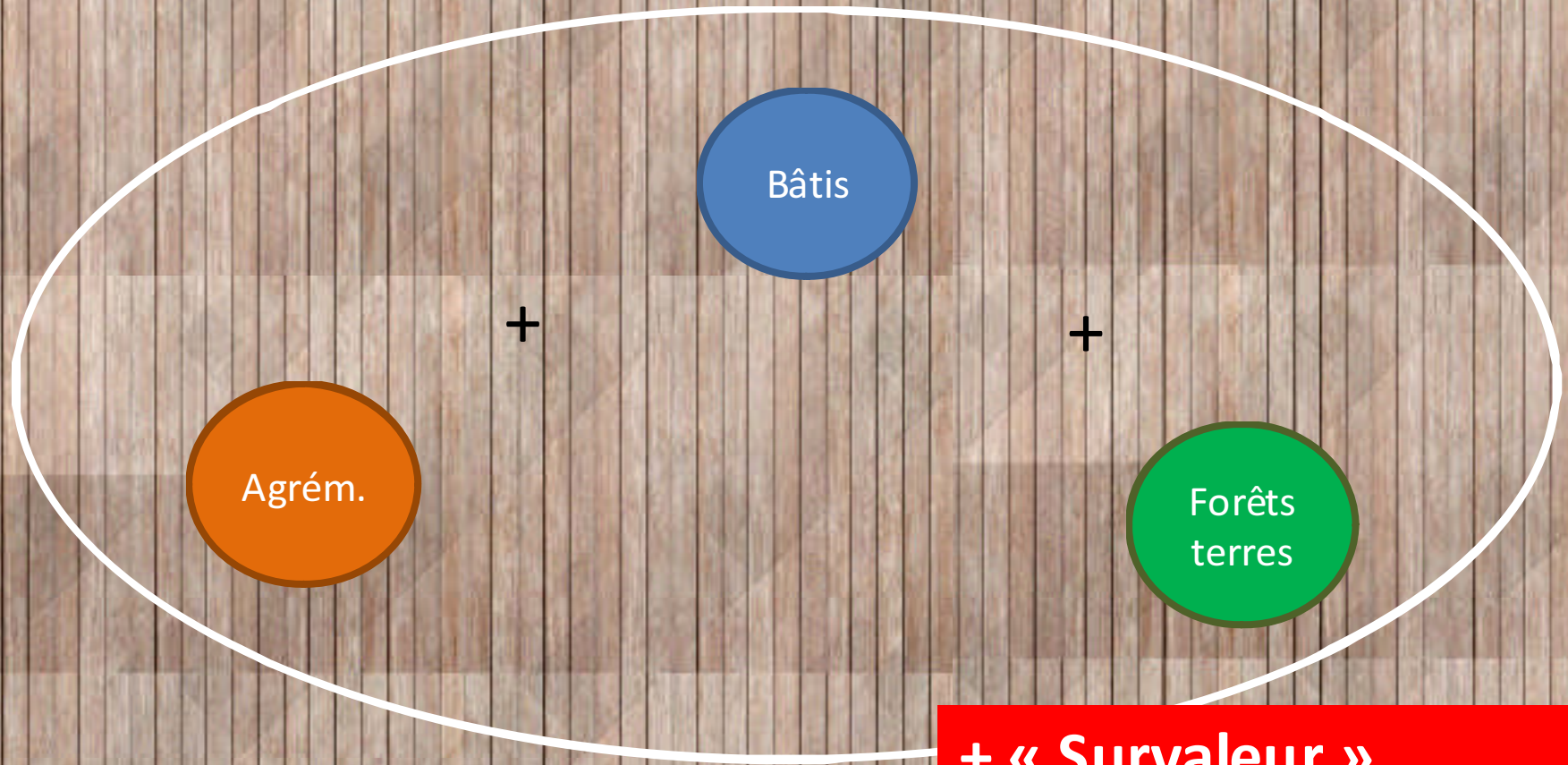
## IV. Expertise immobilière à caractère arboré

**Même Valeur Sans ce  
boisement d'agrément  
attendant ?**





## IV. Expertise immobilière à caractère arboré



**+ « Survaleur »**  
**Selon les analyses de**  
**la safer**



## IV. Expertise immobilière à caractère arboré

