

Bois et forêts

Une propriété, deux valeurs qui ne se mesurent pas de la même façon

« J'ai hérité de quarante hectares de pins, combien ça vaut ? » La question paraît simple. Elle ne l'est pas, parce qu'une forêt n'est pas un bien mais deux, superposés sur la même parcelle : le sol, qui restera après la coupe, et les arbres qui y poussent, dont la valeur dépend de leur âge, de leur qualité et du prix du bois le jour où on les vendra. Les confondre conduit à des écarts qui se chiffrent en dizaines de milliers d'euros.

Le fonds : ce que vaut la terre elle-même

Le fonds forestier s'évalue à l'hectare, par comparaison avec des ventes de parcelles nues ou d'ensembles comparables. Mais un hectare ne vaut pas l'autre, et les écarts tiennent à des facteurs très concrets : la fertilité du sol et sa capacité à produire, le drainage et la portance, l'accessibilité pour les engins d'exploitation, l'existence d'une desserte et de places de dépôt, la pente, la forme et le morcellement du parcellaire.

Un massif d'un seul tenant, desservi par une piste praticable en toute saison, ne se compare pas à la même surface éclatée en douze parcelles enclavées. Sur le pin maritime, où l'économie repose sur la mécanisation, une desserte défaillante pèse sur la valeur autant qu'une mauvaise station.

Les peuplements : une valeur qui dépend de l'âge

Les arbres sur pied s'évaluent par inventaire, peuplement par peuplement : essence, âge, densité, hauteur, diamètre, qualité des tiges, volume estimé, puis application des prix constatés sur le marché du bois sur pied. Cette valeur ne croît pas régulièrement avec le temps. Un semis de dix ans ne vaut guère plus que ce qu'il a coûté à installer ; c'est en fin de rotation, lorsque les bois atteignent les dimensions recherchées par les scieries, que la valeur se concentre.

D'où une conséquence pratique : deux propriétés de surface identique, sur des sols comparables, peuvent valoir du simple au double selon la répartition des âges. Un peuplement homogène arrivé à maturité constitue un capital mobilisable ; le même massif entièrement replanté après une coupe rase est un investissement à vingt ou trente ans. Un expert qui ne détaille pas la structure d'âge ne dit rien d'utile.

L'addition du fonds et des peuplements donne un premier résultat, qu'il faut ensuite confronter au marché des propriétés forestières lui-même. Sur les grands massifs, l'acquéreur raisonne aussi en rendement et en capacité de gestion, et une décote d'illiquidité s'applique aux ensembles difficiles à revendre.

Les risques font partie de la valeur

Le propriétaire forestier du Sud-Ouest le sait mieux que personne. Les tempêtes de 1999 et de 2009 ont mis à terre des massifs entiers ; les incendies de l'été 2022 en Gironde ont détruit des dizaines de milliers d'hectares. S'y ajoutent la sécheresse, les attaques d'insectes et l'évolution des débouchés.

Ces risques ne se traduisent pas par un abattement forfaitaire. Ils s'apprécient au cas par cas : exposition du massif, âge des peuplements — un peuplement mûr subit davantage le vent qu'un jeune —, équipement en pistes et points d'eau au titre de la défense contre

l'incendie, existence d'une assurance et étendue réelle de sa couverture. Un massif assuré et correctement desservi ne s'évalue pas comme un massif qui ne l'est pas.

Le cadre juridique et fiscal pèse sur le prix

Trois éléments méritent l'attention du propriétaire comme de l'acquéreur.

D'abord la gestion durable. Au-delà d'un certain seuil de surface, la propriété doit être dotée d'un document de gestion agréé. Ce document conditionne l'accès aux régimes fiscaux de faveur, notamment l'abattement des trois quarts applicable, sous engagement, aux droits de mutation à titre gratuit et à l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. Une forêt sans document de gestion à jour perd cet avantage et vaut, de fait, moins cher pour un acquéreur averti.

Ensuite les droits de priorité à la vente. Lorsqu'une parcelle boisée de faible superficie est cédée, les propriétaires forestiers voisins bénéficient d'un droit de préférence, et la commune dispose de prérogatives comparables. La SAFER peut par ailleurs intervenir sur les ensembles à vocation agricole et forestière. Ces mécanismes n'affectent pas la valeur, mais ils conditionnent le déroulement de la vente et doivent être anticipés.

Enfin les revenus annexes, souvent oubliés dans les estimations rapides : bail de chasse, location de terrains, servitudes de passage de réseaux, contrats liés au stockage de carbone. Ils constituent un flux réel et se capitalisent.

Ce que doit contenir le rapport

Un rapport exploitable indique la contenance cadastrale et la contenance réelle utilisée, distingue clairement la valeur du fonds de celle des peuplements, détaille l'inventaire par unité de gestion avec les hypothèses de volume et de prix sur pied retenues, mentionne la date de valeur et l'état sanitaire constaté, et expose les servitudes, la desserte et le régime de gestion applicable.

C'est cette décomposition qui permet la discussion. Un chiffre global au forfait, à l'hectare, ne se défend ni devant un notaire, ni devant l'administration fiscale, ni face à un acquéreur qui connaît le marché du bois.

Succession, partage, déclaration, vente ou acquisition d'un massif ?

Cabinet des Quinconces Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et REVresi.
Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.