

LA VRAIE VALEUR DE LA FORÊT FRANÇAISE

DOIT-ON SE FIER AUX CHIFFRES OFFICIELS ?

Tous les ans, la SAFER publie un indicateur du marché des forêts en France. Cette année encore, cet indicateur annonce une tendance haussière avec un prix moyen communiqué de 4 100 € par hectare. Mais, pour leur grande majorité, les professionnels de la transaction forestière reconnaissent que le montant retenu pour l'indicateur paraît très faible.



En effet, s'il existe quelques transactions réalisées en-dessous de 4 100€ l'hectare, celles qui explosent ce seuil sont fréquentes: de 15 000€ l'hectare à 20 000€ l'hectare, voire plus. S'il est encore possible de trouver des forêts à moins de 3 000€ l'hectare sur des secteurs forestiers très défavorisés, il n'est pas rare d'atteindre 10 000€, 15 000€ voire 20 000€ l'hectare pour des forêts de qualité, à fort potentiel sylvicole, comme le souligne Pierre Aussedat, expert immobilier et rural membre de la chambre des experts immobiliers de France qui nous donne ici son éclairage et ses analyses sur ce marché spécifique.

RETOUR SUR LE CALCUL

En divisant le volume d'affaires pour la vente des forêts en France en 2016 (soit 1,444 milliard d'euros) par le volume de surfaces échangées (soit 120 000 hectares), on parvient à une moyenne de 12 033€ l'hectare. Cette moyenne ne peut pas faire foi car elle contient des valeurs annexes tels que des maisons et des terres sur des biens mixtes. Mais on note que la différence est énorme, presque trois fois plus que le chiffre avancé par l'indicateur (4 100€).

POURQUOI UN TEL ÉCART ?

Le prix moyen de 4 100€ l'hectare annoncé écarte certaines transactions, notamment les plus fortes. De plus, il est minoré lorsque le bien est mixte pour tenir compte de la valeur du bâti ou des terres agricoles qui composent l'ensemble. D'après ce que l'on constate, lorsqu'un bâti se trouve sur la forêt vendue, une soustraction de 184 000€ peut être effectuée (prix moyen des maisons à la campagne...) pour obtenir l'indicateur. Tous ces aménagements rendent donc ce chiffre aléatoire.

UNE CERTITUDE: LE MARCHÉ EST ORIENTÉ À LA HAUSSE

C'est logique car la demande est forte et l'offre restreinte. Le placement en forêt est rassurant et très compétitif dans un contexte de taux bas. Le marché du bois frémit et les signaux pour le chêne et le résineux sont bons.

Les transactions de forêts de plus de 100 hectares sont rares, on compte seulement 130 transactions en 2016. Les moyennes de prix en forêt sont toujours aléatoires. Pour une bonne forêt de production, la valeur du stock de bois peut représenter plus de 90% du prix. Ce stock évolue nécessairement d'une forêt à une autre et en fonction de la sylviculture qui y est pratiquée. D'une parcelle à une autre, la valeur d'une forêt peut varier du simple au triple.

RIEN NE REMPLACE L'ESTIMATION D'UN PROFESSIONNEL POUR DÉTERMINER LA VALEUR D'UNE FORÊT

Le seul moyen de bien connaître la valeur de sa forêt est de faire un inventaire en plein, compter arbre par arbre, en identifiant les qualités. C'est ce que recommande lors d'une transaction, le cabinet Pierre Aussedat qui propose systématiquement ce travail, gage de clarté pour le vendeur et pour l'acquéreur.



Sources : d'après les chiffres publiés par l'indicateur du marché des forêts 2017, terres d'Europe Scafr.
La moyenne Brute est calculée en divisant le volume d'affaires par la surface échangée.
Elle n'écarte aucune autre donnée.
Exemple pour 2016 : Volume des transactions 1,444 milliard d'€ / 120 000 Ha = 12 033€ par Hectare (orange)

