

PETITES PARCELLES

Les verrous à lever pour fluidifier les transactions

20. Pierre Aussedat, expert en biens ruraux, spécialiste des transactions forestières. © Aussedat.

Au fil des rencontres sur le terrain, Pierre Aussedat, expert en biens ruraux, spécialisé dans la transaction forestière, a identifié un marché porteur auprès des petites parcelles. Il s'est donc rapproché d'Olivier Forsans, créateur de MaForêt.fr, afin de proposer une solution pour atténuer les obstacles administratifs et financiers concernant les transactions de petites forêts. Un projet motivé par le développement de leurs activités respectives, certes, mais aussi une conviction profonde d'aller vers l'intérêt général en facilitant le remembrement forestier.

► **Pourquoi est-ce compliqué de vendre ou d'acheter une petite parcelle ?**

Tout d'abord, les propriétaires sont souvent redirigés vers la SAFER ou les notaires qui ne sont pas forcément compétents pour les conseiller dans leur acte de vente. La deuxième difficulté, c'est d'avoir une idée de la valeur réelle, c'est-à-dire de celle liée au bien, caractérisé par sa localisation, la nature des peuplements et l'existence d'infrastructures facilitant la gestion (dessertes, routes) et l'évolution du marché. Pour connaître le prix, il faut être actif sur le marché et avoir des références de vente sur un secteur. Ensuite vient la troisième difficulté : celle de la lourdeur administrative et fiscale caractéristique des petites parcelles.

► **Quelle différence observe-t-on par rapport aux grandes parcelles ?**

En théorie, un notaire ne peut pas refuser un dossier. Mais en pratique, ces transactions de petites parcelles les font travailler à perte, surtout depuis la révision des barèmes avec la loi Macron. Ces dossiers mettent donc beaucoup de temps à aboutir, souvent plus d'un an.

Aussi, en dessous de 4 ha, il est obligatoire de purger le droit de préférence : tous les voisins doivent être avertis de la vente et bénéficient du droit d'acheter en priorité. Cela implique de lever une matrice, de trouver les adresses postales des propriétaires

voisins et de leur envoyer un courrier recommandé (à partir de 10, un affichage en mairie suffit).

Ces lourdeurs se répercutent aussi sur les prix. Une parcelle forestière échangée à 3 000 € générera plus de 1 500 € de frais. À titre de comparaison, une forêt valorisée 10 fois plus (30 000 €) ne générera que 3 000 € de frais.

► **Avez-vous une solution pour essayer de limiter ces lourdeurs administratives ?**

À travers l'outil Ma forêt.fr, nous pouvons lever le cadastre en trois clics. Avec cette matrice, nous générons des courriers de manière automatique pour le compte des parcelles concernées. Cela facilite grandement le travail des notaires. L'objectif à moyen terme est de résorber le microfoncier forestier par des initiatives privées. Un néopropriétaire cherche presque systématiquement à s'agrandir pour améliorer la forme de sa forêt. Cette bourse de vente permettra de fluidifier le marché et de proposer de nombreux dossiers partout en France. D'après notre étude de marché, la majorité des propriétaires souhaitent soit vendre soit acheter. Mais la rencontre de l'offre et de la demande est quasi impossible à l'heure actuelle.

Propos recueillis par Victoire Reneaume