



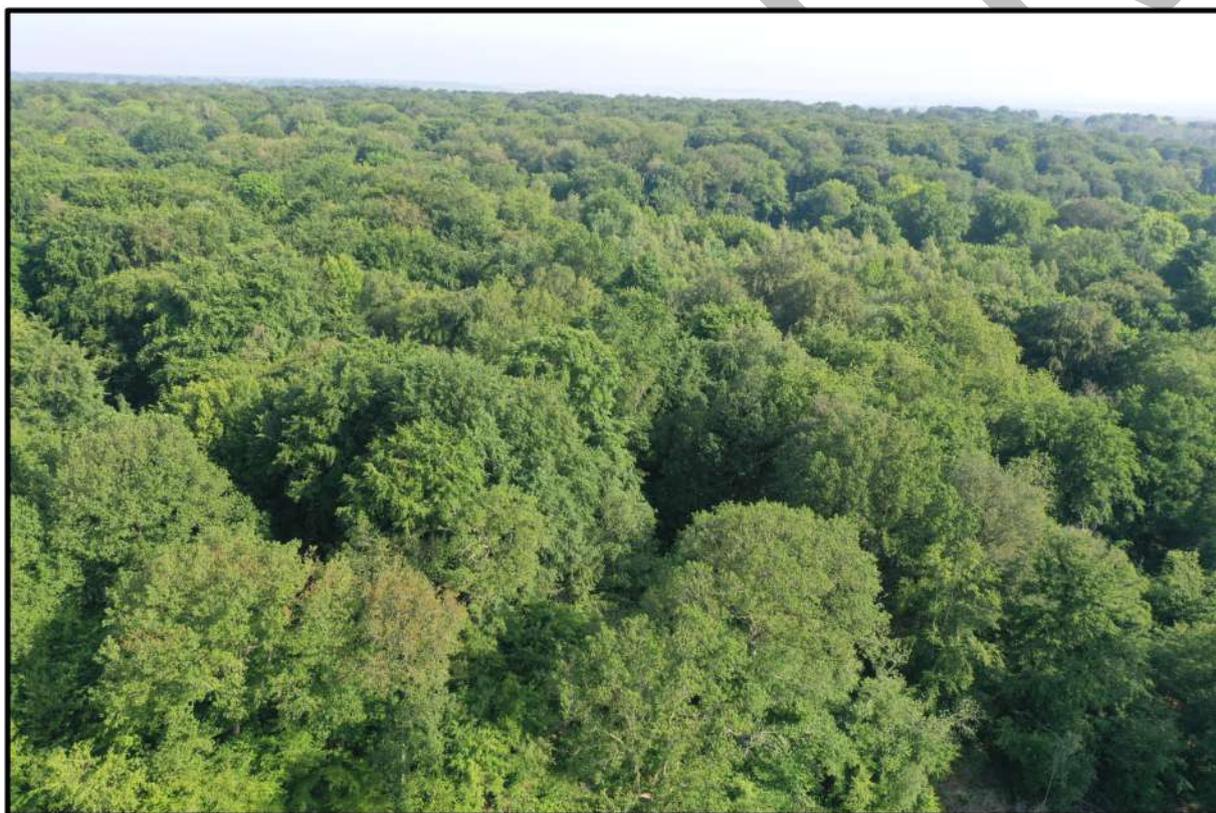
PIERRE AUSSEDAT

Expert immobilier et rural

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France

Rapport d'expertise
Bois de la Coidre
76 hectares 25 ares 27 centiares

Commune de Vergigny
Département de l'Yonne (89)



01 73 63 00 48

23, boulevard d'Argenson
92200 Neuilly-sur-Seine
pierre@pierreaussedat.com

06 71 67 48 12

Sommaire

I.	Mission	3
II.	Visite des lieux	3
III.	Exposé	3
IV.	Situation générale	6
A.	Situation géographique	6
B.	Descriptif	6
1)	Désignation cadastrale	6
2)	Origine de propriété	7
3)	Situation juridique	7
V.	Enjeux environnementaux	7
▪	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	8
VI.	Urbanisme	9
VII.	La forêt	10
A.	Description	10
1)	Sol et station forestière	10
2)	Peuplements	12
B.	La chasse	25
C.	Éléments complémentaires	25
VIII.	Estimation	26
A.	Valeur technique	26
B.	Méthode par comparaison	28
IX.	Conclusion	34

*Préambule : L'expertise de la forêt de la Coidre est totalement **fictive** pour des raisons évidentes de confidentialité des données de nos clients. Ainsi les plans, les noms et autres données techniques ont été modifié.*

Cela permet de rendre compte du travail global fournit pour une expertise forestière.

I. Mission

À la demande de Monsieur le propriétaire, nous avons procédé à la visite et à l'expertise du Bois de la Coidre. Celui-ci est sis sur la commune de Vergigny dans le département de l'Yonne (89).

Cette propriété est constituée de parcelles en nature de forêt.

Le présent rapport donne le résultat de notre travail.

II. Visite des lieux

Pour procéder à cette estimation, nous nous sommes rendus sur place le mardi 7 Juillet 2020 afin de visiter les lieux, de constater les éléments physiques et de recueillir les renseignements nécessaires à cette estimation.

Nous avons inventorié en plein une partie du massif les mercredi 23-24 Juillet 2020.

III. Exposé

► Pour réaliser notre étude, nous avons eu à notre disposition :

- Le Plan Simple de Gestion

► Ce rapport suppose une origine de propriété régulière, l'absence de servitudes privées et publiques, notamment d'urbanisme, susceptible de modifier la valeur des biens,

► Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros et hors droits. Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6 % du prix en principal, payé par l'acquéreur,

► Les éléments éventuels annexés, tels que croquis, plan descriptif, etc., ou qui ont pu nous être confiés n'ont qu'un caractère approximatif, de même que le choix des photos insérées dans le présent rapport n'est fait que dans le but d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations,

► Les valeurs indiquées représentent des valeurs pour des biens libres à la vente et en vente amiable,

► Le présent rapport, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Le présent rapport est réalisé dans le respect et suivant les recommandations de la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » (5^{ème} édition – mars 2017).

Méthodologie :

L'objectif de cette expertise est d'obtenir la valeur vénale d'un ensemble de parcelles forestières situé sur la commune de Vergigny dans le département de l'Yonne (89).

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- L'absence de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée :

- Soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires,
- Soit par une approche par le revenu de l'immeuble.

Estimation par comparaison

Cette méthode consiste à utiliser des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celles du bien expertisé.

À priori, cette méthode n'est pas adaptée à l'expertise d'une forêt puisqu'en général, la valeur du stock de bois sur pied, est prépondérante dans la valeur d'une forêt. Néanmoins, dans le cas présent, nous avons des références de vente de forêts qui ont été inventoriées par nos soins. Nous adapterons la méthode de comparaison en fonction des volumes et des revenus potentiels de chaque massif.

Estimation par le revenu ou par capitalisation

Cette méthode consiste à capitaliser soit un revenu constaté, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) en utilisant un taux de rendement immobilier.

Estimation par la valeur technique

La valeur technique permet d'évaluer un massif forestier d'après les seuls critères techniques mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion. Cette valeur ne prend pas en compte les éléments spéculatifs et de dépréciations liés au marché.

Ce prix se décompose en deux parties principales :

- Le fonds, c'est-à-dire le sol garni de son infrastructure (desserte, parcellaire, drainage, ...) et de ses potentialités de régénération (graines et souches).
- La superficie est la « valeur marchande » des peuplements arrivés à leur terme d'exploitabilité, à laquelle s'ajoute la « valeur d'avenir » pour les peuplements immatures. Un peuplement immature est la valeur potentielle d'un peuplement en croissance.

SPECIMEN

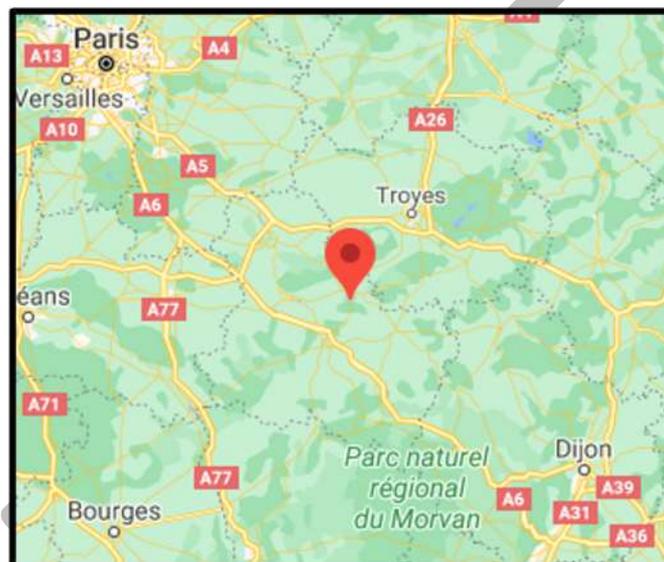
IV. Situation générale

A. Situation géographique

Le bien faisant l'objet de la présente expertise est situé sur la commune de Vergigny dans le département de l'Yonne (89).

La propriété est à :

- 61 km de Sens
- 23 km d'Auxerre
- 50 km de Troyes



B. Descriptif

L'ensemble expertisé représente une surface de 76 hectares 25 ares 27 centiares.

1) Désignation cadastrale

Commune	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface
Vergigny	A	36	Les X	88 a 28 ca
Vergigny	A	37	Les X	19 a 28 ca
Vergigny	A	38	Les X	10 ha 65 a 89 ca
Vergigny	A	39	Les X	2 ha 64 a 10 ca
Vergigny	A	40	Les X	2 ha 91 a 92 ca
Vergigny	A	41	Les X	88 a 20 ca
Vergigny	A	42	Les X	58 ha 07 a 60 ca
Total				76 ha 25 a 27 ca

2) Origine de propriété

La propriété est transmise au sein d'une même famille depuis plusieurs générations. Monsieur Christian de Millot en a hérité de son père Alain de Millot.

Madame Caroline, Marie, Geneviève MATRAD, veuve de Monsieur Loïc, Joseph, Marie de MULLOT, née le 13/07/1949 à VERSAILLES (78), est propriétaire en qualité d'usufruitière pour le quart des biens.

En qualité de nu propriétaires :

Madame Elisabeth, Marie, Brigitte de MILLOT, épouse de Monsieur Emmanuel FOTENEAU , née le 30/12/1971 à VERSAILLES (78),

Madame Florence, Alix, Marie de MILLOT, épouse de Monsieur Pierre, Marie, Jean DAGNICOURT, née le 26/04/1973 à VERSAILLES (78),

Madame Frédérique, Marie, Christine de MILLOT épouse de Monsieur Arnaud, Jacques RIOULT, née le 04/04/1975 à VERSAILLES (78),

Madame Béatrice, Marie, Christèle de MILLOT épouse de Monsieur Benoit. Bernard, Marie REVOL, née le 07/09/1977 à RENNES (35),

Monsieur Ghislain. Yves, Alain. Marie de MILLOT, né le 03/03/1981 à SAINT MARTIN D'HÈRES (38),

3) Situation juridique

Un bail de chasse est en cours sur la totalité du massif. Celui-ci s'expire au 1^{er} juillet 2021. Il s'agit d'un bail de 3 ans au profit de Monsieur Joël Héroult ayant débuté au 1^{er} juillet 2018 et pouvant être renouvelé par périodes de 3 ans.

V. Enjeux environnementaux

La propriété est-elle partiellement ou totalement incluse dans un des périmètres ci-dessous ?

Type de périmètres	Oui	Non	Commentaires
Biotope d'espèces protégées		X	
Parc National		X	
Parc Naturel Régional		X	
Réserve biologique		X	
Réserve de biosphère		X	
Réserve nationale de chasse et de faune sauvage		X	
Réserve naturelle nationale		X	
Réserve naturelle régionale		X	
Zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitats		X	
Zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux		X	
ZNIEFF de type I		X	

ZNIEFF de type II	X		
Zone humide d'importance internationale		X	
ZICO		X	
Proximité d'une propriété du conservatoire ou ENS		X	
Risque majeur et Plan de Prévention des Risques		X	

▪ **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique**

Ces zones ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de forte capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type II sont définies par de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes.

La présence de ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe mais indique la richesse et la qualité des milieux naturels. Il convient de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles existe une réglementation stricte.

3 parcelles au Nord du massif sont comprises dans la zone ZNIEFF de type II 110020151 Bois de Valence et de Champagne. Cette ZNIEFF s'étendant sur plus de 3 000 hectares regroupe de nombreuses espèces animales et végétales protégées au niveau européen, national, régional et départemental.

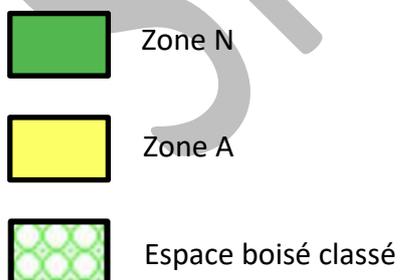
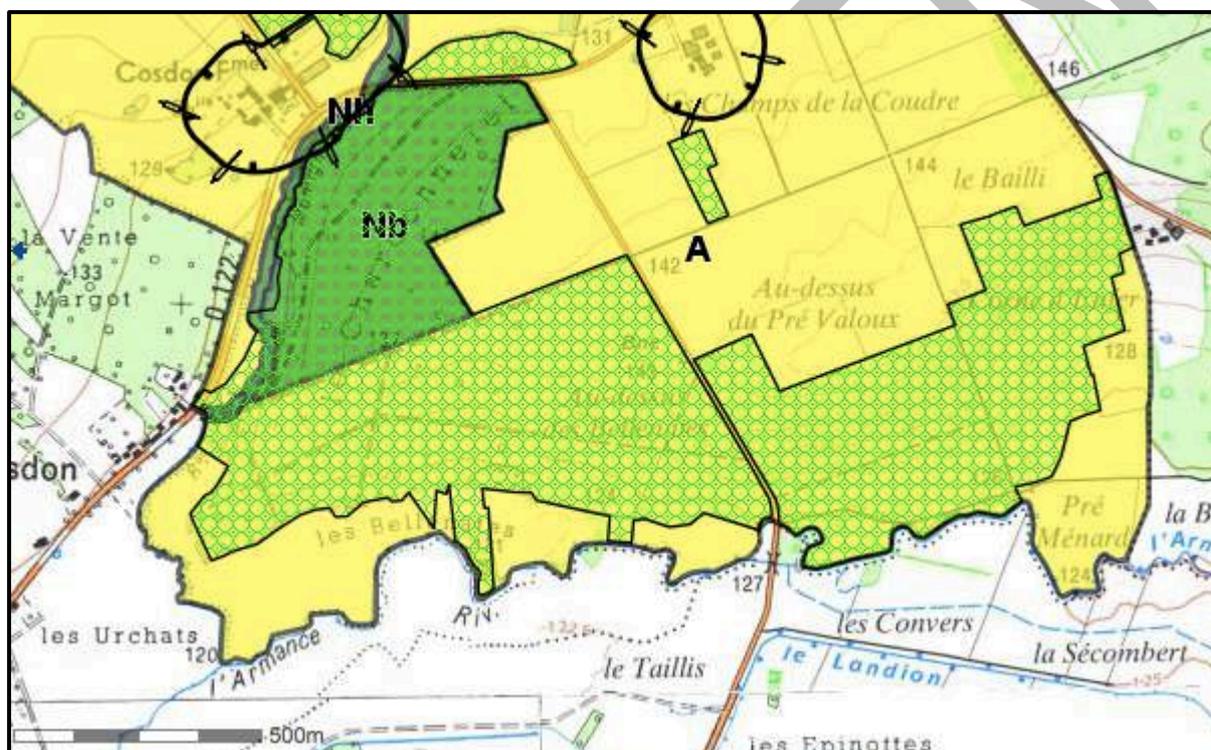
SPECIMEN

VI. Urbanisme

L'ensemble des parcelles expertisées est classé en espace boisé classé. Les défrichements sont interdits et les coupes de bois sont toutes soumises à autorisation. Un Plan Simple de Gestion, agréé au titre des articles L-122 8, permet la réalisation de coupes sans demande d'autorisation préalable. Le Bois de la Coudre bénéficie d'un tel document de gestion.

La partie Nord est catégorisée en zone naturelle (N) et la partie Sud en zone agricole (A).

Les règlements des zones A et N sont présents en annexe ainsi que la réglementation concernant les espaces boisés classés.



VII. La forêt

A. Description

Cette forêt est située en Champagne humide.

Un Plan Simple de Gestion est en cours pour la période 1991-2020.

Le massif était placé sous le régime de la loi Sérot-Monichon au titre d'un certificat datant du 16 Octobre 1981. Il dépendait également d'un certificat IGF datant du 29 Septembre 1982 et d'un certificat ISF datant du 12 Juin 1989. Ces engagements étant trentenaires et n'ayant pas été informés d'un renouvellement, nous pensons que ces engagements sont échus.

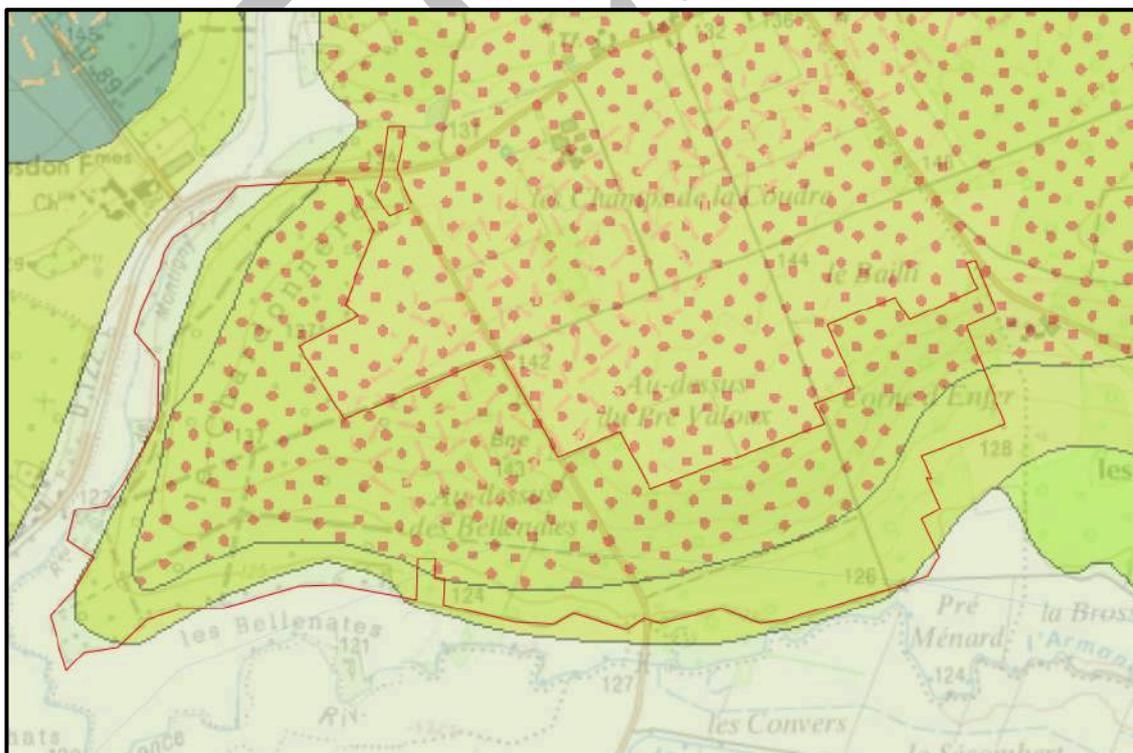
1) Sol et station forestière

Pédologie

Le sol est sablo-argileux avec une forte proportion de sables en surface. La couche inférieure est constituée d'argiles.

Géologie

Données du BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) :



	n5a- bG	Argiles du Gault, Argiles tégulines (Crétacé inférieur-Albien inférieur à moyen)
	Fz	Alluvions fluviales actuelles et récentes (Quaternaire-Holocène)
	n5a- bG(1)	Sables des Drillons (Crétacé inférieur-Albien inférieur à moyen)
	LP	Limons des plateaux, limons indifférenciés, sur formation identifiée

La carte produite par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières nous montre que le Bois de la Coidre est principalement établi sur des terres sableuses et argileuses. Les argiles permettent de retenir l'eau et limitent l'effet drainant du sol dû à sa forte proportion de sables.

On distingue également au centre-Nord du massif une zone comportant des limons. Les bordures Ouest et Sud-Ouest sont constituées d'alluvions provenant de l'Armanche longeant le massif à cet endroit.

Topographie

L'altitude varie de 112 à 128 mètres.

Ce massif se situe au centre de pâturages et de cultures. Il repose essentiellement sur un plateau en pente douce exposé au Sud.

La partie Sud, se situe en bas de pente et présente un niveau d'humidité plus important que le reste de la forêt, cette hydromorphie temporaire n'est pas une contrainte pour la forêt.

Conditions climatiques

La station météo d'Auxerre indique des précipitations moyennes annuelles de 645 mm et une température moyenne de 10,8°C. Les précipitations sont régulières tout au long de l'année.

Calcul de l'indice d'aridité de Martonne : $\frac{645}{10,8+10} = 31$

Selon la classification de Martonne, cette valeur d'indice caractérise un climat humide favorable à la forêt.

Accès

Le massif est bien desservi puisqu'il est accessible par trois routes départementales.

La D29 relie la commune de Davrey et la D122 en traversant le massif.

La D342 permet un accès au massif par le Nord.

La D58 permet d'accéder à la forêt par l'Est.

Des chemins forestiers traversent le massif et un chemin communal longe la bordure Sud du massif et le sépare de terres agricoles. Un chemin communal traverse la parcelle 1.

2) Peuplements

1) Renseignements généraux sur la forêt

Le massif de la Coidre est en partie constitué d'un ancien taillis sous futaie de chêne. La gestion semble avoir été réalisée de façon à conserver les chênes de qualité. En effet, on retrouve aujourd'hui des bois de qualité avec des diamètres importants sur une grande partie de la forêt.

Les chênes sont plutôt bien conformés mais comportent par zones des gélivures dévalorisant les tiges concernées. Les parties Nord-Ouest et centrale comportent des bois de meilleure qualité et un volume de chêne plus important que dans la partie Sud du massif.

La forêt est également constituée de divers peuplements de douglas, de peupliers et de parcelles contenant des chênes avec divers feuillus en mélange.



Au Sud du massif, on distingue une zone où des bois semblent avoir été exploités récemment.

Concernant l'état sanitaire général du massif, les bois sont sains à l'exception de quelques chênes secs ou arrivés à maturité et nécessitant une coupe rapide avant que leur état ne se dégrade. Quelques rares chablis de chêne, d'un diamètre et d'une longueur importante ont également été observés.

Ces peuplements seront décrits dans une partie ultérieure.

2) Les essences

- **Chêne**

Le chêne domine le massif en termes de volume et de surface.

Les bois sont plutôt de belle qualité avec des diamètres importants par zones et parfois de grandes hauteurs jusqu'à 12-14 mètres avec des surbilles souvent de qualité sur certains sujets. On distingue quelques gélivures, brogues et branches basses.

La régénération est présente, elle est plus ou moins dense suivant les zones. La forte concurrence de l'acacia et de la ronce complique l'entretien des semis.

L'acacia et la ronce concurrencent fortement les semis de chênes, un entretien sera indispensable afin de réussir les régénérations naturelles.

- **Hêtre**

Les hêtres accompagnent le chêne par zones et peut être maintenu pour favoriser la diversité en essences.

- **Frêne**

Le frêne est présent dans une majorité des parcelles de chêne notamment mais également en mélange avec l'acacia.

Les hauteurs sont plutôt importantes et les arbres sont de qualité correcte. Les conditions de station ont l'air adaptées à la production de frênes de qualité dans les zones ayant le plus de réserve en eau.

Les bois ne semblent pas ou sont peu atteints par la chalarose.

- **Acacia**

L'acacia est très présent sur le massif sous forme de taillis en mélange avec la futaie de chêne ou avec des frênes. On distingue notamment une zone d'acacias en mélange avec du frêne dans la partie Nord. Toutes les qualités et tous les diamètres sont présents.

Les tiges de franc-pied sont en nombre suffisant pour assurer un peuplement correct. Les bois sont naturellement bien élagués, ce que l'on retrouve rarement dans d'autres massifs pour cette essence. Il est majoritairement présent en jeune futaie plutôt qu'en taillis simple.

Nous avons observé que de nombreux sujets souffraient d'un déficit foliaire dû au stress hydrique. Nous émettons une réserve quant à la capacité de ces tiges à se rétablir au printemps prochain.

- **Peuplier**

Les zones du massif ayant une bonne réserve en eau sont tout à fait adaptées à la production de peuplier.

La parcelle n°5 est une peupleraie d'une vingtaine d'année, elle a été fortement concurrencée par l'acacia.

Deux autres petites parcelles ont été exploitées ces dernières années.

Ces différentes zones sont visibles sur le plan des peuplements du PSG présent en annexe.

- **Châtaignier**

Le châtaignier est principalement présent sous forme de taillis. On retrouve également quelques jeunes tiges en accompagnement.

- **Charme**

Le charme est principalement présent sous forme de taillis par zones.

- **Érable**

On retrouve quelques érables en mélange dans la futaie de chênes.

- **Douglas**

Les Douglas sont présents à deux niveaux.

Au Nord du massif se trouve un peuplement de Douglas adultes plutôt bien venants.

On retrouve également en bordure d'une parcelle quelques saules de diamètre important.

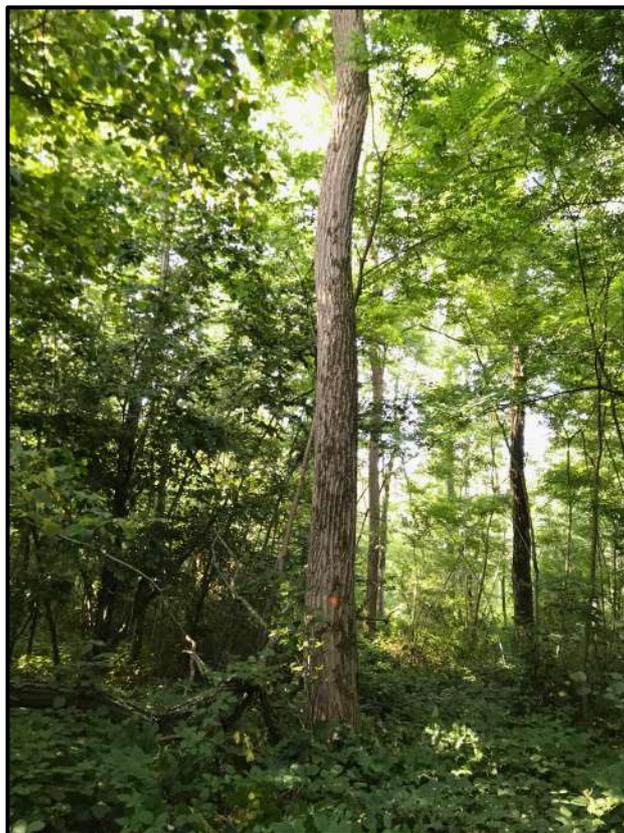
3) Inventaire en plein

Un inventaire en plein a été effectué par nos soins le 23-24 Juillet 2020 sur une surface de 30 ha 40 a 53 ca.

Nous avons inventorié chacune des parties de parcelles constituées de taillis sous futaie équiennne riche et de taillis sous futaie moyennement riche à l'exception de la parcelle 1. En effet, cette parcelle est presque uniquement constituée d'acacia et de frêne. On retrouve quelques rares tiges de chêne sur une zone précise ayant été en partie exploitée.

Le plan des zones inventoriées a été annexé au document.

En ce qui concerne les acacias, seuls les arbres d'un diamètre supérieur à 35 cm, bien conformés et avec un avenir certain ont été relevés. Il en est de même pour les châtaigniers.



Le tarif Chaudé 14 a été utilisé avec les hauteurs de découpe qui figurent ci-dessous.

Chaudé 14															
Hauteur	8	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Volume unitaire sains	0,535	0,733	0,945	1,184	1,472	1,912	2,3	2,665	3,057	3,543	4,065	4,622	5,256	5,888	6,555
Volume unitaire autres	0,42	0,63	0,945	1,184	1,472	1,8	2,3	2,665	3,057	3,543	4,065	4,622	5,256	5,888	6,555

Pour les chênes nous avons retenus trois qualités :

Chênes Q1 : bois de qualité permettant d'être fendu en merrain, plot de premier choix, bons sciages.

Chênes ordinaires : bois de qualité courante, merrain court, sciages de qualité correcte allant du plot 2 à la charpente.

Chênes secs ou tarés : ces bois ont été inventoriés pour mémoire, nous n'avons pas estimé le volume de ces bois.

Le volume des acacias a été estimé avec le même tarif de cubage que les chênes, donc sur écorce. Nous retenons qu'il y a une proportion conséquente d'écorce sur ces bois, nous en tiendrons donc compte dans la valorisation du prix unitaire.

Nous avons remarqué que les acacias de belle qualité avaient été anciennement désignés et ont bénéficié d'un balivage favorable.

Les points de peinture ne servent qu'à se repérer lors des virées et ne correspondent pas forcément à la réalité de l'inventaire, il peut y avoir deux points sur le même arbre ou pas du tout si l'arbre est isolé, certains brins de taillis sont également marqués pour le repérage.

Résultats de l'inventaire

La surface inventoriée représente 30 hectares 40 ares 53 centiares.

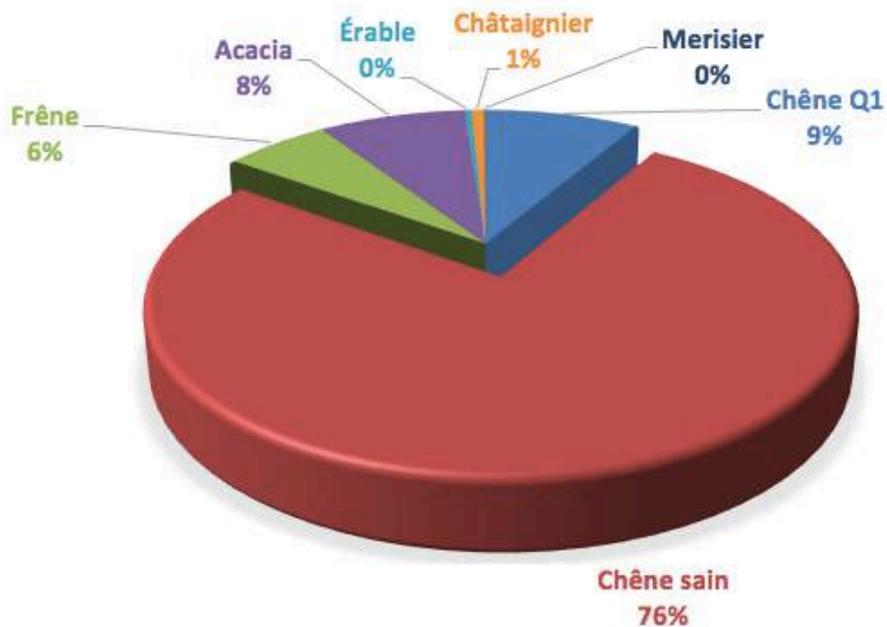
Le volume présumé total est de 3 186 m³ soit 105 m³ par hectare dont 94 m³ par hectare de chêne.

Il en ressort un volume de chêne, hors secs ou tarés, de 94 m³ soit 90% environ du volume total.

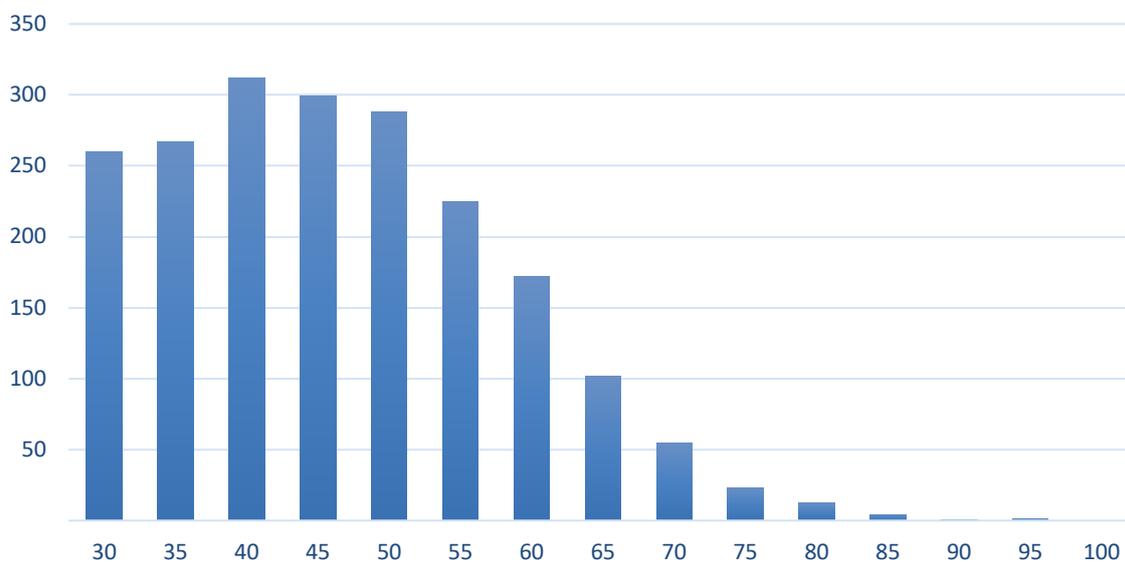
Le détail de l'inventaire pied à pied est présenté en annexe. La société Pierre Aussedat SARL garantit le nombre de tiges avec une marge d'erreur inférieure à 2%, le volume est présumé, il n'est pas garanti.

<u>TOTAL</u>	
Volume moyen à l'hectare	104,8 m ³ /ha
Nb tiges/ha	76 tiges/ha
Volume moyen chêne	1,4 m ³
Pourcentage de 1 ^{er} choix	6%
Volume chêne/ha	93,8 m ³ /ha
Proportion chêne en volume	89%
Diamètre moyen chêne	47

RÉPARTITION DU VOLUME PAR ESSENCE



Répartition du nombre de tiges de chêne par classe de diamètre



Parcelle :

Surface : 30,4053

Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	Total tiges	Total volume présumé
Nb Chêne Q1	1	1	3	7	8	17	20	8	8	5	3	1				82	
Vol Chêne Q1	1	1	3	8	12	33	46	21	24	18	12	5					183,0
Nb Chêne sain	259	266	309	292	280	208	152	94	47	19	10	4	1	2		1943	
Vol Chêne sain	139	195	292	346	412	398	350	251	144	67	41	18	5	12			2668,4
Nb Chêne Total	260	267	312	299	288	225	172	102	55	24	13	5	1	2		2025	
Vol Chêne Total	139	196	295	354	424	430	396	272	168	85	53	23	5	12			2851,4
Nb Chêne déclassés	22	29	16	30	18	15	17	11	5	2	1					166	
Vol Chêne déclassés	12	21	15	36	26	29	39	29	15	7	4						234
Nb Hêtre	11	14	7	3	8	2										45	
Vol Hêtre	6	10	7	4	12	4											41,9
Nb Châtaignier	4	7	2	1	1		1									16	
Vol Châtaignier	2	5	2	1	1		2										14,1
Nb Frêne	5	1	4	2		1										13	
Vol Frêne	3	1	4	2		2											11,5
Nb Pin sylvestre	17	12	3	3	4	3										42	
Vol Pin sylvestre	9	8	2	3	6	6											34,2
																2307 tiges	3186,8 m3

	N/ha	Vol/ha	V/N
Total chênes	67 tiges/ha	93,8 m3	1,41
Hêtre	1,5 tiges/ha	1,4 m3	0,93
Châtaignier	0,5 tiges/ha	0,5 m3	0,88
Frêne	0,4 tiges/ha	0,4 m3	0,88

Vol Chêne	
30 - 35	335
40 - 50	1073
55 et +	1444

Remarque :

La catégorie « Chêne déclassés » comprend à la fois des chênes secs, tarés ou comportant des gélivures. Il en est de même concernant le diagramme circulaire présenté à la page précédente.

4) Les types de peuplements

Les peuplements ont été catégorisés par type suite à la visite de la forêt. Les surfaces données dans cette partie sont des surfaces géographiques, ce qui explique la différence de surface avec les données de l'estimation, réalisée sur la base des surfaces cadastrales. Chaque zone a été délimitée par vue aérienne et lors des différentes visites de terrain.

Nous nous sommes basés sur les types de peuplements décrits dans le plan de gestion qui sont toujours en accord avec la composition de la forêt aujourd'hui.

La carte des types de peuplements du document de gestion est présente en annexe.

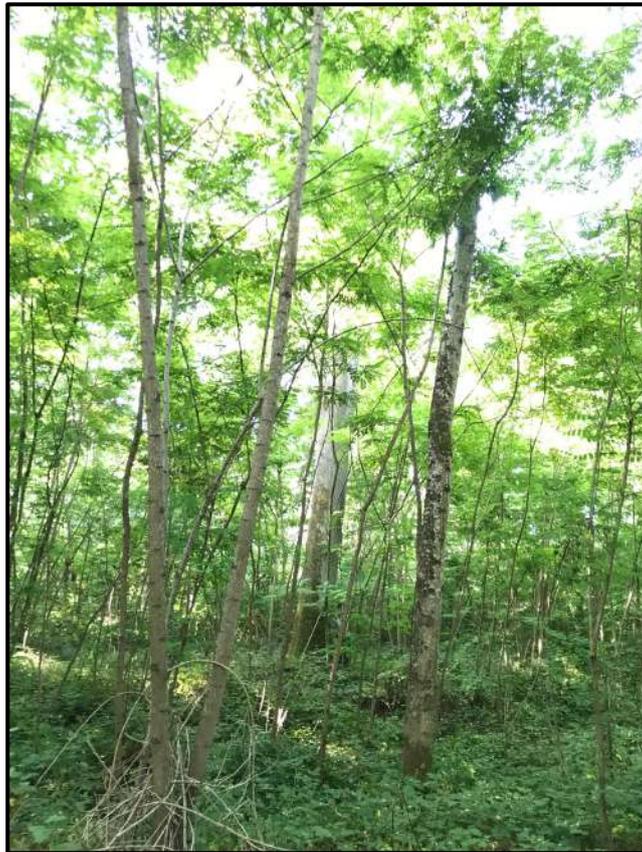
1) Futaie feuillue à dominante chêne – 31 ha 62 a 17 ca

Ce type de peuplement domine le massif en termes de surface et correspond aux zones que nous avons inventoriées. Il représente environ 40% de la surface du massif.

Elle est composée de chênes bien implantés et plutôt de belle qualité avec des frênes et acacias en accompagnement.



Le taillis se compose de frênes, d'acacias et de charmes par zones.



On distingue un nombre assez important de bois moyens et de gros bois de chêne d'avenir et de bois arrivés à maturité.

Les chênes sont de grande longueur allant parfois jusqu'à 14 mètres avec une hauteur découpe moyenne de 10 mètres et des surbilles de qualité.



2) Futaie feuillue moyennement riche – 2 ha 63 a 34 ca

Cette petite pointe de futaie est composée d'une chênaie-charmaie avec principalement des bois moyens de chêne. On distingue un certain nombre de tiges d'avenir de qualité correcte. Le taillis se compose de charme.

3) Futaie à tendance humide – 4 ha 74 a 34 ca

Cette zone est composée de bois moyens et gros bois de chêne plutôt bien venants malgré le niveau d'humidité assez important du sol sur lequel ils sont implantés.

4) Futaie feuillue humide pauvre – 11 ha 26 a 02 ca

Ce peuplement est séparé en deux parties distinctes par une allée forestière.

La partie Ouest est en majorité constituée de chênes de tous diamètres et contient des zones vides.

La partie Est est composée de gros bois et de bois moyens de chêne dépérissants pour la plupart et d'acacias de diamètre assez important. La partie située plus au Sud contient en plus du taillis qui a été fortement exploité où il reste environ 40 m³/ha de volume de bois sur pied.

5) Douglas – 2 ha 68 a 93 ca

Cette bande de Douglas comprend des tiges de qualité moyenne avec un volume compris entre 130 à 200 m³/ha.



6) Douglas avec taillis en mélange – 1 ha 40 a 01 ca

Cette bande comprends quelques rares gros bois de Douglas et se trouve au niveau de la bordure Est de la plantation de Douglas décrite ci-après.

Ils sont implantés dans un milieu assez humide et argileux.

Cette ancienne plantation a dû probablement souffrir d'un excès d'eau et a été colonisée par des bois blancs tels que le bouleau et le tremble.

On distingue également quelques chênes de franc pied aux abords de cette zone et en mélange avec les Douglas.



Le taillis était considéré comme peuplement de bourrage ayant un caractère sylvicole protecteur dans le document de gestion arrivé à son terme.

Le taillis était considéré comme peuplement de bourrage ayant un caractère sylvicole protecteur dans le document de gestion arrivé à son terme.

7) Plantation de Douglas – 3 ha 55 a 83 ca

Cette plantation semble avoir entre 7 et 9 ans avec 50 cm environ de croissance annuelle pour les plants restants. En effet, il reste moins d'un tiers de jeunes Douglas sains. L'humidité de la station a probablement causée ces dépérissements.

La parcelle a été colonisée par le bouleau par zones ainsi que par la fougère aigle.



8) Peupleraie – 3 ha 59 a 08 ca

Cette bande de peupliers est située au Nord-Est du massif et comprend des peupliers bien implantés de qualité correcte.

9) Peupleraie sénescente – 5 ha 52 a 36 ca

Cette zone se trouve en dessous d'une ancienne pépinière de peupliers, elle est composée d'une plantation de peupliers.

Plusieurs clones ont été introduits, le clone S.P.126 représente la majorité des tiges.

En 1990, une nouvelle génération de plants a été implantée. Une densité de 200 tiges/ha a été maintenue afin d'obtenir un peuplement définitif qui produira des grumes de sciage.

Le plan de gestion nous renseigne sur le diamètre d'exploitabilité du peuplier qui se situerait par choix autour de 40 à 50 cm. Cette dimension est recherchée par certains utilisateurs et est considérée comme optimale dans ce type de terrain humide.



10) Ancienne pépinière – 9 ha 20 a 55 ca

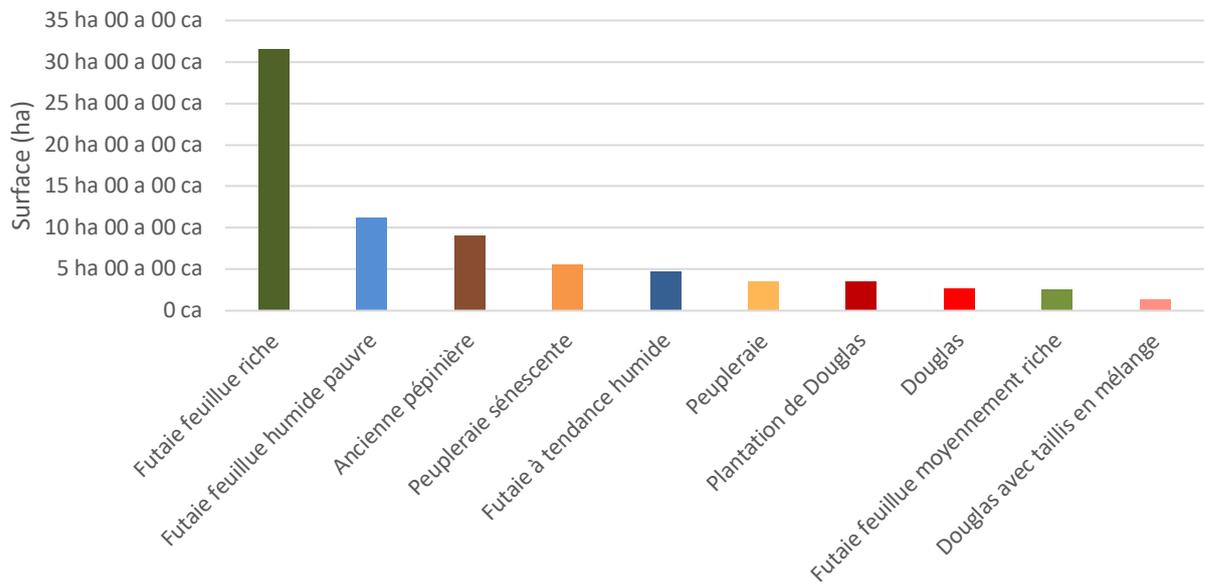
Cette parcelle se trouve dans la continuité d'une pépinière de peupliers voisine et servait également par le passé de pépinière.

Les peupliers adultes, implantés assez densément, sont de qualité médiocre. Le plan de gestion précédent précisait en effet que plusieurs essais de clones ont été réalisés puisque les premiers sujets plantés présentaient une sensibilité importante.

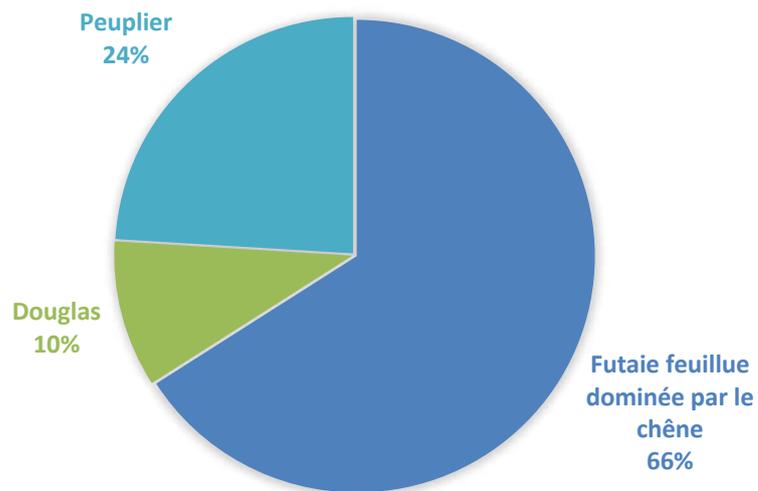
Nous avons inventorié en plein la partie Ouest du Bois des Églands qui est composée d'environ 30 hectares de bois de qualité moyenne à bonne, il s'agit de la partie la plus riche.

Le reste des peuplements de chêne représente environ 18 hectares et a subi une exploitation forte. Les chênes sont de qualité semblable à la partie comptabilisée mais avec un volume total de bois plus faible.

Les types de peuplements



COMPOSITION EN ESSENCES



B. La chasse

Pendant notre visite du massif, nous avons observé plusieurs chevreuils et jeunes chevreuils de l'année. Nous supposons qu'il y a une présence importante de chevreuils sur la propriété.

Aucun aménagement n'a été réalisé pour attirer le gibier au sein de la forêt.

Nous avons remarqué plusieurs miradors installés sur la propriété mais également un certain nombre de postes de battue assez facilement identifiables.



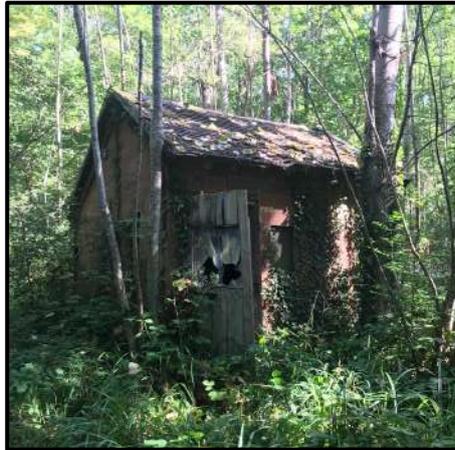
Nous avons rencontré le preneur en place, celui-ci loue la chasse depuis de nombreuses années et verse actuellement un loyer annuel d'environ 1 400 €.

C. Éléments complémentaires

Nous avons observé une épave de voiture au Nord-Ouest de la parcelle 3 le long de la limite avec le champ.



Une petite maison en mauvais état et qui devait servir de cabane de chasse est également présente à l'extrémité Ouest.



VIII. Estimation

A. Valeur technique

La valeur technique permet d'évaluer un massif forestier d'après les seuls critères techniques mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion. Cette valeur ne prend pas en compte les éléments spéculatifs et de dépréciations liés au marché.

Pour ce faire, nous avons parcouru chacune des parcelles forestières et avons estimé les volumes et les prix unitaires moyens lorsque cela était nécessaire.

Nous avons inventorié de manière exhaustive et pied à pied la partie Ouest du massif qui s'étend sur 30 ha 40 a 53 ca. Celle-ci représente la partie feuillue la plus importante du massif.

Ce prix se décompose en deux parties principales :

- Le fonds, c'est-à-dire le sol garni de son infrastructure (desserte, parcellaire, drainage, ...) et de ses potentialités de régénération (graines et souches).

Selon le bail fourni par le donneur d'ordre, le loyer est d'environ 18 € par hectare et par an, nous estimons que ce loyer est au prix du marché local. Nous avons choisi de capitaliser ce loyer à 7% car les contraintes sur la chasse seront de plus en plus fortes dans les prochaines années.

Compte tenu de ces éléments, nous avons estimé la valeur du sol et du bois de feu à un montant de 2 000 € et le revenu capitalisé de la chasse à 257 €, soit 2 259 € par hectare pour le fonds.

- La superficie est la « valeur marchande » des peuplements arrivés à leur terme d'exploitabilité, à laquelle s'ajoute la « valeur d'avenir » pour les peuplements immatures. Un peuplement immature est la valeur potentielle d'un peuplement en croissance.

Nous avons donc effectué un travail pour calculer la valeur technique des parcelles boisées, objets de l'expertise, en tenant compte des éléments que nous avons pu constater sur place. Afin d'estimer la valeur des différents peuplements, nous avons pris en compte plusieurs critères par type : volume, densité, valeur des bois...

La valeur des bois constitue ce que l'on appelle la valeur mobilière des bois, c'est-à-dire la valeur réelle qu'ils ont en tant que meubles au jour de leur mise sur le marché. Dans le cas présent, la valeur mobilière des bois prend en considération une coupe rase des peuplements adultes sur l'intégralité des massifs.

Lors d'une mutation, la législation fiscale considère une forêt comme un immeuble sans effectuer de distinction entre le fonds et la superficie. Les arbres attachés au fonds supportent donc les frais de notaire et droits d'enregistrement.

Par ailleurs, la législation forestière interdit l'exploitation immédiate de l'ensemble des bois et réglemente les prélèvements, ne permettant qu'une récolte très progressive et limitée de ce capital forestier.

Pour ces raisons, il est d'usage d'appliquer une décote immobilière sur la valeur mobilière des bois ou peuplements attachés au foncier pour tenir compte de l'aspect immobilier des bois.

Le marché actuel est assez favorable pour un bois comme le Bois de la Coïdre. En effet, la demande est importante et l'offre limitée.

Compte tenu de tous ces éléments et dans une approche réelle du marché, nous choisissons de retenir la valeur technique sans appliquer de décote immobilière pour valoriser le massif forestier.

Récapitulatif

Peuplements	Surface	Unités	Volume/ha	Total	Estimation
Feuillus comptés	30,4053	Chêne	94 m ³ /ha	2851 m ³	327 865,00 €
		Divers	11 m ³ /ha	335 m ³	10 050,00 €
Feuillus non comptés	19,8533	Chêne	55 m ³ /ha	1089 m ³	125 235,00 €
		Divers	2 m ³ /ha	40 m ³	1 200,00 €
Résineux	4,0894	Résineux	118 m ³ /ha	482 m ³	16 870,00 €
Peupliers	9,1144	Peuplier	98 m ³ /ha	890 m ³	22 250,00 €
Plantation de douglas	3,5583				5 337,45 €
Pépinière	9,232				9 232,00 €
Sol, chasse et bois de feu	76,2527				172 505,40 €
Total	76,2527				690 544,85 €

Compte tenu de ces éléments, nous estimons la valeur technique de ce massif à un prix de 690 545 €

B. Méthode par comparaison

Il est techniquement difficile de comparer des transactions de biens forestiers, et ce en partie à cause des nombreux facteurs qui composent le prix. En effet, même si les conditions stationnelles peuvent être identiques, il est rare que le volume de bois sur pied et la qualité des brins soient les mêmes. Cependant, nous connaissons bien les massifs cités que nous avons inventoriés en plein avant de réaliser les ventes.

Nous avons retenu des transactions avec des peuplements comparables sur des stations de qualité. Si ces références ne permettent pas de faire un calcul arithmétique, elles permettent de voir les ventes comparées aux valeurs techniques et de comparer le niveau de rentabilité de chaque massif.

S'agissant de dossiers réalisés dans des régions comparables au niveau des conditions de production du chêne et des écoulements de l'année, le seul dénominateur commun retenu et comparable est le volume de chêne à l'hectare.

Le volume unitaire moyen permet d'affiner la comparaison et nous connaissons parfaitement ces massifs pour les avoir inventoriés pied à pied.

Le taux de rentabilité de ces forêts est également un élément de comparaison.

Grâce à ces éléments de comparaison, nous avons calculé le taux de rentabilité brut en extrapolant les revenus annualisés. Ce résultat nous permet de comparer le potentiel de chacune des entités inventoriées. La rentabilité brute ne tient pas compte de tous les frais afférents à la forêt, à savoir : les coûts de gestion, les coûts administratifs et fiscaux et surtout les investissements d'entretien, d'amélioration de voirie et de plantation.

Nous pouvons établir une relation évidente entre le prix de vente et le volume de chêne. Nous avons approfondi ce raisonnement en étudiant les rentabilités brutes retenues pour chacun des massifs. Cette rentabilité ne tient pas compte des coûts de gestion.

Descriptif sommaire de chaque référence :

- La forêt de Paisy-Cosdon comporte des zones de tempête datant de 1999 et des zones de jeunes peuplements feuillus sans avenir. La qualité des bois est correcte. Cette référence se trouve en forêt d'Othe dans de bonnes conditions de production.
- La forêt de Palluau dispose d'un cru de chêne exceptionnel, elle est très bien desservie. La qualité des bois est très bonne et le volume de chêne à l'hectare est supérieur au volume moyen du Bois de la Coidre. Cette forêt se trouve en forêt de Chaource qui prolonge le massif d'Othe. Le bois moyen est relativement semblable à celui du massif de la Coidre avec presque 2 m³ de moyenne.
Cependant, cette forêt souffre d'une prépondérance de gros et très gros bois avec peu de régénération et une pression cynégétique très forte. L'accès et la desserte ainsi que le regroupement parcellaire y est idéal.

- La forêt du Val Suzenay comprend des chênes de très belle qualité qui bénéficient de la réputation de la forêt d'Orient, mieux cotée que les bois de la forêt d'Othe. Cette forêt bénéficie d'un stock de bois important avec des conditions de gestion très favorables. Le massif est clôturé.
- Le Bois aux Bœufs présente des bois de moindre qualité par rapport aux trois forêts précédentes mais est comparable à certaines zones, inventoriées et non inventoriées, du Bois de la Coidre contenant des chênes de qualité moyenne. Des travaux d'amélioration et d'enrichissement sont à prévoir. Le massif comprend un petit étang d'un hectare qui agrmente l'ensemble.
- Le Bois de Breluchet est constitué essentiellement de bois de qualité moyenne à médiocre. L'accès à ce massif est difficile mais les conditions de production sont favorables.

Même si cette forêt est inférieure à 100 hectares, elle rentre dans la catégorie des massifs d'une taille importante rares sur le marché.

En France, les ventes de plus de 100 hectares concernent moins de 100 transactions par an.

À titre d'exemple, 80 transactions ont été réalisées en 2018.

L'effet de rareté pousse les acquéreurs à mettre des prix plus soutenus pour les surfaces importantes.

Nous considérons que la qualité des bois de chêne du massif de la Coidre est moyenne à bonne et que les diamètres ainsi que les hauteurs de découpe sont assez importants.

En appliquant la rentabilité moyenne de ces forêts, nous arrivons à un taux de 2,55 %.

1) Les DVI

Il est techniquement difficile de comparer des transactions de biens forestiers, et ce en partie à cause des nombreux facteurs qui composent le prix. En effet, même si les conditions stationnelles peuvent être identiques, il est rare que le volume de bois sur pied et la qualité des brins soient les mêmes.

DVI est une application développée par la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF) pour ses adhérents exclusivement.

Les données DVI « Données de Valeurs Immobilières » nous informent de manière précise sur les transactions réalisées dans un certain périmètre. Cet outil numérique au service des experts immobiliers nous permet de consulter l'historique des transactions immobilières, en travaillant par zone géographique très précise.

L'application est construite à partir de plusieurs sources : les données DVF, les données du cadastre, les classifications typologiques des biens, les données du découpage administratif français, mises à disposition par Etalab et l'IGN, des flux cartographiques externes ouverts, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme informatisés.

Nous avons sélectionné les ventes de bois et forêts, dont la superficie est supérieure à 50 hectares, réalisées entre le 1 janvier 2014 et le 30 juin 2020 dans une zone autour des parcelles expertisées.

Nous avons exclu la vente du massif des 162 hectares à Venteuil. En effet, il s'agit d'une forêt de production avec un important volume de bois disponible. Les caractéristiques de ce massif ne correspondent en rien au bois de Bazoches.

Il s'est donc vendu 1087 hectares environ pour un montant de 9 911 486 € soit 9 111 €/ha.

Cette forêt inférieure à 100 hectares, rentre dans la catégorie des massifs d'une taille importante recherchés sur le marché.

La limite de DVI est que les données ne prennent pas en considération ni le volume, ni la qualité des bois présents dans les massifs.

Zone géographique sur laquelle se porte l'étude



Référence DVF	Date de vente	Département	Commune	Montant de la cession hors droits	Surface Terrain	Prix / ha
66d723279d51716c6e7b23a81e1fea72	21/12/2020	51	SAINTE MENEHOULD	1 575 000 €	83 ha 77 a 99 ca	18 799 €
46ceb0d33208fa3a8b314a35d36f4920	07/05/2020	51	LARZICOURT	1 450 000 €	102 ha 88 a 72 ca	14 093 €
cddfc0e114e0f78e113243a810b1921f	11/03/2020	51	CORFELIX	960 000 €	92 ha 25 a 05 ca	10 406 €
5d0f9af6f4a9c16faf75876c722a004a	11/02/2020	08	MONTMEILLANT	875 000 €	114 ha 45 a 41 ca	7 645 €
0f55679f57d918d3719a434ed7ae0480	27/12/2019	02	LE CHARMELE	4 000 000 €	400 ha 16 a 57 ca	9 996 €
3448719062a589ba80b49193812e4272	11/12/2019	78	ORGERUS	1 830 848 €	152 ha 48 a 55 ca	12 007 €
bd27ffaf6ce74b8a204346b4aa265139	08/10/2019	08	HARGNIES	3 485 920 €	207 ha 26 a 61 ca	16 819 €
526a613881ea3fc0345848d6a5661a5e	26/09/2019	51	BINARVILLE	1 737 452 €	173 ha 41 a 35 ca	10 019 €
9cdadc15b96f5ab3b1af7242029a4a44	11/09/2019	08	VIREUX WALLERAND	3 348 220 €	207 ha 26 a 61 ca	16 154 €
6742a0fc33324111e64b78efd701e5e0	16/07/2019	60	CRILLON	1 774 600 €	87 ha 34 a 41 ca	20 317 €
a3b27dcafd594aaa3339068394b291	15/07/2019	10	NOGENT EN OTHE	6 431 813 €	322 ha 58 a 05 ca	19 939 €
d56b96cadc31de1f932b1f660b54045b	25/02/2019	10	VALLENTIGNY	1 350 000 €	162 ha 01 a 77 ca	8 332 €
e4313efb81905dcf18a8a82737c615c6	28/12/2018	52	FRONVILLE	380 000 €	75 ha 26 a 18 ca	5 049 €
ab6f32e84d399990863a8d6ba9c79715	05/11/2018	52	VIGNORY	1 850 000 €	217 ha 76 a 85 ca	8 495 €
b247c66db080acceadd12b516d55b37d	16/10/2018	08	VANDY	2 399 000 €	155 ha 72 a 39 ca	15 405 €
f01e42cd6fba15450239b8d94cd71b95	23/08/2018	59	TRELON	3 775 960 €	260 ha 40 a 11 ca	14 501 €
3cbde905e9b9829ee5fc8cefb40c4fdc	17/08/2018	51	VENTEUIL	7 480 000 €	162 ha 02 a 38 ca	46 166 €
1fe1f6c676a4c5328bd4c6daef4c023a	10/05/2018	10	ARRENTIERES	723 000 €	100 ha 55 a 73 ca	7 190 €
49e07782cbe8ab4d884f9d79c1e5512f	21/12/2017	52	TROISFONTAINES-LA-VILLE	972 000 €	157 ha 78 a 04 ca	6 160 €
8b2687294aab2a8474459be9dfb9ba2f	19/12/2017	08	SAULT SAINT REMY	574 124 €	92 ha 60 a 07 ca	6 200 €
c3e0b19b34ac7a9705c54c49d5e40f70	15/12/2017	10	LES LOGES MARGUERON	6 500 000 €	292 ha 84 a 48 ca	22 196 €
272d62b59dd9af4101fc93f774358ebd	08/09/2017	08	CHEVEUGES	770 000 €	106 ha 73 a 99 ca	7 214 €
664c084cb9259bfc50f44eb7d090122	20/06/2017	10	NOGENT EN OTHE	1 200 000 €	322 ha 58 a 05 ca	3 720 €
b3590d3f950ce05f111ac0e72291e454	23/11/2016	10	PINEY	1 800 000 €	88 ha 25 a 58 ca	20 395 €
268b98a23e4b5955933d3ddc5c92329c	03/11/2016	59	BRUAY SUR L ESCAUT	1 958 333 €	96 ha 29 a 52 ca	20 337 €
ca8aea4f5abc68eee8277cd8360290c0	17/10/2016	89	BUSSY EN OTHE	2 991 700 €	188 ha 98 a 66 ca	15 830 €
c51b018d2ed64165568e240ec4f13099	31/05/2016	02	CHEZY SUR MARNE	320 016 €	77 ha 08 a 82 ca	4 151 €
13d50c6552d6b545ef5b02d449e56df3	26/05/2016	10	LES LOGES MARGUERON	3 369 000 €	292 ha 84 a 48 ca	11 504 €
9519b90e5537525a590523c32de741f2	27/04/2016	78	ROSNY-SUR-SEINE	1 250 000 €	107 ha 31 a 84 ca	11 648 €
b2f854c4421d0b25f0d2fba90d1dff8e	29/01/2016	51	BAYE	1 275 000 €	127 ha 41 a 65 ca	10 007 €
f8efd53017cd22a84d3176346a187b69	15/10/2015	52	JOINVILLE	459 430 €	78 ha 74 a 52 ca	5 834 €
f8a6f7b17d0326153942e3872c435926	22/09/2015	10	JULLY SUR SARCE	2 300 000 €	208 ha 18 a 93 ca	11 048 €
eab4522bf676730fe25f0dff9504ed67	16/09/2015	78	CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES	1 600 000 €	160 ha 54 a 75 ca	9 966 €
396022207055b8c07c8ef9f009491c78	24/07/2015	52	VERBIESLES	85 275 €	83 ha 14 a 60 ca	1 026 €
efb6cbf0db94744811757c952c6b20bf	20/06/2015	91	BUNO-BONNEVAUX	108 391 €	77 ha 91 a 15 ca	1 391 €
38e385d963e2c5c65e46c057b3af8605	28/03/2015	52	JONCHERY	450 000 €	79 ha 29 a 56 ca	5 675 €
c4a3f6d349b2da0124cf4a4e53c3514f	14/03/2015	08	BOSSEVAL-ET-BRIANCOURT	4 080 500 €	178 ha 89 a 12 ca	22 810 €
65cc214dd422a6a276c924982225447	16/02/2015	77	BROSSE-MONTCEAUX (LA)	1 375 000 €	122 ha 09 a 79 ca	11 261 €
5f34b599c21a5f9f4f56f55338029d9f	12/02/2015	08	GIVET	207 336 €	99 ha 55 a 54 ca	2 083 €
0643082d2c876fc1027dc55087b1f5ca	12/12/2014	89	THEIL SUR VANNE	2 850 000 €	273 ha 33 a 30 ca	10 427 €
a3298f6c0d3b18fe5949006af5734ec1	19/11/2014	60	ORMOY VILLERS	1 249 000 €	104 ha 09 a 31 ca	11 999 €
4f52df1fb3948cad866cb9de3061d3c4	11/09/2014	78	GAMBAIS	410 000 €	82 ha 48 a 34 ca	4 971 €
e0ea6c601c9e4f2d85444f21d4c5ce0d	28/08/2014	08	SIGNY LE PETIT	200 000 €	80 ha 05 a 84 ca	2 498 €
358a36f1f66703d7d146ef778329abad	06/08/2014	80	BELLOY-SUR-SOMME	1 370 000 €	80 ha 94 a 74 ca	16 925 €
ac64745d56f2050caa904cc026424abf	07/07/2014	51	NEUVY	600 000 €	93 ha 32 a 95 ca	6 429 €
95184874577d16820e4a7236f4ad7ec1	20/06/2014	89	VENIZY	2 850 000 €	342 ha 36 a 58 ca	8 324 €
				88 601 917 €	7173 ha 38 a 93 ca	12 351 €

Nous estimons avec la méthode par comparaison, la valeur du bois de la Coidre à un prix de 941 797€ soit 12 351 €/ ha.

Cette méthode par comparaison dans le cadre de l'expertise du bois de Bazoches, nous permet de vérifier que notre valeur technique est cohérente avec les prix du marché du secteur.

Tableau comparatif

Date	Département	Nom	Surface totale (ha)	Volume chêne (m3)	Volume/ha (m3/ha)	Volume unitaire (m3)	Proportion chêne	Prix de vente	Prix/ha	Revenus annuels estimés en 2019					TOTAL Revenu Annuel	RENTABILITÉ BRUTE
										Prix unitaire (€/m3)	Chasse (€/ha)	Taillis (€/ha)	Chênes	Bois de feu et chasse		
Février 2019	Aube (10)	Paisy-Cosdon	57	3776	66	1,33	95%	680 000 €	11 930 €	120 €	40 €	70 €	11 328 €	6 270 €	17 598 €	2,59%
Janvier 2018	Aube (10)	Forêt de Palluau	292,84	35072	120	1,9	95%	6 500 000 €	22 196 €	160 €	60 €	25 €	140 288 €	24 891 €	165 179 €	2,54%
Juillet 2017	Aube (10)	Forêt du Val Suzenay	157	21628	138	1,6	95%	2 829 973 €	18 025 €	150 €	100 €	40 €	81 105 €	21 980 €	103 085 €	3,64%
Février 2019	Yonne (89)	Bois aux Bœufs	35,89	2390	67	1,5	90%	371 000 €	10 337 €	130 €	35 €	35 €	7 768 €	2 512 €	10 280 €	2,77%
Juillet 2019	Nièvre (58)	Bois du Breluchet	24,59	1737	71	1,27	95%	220 000 €	8 947 €	95 €	20 €	20 €	4 125 €	984 €	5 109 €	2,32%
Expertise	Yonne (89)	Bois de la Coidre	76,25	3731	49	1,4	96%	650 000 €	8 525 €	130 €	18 €	40 €	12 126 €	4 423 €	16 548 €	2,55%
Moyenne					85				13 327 €							2,74%

L'analyse des éléments de comparaison nous permet de comparer le taux de rentabilité brute de chaque référence. Nous estimons que le taux de 2,83% est cohérent (taux moyen de référence : 2,78%).

L'analyse des éléments de comparaison nous amène à déterminer la valeur du Bois de la Coidre à un prix de 650 000 €

Estimation du Bois de la Coidre

Fond				
	Surface	Prix unitaire	Taux	Valeur
Sol et bois de feu	76 ha 25 a 27 ca	2 000 €/ha		152 505 €
Chasse	76 ha 25 a 27 ca	1 400 €/an	7%	20 000 €
Total	76 ha 25 a 27 ca	2 262 €/ha		172 505 €

Superficie				
	Surface	Prix unitaire		Valeur
Feuillus comptés	30 ha 40 a 53 ca	11 114 €/ha		337 915 €
Feuillus non comptés	19 ha 85 a 33 ca	6 368 €/ha		126 435 €
Résineux	4 ha 08 a 94 ca	4 125 €/ha		16 870 €
Peupliers	9 ha 11 a 44 ca	2 441 €/ha		22 250 €
Plantation de douglas	3 ha 55 a 83 ca	1 500 €/ha		5 337 €
Peupliers pauvre	9 ha 23 a 20 ca	1 000 €/ha		9 232 €
Total Fonds	76 ha 25 a 27 ca	6 794 €/ha		518 039 €

Récapitulatif				
	Surface	Prix unitaire		Valeur
Fond	76 ha 25 a 27 ca	2 262 €/ha		172 505 €
Superficie	76 ha 25 a 27 ca	6 794 €/ha		518 039 €
Total	76 ha 25 a 27 ca	9 056 €/ha		690 545 €

Estimation de la valeur technique de la propriété	690 545 €
--	------------------

Estimation de la valeur par comparaison de la propriété	650 000 €
--	------------------

IX. Conclusion

Le Bois de la Coidre est une forêt de production de chênes et de feuillus divers, essentiellement des acacias et des frênes.

Les peuplements sont environ pour moitié de qualité correcte et pour moitié de qualité médiocre. En effet, la composition du sol est différente au niveau de certaines zones assez humides ce qui ne favorise pas le bon développement d'une partie d'essences.

La dernière plantation de Douglas sera à recommencer car il reste moins d'un tiers des plants sur la parcelle. Les plants semblent avoir souffert de l'excès d'humidité.

La partie la plus importante des peuplements pauvres pourrait être améliorée avec des investissements importants.

Quelques zones humides du massif seraient également adaptées à la production de peupliers.

Nous notons un état sanitaire peu satisfaisant en particulier en ce qui concerne les acacias. Dans les vieilles réserves de chêne, quelques bois mériteraient de passer en coupe sanitaire rapidement. Compte tenu de leur âge avancé ces prélèvements n'entraîneront pas de sacrifice d'exploitabilité.

Le peuplement d'acacia a été bien mené jusqu'à présent et procure des bois de qualité qui méritent d'être favorisés avec une croissance satisfaisante. Nous émettons cependant des réserves quant à leur état sanitaire et leur capacité à s'adapter au réchauffement climatique sur ces stations. Lors de l'inventaire, nous avons remarqué des déficits foliaires de grande ampleur sur les acacias.

Enfin, cette essence est invasive et ne permettra pas, sans d'énormes efforts, de renouveler la forêt avec d'autres essences. Nous préconisons de maintenir le mélange des essences lorsque cela est possible. Pour les peuplements où l'acacia est dominant, nous préconisons de poursuivre l'amélioration du peuplement en favorisant des jeunes brins de qualité et en élargissant l'espace vital des bois les mieux conformés.

L'accès à la forêt est assez bon. Celle-ci se situe en bord de route mais aucun aménagement n'y a été effectué. Cette forêt nécessiterait des aménagements pour faciliter le dépôt des bois lors des exploitations.

Nous avons constaté que le PSG n'a pas été respecté dans sa totalité et qu'il n'est pas adapté à l'état actuel de la forêt. Nous recommandons de rédiger un plan de gestion plus adapté.

Compte tenu de tous ces éléments, nous estimons l'ensemble à la valeur arrondie de :

670 000 €

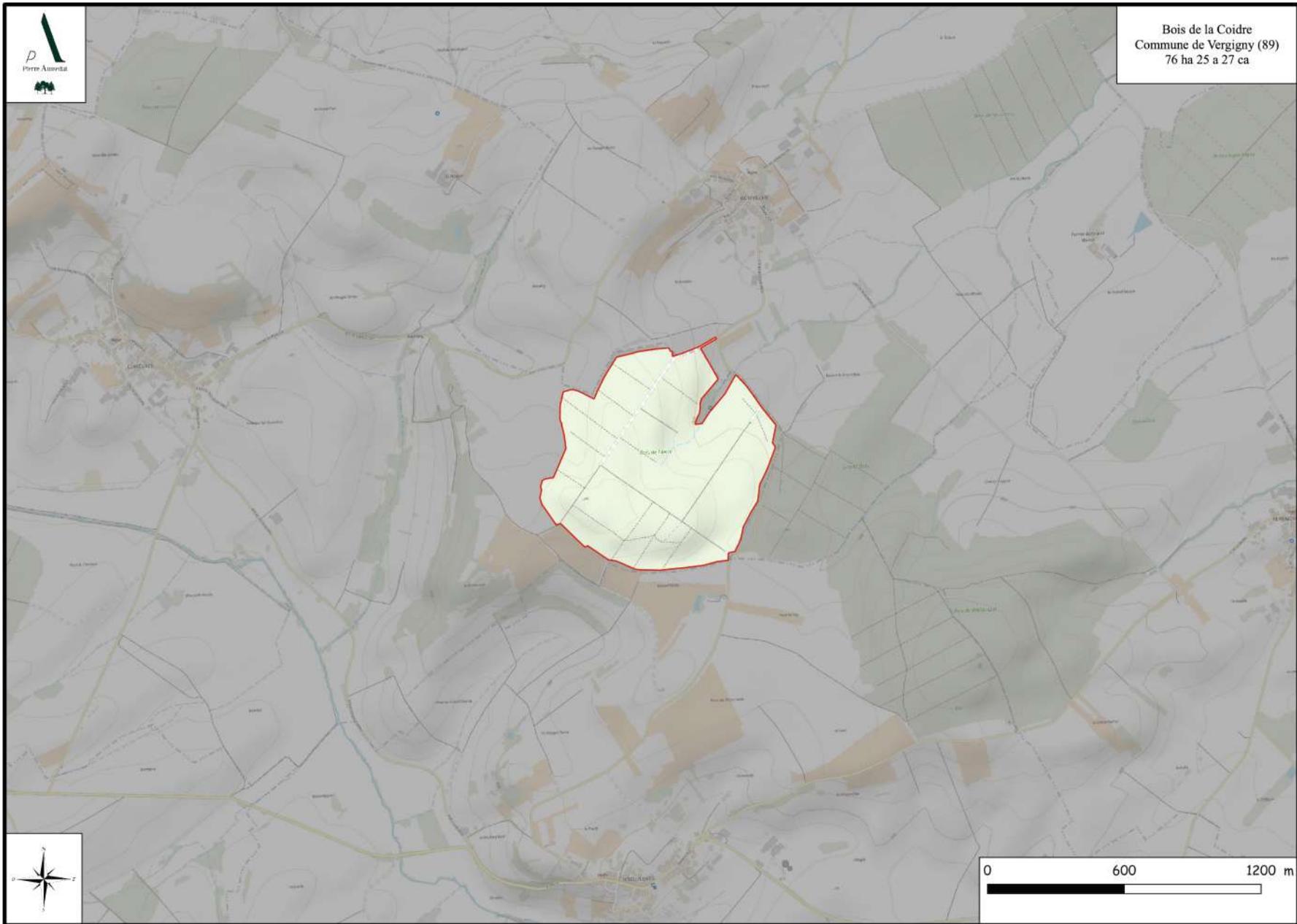
Fait à Neuilly, le 9 Septembre 2020

Pierre Aussedat
Expert en biens ruraux

Annexes

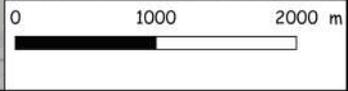
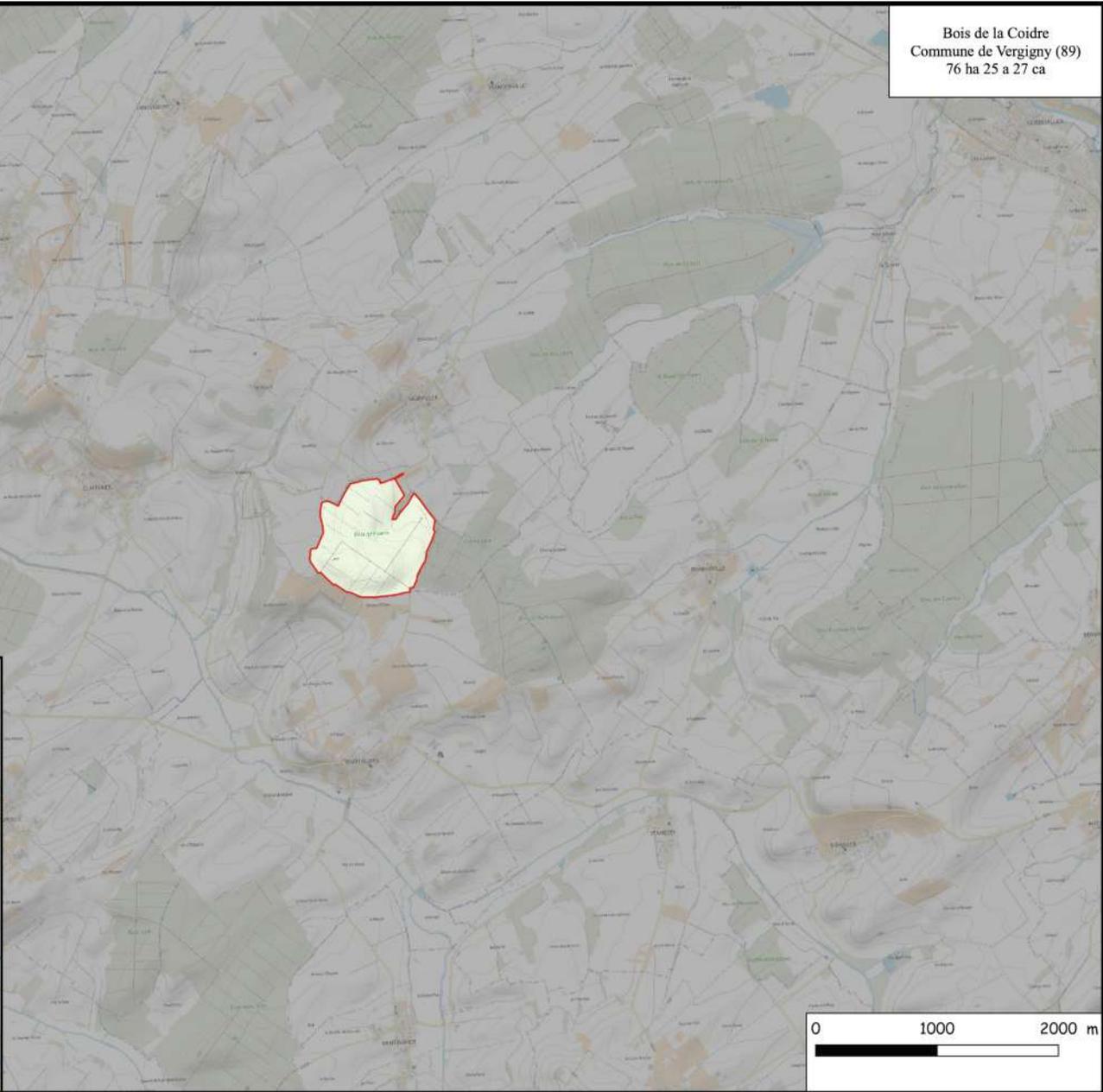
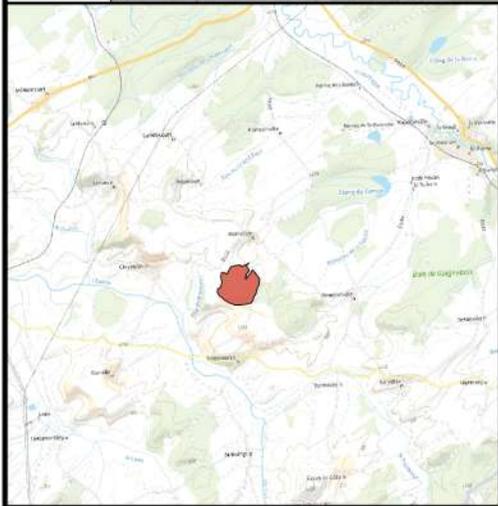
- *Plan IGN*
- *Vue aérienne*
- *Plan de peuplements*
- *Plan cadastral*
- *Détail de l'inventaire*

SPECIMEN

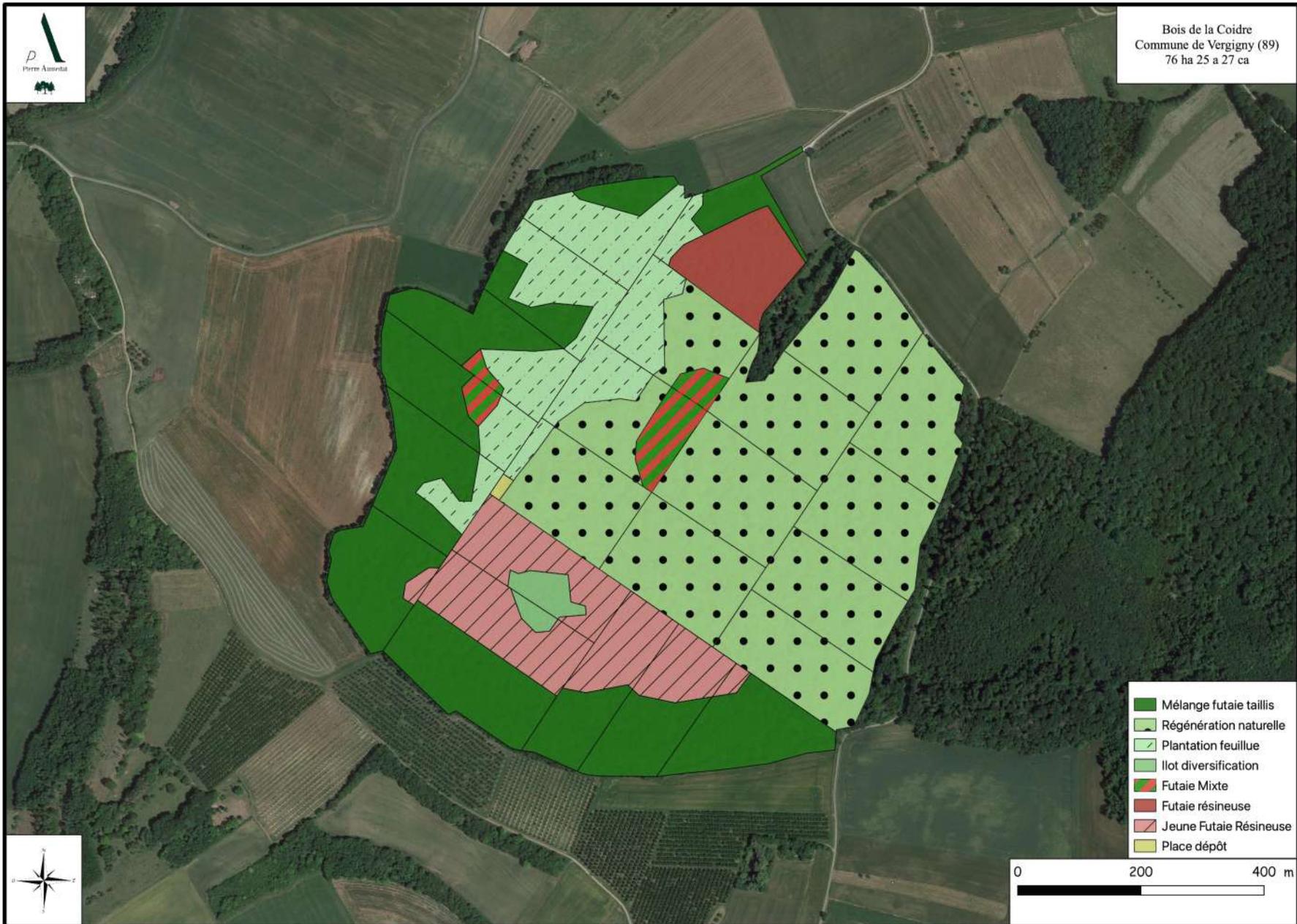




Bois de la Coidre
Commune de Vergigny (89)
76 ha 25 a 27 ca







Parcelle :		2														Surface :		8,88	
Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	Total tiges	Total volume présumé	
Nb Chêne Q1					1	5	9	4	3	2					1		25		
Vol Chêne Q1					1	9	21	11	9	7					6			64,0	
Nb Chêne sain	12	22	37	39	58	45	54	31	17	12	4	2					333		
Vol Chêne sain	5	14	33	46	85	81	124	83	52	43	16	9						590,9	
Nb Chêne Total	12	22	37	39	59	50	63	35	20	14	4	2		1			358		
Vol Chêne Total	5	14	33	46	87	90	145	93	61	50	16	9		6				654,9	
Nb Chênes gélifs		1			2													3	
Nb Chênes déclassés		2	1	1	4		1											9	
Nb Frêne	3	16	16	10	7	3	4	2										61	
Vol Frêne		10	14	12	10	5	9	5										66,266	
Nb acacias		86	46	16	2	2												152	
Vol acacia		54	41	19	3	4												120,2	
Nb érable	1	1	1	1	1													4	
Vol érable	0	1	1	2														3,7	
Nb Châtaigner		5	6	3	1	1	1		1									18	
Vol Châtaigner		3	5	4	1	2	2		3									20,623	
Nb Merisier		1	1	1														3	
Vol Merisier		1	1	1														2,696	
																		608 tiges	
																		868,4 m3	

TOTAL	
Volume Moyen a l'hectare	97,8 m3/ha
Nb tige/ha	68 tiges/ha
Volume moyen chêne	1,8 m3
Pourcentage de 1er choix	10%
Chene HA	73,7 m3/ha
Proportion chêne en V	75%

Parcelle :		4														Surface :		19,2	
Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	Total tiges	Total volume présumé	
Nb Chêne Q1			1		3	2	6	5	5	8	5	7	4	2	2		50		
Vol Chêne Q1			1		4	4	14	13	15	28	20	32	21	12	13			178,2	
Nb Chêne sain	10	15	15	20	27	34	49	55	57	43	38	21	10	6	4	1	405		
Vol Chêne sain	4	9	13	24	40	61	113	147	174	152	154	97	53	35	26			1103,0	
Nb Chêne Total	10	15	16	20	30	36	55	60	62	51	43	28	14	8	6		455		
Vol Chêne Total	4	9	14	24	44	65	127	160	190	181	175	129	74	47	39			1281,3	
Nb Chênes gélifs		1		1					1	1								4	
Nb Chêne déclassés			2		1	2	2	1	2	1		2						13	
Nb Frêne	3	20	21	16	12	4	3	1	1		1							82	
Vol Frêne		13	19	19	18	7	7	3	3		4							91,617	
Nb acacias		129	99	45	22	12	1	2	1									311	
Vol acacia		81	87	53	32	22	2	5	3									286,5	
																		852 tiges	
																		1659,4 m3	

TOTAL	
Volume Moyen a l'hectare	86,4 m3/ha
Nb tige/ha	44 tiges/ha
Volume moyen chêne	2,8 m3
Pourcentage de 1er choix	14%
Chene HA	66,7 m3/ha
Proportion chêne en V	77%

Parcelle :		5														Surface :		10,46	
Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	Total tiges	Total volume présumé	
Nb Chêne Q1					1	1	2	3	6	6	5						24		
Vol Chêne Q1					1	2	5	8	18	21	20							75,8	
Nb Chêne sain	1	7	8	10	24	23	24	24	28	17	14	4	5	1			190		
Vol Chêne sain	0	4	7	12	35	41	55	64	86	60	57	18	26	6				473,0	
Nb Chêne Total	1	7	8	10	25	24	26	27	34	23	19	4	5	1			214		
Vol Chêne Total	0	4	7	12	37	43	60	72	104	81	77	18	26	6				548,8	
Nb Chênes gélifs							1											1	
Nb Chênes déclassés		1		1	1			2							1			6	
Nb Frêne	32	47	41	22	19	13	4											178	
Vol Frêne		30	36	26	28	23	9											152,388	
Nb acacias		45	24	4														73	
Vol acacia		28	21	5														54,3	
Nb érable	9	6	6	2	1													24	
Vol érable	4	4	6	3	2													18,5	
																		496 tiges	
																		773,9 m3	

TOTAL	
Volume Moyen a l'hectare	74,0 m3/ha
Nb tige/ha	47 tiges/ha
Volume moyen chêne	2,6 m3
Pourcentage de 1er choix	14%
Chene HA	52,5 m3/ha
Proportion chêne en V	71%

Parcelle : 6

Surface : 12,3

Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	Total tiges	Total volume présumé
Nb Chêne Q1				3	3	5	7	13	5	4	2	3	1	1			47	
Vol Chêne Q1				4	4	9	16	35	15	14	8	14	5	6				130,3
Nb Chêne sain	75	83	91	108	89	93	80	56	47	31	25	14	2	2	1	2	799	
Vol Chêne sain	32	52	80	128	131	167	184	149	144	110	102	65	11	12	7			1372,3
Nb Chêne Total	75	83	91	111	92	98	87	69	52	35	27	17	3	3	1		846	
Vol Chêne Total	32	52	80	131	135	176	200	184	159	124	110	79	16	18	7			1502,6
Nb Chênes gélifs		2				1	1	1	1	1	1						8	
Nb Chênes déclassés		1	2	2	1				1	1							8	
Nb Frêne	4		11	2	2	3		1									23	
Vol Frêne			10	2	3	5		3										23,079
Nb acacias		14	16	2	1		1											34
Vol acacia		9	14	2	1		2											29,1
Nb Châtaigner	5	5	3	2	2	1		1										19
Vol Châtaigner	2	4	3	3	3	2		2										18,394
																	938 tiges	1573,1 m3

TOTAL	
Volume Moven a l'hectare	127,9 m3/ha
Nb tige/ha	76 tiges/ha
Volume moyen chêne	1,8 m3
Pourcentage de 1er choix	9%
Chene HA	122,2 m3/ha
Proportion chêne en V	96%

Parcelle : 8

Surface : 9,36

Diamètre	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	Total tiges	Total volume présumé
Nb Chêne Q1			1	1	4	6	5	2	8			1					28	
Vol Chêne Q1			1	1	6	11	12	5	24			5						64,7
Nb Chêne sain	19	32	50	49	84	72	65	60	40	29	14	9	7	1	1		532	
Vol Chêne sain	8	20	44	58	124	130	150	160	122	103	57	42	37	6	7			1065,7
Nb Chêne Total	19	32	51	50	88	78	70	62	48	29	14	10	7	1	1		560	
Vol Chêne Total	8	20	45	59	130	140	161	165	147	103	57	46	37	6	7			1130,3
Nb Chênes gélifs	1					1	2	1	1				1				7	
Nb Chênes déclassés		2	2	4	1	1		1	1	1							13	
Nb Frêne	4	3	3	1		3		1									15	
Vol Frêne		3	3	4	1		7		3									20,147
Nb acacias		3																3
Vol acacia		2																1,9
Nb Châtaigner	1	1	4															6
Vol Châtaigner	0	1	4															5,175
																	604 tiges	1157,5 m3

TOTAL	
Volume Moyen a l'hectare	123,7 m3/ha
Nb tige/ha	65 tiges/ha
Volume moyen chêne	2,0 m3
Pourcentage de 1er choix	6%
Chene HA	120,8 m3/ha
Proportion chêne en V	98%