CNIEFEB

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION FORESTIÈRE

COMPLÉMENTS FORESTIERS À LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIÈRE

Commission Technique "Estimation" de la CNIEFEB

(Octobre 2014)

Avec la participation de l'ASFFOR et de la Société Forestière

A.S.F.F.O.R.

Société Forestière

La Commission Technique "Estimation" de la **C**ompagnie **N**ationale des **I**ngénieurs et **E**xperts **F**orestiers et des **E**xperts **B**ois est composée d'Experts et d'Ingénieurs Forestiers. Elle est présidée par Philippe IMBERT. Elle est composée de : Gilles BARREAU, Eric BOITTIN, Pierrick COCHERY, Patrick COSTAZ, Sylvestre COUDERT, Manuel DESVERGNES, Philippe IMBERT, Jean-Pierre MESNIL, Didier PAILLEREAU, Jacques ROUSSELIN, Roland SUSSE, tous Experts Forestiers et Soraya BENNAR (Ingénieur forestier).

Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers et des Experts Bois
6-8 rue Chardin - 75016 PARIS - Tél : 01 40 50 87 34 - Fax : 01 40 50 87 43
Site Internet : www.foret-bois.com – Email : compagnie@foret-bois.com

Préambule

La **C**ompagnie **N**ationale des **I**ngénieurs et **E**xperts **F**orestiers et des **E**xperts **B**ois (CNIEFEB), association à vocation syndicale professionnelle, assure la défense, la représentation et la structuration de cette profession. Sa présence sur tout le territoire, grâce à ses délégations régionales, fait d'elle une référence pour toutes instances, publiques et privées (Ministères, DRAAF, CRPF, Etablissements publics, interprofessions et autres, ...).

Des cessions régulières de formation, assurées par la CNIEFEB, ont pour but d'harmoniser les connaissances des Experts Forestiers et de les maintenir à leur plus haut niveau d'expertise.

C'est dans ce souci et ce rôle de structuration et d'harmonisation de la profession qu'en 1997, la "Commission Technique Estimation" avait publié dans la "Revue Forestière Française" une communication sous le titre de « *Recommandations pour l'estimation de la valeur des forêts* ».

En effet, l'estimation dans ce domaine particulier consiste à déterminer la valeur d'un bien forestier et de ses annexes, en vue d'un achat, d'une vente, d'une expropriation, de l'évaluation d'un sinistre, d'une succession, d'une déclaration fiscale (ISF...), ou d'une meilleure connaissance du suivi d'un investissement ou d'un patrimoine, ...

L'évolution de diverses techniques de sylviculture (peuplements irréguliers entre autres), la valorisation des aménités forestières, les interrogations en matière d'externalités et les conditions de variation du marché des forêts depuis dix ans, ont justifié une remise à jour de ces recommandations.

C'est pourquoi, la Commission Technique Estimation s'est réunie à nouveau en 2013 pour poursuivre la réflexion concertée d'alors sur ces principes d'estimation de la valeur des forêts.

Par cette mise à jour, la CNIEFEB fait évoluer le titre de sa publication antérieure de « *Recommandations* » en « *Guide méthodologique d'expertise et d'estimation forestières* », lui conférant ainsi non seulement un statut plus large et officiel, mais aussi un gage de qualité auprès des donneurs d'ordre en expertise forestière.

Cette publication sera diffusée aux Experts Forestiers, titulaires ou membres stagiaires auprès de la CNIEFEB, mais pourra l'être également, dans une version plus synthétique à l'attention du grand Public. Elle fera, en outre, l'objet de mises à jour ultérieures, à échéances régulières et plus nombreuses.

SOMMAIRE

1. CONDITIONS GENERALES D'EXERCICE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION FORESTIERE 5
1.1. Définitions et qualifications 5
1.2. Cadres spécifiques et éthique professionnelle 6
2. LES METHODES D'EVALUATION 7
2.1. Méthode par comparaison 7
2.2. Méthode par le revenu 7
2.3. Panachage de ces méthodes 8
2.4. Notions de taux 8
3. LES PRINCIPALES COMPOSANTES DE LA VALEUR FORESTIERE 8
3.1. Valeur technique (en tant que capital technique) 8
3.2. Valeur vénale 9
4. DETAIL DE LA VALEUR TECHNIQUE (CAPITAL TECHNIQUE) 9
4.1. Le fonds 9
4.1.1. Définition 9
4.1.2. Estimation 10
4.2. Le capital cynégétique (voire piscicole) 10
4.3. La superficie 12
4.3.1. Définition 12
4.3.2. Estimation par la valeur de consommation 12
4.3.3. Estimation par la valeur actuelle d'avenir (Va) 13
4.3.4. Estimation par le Bénéfice Net Actualisé en Séquence Infinie (BASI) . 14
4.3.5. Estimation en Valeur Potentielle (VP) 16
4.4. Cas particulier : Le capital d'administration et les frais annuels 17
4.5. Décote immobilière 17
5. DE L'APPROCHE TECHNIQUE A LA VALEUR VENALE 19
5.1. Eléments liés au fonds 19
5.2. Eléments liés à la superficie 20
5.3. Eléments liés au marché immobilier 20
5.4. Les aménités et externalités 20
5.5. Autres éléments 22
5.6. Schéma synthétique de la relation entre valeur technique (capital technique) et valeur vénale 25
6. CONCLUSION 26
ANNEXES 27
Annexe 1 : Glossaire technique 28
Annexe 2 : Article L171-1 du code rural 32
Annexe 3. La forêt d'investissement et rôle de l'Expert Forestier 33

1. Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation forestière

Si une estimation immobilière peut être menée par tout professionnel de l'immobilier, en matière forestière, il est en général logique de recourir à l'intervention d'un Expert Forestier, dont la qualification et les conditions d'exercice sont réglementées par l'article L 171-1 du code rural[1].

1.1. Définitions et qualifications

L'expertise en évaluation forestière consiste à déterminer la valeur de biens et celle des droits immobiliers, après analyse de la forêt et de toutes les pièces communiquées par le client ou collectées par l'expert.

En matière forestière, l'expertise s'apparente alors à une opération qui exige à la fois de bonnes connaissances forestières mais aussi une solide formation d'homme de terrain.

- être familiarisé avec les techniques d'inventaire et de cubage,
- analyser la composition et la structure des peuplements,
- apprécier la qualité des produits,
- être en mesure de définir les scenarii de gestion,
- s'informer régulièrement du marché national et local des forêts, de celui des locations de chasse et très globalement de celui des produits forestiers.

Néanmoins, l'aspect technique n'est pas toujours suffisant pour produire un rapport complet, qui doit parfois également traduire des considérations extérieures à la production de bois (aménités environnementales, paysage, agrément, externalités, ...). Il appartient, à l'Expert Forestier mandaté, de bien cerner les différents tenants et aboutissants de chacune de ces situations.

L'expert face à des cas très divers et variés (judiciaire, transaction, succession, expropriation, ...), doit appliquer une méthodologie à la fois cohérente et homogène.

En outre, il est tenu de faire preuve d'une capacité d'analyse et d'interprétation des archives de la forêt, de toutes les données recueillies et du contexte général de la mission.

Cette situation, parfois complexe, impose de s'entourer d'éléments de vérifications et d'autocontrôles permettant à l'Expert Forestier de vérifier ses conclusions et d'éviter le piège des redondances classiques dans des analyses multicritères.

Il existe différents moyens assez simples de vérifications élémentaires, comme l'expression de la valeur de la forêt en euros par hectare ou le calcul de la rentabilité de l'investissement en forêt ou encore la comparaison avec des références connues.

[1] Voir l'annexe n° 2 du présent guide (p. 32/35).

1.2. Cadres spécifiques et éthique professionnelle

Dans le cadre de ses activités d'estimation, l'Expert Forestier doit s'engager à respecter les règles déontologiques établies. Elles font principalement référence aux devoirs et à l'étendue des responsabilités de l'expert.

Il agit en toute indépendance vis-à-vis de son client et évite tout conflit d'intérêt.

L'expert reste toujours libre du choix des principes et méthodes d'estimation, mais il faut cependant conserver une cohérence avec son mandant, ses confrères ou les tiers.

2. Les méthodes d'évaluation

Il existe plusieurs méthodes, dont deux seulement sont plus particulièrement applicables en matière forestière. Il s'agit de la :

- Méthode par comparaison,
- Méthode par le revenu.

Ces deux méthodes peuvent par ailleurs se panacher peu ou prou entre elles.

2.1. Méthode par comparaison

Cette méthode se fonde en général sur l'examen de références des transactions, analysées sur un plan global. Une telle approche en forêt est toutefois rarement envisageable à partir de l'appréciation de la valeur globale d'un massif par rapport à un autre.

Cette méthode s'applique alors plutôt au niveau de l'étude de critères techniques internes élémentaires, appréciés l'un par rapport à l'autre.

En effet, chaque forêt est caractérisée par sa personnalité particulière, tant dans sa situation, que dans ses composantes stationnelles, sa nature propre et l'historique de ses peuplements ...

Deux propriétés boisées ne sont jamais identiques et la comparaison globale ne peut conduire qu'à une appréciation bien trop sommaire et insuffisamment fondée pour être fiable et valable.

En revanche, la comparaison par niveaux élémentaires des composantes de l'ensemble forestier est envisageable.

Il est alors bien possible de trouver des références : valeur du fonds, prix unitaire du bois sur pied, coût des travaux forestiers, fourniture de plants, etc.

2.2. Méthode par le revenu

Parmi les méthodes d'évaluation couramment pratiquées en immobilier, et bien connues des investisseurs, figure la méthode par le revenu.

La forêt est un ensemble complexe et hétérogène de revenus pluriels, issus de peuplements aux productivités différentes, de revenus de la chasse, de locations diverses, etc. ...

La méthode consiste à capitaliser les loyers, déduction faite des charges et des éventuelles grosses réparations ou travaux d'investissement en prenant pour base un revenu réel ou potentiel net (dépenses et recettes), puis à le diviser par un taux de rendement, le choix du taux appliqué au revenu net étant alors fondamental.

Appliquée à la forêt, l'approche financière résulte alors de la perspective de rendement, en déterminant le résultat annuel prévisionnel, puis en l'actualisant pour déterminer la valeur de la forêt au moment de son acquisition.

Un investisseur ou un donneur d'ordre se fixe alors un taux de fonctionnement, qui varie selon ce qu'il attend de la forêt convoitée.

Faute de consensus sur ce taux de capitalisation à appliquer à la forêt, il est important de rappeler que cette approche financière est plus appropriée à l'activité de conseil en matière d'organisation de patrimoine qu'à l'estimation de la valeur d'un bien à proprement parler.

2.3. Panachage de ces méthodes

Ces deux méthodes peuvent être combinées ensemble, selon la présence ou non des divers éléments, éléments qui seront largement développés dans les chapitres suivants.

2.4. Notions de taux

Les taux sont des composantes incontournables de l'estimation forestière. Il peut s'agir soit du taux forestier, plus communément appelé **T**aux **I**nterne de **R**entabilité (TIR[2]), utilisé dans la formule du prix de revient et de la valeur d'attente des peuplements (§ 4.3.3), soit d'un taux de capitalisation, choisi pour permettre l'évaluation d'un capital à revenu constant.

L'usage d'un taux préfixé intervient dans le cadre de certaines missions, telles qu'un conseil à l'achat et c'est alors un outil adapté. Le choix de ce taux relève d'une demande spécifique du client qui l'impose comme un critère d'analyse.

3. Les principales composantes de la valeur forestière

3.1. Valeur technique (en tant que capital technique)

C'est la première valeur que l'Expert Forestier va déterminer en fonction de critères techniques objectifs, car mesurables, comme la production de bois, la chasse, les ventes de produits, les travaux et donc la gestion de la forêt dans son ensemble.

La valeur technique d'une forêt est constituée par son sol forestier (ou fonds), les peuplements forestiers (ou superficie), les annexes (bâtiments, étangs, ...), le capital cynégétique éventuel, etc...

Cette valeur ne tient en revanche pas compte d'éléments spéculatifs et de dépréciation liés au marché, des notions de valeurs de convenance et d'autres éléments non techniques, qui seront appréciés le moment venu, notamment au moment de la détermination de la valeur vénale.

[2] C'est le TRI des financiers et banquiers.

3.2. Valeur vénale

Elle a été définie par divers auteurs, dont voici un résumé : *"Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers sont échangés, 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 matière forestière, elle découle de la valeur technique (en tant que capital technique), mais présente parfois un différentiel significatif, qui peut être conjoncturel (par exemple, soumission à un phénomène de mode, en fonction des marchés,...), structurel ou financier.

L'origine de ces facteurs différentiels peut être variée :

- l'équilibre ou non des classes d'âges des divers peuplements,
- la situation géographique, la densité de la population, ...
- l'espoir ou non de subventions,
- les servitudes,
- les risques non assurables, sauf si les recettes prises en compte les incluent,
- l'évolution de la fiscalité,
- les incidences de la politique forestière.

Ces éléments sont indépendants de la production forestière.

L'articulation entre la valeur technique (en tant que capital technique) et la valeur vénale est précisée en fin de document.

4. Détail de la valeur technique (Capital technique)

4.1. Le fonds

4.1.1. Définition

« Le fonds de la forêt, c'est ce qui reste de la forêt, après une coupe à blanc-étoc, qui l'a parcourue tout entière ». SCHAEFFER.

Ainsi défini, le fonds comprend le sol (de par ses propriétés pédologiques) et aussi les valeurs qui lui sont naturellement incorporées (souches, racines, graines tombées des arbres, provision d'humus, couverture morte, microfaune et microflore,...) et toutes les qualités physico-chimiques découlant de la présence des arbres.

De plus, les aménagements de la forêt sont des paramètres à intégrer dans la valeur du fonds (signes de limites, bornes, fossés de périmètre, assainissement, routes, lignes d'aménagement, ...).

4.1.2. Estimation

Il est admis que la valeur du fonds est de nature consensuelle, faute de véritables éléments officiels de comparaison (statistiques). Les ventes de sols forestiers nus sont en effet exceptionnelles et il n'existe donc pas de mercuriales.

La valeur du fonds[3] est d'autant plus élevée que sa potentialité de production est bonne. Elle dépend de la région, de la situation, du relief, de l'exposition, du climat, du sol... et, le cas échéant, de contraintes administratives, fiscales ou environnementales.

Il faut ajouter que la faible densité forestière dans certaines régions ou certaines localisations (par exemple en zones péri-urbaines) sont aussi des facteurs, dont il faut tenir compte en matière de valorisation du fonds.

La prise en compte de risques qui portent sur le fonds est à intégrer dans l'évaluation notamment lorsqu'ils sont assurables (tempête, incendie, neige, ...).

Les améliorations foncières tels les aménagements de dessertes, de plates-formes de chargement, de cloisonnements d'exploitation, engendrent des plus-values, car elles influent sur la productivité des peuplements en facilitant les accès pour les travaux et la vidange des produits.

La qualité du fonds peut souvent varier sur un même massif, variations que l'expert devra prendre en considération dans ses travaux d'estimation.

Le bâti, les annexes et les accessoires sont à considérer selon leurs destinations.

Ainsi les annexes liées à l'activité cynégétique peuvent être incluses dans le capital cynégétique.

En revanche, l'estimation du patrimoine bâti attaché à l'exploitation de la forêt peut se faire, soit par comparaison, soit par le revenu avec un taux de capitalisation choisi.

A noter que le matériel (tracteurs, outils, ...) ou des bâtiments spécifiques (scierie, pépinière, ...) sont à estimer de manière distincte.

Certains experts, lorsqu'ils disposent de toutes les informations, peuvent retenir le principe de la formule du Fonds, à savoir : Fonds = Revenus / (1,0 t^u -1), qui exprime la valeur d'un capital qui produit "R" euros de revenus toutes les "u" années.

4.2. Le capital cynégétique (voire piscicole)

L'estimation du capital chasse, le cas échéant piscicole, fait en général l'objet d'une estimation spéciale, séparée de celle du fonds, car indépendant des éléments de production forestière (si l'équilibre qui en découle est satisfaisant).

[3] Autrefois, le recours à l'analyse des références de valeur des terres agricoles, de friches ou de landes (dont les statistiques sont plus nombreuses) d'une région était souvent pratiqué. Cela s'avérait parfois utile pour ajuster la détermination de la valeur du sol forestier. Aujourd'hui, cette méthode n'est pas toujours recommandée, car les marchés fonciers agricoles et forestiers sont totalement indépendants.

C'est le revenu net qui sert de base au calcul :

$$\boldsymbol{Revenu_{net}} = Revenu_{brut} - Frais_{gestion} - Frais_{garderie} - Entretien - \ldots$$

Dans le cas d'une pression trop importante du gibier, il y a lieu de pondérer ce revenu net annuel par des frais de mise en défens, rendus inéluctables.

Le capital cynégétique est obtenu en capitalisant le revenu net annuel préalablement calculé à un taux qui est fonction du risque lié à ce type de location.

$$\boldsymbol{Capital} = \frac{revenus}{taux}$$

Cette méthode utilise donc un taux de capitalisation, dont le choix n'est pas sans incidence. Le tableau ci-dessous résume les taux habituellement appliqués et pratiqués, ainsi que leur contexte. Ce sont des aspects à développer et à expliciter dans une mission d'expertise.

Variation pratique du taux	Risque[4]	Contexte
5 % - 6 %	Faible à Moyen	- Loyer modéré - Forte demande
7 % - 10 %	Moyen à fort	- Loyer élevé - Difficulté de location

Le revenu brut du loyer de la chasse sera utilement comparé aux autres loyers locaux ou régionaux connus. S'il est constaté des écarts importants ou lorsque la chasse n'est pas louée, il devient nécessaire de procéder au calcul avec un recours au principe d'un loyer théorique.

Lorsqu'il s'agit d'un enclos à gibier, selon la nature de l'enclos, tir libre ou soumis au plan de chasse, le loyer peut intégrer la valeur des clôtures et du cheptel enfermé, ainsi que la présence ou non d'un relais de chasse, ce dernier pouvant toujours être différemment apprécié (en termes de méthodes).

L'estimation du capital pêche repose sur les mêmes principes et la valeur d'un étang peut s'apprécier par la valeur physique et être vérifiée par la méthode du revenu ou l'inverse.

Mais, le statut administratif de l'étang et l'interprétation locale de la réglementation de la Loi sur l'Eau, ne peuvent pas être ignorés dans l'estimation.

[4] Pérennité de la location, qui peut être faible, moyenne ou forte.

4.3. La superficie

4.3.1. Définition

En terme forestier, la superficie correspond à l'ensemble des arbres (quel que soit leur âge, du semis à l'arbre mature) qui poussent sur le fonds. C'est un synonyme de "*peuplement forestier*".

Il existe de nombreuses manières d'estimer la valeur de la superficie d'une forêt. Une distinction méthodologique est souvent pratiquée entre les peuplements jeunes et ceux considérés comme matures (notion subjective). Désormais, les outils informatiques disponibles permettent aux experts une approche globalisée.

4.3.2. Estimation par la valeur de consommation

La valeur de consommation[5] d'un peuplement correspond au prix actuel en coupe du bois sur pied, tous frais de mobilisation déduits (marquage, mise en marché, surveillance de coupe) ou prix net vendeur. Cette valeur est une valeur **mobilière**.

L'établissement de la valeur de consommation repose sur trois points :

- L'évaluation physique du peuplement sur pied se constate à vue ou par campagne d'inventaire.

  A noter que le volume de bois sur pied[6], ainsi apprécié permet d'analyser avec une assez bonne précision les potentialités de la station et, en cas d'inventaires successifs, les productions moyennes et courantes.

- Le regroupement par catégories de grosseur et de qualité,

- L'application d'une mercuriale ou série de prix, doit être lissée sur 2 ou 3 ans, établie d'après le marché local du bois, et en tenant compte des ventes réalisées dans la forêt, déduction faite des frais de mise en marché et surveillance de coupe (dans le cas où ils ne sont pas en sus du prix de vente).

[5]Synonymes = Valeur "à la casse", valeur marchande des bois, valeur de destruction, valeur de réalisation. [6]Les tables de production et autres modèles de croissance sont à utiliser avec précaution et prudence. Les volumes y sont annoncés en bois fort (soit à la découpe 7 cm de diamètre fin bout) et correspondent aux résultats de mesures sur des placettes de surfaces réduites de peuplements complets et mono-spécifiques.

4.3.3. Estimation par la valeur actuelle d'avenir (Va)

C'est la valeur actuelle d'un boisement qui n'est pas encore arrivé à maturité.

Formules couramment utilisées

La valeur actuelle d'avenir se calcule par :

- Le prix de revient : Cette méthode consiste à capitaliser les frais liés à la constitution du peuplement (préparation du sol, fournitures et plantation, dégagements, ...) à l'année de l'estimation selon la formule suivante :

$$Pr = (f+ca)\,(1{,}0t^{m} - 1) + c\,1{,}0t^{m} - Ea\,1{,}0t^{m-a} + Da\,1{,}0t^{m-a}$$

- La valeur d'attente : Cette méthode consiste à escompter, à l'année m, l'estimation la valeur du peuplement attendue à la récolte (selon l'âge d'exploitabilité choisi) selon la formule suivante :

$$Va = \frac{Ru + Eq\,1{,}0t^{u-q} - (f+ca)\,(1{,}0t^{u-m} - 1) - Dq\,1{,}0t^{u-q}}{1{,}0t^{u-m}}$$

Avec, pour les deux formules détaillées ci-dessus :

f = Fonds
ca = Capital d'administration
t = Taux d'actualisation
c = Coûts de plantation
Ea = Revenus des éclaircies à l'âge « a », antérieurs à l'âge « m »
Eq = Revenus des éclaircies à l'âge « q », postérieurs à l'âge « m »
Ru = Revenu de la récolte finale à l'âge « u » d'exploitabilité
m = Age actuel du peuplement
u = Age d'exploitabilité
Da = Dépenses techniques (nettoyage, dépressage, élagage...) à l'âge « a », antérieures à l'âge « m »
Dq = Dépenses techniques (nettoyage, dépressage, élagage...) à l'âge « q », postérieures à l'âge « m »

Constat du taux d'actualisation

Sur la base d'un itinéraire technique pour un investissement forestier qui n'est pas encore arrivé à maturité, il peut être déterminé un taux de fonctionnement général de l'investissement. Ce taux se détermine par rapport à une formulation mathématique (le TIR) qui nécessite le recours à un tableur informatique.

Si ce taux peut être utilisé tel quel, il peut aussi être une base d'appréciation et de référence pour déterminer ou fixer le taux de fonctionnement à retenir en définitive comme dans le cas d'une notion de taux imposé.

Le TIR (Taux Interne de Rentabilité)

C'est le taux de placement (ou d'investissement) constaté par le sylviculteur pendant la durée du placement, soit jusqu'au terme d'exploitabilité du peuplement forestier. Son calcul s'effectue en considérant le flux net des recettes et des dépenses actualisées, de l'origine du peuplement à son exploitation finale. Le fonds y est comptabilisé comme une dépense initiale et une recette finale.

Le TIR doit permettre d'égaliser le prix de revient et la valeur d'attente d'un peuplement.

Par ailleurs, le TIR permet une comparaison entre différents choix pertinents de sylviculture, sous réserve que les hypothèses soient considérées sur une période identique.

$$(f+ca+c)\ 1{,}0t^{u} + Dn\ 1{,}0t^{u-n} = \quad En\ 1{,}0t^{u-n} + Ru + f + ca$$

Avec, pour la formule détaillée ci-dessus :

f	= Fonds
ca	= Capital d'Administration
c	= Coûts de plantation
Dn	= Dépenses techniques à l'âge « n » entre l'âge 0 et u
En	= Recettes des éclaircies à l'âge « n » entre l'âge 0 et u
Ru	= Récolte définitive
t	= Taux d'actualisation
u	= Age d'exploitabilité

Le taux préfixé

Le taux préfixé n'est pertinent que pour l'escompte des recettes et dépenses futures (valeur d'attente) et non pas pour la capitalisation des dépenses engagées (prix de revient).

Les méthodes de calcul présentées ci-avant sont des approches connues et maîtrisées.

En revanche, ce qui suit a pour objet l'introduction de nouveaux outils d'estimation, plus généraux utilisables dans certains cas.

Une fois de plus, rappelons que ces méthodes ne sont pas imposées, mais proposées, l'expert restant libre de choisir la méthode qui convient.

4.3.4. Estimation par le Bénéfice Net Actualisé en Séquence Infinie (BASI)

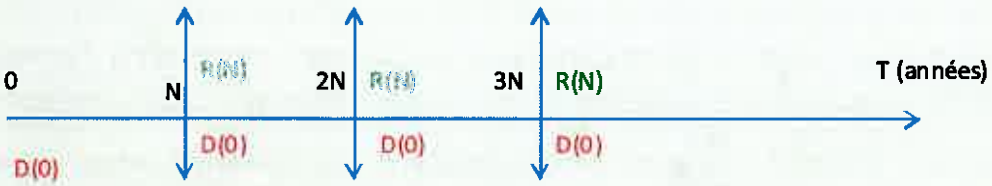
La méthode d'estimation par le BASI, peu employée à l'heure actuelle, bien que Martin Faustmann l'ait introduite en 1849, est adaptée à toute situation et à tout type de peuplement.

Cette méthode repose sur le principe d'actualisation tout comme la méthode d'estimation par le TIR et permet de déterminer la valeur en bloc d'un peuplement (Fonds + superficie).

Le calcul du BASI consiste à projeter dans l'avenir un itinéraire sylvicole et à le répéter à l'infini. Son objectif est multiple.

Cela permet ainsi de :

- Comparer la rentabilité de différents projets, même à des durées différentes,
- Optimiser les itinéraires sylvicoles.
- Déterminer la valeur du capital producteur.



Répétition à l'infini d'un itinéraire de révolution N
(hypothèse de plantation à la même année que la coupe).

Il est possible d'intégrer des opérations intermédiaires (éclaircies, élagages, ...), bien qu'elles n'apparaissent pas sur le schéma.

La formule généralisée du BASI s'exprime de la manière suivante :

$$BASI = \sum_{i=0}^{N} \left(\frac{R_i - D_i}{(1+t)^i}\right)\left(\frac{(1+t)^N}{(1+t)^N - 1}\right)$$

Contrairement au TIR, le taux d'actualisation employé est choisi par l'expert.

Le BASI peut se calculer à n'importe quel moment de la vie du peuplement et sa valeur évolue au cours du temps. Il est égal à la valeur du fonds à l'année 0 ($BASI_0$), car la superficie est considérée comme inexistante.

$$Valeur_{technique} = Fonds + Superficie = BASI$$

Et

$$BASI_0 = Fonds \text{ car } Superficie = 0$$

Le schéma présenté ci-dessus, représente la répétition à l'infini du même itinéraire technique (révolution de N années). Mais, il est toujours possible d'imaginer une première phase de transition (révolution plus courte) avec ses dépenses et ses recettes avant de parvenir à un peuplement en équilibre, où le cycle de N années se répète infiniment.

L'important est de bien ramener tous les flux financiers à la même année de référence (en général année de l'estimation). Il faut considérer spécifiquement la phase de transition et y ajouter le BASI.

4.3.5. Estimation en Valeur Potentielle (VP)

L'estimation en valeur potentielle est une approche « à l'arbre », adaptée au cas des jeunes arbres et des futaies irrégulières.

Elle se définit comme le capital contenu dans un arbre qui, placé à un taux d'intérêt t, rapporte un gain constaté. (Bruciamacchie, 2008).

Le gain correspond à l'accroissement en valeur de consommation de l'arbre sur un intervalle de temps donné. Il se compose de deux termes. Le premier est relatif à l'accroissement annuel en volume et le second à l'évolution du prix unitaire par catégorie de diamètre.

Remarque : Cette méthode d'estimation de la valeur de la superficie est particulièrement adaptée pour optimiser la valeur des bois moyens, car ce sont ceux dont l'accroissement courant est le plus fort et ceux dont l'évolution des prix est la plus dynamique.

$$\boldsymbol{Gain/arbre\,(i)} = \frac{dVc}{dT}$$

$$= Vc(i) * AcctDiam(i) * \frac{\ln\left(\frac{PU(Diam+5)}{Pu(i)}\right) + \ln\left(\frac{Vol\,(Diam+5)}{Vol(i)}\right)}{5}$$

dVC/dT : Variation de la valeur de consommation sur l'intervalle de temps nécessaire au passage d'une classe de diamètre à la suivante (€/an)

Vc : Valeur de consommation (€)

AcctDiam : Accroissement courant en diamètre (cm/an)

PU : Prix unitaire

Vol : Volume.

Enfin, la valeur potentielle d'un arbre s'obtient en divisant le gain par un taux choisi par le propriétaire.

$$\boldsymbol{Valeur_{potentielle}} = \frac{Gain}{t}$$

Dans le cadre d'une estimation, on cherche à déterminer la valeur du peuplement. Ainsi, la valeur de la superficie s'obtient dans ce cas-là par la somme des valeurs potentielles de chacun des arbres.

4.4 Cas particulier : Le capital d'administration et les frais annuels

La prise en compte de cette notion est différente selon que l'on se trouve dans une notion de valeur actuelle d'avenir ou dans celle de la valeur de consommation.

Le capital d'administration est une conception simplificatrice (du point de vue calcul) qui consiste à déterminer un capital, dont les intérêts annuels permettraient de couvrir les frais fixes annuels.

Il est toujours possible de dresser le détail de toutes les dépenses en les intégrant à leur date effective dans des outils informatiques (calcul sur tableur) pour éviter de passer par le capital d'administration.

Dans ce but, une classification des frais est proposée dans le tableau ci-après.

Type	Description
1. Les frais annuels obligatoires	Les frais de gestion, les impôts, les assurances (responsabilité civile), "l'amortissement" du coût du plan simple de gestion, le maintien à jour des documents administratifs, etc. représentent la première famille. Ce sont des frais incontournables quelle que soit la politique du propriétaire. Ils sont sans effet sur l'état de la production ligneuse et peuvent être traités de façon extérieure aux formules d'estimation classiques. Ils constituent alors un capital négatif, qui sera déduit de la valeur de la forêt. Ce capital est établi à partir d'un taux de référence bancaire.
2. Les frais d'intensification de la gestion	Honoraires, formation du propriétaire, approfondissement du plan de gestion, préparation des budgets, rédaction des comptes rendus techniques et financiers, visites techniques, gestion d'un salarié occupé à des tâches techniques et de surveillance, coûts des inventaires... Ces frais ont une relation directe avec la politique du propriétaire. Ils représentent un investissement que l'on retrouve dans la production de bois du fait de la bonne organisation qui en découle, de la régularité des revenus, de la maîtrise des interventions. S'ils peuvent être déterminés et répartis entre les différents types de peuplements, ils sont alors intégrés dans le calcul du TIR. Dans le cas contraire, ils sont assimilés aux frais annuels obligatoires.
3. Les frais annuels facultatifs de gestion patrimoniale	Assurance dommages, cotisations syndicales, gardiennage autre que forestier, entretiens ornementaux, etc. D'une façon générale, ces frais n'ont aucune incidence sur l'état des boisements et ne sont pas à retenir dans un calcul de la valeur technique (capital technique).

4.5 Décote immobilière

Rappel :

- Dans le cadre d'une coupe de bois, un arbre non encore coupé qui y est inclus est considéré comme **meuble par anticipation**, qui peut être vendu par un simple acte commercial, n'entraînant aucun frais annexe, notamment des frais de mutation ou d'enregistrement.

- En revanche, les arbres d'un peuplement, qui restent attachés au sol lors d'une vente de forêt, sont **immeubles par nature**. Ils doivent supporter des droits d'enregistrement, des frais notariés et éventuellement des frais d'intermédiaires, ce qui impacte leur valeur, d'où la notion de décote immobilière.

La situation est donc économiquement différente selon le cas, ce qui impacte les valeurs.

L'application de la décote se base sur les principes suivants :

$$Valeur_{immobilière} = Valeur_{mobilière} * (1 - Décote_{immobilière})$$

- Les mercuriales de prix qui traduisent des valeurs brutes, dont les frais de marquage, de mise en marché et en vente sont déduits, indiquent une valeur mobilière. Il est en outre conseillé d'utiliser des mercuriales de prix moyens, pratiqués sur des durées de 2 ou 3 ans (cf. paragraphe 4.3.2 page 12) pour s'affranchir de la volatilité des cours du bois.
- La décote justifie par ailleurs la valeur de « prix de gros » des bois. En effet, on ne peut pas vendre la totalité du stock d'une forêt au même prix qu'une coupe sur une fraction de la surface de la forêt estimée.
- l'Incidence négative liée aux contraintes réglementaires, tant dans les possibilités de transformation que de renouvellement de peuplement.
- Les risques et incertitudes auxquels est soumis le peuplement traduisent aussi une incertitude sur les recettes futures, ce qui justifie qu'ils soient pris en compte dans la décote immobilière.

La décote immobilière est donc un ensemble d'éléments, de couches, que l'expert choisit d'intégrer ou non selon les situations.
Les décotes affectées à la valeur des peuplements varient de 10 à 30 %. Cette fourchette est indicative et l'expert se doit d'expliquer son choix et de le justifier.
Néanmoins, il est important de rappeler que la décote immobilière n'est pas non plus une «soupape de sécurité», qui permettrait de réajuster son estimation en fonction du marché ou d'autres paramètres.

Ajoutons qu'avec les méthodes par le revenu (TIR, BASI, etc. ...), l'expert peut prendre en compte dans les calculs initiaux, certains éléments qui justifient la décote immobilière :

- Frais de mutation (droits d'enregistrement, émoluments du notaire, honoraires de négociation, ...).
- Echelonnement des récoltes.
- Phases de capitalisation ou de décapitalisation.
- Etc. ...

5 De l'approche technique à la valeur vénale

5.1. Eléments liés au fonds

Le fonds, vu précédemment comme une matrice sur laquelle les peuplements reposent et fructifient, peut être aussi composé d'éléments qui n'entrent pas directement dans une relation avec la production de bois, mais qui pourtant participent à la détermination de la valeur de l'espace de la forêt.

Ces éléments que nous pourrons qualifier de non techniques peuvent être de nature dépréciative ou au contraire vecteurs de plus-value.

- **Le tréfonds**

Le tréfonds désigne les composants géologiques se trouvant sous la surface du sol (synonyme sous-sol). Il peut s'agir de roche calcaire, de sable ou graviers, d'argile, ... L'exploitation du tréfonds relève du code minier.

L'estimation de la valeur du tréfonds est donc très technique et relève de méthodes d'investigations appropriées. L'expert doit savoir s'entourer de compétences nécessaires pour évaluer cette approche.

- **L'Environnement** (au sens localisation)

L'environnement intègre la nature du voisinage.

En zone rurale, la situation est relativement neutre mais, en zone péri-urbaine, les possibilités de plus-value ou de moins-value ne peuvent pas être négligées. La proximité d'une ville (pression des promeneurs, pollution, ...) peut être une gêne importante à la gestion forestière, constituant alors un élément dépréciatif de la valeur d'une forêt.

En revanche et à l'inverse, l'ouverture au public peut éventuellement devenir un complément de revenus.

- **Le Changement de destination**

On peut tenir compte de la valeur du fonds, qui pourra changer de destination (deviendra constructible ou porteur de végétaux d'agrément dans le cadre d'un PLU ou d'un POS) dans un délai prévisible, si l'on possède des éléments administratifs fiables.

La plus-value est fonction de la valeur du sol avec sa nouvelle destination, du délai à courir avant ce changement et des frais techniques et fiscaux (amendement Monichon, défrichement,...).

Un escompte, au taux de référence bancaire, permet une approche satisfaisante.

Il faut noter que cette valorisation n'a aucune relation avec la valeur des arbres. Elle ne doit pas faire double emploi avec d'autres éléments (le loyer de chasse par exemple).

Le classement en **E**space **B**oisé **C**lassé (EBC) peut être assimilé à un changement d'affectation ou, plus précisément, à l'affirmation de la valeur environnementale et paysagère du boisement.

Les prévisions de récoltes doivent prendre en compte les conséquences du classement en EBC (augmentation des frais administratifs de maîtrise d'œuvre notamment), mais aussi la valeur d'agrément des arbres, qui découle directement du classement en EBC.

- **Espace, agrément**

Lorsqu'elle est réserve foncière, la valeur de la forêt n'est pas liée aux capacités de production du fonds (forestier ou non) et certains acquéreurs lui affectent une valeur "agrément, espace", liée à une autre utilisation possible (promenade).

- **Servitudes**

Les droits de passage, de ramassage, de pacage et autres (infrastructures linéaires, GR...) peuvent générer une décote liée aux troubles qu'ils génèrent.

5.2. Eléments liés à la superficie

Les conditions de renouvellement ou de transformation des peuplements à maturité pourront avoir une incidence sur la valeur vénale. Il est donc recommandé d'analyser avec précision les caractéristiques de régénération naturelle ou de plantation.

Dans tous les cas cette valeur doit prendre en compte la valeur nette de la régénération ou plantation, après prise en compte des frais permettant la constitution d'un peuplement productif.

5.3. Eléments liés au marché immobilier

L'Expert Forestier doit savoir à tout moment où se situent les niveaux de l'offre et de la demande des biens forestiers. Il doit être capable d'en déduire des plus-values ou moins-values par rapport à la valeur technique (en tant que capital technique) et ce, en tenant compte du montant de l'investissement, de la région, du contexte fiscal, ...

De plus, il doit avoir une bonne connaissance du placement financier et de la fiscalité dans les pays voisins, afin de comprendre l'intérêt d'investisseurs étrangers pour le placement forestier en France.

5.4. Les aménités et externalités

Parmi ses fonctions, la forêt est génératrice de biens et services qualifiés de non marchands c'est-à-dire qui ne font pas l'objet d'échanges financiers ; les aménités et externalités entrent généralement dans ce cas. (Voir en annexe N°1 page 30 et 31.)

Les conséquences pour le massif à estimer peuvent être positives (potentiel de recettes) ou négatives (source de dépenses). L'expert en fait l'analyse, puis l'estimation, en fonction des circonstances.

Notons que dès qu'une aménité ou une externalité devient source de revenus, l'estimation de sa valeur entre dans les revenus de la forêt.

Fonctions de la forêt	Biens et services produits par la forêt
Economique	**Biens :** - Matières premières (bois, liège, ...), - Ressources alimentaires (champignons, gibier, ...), - Ressources médicinales, ...
Aménités	**Services socio-culturels :** - Récréation, - Héritage culturel, historique ou scientifique, ...
Externalités	**Services environnementaux :** - Habitat/biodiversité, - Régulation du climat, - Stockage CO_2, - Purification de l'eau et de l'air, - Limitation de l'érosion, - Paysage, ...

Les aménités forestières constituent des éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre (BARREAU et THEVENET, 2006). On peut donc les assimiler à des biens et services non-marchands, mais cela ne signifie pas pour autant que les aménités forestières n'ont pas de valeur.

Dans le cadre de l'estimation de la valeur d'une forêt, l'évaluation des biens et services marchands ne causent généralement pas de problème, car des références existent (mercuriales de prix, loyers, ...). Or, ce n'est pas toujours le cas pour les aménités.

Les méthodes mises en œuvre pour estimer certaines aménités forestières (promenade, récréation, etc.) sont décrites dans la bibliographie. Mais, elles sont lourdes à mettre en œuvre (enquêtes) et font appel à des approches statistiques (sondages). Ce sont des méthodes dites contingentes (par enquêtes d'opinion).

Il existe deux approches majeures.

- La première consiste à évaluer l'utilité ressentie par le consommateur.
- La seconde à estimer le montant des réparations en cas de dommages.

Dans le premier cas, il s'agit de mener une enquête auprès des principaux usagers des aménités en question et de dégager le montant qu'ils consentent à débourser pour en bénéficier. Un des indicateurs les plus fiables est la distance qu'ils sont prêts à parcourir. Les coûts ainsi engendrés par les déplacements traduisent la valeur de l'aménité recherchée par ces personnes.

Le second consiste à évaluer le montant des travaux nécessaires à la remise en état ou du moins à la recherche d'un état comparable à celui de référence.

Sans rentrer dans le détail de chacune de ces approches, on sent bien que l'application à l'échelle d'une forêt semble difficile.

Toutes ces méthodes permettent d'établir la valeur d'aménités pour le rôle joué par ces forêts dans l'économie locale ou nationale. Ces méthodes ne sont toutefois pas destinées à établir une valeur vénale.

Les « externalités », caractérisent les effets secondaires produits par les activités d'un agent sur le bien-être d'un autre, sans que cela fasse l'objet de transactions économiques. Les externalités, qu'elles soient produites ou subies, sont de deux ordres : positives ou négatives. La plus connue est sûrement la pollution d'un cours d'eau.

Au même titre que les aménités, les externalités peuvent être évaluées par des méthodes contingentes. Dans l'état actuel de l'économie française, les externalités ne sont pas évaluées. Mais à plus ou moins long terme, le stockage du carbone, l'épuration des eaux et de l'air pourraient faire l'objet de nouveaux marchés.

Leur évaluation sera possible au travers des prévisions des revenus nets, directs ou indirects.

5.5. Autres éléments

Dans ce domaine, l'expert peut être attentif ou s'inspirer des sujets suivants :

- **Le morcellement**

En regard du coût de gestion, un massif d'un seul tenant présente un intérêt supérieur à la même surface en tènements éclatés.

La justification se trouve dans les frais qui seront nécessaires à l'entretien de limites complexes, à l'augmentation de la probabilité de litiges avec des voisins, aux difficultés administratives induites par le morcellement, à l'augmentation des frais de déplacement pour le personnel gestionnaire, au surcoût de mobilisation des

produits et à l'entretien de la desserte.

À noter toutefois que le morcellement, dans certaines limites, n'est pas toujours un facteur de dépréciation d'une forêt, face à certains risques, notamment celui de l'incendie ou de dégâts dus au vent, car le morcellement en diminue la probabilité ou l'ampleur.

En 2012, l'échange de petites parcelles a été le plus actif (Indicateur du marché des forêts 2013, SFCDC).

- **Le personnel**

L'intérêt de la présence d'un personnel salarié doit être étudié avec précision.

Est-il un facteur de rentabilité ? De confort ? Pour qui ?

La présence d'un personnel fiable et efficace peut être un élément positif qui se retrouve dans les recettes prévisibles du massif.

En opposition, un salarié de confort pour un propriétaire peut s'avérer une charge et donc générer une moins-value (frais de licenciement).

- **Administration et fiscalité**

Ces éléments se traduisent en général par une moins-value.

- Les classements (POS, forêts de protection, sites classés, sites inscrits, zones humides, monuments historiques, parcs nationaux, régionaux, réserves naturelles, Natura 2000),

- La législation forestière (Plan Simple de Gestion, Schéma Régional de Gestion Sylvicole, Règlement Type de Gestion, ...),

- La localisation (zones urbaines, péri-urbaines...),

- La fiscalité locale (impôt foncier),

- L'inscription hypothécaire de la forêt, qui génère un impact sur le prix de vente de la forêt, si l'inscription n'est pas levée par le vendeur.

Parfois, ils peuvent avoir un effet contraire (succession, Monichon, ...)

- **Subventions :**

L'importance des aides et de certaines subventions régionales ou européennes peut, dans certaines régions, entraîner une variation de la valeur vénale par rapport à la valeur technique (en tant que capital technique).

Il est donc important que l'expert connaisse le contexte local, car certains engagements peuvent engendrer une moins-value et des aides générer une plus-value.

- **Dettes**

Des dettes peuvent-être directement liées au propriétaire (matériel, prêts de trésorerie, etc.). Elles n'ont donc pas à être prises en compte dans une valeur vénale.

Mais d'autres sont affectées et relèvent de la forêt, notamment les dettes FFN, contrats de travaux ou prêts en numéraires. L'expert doit les identifier.

Toutefois, ces dettes n'entrent pas non plus dans la valeur vénale. Elles peuvent venir en déduction du prix d'achat de la forêt.

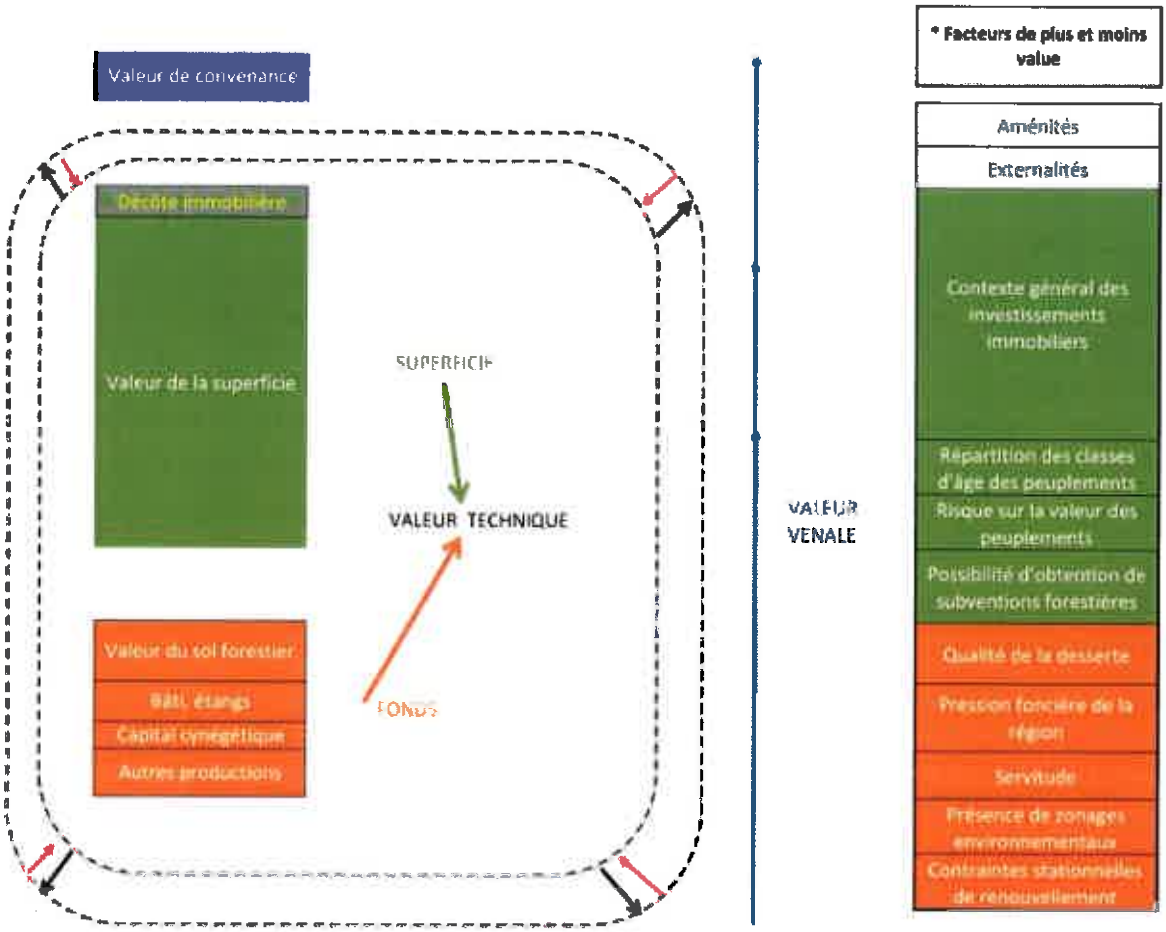
- **Convenance**

Les convenances personnelles du propriétaire, motivées par des raisons qui lui sont propres, contribuent à la détermination d'une valeur vénale.

Tous ces éléments contribuent à l'évolution de la valeur technique (en tant que capital technique) à la valeur vénale.

5.6. Schéma synthétique de la relation entre valeur technique (capital technique) et valeur vénale

Le schéma ci-dessous, bien que non exhaustif, a pour but de synthétiser l'articulation générale des différents capitaux et valeurs dans une estimation forestière.



Les facteurs de plus ou moins-value varient selon chaque situation. Leur résultante peut venir "comprimer" les composantes de la valeur technique (flèches rouges), la valeur vénale est alors inférieure à la valeur technique. Au contraire ces facteurs peuvent "dilater" ces composantes (flèches noires) et la valeur vénale est donc supérieure à la valeur technique.

6. Conclusion

La production de bois est l'objet majeur et prépondérant dans une estimation forestière. Son approche fait appel à des méthodes spécifiques propres à la dendrométrie et aux prévisions de croissance des arbres. Les traitements en peuplements réguliers et irréguliers peuvent être indifféremment abordés.

Dans l'estimation forestière, les termes de comparaison sont utilisables à des niveaux de techniques élémentaires. Ils sont toutefois à utiliser avec raison et précaution et être analysés avec rigueur.

Les calculs économiques facilitent les approches techniques et permettent de justifier les conclusions de l'expert, tous les éléments de l'analyse technique de la valeur des forêts devant être détaillés et justifiés.

Les productions, autres que le bois, sont généralement d'une approche directe, par le revenu net, selon des principes classiques en économie.

Les aménités et les externalités sont des « productions » récemment prises en compte dans les estimations forestières. Aucune forêt n'est égale en la matière.

L'expert doit être en mesure d'apprécier l'évolution des revenus et surtout des charges qui permettent d'établir un revenu net.

Au-delà, l'estimation forestière ne peut échapper au contexte économique, social et fiscal du moment. Toute anticipation excessive est à écarter dans une optique de spéculation, mais l'avenir est à regarder avec clairvoyance, le placement forestier étant un placement de long terme.

En regard de sa qualité d'expert, l'Expert Forestier doit d'intervenir dans son travail avec rigueur, probité et indépendance, justifier ses conclusions et opérer des vérifications de cohérence imposées par les spécificités de la matière forestière, qui est complexe et propice aux interprétations parfois fallacieuses.

Mais, l'Expert Forestier a toujours à faire preuve de convictions et s'exprimer sur la base de son expérience inductive. C'est d'ailleurs en cela qu'il y a un intérêt particulier à faire appel à lui.

Annexes

Annexe 1 :

Glossaire technique.

Annexe 2 :

Article L171-1 du code rural.

Annexe 3 :

La forêt d'investissement : Approche financière et rôle l'Expert Forestier.

Annexe 1 : Glossaire technique

Généralités

Expertise de la valeur : Réaliser une expertise de la valeur d'un bien forestier conduit l'Expert Forestier à justifier et expliciter le pourquoi de ses approches et réflexions. Elles sont appuyées sur des faits et des éléments concrets, techniques et objectifs, ce qui le conduit à l'établissement de la valeur, en passant notamment dans un premier temps par l'expression de la valeur technique (en tant que capital technique), pour aboutir à celle de la valeur vénale.

Avis de valeur : Un avis de valeur peut aussi être établi lorsque les informations remises à l'expert par son mandant ne sont pas suffisantes pour permettre de faire une expertise incontestable, le mandant ne souhaitant pas y affecter un budget suffisant. Réaliser un avis de valeur conduit donc l'Expert Forestier à faire part de son sentiment de la valeur simplifiée du bien forestier, la plus souvent exprimée sous forme d'une fourchette de prix.

Relatif à la forêt

Valeur de vente : Prix de vente constaté chez le notaire qui ne peut être estimé préalablement. Synonyme = valeur à l'acte.

Valeur vénale : Montant estimé à un moment donné, dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande ; c'est-à-dire, le prix auquel l'immeuble peut être vendu ou acheté, ou le prix que l'on peut demander ou offrir raisonnablement pour une transaction. Synonyme = valeur de marché, valeur marchande, Valeur de réalisation.

Valeur technique : C'est l'expression de la Valeur d'un massif forestier d'après les seuls critères techniques mesurables liés à la production, la chasse, l'exploitation et la gestion de la forêt (tréfonds exclu). Cette valeur ne tient pas compte des éléments spéculatifs et de dépréciation liés au marché, des valeurs de convenance et des autres éléments non techniques. Synonyme = Capital technique, capital économique, valeur de production, valeur rationnelle.

Valeur de conservation : Elle correspond à la valeur de la forêt administrée en bon père de famille, en fonction des engagements pris, sans perspective spéculative. S'oppose à valeur de consommation en ce sens que tous les peuplements ne sont pas mobilisables. Synonyme = valeur patrimoniale, valeur vénale.

Valeur de convenance : Elle est difficilement quantifiable et repose sur des éléments subjectifs. Le problème est de savoir pourquoi on aime et avec quelle intensité.

Il y a autant de types de convenance que de passions : Convenance de prestige, d'esthétique, de proximité, de complémentarité, patrimoniale, successorale, etc.

Valeur financière : Valeur escomptant les revenus nets futurs à un taux financier préfixé.

Relatif à la superficie

Valeur de consommation d'un peuplement : Prix actuel en coupe rase des bois sur pied tous frais de mobilisation déduits (marquage, mise en marché, surveillance de coupe, abattage, débardage, transport...) ou prix net vendeur. Cette valeur est une valeur mobilière. Synonyme = valeur à la casse, valeur marchande des bois, valeur de destruction, ...

Valeur de stock : C'est une donnée exclusivement comptable et non forestière qui correspond à la valeur des bois sur pied d'une forêt. Elle est appréciée par rapport à la valeur historique d'acquisition des peuplements, augmentée des frais de plantations et diminuée du *prix de revient* des bois vendus.

Valeur de sauvetage : Valeur de consommation d'arbres qui ont subi un préjudice (incendie, tempête, expropriation...). Synonyme = valeur de récupération.

Valeur actuelle d'avenir : Valeur actuelle du capital en formation d'un peuplement non exploitable qui doit rester sur pied, à employer dans la détermination de la valeur technique (en tant que capital technique) de la forêt. **Termes à proscrire :** Valeur d'avenir, qui pour certains n'est que l'escompte de la récolte à venir. Refusée en cas d'expropriation. Dans cette acception, les termes « valeur potentielle » est à proscrire. Mais voir ci-après la définition de valeur potentielle.

Valeur d'attente : Elle correspond à la *valeur actuelle* d'un peuplement non exploitable, calculée par escompte de la perspective des récoltes que l'on peut en attendre et des charges restant à supporter pour l'obtenir.

Prix de revient forestier : Il correspond à la *valeur actuelle* d'un peuplement non exploitable calculée d'après son *prix de revient* actualisé sans tenir compte des dépenses extravagantes. Avec le *taux interne de rentabilité*, il y a égalité du *prix de revient* et de la *valeur d'attente*.

Taux interne de rentabilité (TIRF) : C'est le taux auquel travaille effectivement l'investissement réalisé (ou supposé). Il permet d'égaliser le *prix de revient* et la *valeur d'attente*. Il annule donc le bénéfice net actualisé.

Valeur mobilière : Valeur du peuplement calculée à partir de la valeur de consommation des bois. Les ventes de coupes de bois ne supportent aucun frais d'enregistrement et de notaire.

Valeur immobilière : Valeur estimative d'un peuplement ou d'arbres vendus attachés au foncier. Elle est égale à la *valeur mobilière* diminuée de la *décote immobilière*. Cette valeur correspond au prix net maximum que pourra régler au vendeur l'acquéreur de l'immeuble, compte tenu des frais inévitables qu'engendrera la mutation (frais fiscaux, ...) du dit peuplement qu'accompagne le foncier.

Décote immobilière : Décote à appliquer à la *valeur mobilière* d'un peuplement ou d'arbres attachés au foncier. Cette décote prend en compte les frais inévitables qu'engendrera la mutation d'un peuplement qui accompagne un sol.

Valeur potentielle (novation) : Capital contenu dans un arbre qui, placé à un taux d'intérêt t, rapporte un gain constaté.

Valeur marchande des bois : Prix net vendeur des bois sur pied s'ils sont vendus en coupe tous frais de mobilisation déduits.

Peuplement exploitable : Peuplement arrivé à son terme d'exploitabilité et mobilisable. Synonyme = peuplement à maturité, peuplement mûr.

Superficie : Dans le vocabulaire des estimations forestières, c'est l'ensemble des arbres poussant sur le fonds. Synonyme = peuplement.

Contenance : surface d'une parcelle ne doit pas être confondue avec "superficie".

Relatif au fonds

Capital chasse : Capital financier capable de produire un revenu annuel égal à la valeur locative nette de l'activité cynégétique, sans gêne pour la production forestière.

Fonds : Par opposition à la superficie, le fonds comprend, outre le sol forestier, les améliorations foncières, la notion d'espace et d'environnement, la chasse.

Capital d'administration : Réserve financière théorique, dont les intérêts permettent de couvrir les frais fixes annuels.

- ***Relatifs à des éléments annexes***

Aménités : Les aménités forestières rassemblent tous les éléments matériels ou immatériels, naturels ou artificiels, qui font qu'une zone boisée est agréable à fréquenter pour y exercer une activité sportive, culturelle ou s'y détendre.

Externalités : L'externalité caractérise le fait qu'un agent économique crée par son activité un effet externe en procurant à autrui, sans contrepartie monétaire une utilité ou un avantage de façon gratuite, ou au contraire un préjudice, un dommage sans compensation

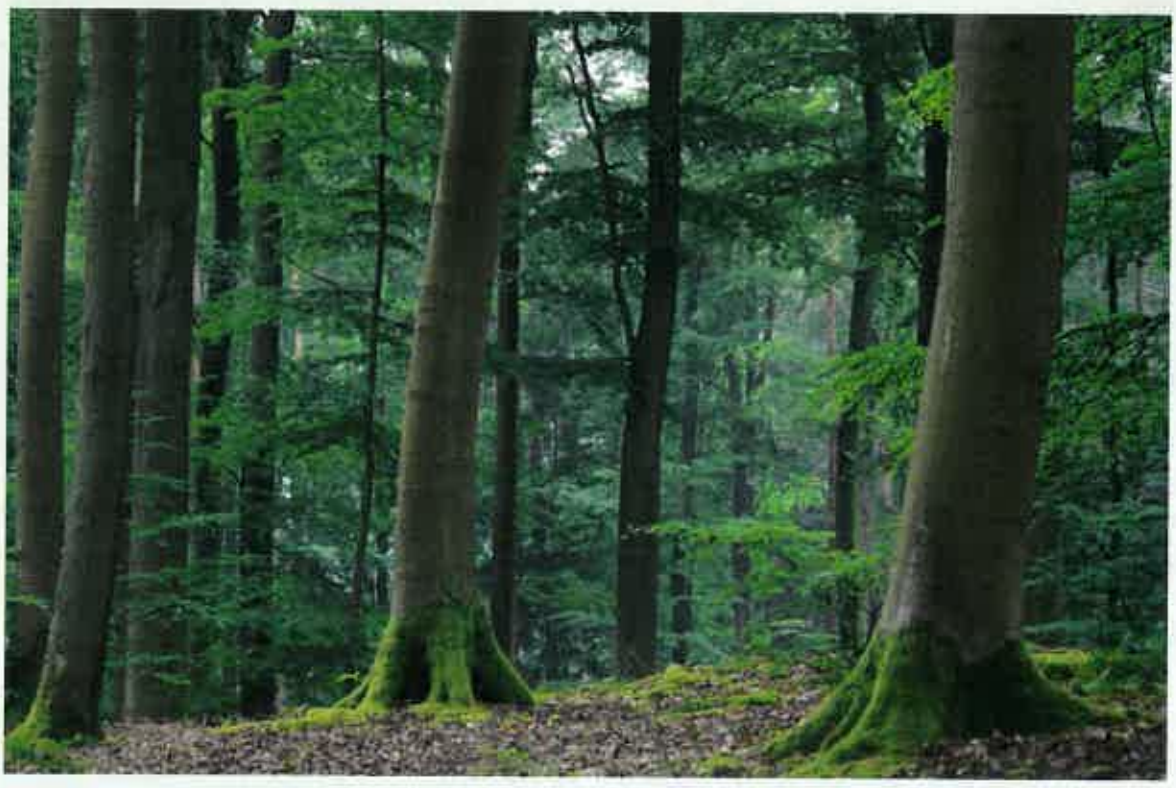
Terme employé par les économistes et aménageurs (au sens territoire) et qui englobe les impacts d'une unité de production (la forêt par exemple) sur l'extérieur de son système de production. La pollution est une externalité pour une usine. La fixation de carbone et la qualité d'un paysage sont des externalités pour la forêt. Les externalités sont des aménités forestières parmi d'autres.

Valeur végétaux d'agrément : Un végétal d'agrément est mis en place (ou maintenu) par la volonté du propriétaire sur le fond qui le porte.

Il embellit le bien concerné et lui confère une plus-value.

Le propriétaire a consenti des efforts financiers et il devra encore en consentir. Ces coûts s'intègrent à la valeur du végétal.

Valeur paysagère : c'est l'incidence (positive ou négative) de la présence de végétaux ou de groupes de végétaux dans un site.



Annexe 2 : Article L171-1 du code rural

Les Experts Fonciers et Agricoles et les Experts Forestiers sont des personnes physiques qui exercent, le cas échéant dans le cadre d'une personne morale, en leur nom personnel et sous leur responsabilité, des missions d'expertise en matière foncière, agricole et forestière portant sur les biens d'autrui, meubles et immeubles, ainsi que sur les droits mobiliers et immobiliers afférents à ces biens.

La profession d'Expert Foncier et Agricole ou d'Expert Forestier est incompatible avec les charges d'officiers publics et ministériels et avec toutes fonctions susceptibles de porter atteinte à son indépendance, en particulier avec toute profession consistant à acquérir de façon habituelle des biens mobiliers ou immobiliers en vue de leur revente. Elle n'est pas incompatible avec des activités de gestion immobilière sur les biens d'autrui et avec des activités d'entremise immobilière si elles ne portent pas sur une même opération que celle faisant l'objet des missions d'expertise visées ci-dessus.

Il est créé un Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF), doté de la personnalité morale, auquel doivent adhérer les personnes se réclamant en France du titre d'expert foncier et agricole ou d'Expert Forestier.

L'assemblée générale des membres du conseil national vote annuellement le budget, approuve les comptes et fixe le montant des cotisations dues par ses membres. Le conseil est administré par un comité composé de représentants des experts désignés par les membres du conseil sur proposition des organisations les plus représentatives à l'échelon national des professions d'Expert Foncier, Agricole et Forestier. Ce comité, qui élit son président, prépare les délibérations de l'assemblée générale.

Ce comité est chargé en particulier d'établir annuellement la liste des Experts Fonciers et Agricoles ou Forestiers et de faire respecter les devoirs professionnels de chacune des personnes inscrites sur la liste tels qu'ils sont définis par un décret en Conseil d'Etat.

Nul ne peut porter le titre d'Expert Foncier et Agricole ou d'Expert Forestier s'il ne figure sur la liste mentionnée ci-dessus. Le comité peut prononcer des sanctions constituées soit par un blâme, soit par un avertissement, soit par une suspension, soit par une radiation de la liste, cette dernière sanction ne pouvant être appliquée qu'en cas de faute professionnelle grave ou de condamnation pour faits contraires à l'honneur, à la probité et aux bonnes mœurs. Quand il siège en matière disciplinaire, ce comité est présidé par un membre du Conseil d'Etat.

En vue de leur inscription sur la liste nationale des Experts Fonciers et Agricoles et des Experts Forestiers, les intéressés justifient d'un niveau de formation et d'expérience, d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et s'engagent à respecter l'indépendance nécessaire à l'exercice de leur profession. En cas d'incapacité légale, la radiation de la liste est prononcée de plein droit.

Toute personne qui aura fait usage du titre d'Expert Foncier et Agricole ou d'Expert Forestier sans être inscrite sur la liste mentionnée ci-dessus sera punie des peines prévues par l'article 433-17 du code pénal. Sera punie des mêmes peines toute personne qui aura fait usage d'une dénomination présentant une ressemblance de nature à causer une méprise avec le titre d'Expert Foncier, Agricole et Forestier.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, notamment les conditions d'inscription sur la Liste Nationale, les conditions d'éligibilité et les modalités de désignation des membres du comité, ainsi que la procédure disciplinaire suivie devant celui-ci.

Annexe 3. La forêt d'investissement et le rôle de l'Expert Forestier.

Les investisseurs, particuliers ou institutionnels, s'intéressent à la forêt. Ils peuvent alors investir soit directement, soit au travers de fonds d'investissement[6].

Outre l'approche financière évoquée au chapitre 2.2 pour l'évaluation des biens, l'Expert Forestier est aussi amené à intervenir, notamment dans le cadre des nouvelles dispositions du code monétaire et financier.

Les supports d'investissement et le rôle de l'Expert Forestier

En plus de la réglementation régissant les actifs forestiers détenus par les institutions et entreprises d'assurances, une ordonnance, promulguée le 25 juillet 2013, a transposé en droit français la directive européenne AIFM[7].

Ce texte a profondément modifié le cadre juridique de la gestion d'actifs et l'essentiel de ces nouvelles mesures prend place dans le code monétaire et financier.

- **Les supports d'investissement**

Cette ordonnance encadre le secteur des gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs. Les FIA[8] sont les fonds qui lèvent des capitaux auprès d'investisseurs en vue de les investir dans le cadre d'une politique d'investissement définie. Elle conduit à de nouvelles règles de gouvernance. Ces règles imposent notamment une évaluation périodique des actifs et, dans certains cas, à la mise en place d'une comptabilité spécifique.
Appliqués à la forêt, ces fonds d'investissement sont « soit par objet », les sociétés d'épargne forestière, « soit par nature », pour l'essentiel les groupements forestiers.

- **L'évaluation**

Selon les textes, le fonds d'investissement ou sa société de gestion doit procéder à l'évaluation correcte des actifs et désigner un expert externe en évaluation, cet expert ne pouvant gérer le bien. Il est aussi précisé que cet expert fait l'objet d'un enregistrement professionnel obligatoire reconnu par des dispositions législatives ou réglementaires et que son évaluation doit répondre à des règles de conduite professionnelles. Enfin l'expert qui interviendra devra être agréé préalablement par les autorités compétentes - Autorités des marchés financiers pour les fonds d'investissement, Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles et/ou Autorité de contrôle prudentiel pour les assurances.

[6] Les groupements forestiers d'investissement ont été créés et consacrés par l'article n° 70 de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, qui vient d'être votée par le Parlement le 11 septembre 2014. Nota : Les autres groupements forestiers, et notamment les groupements familiaux qui en constituent la majorité, ne relèvent pas de ces dispositions réservées aux seuls groupements forestiers d'investissement.

[7] Alternative Investment Fund Managers

[8] Fonds d'investissement alternatifs

Aussi et pour l'application de ces dispositions aux fonds ou entreprises détenant de la forêt, l'évaluation sera réalisée par un Expert Forestier agréé par le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière) et conduite selon les règles qui président à l'évaluation des biens forestiers : Le "*Guide méthodologique de l'expertise en évaluation forestière*" de la CNIEFEB trouvant ici toute sa place.

Cette évaluation permettra de définir, selon les termes consacrés :

- La valeur de réalisation des actifs forestiers du fonds d'investissement égale à la somme de la valeur vénale des forêts,

- Et la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Enfin la périodicité de ces évaluations, ou détermination de la valeur de réalisation, répond aux critères suivants selon la nature du détenteur de la forêt :

– Pour les institutions et entreprises d'assurances, la valeur est déterminée sur la base d'une expertise quinquennale, avec une estimation annuelle entre ces deux expertises,

– Pour les sociétés d'épargne forestière, chaque bien doit faire l'objet d'une expertise préalablement à son acquisition puis au moins tous les quinze ans. Cette expertise est actualisée tous les trois ans, sauf événements, travaux ou coupes exceptionnels. Afin que la totalité du patrimoine forestier soit expertisé à l'issue de la quatorzième année, il est procédé à une seconde expertise à partir de la dixième année d'existence de la société à raison de 20% au moins de son patrimoine par année,

– Pour les groupements forestiers et autres fonds d'investissement, il n'existe à ce jour aucune obligation légale en dehors de celles que les gérants s'imposent. Selon toute vraisemblance les modalités applicables aux sociétés d'épargne forestière devraient être retenues.

- **La tenue de la comptabilité**

Chaque fonds, chaque détenteur de fonds ou d'un bien en direct est tenu soit d'appliquer le plan comptable général adapté à la nature de son activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables, soit de déterminer son résultat imposable selon les règles d'imposition attachées à son statut fiscal.

Ainsi les sociétés d'épargne forestière, quelle que soit la situation juridique des porteurs de parts, doivent tenir leur comptabilité selon des normes validées par le Conseil national de la comptabilité (avis du Conseil national de la comptabilité du 22 octobre 2002 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés d'épargne forestière). Dans les états comptables il est prévu une distinction entre :

– Le sol (ou fonds selon la définition exposée dans le présent guide § 4.1), qui est considéré comme une immobilisation,

– Et les peuplements (ou superficie selon la définition exposée dans le présent guide § 4.3), qui sont considérés comme des stocks de bois.

De même certains propriétaires, détenteurs de forêt (en direct) ou de parts de fonds d'investissement (par exemple groupement forestier ou société d'épargne forestière) soumis à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), doivent respecter ces mêmes normes comptables pour déterminer leur résultat imposable.

Si (bien entendu et dans les deux cas), la responsabilité de la tenue des comptes revient aux services comptables voire aux commissaires aux comptes, l'Expert Forestier à un rôle à tenir. Il peut avoir une mission d'appui car :

– C'est sur la base de ses informations et dans la limite des écarts permis par l'expertise, lors de l'évaluation à l'achat de la forêt et de son entrée dans les états comptables du fonds, que se fera la répartition des valeurs respectives sol-peuplement en immobilisations et stocks,

– C'est aussi sur la base de ses informations que sera apprécié chaque année l'accroissement du volume de bois en stock.

En matière de forêt d'investissement le rôle de l'Expert Forestier est reconnu.

Différents codes, notamment le code monétaire et financier, lui attribuent une mission réservée d'évaluation des biens forestiers.

De même dans le domaine de la mise en place de comptabilités spécifiques, lui seul pourra donner les informations de base.

IMPRIM'VERT* Impression COPIE EXPRESS - Vichy