

# Evaluation d'un Groupement Forestier

NTF - Namur 5 novembre 2019

**Frédéric PETIT**  
**Ingénieur des Eaux et Forêts**  
**Expert Forestier**

[www.gestion-forets.be](http://www.gestion-forets.be)

# Plan de l'exposé

- Pourquoi évaluer ?
- Comment évaluer ?
- Recommandations spécifiques pour l'évaluation d'un Groupement Forestier (GF)



# Pourquoi évaluer ?

- La constitution d'un GF est une constitution de société (SRL, SA,...)
- Il faut valoriser les apports (en nature, en espèces, autres apports éventuels)
- La valorisation de ces apports sera confirmée par un réviseur d'entreprise
- La plus grande partie de l'apport à un GF est généralement l'apport en nature de la forêt et des parcelles boisées qui le constitueront
- De ce fait les apporteurs et le réviseur s'adresseront à un expert forestier qui, compte tenu de son expérience, sera chargé d'évaluer la valeur des biens forestiers apportés

# Comment évaluer ?

- Principes de base de l'évaluation d'un bien forestier :
  - méthode par **comparaison** (examen de biens similaires)
  - méthode par le **revenu** (la forêt est considérée comme un ensemble complexe d'éléments : les parcelles forestières)
  - Valeur **technique** : observation des éléments techniques objectifs et mesurables (volume de bois sur pied, productivité, valeur de la location de la chasse ou de la pêche,...)
  - Valeur **vénale** = prix que l'on peut raisonnablement espérer en obtenir en cas de vente sur le marché

# Éléments de la valeur technique

- Valeur du fonds (sol nu), fonction de :
  - Qualité pédologique
  - Relief
  - Voirie, accessibilité
  - Région
  - Aménagements particuliers éventuels (gagnages, abris, étangs,...)
- Valeur du capital cynégétique (et/ou piscicole)
- Valeur de la superficie (capital bois en croissance)
  - Valeur de consommation (inventaire ou estimation du volume de bois sur pied pour les plus vieux peuplements) = valeur mobilière
  - Valeur actuelle d'avenir (pour les boisements, les régénérations et les peuplements immatures)

# Passage de la valeur technique à la valeur vénale

- Notion de décote immobilière
  - Passage de la valeur technique à la valeur vénale :
  - les arbres sont immeubles par nature (et meubles par anticipation pour les plus vieux, au moment où ils sont vendus) mais ne sont pas à considérer comme tous mobilisables à un moment donné
  - Importance de l'intégration du facteur risque dans l'évaluation :
    - Risques de marché (fluctuation des cours du bois)
    - Risques sanitaires (maladies)
    - Risques climatiques (tempêtes, chablis,...)
- Tous ces éléments conduisent l'expert à appliquer une décote à une succession de valeurs de parcelles ou peuplements forestiers composant une forêt

# Recommandations propres à l'estimation de l'apport en nature à un GF

- Etablir un plan parcellaire forestier de la propriété
- Valoriser individuellement les peuplements issus de ce parcellaire
- Distinguer la valeur du fonds (sol) de celle de la superficie (bois sur pied et arbres en croissance) > régimes fiscaux différents
- Exemple :



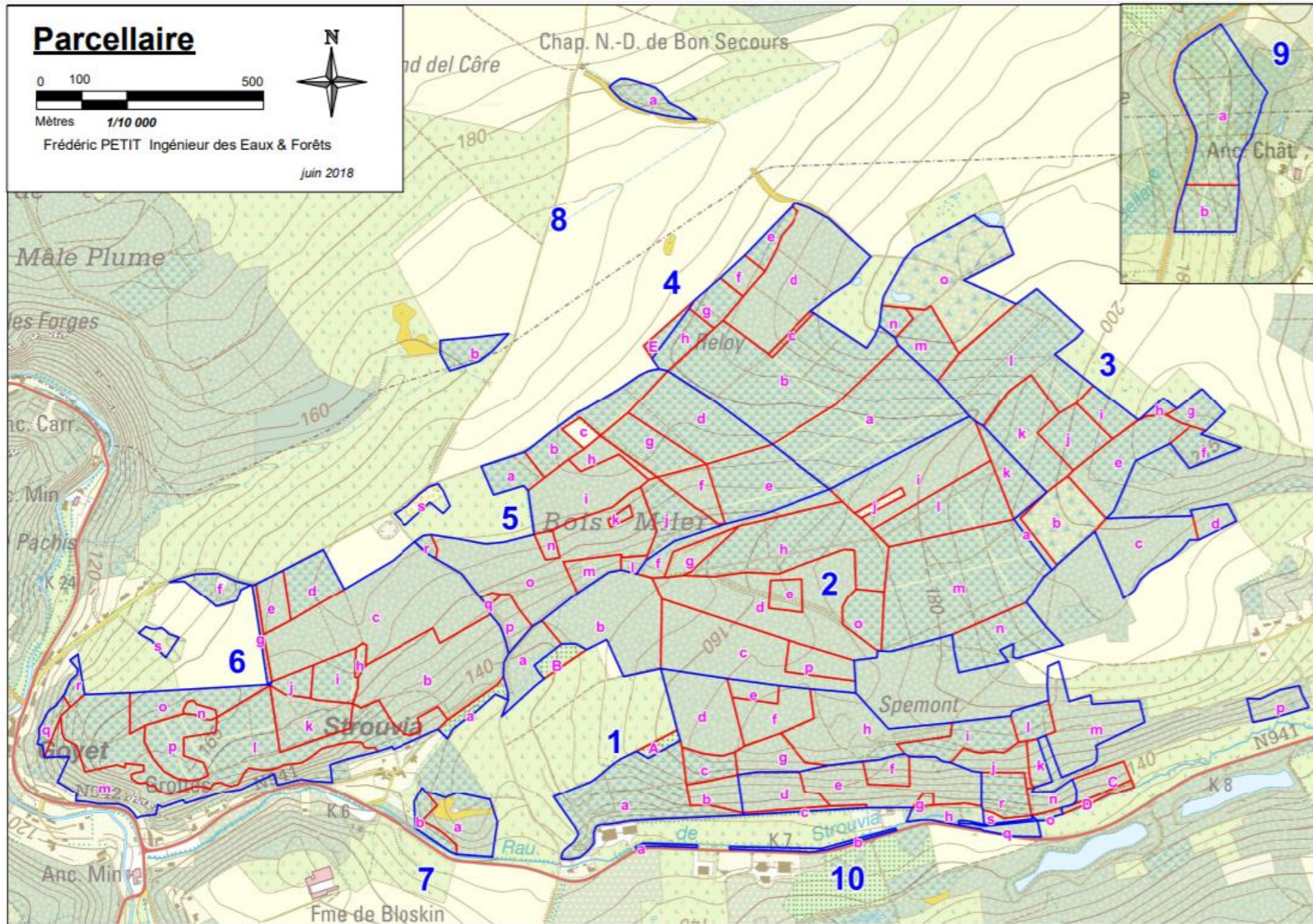
# Parcellaire

0 100 500

Mètres 1/10 000

Frédéric PETIT Ingénieur des Eaux & Forêts

juin 2018





## Récapitulation des valeurs par parcelle

## Propriété de Mr DUBOIS et Mme LAFORET

| Parcelle n°    | Nature                     | Surface (ha)    | Valeur/ha du fonds (€/ha) | Valeur du fonds (€) | Valeur/ha de la superficie (€/ha) | Valeur de la superficie selon inventaire | Valeur de la superficie (€) | Valeur de la parcelle (€) |
|----------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1              | étangs et abords           | 1,54            | 25.000                    | 38.500,00 €         | 0                                 |                                          | 0,00 €                      | 38.500,00 €               |
| 2              | mélèzes et feuillus        | 0,88            | 5.000                     | 4.400,00 €          | 4.000                             |                                          | 3.520,00 €                  | 7.920,00 €                |
| 3              | épicéas 1950 à 70          | 0,32            | 5.000                     | 1.600,00 €          | 7.500                             |                                          | 2.400,00 €                  | 4.000,00 €                |
| 4              | mélèzes 2011               | 0,19            | 5.000                     | 950,00 €            | 4.100                             |                                          | 779,00 €                    | 1.729,00 €                |
| 5              | taillis et vieux peupliers | 1,17            | 5.000                     | 5.850,00 €          | 3.500                             |                                          | 4.095,00 €                  | 9.945,00 €                |
| 6              | douglas 1985               | 0,53            | 5.000                     | 2.650,00 €          | 13.500                            |                                          | 7.155,00 €                  | 9.805,00 €                |
| 7              | futaie de chênes           | 2,48            | 5.000                     | 12.400,00 €         | 7.900                             |                                          | 19.592,00 €                 | 31.992,00 €               |
| 8              | mélèzes et douglas 1955    | 1,16            | 5.000                     | 5.800,00 €          | 18.500                            |                                          | 21.460,00 €                 | 27.260,00 €               |
| 9              | douglas 1965               | 2,24            | 5.000                     | 11.200,00 €         | 27.300                            |                                          | 61.152,00 €                 | 72.352,00 €               |
| 10             | vide                       | 0,31            | 4.000                     | 1.240,00 €          | 0                                 |                                          | 0,00 €                      | 1.240,00 €                |
| 11             | épicéas et douglas 1960    | 1,49            | 4.000                     | 5.960,00 €          | 15.000                            |                                          | 22.350,00 €                 | 28.310,00 €               |
| 12             | futaie de chênes           | 6,01            | 5.000                     | 30.050,00 €         | 9.000                             |                                          | 54.090,00 €                 | 84.140,00 €               |
| 13             | vide et taillis            | 1,45            | 4.000                     | 5.800,00 €          | 0                                 |                                          | 0,00 €                      | 5.800,00 €                |
| 14             | perchis bouleaux/divers    | 1,42            | 5.000                     | 7.100,00 €          | 3.000                             |                                          | 4.260,00 €                  | 11.360,00 €               |
| 15             | peupliers 1950             | 0,08            | 6.000                     | 480,00 €            | 4.500                             |                                          | 360,00 €                    | 840,00 €                  |
| 16             | fond humide et taillis     | 3,32            | 4.000                     | 13.280,00 €         | 0                                 |                                          | 0,00 €                      | 13.280,00 €               |
| 17             | épicéas 2012               | 1,64            | 5.000                     | 8.200,00 €          | 3.900                             |                                          | 6.396,00 €                  | 14.596,00 €               |
| 18             | douglas 1955               | 0,34            | 5.000                     | 1.700,00 €          | 29.000                            |                                          | 9.860,00 €                  | 11.560,00 €               |
| ...            |                            |                 |                           |                     |                                   |                                          |                             |                           |
| 25             | plant. mélz,doug. 2016     | 2,49            | 4.000                     | 9.960,00 €          | 2.800                             |                                          | 6.972,00 €                  | 16.932,00 €               |
| 26             | douglas 1960               | 0,38            | 4.000                     | 1.520,00 €          | 26.000                            |                                          | 9.880,00 €                  | 11.400,00 €               |
| 27             | douglas 1955               | 0,68            | 4.500                     | 3.060,00 €          | 27.000                            |                                          | 18.360,00 €                 | 21.420,00 €               |
| 28             | épicéas 1960               | 0,17            | 5.000                     | 850,00 €            | 17.500                            |                                          | 2.975,00 €                  | 3.825,00 €                |
| 29             | plant. mélz,doug. 2012     | 3,43            | 5.000                     | 17.150,00 €         | 4.000                             |                                          | 13.720,00 €                 | 30.870,00 €               |
| 30             | épicéas 1960               | 0,66            | 5.000                     | 3.300,00 €          | 18.000                            |                                          | 11.880,00 €                 | 15.180,00 €               |
| 31             | futaie de chênes           | 12,23           | 5.000                     | 61.150,00 €         | 12.000                            |                                          | 146.760,00 €                | 207.910,00 €              |
| 32             | mélèzes 1955               | 0,64            | 5.000                     | 3.200,00 €          | 11.000                            |                                          | 7.040,00 €                  | 10.240,00 €               |
| 33             | douglas 1985               | 0,54            | 5.000                     | 2.700,00 €          | 14.500                            |                                          | 7.830,00 €                  | 10.530,00 €               |
| 34             | chênes Amér. 2006          | 1,67            | 5.000                     | 8.350,00 €          | 2.800                             |                                          | 4.676,00 €                  | 13.026,00 €               |
| <b>TOTAL :</b> |                            | <b>60,97 ha</b> |                           | <b>325.950,00 €</b> |                                   |                                          | <b>561.857,00 €</b>         | <b>887.807,00 €</b>       |

# Avantages de cette manière de procéder :

- Outre la valorisation au moment de l'apport, cela permet de tenir à jour et assez facilement la (re)valorisation du bien, et donc la valorisation des parts du GF dans les années qui suivent sa constitution, suite aux coupes, travaux, accroissement en volume/valeur, et l'évolution de certaines parcelles
- Ceci est très utile dans le courant de la vie du GF, pour :
  - Suivre périodiquement l'évolution de sa valeur
  - Evaluer son rendement
  - Faciliter la valorisation des parts au moment où certains actionnaires ou partenaires souhaitent vendre ou acheter des parts, et ce, sans refaire tout un travail d'évaluation comme au départ





Merci pour votre attention

[www.gestion-forets.be](http://www.gestion-forets.be)