

TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

FORÊT

Référentiel de valeur des parcelles forestières sur la commune de Villevoiance



Mars 2022



Expertise



Ancrage territorial



Concertation



Action sur-mesure



SOMMAIRE



RÉFÉRENTIEL DE VALEUR DES PARCELLES FORESTIÈRES SUR LA COMMUNE DE VILLEVOCANCE.....4-7

- La forêt sur la commune de Villevocance
- Note sur les valeurs des parcelles
- Précautions d'usage
- Classement des types de peuplement présents sur la commune de Villevocance
- Tableau récapitulatif des valeurs estimées

ANNEXES.....8

- Annexe 1 : Carte des peuplements forestiers à Villevocance (2013)
- Annexe 2 : Futaie de Douglas
- Annexe 3 : Futaie de pins sylvestres
- Annexe 4 : Futaie de résineux mélangés
- Annexe 5 : Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux
- Annexe 6 : Mélange de futaie et de taillis feuillus
- Annexe 7 : Accrus (sur un ancien terrain agricole)
- Annexe 8 : Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)

RÉFÉRENTIEL DE VALEUR DES PARCELLES FORESTIÈRES SUR LA COMMUNE DE VILLEVOCANCE



La forêt sur la commune de Villevoceance (voir carte en annexe)

- La superficie totale de la commune de Villevoceance est de 938 ha. La surface boisée selon les chiffres de l'Inventaire Forestier National de 2013 était de 523 ha soit environ 56% de la surface.
- La répartition des essences était de 201 ha de conifères, 96 ha de feuillus et 226 ha de mélange.
- Les parcelles boisées sont à plus de 97% privées. Les 3% restants étant des parties de parcelles boisées de très petite surface appartenant à la commune, à des sections de la commune (hameaux) ou au département.
- On dénombre en 2019, 222 comptes de propriété (d'un ou de plusieurs propriétaires en indivision) étant propriétaire de parcelles boisées sur la commune. La moyenne par compte de propriété est donc de 2,3 ha. Cette moyenne est faible comparée à la moyenne de l'Ardèche qui est actuellement de 3,8 ha par propriétaire. Cela s'explique par le faible nombre de propriété de plus de 25 ha (2 propriétés) sur la commune de Villevoceance, ce qui contribue à faire baisser la moyenne.



A SAVOIR !

- Selon l'Inventaire Forestier National, le territoire communal comporte aussi 29 ha de « Landes ». Bien que ces terrains soient souvent en cours de boisement naturel, nous avons choisi de ne pas les considérer comme des terrains forestiers au regard du potentiel qu'ils peuvent présenter pour l'agriculture locale. De plus, la commune de Villevoceance étant dotée d'une « réglementation des boisements », la plantation forestière sur la plupart de ces « landes » sera soumise à une demande d'autorisation qui pourra être refusée si leur potentiel agricole existe.



Note sur les valeurs des parcelles

- Ce référentiel est conçu pour répondre aux demandes des propriétaires et des acheteurs de parcelles forestières en proposant un outil d'évaluation de la valeur des parcelles à partir de critères simples.
- Il est valable sur le territoire de la commune de Villevoceance et, pour les types de peuplements décrits, sur les communes de la vallée de la Vocance.

- Les données fournies sont issues :
 - d'un travail d'analyse des peuplements forestiers en place : une visite de terrain d'un échantillon de 20 parcelles choisies pour leur représentativité parmi les types de peuplement existant sur la commune ;
 - de l'analyse des transactions récentes ayant eu lieu sur le territoire de la commune par l'intermédiaire des informations disponibles publiquement sur le site internet du gouvernement «Demande de valeur foncière» (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>)
- Ce référentiel est valable pour des parcelles présentant un profil permettant la mise en place d'une gestion forestière et présentant donc à minima les caractéristiques suivantes :
 - Accessibilité : la distance entre la parcelle et un point de chargement du bois sur un transporteur routier (grumier ou camion aménagé) est inférieure ou égale à 1000m ;
 - Exploitabilité : la pente et l'enrochement permettent le travail à l'intérieur de la parcelle d'un tracteur forestier ou nécessite le treuillage sur une distance maximum de 150m ;
 - La surface d'un seul tenant du lot à estimer est supérieure à 5000 m².
- Si au moins un des critères ci-dessus n'est pas rempli, une décote de la valeur de la parcelle de 20 à 50% doit être prise en compte.



Précautions d'usage

- Ces informations sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité ni de la chambre d'agriculture de l'Ardèche, ni de la mairie de Villevoacance, ni d'un autre organisme. L'usage qui pourra en être fait reste de l'entière responsabilité de l'utilisateur.
- L'estimation précise de la valeur d'une parcelle forestière doit être réalisée par un professionnel habilité. Pour ce faire, l'utilisateur peut faire appel à un expert forestier, un gestionnaire forestier professionnel ou une coopérative forestière.
- Les informations fournies dans ce document ont été établies en décembre 2021 et sont susceptibles d'évoluer avec le temps. Nous recommandons à l'utilisateur de s'informer auprès des professionnels de la filière forêt-bois pour connaître les évolutions ayant eu lieu depuis cette date.



Classement des types de peuplement présents sur la commune de Villevocance

7 types de peuplements ont été identifiés sur la commune (voir fiches en annexe) :

- **Futaie de Douglas** : peuplement composé exclusivement de Douglas issus d'une plantation
- **Futaie de Pins sylvestre** : peuplement composé exclusivement ou quasi-exclusivement de pins sylvestre issus d'une régénération naturelle
- **Futaie de résineux mélangés** : peuplement composé d'un mélange de résineux pouvant rassembler des sapins pectinés, des épicéas et des pins sylvestres issus d'une régénération naturelle
- **Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux** : Peuplement composé de feuillus (hêtre, châtaignier, chêne, érable...) en taillis et/ou en futaie et de résineux (sapin pectiné, pin sylvestre, épicéa...) en futaie, issus d'une régénération naturelle
- **Mélange de futaie et de taillis feuillus** : peuplement de feuillus (hêtre, châtaignier, chêne, érable,...) en taillis et/ou en futaie, issus d'une régénération naturelle
- **Accrus** : peuplement en cours de constitution composé d'un mélange de feuillus pionniers (châtaignier, bouleau, érable...) et de pin sylvestre, de faible hauteur, issus de l'abandon d'une activité agricole
- **Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)** : Parcelle précédemment constituée d'un peuplement forestier exploité récemment par coupe rase



GLOSSAIRE

- **Douglas** : Essence résineuse en provenance d'Amérique du Nord, beaucoup plantée en Ardèche depuis les années 1960
- **Futaie** : Forêt dont les arbres, feuillus ou résineux, sont issus de graines ayant donc très majoritairement une seule tige principale par pied
- **Pin sylvestre** : Essence résineuse reconnaissable à la couleur orangée de l'écorce du tronc sur la partie la plus haute de l'arbre
- **Pionniers** : Arbres se développant bien en pleine lumière et, par conséquent, capable de se développer sur un terrain nu. Ils précèdent les autres essences dont les jeunes arbres se développent mieux s'ils bénéficient d'un ombrage
- **Régénération naturelle** : Repousse d'un peuplement grâce aux jeunes pousses laissées en place lors de l'exploitation antérieure ou des graines présentes dans le sol naturellement, à la différence d'une plantation aussi appelée « régénération artificielle »
- **Taillis** : Forêt dont les arbres feuillus sont majoritairement issus de rejets sur souches coupées antérieurement. Très majoritairement plusieurs tiges principales par pied

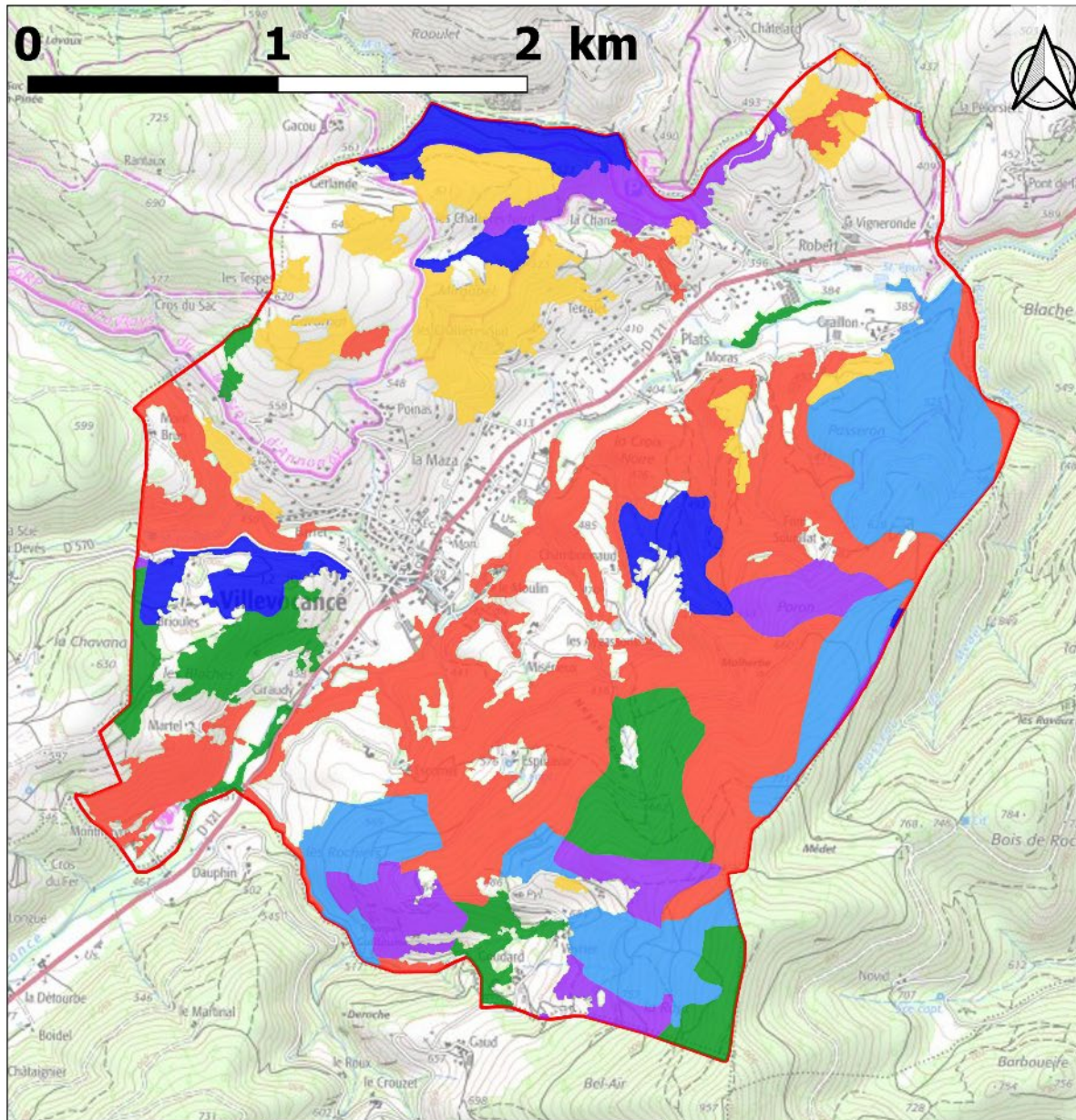
Tableau récapitulatif des valeurs estimées

Type de peuplement	Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
Futaie de Douglas	3 500	8 000	25 000
Futaie de Pins sylvestres	1 500	2 500	5 000
Futaie de résineux mélangés	2 500	4 000	10 000
Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux	1 500	2 500	4 500
Mélange de futaie et de taillis feuillus	1 000	2 500	4 000
Accrus	500	1 000	2 500
Terrains nus	500	1 000	2 500

- Rappel : Si au moins un des critères concernant l'accessibilité, l'exploitabilité ou la surface minimale décrits plus haut n'est pas rempli, une décote de la valeur de la parcelle de 20 à 50% doit être prise en compte.



Carte des peuplements forestiers à Villevo Vance (2013)



Classe de propriété	Nb propriétaires	Nb parcelles	Surface totale (ha)	Surface moyenne (ha)
>25 ha	2	22	64.7	32.4
Entre 10 et 25ha	10	132	165.3	16.5
Entre 4 et 10ha	25	233	153.6	6.1
Entre 1 et 4 ha	47	241	97.8	2.08
Moins de 1ha	138	198	42.5	0.3

Légende
 Type de peuplement (IFN 2013)

- Futaie de douglas
- Futaie de pin sylvestre
- Futaie de résineux mélangés
- Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux
- Mélange de futaie et de taillis feuillus
- Accrus naturels

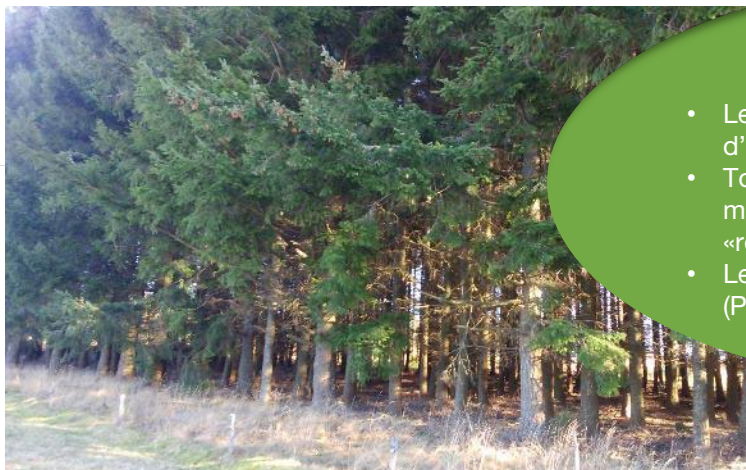
Notes :
 Les types de peuplements forestiers sont issus de l'inventaire forestier national réalisé en 2013. Ces informations sont indicatives et peuvent ne pas correspondre à la réalité observable sur le terrain. Le regroupement par type a été effectué par la chambre d'agriculture.

Source des données :
 IGN BD CARTO© / BD FORET / DGFiP (2019) / CA07
 Réalisation :
 Chambre d'Agriculture de l'Ardèche
 Décembre 2021





Futaie de Douglas



Particularités

- Les arbres sont issus de semis : il s'agit d'une futaie
- Tous les arbres ont été plantés au même moment, c'est donc un peuplement «régulier»
- Les arbres sont des Douglas verts (*Pseudotsuga menziesii*)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du volume de bois sur pied (et donc de l'âge) :

- Un peuplement jeune (-20 ans) aura une valeur faible.
- Un peuplement de 50 ans ou plus, considéré comme prêt à la récolte aura un prix maximal.

Le prix varie si des coupes (éclaircies) ont été réalisées. L'éclaircie retire une partie du bois mais permet de faire grossir plus vite les arbres de meilleure qualité.

Un peuplement de 50 ans ayant subi 2 ou 3 éclaircies aura plus de valeur qu'un peuplement du même âge n'ayant subi aucune intervention.



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
3 500	8 000	25 000



Futaie de pins sylvestres



Particularités

- Les arbres sont issus de semis : il s'agit d'une futaie
- Tous les arbres ont le même âge, c'est donc un peuplement «régulier »
- Les arbres sont des Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du volume de bois sur pied (et donc de l'âge) :

- Un peuplement jeune (-20 ans) aura une valeur faible
- Un peuplement de 50 ans ou plus, considéré comme prêt à la récolte aura un prix maximal
- Un peuplement n'ayant pas subi de coupes dans les 20 dernières années aura une valeur plus élevée



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
1 500	2 500	5 000



Futaie de résineux mélangés



Particularités

- Les arbres sont issus de semis : il s'agit d'une futaie
- Selon les peuplements, tous les arbres ont le même âge (peuplement «régulier») ou des âges différents (peuplement «irrégulier»)
- Les arbres sont des :
 - Epicéas (*Picea abies*)
 - Sapins pectinés (*Abies alba*)
 - Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du volume de bois sur pied (et donc de l'âge) :

- Un peuplement jeune (-20 ans) aura une valeur faible
- Un peuplement de 50 ans ou plus, considéré comme prêt à la récolte aura un prix plus élevé
- Un peuplement n'ayant pas subi de coupes dans les 20 dernières années aura une valeur plus élevée



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
2 500	4 000	10 000

Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux



Particularités

- Les arbres sont issus de semis ou de souches : il s'agit d'un taillis sous futaie
- Les arbres ont des âges différents, c'est donc un peuplement « irrégulier »
- Les arbres sont des :
 - Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*)
 - Epicéas (*Picea abies*)
 - Sapins pectinés (*Abies alba*)
 - Châtaigniers (*Castanea sativa*)
 - Hêtres (*Fagus sylvatica*)
 - Erables (*Acer* sp.)
 - Chênes (*Quercus* sp.)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du volume de bois sur pied (et donc de la date de la dernière coupe) :

- Si une coupe a été réalisée il y a moins de 20 ans, le peuplement aura une valeur plus faible
- Si une coupe a été réalisée il y a plus de 20 ans, le peuplement aura une valeur plus élevée



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
1 500	2 500	4 500



Mélange de futaie et de taillis feuillus



Particularités

- Les arbres sont issus de semis ou de souches : il s'agit d'un taillis sous futaie
- Les arbres ont des âges différents, c'est donc un peuplement «irrégulier»
- Les arbres sont des :
 - Châtaigniers (*Castanea sativa*)
 - Hêtres (*Fagus sylvatica*)
 - Erables (*Acer sp.*)
 - Chênes (*Quercus sp.*)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du volume de bois sur pied (et donc de la date de la dernière coupe) :

- Coupe réalisée il y a moins de 20 ans aura une valeur plus faible
- Coupe réalisée il y a plus de 20 ans aura une valeur plus élevée



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
1 000	2 500	4 000



Accrus (sur un ancien terrain)

Particularités

- Les arbres sont apparus naturellement suite à l'abandon de l'activité agricole (friche)
- Les arbres sont des :
 - Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*)
 - Châtaigniers (*Castanea sativa*)
 - Bouleaux (*Betula pendula*)
 - Frênes (*Fraxinus excelsior*)
 - Erables (*Acer sp.*)
 - Chênes (*Quercus sp.*)

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du terrain (et non des arbres présents):

- Un terrain plat aura plus de valeur qu'un terrain pentu
- Un terrain accessible (bord de piste) aura plus de valeur qu'un terrain éloigné des voies de dessertes
- Un terrain sans rochers aura plus de valeur qu'un terrain sur lequel il y a des obstacles

Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
500	1 000	2 000



Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)



Particularités

- Présence de buissons et d'arbrisseaux issus de semis ou de rejets sur souches
- La reconstitution du peuplement sera soit par régénération naturelle, soit par plantation

Principes d'estimation

Le prix dépend essentiellement du terrain :

- Un terrain plat aura plus de valeur qu'un terrain pentu
- Un terrain accessible (bord de piste) aura plus de valeur qu'un terrain éloigné des voies de dessertes
- Un terrain sans rochers aura plus de valeur qu'un terrain sur lequel il y a des obstacles



Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
500	1 000	2 000

TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

5 350 m³

de bois mobilisés par
l'action de la Chambre
d'agriculture en 2021

53

propriétaires forestiers
conseillés en 2021

30

exploitations conseillées
en agroforesterie en 2021

Votre interlocuteur

Maxime BOUQUET

E-mail : maxime.bouquet@ardeche.chambagri.fr

Tél. : 06 76 99 99 42

www.ardeche.chambre-agriculture.fr