



# Référentiel de prix du foncier forestier en 2022

SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS ET  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE LIGNE

## Avant-propos

Ce référentiel a été 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 des données relatives au marché foncier forestier local.

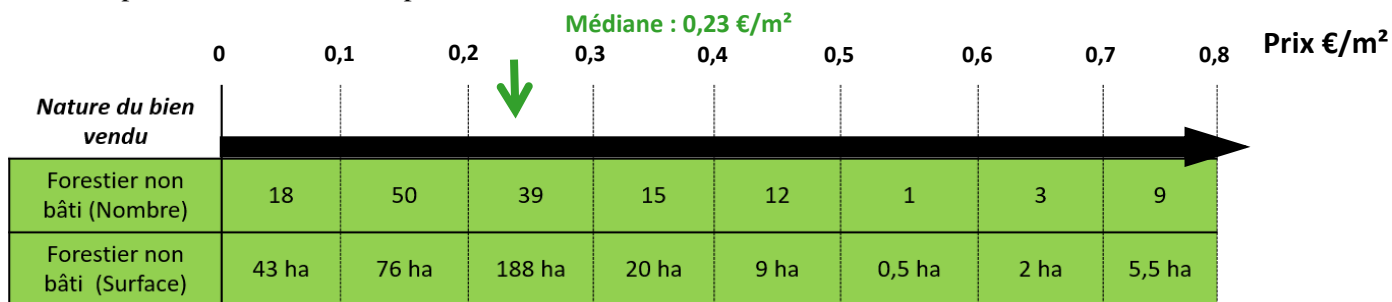
Il est valable sur le territoire des deux massifs ciblés comme « prioritaires », par les acteurs forestiers locaux, pour mener, en 2022 et 2023, des actions visant au regroupement de la gestion du foncier forestier.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Sanilhac-Prunet-Joannas sur la Communauté de communes du Val de Ligne, représentant 3 133 ha ;
- Mercuer-Labégude-Ailhon-Lentillères-Fons sur la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas, représentant 2 123 ha.

Ce référentiel de prix du foncier forestier est issu d'un croisement :

- Des données liées au marché foncier forestier issues de l'analyse des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par les notaires à la Safer Auvergne-Rhône Alpes et des données «Demande de valeur foncière» disponibles publiquement et concernant les transactions récentes ayant eu lieu sur les massifs prioritaires ;
- Avec des données issues de l'inventaire forestier de l'IGN localisant les peuplements forestiers présents sur les massifs prioritaires.



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural, base de données DVF publiée par la DGFiP et CRPF

**Au final, ce sont 305 ventes, ayant eu lieu entre le 01-01-2016 et le 31-12-2021, qui ont été analysées, pour une surface de 731 ha et concernant certains types de peuplements forestiers.**

A partir de ce socle de données, des fourchettes de prix par peuplement ont pu être déterminées et complétées par une analyse à dire d'expert réalisée par le Centre National de la Propriété Forestière et ce, dans le but d'apporter des éléments qualitatifs aux données statistiques du marché foncier forestier.

Rappel : 1 ha = 10 000m<sup>2</sup>

Soit 0,10 €/m<sup>2</sup> = 1000 €/ha

## Prix indicatifs par peuplement

Type de peuplement	Fourchette basse (en €/ ha)	Fourchette médiane (en €/ ha)	Fourchette haute (en €/ ha)
Châtaignier (bois)	1 400	2 300	2 700
Châtaignier (fruit entretenu)	5 000	8 000	14 500
Châtaignier en friche abandonnée	800	1 500	2 000
Pin maritime	1 300	2 300	3 000
Mélange Châtaignier – Pin maritime	1 300	2 300	2 800
Douglas	5 000	10 000	15 000
Pin laricio	4 000	6 500	10 000
Hêtre	2 700	3 500	5 000
Chêne blanc	1 000	2 500	2 000
Chêne vert	800	1 300	1 800

Tableau 1: Prix estimatifs des peuplements réalisés à partir des données de vente et à dire d'expert des techniciens forestiers

## Facteurs d'influence

Les parcelles d'une même essence ne valent pas le même prix qui peut fortement varier. Cela dépend de plusieurs facteurs, dont les principaux seront présentés dans le tableau ci-dessous. Le coût d'influence d'un facteur est estimé entre 2 bornes. Cependant il y aura toujours des cas de figure en dehors, influant plus favorablement ou défavorablement le prix d'une parcelle.

Dans le tableau présenté en page suivante, les couleurs choisies dans les colonnes « modalités » renseignent sur l'influence de cette modalité sur le prix de vente : en vert ce qui influe le prix « positivement », en orange ce qui influence le prix « négativement » et en rouge ce qui influence le prix « très négativement ». Toutes les modalités comportent des intermédiaires.

Facteurs d'influence		Modalités		
<b>Accessibilité</b>		Parcelle bord de route goudronnée non-limitée en tonnage	Parcelle bord de route forestière ou avec un accès via une piste forestière	Parcelle(s) isolée(s) sans accès pour véhicule
<b>Exploitableté</b>	1) Pente	0% < Pente < 30%	30% < Pente < 50%	50% < Pente
	2) Roche à l'Affleurement	0% < Surface < 25%	25% < Surface < 50%	50% < Surface
	3) Falaise	Absence	Présence partielle	Présence sur toute la parcelle
<b>Peuplement sur pied</b>	Qualité des arbres sur pied	Arbres droits peu branchus	Arbres droits et branchus	Arbres tortueux et branchus
	Volume / ha	Forêt dense, volume important	Forêt avec volume moyen	Forêt très ouverte, volume faible
	Essence	Les essences seules influencent plus ou moins, c'est surtout en fonction de la demande du marché. En revanche certaines essences ont de meilleures conformités et productions en m3/ha que d'autres.		
	Etat Sanitaire	Bon état sanitaire des forêts	Présence de problèmes sanitaires ponctuels	Forêts fortement atteintes par des problèmes sanitaires
<b>Potentialités forestières (la qualité de sol va orienter les choix de sylviculture)</b>		Sol profond avec bonne réserve utile en eau	Sol moyennement profond avec réserve utile en eau correct	Dalle, réserve utile en eau très faible
<b>Surface des forêts vendues et morcellement (base d'une surface de 2 ha)</b>		Forêt de 2 hectares d'un seul tenant	Forêt de 2 hectares morcelée en 2 îlots	Forêt de 2 hectares morcelée en 4 parcelles non contiguës
<b>Présence de document de gestion</b>		Présence d'un Plan Simple de Gestion (PSG) en cours de validité	Présence d'un autre document de gestion (Code de Bonne Pratique Sylvicole +, Règlement Type de Gestion)	Pas de document de gestion durable

Tableau 2: Facteurs d'influence dans la construction du prix d'une parcelle

### Exemple d'application

Considérons une forêt « homogène » de châtaigniers de 5 hectares, sur des sols homogènes moyens avec réserve utile en eau correct. L'altitude est de 700m en versant Est, la pluviométrie est bonne (1 200mm/an). La pente moyenne est de 10%, il n'y a pas de rocher à l'affleurement ni de falaise.

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
Description peuplement	Forêt gérée depuis 30 ans, par améliorations successives (par balivage de taillis). Forêt avec 150m <sup>3</sup> /ha de bois avec beaucoup de qualité menuiserie/charpente. Document de gestion encore valable 15 ans. Le réseau de desserte est existant, il débouche sur une route départementale non-limitée en tonnage.	Forêt de taillis, jamais éclaircie, densité de 200 m <sup>3</sup> /ha de bois qualité énergie avec quelques tiges de qualité menuiserie. Pas de document de gestion durable en cours de validité. La forêt ne présente pas de problème sanitaire. Il existe un vieux chemin à tracteur qui permet d'accéder bois. Ce chemin arrive sur une route départementale non limitée en tonnage.	Forêt de taillis, jamais éclaircie, densité de 200 m <sup>3</sup> /ha de bois qualité énergie avec quelques tiges de qualité charpente. Pas de document de gestion durable en cours de validité. Présence de quelques problèmes sanitaires (tiges sèches). Aucun accès existant à la parcelle. Une route départementale non limitée en tonnage passe en dessous des parcelles. Il faudrait créer une piste de 500m pour accéder des parcelles à la départementale.
Valeur de la forêt	6 000€ / ha	3 000 € / ha	1 500€/ ha
Facteurs d'influence	Les actes de gestion répétés et le suivi de la forêt via le Plan Simple de Gestion ont permis d'améliorer la qualité des bois de la forêt. La valeur des bois sur pied et l'accès facile permettent d'avoir un prix de forêt assez élevé.	Malgré le gros volume de bois, la qualité bois énergie dominante fait que la valeur des bois est faible. La forêt est saine et accessible pour mettre en place une gestion de la forêt.	Le volume de bois est important mais la qualité est essentiellement du bois énergie. Le bois présente quelques problèmes sanitaires à surveiller. Le manque de gestion forestière peut expliquer ces problèmes, mais il faudrait pouvoir travailler la forêt et la diversifier ou l'adapter pour essayer de pallier à ces problèmes. La non-accessibilité des bois fait baisser la valeur de ces forêts. Le coût d'une piste sur ces terrains est de 3 000 à 5 000€/km

Plus d'information sur les modalités de gestion sylvicole de ces essences sur :

<https://www.cnpf.fr/gestion-durable-des-forets/mise-en-oeuvre/fiches-itineraires-techniques-par-essence>

## Précautions d'usage

- Ce référentiel de prix permet de situer la valeur d'un bien forestier en fonction de la typologie du peuplement en place. Néanmoins, il ne permet pas de se substituer à l'évaluation pouvant être réalisée par un professionnel habilité (expert forestier, gestionnaire forestier professionnel ou une coopérative forestière) qui tiendra compte dans son expertise d'autres caractéristiques complémentaires et constitutives de la valeur précise d'une parcelle forestière, notamment :
  - L'**accessibilité** de la parcelle (distance entre la parcelle et un point de chargement du bois sur camion) ;
  - L'**exploitabilité** (pente, enrochement, portance du sol, géométrie de la parcelle) ;
  - La **superficie** de la parcelle ou du lot.
  
- Les informations fournies dans ce document ont été établies en 2022 et sont susceptibles d'évoluer avec le temps. Nous recommandons à l'utilisateur de s'informer auprès des professionnels de la filière forêt-bois ou du foncier pour connaître les évolutions ayant eu lieu depuis cette date ;
  
- Les valeurs indiquées dans ce référentiel sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité ni de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, ni du Centre National de la Propriété Forestières, ni des Communautés de communes du Bassin d'Aubenas et du Val de Ligne, ni d'un autre organisme. L'usage qui pourra en être fait reste de l'entière responsabilité de l'utilisateur.



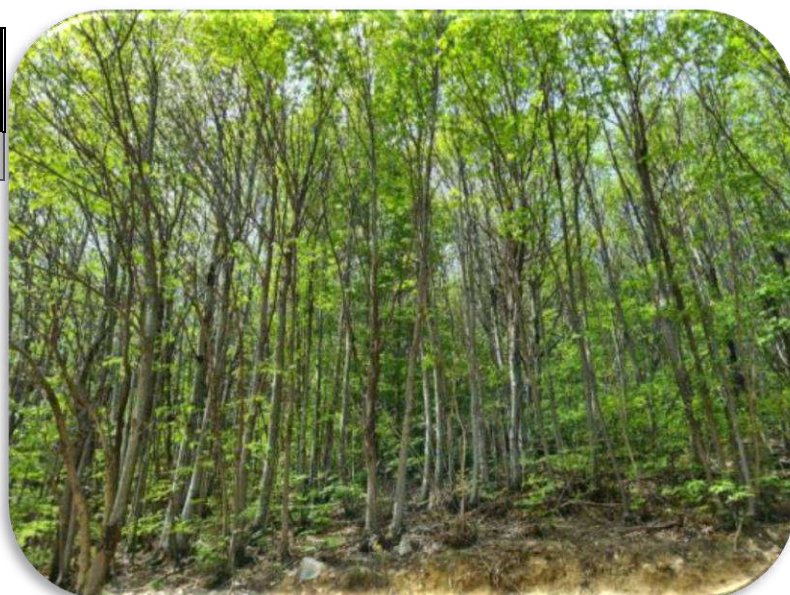
# Le Châtaignier



Le Châtaignier est l'arbre emblématique du département de l'Ardèche, représentant pour les propriétaires un patrimoine culturel et familial auquel ils sont attachés. Sur le secteur, les parcelles de châtaignier en verger permettent la récolte de fruits. Cette culture ayant reculé durant plusieurs années, de nombreux vergers non entretenus ont vu des accrus naturels de châtaignier occuper les tâches de lumière. Cela donne des peuplements avec des vieux arbres de vergers dominés par des arbres de futaie souvent très peu travaillés ou pour l'autoconsommation sous forme de chauffage. Rarement, un document de gestion durable est réalisé et permet de programmer un travail au profit des plus belles grumes pour valoriser le bois sous forme de charpente ou de menuiserie.

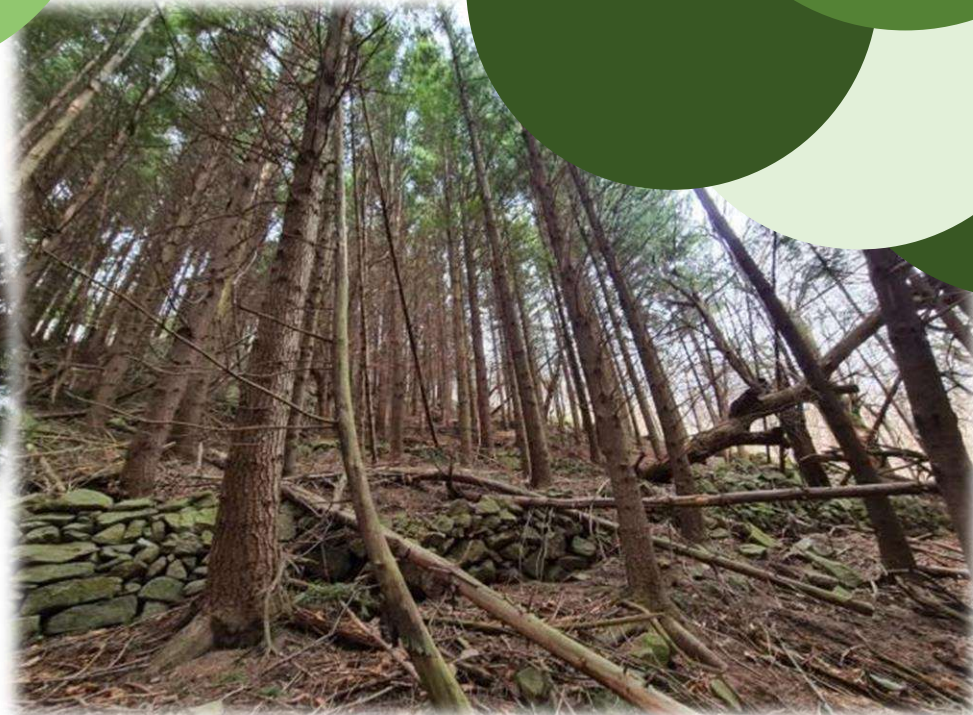
Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
1 400	2 300	2 700

Souvent les propriétaires surestiment la valeur pécuniaire de leurs parcelles de châtaigniers (à vocation de bois). Au premier abord les prix annoncés peuvent sembler faibles, mais leur niveau est fortement diminué par le manque de gestion forestière.





# Le Douglas



Le Douglas, planté dans les années 1950 jusqu'aux années 2000 sous l'impulsion du Fond Forestier National, ne bénéficie pas toujours d'une belle image, étant souvent associé aux coupes rases.

Cependant, depuis plusieurs années l'industrie du bois et les transformateurs en ont fait l'arbre de construction par excellence (croissance rapide, bonne qualité mécanique, facile à scier et à usiner, etc...). Cette demande a accru sa popularité et de fait les propriétaires de douglaie en demandent un bon prix.

Les prix sont toutefois à nuancer fortement, entre une douglaie jamais éclaircie (ce qui est très fréquent) et une douglaie entretenue (déjà éclaircie une ou plusieurs fois). Cette différence, ainsi que l'accessibilité à la parcelle, induisent une différence de prix importante.



Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
5 000	10 000	15 000

Ce qui fait l'essentiel du prix d'une parcelle de Douglas, c'est donc l'essence en elle-même et la gestion associée.





# Le Pin laricio

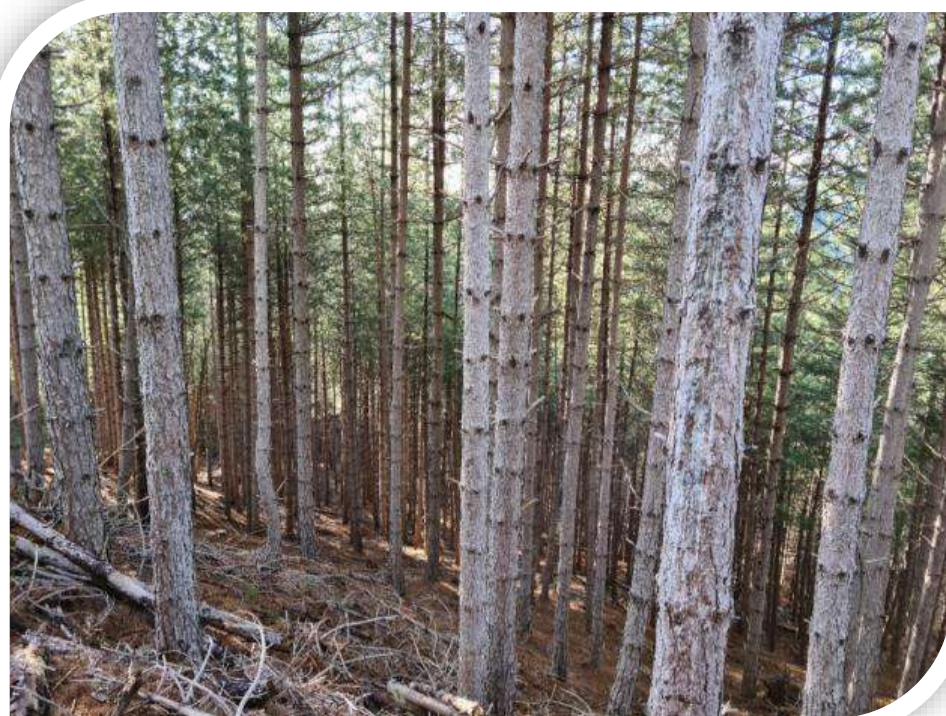


Le Pin laricio, à l'image des autres résineux, a été implanté sur notre territoire. Il a plusieurs qualités, notamment une rectitude bien meilleure que le pin Maritime. Il est également assez rustique et résiste assez bien aux sécheresses. Dans les années à venir, il devrait remplacer les boisements de Douglas dans les basses altitudes des climats méditerranéens.

Malgré une majorité de peuplements jamais éclaircis sur le territoire, il existe des exemples de peuplements gérés donnant des arbres de très belle qualité et des croissances relativement bonnes.

Essence de pleine lumière, le Pin laricio est également un colonisateur lorsqu'il trouve un puits de lumière. C'est pour ça qu'il est présent dans les peuplements de châtaigniers et de pins maritimes.

Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
4 000	6 500	10 000





# Le Hêtre



Le Hêtre, essence présente essentiellement sur les montagnes du territoire (terrains abandonnés ou non exploités), n'est pas majoritaire dans les peuplements rencontrés. On retrouve tout de même quelques peuplements à des altitudes plus basses (600-700 m).

Il se mélange très bien avec le sapin pectiné et donne par endroit de très beaux peuplements. Il ne craint pas le froid. Le « Fayard » comme il est appelé localement, est essentiellement utilisé en bois de chauffage (bois bûche). L'industrie locale ne permet pas une bonne valorisation économique pour le moment. Là aussi les valeurs des parcelles varient en fonction de la sylviculture appliquée et de l'accès.



Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
2 700	3 500	5 000

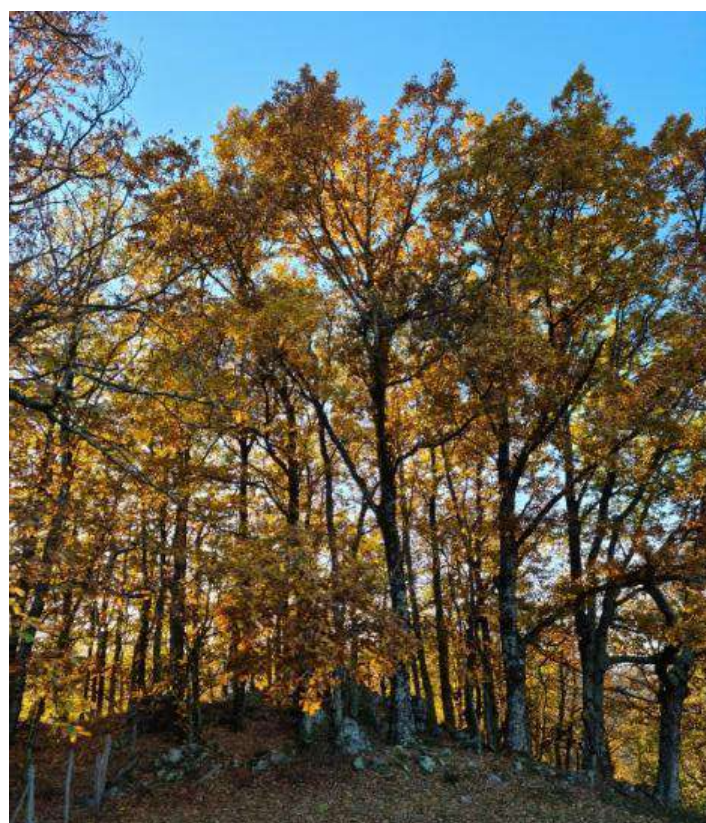


# Le Chêne « blanc »



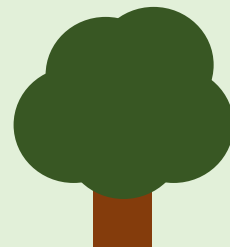
Le Chêne « blanc » regroupe différents chênes : Le Chêne pédonculé, le Chêne sessile et le Chêne pubescent. Le premier n'est pas présent dans la région hormis quelques exceptions, car il a besoin de sol profond et frais à dominante limoneuse. Ce sont ces chênes qui sont présents dans les forêts de Tronçais et qui sont les bois les mieux valorisés en France. Le second nommé peut se retrouver ponctuellement sur notre territoire, mais le chêne le plus commun dans le sud Ardèche est le pubescent. Ses besoins en eau sont moins importants que les 2 autres chênes, et il peut se développer sur des sols plus pauvres, ce qui le favorise sur le territoire. Il est présent seul, ou accompagné de chênes vert, châtaignier ou parfois de quelques pins. Localement l'utilisation la plus répandue est en bois de chauffage car il pousse sur des terrains pauvres et ne donne que peu de bois avec une bonne rectitude et de bonne qualité. Il est peu géré, ce qui ne facilite pas l'amélioration des peuplements existants.

Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
1 000	1 500	2 000





# Le Chêne vert



Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
800	1 300	1 800

Le Chêne vert, comme son nom l'indique, reste vert toute l'année car il ne perd pas ses feuilles l'hiver (= sempervirent). Il peut résister aux grosses chaleurs et pousser sur des sols variés et très difficiles (dalle calcaire, schiste, granite, etc...).

Localement, il est donc plus connu sous forme d'arbuste que d'arbre de grande taille. C'est l'essence forestière que l'on rencontre le plus souvent dans les garrigues. Il a une croissance relativement lente même sur des sols profonds et riches. Sur ces sols plus profonds on le retrouve surtout en essence d'accompagnement le plus souvent sous couvert des pins maritimes ou des pins laricio et en accompagnement du chêne pubescent. Son utilisation principale est en bois de chauffage mais on trouve quand même quelques exemples d'utilisation en petit sciage (carrelet, parquet, planche) sur des arbres de qualité.

S'il est inoculé avec le bon champignon, le chêne vert peut produire des truffes, on l'appelle alors « chêne truffier ».

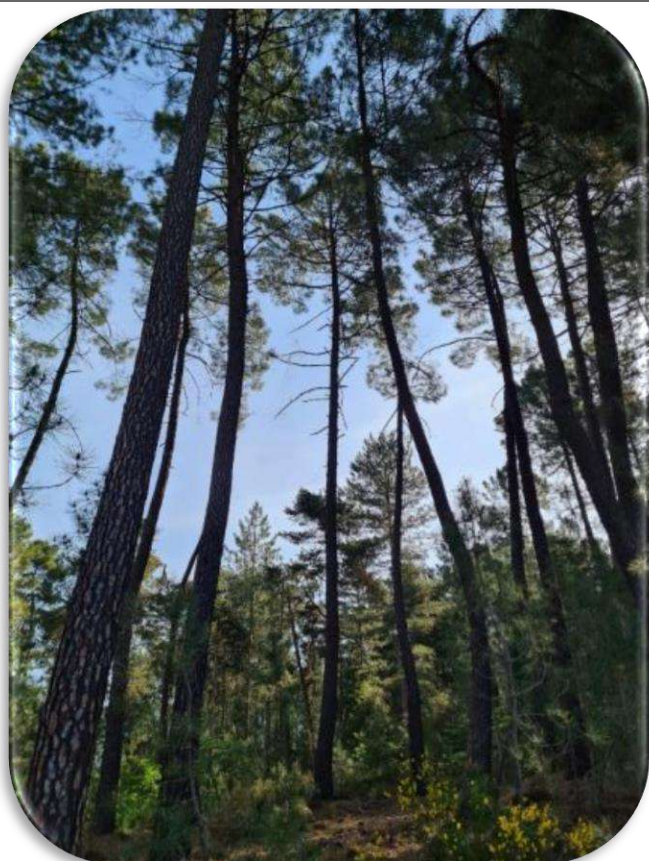




# Le Pin maritime



Fourchette moyenne basse (en €/ha)	Fourchette médiane (en €/ha)	Fourchette moyenne haute (en €/ha)
1 300	2 300	3 000



Le Pin maritime est présent en Ardèche depuis plus d'un siècle. Il a été implanté pour produire des poteaux de mine pour les exploitations locales. Arbre de pleine lumière qui tolère les sécheresses, il s'est tout naturellement développé sur les terres abandonnées et dans les châtaigniers moins entretenus ou dépérissant. Son image « d'arbre incendiaire » le dessert, alors que la cause de cette réputation est plutôt à imputer au manque de gestion des parcelles.

Cet arbre ayant une moins bonne rectitude que son cousin le pin laricio (également présent dans le secteur), il est aujourd'hui valorisé le plus souvent en bois énergie, bois papier ou pour la palette. D'autres utilisations plus nobles sont possibles lorsque les arbres sont plus droits, dans les forêts en gestion longue (ce qui est rare sur le territoire). Cette gestion permet également d'agir sur la diminution de la masse combustible, et de favoriser la diversification notamment avec des feuillus. Localement on le trouve déjà en mélange avec du châtaignier, du pin laricio, des chênes, etc...