



Vérifiez qu'une coupe
de bois n'est pas
prévue avant la date
de l'acte de vente!

Forêt : les bonnes pratiques pour investir

**Définition de son projet et de son budget, vérifications administratives et juridiques, visites sur place, diagnostic technique du sol et du peuplement, aspects économiques...
Acquérir une propriété forestière ne s'improvise pas. Suivez le guide!**

TEXTE VINCENT RONDREUX

“**I**nvestir dans une forêt est une démarche qui doit être menée avec soin pour réussir pleinement.»

Pour Benjamin Zimmer et Olivier Dauphin, associés de l'agence experte Domaines & Forêts, l'impératif initial est d'avoir clairement défini son projet, donc l'usage prévu de son investissement. Est-ce la chasse, et quelle chasse? La pêche, et quelle pêche? Un autre loisir? La gestion forestière? De la réponse vont dépendre le type de bien à rechercher et sa surface minimale, avec donc de possibles implications sur le budget à envisager (lire *Grand Gibier* n° 112).

CONSULTER LA RÉGLEMENTATION LOCALE EN VIGUEUR

Une fois cette étape passée, la recherche peut commencer. Pour toute occasion à saisir, il va s'agir de bien identifier le ou les vendeurs, et de « vérifier les droits réels attachés à la forêt sur le titre de propriété : servitudes, droits de passage, etc. ». La réglementation en vigueur (plan local d'urbanisme, Code forestier, arrêtés de protection de biotope, zones d'intérêt écologique, etc.) permet, elle, de savoir si une propriété est constructible, ou bien si elle est soumise à des règles « qui peuvent empêcher d'y faire ce que l'on veut, par exemple couper des arbres ».



V. Rondreux (2)

La valeur d'une forêt doit être estimée selon le volume de bois commercialisable et son potentiel de croissance.

Le risque de préemption n'est pas à négliger. « Dès lors qu'un titre de propriété forestière comporte une parcelle à vocation agricole, même minime, la Safer possède un droit de préemption partielle ou totale, même si ce droit est rarement exécuté », préviennent-ils. Des

**Un notaire spécialisé
en transactions forestières
peut anticiper les risques**

préemptions sont également possibles près du littoral ou d'espaces naturels protégés. « Cela nous est arrivé dans la Brenne, le Conservatoire d'espaces naturels désirant accroître le périmètre de protection d'une zone humide. Un notaire spécialisé en transactions forestières peut anticiper de tels risques. »

ATTENTION À L'ACCESSIBILITÉ DES PARCELLES

Dans le même temps, il est nécessaire de visiter à plusieurs reprises le bien

convoité, « au cours de plusieurs saisons si possible, pour évaluer l'état du sol, des arbres... Une attention particulière doit être portée aux chemins et aux cloisonnements qui déterminent l'accessibilité de la forêt, et donc la possibilité d'exploitation des arbres. S'il faut se décider rapidement, plusieurs visites doivent être effectuées à des moments variés de la semaine, pour détecter d'éventuelles nuisances. Les voisins peuvent en plus fournir des informations précieuses : usages, éventuels conflits, problématiques diverses... ».

Concernant l'état de la forêt, Benjamin Zimmer conseille de faire établir un « diagnostic technique » par un expert. « Même quand une forêt possède un plan simple de gestion (document obligatoire au-delà de 20 ha et qui reprend la plupart des paramètres à connaître), on doit savoir s'il y a des dépérissements, des pathologies ou d'autres parasites », argumente-t-il.

UN BUSINESS PLAN POUR L'EXPLOITATION DE SA FORÊT

Un expert peut aussi donner une estimation précise de la valeur d'une forêt et de ses coûts de gestion. L'évaluation des risques naturels (inondations,



incendies, tempêtes) permet de son côté d'anticiper sur des décisions, comme prendre une assurance ou non, et à quel niveau. « Dans les Landes, par exemple, nous avons conseillé de réaliser des pare-feu de 30 m après les incendies de 2022 », illustre Benjamin Zimmer.

Autant d'éléments qui établissent finalement « un véritable business plan » de l'exploitation de sa future forêt. Et un business plan qui doit également prendre en compte le marché local du bois, les avantages fiscaux de l'investissement... Toute une stratégie! 🌲



V. Rondreux (bo), Domaines & Forêts (3)

Un diagnostic technique de la forêt permet de savoir si des arbres sont malades ou en souffrance. Ici, ce vieux chêne était dépérissant.



Chaque étang doit être référencé auprès de l'Administration. Sinon, on doit le reboucher.



Il est essentiel d'évaluer les coûts d'entretien, qui sont très différents selon l'état des parcelles, leur accessibilité

Trois questions à... Olivier Dauphin

Codirecteur avec Benjamin Zimmer de l'agence spécialisée Domaines & Forêts



Olivier Dauphin et son associé, fins connaisseurs du foncier rural, sont avant tout deux passionnés de chasse, de forêts, et viscéralement attachés aux valeurs humaines.

GG: Comment évaluez-vous la valeur d'une forêt ?

O.D. : La valeur d'une forêt doit être estimée selon le volume de bois commercialisable et son potentiel de croissance. Sa « valeur technique » comprend la valeur du sol, la valeur du bois selon les essences, la qualité et les prix du marché, ainsi que la valeur cynégétique de location. Ce à quoi il faut ajouter la « valeur de convenance », en fonction notamment de la situation géographique et de l'usage souhaité. Celle-ci apporte une surcote ou une décote. Tout ce calcul s'avère très technique.

GG: Quels sont les frais annexes lors de l'achat ?

O.D. : Il s'agit des droits d'acquisition et des frais de notaire. De façon globale, le taux est de 7 à 8 %. Il convient d'y ajouter les frais de l'expert forestier si l'on fait appel à ce service.

GG: Connaître ces éléments suffit-il pour établir le budget nécessaire ?

O.D. : Non, il est également essentiel d'évaluer les coûts d'entretien de la forêt. Ils seront très différents selon l'état des parcelles, leur accessibilité... Ils augmenteront s'il faut par exemple réaliser un chemin d'exploitation ou une place où peuvent manœuvrer les engins.

Quatre pièges à éviter

Le vendeur n'est pas propriétaire, ou pas le seul

Quand il y a plusieurs propriétaires d'une même parcelle, cas de l'indivision, tous doivent être d'accord pour vendre. L'un d'eux ne peut pas décider pour les autres. « Il est par ailleurs déjà arrivé que des personnes pensaient être propriétaires de parcelles mais, qu'en fait, ce n'était pas le cas sur le cadastre », évoque Olivier Dauphin.

Un contrat de bois a été signé

On achète ce que l'on visite. Mais il faut s'assurer qu'il n'y a pas de contrat d'exploitation prévu avant l'acte final de vente. S'il y en a un, les bois à prélever doivent être marqués et il faut vérifier que l'on n'en coupe pas plus.

Un bail limite la liberté de l'acheteur

S'il y a un bail de chasse en cours sur une forêt, l'acheteur ne pourra pas chasser sur la propriété. S'il y a un bail

agricole, son bénéficiaire continuera à jouir des terrains vendus. Il peut également exister des baux pour la pisciculture, le tourisme, le paintball...

L'étang n'est pas reconnu

Chaque plan d'eau de plus de 900 m² doit être connu comme point d'eau par la DDT (direction départementale des territoires). C'est une démarche obligatoire afin que chaque plan d'eau soit référencé auprès de l'Administration et aussi au moment de la vente. « Sinon, il faut le reboucher », souligne Olivier Dauphin. Autre information capitale : l'étang est-il en eaux closes ou en eaux vives ? Dans le premier cas, on pêchera quand et comme on veut. Dans le second, il faudra prendre une carte de pêche et respecter la réglementation en vigueur : saison, mode de pêche, quotas, etc.

Dans notre prochain numéro

Bien connaître le sol et le peuplement pour déterminer le potentiel d'un terrain