



ONF, Agence interdépartementale Ain –Loire -Rhône
12 rue de la Grenouillère, BP 1095
01009 Bourg en Bresse cedex

Novembre 2012

Estimation forestière

Valeur Vénale

***TROIS PARCELLES SUR LA COMMUNE DE
BOURG EN BRESSE (01)***

Cadre de l'estimation

La présente estimation a été établie à la demande de la Communauté d'Agglomération de BOURG en BRESSE qui dans le cadre d'acquisitions foncières pour la construction de la rocade Sud/Est, a confié à l'Office National des Forêts (Agence Ain, Loire, Rhône) la mission d'apprécier la valeur Actuelle d'Avenir (Valeur de consommation, valeur d'avenir, et si nécessaire la valeur d'agrément) de trois parcelles et parties de parcelles, sur la commune de BOURG en BRESSE (01).

Le contexte naturel

Parcelle	Commune	Surface en m ²	Contexte
CN 396	Bourg en Bresse	9499	Peuplement de qualité médiocre (chauffage), sur zone humide à base de : Taillis d'aulnes glutineux. 1/4 de la surface. Taillis de frêne et chêne. 3/4 de la surface. Quelques réserves de chêne de qualité chauffage. 9 arbres (chênes : 2 Ø 45, 1 Ø 50, 2 Ø 65, 1 Ø 70, 1 Ø 80, 1 Ø 85, 1 frêne Ø 50) à valeur d'agrément (valeur "patrimoniale" et paysagère, arbres taillés en têtard) composant un alignement en bordure de culture.
CN 67	Bourg en Bresse	1060	Taillis d'aulnes glutineux. 3 Chênes (1 Ø 25, 1 Ø 70, 1 Ø 75 de diamètre) à valeur d'agrément au carrefour de la route de l'Alagnier et de la D 73.
CN 265	Bourg en Bresse	1327	Peuplement feuillus de qualité médiocre à base d'aulnes glutineux, frêne et chêne sur zone humide.

L'estimation s'appuie sur les données de terrain recueillies le 12 novembre 2012.

Principes de l'estimation

VALEUR ACTUELLE D'AVENIR (VAA)

C'est la valeur actuelle du capital en formation d'un peuplement non exploitable qui doit rester sur pied

C'est la prise en compte des seuls critères mesurables liés à la production, la qualité des produits, la valeur des coûts d'exploitation et du bois sur pied, l'état sanitaire, la sylviculture.

L'estimation de la valeur technique est basée sur le calcul du taux interne de rentabilité (**TIR**) de l'investissement forestier.

Sur toute la durée de la vie du peuplement, les recettes (ventes de coupes, vente du fonds) et les dépenses (achats de fonds, dépenses de création et d'entretien des peuplements, dépenses annuelles de gestion) sont comptabilisées et l'on calcule le taux auquel l'investissement doit travailler pour que la valeur capitalisée soit nulle après coupe rase du peuplement forestier et vente du fonds.

Le tableau de calcul permet de déterminer la valeur du peuplement à chaque âge (valeur d'un capital en formation qui doit rester sur pied) : c'est la valeur actuelle d'avenir (VAA).

La valeur actuelle d'avenir est égale à la valeur de consommation lorsque le peuplement est arrivé à son terme d'exploitabilité.

Les TIR obtenus pour les peuplements de chêne commun et frêne sont de 1.8 et 3%, pour les feuillus tendres de 1%, pour les taillis de 0,5 à 0,8 %. Les taillis arrivés à maturité ont été estimés en valeur de consommation.

Cette valeur est calculée selon la formule suivante :

$$VA = (\sum D + \sum R)_n + ((\sum D + \sum R)_{n-1} \times (1+t)) \dots$$

D = somme des dépenses, R = sommes des recettes

t = taux interne de rentabilité, obtenu en résolvant l'équation suivante :

$$V_n = \sum_{i=0}^n (D_i - R_i)(1+t)^{n-i} = 0$$

Par ailleurs, les documents suivants ont été utilisés pour établir cette estimation :

- Références des prix des ventes de bois organisées par l'Office National des Forêts exercice 2011/2012 (bois provenant des forêts domaniales et communales voisines et plus largement du département).
- Normes de travaux utilisées pour le calcul des investissements : itinéraires sylvicoles appliqués dans la région et guide de sylviculture du Bulletin Technique n° 31 de l'ONF.

VALEUR DE CONSOMMATION VC

C'est la valeur actuelle des bois situés sur l'emprise (valeur à l'instant t = 2012)

Prix actuel en coupe rase des bois sur pied tous frais de mobilisation déduits

Valeur d'agrément VAG :

Pour les espaces boisés dont l'enjeu paysager est marqué (parcelle attenante à une habitation) la valeur d'agrément sera appréciée à dire d'expert de 0,10 à 1 €/m² en fonction de la situation.

Pour les **arbres à caractères particuliers**, la valeur d'agrément sera appréciée d'après la méthode Belge de Pierre GATHY (1967).

Cette valeur est monétaire. Elle est généralement positive, mais peut être négative.

Elle intègre la valeur esthétique ou valeur d'ornement des végétaux, leur apport au paysage environnant, le confort et la satisfaction qui peuvent en résulter pour leurs propriétaires et la population, contribuant ainsi sous tous les aspects à la qualité de la vie des individus dans leur cadre personnel et de manière plus générale dans leur région.

De nombreuses méthodes existent pour le calcul de la valeur monétaire d'agrément.

Dès la moitié du XX^e siècle sur le continent américain et depuis les années 60 en Europe de nombreux pays, de grandes villes en France, ont élaboré leur méthode d'évaluation.

Parmi les critères d'appréciation, s'il en est d'objectifs ou d'aisément mesurables, la plupart restent subjectifs.

Celle retenue pour ce dossier est la méthode Belge de Pierre GATHY (1967).

Elle a été adaptée de la méthode anglaise de R. Helliwell.

Elle comporte 7 critères, chaque critère étant noté à l'aide de coefficients variant de 1 à 4.

Les coefficients des différents critères sont ensuite multipliés entre eux et par une valeur unitaire, fixée de manière réaliste par l'expert.

Cette valeur unitaire était de 4.11 € en 2000, sa majoration au fil du temps est le résultat de l'inflation. Sa valeur en 2012 est de 4.85 €.

Cette méthode a été admise en Belgique par les comités d'acquisition de l'état et par les tribunaux dans de nombreux cas d'expertise en expropriation et en dommages.

Critères d'appréciation de la valeur d'agrément :

- a) Importance de la couronne
- b) Durée de vie utile
- c) Importance de la situation dans le paysage agricole ou urbain
- d) Présence d'autres arbres
- e) Forme
- f) Espèce en relation avec la station
- g) Valeur particulière ou historique

Parcelle nombre d'arbre			a	b	c	d	e	f	g	Valeur Agrément €/ arbre
CN 396	Chênes alignement en bordure culture	5 Ø 65 à 85	2.2	2	1.5	1.4	1.5	2.5	1.2	201.66
		2 Ø 45	1.5	2	1.5	1.4	1.5	2.5	1.2	137.50
	Frêne et chêne en bordure de D 73	2 Ø 50	2.2	2	1.4	1.4	1.7	2.5	1.1	195.54
CN 67	Chênes carrefour chemin de l'Alagnier /D 73	1 Ø 75 et 1 Ø 70	2.3	2.1	1.6	1.4	2	2.5	1.1	288.60
		1 Ø 25	1	2.6	1.5	1.4	2	2	1.1	116.52

Résultats

Sur ces bases la valeur indemnisée est arrêtée à :

Parcelle	Surface en m ²	Valeur Agrément	Valeur actuelle d'avenir VAA		Valeur Indemnisation en €
			Valeur de consommation	Valeur d'avenir	
CN 396	9499	1674.40	1356	504.05	3534.45
CN 67	1060	693.70	170	63.31	927.01
CN 265	1327	0	82	36.20	118.20

A Bourg En Bresse,
L'estimateur de l'ONF
Jean-Louis BOLLIET



ESTIMATION DES PROPRIETES BOISEES

Propriétaire : **Ville de Bourg en Bresse**

Territoire communal : Bourg en Bresse

Parcelles

Section : **CN**

N° : **396**

Contenance : **9499 m²**

VALEUR DE LA PROPRIETE

ESTIMATION DE LA VALEUR DE CONSOMMATION	
1 - Valeur de consommation des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	
2 - Valeur de consommation des taillis et houppiers	1 356.00 €
TOTAL VALEUR DE CONSOMMATION	1 356.00 €
ESTIMATION DE LA VALEUR D'AVENIR	
1 - Valeur d'avenir des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	
2 - Valeur d'avenir des taillis	504.05 €
3 - Valeur d'avenir des semis et plantations	
TOTAL VALEUR D'AVENIR	504.05 €
VALEUR D'AGREMENT	1 674.40 €
TOTAL INDEMNISATION	3 534.45 €
Arrondi à	3 535 €



DETAIL DE L'ESTIMATION

COMMUNE

TERRIER

PROPRIETAIRE

Bourg en Bresse

VILLE DE BOURG EN BRESSE

PARCELLE

CONTENANCE

CN 396

9499 m²

Valeur du fonds

Valeur d'avenir par essence

Ø	ESSENCES						
10							
15							
20							
25							
30							
35							
40							
45							
50							
55							
60							
65							
70							
75							
80							
85							
90							
95							
100							
105							
110							
115							
120							
125							
130							
135							
140							
145							
150							
TOTAL							

Essence	VC	VAA
TOTAL		

Plantations - semis

Essence	Age	Surface	VAA
TOTAL			

Autres produits

Nature	Quantité	VC	VAA
TAILLIS	170	1356	1860
BUIS Bois			
Feuillage			
HOUPIER			
VALEUR AGREMENT	09 arbres		1674
TOTAL		1356	3534



ESTIMATION DES PROPRIETES BOISEES

Propriétaire : Ville de Bourg en Bresse

Territoire communal : Bourg en Bresse

Parcelles

Section : CN
N° : 67

Contenance : 1060 m²

VALEUR DE LA PROPRIETE

ESTIMATION DE LA VALEUR DE CONSOMMATION	
1 - Valeur de consommation des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	
2 - Valeur de consommation des taillis et houppiers	170 €
TOTAL VALEUR DE CONSOMMATION	170.00 €
ESTIMATION DE LA VALEUR D'AVENIR	
1 - Valeur d'avenir des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	
2 - Valeur d'avenir des taillis	63.31 €
3 - Valeur d'avenir des semis et plantations	
TOTAL VALEUR D'AVENIR	63.31 €
VALEUR D'AGREMENT	693.70 €
TOTAL INDEMNISATION	927.01 €
Arrondi à	928 €



DETAIL DE L' ESTIMATION

COMMUNE
TERRIER
PROPRIETAIRE

Bourg en Bresse	
	VILLE DE BOURG EN BRESSE

PARCELLE
CONTENANCE

CN 67
1060 m²

Valeur du fonds

--

Valeur d'avenir par essence

Ø	ESSENCES						
10							
15							
20							
25							
30							
35							
40							
45							
50							
55							
60							
65							
70							
75							
80							
85							
90							
95							
100							
105							
110							
115							
120							
125							
130							
135							
140							
145							
150							
TOTAL							

Essence	VC	VAA
TOTAL		

Plantations - semis

Essence	Age	Surface	VAA
TOTAL			

Autres produits

Nature	Quantité	VC	VAA
TAILLIS	20	170	233
BUIS Bois			
Feuillage			
HOUPPIER			
VALEUR AGREMENT	03 arbres		693
TOTAL		170	926



ESTIMATION DES PROPRIETES BOISEES

Propriétaire : **Ville de Bourg en Bresse**

Territoire communal : Bourg en Bresse

Parcelles

Section : **CN**

N° : **265**

Contenance : **1327 m²**

VALEUR DE LA PROPRIETE

ESTIMATION DE LA VALEUR DE CONSOMMATION	
1 - Valeur de consommation des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	82€
2 - Valeur de consommation des taillis et houppiers	
TOTAL VALEUR DE CONSOMMATION	82.00 €
ESTIMATION DE LA VALEUR D'AVENIR	
1 - Valeur d'avenir des arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 20 cm	36.20 €
2 - Valeur d'avenir des taillis	
3 - Valeur d'avenir des semis et plantations	
TOTAL VALEUR D'AVENIR	36.20 €
TOTAL INDEMNISATION	
Arrondi à	118.20 €
	119 €

DETAIL DE L' ESTIMATION

COMMUNE
TERRIER
PROPRIETAIRE

Bourg en Bresse	
VILLE DE BOURG EN BRESSE	

PARCELLE
CONTENANCE

CN 265
1327

Valeur du fonds

--

Valeur d'avenir par essence

Ø	ESSENCES					
	FRE	CHE	AUL			
10						
15						
20	3	2				
25	3	2	5			
30			4			
35			3			
40		1				
45						
50						
55						
60						
65						
70						
75						
80						
85						
90						
95						
100						
105						
110						
115						
120						
125						
130						
135						
140						
145						
150						
TOTAL	6	5	12			

Essence	VC	VAA
FRE	12	28
CHE	30	44
AUL	40	46
TOTAL	82	118

Plantations - semis

Essence	Age	Surface	Valeur
TOTAL			

Autres produits

Nature	Quantité	VC	VAA
TAILLIS			
BUIS Bois			
Feuillage			
HOUPPIERS SURBILLES			
TOTAL			

FRE : Frêne 1 m3
CHE : Chêne 2 m3
AUL : Aulne 5 m3