



# Référentiel de prix du foncier forestier en 2024

SUR LES COMMUNES DU PLATEAU DE VERNOUX-EN-VIVARAIS

## 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 communes du plateau de Vernoux en Vivarais.

Les communes concernées sont les suivantes :

- Chateauneuf-De-Vernoux
- Gilhac-Et-Bruzac
- Saint-Apollinaire-De-Rias
- Saint-Jean-Chambre
- Saint-Julien-Le-Roux
- Silhac
- Vernoux-En-Vivarais

représentant un total d'environ 7 500 ha boisés pour 1 800 propriétaires.

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

- Des données liées au marché foncier forestier issues de l'analyse des données de la Safer Auvergne-Rhône Alpes et des données « Demande de valeur foncière » concernant les transactions récentes ayant eu lieu sur le territoire de la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) ;
- Avec des données issues de l'inventaire forestier de l'IGN localisant les peuplements forestiers présents sur la Communauté d'agglomération.



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

**Au final, ce sont 330 ventes, ayant eu lieu entre le 01-01-2016 et le 31-12-2021, qui ont été analysées, pour une surface de 1 479 ha et concernant certains types de peuplements forestiers.**

## Prix indicatifs par peuplement

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 les acteurs forestiers locaux 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

Type de peuplement	Fourchette basse (en €/ ha)	Fourchette moyenne (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
Douglas	3 500	8 000	25 000
Pin sylvestre	1 500	2 500	5 000
Mélange Futaie-Taillis Feuillu	1 000	2 500	4 000
Mélange Taillis Feuillu – Futaie Résineux	1 500	2 500	4 500
Futaie de résineux mélangés	2 500	4 000	10 000
Hêtre	1 000	2 500	4 000
Chêne blanc	1 000	1 500	2 500
Chêne vert	800	1 300	1 800
Accrus naturels	500	1 000	2 000
Terrain nu	500	1 000	2 000

Tableau 1: Prix estimatifs des peuplements issus de l'analyse 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, 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, en fonction de la demande du marché. 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 une réserve utile en eau correcte. 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 affleurant ni de falaise.

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
<b>Description peuplement</b>	Forêt gérée depuis 30 ans, par améliorations successives (par balivage de taillis). Forêt avec 150m3/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 m3/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 m3/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.
<b>Valeur de la forêt</b>	6 000€ / ha	3 000 € / ha	1 500€/ ha
<b>Facteurs d'influence</b>	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

## Précautions d'usage

- Ce référentiel de prix permet de situer la valeur d'un bien forestier en fonction du type de peuplement en place. Néanmoins, l'estimation précise de la valeur d'une parcelle forestière doit être réalisée par un professionnel habilité (expert forestier, gestionnaire forestier professionnel ou une coopérative forestière) qui tiendra compte dans son expertise d'autres caractéristiques 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 2025 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 des acteurs forestiers ayant participé à la rédaction de ce document, de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, ou de tout autre organisme. L'usage qui pourra en être fait reste de l'entière responsabilité de l'utilisateur.

## Fiche de description des types de peuplements

1. Taillis de Châtaignier
2. Futaie de Douglas
3. Futaie de Pins sylvestres
4. Mélange de futaie et de taillis feuillu
5. Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux
6. Futaie de résineux mélangés
7. Futaie de Hêtre
8. Chêne blanc
9. Chêne vert
10. Accrus (sur un ancien terrain agricole)
11. Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)



## Taillis de Châtaignier



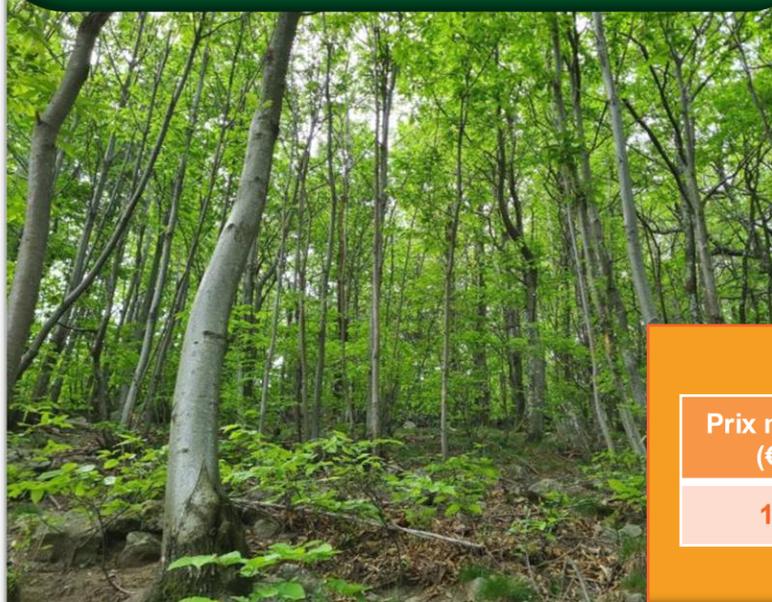
### Particularités

- Les arbres sont issus de souches : il s'agit d'un taillis
- Les arbres ont des âges similaires, c'est donc un peuplement «régulier»
- Les arbres sont des :  
- Châtaigniers (*Castanea sativa*)
- D'autres espèces peuvent être présentes dans le peuplement mais sont minoritaires

### 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, la parcelle aura une valeur plus faible
- Coupe réalisée il y a plus de 20 ans, la parcelle aura une valeur plus élevée



### Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
1 400	2 300	2 700



## 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 (moins de 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 et 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 Pin sylvestre



### 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 (moins de 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



## Mélange de futaie et de taillis feuillu



### 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, la parcelle 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



## 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



## Futaie de résineux mélangés



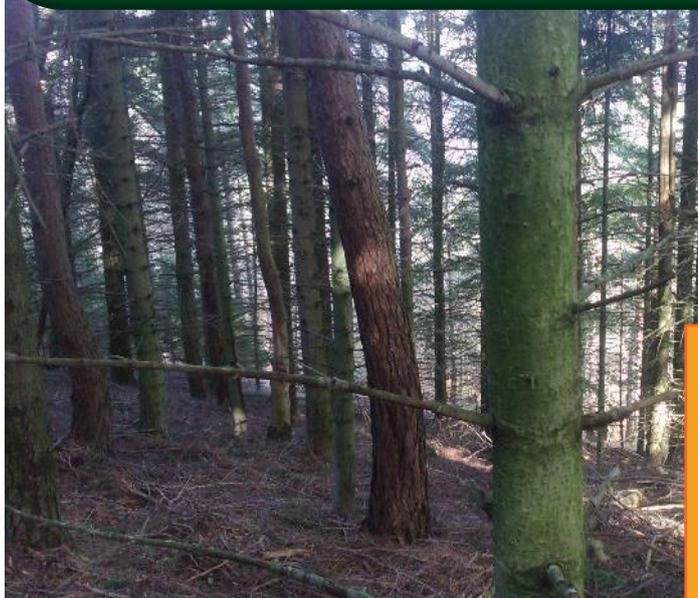
### Particularités

- 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 (moins de 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



## Futaie de Hêtre



### Particularités

- Les arbres sont issus de semis : il s'agit d'une futaie
- Les arbres ont des âges similaires, c'est donc un peuplement «régulier»
- Les arbres sont des :  
- Hêtres (*Fagus sylvatica*)
- D'autres espèces peuvent être présents dans le peuplement mais sont minoritaires

### 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 la parcelle aura une valeur plus faible
- Coupe réalisée il y a plus de 20 ans la parcelle aura une valeur plus élevée



### Estimation de la valeur

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



## Chêne blanc



### Particularités

- Les arbres sont issus de semis ou de souches : il s'agit d'un taillis ou 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 :
  - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
  - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
  - Autres feuillus ou résineux

### Principes d'estimation

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

- Un peuplement jeune (moins de 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

Et de sa qualité :

- Un peuplement avec de nombreuses tiges droites et sans blessures aura un prix plus élevé (rare en Ardèche)
- Un peuplement avec des arbres tortueux et avec de nombreux défauts aura un prix moins élevé (bois de chauffage)



### Estimation de la valeur

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



## Chêne vert



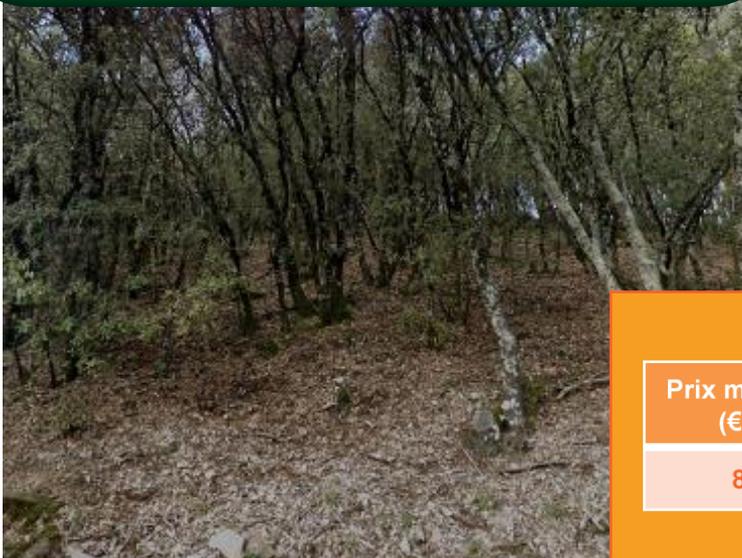
### Particularités

- Les arbres sont issus de semis ou de souches : il s'agit d'un taillis ou d'une futaie
- Les arbres ont des âges similaires, c'est donc un peuplement «régulier»
- Les arbres sont des :
  - Chêne vert (*Quercus ilex*)
  - Autres feuillus ou résineux

### 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 la parcelle aura une valeur plus faible
- Coupe réalisée il y a plus de 20 ans, la parcelle aura une valeur plus élevée



### Estimation de la valeur

Prix minimum (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	Prix maximum (€/ha)
800	1 300	1 800

## Accrus (sur un ancien terrain agricole)



### 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 rocher 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 (obligatoire) se fera 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 rocher 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