



Référentiel de prix du foncier forestier en 2025

SUR LES COMMUNES DE LA VALLEE DE L'OUVEZE

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 de la vallée de l'Ouvèze.

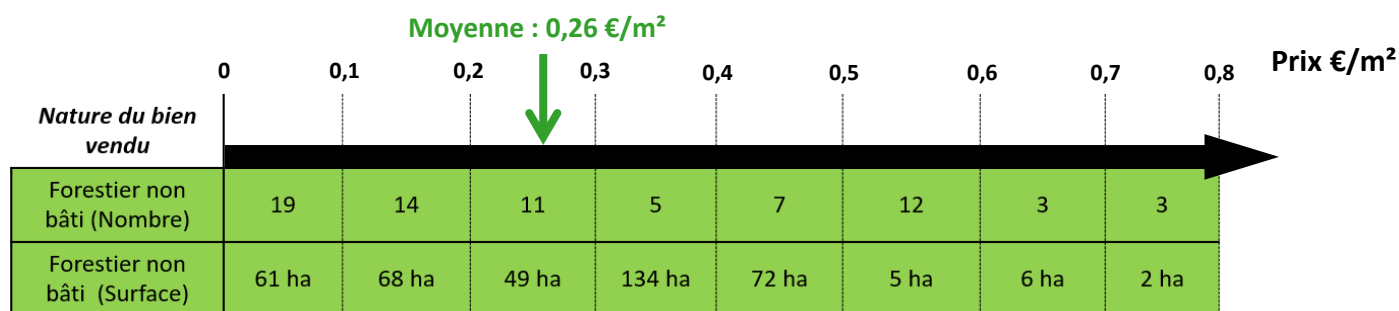
Les 9 communes concernées sont les suivantes :

- Coux
- Flaviac
- Freysenet
- Lyas
- Rompon
- Saint-Cierge-La-Serre
- Saint-Julien-En-Saint-Alban
- Saint-Priest
- Veyras

représentant un total d'environ 7 100 ha boisés pour 3 700 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 231 ventes, ayant eu lieu entre le 01-01-2018 et le 31-12-2023, qui ont été analysées, pour une surface de 733 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 000m²

Soit 0,10 €/m² = 1000 €/ha

Type de peuplement	Fourchette basse (en €/ ha)	Fourchette moyenne (en €/ ha)	Fourchette haute (en €/ ha)
Mélange de futaie et de taillis feuillu	1 500	2 500	4 000
Chêne blanc	1 500	2 500	4 500
Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux	1 000	2 000	4 000
Futaie de Pin sylvestre	1 500	2 500	5 000
Futaie de Pin laricio	3 000	5 000	8 000
Futaie de Pin maritime	1 500	2 500	4 000
Taillis de Châtaignier	1 500	2 000	4 000
Châtaignier (verger entretenu) – Non-décrit	5 000	8 000	14 500
Chêne vert	500	1 000	2 000
Futaie de Douglas	3 500	8 000	25 000
Accrus (sur un ancien terrain agricole)	500	1 000	2 000
Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)	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		
Accessibilité		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
Exploitableté	1) Pente	0% < Pente < 30%	30% < Pente < 50%	Pente >50%
	2) Roche à l'affleurement	0% < Surface < 25%	25% < Surface < 50%	Surface >50%
	3) Falaise	Absence	Présence partielle	Présence sur toute la parcelle
Peuplement sur pied	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
Potentialités forestières (la qualité de sol va orienter les choix de sylviculture)		Sol profond avec bonne réserve utile en eau	Sol moyennement profond avec réserve utile en eau correct	Dalle, réserve utile en eau très faible
Surface des forêts vendues et morcellement (base d'une surface de 2 ha)		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 contigües
Présence de document de gestion		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

Pour rappel, toute propriété forestière d'une surface égale ou supérieure à 20ha (en ne prenant en compte que les îlots de plus de 4ha d'un seul tenant) est soumise à l'obligation de réaliser un Plan Simple de Gestion. Cette obligation peut influencer sur le prix de vente d'une propriété, notamment si la propriété n'est pas encore dotée d'un tel document.

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
Description peuplement	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.
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

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 compétent (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. Mélange de futaie et de taillis feuillu
2. Chêne pubescent et/ou sessile
3. Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux
4. Futaie de Pin sylvestre
5. Futaie de Pin laricio
6. Futaie de Pin maritime
7. Taillis de Châtaignier
8. Chêne vert
9. Futaie de Douglas
10. Accrus (sur un ancien terrain agricole)
11. Terrains nus (à la suite d'une exploitation par coupe rase)



Mélange de futaie et de taillis feuillu



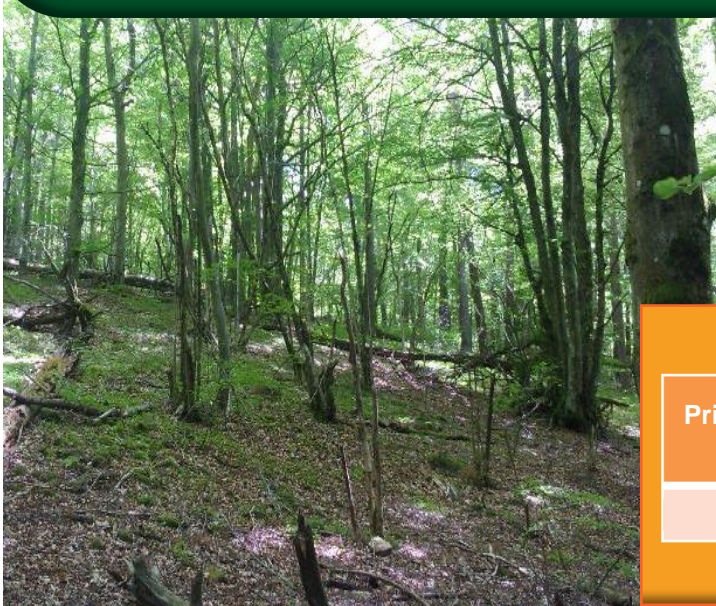
Particularités

- 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)
1 500	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 dont le diamètre moyen dépasse les 35cm (pubescent) ou 55cm (sessile), 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)
1 500	2 500	4 500



Mélange de taillis feuillu et de futaie de résineux



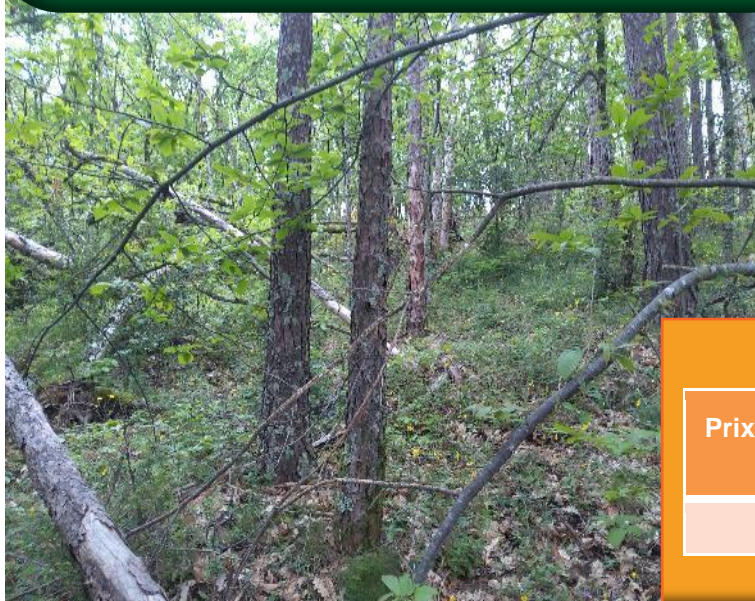
Particularités

- 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)
1 000	2 000	4 000



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 dont le diamètre moyen dépasse les 40cm, 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 Pin noir

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 laricio (*Pinus nigra laricio*) ou des Pins noirs (*Pinus nigra nigra*)

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 dont le diamètre moyen dépasse les 40cm, 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)
3 000	5 000	8 000



Futaie de Pin maritime

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 maritimes

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 dont le diamètre moyen dépasse les 35cm, 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	4 000



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)
1 500	2 000	4 000



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 verts (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)
500	1 000	2 000



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 dont le diamètre moyen dépasse les 50cm, 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



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 desserte
- 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