


Estimation de valeur

Bois du Roton (terril Sainte Catherine)
à Farciennes

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	3
LOCALISATION ET SITUATION AUX PLANS	3
RELIEF ET TYPES DE SOL	6
ESTIMATION DE LA VALEUR DU FOND	11
ESTIMATION DE VALEUR DES ARBRES SUR PIED	11
ESTIMATION DE LA VALEUR TOTALE DE LA PROPRIÉTÉ	14
BIBLIOGRAPHIE	15
ANNEXES	16
ANNEXE I : PRIX DES BOIS SUR BOIS - AUTOMNE 2024 - FÉDÉRATION NATIONALE DES EXPERTS FORESTIERS ASBL	17
ANNEXE II : HAUTEURS DE RECOUPE PAR ESSENCE ET CATÉGORIE DE GROSSEUR	18
ANNEXE III : PRIX UNITAIRE DES BOIS SUR PIED EN EUROS	19

Contexte

Ce rapport a pour but d'évaluer la valeur d'une propriété forestière située à Farciennes (Terril du Roton). Les inventaires réalisés, calculs et estimations y sont explicités afin que chaque amateur puisse appréhender les principes qui sous-tendent l'estimation réalisée.

Localisation et situation aux plans

Les parcelles concernées sont situées aux lieux-dits « Bois de Wainage », "Quartier du Wainage", « Bas de Wainage », « Sous le Bois » et « Rue Monciat » à Farciennes. Les détails et numéros de parcelles cadastrales concernées par ce rapport sont repris dans le tableau 2. Le total représente une superficie cadastrale de **31,8772 ha majoritairement d'un seul tenant**. Il s'agit principalement de peuplements de chênes indigènes accompagnés principalement de chêne d'Amérique, hêtre, érable sycomore, robinier et mélèze. Les fonds de vallées sont boisés d'aulnes glutineux, de frênes et peupliers trembles.

La figure 1 reprend en la situation des parcelles et les délimitations de la zone concernée. Le plan cadastral visible à la figure 2 permet de situer le bien plus précisément.

La propriété est située presque qu'exclusivement sur les régions naturelles de la Sambre-et-Meuse et Condroz à la frontière de l'Hesbigno-Brabançon. La propriété n'est pas concernée par la réglementation Natura 2000.

Figure 1. Carte de localisation de la propriété.



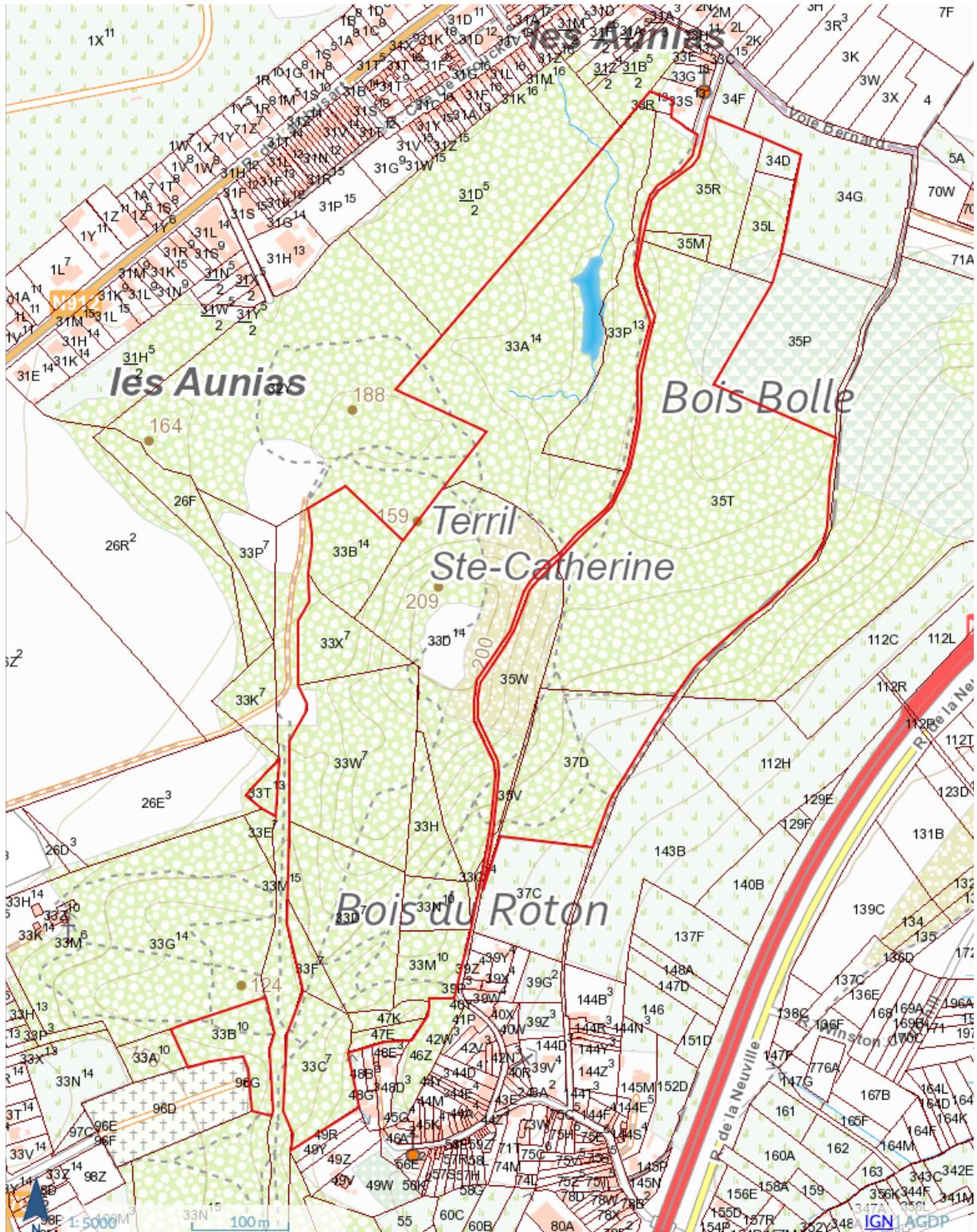


Figure 2. Carte de la propriété.

La propriété est en grande partie située en zone forestière au plan de secteur avec quelques parcelles en partie situées en zone d'espaces verts, d'habitat, de plan d'eau et d'aménagement communal concerté (voir le détail en annexe).

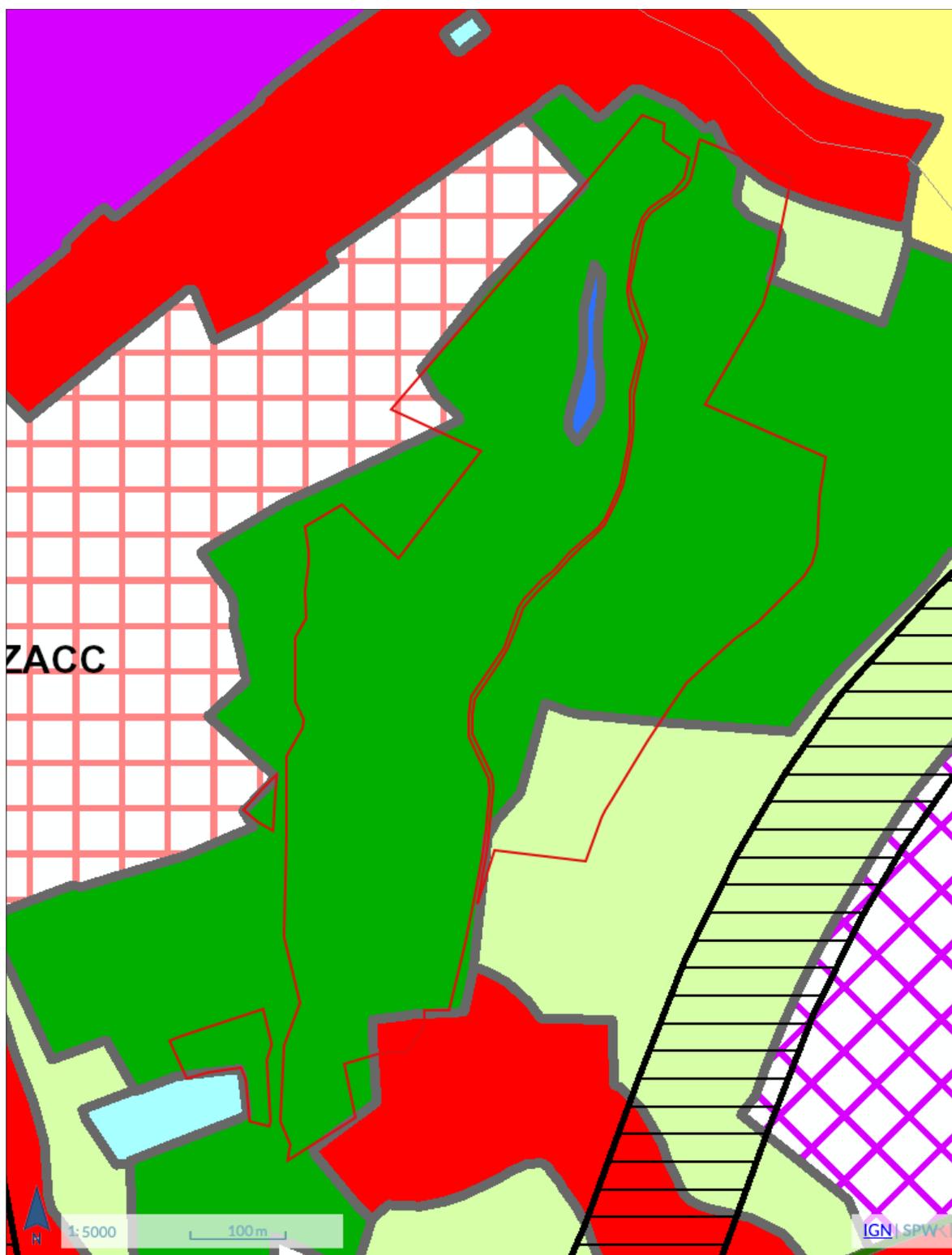


Figure 3. Situation au plan de secteur.

Relief et types de sol

La propriété se compose de forêt relativement diversifiée et en partie d'un terroir couvert de jeunes bouleaux. Elle comprend un étang, offrant de belles possibilités de mise en valeur. Hormis quelques zones (not. Fond de vallée), les pentes y douces en majorité.

Les principaux types de sol représentés sur la propriété sont illustrés à la figure 4. Il s'agit principalement de sols bruns lessivés ou limono-caillouteux, à drainage favorable et à charge psammitique et d'une profondeur allant de 40 à 80 cm. Ces sols présentent un bon intérêt du point de vue sylvicole puisqu'ils possèdent un bon approvisionnement en eau et en éléments minéraux. Quelques zones limitées ont des sols plus contraignants (régime hydrique alternatif) ou liés aux fonds de vallées.

Les niveaux hydriques et trophiques, qui expriment la disponibilité en eau et en éléments minéraux des sols (Petit et al., 2017), sont présentés aux figures 5 et 7. Pour le niveau hydrique (figure 5), les zones en vert sont considérées comme des sols frais à mésiques, voire plutôt secs. Ils possèdent de bons approvisionnements en eau. Les zones jaunes et orangées sont les sols secs à xériques. Ces derniers ne représentent que des superficies limitées sur la propriété. Les zones de teinte bleue sont les sols frais à humides. Ils correspondent aux fonds de vallées, constamment approvisionnés en eau par les cours d'eau. Enfin, les sols de teinte roses correspondent à des sols à régime hydrique alternatif. Ces sols présentent de manière alternative une phase de sécheresse estivale et une phase d'engorgement hivernal. Ils sont relativement contraignants pour la production sylvicole. De nombreuses essences y trouvent néanmoins leur optimum écologique (Chêne sessile, Charme, Peuplier tremble, Bouleau verruqueux et bien d'autres). Les niveaux trophiques sont très semblables sur l'ensemble de la propriété. Les sols sont presque exclusivement méso-oligotrophes. Ils présentent une acidité légère, mais un bon approvisionnement en éléments minéraux. La combinaison des niveaux hydriques et trophiques présents sur la propriété offre des possibilités sylvicoles nombreuses.

Une large superficie n'est pas cartographiée car il s'agit de sols remaniés. Ces zones correspondent au terroir à proprement parlé.

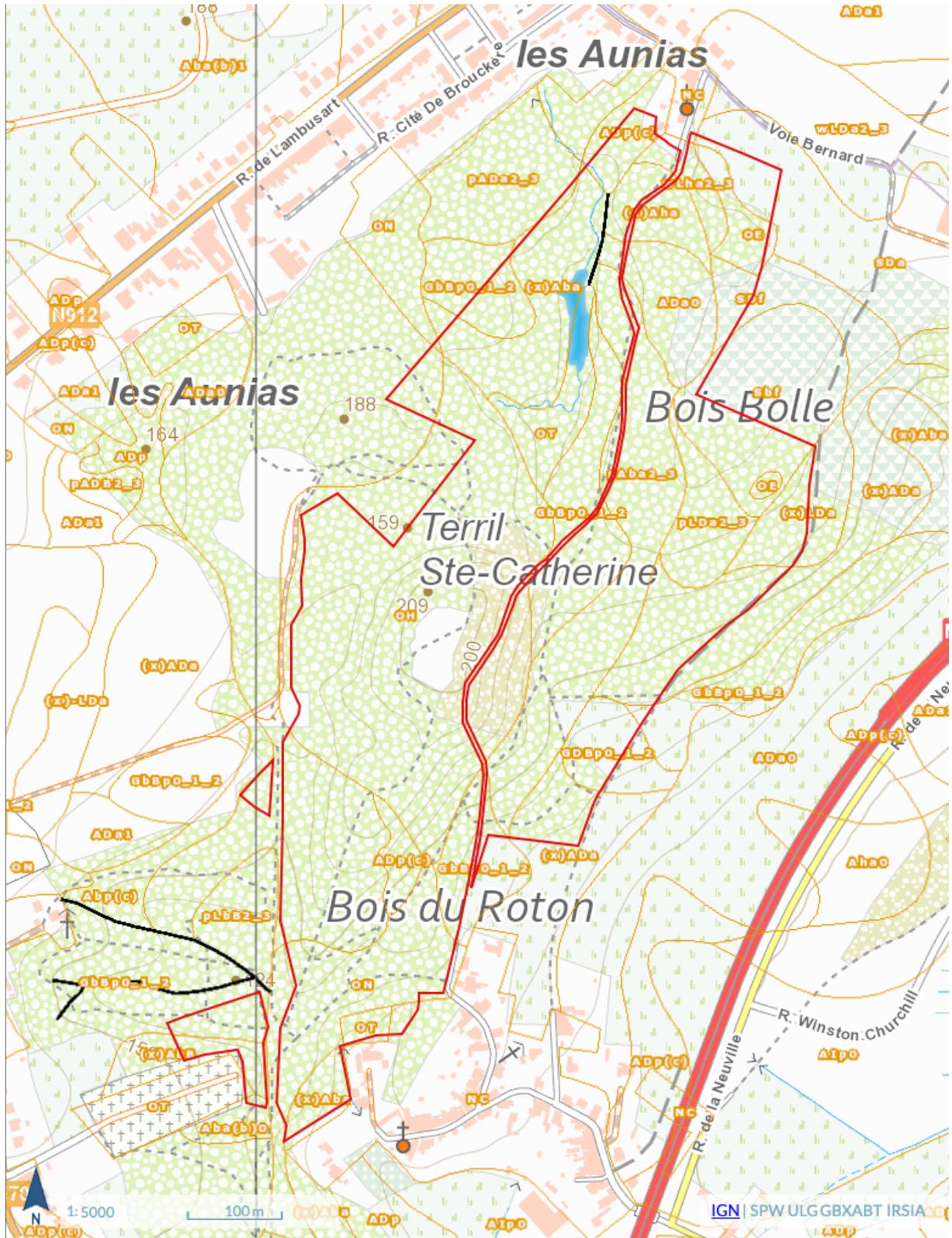


Figure 4. Carte des sols.

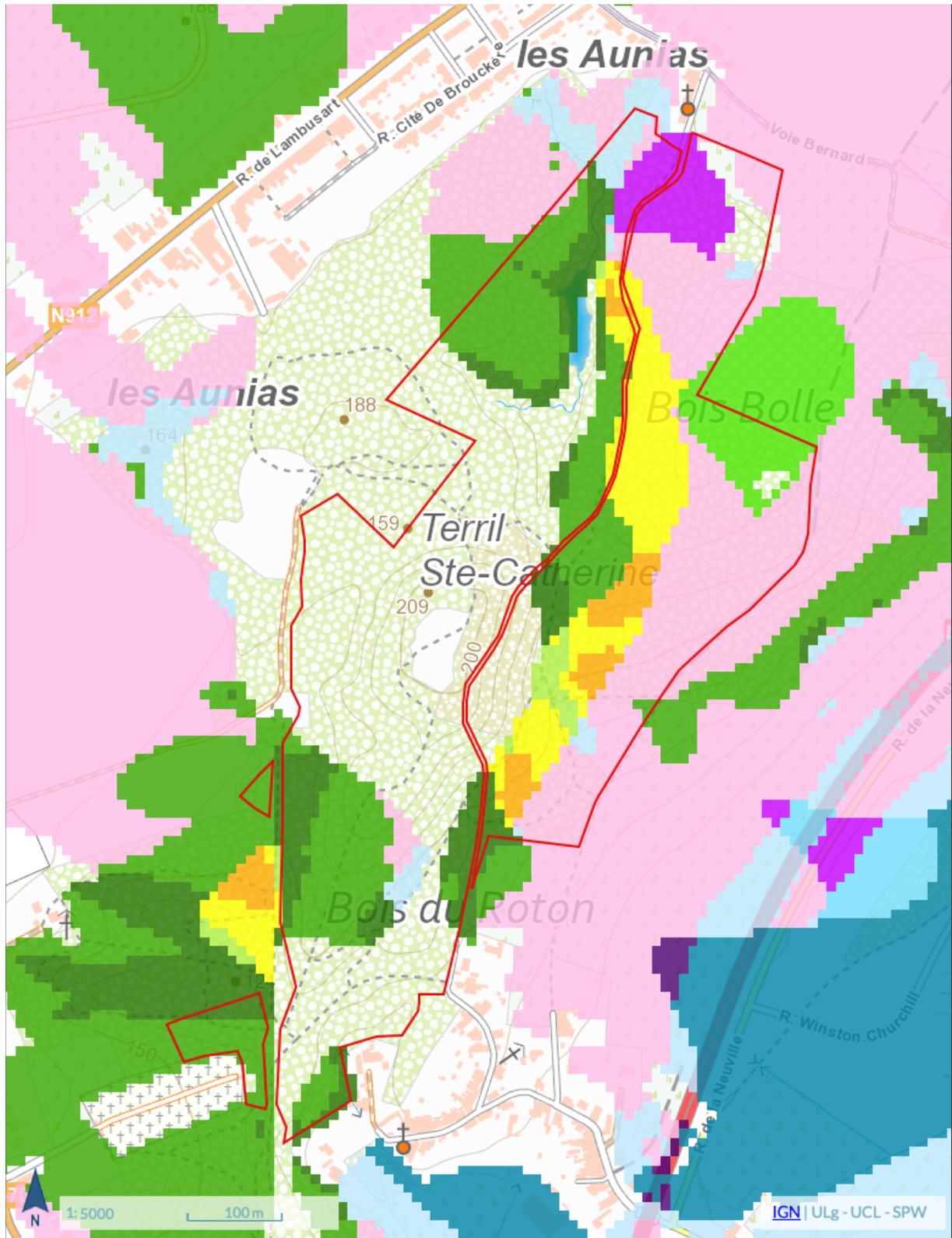


Figure 5. Carte des niveaux hydriques.



Figure 6. Légende de la carte des niveaux hydriques (Petit et al., 2017).

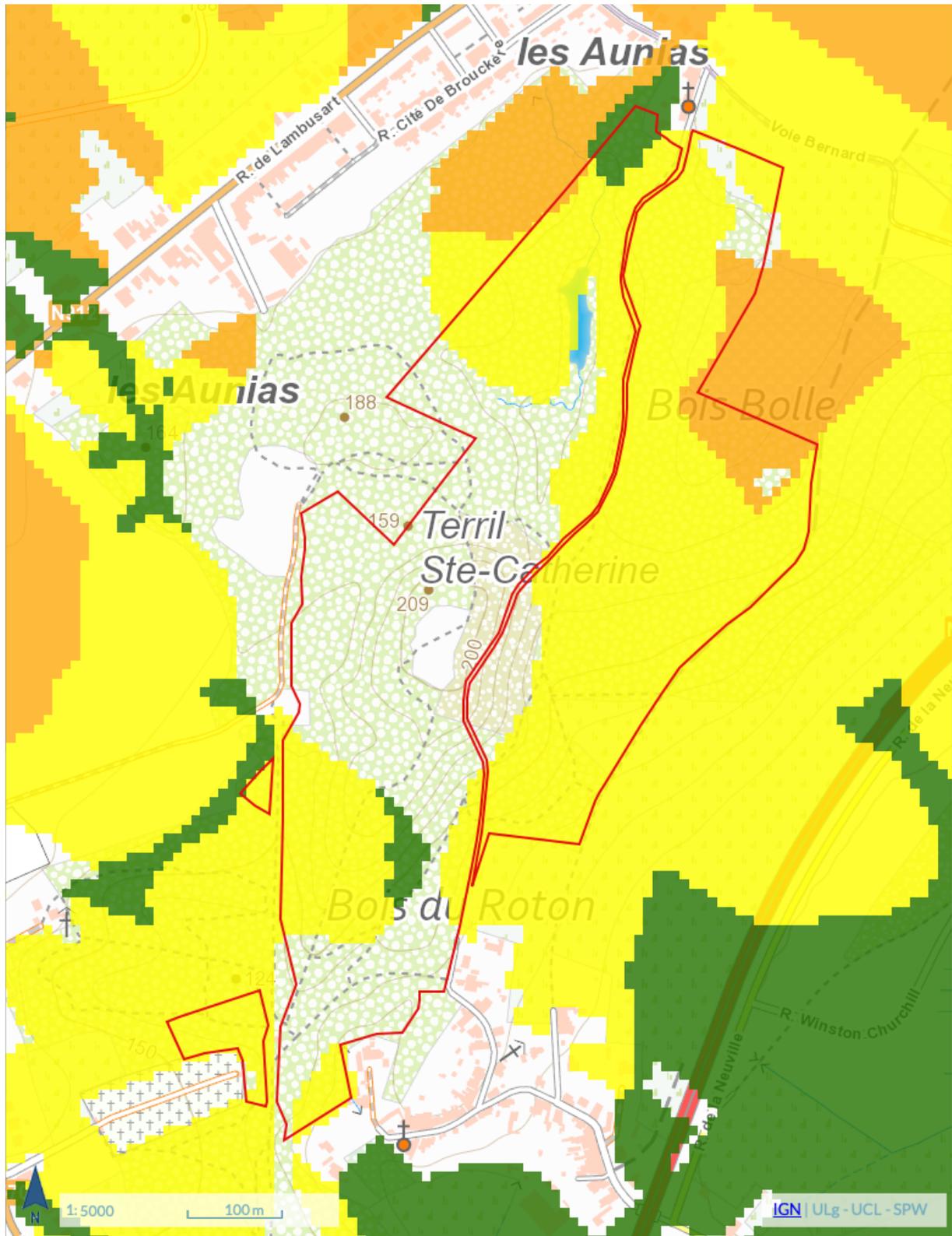


Figure 7. Carte des niveaux trophiques.

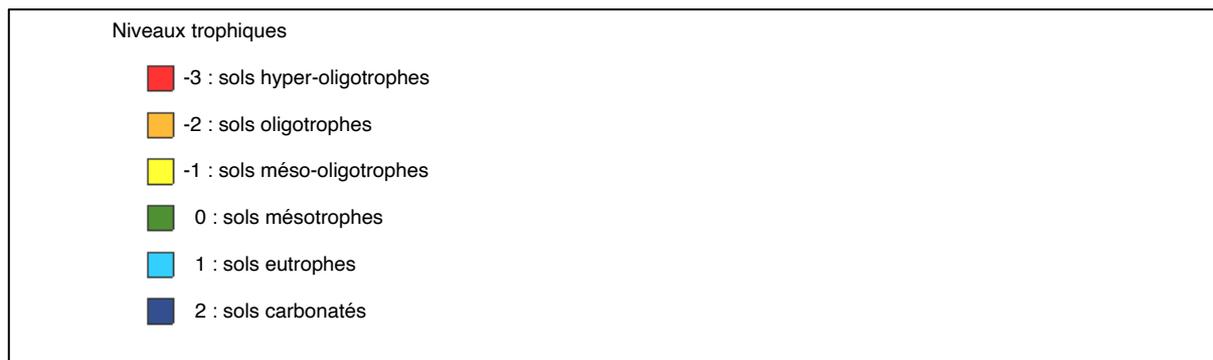


Figure 8. Légende de la carte des niveaux trophiques.

Estimation de la valeur du fond

Le fond forestier représente le terrain nu, sans arbre croissant. Les valeurs fournies dans le tableau 1 se basent sur des ventes similaires réalisées dans la région. Ces valeurs sont corrigées pour tenir compte des possibilités de production (types de sols, pente, facilité d'exploitation, distances de débardage et quais de stockage), des contraintes législatives (plan de secteur, etc.), des superficies d'un seul tenant et de la possibilité de jouir d'un droit de chasse. L'estimation réalisée pourrait être revue à la hausse de 10% de sa valeur en considérant qu'il s'agit d'une propriété d'un seul tenant, rare à la vente pour la région. Sa valeur s'élèverait alors à un peu plus de 210 000 €.

Tableau 1. Calcul de valeur du fond.

Zone	Superficie (ha)	Valeur attribuée (€/ha)	Sous-total (€)
Zone forestière à sols caillouteux de teruil	17,1228	5000	85 613,80
Zone forestière à sols corrects	12,2932	7500	92 199,30
Zone d'espaces verts	1,9857	8000	15 885,92
Zone d'habitat	0,2649	Non évaluée	Non évaluée
ZACC	0,2114	5 000	1 057
Total	31,8780 ha		194 756,02 €

Estimation de valeur des arbres sur pied

L'estimation de la valeur des arbres sur pied se base sur un inventaire total réalisé dans les catégories marchandes. Le seuil d'inventaire a été fixé à 90 cm de circonférence à 1,5 m du sol et ce, à condition qu'un billon de minimum 4 m de sciage puisse être retiré de l'arbre. Les essences considérées comme commercialisables sont le chêne, le hêtre, le frêne, le merisier, le robinier et l'érable sycomore. Pour tous ces arbres inventoriés pied par pied, un coefficient de houppier a été appliqué par catégorie de grosseur et par essence afin d'estimer la quantité de bois de trituration ou de chauffage contenu dans leur houppier.

L'estimation des prix des bois sur pied se base sur les données fournies par la Fédération Nationale des Experts Forestiers de Belgique (voir annexe I). Les fourchettes moyenne de ces

prix ont été utilisées au vu de la qualité des chênes (rectitude, hauteur de fût, présence de gélivure faible et peu de risque de roulure au pied). Les bois ont été considérés d'une qualité de bois d'industrie : qualité courante de sciage.

Le tableau ci-dessous reprend le détail de l'inventaire réalisé dans les catégories marchandes au travers de l'ensemble de la propriété. Les volumes sont estimés sur des hauteurs de recoupe variables selon les catégories de grosseur et qualité. Ces volumes sont estimés selon les tables de cubage de Dagnelie (Dagnelie et al., 1999).

Tableau 2. Inventaire des bois commerciaux et estimation des volumes.

Essence Qualité Catégorie	Chêne indigène		Chêne d'Amérique		Hêtre		Feuillus divers (érable, robinier, merisier)		Mélèze	
	Nombre	Vol. (m3)	Nombre	Vol. (m3)	Nombre	Vol. (m3)	Nombre	Vol. (m3)	Nombre	Vol. (m3)
75									1	0.453
85									8	4.956
95	15	6.069					1	0.302	9	7.268
105	34	16.961					4	1.566	14	14.283
115	29	17.471			1	0.606	8	4.240	25	31.379
125	78	70.681	2	1.759	1	0.906	12	9.486	12	18.134
135	33	34.973			1	1.058	14	13.427	19	34.024
145	48	58.855	2	2.365	1	1.221	9	9.249	7	14.631
155							1	0.991	9	21.748
165	35	64.258			2	3.675	2	2.969	7	19.335
175	27	55.836					1	1.455	2	6.257
185	23	53.199	1	2.177			4	7.535		
195	16	41.083	2	4.822						
205	12	34.019	1	2.656					1	4.365
215	23	71.642								
225	2	6.811								
235	2	7.418	1	3.450	2	7.395				
245	1	4.020			1	4.011				
255	39	171.831								
265	2	9.363								
275	1	5.025								
285	1	5.379								
295	1	5.745			1	5.740				
305	1	6.111	1	5.470						
Total	423	746.750	10	22.699	10	24.613	56	51.220	114	176.834

Les prix estimés sont repris dans le tableau à l'annexe 1. Le prix moyen, qui correspond à la moyenne du prix inférieur et supérieur fournis par la FNEF a été retenu au vu de la qualité des bois, des accès pour l'exploitation et du relief du terrain. Le montant total de volume grume est estimé à 149 943 €.

Le volume de bois de chauffage lié aux houppiers de ces arbres ainsi que les petits bois est estimé à 400 m³. Ce volume valorisé à 18€/m³ représente un prix de 7 200 €.

Estimation de la valeur totale de la propriété

Le tableau 3 reprend l'ensemble des valeurs estimées de bois sur pied et du fond forestier. Au vu de la situation, de la superficie concernée et du fait que celle-ci se trouve être d'un seul tenant, la valeur totale de la propriété est estimée à un montant allant de 871 513 à 957 318 €.

Tableau 3. Estimation de la valeur totale de la propriété.

Poste	Estimation basse (€)	Estimation Haute (€)
Fonds de bois	194 756	210 000
Bois marchands	149 943	149 953
Houppiers bois marchands et petits bois	7 200	7 200
TOTAL	351 899 €	367 143 €

Toutes les données ayant servi à établir ce rapport peuvent être consultées sur simple demande auprès de son auteur.

Bibliographie

Dagnelie P., Palm R., Rondeux J., Thill A. (1999). Tables de cubage des arbres et des peuplements forestiers. Gembloux : Presses Agronomiques de Gembloux, 128 p.

Petit S., Cordier S., Claessens H., Ponette Q., Vincke C., Marchal D., Weissen F. (2017). Fichier écologique des essences. Forêt.Nature, UCLouvain-ELIe, ULiège-GxABT, SPWARNE-DNF. fichierecologique.be (12/02/2023).

ANNEXES

Annexe I : Prix des bois sur bois – Automne 2024 – Fédération Nationale des Experts Forestiers ASBL

FEDERATION NATIONALE DES EXPERTS FORESTIERS A.S.B.L. Avenue Gouverneur Bovesse, 112/18, 5100 JAMBES, Tél. 081/31.31.58

PRIX MOYENS DES BOIS SUR PIED (Prix m³ en Euros)

automne 2024

FEUILLUS							
Circf. À 1,5m.	100-119	120-149	150-179	180-199	200-219	220-249	250 et +
Chênes de qualité	80 € / 120 € →	120 € / 180 € →	180 € / 250 € →	220 € / 300 € →	300 € / 350 € →	300 € / 350 € →	300 € / 400 € →
Chênes industriels	50 € / 80 € →	80 € / 140 € →	130 € / 180 € →	150 € / 220 € →	200 € / 250 € →	200 € / 250 € →	200 € / 250 € →
Chênes d'Amérique	45 € / 80 € →	80 € / 120 € →	120 € / 180 € →	140 € / 200 € →	140 € / 200 € →	140 € / 200 € →	140 € / 200 € →
Hêtres de qualité	40 € / 60 € →	60 € / 90 € →	80 € / 110 € ↗	90 € / 120 € ↗	100 € / 130 € ↗	100 € / 130 € →	100 € / 130 € →
Hêtres industriels	30 € / 50 € →	40 € / 60 € →	50 € / 70 € →	50 € / 80 € →	50 € / 80 € →	50 € / 80 € →	50 € / 80 € →
Frênes de qualité	60 € / 80 € ↗	90 € / 130 € ↗	100 € / 140 € ↗	110 € / 150 € ↗	110 € / 150 € ↗	110 € / 150 € ↗	110 € / 150 € ↗
Frênes industriels	30 € / 45 € →	50 € / 70 € →	60 € / 80 € →	70 € / 90 € →	70 € / 100 € →	70 € / 100 € →	70 € / 100 € →
Peupliers élagués	20 € / 25 € →	30 € / 40 € →	45 € / 60 € →	45 € / 60 € →	45 € / 60 € →	45 € / 60 € →	45 € / 60 € →
Peupliers non élagués	20 € / 25 € →	25 € / 30 € →	30 € / 35 € →	30 € / 35 € →	30 € / 35 € →	30 € / 35 € →	30 € / 35 € →
Erables	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	40 € / 60 € →	60 € / 80 € →	60 € / 80 € →	60 € / 80 € →	60 € / 80 € →
Merisiers	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →	30 € / 40 € →

Bois de chauffage : 10 à 20 euros/m³ apparent - stère (Région Wallonne) ↘ 10 à 15 euros/m³ apparent - stère (Région Flamande) ↘

Baliveaux (70 - 100 cm de circonférence) : 20 à 35 euros/m³ ↘

Trinuration 5 à 10 €/tonne →

EPICEAS								
Circf. À 1,5m.	20-39	40-59	60-69	70-89	90-119	120-149	150-179	180 et +
Epicéas sains	5 € / 10 € →	20 € / 35 € ↗	35 € / 60 € ↗	50 € / 75 € ↗	75 € / 95 € ↗	85 € / 105 € ↗	85 € / 105 € ↗	85 € / 105 € ↗
Epicéas scolytés frais	0 € / 5 € →	5 € / 10 € →	10 € / 20 € →	15 € / 25 € →	20 € / 40 € →	25 € / 40 € →	25 € / 45 € →	25 € / 45 € →

AUTRES RESINEUX								
Circf. À 1,5m.	20-39	40-59	60-69	70-89	90-119	120-149	150-179	180 et +
Mélèzes	3 € / 8 € →	5 € / 15 € →	15 € / 30 € →	30 € / 45 € ↗	50 € / 70 € ↗	55 € / 75 € ↗	65 € / 85 € ↗	65 € / 85 € ↗
Pins sylvestres	3 € / 8 € →	5 € / 15 € →	10 € / 15 € →	20 € / 30 € →	30 € / 45 € ↗	40 € / 50 € ↗	45 € / 55 € ↗	45 € / 55 € ↗
Pins de Corse	3 € / 8 € →	5 € / 15 € →	10 € / 15 € →	20 € / 30 € →	30 € / 45 € ↗	40 € / 50 € ↗	45 € / 55 € ↗	45 € / 55 € ↗
Douglas	3 € / 8 € →	10 € / 20 € ↗	25 € / 35 € ↗	45 € / 65 € ↗	55 € / 75 € ↗	75 € / 95 € ↗	80 € / 105 € ↗	80 € / 110 € ↗

Annexe II : Hauteurs de recoupe par essence et catégorie de grosseur

Essence Qualité Catégorie	Chênes ind. Normale Hauteur recoupe	Chêne d'A. Normale Hauteur recoupe	Mélèze Normale Hauteur recoupe	Hêtre Normale Hauteur recoupe	Aulne Chauffage Hauteur recoupe	Érable syc. Normale Hauteur recoupe	Bouleau Normale Hauteur recoupe	Frêne Normale Hauteur recoupe	Robinier Normale Hauteur recoupe	Merisier Normale Hauteur recoupe
75	/	/		/	/	/	/	/	/	/
85	/	/		/	/	/	/	/	/	/
95	6	6		6	6	6	6	6	6	6
105	6	6		6	6	6	6	6	6	6
115	6	6		6	6	6	6	6	6	6
125	8	8		8	8	8	8	8	8	8
135	8	8		8	8	8	8	8	8	8
145	8	8		8	8	8	8	8	8	8
155	8	8		8	8	8	8	8	8	8
165	10	10		10	10	10	10	10	10	10
175	10	10		10	10	10	10	10	10	10
185	10	10	VC40	10	10	10	10	10	10	10
195	10	10		10	10	10	10	10	10	10
205	10	10		10	10	10	10	10	10	10
215	10	10		10	10	10	10	10	10	10
225	10	10		10	10	10	10	10	10	10
235	10	10		10	10	10	10	10	10	10
245	10	10		10	10	10	10	10	10	10
255	10	10		10	10	10	10	10	10	10
265	10	10		10	10	10	10	10	10	10
275	10	10		10	10	10	10	10	10	10
285	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
295	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
305	10	10	10	10	10	10	10	10	10	

Annexe III : prix unitaire des bois sur pied en euros

Essence Qual.	Chêne Q. normale			Hêtre			Feuillus divers			Chêne rouge d'Amérique			Mélèze		
	PUinf	Pmoy	PUsup	PUinf	Pmoy	PUsup	PUinf	Pmoy	PUsup	PUinf	Pmoy	PUsup	PUinf	Pmoy	PUsup
75	25	32.5	40	15	20	25	10	15	20	10	15	20	30	37.5	45
85	30	40	50	20	25	30	15	20	25	15	20	25	30	37.5	45
95	40	55	70	25	33	41	20	25	30	20	25	30	50	60	70
105	50	65	80	30	40	50	30	35	40	45	62.5	80	50	60	70
115	50	65	80	30	40	50	30	35	40	45	62.5	80	50	60	70
125	80	110	140	40	50	60	30	35	40	80	100	120	55	65	75
135	80	110	140	40	50	60	30	35	40	80	100	120	55	65	75
145	80	110	140	40	50	60	30	35	40	80	100	120	55	65	75
155	130	155	180	60	75	90	40	50	60	120	150	180	65	75	85
165	130	155	180	60	75	90	40	50	60	120	150	180	65	75	85
175	130	155	180	60	75	90	40	50	60	120	150	180	65	75	85
185	150	185	220	80	95	110	60	70	80	140	170	200	65	75	85
195	150	185	220	80	95	110	60	70	80	140	170	200	65	75	85
205	200	225	250	90	105	120	60	70	80	140	170	200	65	75	85
215	200	225	250	90	105	120	60	70	80	140	170	200			
225	200	225	250	90	105	120	60	70	80	140	170	200			
235	200	225	250	90	105	120	60	70	80	140	170	200			
245+	200	225	250	90	105	120	60	70	80	140	170	200			