

L'évaluation des propriétés forestières

Photo : Claude Chabot

Depuis quelques années, l'intérêt pour tout ce qui concerne l'environnement ne cesse d'augmenter. C'est ainsi que de plus en plus de gens considèrent une propriété forestière comme un endroit idéal pour une résidence secondaire, où il fait bon y pratiquer ses activités préférées comme la randonnée pédestre, la pêche, la chasse, le ski de fond, etc. Pour d'autres, il s'agit d'un placement à plus ou moins long terme où il est possible d'aménager, ou de faire aménager la forêt, et d'en tirer un certain revenu. L'insécurité de certains placements boursiers et les faibles taux de rendement offerts sont aussi des facteurs qui en ont amené plusieurs à investir dans les propriétés boisées. Enfin, le rythme de vie de plus en plus effréné de plusieurs citoyens n'est certainement pas étranger à cet attrait pour les propriétés en milieu rural.

CLAUDE CHABOT, ing. f., M. Env.

Cet engouement a ainsi généré, au fil des ans, une hausse significative de la valeur des propriétés forestières. Les municipalités ont ainsi pu profiter de revenus appréciables, provenant des taxes imposées sur la valeur marchande des propriétés, de plus en plus élevées.

L'avènement des réglementations municipales, régissant le prélèvement de matière ligneuse, a aussi – de façon intrinsèque – contribué à augmenter la valeur marchande des propriétés boisées. Il est en effet plus attrayant pour un éventuel acquéreur d'acheter une propriété pour laquelle un prélèvement uniforme de 30 à 40 % a été réalisé, en comparaison d'une propriété où une coupe totale aurait eu lieu, et ce, même si le prix est évidemment supérieur.

Lors de l'évaluation de la valeur marchande d'une propriété forestière, les volumes de matière ligneuse et les essences ont encore un rôle important à jouer, mais de plus en plus, d'autres éléments ont une incidence significative dans l'établissement de la valeur marchande. D'ailleurs, l'importance de ces facteurs est telle que dans bien des cas, même dans un contexte de mise en marché difficile, la valeur marchande des propriétés continue d'augmenter. C'est que, de plus en plus, les acheteurs s'intéressent à l'environnement forestier et de moins en moins au capital ligneux.

Pour l'évaluateur forestier aguerri, on est donc bien loin de la méthode d'évaluation qui consistait – à une certaine époque – à établir

la valeur du bois, auquel on additionnait la valeur du fond de terrain.

En effet, de plus en plus de facteurs, reliés à l'environnement, doivent être considérés. Le premier est sans contredit celui de la règle des trois « L », soit localisation, localisation et localisation, ce facteur étant primordial en évaluation. L'on pourrait traduire cette règle des trois « L » par une somme des facteurs comme, la distance des grands centres urbains (ou encore la facilité d'accès par un axe routier important), « l'allure » des propriétés avoisinantes, la qualité du paysage, l'intensité des coupes d'arbres visibles, etc. Parmi les autres éléments qui influent la valeur marchande d'une propriété forestière se trouvent, notamment, le zonage agricole (vert ou blanc),

Spécialistes en déchetage de bois



BROYAGE MOBILE ESTRIE

- Fabrication de biomasse à partir de résidus forestiers et de bois de déconstruction
- Services-conseils
- Projet clé en main
- Estimation réelle de vos besoins

www.broyagemobileestrie.com

Alain Grenier, prop. 819 565-3268



Photo : Claude Chabot

évaluation d'immeuble classique où un immeuble est évalué, en le comparant à d'autres bâtiments semblables, en ajustant la valeur avec des critères bien précis.

Enfin, qu'il s'agisse de planifier un achat, une vente ou encore d'une succession, l'évaluation de la valeur marchande par des experts du domaine, peut vous permettre d'économiser des dizaines de milliers de dollars.

Pour en savoir plus

Les références utilisées pour la rédaction de cet article sont disponibles auprès de M. Claude Chabot, ing.f., M. Env., chargé de cours Université de Sherbrooke à la maîtrise en Environnement, président de la firme

Chabot, Pomerleau & associés

9, rue principale Ouest, Magog J1X 2A4

- Tél. : 819 868-8888 - cpa@chabotpomerleauass.com

le zonage municipal, la présence de cours d'eau et de plans d'eau, la présence de zones sensibles comme les milieux humides, les écosystèmes forestiers exceptionnels, les pentes fortes, etc. Un chemin d'accès sur la propriété est aussi un élément important de même que la présence d'un droit de passage. Ce dernier contribue souvent à déprécier une propriété.

Rappelons que la valeur marchande se définit comme le prix le plus probable d'une propriété donnée, à une date spécifique, dans le contexte d'un marché libre ou normal. L'évaluation d'une propriété s'établit donc en analysant méticuleusement les éléments relatifs à la propriété soumise à l'étude et en tentant d'analyser ces mêmes éléments pour les propriétés retenues comme comparables.

Pour l'expert en évaluation forestière, il est clair qu'établir la valeur marchande d'une propriété s'apparente de plus en plus à une

Épandeur Ferti-Chaux

POUR ÉRABLIÈRES ET PLANTATIONS



- Cuve et pont éprouvés depuis 15 ans chez les producteurs de sapins
- 52 po de haut
- Pour tracteur min. 30 hp
- Réservoir de 1250 kg de chaux
- Chute 360°
- Environ 150 pi entre les tracées
- Entraînement direct au sol

Réservez la vôtre dès maintenant!



170, rue Dominion
Waterville (Québec) J0B 3H0

Tél. : 819 837-0844

conceptionduquette@bell.net

Conception et fabrication sur mesure depuis plus de 25 ans







Certification forestière FSC
 Aménagement de votre forêt
 Subventions à l'aménagement
 Évaluation de boisés
 Milieux humides et cours d'eau
 Règlementation municipale



Chabot, Pomerleau & Associés

T (819) 868-8888 F (819) 868-2280
cpa@chabotpomerleauass.com