

+
clermont auvergne métropole



Animation pour le regroupement et la gestion du foncier forestier : estimation de parcelles et accompagnement des propriétaires pour la vente et l'achat

Catalogue des valeurs estimées sur 414 ha de zones tests du territoire de la métropole

juillet 2025



marché	Groupement Clermont-Auvergne-Métropole Animation pour le regroupement et la gestion du foncier forestier : estimation de parcelles et accompagnement des propriétaires pour la vente et l'achat
version	Juillet 2025
rédacteurs	Johan Petit, expert forestier Forestry France Julien Auvert, bureau d'études Forestry France

Sommaire :

Rappel de la mission.....	p.3
Périmètre et méthodologie des estimations.....	p.4
Résultats des estimations par zones.....	p.6
Approche alternative par profils.....	p.16
Conclusion.....	p.23



Rappel de la mission



Cadre:

Dans le cadre d'un projet subventionné par la DRAAF et piloté par Clermont Auvergne Métropole, avec un groupement COFOR, SAFER et Forestry France, l'action vise à l'estimation d'un foncier forestier, l'animation et l'accompagnement auprès des propriétaires privés pour favoriser la mutation (vente ou achat de parcelles) dans un but d'émulation d'un foncier morcelé et parfois bloqué (BVSM, BND). Avec un constat de départ de surfaces forestières importantes pour le territoire concerné (23% du territoire de la Métropole) contrasté par une micro-propriété (<0,3h) en moyenne en forêt privée). Cette forêt privée est majoritairement non gérée, percluse de BVSM et BND, et avec des enjeux collectifs importants (climat, foncier, aménités, périurbanité, santé des forêts). Pour le volet expertise forestière les objectifs étaient la reconnaissance des forêts visées, l'estimation des valeurs, la mise en relation des propriétaires (en cours à date de rédaction du présent document) et le dégagement de leviers de « démorcellement ».

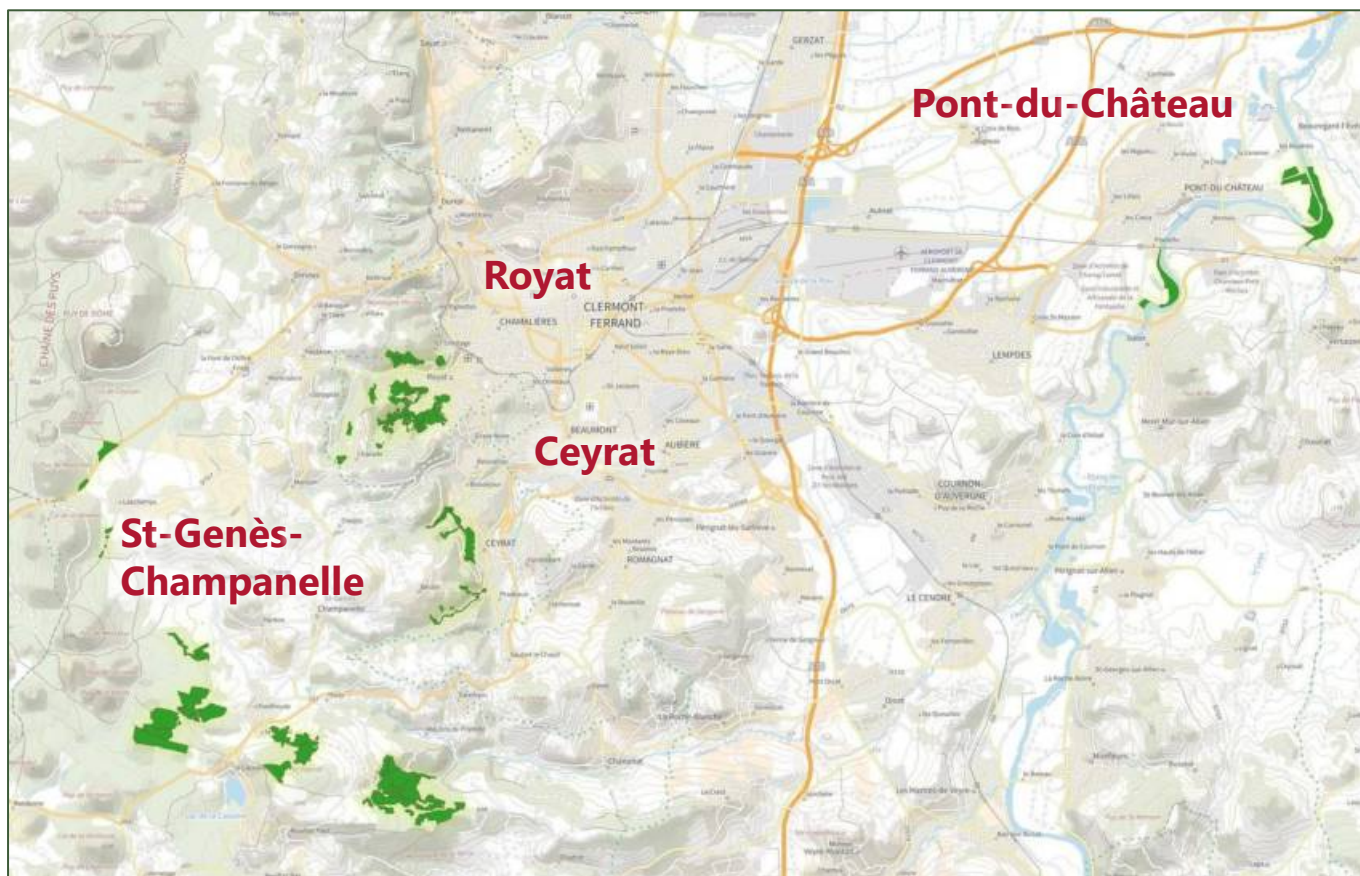
Calendrier:

La mission était d'une durée de quinze mois à partir d'octobre 2024. Les actions de Forestry consistaient en la visite et l'estimation des zones tests ciblées, la participation aux réunions d'échanges avec les communes et les propriétaires, et des éléments d'animation sur certains enjeux.

Objectifs de restitution:

Le produit des travaux du groupement doit être supporté techniquement par le portail « la Forêt Bouge » et la plate-forme de système d'information géographique « Cartopole ». Les propriétaires forestiers, collectivités et acteurs forestiers intéressés par la démarche se tourneront vers les services de Clermont Auvergne Métropole, porteurs de la démarche.

Périmètre et méthodologie des estimations



Zones de test retenues:

Les travaux ont porté sur 4 communes volontaires:

- Ceyrat
- Pont-du-Château
- Royat
- Saint-Genès-Champanelle

Avec un total de plus de 400 hectares de forêts tests et un découpage en 9 zones extrêmement variées, les visites ont été effectuées entre mai et juillet 2025.

Afin de satisfaire aux besoins d'estimations de larges portions de territoire forestier, Forestry France en accord avec le donneur d'ordre a élaboré une méthode d'approche globale (voir paragraphe « Méthodologie » et « Précautions méthodologique et techniques »).



Périmètre et méthodologie des estimations



Méthodologie

Pour les besoins de la mission, nous expérimentons une estimation par grande zone (qui diffère donc d'une expertise à la parcelle, voir paragraphe suivant). Il s'agit donc d'un avis de valeur « par zone » (ou « par bloc ») qui donne un ordre d'idée de la valeur pour une grande portion homogène de forêt en ignorant l'ancrage parcellaire, ainsi qu'une fourchette de valeur par grande zone géographique ou par profil. L'avis de valeur n'a pas la précision d'une expertise mais rend possible une base de négociation avec un engagement technique, financier et temporel réduit, ce qui était un enjeu majeur de faisabilité de la mission.

Cette méthodologie procède par analyse topographique et stationnelle préalable à visite, échantillonnage, puis description des peuplements/reconnaissance de grands ensembles, estimation par la valeur de consommation, la valeur d'avenir ou au forfait, puis consolidation de l'estimation par comparatif des grandes zones (définition de « profils » ou « terroirs » forestiers) sans harmonisation.

Précautions méthodologiques et techniques

L'avis de valeur par zone (ou par bloc) n'est pas une expertise forestière à la parcelle et ne s'y substitue pas en matière, notamment, d'établissement précis et exhaustif de la valeur d'un bien forestier donné. Les estimations données par l'avis de valeur par zone sont assises sur des appréciations rigoureuses par exemple du capital en place, de l'accessibilité, de l'état local du marché du bois mais s'affranchissent virtuellement du morcellement parcellaire. Une part importante des parcelles cadastrales d'une zone estimée ont été visitées, mais pas leur intégralité. Deux très petites surfaces, d'environ 30 ares, n'ont pas été visitées du tout car d'accès dangereux pour l'opérateur.

Les estimations par zone contenues dans ce catalogue des valeurs sont utilisables uniquement sur la zone d'étude et ne peuvent en aucun cas être extrapolées à d'autres zones forestières sur d'autres secteurs. Elles ont une durée de validité de **2 ans** (hors aléas climatique, sanitaire, économique etc. importants). Passé ce délai, il serait préférable d'actualiser les valeurs afin de tenir compte des évolutions des cours du bois, de l'état sanitaire des peuplements etc.

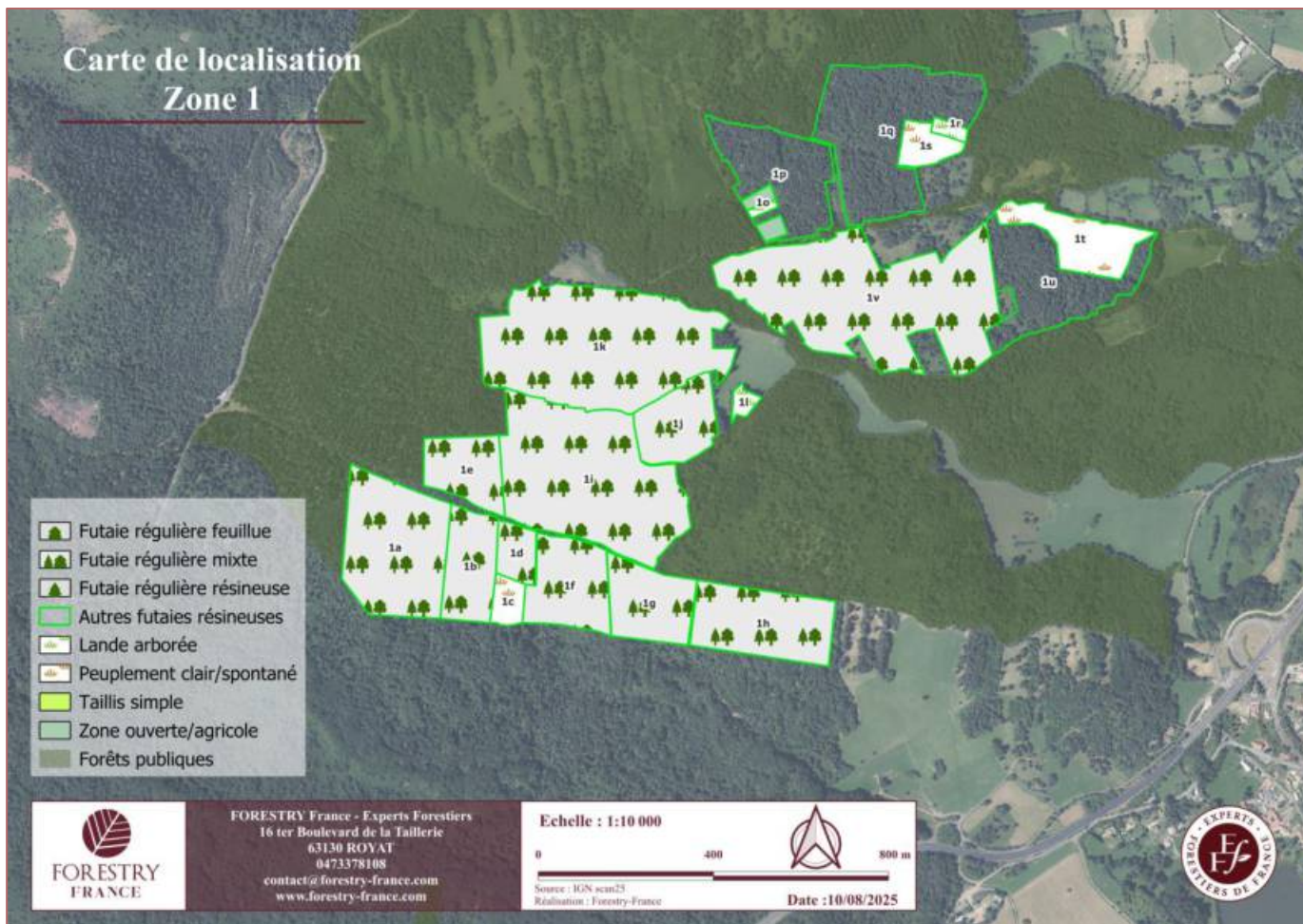
Dans le cadre de la mission, l'état géré ou non géré des parcelles traversées (c'est-à-dire possédant ou non un document de gestion durable) n'était pas porté à connaissance de Forestry France et n'est donc pas rentré en compte dans l'estimation.

Résultats des estimations par zone

Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

Avis de valeur par zone, par moyenne des valeurs de la série de chaque zone. Perspectives données à titre indicatif uniquement, l'avis de valeur par zone n'est pas une expertise forestière à la parcelle.

Zone 1 : Saint-Genès-Champanelle / Fontfreyde-Fallateuf-Mercoeur



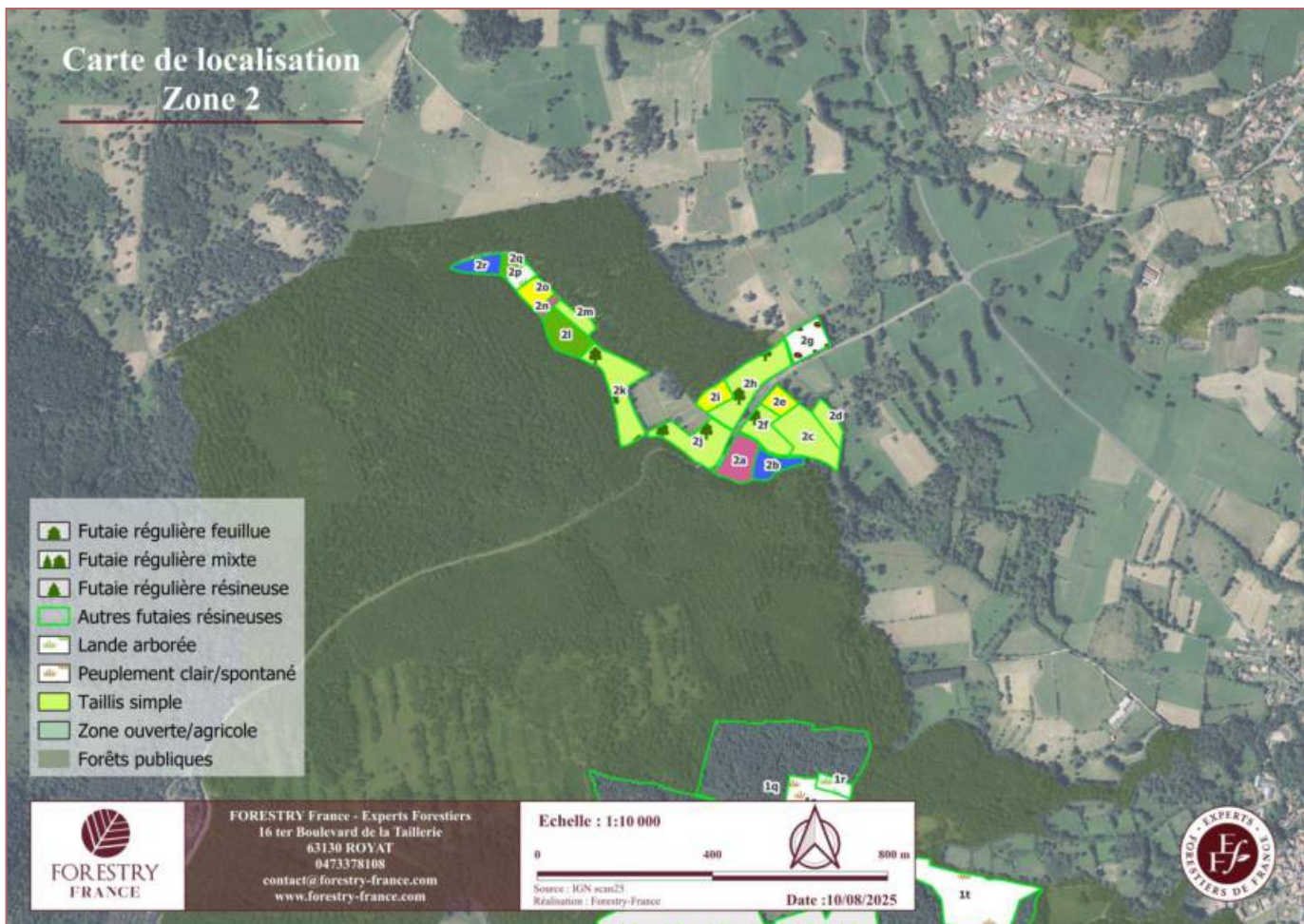
Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Zone homogène marquée par le replat et la prépondérance du pin
- Profils de pineraie/pineraie mélangée et hêtraies sur ancienne déprise agricole, avec très forte fréquentation

Perspectives

Économique	Bonne
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Bonne

Zone 2 : Saint-Genès- Champanelle / Noza-Les Palles Hautes



Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

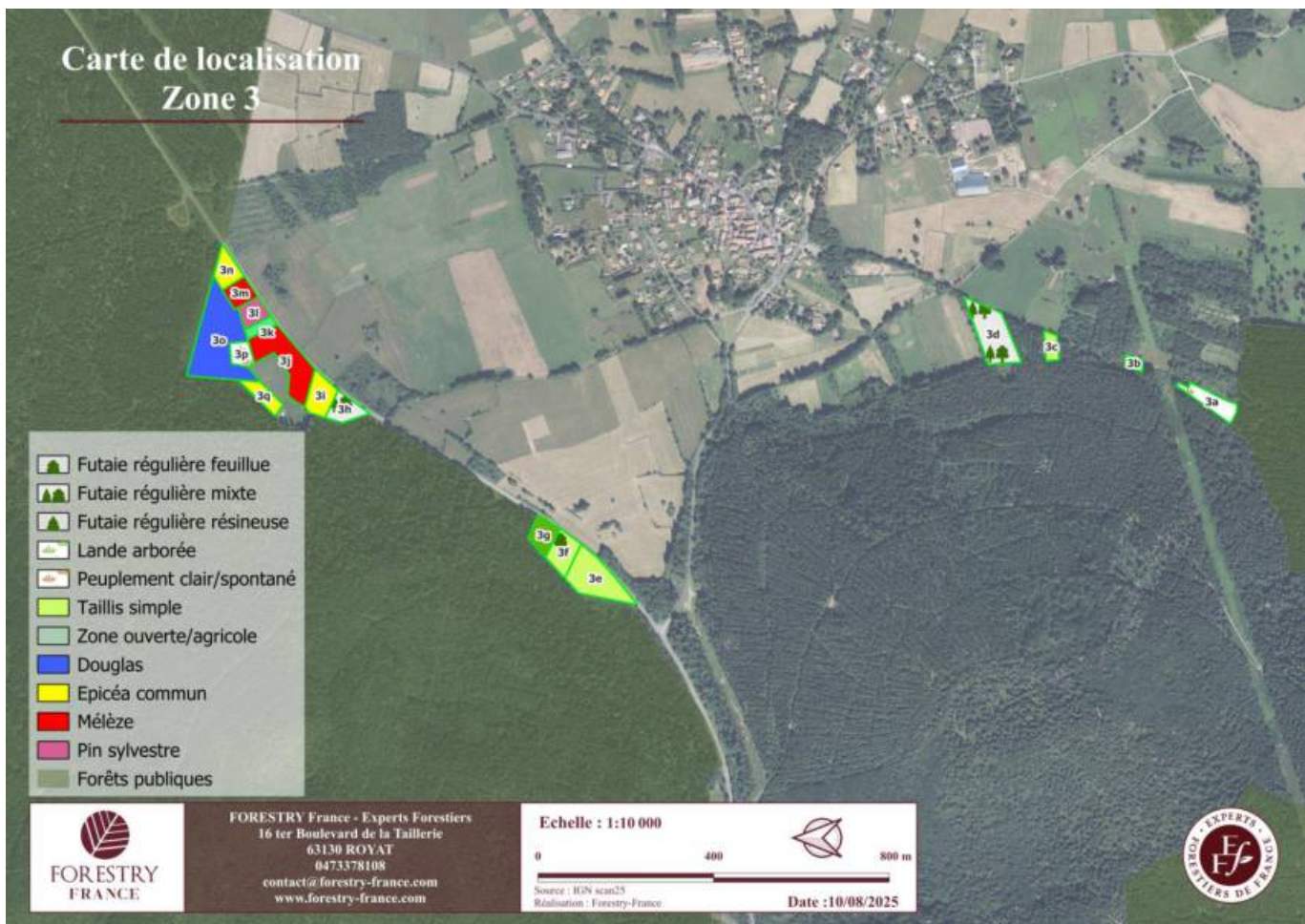
- Zone hétérogène marquée aux deux extrêmes par des parcelles plantées/gérées et des landes arborées

Perspectives

Économique	Moyenne
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Moyenne



Zone 3 : Saint-Genès- Champanelle / Laschamps



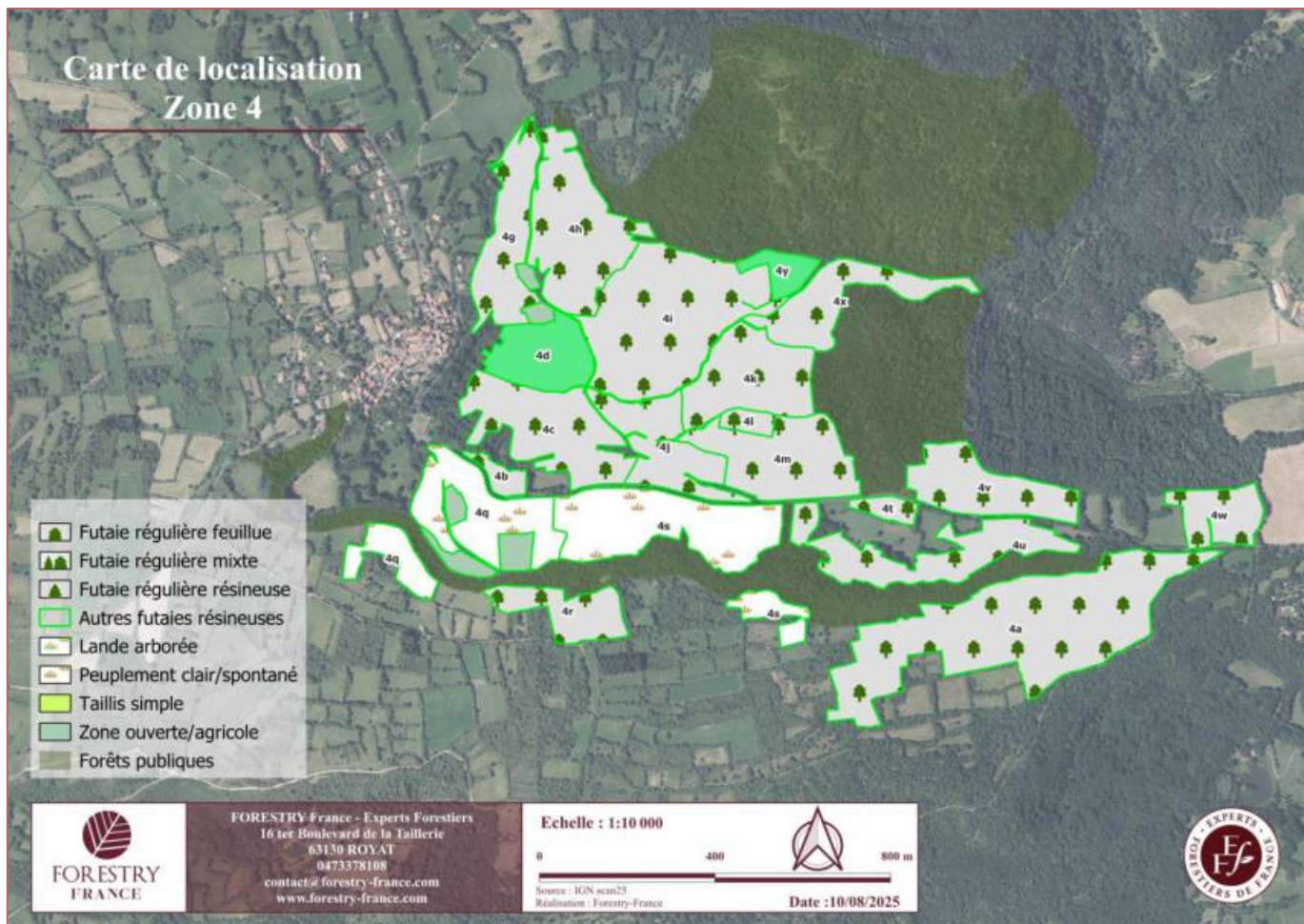
Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Zone de petit parcellaire tantôt géré/exploité et de landes arborées, sans cohérence générale de la zone

Perspectives

Économique	Moyenne
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Moyenne

Zone 4 : Saint-Genès- Champanelle / Nadaillat- Montagne de la Serre



Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

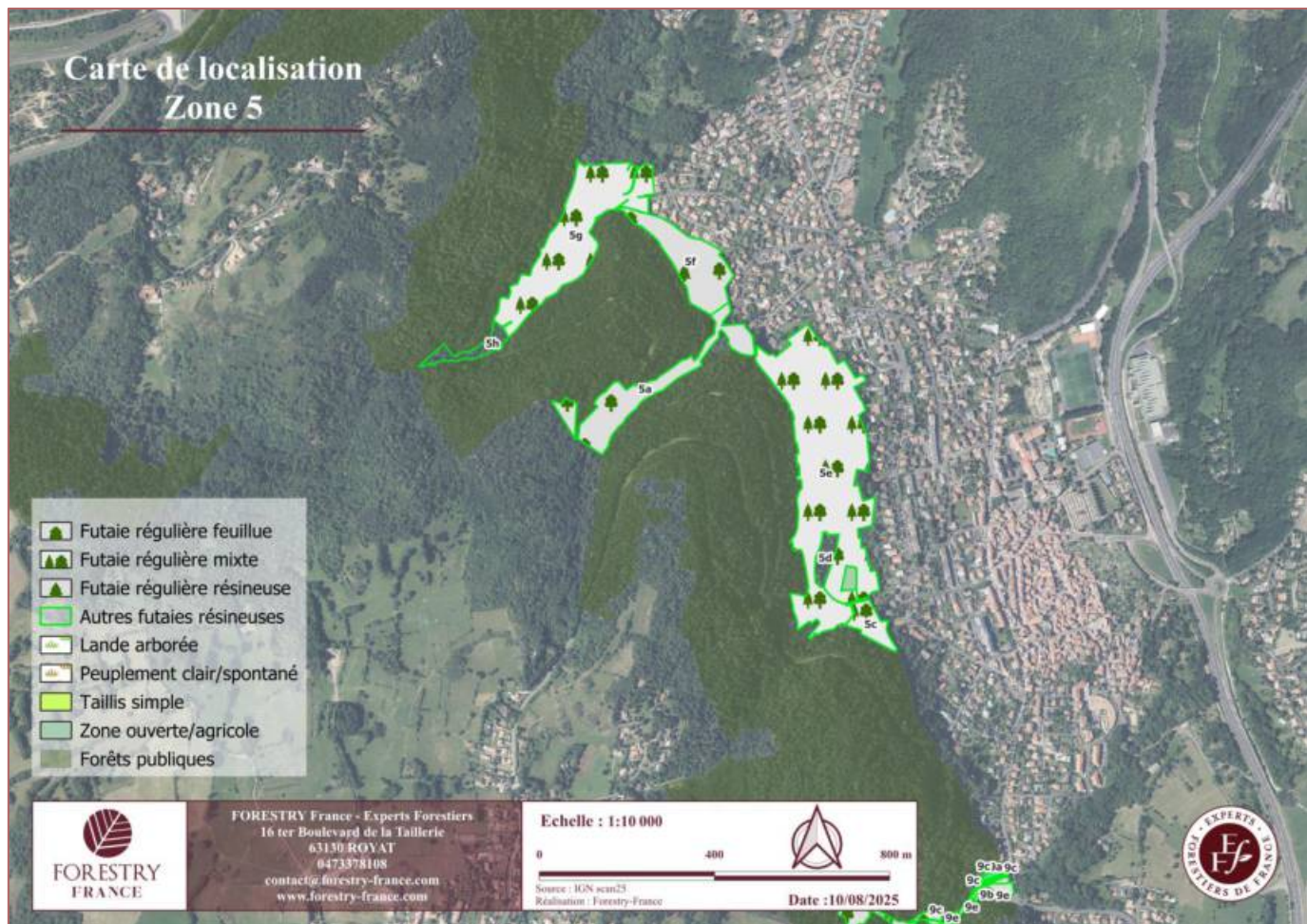
- Zone de densités feuillues spontanées très homogènes, marqué par l'humidité et les terrasses
- Profil net de frênaie humide à séchante sur cellulaire agricole en déprise, paysage typique de la Montagne de la Serre

Perspectives

Économique	Défavorable
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Moyen



Zone 5 : Ceyrat / coteaux de Ceyrat et Boissejour



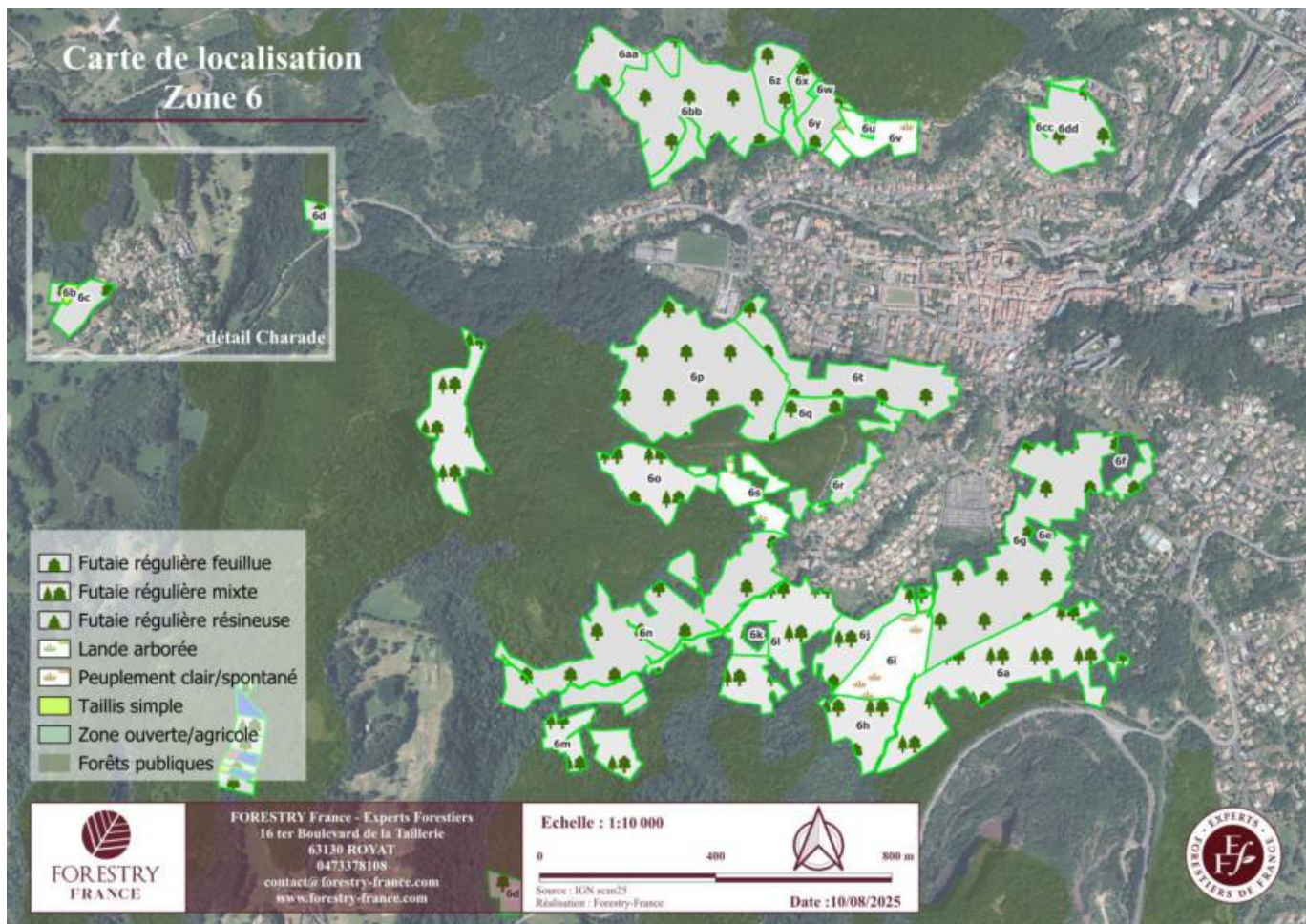
Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Côtes de faciès variés entre densités de pins, mélanges feuillus autour du châtaignier et de la frênaie-érablaie humide de fond de vallon
- Boisements très fréquentés, périurbains, donnant jusqu'aux jardins des habitations, marqués par la forte pente

Perspectives

Économique	Moyen
Environnementale	Moyen
Loisirs/aménités	Bonne

Zone 6 : Royat / Chemin des Crêtes-Puy de Chateix-coteaux de la Pauze et des Vigeraux



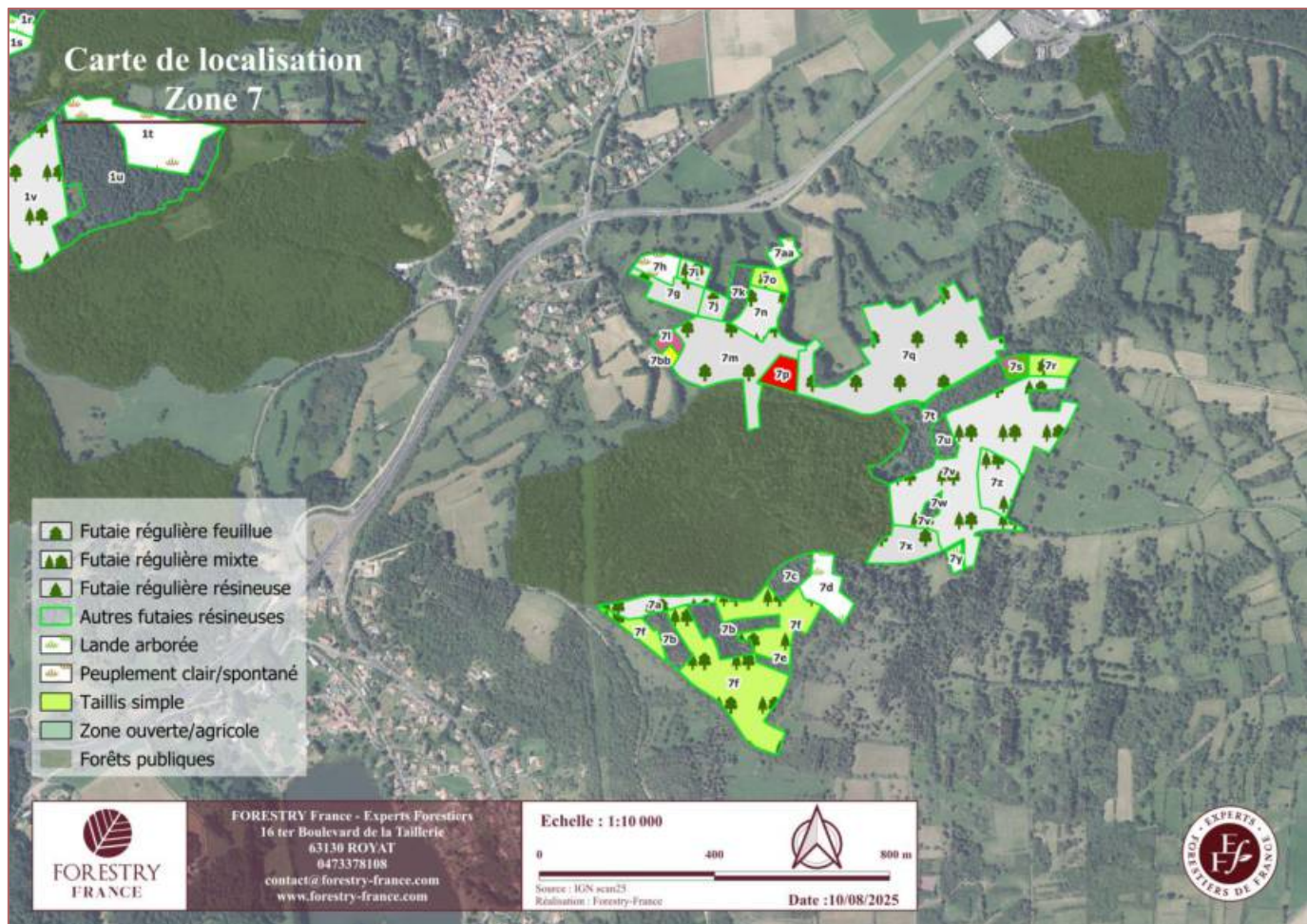
Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Côtes boisées essentiellement feuillues en mélange avec quelques parcelles résineuses, marquées par les fortes pentes et la thermophilisation des orientations sud (Chemin des Crêtes)
- Boisements très fréquentés, périurbains, donnant jusqu'à la ville et les habitations

Perspectives

Économique	Moyen
Environnementale	Moyen
Loisirs/aménités	Bonne

Zone 7 : Saint-Genès-Champanelle / Fontfreyde-la-Vigeral



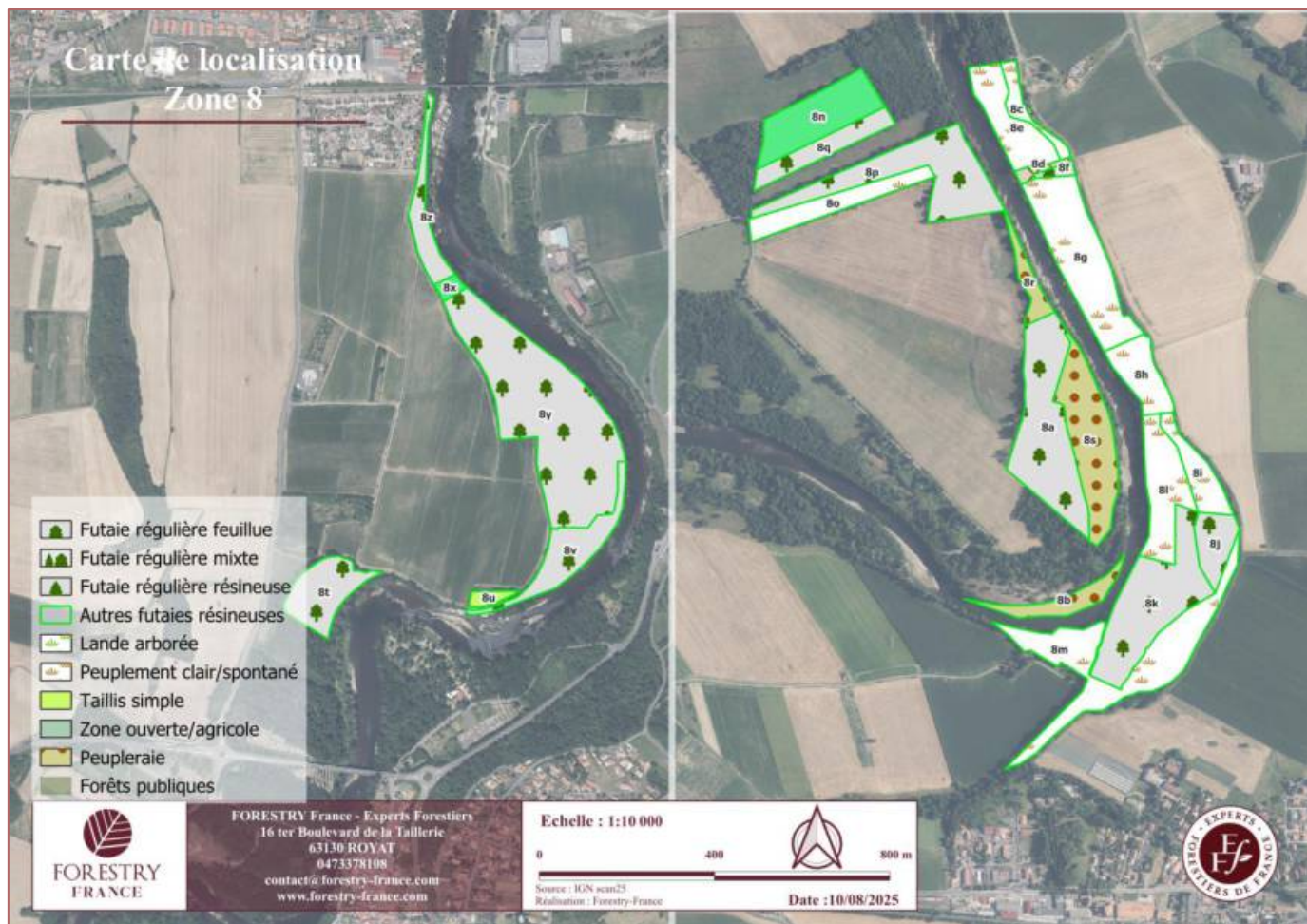
Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Zone à dominante de peuplement feuillus, feuillus mélangés à proportion de densités résineuses plantées mais pas ou peu gérées
- Profil périurbain et fréquenté en marge du bois des Condamines (ONF)

Perspectives

Économique	Bonne
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Bonne

Zone 8 : Pont-du-Château / les Boires-les Arrats-Chignat-Riberette



Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Boisements rivulaires du bord d'Allier, marqués par des sols alluviaux, certains effets du dérèglement climatique*, des bois de feuillus pauvres et la peupleraie
- Espaces fréquentés et périurbains (Riberette et les Boires)

Perspectives

Économique	Défavorable
Environnementale	Moyen*
Loisirs/aménités	Bonne



Zone 9 : Ceyrat / gorges de Ceyrat et sentier du berger



Zone	Surface	Valeur vénale Moy
1	89,8026 ha	5 186 €/ha
2	6,3655 ha	3 473 €/ha
3	9,2745 ha	3 889 €/ha
4	95,1694 ha	2 075 €/ha
5	20,9345 ha	3 357 €/ha
6	77,4403 ha	2 509 €/ha
7	39,3977 ha	3 772 €/ha
8	59,1939 ha	2 201 €/ha
9	6,1243 ha	1 550 €/ha

- Bande boisée étroite faisant l'accotement du chemin de randonnée et du ruisseau des gorges de l'Artière, très fréquentée et périurbaine, à valeur uniquement d'aménité.

Perspectives

Économique	Défavorable
Environnementale	Bonne
Loisirs/aménités	Bonne

Présentation des estimations par profils

Profils	Valeur vénale Moy
Pineraie des sols volcaniques	5 302€/ha
Frênaie humide	1 966€/ha
Futaie feuillue riche	2 910€/ha
Plantations isolées	7 785€/ha
Lande arborée, accru et noisetières	1 279€/ha

L'avis de valeur par profil est expérimental et n'est donné que pour illustration.

Il est obtenu par la moyenne des valeurs des parcelles de profil similaire des zones visitées.



Profil 1: les Pinaies des sols volcaniques

5 302€/ha valeur moyenne

exemples

1a / 1f / 1p / 7t / 6j / 6k



- Les forêts de pins sylvestres des sols volcaniques (notamment andosols) du pied de la chaîne des Puys jusqu'à Ceyrat/Royat
- Un faciès marqué par des peuplements subnaturels de pinaies pionnières pour la plupart matures (accrus sur anciennes pâtures de pied de volcan) souvent mélangé de feuillus (dominé par le hêtre) et de résineux épars issus de régénération naturelle de plantations voisines. Les sols sont fragiles et à préserver.
- La qualité des bois est hétérogène en général, avec des belles qualités par endroit grâce à un couple station / génétique favorable.





Profil 2: les Frênaies humides

1 966€/ha valeur moyenne

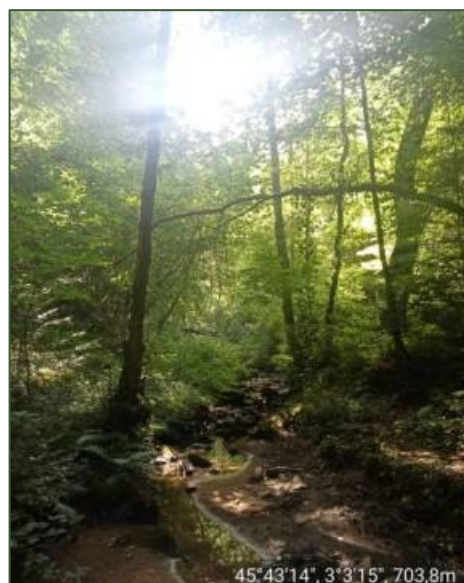
exemples

4c / 4x / 5g / 6y / 8g

- Même si le constat n'est pas systématique dans tous les peuplements visités, le frêne souffre globalement de la maladie de la chararose dans le département. Les peuplements se trouvent de tous âges et dans presque tous les contextes (accrus, recrus, fonds humides, périrubains, futaies feuillues).



- En dépit d'un bois historiquement recherché et bien valorisé, peu de débouchés sérieux pour le bois de frêne actuellement.



La frênaie de déprise sur cellule agricole de la Montagne de la Serre



FORESTRY
FRANCE



- Une frênaie humide typique des paysages de la Montagne de la Serre, ces peuplements d'accrus de moins de 50 ans s'installent sur les anciennes terrasses pastorales, en cellules quadrangulaires matérialisées par leurs chemins et leurs murets.

- A partir d'une parcelle exploitée (*fig.1*), l'enfrichement (*fig.2*) au fil des années installe le frêne et son cortège dans un état forestier (*fig.3*) qui conserve la forme cellulaire: arbres plus vieux alignés sur les murets et densités hétérogènes vers le centre.



fig.1



fig.2

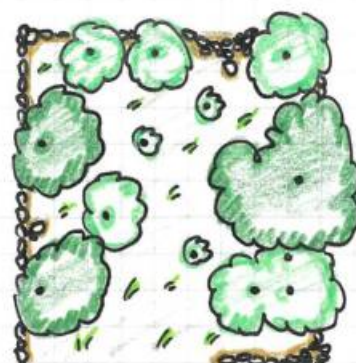


fig.3



Profil 3 : les Futaies feuillues riches / avec réserves

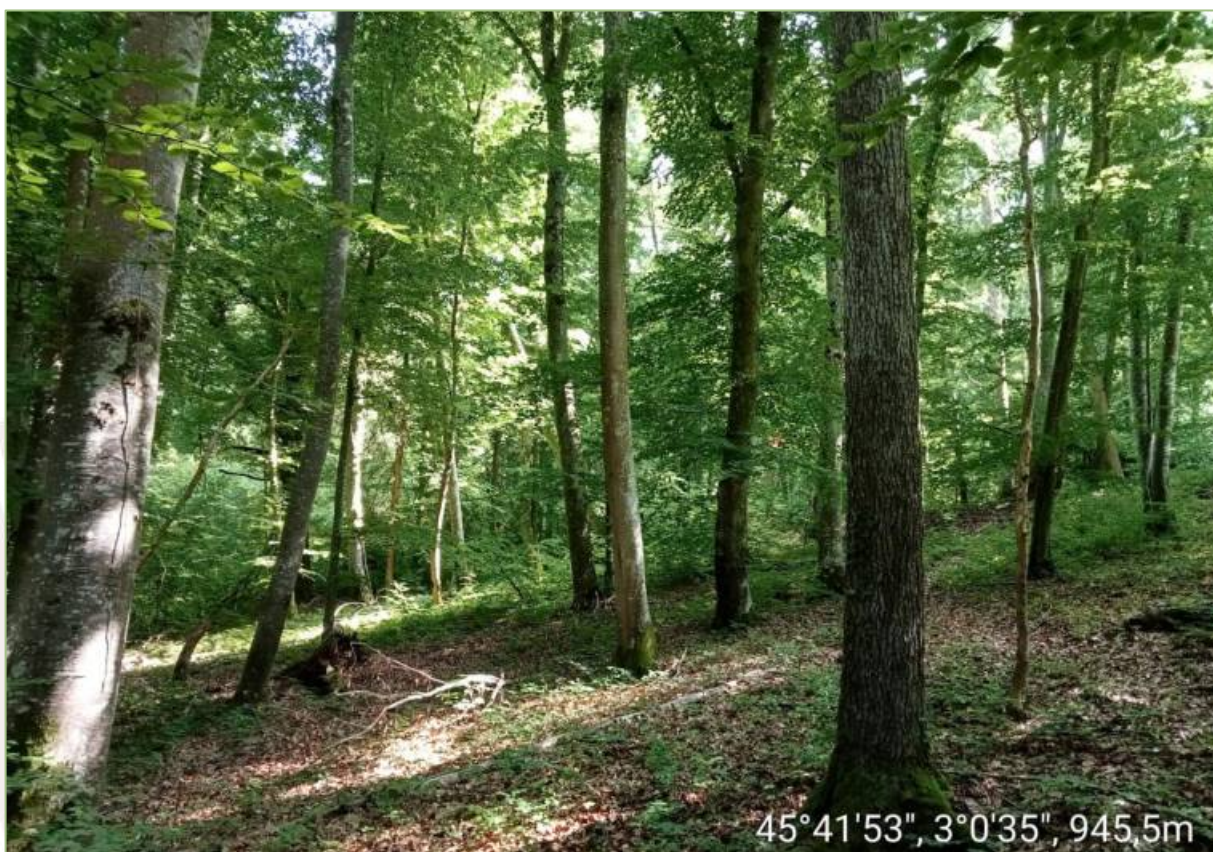
2 910€/ha valeur moyenne

exemples

1k / 7g / 7j / 6c / 8s



- Les futaies feuillues riches ou bénéficiant de réserves sont très variées: hêtraies, chênaies, hêtraie-chênaies, peupleraies etc.
- Les qualités Bois d'Œuvre sont rares dans les zones visitées. Une amélioration des peuplements en faveur de la qualité n'est possible que par une gestion soucieuse des stations et particulièrement des sols.



45°41'53", 3°0'35", 945,5m



Profil 4 : les Plantations résineuses isolées

7 785€/ha valeur moyenne

exemples

2l / 2o / 3n / 7b / 7w

- Les peuplements résineux isolés issus de plantations peuvent être regroupés dans trois catégories: les **peuplements gérés** (qui n'ont donc *a priori* pas besoin de la démarche présentée ici), les **peuplements en abandon de gestion** (ie des traces d'éclaircie ou de soins aux arbres dans le passé) et les **peuplements jamais gérés** (ie une plantation puis rien d'autre).
- Pour les peuplements en abandon de gestion, la reprise de gestion est la trajectoire évidente. Elle permet de

valoriser l'existant voire de se projeter sur un agrandissement du bien forestier. Pour les peuplements jamais gérés, la valeur se dégrade très vite (état sanitaire, casse, mauvaises qualités des produits).

- L'estimation de prime abord élevée de ces parcelles est à nuancer: elles sont souvent de petite surface, isolées, difficiles à exploiter, et donc le coût de l'exploitation peut surpasser le bénéfice théorique. Des actions de regroupement sont alors la stratégie à envisager.





Profil 5 : les Accrus, landes arborées ou noisetières

1 279€/ha valeur moyenne

exemples

2c / 2d / 7d / 4d / 3c



45°41'34", 3°0'38", 1079,5m

- Les accrus sont les boisements, souvent jeunes (âge <50 ans), peuplant des anciennes pâtures en déprise.
- Avec des essences comme les frênes ou érables (jeunes), les saules, les noisetiers ou les bouleaux, ces parcelles sont désavantagées par l'absence de capital, leur densité claire, et l'absence de perspectives d'amélioration (valeur d'avenir).
- Une mise en gestion forestière équivaut presque à partir de zéro (sauf projet de plus grande ampleur) ou bien un retour à l'exploitation agricole.



Conclusion

Le projet mené par le groupement porté par Clermont Auvergne Métropole a pour objectif l'animation pour le regroupement et la gestion du foncier forestier. L'estimation du foncier était un point de départ qui semblait essentiel pour donner envie aux propriétaires d'initier une vente, un achat, un échange de biens forestiers et pour ouvrir une voie de déblocage au morcellement et à l'absence de gestion.

L'accompagnement des propriétaires vers des actions volontaristes de mutation est une autre ambition de ce projet, et le regroupement des opérations forestières paraît être un levier fondamental pour agir sur l'enjeu de la très petite propriété forestière privée dans ces territoires tests du Puy-de-Dôme, dans toute sa multifonctionnalité.