

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard  
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00  
mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Julien TAURINYA  
Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06-13-61-56-67

Réf DS:15279030  
Réf OSE : 2023-25047-94802

La Directrice départementale des Finances  
publiques du Doubs

à

Monsieur le Maire  
de la Commune de Baume les Dames

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Parcelles forêt

*Adresse du bien :*

25110 Baume-les-Dames

*Valeur :*

**246 000€ HT** et hors droits d'enregistrement, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : LAURE Astrid, Agent, 03-81-84-72-46, contact.urbanisme@baumelesdames.org

## 2 - DATES

de consultation :	08/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/01/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	--

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Baume-les-Dames souhaite acheter des parcelles boisées à l'Hôpital rural afin de les intégrer dans le plan de gestion communal. Une partie est gérée par l'ONF.

Le prix négocié s'élève à 250 000€, prix évalué par l'ONF suite à expertise.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Baume-les-Dames est une ville du Doubs, à environ 35 km au nord-est de Besançon en direction de Montbéliard. Sa population compte 5405 habitants.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

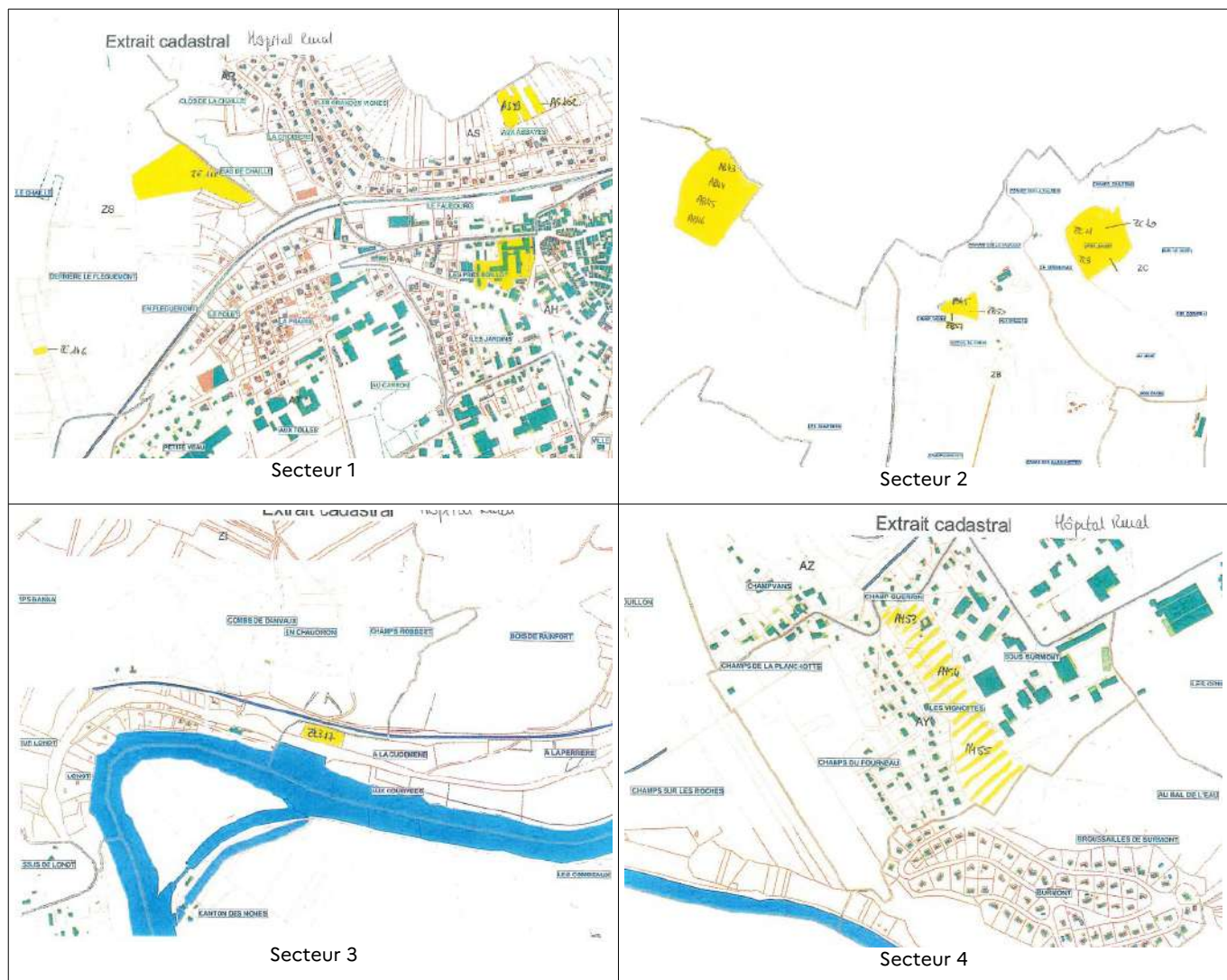
Il s'agit de parcelles boisées situées à la périphérie, pour la plupart, de la ville. Une parcelle (AY55) se trouve dans l'espace urbanisé de la commune.

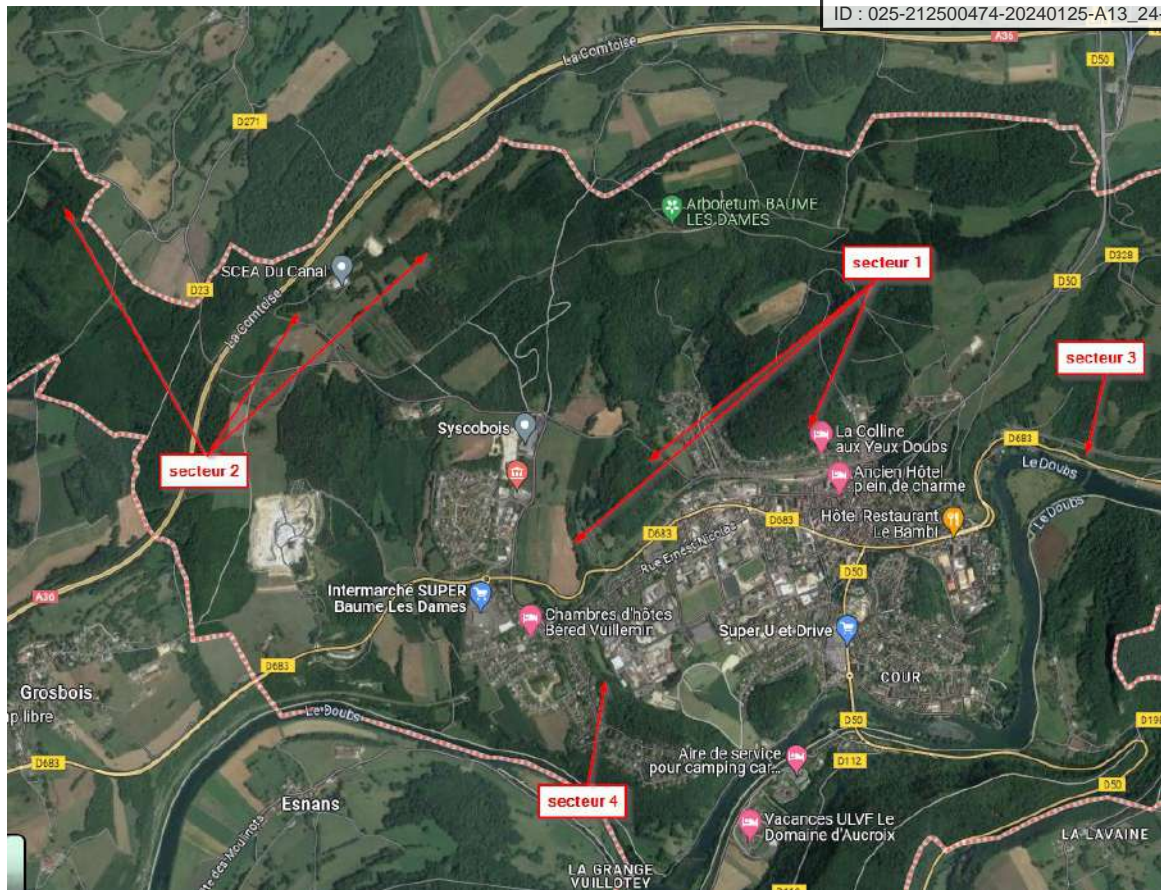
### 4.3. Références cadastrales

Commune	cadastre	ONF	PLU	Lieu-dit	contenance m <sup>2</sup>	Nature réelle
BAUME-LES-DAMES	AB43	1 +2	N	LE VAL	31 125	bois
	AB44	3 +4	N		31 525	
	AB45	5 + 6	N		31 100	
	AB46	7	N		34 450	
	AS99	8	N	AUX ABBAYES	4 744	
	AS102		N		1 425	
	ZB45	9	A	AUX BREZETS	6 393	bois/taillis
	ZB50		A		5 703	pré
	ZB57		A		3 278	bois/taillis
	ZC9	10	A	VERS BAUME	9 215	terres
	ZC10		N		2 135	
	ZC11		N		71 725	bois/taillis
	ZE111	11	N	DERRIERE FLEGUEMONT	20 740	
	ZE146		N		448	pré
	ZL317		N	A LA CUDEMENE	3 660	
	AY55		N	BURMONT	29 131	taillis sous futaie/taillis/pré
TOTAL					286 797	

### 4.4. Descriptif

Une partie des parcelles boisées, propriété de l’Hôpital rural, est gérée par l’ONF (plan de gestion). La parcelle AY55 se situe dans l’espace urbanisé de la commune, à l’ouest des ateliers municipaux.





L'ONF a établi les inventaires (voir annexes) pour chaque parcelle, avec le détail du nombre de tiges par essence et le volume de bois correspondant. Compte-tenu de l'expertise reconnue des services de l'ONF dans ce domaine, il est proposé de retenir les valeurs inventoriées dans chaque parcelle ONF, selon le détail suivant :

Diamètre Cm	Volumes sapin en m <sup>3</sup> par diamètre						Totaux
	3	4	6	7	9	10	
20 et -	1,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	3
25 et +	279,00	0,00	0,00	655,00	0,00	0,00	934
Totaux	280,00	0,00	0,00	657,00	0,00	0,00	<b>937</b>
Volumes chêne en m <sup>3</sup> par diamètre							
25 et -	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	5
30-45	0,00	26,00	13,00	12,00	56,00	51,00	158
50 et +	0,00	155,00	127,00	123,00	0,00	111,00	516
Totaux	1,00	181,00	140,00	135,00	56,00	166,00	<b>679</b>
Volumes hêtre en m <sup>3</sup> par diamètre							
25 et -	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	3
30-45	3,00	3,00	1,00	2,00	0,00	1,00	10
40 et +	0,00	0,00	7,00	1,00	0,00	4,00	12
Totaux	4,00	4,00	8,00	4,00	0,00	5,00	<b>25</b>
Volumes feuillus divers en m <sup>3</sup> par diamètre							
20 et -	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	7,00	9
25 et +	0,00	186,00	148,00	147,00	0,00	175,00	656
Totaux	0,00	187,00	148,00	148,00	0,00	182,00	<b>665</b>
Volumes bois chauffage en m <sup>3</sup> par diamètre							
20 et -	3,00	4,00	9,00	6,00	0,00	20,00	42
25 et +	3,00	50,00	54,00	48,00	0,00	71,00	226
houppiers	3,00	168,00	141,00	133,00	0,00	166,00	611
Totaux	9,00	222,00	204,00	187,00	0,00	257,00	<b>879</b>



A noter que les houpriers ont été valorisés dans le cadre de l'expertise.

Les parcelles ONF n°5, n°8 et n°11 n'ont pas été valorisées en raison principalement de la mauvaise qualité du bois présent.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

L'hôpital rural de Baume-les-Dames est propriétaire des parcelles.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

PLU de Baumes-les-Dames approuvé le 11/12/2003 et dernière modification le 22/06/2016

Commune	Parcelle	PLU
BAUME-LES-DAMES	AB43	N
	AB44	N
	AB45	N
	AB46	N
	AS99	N
	AS102	N
	ZB45	A
	ZB50	A
	ZB57	A
	ZC9	A
	ZC10	N
	ZC11	N
	ZE111	N
	ZE146	N
	ZL317	N
	AY55	N

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur probable de vente sera déterminée selon la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale par référence au marché immobilier local, c'est-à-dire à partir de l'étude objective des ventes de biens similaires.

La méthode appliquée pour la partie forestière est reprise ci-dessous :

La valeur technique d'une forêt est constituée par la somme des valeurs du fonds forestier, de la superficie et de la valeur du droit de chasse / pêche.

#### ➤ Fonds forestier

- Définition du fonds forestier: le fonds forestier, c'est ce qui reste après une coupe à blanc-étoc qui l'a parcourue toute entière. Ainsi défini, le fonds comprend, outre le sol, les valeurs incorporées au sol:
  - soit naturellement: souches, racines, graines tombées des arbres, provision d'humus, couverture morte et toutes les qualités physiques et chimiques que le sol a pu acquérir du fait de la présence des arbres.

- soit par le propriétaire: signes des limites, d'assainissement, routes, lignes d'aménagement, maisons forestières. Soit tout ce qui constitue l'équipement de la forêt.

Le fonds forestier est estimé par comparaison.

- La superficie peut se décomposer en deux éléments : la valeur de consommation et la valeur d'avenir. Il convient d'y ajouter le droit de chasse.
  - La valeur de consommation : Elle consiste à chiffrer, le plus précisément possible, le volume de bois par essence et par destination (bois d'œuvre, bois énergie) et à appliquer à ces volumes les tarifs moyens constatés en vente de bois sur pied.
  - La valeur d'avenir : Dans l'hypothèse où les bois ne sont pas arrivés à maturité, l'estimation théorique de la valeur d'avenir se fera à l'aide du taux interne de rentabilité sur la base de la méthode du prix de revient ou de la valeur d'attente (méthode appliquée par l'expert forestier).
  - La valeur cynégétique ou valeur du droit de chasse /pêche
- Principe de la décote immobilière

Dans le cadre d'une coupe de bois, un arbre non encore coupé qui y est inclus est considéré comme un meuble par anticipation, qui peut être vendu par un simple acte commercial, n'entraînant aucun frais annexe, notamment des frais de mutation ou d'enregistrement. En revanche, les arbres d'un peuplement, qui restent attachés au sol lors d'une vente d'une forêt, sont des immeubles par nature. Ils doivent supporter des droits d'enregistrement, des frais notariés et éventuellement des frais intermédiaires, ce qui impacte la valeur, d'où la notion de décote immobilière.

L'application de cette décote se base sur les principes suivants :

- les mercuriales de prix qui traduisent des valeurs brutes, dont les frais de marquage, de mise en marché et en vente sont induits, indiquent une valeur mobilière ;
- la valeur de « prix de gros » des bois comme celle de la vente de la totalité du stock d'une forêt ne peut être au même prix qu'une coupe sur une fraction de la surface de la forêt estimée ;
- l'incidence négative des contraintes réglementaires ou stationnelles (situation géographique, climatique, composition du sol..) de renouvellement du peuplement ;
- les risques et incertitudes sur le niveau des recettes futures.

Cette décote s'applique à la valeur des peuplements. **Elle varie généralement de 10 à 30 %.**

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

#### Marché du bois sur pied

Dans son dernier numéro (novembre 2023), le CNPF Bourgogne Franche-Comté (Centre National de la Propriété Forestière) analyse la tendance du marché du bois. Extrait :

*Le marché du bois sur pied aborde une période contrastée; les données économiques ne sont globalement pas très encourageantes, avec notamment une forte baisse de la construction, de la rénovation et du bricolage, qui constituent d'importants consommateurs de bois. Le coût de l'énergie, tant pour la récolte que pour la transformation, reste également très élevé. D'autre part, l'état sanitaire préoccupant du sapin et de l'épicéa contraint la commercialisation de bois déperissant en quantité importante, avec une saturation des marchés.*

#### Résineux

*La demande et les cours du douglas restent stables par rapport au début d'année, avec un prix moyen sur pied variant de 60 à 80 €/m<sup>3</sup> sur écorce pour un volume moyen de 1,5 à 2,5 m<sup>3</sup>.*

La mauvaise nouvelle vient du côté des bois blancs, où une nouvelle baisse des cours est constatée, et l'épicéa, provoquant un afflux de bois et des conséquences économiques inévitables, avec une baisse des prix constatés dès fin juin et qui devrait encore s'accroître en ce début d'automne.

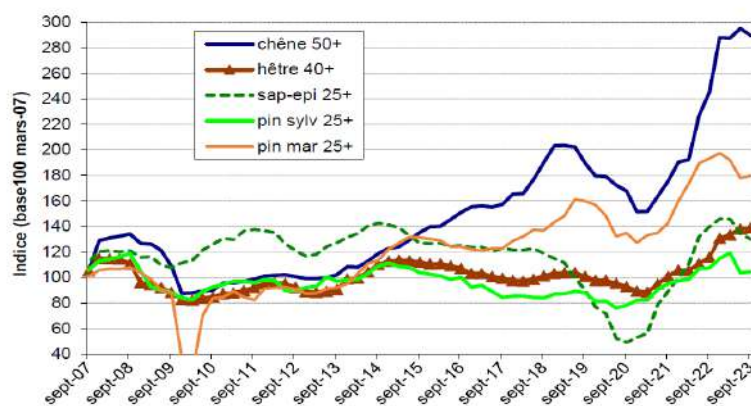
## Chêne

La campagne d'automne des ventes en chêne sur pied en forêts privées a débuté avec la vente groupée des experts forestiers, (...), qui s'est déroulée à Binges (21) le 20 septembre dernier. Cette vente, composée essentiellement de coupes d'amélioration et de jardinage, enregistre une baisse des cours de 10 à 20 % par rapport au record de prix de 2022, avec des prix de 90 à 250 €/m<sup>3</sup> sur écorce pour des volumes unitaires de 1 à 2 m<sup>3</sup>, le prix moyen s'établissant aux alentours de 160 €/m<sup>3</sup>.

L'indice ONF du prix de vente des bois sur pied en forêt privée fait ressortir les indications suivantes :

**Indice de prix unitaire moyen des bois vendus sur pied par l'ONF [source D1-8]**  
Moyenne mobile sur 1 an

NB : Par référence au prix en €/m<sup>3</sup> des tiges des classes supérieures de diamètre (en centimètres : 50 et + pour le chêne, ...), mesuré à 1,30 m du sol sur écorce.



Entre septembre 2022 et septembre 2023, on constate une légère baisse pour les essences telles que le sapin, l'épicéa et le pin maritime. A l'inverse, le chêne et l'hêtre se maintiennent.

Enfin, il est possible de consulter les cours du bois sur pied sur le site europeansa-online.com

European forêts online – cours indicatifs des bois sur pied, circonférence à 1,50 m – prix en €/m <sup>3</sup> – cours du 17/01/2024							
Essences et qualités	Circ 60 à 80 cm	Circ 81 à 110 cm	Circ 111 à 140 cm	Circ 145 à 170 cm	Circ 175 à 200 cm	Circ 205 à 250 cm	Circ 250 cm et +
	Diam 20 à 25 cm	Diam 26 à 35 cm	Diam 36 à 45 cm	Diam 46 à 55 cm	Diam 56 à 65 cm	Diam 66 à 80 cm	Diam 81 cm et +
	Vmu 0,15 à 0,40 m <sup>3</sup>	Vmu 0,75 à 1 m <sup>3</sup>	Vmu 1 à 1,45 m <sup>3</sup>	Vmu 1,50 à 1,80 m <sup>3</sup>	Vmu 2 à 2,45 m <sup>3</sup>	Vmu 2,50 à 3,50 m <sup>3</sup>	Vmu + 3,50 m <sup>3</sup>
<b>Feuillus</b>							
Chêne - Français	NC	40 à 80€	120 à 150€	150 à 200€	200 à 300€	250 à 350€	300 à 400€
Hêtre - Blanc	10 à 20€	15 à 30€	20 à 40€	40 à 60€	50 à 70€	60 à 80€	70 à 80€
Frêne - Blanc	10 à 15€	30 à 40€	35 à 80€	70 à 110€	90 à 130€	100 à 140€	110 à 150€
Châtaignier - Non roulé	10 à 25€	20 à 40€	50 à 100€	80 à 120€	100 à 150€	160 à 180€	180 à 200€
Peuplier - Fût Propre	10 à 15€	10 à 20€	30 à 45€	35 à 50€	40 à 50€	40 à 50€	40 à 50€
Tilleul - Fût Propre	NC	20 à 30€	30 à 50€	40 à 60€	50 à 80€	NC	NC
Ormes - Fût Propre	NC	NC	20 à 30€	30 à 50€	40 à 60€	50 à 80€	NC
Bois de chauffage - 2m	8 à 12€	8 à 12€	NC	NC	NC	NC	NC
<b>Bois résineux</b>							
Douglas - Fût Propre	20 à 35€	35 à 50€	40 à 55€	50 à 65€	60 à 70€	65 à 75€	65 à 75€
Sapin pectiné - Fût Propre	20 à 25€	25 à 30€	25 à 30€	25 à 35€	35 à 40€	40 à 50€	NC
Epicéas-Sapins - Fût Propre	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Mélèze - Fût Propre	20 à 35€	35 à 50€	40 à 55€	40 à 65€	60 à 50€	65 à 75€	65 à 75€
Pin Laricio - Fût Propre	10 à 15€	15 à 20€	20 à 30€	25 à 35€	30 à 40€	35 à 45€	35 à 45€
Pin Maritime - Gascogne	10 à 20€	15 à 25€	20 à 30€	25 à 35€	35 à 40€	35 à 40€	35 à 40€
Pin sylvestre - Fût Propre	10 à 15€	15 à 20€	20 à 30€	25 à 35€	30 à 40€	35 à 45€	35 à 45€
Pin Noir - Fût Propre	10 à 20€	15 à 25€	20 à 30€	25 à 35€	30 à 40€	35 à 40€	35 à 40€
Bois d'industrie - 2m	5 à 10€	5 à 10€	NC	NC	NC	NC	NC
<b>Bois précieux</b>							
Erable Champêtre - Non Cannelé	10 à 15€	15 à 30€	25 à 40€	40 à 60€	50 à 70€	70 à 90€	70 à 90€
Erable sycomore - Non ondulé	NC	15 à 30€	30 à 50€	50 à 90€	60 à 100€	90 à 120€	90 à 120€
Merisier - Fût Propre	NC	30 à 40€	40 à 60€	50 à 70€	60 à 80€	70 à 90€	90 à 130€
Alisier - Fût Propre	NC	NC	NC	NC	300 à 3000€	NC	NC
Noyer - Fût Propre	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

### 8.2.1 Valeur de peuplement

En s'appuyant sur l'état du marché et la situation actuelle, il est proposé de retenir les valeurs au m<sup>3</sup> suivantes :

Diamètre Cm	Volumes sapin en m <sup>3</sup> par diamètre							prix	valeur vénale
	3	4	6	7	9	10	Totaux		
20 et -	1,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	3	20,00	60,00
25 et +	279,00	0,00	0,00	655,00	0,00	0,00	934	30,00	28 020,00
Totaux	280,00	0,00	0,00	657,00	0,00	0,00	<b>937</b>		<b>28 080,00</b>
Volumes chêne en m <sup>3</sup> par diamètre									
25 et -	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	5	20,00	100,00
30-45	0,00	26,00	13,00	12,00	56,00	51,00	158	140,00	22 120,00
50 et +	0,00	155,00	127,00	123,00	0,00	111,00	516	275,00	141 900,00
Totaux	1,00	181,00	140,00	135,00	56,00	166,00	<b>679</b>		<b>164 120,00</b>
Volumes hêtre en m <sup>3</sup> par diamètre									
25 et -	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	3	10,00	30,00
30-45	3,00	3,00	1,00	2,00	0,00	1,00	10	20,00	200,00
40 et +	0,00	0,00	7,00	1,00	0,00	4,00	12	50,00	600,00
Totaux	4,00	4,00	8,00	4,00	0,00	5,00	<b>25</b>		<b>830,00</b>
Volumes feuillus divers en m <sup>3</sup> par diamètre									
20 et -	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	7,00	9	5,00	45,00
25 et +	0,00	186,00	148,00	147,00	0,00	175,00	656	10,00	6 560,00
Totaux	0,00	187,00	148,00	148,00	0,00	182,00	<b>665</b>		<b>6 605,00</b>
Volumes bois chauffage en m <sup>3</sup> par diamètre									
20 et -	3,00	4,00	9,00	6,00	0,00	20,00	42	12,00	504,00
25 et +	3,00	50,00	54,00	48,00	0,00	71,00	226	12,00	2 712,00
houppiers	3,00	168,00	141,00	133,00	0,00	166,00	611	12,00	7 332,00
Totaux	9,00	222,00	204,00	187,00	0,00	257,00	<b>879</b>		<b>10 548,00</b>
<b>TOTAL</b>									<b>210 183,00</b>

La valeur de consommation est donc arbitrée à **197 000 € en valeur arrondie**.

### 8.2.2 Fonds forestier (parcelles AY55, ZE146 et ZL317 non concernées)

Il est habituellement retenu une valeur comprise entre 0,10 € et 0,15 € / m<sup>2</sup>.

Compte-tenu de la nature des sols (bonne fertilité et accès facile pour les parcelles 1 à 7, moins bonne qualité et accès difficile pour les parcelles 8 à 11, voire impossible pour la n°8), Il est proposé de retenir une valeur moyenne basse arbitrée à 0,12 € / m<sup>2</sup> :

0,11 € X 253 558 m<sup>2</sup> = 27 891,38 € arrondi à **28 000 €**.

### 8.2.3 Valeurs d'avenir

La parcelle AB43 (n°1 et 2 dans inventaire ONF) est composée d'une partie plantée de chênes en 2018 et d'une autre avec des chênes d'une 20aine d'années.

La parcelle AB45 est composée d'une partie boisée qui a été inventoriée et valorisée et d'une zone en scolyte qui sera plantée (mélange chêne, merisier et alisier). Le sol est de bonne qualité et favorable à la production de bois d'œuvre.

Pour ces parties d'avenir, un prix de 6 000€/ha sera retenu, soit une valeur vénale estimée à **28 000€**. (AB43 = 31 125m<sup>2</sup> = 3,1ha ; AB45 = 31 100m<sup>2</sup> = 3,1ha/2 = 1,50ha ; 3,1 + 1,5 = 4,6ha \* 6 000€ = 27 600€, arrondi à 28 000€)



### 8.2.4 Parcelles ZE146, ZL317 et AY55

Ces parcelles ne sont pas gérées par l'ONF. La parcelle AY55 est située dans la partie urbanisée de la commune mais dans un zonage N.

Une étude de marché a été effectuée concernant les cessions de parcelles boisées sur la commune de Baume-les-Dames et communes voisines depuis le 01/01/2022.

TC	Date mutation	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	09/02/2022	2504P01 2022P02940	BAUME LES DAMES	A L ACHENOZ	47//ZI/90//	6 050	5 000	0,83
2	04/04/2022	2504P01 2022P05247	ESNANS	LES MANCHES D ALAINE	221//A/27-30-305//	2 565	200	0,08
3	04/04/2022	2504P01 2022P05252	ESNANS	LES CHAMPS DU BOIS	221//A/166-C/19-20//	4 870	400	0,08
4	04/04/2022	2504P01 2022P05177	ESNANS	LES CHAMPS DU BOIS	221//A/23-154-165-206//	7 598	1 550	0,20
5	04/04/2022	2504P01 2022P05243	ESNANS	LES MANCHES D ALAINE	221//A/29-140//	1 672	200	0,12
6	09/02/2023	2504P01 2023P03007	BAUME LES DAMES	SUR LONOT	47//ZI/200//	642	500	0,78
7	01/03/2023	2504P01 2023P03741	BAUME LES DAMES	36 RUE DU MOULIN VERMORET	47//AW/46-47//	4 157	3 000	0,72
8	03/03/2023	2504P01 2023P04997	GROSBOIS	A L ESSART	298//ZA/20//	3 160	632	0,20
9	30/10/2023	2504P01 2023P14705	BAUME LES DAMES	AUX COMBES	47//ZH/100-101//	6 690	700	0,10
							prix moyen	0,35
							prix médian	0,20

On constate une certaine hétérogénéité dans les valeurs relevées.

Compte-tenu de la nature des parcelles, il est proposé de retenir la valeur médiane observée, soit 0,20€ HT/m². La valeur vénale des parcelles ZE146, ZL317 et AY55 est estimée à **7 000€**.

### 8.2.5 Décote

Compte-tenu de la bonne situation stationnelle de la majorité des parcelles à évaluer, il est proposé de retenir une décote basse, soit 10 %.

## 8.3 Récapitulatif valeur vénale estimée

nature	valeur
fonds forestier	28 000
valeur consommation	210 000
valeur d'avenir	28 000
autres parcelles	7 000
<b>valeur totale brute</b>	<b>273 000</b>
Décote 10 %	27 300
<b>valeur totale nette</b>	<b>245 700</b>

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **246 000€** (arrondi).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 270 000€ (arrondie).

Le prix négocié à 250 000€ est cohérent avec les prix observés sur le marché.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

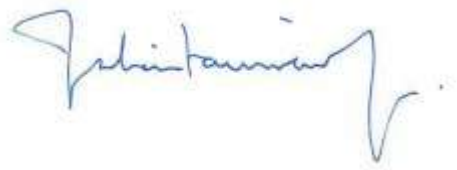
## 11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julien Taurinya', with a stylized flourish at the end.

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques

## ANNEXE 1 : Description parcelles

(source : rapport ONF)

→ Parcelles AB43, AB44, AB45 et AB46

## Parcelle 1 :

- 1) 0.20 ha de gaulis - bas perchis feuillu, majoritairement hêtre,
- 2) 1.40 ha de plantation de chêne de 2018, bien dégagée, avec quelques alisiers de 25 - 30 en surréserve.

## Parcelle 2 :

- 1) 1.51 ha de régénération naturelle de chêne d'une vingtaine d'années, bienvenante, un peu plus dense le long de la parcelle 4.

## Parcelle 3 :

- 1) 0.80 ha de futaie régulière de sapin, en bon état sanitaire. Partie inventoriée.
- 2) 0.79 ha de jeune futaie de chêne de qualité (35 ans ; 15 à 20 cm de diam) entre les bandes de sapin, mélangée de divers et de hêtre, surtout le long de la parcelle 5,

## Parcelle 4 :

- 1) 1.56 ha d'ancien TSF de chêne de bonne qualité, régularisé dans les gros bois. Partie inventoriée.

## Parcelle 5 :

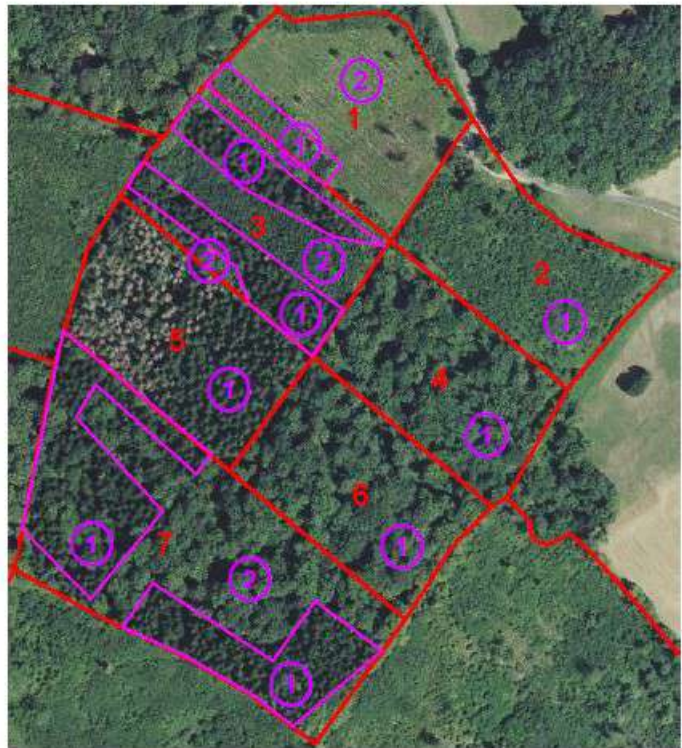
- 1) 1.54 ha d'ancien peuplement d'épicéa complètement exploité en scolytes (photo aérienne non à jour) dans une vaste doline, qui sera planté cet automne en chêne, merisier et alisier.

## Parcelle 6 :

- 1) 1.57 ha d'ancien TSF de chêne de bonne qualité, régularisé dans les gros bois. Partie inventoriée.

## Parcelle 7 :

- 1) 1.65 ha de futaie régulière de sapin, en bon état sanitaire. Partie inventoriée.
- 2) 1.80 ha d'ancien TSF de chêne de qualité moyenne, régularisé dans les gros bois. Partie inventoriée.

→ Parcelles AS99 et AS 102

## Parcelle 8 :

- 1) 0.48 ha de futaie régulière de pin noir de médiocre qualité surplombant un lotissement.
- 2) 0.14 ha de Taillis pauvre avec feuillus divers de mauvaise qualité.

→ Parcelles ZB45, ZB 50 et ZB57

## Parcelle 9 :

- 1) 0.86 ha de taillis sous futaie de mauvaise qualité, martelé et considéré comme vendu, devant s'exploiter l'hiver prochain.
- 2) 0.31 ha d'une plantation d'épicéa de 2014, peu d'avenir vu le sol.
- 3) 0.37 ha d'emprise d'un pipe-line, concession de passage.





→ Parcelles ZC9, ZC10 et ZC11

Parcelle 10 :

- 1) 3.18 ha de taillis sous futaie de mauvaise qualité, très court, sur sol superficiel, beaucoup de souille et feuillus divers.
- 2) 1.50 ha de TSF ruiné, à frêne et feuillus divers sur sol très superficiel.
- 3) 0.46 ha d'une doline un peu meilleure, à boiser comme pour la parcelle 5 cet automne. Ces travaux seront réalisés par l'hôpital.
- 4) 0.50 ha de vide, planté d'une centaine de noyers, réalisé en 2017.



→ Parcelles ZC9, ZC10 et ZC11

Parcelle 11 :

- 1) 2.07 ha de peuplement de frêne avec quelques merisiers de très mauvaise qualité, dépérissant, sur sol superficiel, beaucoup de souille et feuillus divers. Pas d'objectif de production.

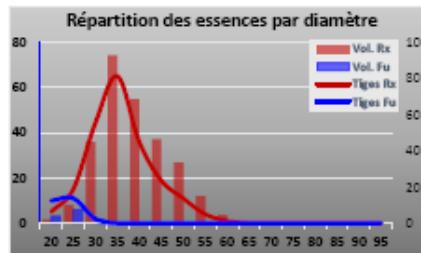


## ANNEXE 2 : Inventaire parcelles

(source : rapport ONF)

Rapport d'estimation forestière										
Propriété : HOPITAL Territoire communal : BAUME Section cadastrale : Diverses Parcelle(s) : 3 Surface cadastrale totale : 1.59 00 ha Surface inventoriée : 0.79 ha Inventaire du 03 mai 2022										
Diamètre	Nombre de tiges par catégorie de diamètre									Total
	S.P	EPC	DOU	CHE	HET	ALT	ERS	F.D	F.T	
Perches										
20	1		6		1			21		29
25	2		3	3	3		1	3		15
30	11		4	1	5			5		26
35	42		2		2					46
40	65									65
45	35		1							36
50	19									19
55	11									11
60	4									4
65	1									1
70										
75										
80										
85										
90										
95										
100										
Total	191		16	4	11		1	29		252

Bilan matière et argent								
Essence	Catégorie grosseur	Nombre	Volume	Volume arbre moyen	Prix unitaire	Valeur consom.	Perte valeur avenir	Valeur actuelle
R.X	20 et +	7	1	0.19	24.0 €	32 €		32 €
S.P	25 et +	190	279	1.47	30.3 €	10 932 €	364 €	11 296 €
EPC	25 et +							
A.R	25 et +	10	8	0.81	20.0 €	242 €	16 €	259 €
Total RESINEUX		207	288	1.39	39 €	11 237 €	381 €	11 618 €
CHE	25 et +	3	1	0.23	11 €	8 €		8 €
CHE	30-45	1	0	0.40	13 €	5 €		5 €
CHE	50 et +							
HET	25 et +	4	1	0.23	10 €	9 €		9 €
HET	30-35	7	3	0.43	10 €	47 €		47 €
HET	40 et +							
NOBLE	20 et +		1					
NOBLE	25 et +	1	1	0.02	4 €	2 €		2 €
A.F	20 et +	21	3	0.13	11 €	31 €		31 €
A.F	25 et +	8	3	0.34	11 €	30 €		30 €
Houppiers			3		10 €	30 €		30 €
Total FEUILLUS		45	12	0.26	14 €	162 €		162 €
Total PEUPEMENT		252	300	1.19	36 €	11 369 €	381 €	11 750 €
Moyenne / hectare		319	380	1.10	36 €	14 429 €	482 €	14 911 €

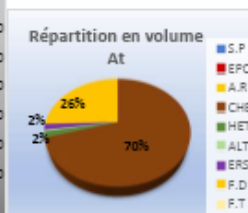
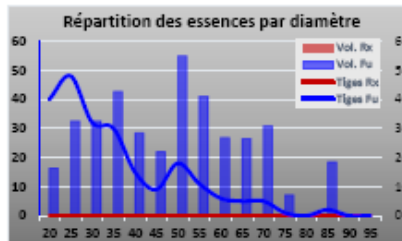


## Rapport d'estimation forestière

Propriété : HOPITAL
Territoire communal : BAUME
Section cadastrale : Diverses
Parcelle(s) : 4
Surface cadastrale totale : 1.56 00 ha
Surface inventoriée : 1.56 ha
Inventaire du 03 mai 2022

Diamètre	Nombre de tiges par catégorie de diamètre								Total	
	S.P	EPC	A.R	CHE	HET	ALT	ERS	F.D		F.T
Perches										
20				1	1		2	32		36
25				1	3		1	35		40
30				1	3	1	2	41		48
35				2	3			27		32
40				11		1	2	16		30
45				14			1			15
50				9						9
55				18						18
60				11						11
65				6						6
70				5						5
75				5						5
80				1						1
85										
90				2						2
95										
100										
Total				87	10	2	8	151		258

Bilan matière et argent								
Essence	Catégorie grosseur	Nombre	Volume	Volumé arbre moyen	Prix unitaire	Valeur consom.	Parte valeur avenir	Valeur actuelle
RLX	20 et -							
S.P	25 et +							
EPC	25 et +							
A.R	25 et +							
Total RESINEUX								
CHE	25 et -	2	0	0.20	10 €	4 €		4 €
CHE	30-45	28	26	0.93	105 €	2 739 €		2 739 €
CHE	50 et +	57	155	2.72	270 €	43 217 €		43 217 €
HET	25 et -	4	1	0.23	11 €	10 €		10 €
HET	30-35	6	3	0.50	10 €	56 €		56 €
HET	40 et +							
NOBLE	20 et -	2	1	0.35	4 €	3 €		3 €
NOBLE	25 et +	8	186	23.24	1 €	136 €		136 €
A.F	20 et -	32	4	0.13	11 €	46 €		46 €
A.F	25 et +	119	50	0.42	10 €	783 €		783 €
Houppiers			168		10 €	1 680 €		1 680 €
Total FEUILLUS		258	426	1.65	110 €	48 674 €		48 674 €
Total PEUPEMENT		258	426	1.65	110 €	48 674 €		48 674 €
Moyenne / hectare		165	273	1.05	110 €	31 201 €		31 201 €



## Rapport d'estimation forestière

Propriété : HOPITAL

Territoire communal : BAUME

Section cadastrale : Diverses

Parcelle(s) : 6

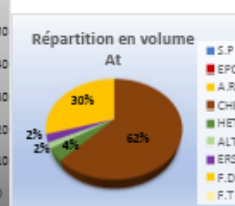
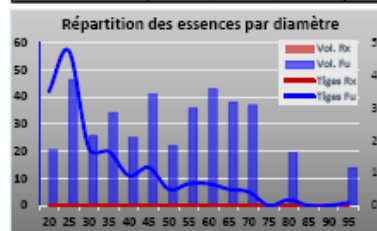
Surface cadastrale totale : 1.57 00 ha

Surface inventoriée : 1.57 ha

Inventaire du 03 mai 2022

Diamètre	Nombre de tiges par catégorie de diamètre									Total
	S.P	EPC	A.R	CHE	HET	ALT	ERS	F.D	F.T	
Perches										
20					2		4	66		74
25						1	3	38		42
30				1	3	2	3	48		57
35				2		2	3	14		21
40				5				15		20
45				7	1	1	1	1		11
50				11	1			2		14
55				6						6
60				6	2					8
65				8						8
70				6						6
75				5						5
80										
85				2						2
90										
95										
100				1						1
Total				60	9	6	14	186		275

Bilan matière et argent								
Essence	Catégorie grosseur	Nombre	Volume	Volume arbre moyen	Prix unitaire	Valeur consom.	Parte valeur avenir	Valeur actuelle
R.X	20 et -							
S.P	25 et +							
EPC	25 et +							
A.R	25 et +							
Total RESINEUX								
CHE	25 et -							
CHE	30-45	15	13	0.87	105 €	1 366 €		1 366 €
CHE	50 et +	45	127	2.83	295 €	37 562 €		37 562 €
HET	25 et -	2	0	0.15	10 €	3 €		3 €
HET	30-35	3	1	0.33	18 €	18 €		18 €
HET	40 et +	4	7	1.05	48 €	319 €		319 €
NOBLE	20 et -	4	1	0.13	0 €	3 €		3 €
NOBLE	25 et +	16	148	0.20	1 €	127 €		127 €
A.F	20 et -	68	9	0.13	0 €	49 €		49 €
A.F	25 et +	118	54	0.40	8 €	411 €		411 €
Houppiers			141		10 €	1 410 €		1 410 €
Total FEUILLUS		275	359	1.31	111 €	41 268 €		41 268 €
Total PEUPEMENT		275	359	1.31	111 €	41 268 €		41 268 €
Moyenne / hectare		175	229	1.31	111 €	26 285 €		26 285 €



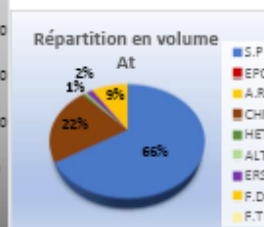
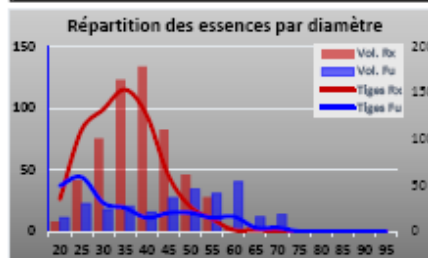


## Rapport d'estimation forestière

Propriété : HOPITAL  
 Territoire communal : BAUME  
 Section cadastrale : Diverses Parcelle(s) : 7  
 Surface cadastrale totale : 3.45 00 ha  
 Surface inventoriée : 3.45 ha Inventaire du 03 mai 2022

Diamètre	Nombre de tiges par catégorie de diamètre									Total
	S.P	EPC	A.R	CHE	HET	ALT	ERS	F.D	F.T	
Perches										
20	9			2	2	4		41		58
25	26				1	1	1	34		63
30	82				5	3	4	32		126
35	99			3		3	3	14		122
40	115			7			1	11		134
45	94			5	1		2	3		105
50	45			10			2	3		60
55	20			14				1		35
60	10			11						21
65	1			12						13
70	1			3						4
75				3						3
80										
85										
90										
95										
100										
Total	502			70	9	11	13	139		744

Bilan matière et argent								
Essence	Catégorie grosseur	Nombre	Voluma	Voluma arbre moyen	Prix unitaire	Valeur consom.	Parte valeur avenir	Valeur actuelle
R.X	20 et -	9	2	0.18	25.3 €	41 €		41 €
S.P	25 et +	493	655	1.33	39.0 €	25 540 €	896 €	26 436 €
EPC	25 et +							
A.R	25 et +							
Total RESINEUX		502	656	1.31	39 €	25 581 €	896 €	26 477 €
CHE	25 et -	2	0	0.15	10 €	3 €		3 €
CHE	30-45	15	12	0.80	86 €	1 032 €		1 032 €
CHE	50 et +	53	123	2.32	239 €	29 306 €		29 306 €
HET	25 et -	3	1	0.17	12 €	6 €		6 €
HET	30-35	5	2	0.40	14 €	28 €		28 €
HET	40 et +	1	1	1.11	33 €	37 €		37 €
NOBLE	20 et -	4	1	0.20	0 €	5 €		5 €
NOBLE	25 et +	20	147	7.36	3 €	372 €		372 €
A.F	20 et -	41	6	0.13	11 €	60 €		60 €
A.F	25 et +	98	48	0.49	10 €	781 €		781 €
Houppiers			133		10 €	1 330 €		1 330 €
Total FEUILLUS		242	341	1.41	93 €	32 960 €		32 960 €
Total PEUPEMENT		744	997	1.34	57 €	57 210 €	896 €	58 106 €
Moyenne / hectare		216	289	1.34	57 €	17 228 €	260 €	17 228 €



Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le



ID : 025-212500474-20240125-A13\_24-DE

# Rapport d'estimation forestière

Propriété : HOPITAL

Territoire communal : BAUME

Section cadastrale : Diverses

Parcelle(s) : 10

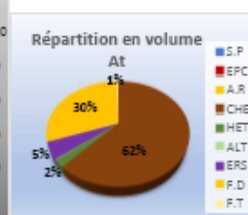
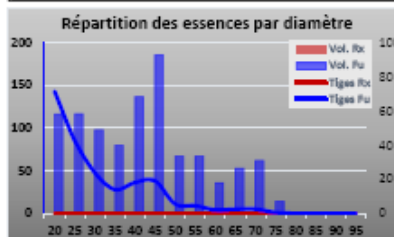
Surface cadastrale totale : 8.31 00 ha

Surface inventoriée : 3.18 ha

Inventaire du 03 mai 2022

Diamètre	Nombre de tiges par catégorie de diamètre									Total
	S.P	EPC	A.R	CHE	HET	ALT	ERS	F.D	F.T	
Perches										
20				9		1	25	147	3	185
25				15		1	12	115		143
30				12			11	60	3	86
35				18	3		10	17		48
40				14	1		1	12		28
45				32	2			2		36
50				35				3		38
55				10				1		11
60				8	1					9
65				4						4
70				5						5
75				5						5
80				1						1
85										
90										
95										
100										
Total				168	7	2	59	357	6	599

Bilan matière et argent								
Essence	Catégorie grosseur	Nombre	Volum	Volum	Prix	Valeur	Parte	Valeur
				arbre	unitaire	consom.	valeur	actuelle
				moyen			avenir	
R.X	20 et -							
S.P	25 et +							
EPC	25 et +							
A.R	25 et +							
Total RESINEUX								
CHE	25 et -	24	4	0.17	8 €	31 €		31 €
CHE	30-45	76	51	0.07	55 €	2 813 €		2 813 €
CHE	50 et +	68	111	1.04	142 €	15 745 €		15 745 €
HET	25 et -							
HET	30-35	3	1	0.33	21 €	21 €		21 €
HET	40 et +	4	4	1.08	27 €	117 €		117 €
NOBLE	20 et -	26	7	0.28	4 €	26 €		26 €
NOBLE	25 et +	35	175	4.00	1 €	181 €		181 €
A.F	20 et -	150	20	0.13	8 €	150 €		150 €
A.F	25 et +	213	71	0.33	10 €	693 €		693 €
Houppiers			166		10 €	1 660 €		1 660 €
Total FEUILLUS		599	444	0.74	45 €	21 436 €		21 436 €
Total PEUPLMENT		599	444	0.74	45 €	21 436 €		21 436 €
Moyenne / hectare		188	140	0.74	44 €	6 741 €		6 741 €



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.