

Propriété forestière : un placement sûr

Daniel St-Hilaire

Ingénieur forestier
SNG Foresterie-conseil

La région du Centre-du-Québec connaît une pression sociale très forte pour l'achat de terres à bois, ce qui fait augmenter la valeur réelle de la propriété forestière. Depuis les dernières années, nous observons une augmentation très remarquable du prix de vente de la valeur foncière, car les gens sont prêts à payer le prix pour acquérir une propriété forestière et sont animés par des motifs très variés tels : la chasse, la production forestière, la sylviculture, la villégiature (plan d'eau, aspect visuel des montagnes) ou tout simplement pour effectuer un placement à long terme.

Nous pouvons déterminer le désir d'acquisition d'un bien par le biais de quatre principaux facteurs. Le premier est ce que l'on appelle les forces sociales. Ceci se traduit par le fait que nous retrouvons maintenant un plus grand nombre de "baby boomers" désireux de se trouver un petit coin de paradis non loin de leur résidence. Ils sont souvent bien intéressés à passer du temps sur un petit coin de terre pour pratiquer la chasse ou tout simplement pour se promener dans la forêt.

Les forces économiques correspondent à l'application de la loi de l'offre et de la demande. Depuis quelques années, la demande est grande et l'offre est faible. On remarque actuellement qu'un propriétaire qui désire vendre sa terre à bois n'a aucune difficulté à trouver un acheteur et la transaction se fait souvent dans les quelques semaines suivant l'annonce. Un lot à bois représente une valeur sûre en tant que placement à moyen et à long terme. Plusieurs individus considèrent l'acquisition d'une terre à bois comme un placement beaucoup plus intéressant que des investissements dans différentes catégories de placement surtout lorsqu'on considère les rendements offerts depuis quelques temps.

Les forces politiques sont également un facteur déterminant le marché. Nous avons actuellement des taux d'intérêt à la baisse qui favorise l'acquisition d'immobilier. De plus, certaines municipalités exercent des pressions sur le gouvernement pour ouvrir le débat sur le zonage agricole. Ceci permettrait aux citoyens de s'installer dans des nouvelles fermettes revivifiant ainsi toute l'économie de ces régions.

En dernier lieu, les forces physiques doivent également être prises en considération. Elles sont créées et maîtrisées à la fois par l'homme et la nature. La construction d'infrastructure routière depuis les dernières années nous a permis de rendre accessible l'ensemble des propriétés précédemment enclavées. De plus, nous avons un grand nombre de propriétaires qui ont bénéficié du programme d'aide financière gouvernementale pour aménager leur propriété. Le drainage forestier pour ne nommer que cette activité aura permis d'augmenter la productivité des sols et par le fait même la qualité et la valeur monétaire des peuplements forestiers.

Tous ces principaux facteurs déterminent le marché. Que vous soyez l'acheteur ou le vendeur, il importe de connaître la valeur réelle d'une propriété forestière. La valeur réelle d'une propriété consiste en valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré. Pour que cette valeur se concrétise, certaines conditions doivent être respectées. Parmi les plus importantes, les parties doivent être consentantes et bien informées. L'utilisation optimale qui peut être faite de la propriété est l'une des plus importantes informations à détenir.

La méthode d'évaluation traditionnellement utilisée par les forestiers du Québec était uniquement la technique du revenu. Celle-ci consistait à connaître la valeur des bois sur la propriété. Nous savons aujourd'hui, qu'utiliser uniquement cette méthode risque de sous-estimer la valeur marchande d'une propriété. L'évaluateur forestier averti pourra être d'un précieux secours, puisqu'il considèrera l'ensemble des possibilités de la propriété. Il devra faire preuve de compétence et s'assurer de bien identifier l'utilisation optimale de la propriété évaluée et d'appliquer les bonnes méthodes d'évaluation, pour connaître la valeur réelle la plus probable à une date spécifique.

Pour établir le prix de vente le plus probable, le propriétaire averti devrait consulter un ingénieur forestier. Ce professionnel sera apte, en vertu de son champ de compétence à titre exclusif (code des professions), de concevoir un rapport écrit contenant les résultats de l'analyse de l'ensemble des éléments pertinents à l'évaluation d'une propriété forestière.