

Monsieur Pierre Guion
Commissaire enquêteur
Parcelles BY 13 14 et 15

Chablis le 6 Mai 2021

Monsieur,

Faisant suite à mon précédent courrier postal en date du 3 Mai 2021, je pense utile à votre mission de vous indiquer qu'à ce jour, aucun rendez-vous récent avec la DREAL n'a eu lieu, celui prévu le 30 avril n'ayant plus d'objet, En l'absence du ou des représentants des Domaines et/ou de l'ONF souhaités par la DREAL.

Par la présente, je vous adresse en copie jointe, " l'estimation de la valeur de ma peupleraie ", valeur technique calculée pour mes parcelles, par Monsieur Criado, gestionnaire forestier professionnel.

Recevez Monsieur le Commissaire, l'assurance de mes meilleures salutations,

Henry Duranton



FABIEN CRIADO
Technicien Forestier Indépendant
Gestionnaire Forestier Professionnel
38 rue du Moulin 06.23.78.58.03
89480 CRAIN f.criado@free.fr
Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

Estimation et données économique d'une peupleraie incluse dans le projet de déviation sud Auxerre

**COMMUNE de AUXERRE (Vaux)
AVRIL 2021**

Préambule :

Un projet engagé il y a plusieurs années planifiait le contournement d'Auxerre. Le propriétaire forestier, Monsieur H DURANTON a été contacté en 2014 par la DREAL lui signalant que sa parcelle était sur le tracé et qu'il était le seul propriétaire de peupliers concerné par ce projet, en l'état aucune compensation de surface n'était possible. Depuis lors, et malgré des courriers et relances du propriétaire, son « cas particulier » n'a fait l'objet d'aucun aménagement permettant de chiffrer une indemnité.

Un état des lieux a été organisé par un géomètre (2019) ; la société FCA en charge de l'indemnisation des propriétaires évoque un rdv depuis septembre 2020, sans qu'aucun rdv n'ait eu lieu ce qui ne permet de répondre à ses questions qui datent de 2014 ; une implantation de projet lui a été adressé il y a quelque mois et montre une diminution très importante de la surface de production forestière.

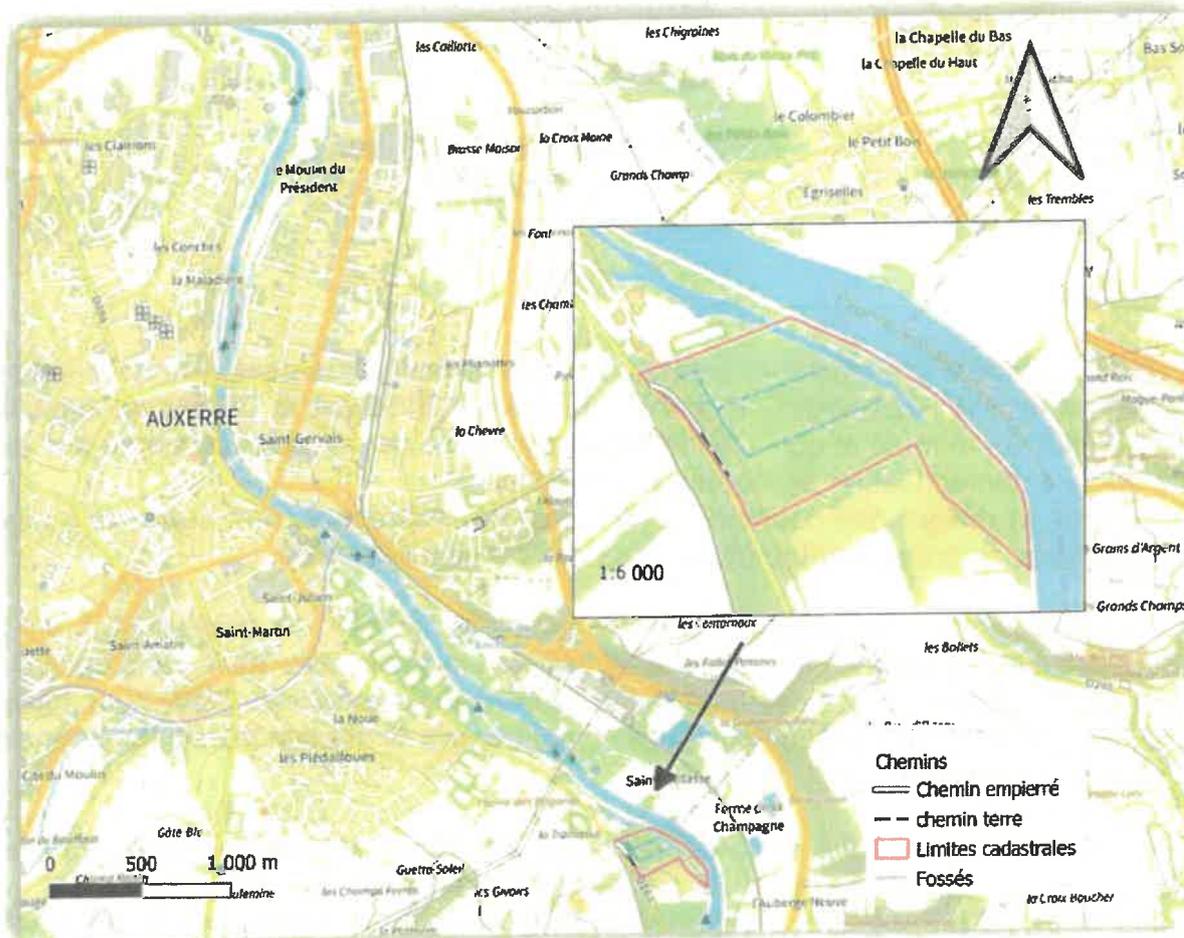
Aujourd'hui une procédure d'expropriation est lancée et aucune indemnisation ne lui a été proposée tenant compte de la nature particulière de sa propriété. Depuis 2014, le propriétaire a engagé l'exploitation et le reboisement de sa peupleraie, les entretiens nécessaires à cette culture (tailles et entretiens de sol) sont suspendus.

Le propriétaire dans l'attente de contact souhaite faire évaluer la valeur patrimoniale de ses parcelles



FABIEN CRIADO
 Technicien Forestier Indépendant
 Gestionnaire Forestier Professionnel
 38 rue du Moulin 06.23.78.58.03
 89480 CRAIN f.criado@free.fr
 Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

I. Localisation et liste des parcelles.



Parcelles cadastrales concernées, commune de Auxerre (Vaux)			
Section	Numéro	Surface cadastrale Ha	Type de culture
BY	13	0,1249	peupliers
BY	14	6,5139	peupliers
BY	15	0,7500	bief, non exploitable
Total		7,3888	

Il est précisé que les parcelles ont été replantées en 2018 après une première rotation de production.

Des fossés de drainage existent et permettent de drainer les terrains lors des périodes de fortes pluies ou les crues de la rivière. Un unique accès à la peupleraie a été aménagé dans les années 1990 aux frais du propriétaire.



FABIEN CRIADO

Technicien Forestier Indépendant

Gestionnaire Forestier Professionnel

38 rue du Moulin

06.23.78.58.03

89480 CRAIN

f.criado@free.fr

Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

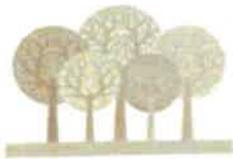
II. Implantation du projet :

Une cartographie sous système d'information géographique permet de mieux appréhender la localisation du projet.

La carte du projet reçue par courriel et transmise par le propriétaire a été projetée sur fond photo.



Pour approcher les surfaces concernées, un découpage par ensemble et une mesure des surfaces en hectare permet de comprendre les impacts nombreux sur la propriété de Monsieur DURANTON.



FABIEN CRIADO

Technicien Forestier Indépendant

Gestionnaire Forestier Professionnel

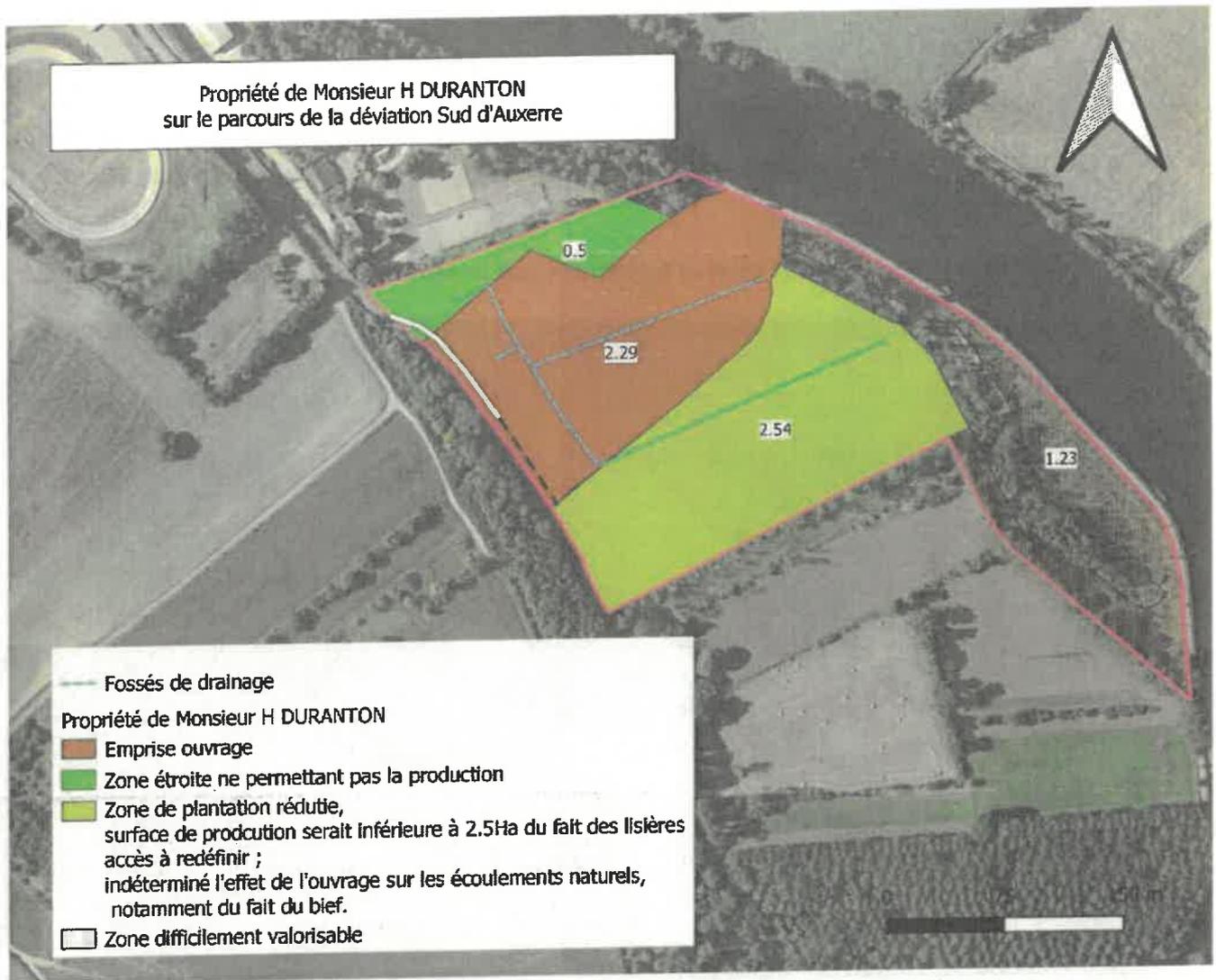
38 rue du Moulin

06.23.78.58.03

89480 CRAIN

fcriado@free.fr

Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF



L'implantation de l'ouvrage impacte la propriété de diverses façons :

1. Cela réduit directement la propriété de 2.30Ha environ et isole un espace de 0.5Ha environ le long de ce qui sera la future déviation.
2. Cela compromet l'accès à la propriété et ajoute de nouvelles contraintes quant aux modalités d'exploitation et donc de valorisation des futurs produits forestiers (exploités manuellement et mécaniquement par des engins de plusieurs tonnes à proximité de la future déviation).
3. Cela modifiera l'équilibre hydrique du terrain en éliminant le système de circulation d'eau : bief réduit, réseau de fossés détruits.
4. Le cultivar de peupliers installé, ne saurait s'adapter et produire à l'équivalent dans de nouvelles conditions de sol (asphyxie possible des systèmes racinaires et ralentissement de la croissance impactant le cycle de production et donc le revenu escompté)
5. La plantation restante de 2.54ha subira les effets directs des travaux : tassement des sols, drainage modifié, effets de lisière nouveau au sein du peuplement et déséquilibre des tiges, risque d'arbres frottés. La surface théorique de production pourrait donc être encore réduite.
6. L'unité de gestion de 6ha63 planté est réduite à 2ha 50a et une ligne de 1 ha difficile d'accès dont l'exploitation délicate était financièrement équilibrée par l'ensemble de production.



FABIEN CRIADO

Technicien Forestier Indépendant

Gestionnaire Forestier Professionnel

38 rue du Moulin

06.23.78.58.03

89480 CRAIN

f.criado@free.fr

Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

III. Données économiques et indemnisation :

III.1 les objectifs :

La plantation a pour objectif de produire des peupliers de qualité déroulage sur 15 ans. La production unitaire est estimée à 1,3m² par tige à échéance. La densité de plantation est de 156 tiges par Ha environ, soit une tige tous les 8m plantés en alignement parfait et protégés individuellement.

Pour cela les peupliers nécessitent un investissement de temps et d'argent indispensable particulièrement les 10 premières années de croissance.

Sur cette période, les tailles de formation et élagages sont couplés à des entretiens de sols permettant de réduire la concurrence des herbacées et graminées au sol. Le propriétaire avait pour usage de réaliser un entretien une interligne sur deux pour diminuer les coûts et favoriser une diversité naturelle des peuplements.

III.2 : Approche économique :

Il a été considéré dans l'approche la valeur du fond estimée selon les valeurs usuelles de vente de fond de production de peuplier en vallée.

Il a été constaté les frais d'implantation de la peupleraie, pour grande partie provenant des bénéfices de la précédente vente. Bénéfices dont le propriétaire et ses ayants droits n'a donc pas pu jouir directement.

Il a été estimé ensuite la valeur escomptée des peupliers à 15 ans, considérant la valeur actuelle des peupliers de qualité déroulage (6m élagués et terrains entretenus) vendus aux professionnels dans l'Yonne. La valeur récente de peuplier de qualité est d'environ 60€/M³ (achats produit par une entreprise locale lors de la vente AGEFOR de juin 2020).

Enfin, pour être précis, il convient de chiffrer la valeur d'investissement à venir qui devait aboutir à la valeur de vente précédemment évoquée pour définir le bénéfice de vente que le propriétaire et ses ayants droits ne toucheront pas. En effet la valeur de vente de 60€/m³ ne saurait être atteinte sans une part non négligeable d'investissement.

Nous proposons donc le tableau suivant estimant ainsi la valeur du bien à l'Ha dans son ensemble.



FABIEN CRIADO
 Technicien Forestier Indépendant
 Gestionnaire Forestier Professionnel
 38 rue du Moulin 06.23.78.58.03
 89480 CRAIN f.criado@free.fr
 Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

Parcelles cadastrales concernées, commune de Auxerre (Vaux)				Valeur du fond		Valeur d'investissement	Densité théorique de Volume théorique à 15 ans	156 tiges/15 ans
Section	Numéro	Surface cadastrale Ha	Type de culture	Valeur du fond €/Ha	Valeur du fond estimé en €	Valeur investissement déjà payé	Volume de production escompté en M3	Valeur ven escom €/1
BY	13	0,1249	peupliers	3 000,00 €	374,70 €	21 482,00 €	1 112	6
BY	14	6,5139	peupliers	3 000,00 €	19 541,70 €			
BY	15	0,7500	bief, non exploitable	500,00 €	375,00 €	0	0	
Total		7,3888			Totaux 20 291,40 €	21 482,00 €	1 112	
						Soit par Ha planté	3 235,83 €	167,4248358
						Soit par plant	20,74 €	

Investissement initial	21 482,00 €
Investissements d'entretien	19 069,27 €
Valeur d'attente	66 690,00 €
Bénéfice théorique estimé	26 138,73 €

Soit un gain théorique de 8% par an sur

Proposition d'estimation de la valeur

V Fond	+	V Investissement	+	bénéfice théorique dont le propriétaire serait privé	=	67 912,13 €	soit	9 19
20 291,40 €		21 482,00 €		26 138,73 €				



FABIEN CRIADO

Technicien Forestier Indépendant

Gestionnaire Forestier Professionnel

38 rue du Moulin

06.23.78.58.03

89480 CRAIN

fcriado@free.fr

Membre de l'AGEFOR CENTRE et membre aspirant de l'ANATEF

IV. Conclusion :

Ce travail de calcul ne tient pas compte des événements exceptionnels sur la durée de production, mais s'appuie sur l'expérience des professionnels qui travaillent depuis 2 générations avec le propriétaire sur les mêmes terrains. Les capacités de production de ces parcelles sont éprouvées et connues.

Le propriétaire est un producteur de peuplier depuis 3 générations et la technique de production appliquée ou prévue, combinés à un manque de matière dans les 15 ans à venir, laissent présager d'un bénéfice certains pour le propriétaire et ses ayants droits.

La plantation dans son ensemble connaîtra une perte de valeur et d'attractivité commerciale notable : il n'est pas aussi intéressant pour un acheteur de venir exploiter 3 ha de peupleraie dont un tiers est délicat d'exploitation, quand auparavant il venait pour couper 6,60ha dont 1,50ha étaient délicats mais facilement accessibles en ligne droite depuis l'entrée des parcelles.

Le projet en préparation de longue date n'a pas su intégrer et informer le propriétaire depuis de nombreuses années (octobre 2014 date de la première réunion suite à laquelle le propriétaire n'a jamais reçu réponse à ses questions et sollicitation auprès de la DREAL), il convient d'intégrer cela dans l'indemnisation du propriétaire.

Ainsi, compte tenu des incertitudes quant à la gestion de son bien, une indemnité de préjudice pourrait s'ajouter à la valeur technique calculée précédemment.

A l'heure actuelle, pour l'année 2021, ce manque d'information impacte l'entretien nécessaire de la plantation. Le propriétaire ne sait pas s'il peut enclencher les dépenses indispensables d'entretien et de taille, ni par quel biais ces frais pourront être intégrés dans le nouvel échéancier économique qui lui est imposé sans indemnité clairement calculées.

Le Gestionnaire Forestier Professionnel
F CRIADO le 30/04/2021

F. Criado
FABIEN CRIADO
GESTIONNAIRE FORESTIER
38 RUE DU MOULIN 89480 CRAIN
0623785823
TVA: FR89848531843

