

**PROJET D'ACQUISITION**

**de la Forêt de FABAS**

par la  
**Communauté des Communes du canton d'AURIGNAC**

① Rapport d'évaluation de l'O.N.F.(27/12/2000)

② Avis des services du domaine (23/01/2001)

Le 04/04/2001



# 1 - PRESENTATION DU MASSIF

## 1-1 - Situation administrative

La forêt de Fabas se situe dans le département de la Haute Garonne (31), dans l'arrondissement de St Gaudens, sur la canton d'Aurignac, entre Toulouse et St Gaudens. Elle est rattachée à la région IFN « coteaux du Bas Comminges », à laquelle s'applique l'ORLAM « Gascogne et Astarac ».

Commune de situation	Surface cadastrale
Fabas	240 ha 96a 00ca
Saint-André	213ha 34a 40ca
Salerm	15ha 62a 63ca
Total	469ha 93a 03ca

## 1.2. Origines de la forêt

Cette forêt a été achetée par la SCFAFA (Société Civile Forestière de Fabas St André) en Novembre 1966.

Le 18 Août 1967 de nouvelles parcelles sont acquises (Bonnesserre). A cette époque, il s'agissait encore d'un massif feuillu, composé d'un taillis sous futaie de chêne.

Les importants reboisements résineux débutés en 1968 se sont terminés en 1975.

Un plan simple de gestion a été rédigé en octobre 1975. Ses 20 années de validité se sont achevées le 31 décembre 1995, date à laquelle le plan a été renouvelé.

## 1.3 - Environnement et potentialités forestières

Le massif se situe au sein de la petite région naturelle des coteaux du Bas Comminges.

Le massif, implanté sur l'une de ces collines d'axe sud-ouest nord est bordé dans sa limite inférieure par le Touch, affluent direct de la Garonne.

L'altitude maximale relevée au sommet est de 371 m. L'altitude moyenne s'établit à 310 m.

Le climat est océanique mais doublement perturbé par les zones montagneuses et par l'influence de la Méditerranée.



Dans cette région la pluviosité se situe aux alentours de 800/900 mm/an et la température moyenne annuelle autour de 12°C. Par contre, des cycles climatiques marquent certaines périodes. Les années 1976 puis 1985 se sont caractérisées par des précipitations nettement inférieures à la moyenne. Encore actuellement, le climat se caractérise par une relative faiblesse des précipitations, le déficit hydrique pouvant être préjudiciable à la vigueur de certaines essences résineuses.

La nature des sols varie en fonction de la topographie :

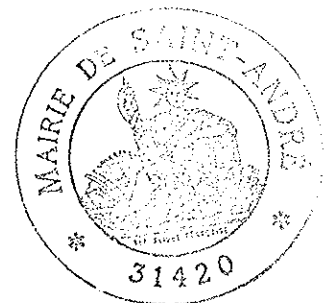
- au sommet, des formations résiduelles sableuses ou limono-sableuses correspondant à des sols bruns sur éluvions fines.
- sur les versants on trouve soit des sols bruns plus ou moins calcimorphes sur la molasse en place (terreforts argilo-calcaires), soit des sols lessivés s'il s'agit de colluvions (boulbènes argileuses en bas de pente).

On rencontre aussi dans ce massif des zones plus particulières, dont des affleurements marneux ou des landes calciques à orchis installées sur certains sols superficiels.



Sur l'essentiel de la surface boisée, les stations forestières se caractérisent par des potentialités relativement bonnes.

- acidiphile modéré de coteaux molassiques,
- acidocline de coteaux molassiques,
- mésoneutrophile frais de coteaux molassiques,
- neutrophile assez humide de plaine,

Il ne fait aucun doute que ce massif forestier dispose d'intéressantes potentialités pour la production de bois. Toutefois, le risque de sécheresse doit inciter à privilégier des espèces forestières résistantes.



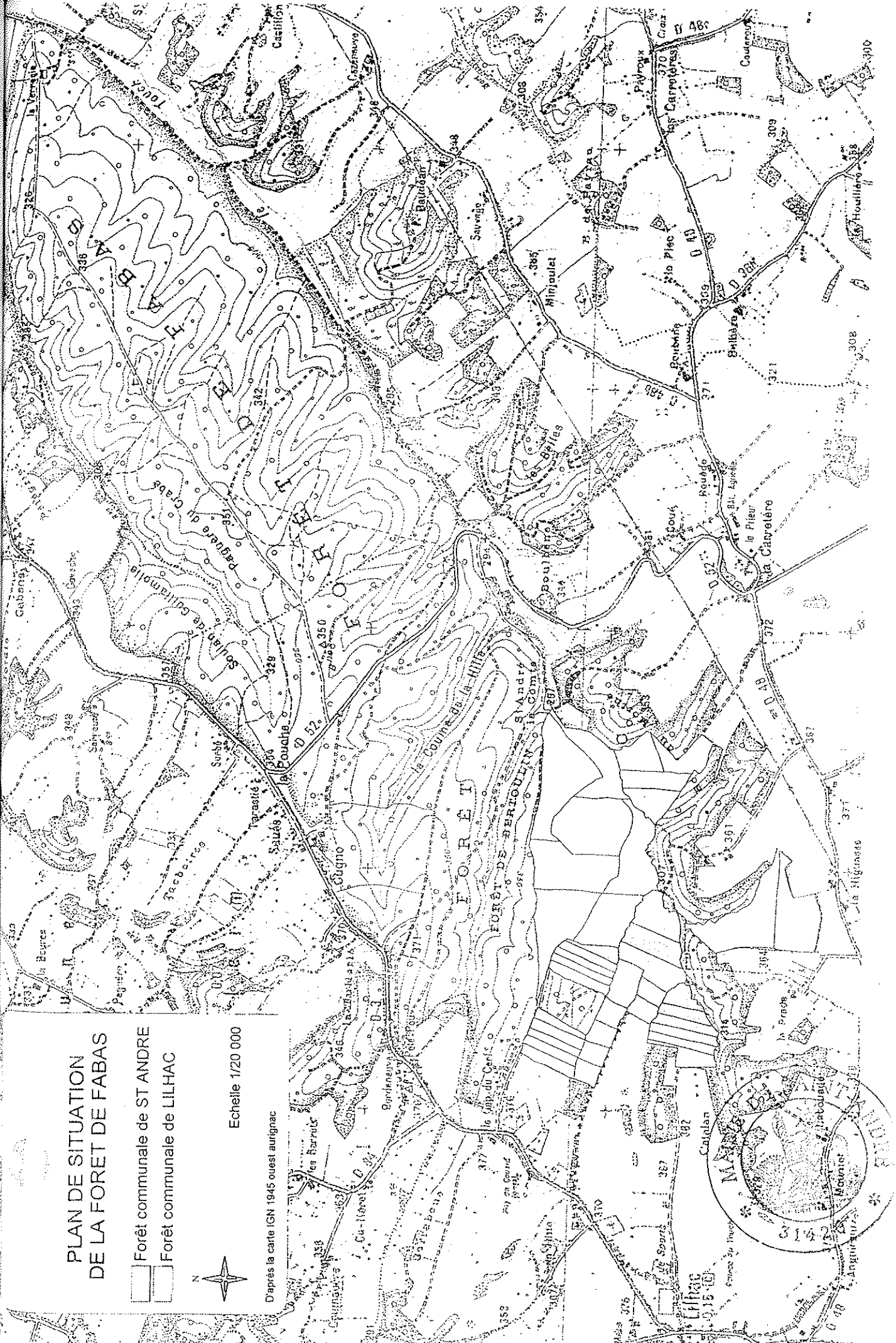
PLAN DE SITUATION  
DE LA FORET DE FABAS

-  Forêt communale de ST ANDRE
-  Forêt communale de LILHAC



Echelle 1/20 000

D'après la carte IGN 1945 ouest aurignac



#### 1.4 - Etat actuel des peuplements

Sur 94 % de sa surface, la forêt a fait l'objet d'enrésinements depuis 40 ans avec une grande diversité d'espèces. Des réserves de chêne issues du peuplement préexistant ont été conservées en mélange intime avec les plantations résineuses, ce qui n'ira pas sans poser des problèmes au moment de l'exploitation de ces feuillus restants (dispersion des arbres, surcoûts d'abattage et de débardage, dégâts aux plantations...)

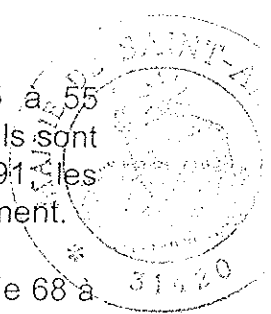
Si les plantations de douglas et de pins semblent bien venantes, les autres essences manquent de vigueur et donnent localement des signes de dépérissement. C'est notamment le cas des mélèzes, des épicéas. En théorie, et malgré leur état actuellement satisfaisant, les douglas ne sont pas parfaitement adaptés aux stations forestières en présence. De fait, on est en droit de s'interroger sur le risque de dépérissement qui pourrait survenir en cas de sécheresse prolongée.

Répartition des surfaces par essence :

Nom du type	Surface	Proportion
CHENES	94.4205 ha	17.96 %
COLLECTION de résineux divers	4.9099 ha	1.04 %
DOUGLAS	219.1095 ha	46.63 %
EPICEA	16.2673 ha	3.46 %
HORS PRODUCTION	1.5102 ha	0.32 %
LIGNE EDF	3.1181 ha	0.66 %
MAISONS	0.4125 ha	0.09 %
MELEZES	14.9257 ha	3.18 %
PEUPLIERS	2.0000 ha	0.43 %
PIN LARICIO	37.4633 ha	7.97 %
PIN MARITIME	11.6492 ha	2.48 %
PIN NOIR	3.2895 ha	0.70 %
PIN WEYMOUTH	10.4825 ha	2.23 %
REG-IRREG	23.1700 ha	4.93 %
SAPIN	8.9249 ha	1.90 %
TAILLIS	28.2772 ha	6.02 %
	469.9303 ha	100 %

Les chênes et quelques hêtres sont régularisés dans les gros bois (45 à 55 centimètres de diamètres dominants). et proviennent du peuplement original. Ils sont l'objet de prélèvements plus ou moins réguliers depuis 1968. Depuis 1991, les coupes de feuillus sont plus soutenues avec 400 à 500 m<sup>3</sup> exploités annuellement.

Le douglas est l'essence principale, plantée en 1960 en plantation pure, puis de 68 à 75. Les peuplements de 40 ans ont des hauteurs dominantes de plus de 29 mètres



et un diamètre moyen de 35 cm. Les peuplements d'une trentaine d'année ont une hauteur dominante de 22 mètres et un diamètre moyen compris entre 22 et 25 centimètres. Ces peuplements sont bienvenants. La fertilité est qualifiée de bonne voire très bonne (références : tables de production de Décourt - 1972 - guide n°2)

Ces peuplements ont été correctement entretenus, éclaircis et élagués à 6 mètres.

Planté entre 1968 et 1975, le pin noir (3.2 ha) n'est pas très bien adapté aux sols argilo-calcaires. Sa croissance est très modeste du fait notamment d'un parasitisme fort. Les pins maritimes sont quant à eux plutôt bien venants. Les 37.5 ha de pins laricio plantés en 1960 et conduits comme les pins maritimes, ont des données dendrométriques voisines.

Plantés entre 1968 et 1975, l'état des 10.48 ha de Weymouth est globalement satisfaisant, même si l'on note localement quelques faiblesses, liées à des problèmes sanitaires.



## 2 - INTERETS DE L'ACQUISITION POUR LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU CANTON D'AURIGNAC

1) L'ETAT a fortement contribué aux investissements forestiers réalisés dans ce massif depuis 40 ans.

En effet, le F.F.N<sup>1</sup>. est intervenu pour l'attribution :

• de prêts :

⇒ en 1968 pour 140 ha de plantations,  
⇒ en 1968 pour la réalisation de chemins notamment les empièvements des pistes principales y compris du grand chemin de traverses (chemin communal)

• de primes au reboisement

⇒ en 1970 pour 130 ha de plantations,  
⇒ en 1973 pour 175 ha de plantations,  
⇒ en 1975 pour 15.5 ha de plantations,

Depuis 1976, ont principalement été accordées des aides pour :

- tous les élagages à 6 m,
- quelques élagages de pénétration à 2,5 m,
- quelques opérations d'éclaircies déficitaires.

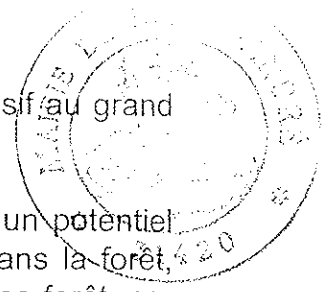
Il est souhaitable que cet effort financier consenti par la collectivité nationale ait toute l'assurance dans l'avenir d'être valorisé dans l'intérêt du plus grand nombre, dans le cadre d'une gestion multifonctionnelle.

2) Ce massif est susceptible de contribuer à des missions d'intérêt général :

- Fonction d'accueil du public

L'achat par une collectivité locale garanti une ouverture durable du Massif au grand public et prévient de tout projet de création d'enclos de chasse.

La fonction sociale d'accueil du public est déjà affirmée, témoignage d'un potentiel non négligeable en la matière. De nombreux touristes se promènent dans la forêt, d'autant que l'actuel propriétaire a su favoriser cette fonction sociale de sa forêt, par la mise en place d'une signalétique d'accueil. La forêt de Fabas est déjà bien connue des usagers, des ramasseurs de champignons et de diverses associations



<sup>1</sup> Fonds Forestier National

ou établissements scolaires qui demandent régulièrement l'autorisation pour pouvoir y organiser promenades, rallyes ou parcours d'orientation..

La forêt présente un potentiel important qui pourrait permettre de développer encore cette fonction de loisir, dans le respect des équilibres naturels. Ces potentialités peuvent être analysées comme suit :

- le massif est facilement accessible par des routes publiques :

Il est bien équipé car bordé ou traversé par :

- des routes goudronnées : les départementales 3, 48b et 52 sur 5 km, soit un ratio de 1,1km/km<sup>2</sup>,
- des chemins empierrés sur 7 km, soit un ratio de 1.58 km/km<sup>2</sup>,
- des chemins de terre accessibles aux camions sur 13 km, soit un ratio de 2,8km/km<sup>2</sup>,
- des sites uniquement accessibles au tracteur sur environ 8 km, soit un ratio de 1.7km/km<sup>2</sup>.

- le massif est très bien desservi en son sein, par de nombreuses pistes, lignes de parcelles, ainsi que par un chemin de crête, empierré, qui traverse le canton principal de part en part. Ce réseau de cheminements présente certes l'intérêt de faciliter la mobilisation des bois, mais aussi pourrait être valorisé par l'implantation d'équipements touristiques légers (sentiers de découverte, VTT, etc).

- de plus, le lac voisin de 80 hectares, construit pour réguler le cours du Touch, est d'un très grand attrait pour le touriste (balade, pêche, baignade, etc.).

- La forêt comporte 2 bâtiments, dont une maison en relatif bon état, qui pourrait être valoriser dans le cadre d'un projet touristique.

- Localement ont été introduits divers résineux considérés jusque là comme des essences purement ornementales : des cèdres de l'Atlas, des cèdres déodara, des cyprès de Lawson, des cyprès chauves, des thuyas géant, des tsugas hétérophylla, des tsugas canadensis, des épicéas pungens, des sapin concolor, des sapins de cépholonie, des cryptomérias japonicas. Ces plantations pourraient avoir à terme une valeur paysagère. Outre cet attrait paysager, cette grande diversité d'espèces pourrait servir de support pédagogique (arboretum, parcours de découverte...)

- **Fonction de protection de la nature et des paysages :**

Le massif de Fabas est classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II et comporte également des espèces végétales et animales qui bénéficient d'une protection au niveau régional ou qu'il sera souhaitable de protéger. La gestion menée dans le cadre du régime forestier permettrait de pérenniser les actions de protection de la biodiversité déjà engagées, voire de les renforcer par des mesures appropriées (classement des zones les plus intéressantes au plan écologique en séries d'intérêt écologique ou en réserve biologique dirigée).



### - Fonction de mobilisation des bois :

La récolte de bois alimente la filière locale; Compte-tenu du potentiel de production de cette forêt, elle contribuera sans nul doute à l'approvisionnement d'entreprises d'exploitation locales. Le choix pourrait être fait par la collectivité de mobiliser le bois par régie d'entreprise, susceptible de permettre de maîtriser les délais et la qualité des exploitations. On peut aussi envisager que le bois de chauffage (houppiers) soit commercialisé en priorité auprès des habitants des villages à l'entour pour satisfaire les besoins locaux en bois de feu, comme cela est pratiqué dans les forêts départementales.

### - Fonction cynégétique :

Le droit de chasse est actuellement loué à une société de chasse qui se substitue au propriétaire pour les demandes de plan de chasse. L'espèce gibier la plus présente est le chevreuil. La population de sangliers est encore modérée..

Les autres espèces gibiers (lièvre, palombes, bécasses) peuvent aussi être chassées sur ce massif. Actuellement, le plan de chasse chevreuil ressort à une trentaine de bêtes.

A l'avenir, le massif de Fabas pourrait servir de support à la mise en place d'une exploitation de la chasse exemplaire, encadrée par un cahier des charges rigoureux à plusieurs titres, guidé par une approche multi-usage de la forêt, basée sur :

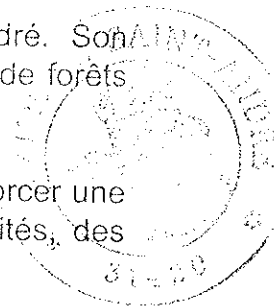
- la sécurité,
- la compatibilité et la coexistence avec les autres usages,
- l'éthique cynégétique,
- l'étude et le suivi de la faune sauvage.
- l'application stricte des dispositions réglementaires et contractuelles

La surveillance de la chasse et du respect des clauses et règlements sera assurée par les agents de l'ONF, conformément aux dispositions du code forestier.

### 3) Renforcement du massif communal existant, géré durablement dans le cadre du régime forestier

La forêt de Fabas jouxte les forêts communales de Lilhac et St André. Son acquisition par une collectivité permettra de constituer un massif cohérent de forêts « publiques » gérées dans le cadre du régime forestier.

L'Office National des Forêts assistera la collectivité pour poursuivre et renforcer une gestion multifonctionnelle à même de satisfaire les besoins des collectivités, des usagers de la forêt, et de la filière bois.



### 3 - EVALUATION ARGENT DU PATRIMOINE

#### 3.1 - Valeur du fonds :

Le rapport hauteur / âge des peuplements nous permet d'affirmer que la forêt dispose de potentialités de production correctes, sur la majorité de sa surface.

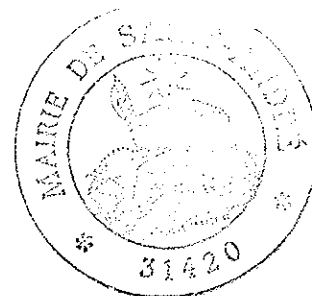
	Surfaces	Prix unitaire	Valeur
Potentialités moyennes à bonne	442.85	5000 F	2214250 F
Potentialités médiocres et zones hors production	27.08	3000 F	81240 F
			2295490 F

VALEUR DU FONDS : 2.295.490 F

#### 3.2 - Valeur des peuplements :

La répartition ci-après des surfaces par grands types de peuplements est issue du Plan Simple de Gestion en vigueur (source : M. BARREAU) et validées par analyse de photographies aériennes et visite sur le terrain.

Il est à noter que la surface de peuplements feuillus (chêne notamment) ne correspond pas à une surface en plein d'un peuplement homogène, mais d'une évaluation théorique, dans la mesure où ces essences feuillues sont le plus souvent intimement mélangées aux plantations résineuses, sous forme de sur-réserves.



		chêne BO	douglas1	douglas2	douglasVX	pins 1	pins 2	div résine	rége	tallis	HP
chêne	74,8005	74,8005									
collection	4,9099							4,9099			
douglas	218,6095		157,804	52,2409	8,5644						
épicéas	16,2673							16,2673			
hors prod	1,5102										1,5102
EDF	3,1181										3,1181
maisons	0,4125										0,4125
mélèze	14,9257							14,9257			
peuplier	2										2
pin laricio	36,4633					36,463					
pin maritime	11,6492					11,649					
pin noir	3,2895						3,29				
pin waymouth	10,4825						10,48				
rége	36,7987								36,8		
sapin	8,9249							8,9249			
tallis	25,7685									25,77	
	469,9303	74,8005	157,804	52,2409	8,5644	48,113	13,77	45,0278	36,8	25,77	7,0408

(H.P. = hors production)

L'inventaire des tiges feuillues affiché par le vendeur (8000 tiges) a été validé par comptage en plein de certaines parcelles prises au hasard. Ces données sont exactes. Le VAM<sup>2</sup> ressort en moyenne à 0.9 m<sup>3</sup>. Le volume de grumes feuillus s'établit donc à : 8000 x 0.9 = 7200 m<sup>3</sup>.

Les volumes à l'hectare des autres peuplements ont été évalués par le biais de recueil de données (densité, hauteur, diamètre) sur des placettes temporaires, puis traitement des données avec le logiciel SYLVI.

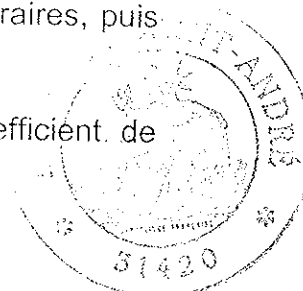
Le volume de houppiers de chêne est calculé sur la base d'un coefficient de branchages de 100%.

### Calcul de la valeur de consommation des peuplements :

Elle correspond à la valeur des bois obtenue, si on réalisait l'ensemble des peuplements.

Les prix unitaires ressortent des références des adjudications des coupes de bois issus des forêts soumises de la région Midi-Pyrénées, avant « tempête de décembre 99 ». Concernant les chênes, les prix sont obtenus par référence aux prix moyens des bois à VAM similaire, vendus par adjudication en 1999, issus des forêts soumises limitrophes à la forêt de Fabas : soit 320 F/m<sup>3</sup>, à minorer de 10% compte tenu des surcoûts d'exploitation liés à la dispersion des bois = 288 F/m<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Volume de l'Arbre Moyen



	chêne	douglas1	douglas2	douglasVX	pins 1	pins 2	div résineux	taillis	houpliers
Surface	74,8005	157,8042	52,2409	8,5644	48,1125	13,772	45,0278	25,7685	74,8005
Vol/ha	96	220	180	300	200	100	80	50	96
âge	120	30	25	40	30	30	30	30	120
Volume	7181	34717	9403	2569	9623	1377	3602	1288	7181
PU	288 F	120 F	80 F	160 F	90 F	25 F	30 F	50 F	40 F
valeur	2 068 084 F	4 166 031 F	752 269 F	411 091 F	866 025 F	34 430 F	108 067 F	64 421 F	287 234 F
				TOTAL VALEUR DE CONSOMMATION				8 757 652 F	

### La valeur d'avenir :

En tant qu'investissement, la forêt ne trouve sa valeur maximale qu'à l'issue de la vie du peuplement, c'est à dire à l'âge d'exploitabilité des arbres qui le composent. Entre l'année des dépenses de constitution et cet âge, elle a une valeur théorique qui dépend effectivement des dépenses de constitution, mais aussi de la valeur finale du peuplement ou des recettes escomptées. Cette valeur théorique est la valeur d'avenir.

Les peuplements feuillus, les taillis et les résineux divers sont considérés à valeur d'avenir nulle. Leur valeur se réduit à la valeur de consommation.

Pour les autres peuplements, la valeur d'avenir est calculée grâce à la formule du prix de revient.  $V_m = (F+CA) \times (1+t)^m + P \times (1+t)^m - (F+CA)$

F : valeur du fonds (par hectare)

CA : capital d'administration (fixé à 2000 F/ha).

P : frais de constitution du peuplement au départ. (par hectare)

m : âge du peuplement

t : taux interne de rentabilité.

Le coût d'installation de peuplements résineux est défini à partir des normes régionales de travaux sylvicoles en vigueur à l'Office National des Forêts.

Nous reprendrons le taux interne de rentabilité calculé par l'expert forestier (à partir du détail des dépenses et recettes, données dont nous ne disposons pas), qui ne paraissent pas excessifs. Pour mémoire, les TIR<sup>3</sup> de peuplements de douglas sur stations à bonne à très bonne fertilité, sont généralement supérieurs à 4%.

	douglas1	douglas2	douglasVX	pins 1	pins 2
Surface	157,8042	52,2409	8,5644	48,1125	13,772
Vol/ha	220	180	300	200	100
âge	30	25	35	30	30
Volume actuel	34717	9403	2569	9623	1377
t (%)	4	2,92	3,6	2,97	0,76
P	16 000 F	16 000 F	16 000 F	16 000 F	16 000 F
F+CA	7 000 F	7 000 F	7 000 F	7 000 F	7 000 F
V.A. à l'hectare	67 598 F	40 230 F	72 308 F	48 341 F	21 865 F
V.A.	10 667 271 F	2 101 676 F	619 278 F	2 325 820 F	301 126 F
		TOTAL VALEUR D'AVENIR			16 015 171 F



<sup>3</sup> Taux Interne de Rentabilité

## Valeur des peuplements : tableau récapitulatif

	chêne	douglas1	douglas2	douglasVX	pins 1	pins 2	iv résineu	taillis	houppiers	
Surface	74,8005	157,8042	52,2409	8,5644	48,1125	13,772	45,0278	25,7685	74,8005	
V conso	2 068 084 F						108 067 F	64 421 F	287 233 F	
V avenir		10 667 271 F	2 101 676 F	619 278 F	2 325 820 F	301 126 F				
		<b>VALEUR TOTALE DES PEUPELEMENTS</b>							18 542 976 F	

**Abattement sur la valeur des peuplements** : compte-tenu des différents risques qui pèsent sur les peuplements forestiers (dégâts de tempêtes, dégâts de gibier, dépérissements...), il est convenu que les valeurs des peuplements doivent subir un abattement afin de tenir compte de ces risques. Par référence aux abattements habituellement pratiqués en Moselle, l'abattement est fixé à 10%.

VALEUR DES PEUPELEMENTS APRES ABATTEMENT : 16 688 000 F

### 3.3 - Capital chasse :

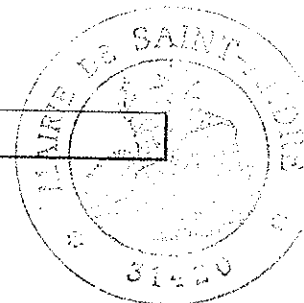
Le capital cynégétique est estimé par la méthode du revenu. Le plan de chasse n'étant pas garanti sur le long terme, on considérera que le capital cynégétique présente des garanties similaires à un placement bancaire, en capitalisant le revenu net, déduction faite des frais de garderie et de gestion cynégétique (frais de garderie et de gestion du bail (20% du revenu) + frais occasionnés par la protection contre les dégâts de gibier (20% du revenu))

$$C \text{ chasse} = \text{Revenu net} / \text{taux de placement} = 76.000 \text{ F} \times 0.6 / 0.05 = 912.000 \text{ F}$$

Les populations de chevreuil étant en nette diminution dans la zone cynégétique dont fait partie la forêt de Fabas, le revenu n'est pas assuré à moyen terme. Un abattement de 20% est donc appliqué au capital chasse, afin de tenir compte du risque de dépréciation de la valeur cynégétique du massif.

$$C_{\text{chasse}} = 912.000 \text{ F} \times 0.8 = 730.000 \text{ F}$$

VALEUR DU CAPITAL CHASSE : 730.000 F



### 3.4 - TABLEAU DE SYNTHESE - ESTIMATION DU PATRIMOINE

Cette estimation ne tient pas compte de la valeur des 2 maisons qu'il conviendra de rajouter. La valeur résultant de la somme de la valeur du fonds et de la valeur technique du peuplement ne tient pas compte d'un certain nombre de facteurs économiques qui pèsent sur la transaction. Une décote supplémentaire doit être appliquée en conséquence, afin de tenir compte des différents paramètres suivants :

- les frais d'enregistrement et les honoraires de l'acte notarié,
- une provision pour risques de toute nature (commerciale, fiscale, administrative)

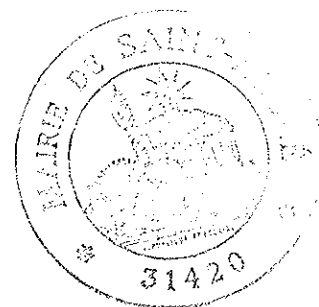
- une décote pour frais financiers d'une immobilisation de longue durée,
- la rémunération légitime que l'acheteur entend bénéficier pour l'exploitation de la forêt,
- l'habituelle moins value pour « grande superficie »,

Pour les massifs de plus de 25 hectares, il est admis que cette décote est de -25% (source : service fiscaux / O.N.F. de Moselle).

Valeur du fonds	2 295 000 F
Valeur des peuplements	16 688 000 F
TOTAL 1	18 983 000 F
Abattement général (- 25%)	
TOTAL 2 (=total 1 x 0,75)	14 237 000 F
Capital chasse	730 000 F
TOTAL 3 (= total 2 + capital chasse)	14 967 000 F

#### CONCLUSION :

L'estimation globale du patrimoine (hors du bâti), ressort  
à 14 967 000 Francs



## EVALUATION DES RECETTES ESCOMPTEES ET DU BILAN FINANCIER DANS LES ANNEES A VENIR

A noter que ces prévisions mériteraient d'être affinées en fonction de la sylviculture choisie et des objectifs prioritaires à assigner à la forêt. On se place ici dans l'hypothèse (à confirmer ultérieurement), de la poursuite de la récolte des chênes éparses et d'une sylviculture dynamique dans les peuplements résineux avec rotation des coupes d'amélioration fixée à 8 à 10 ans en moyenne.

### Evaluation sur 10 ans :

Récolte des feuillus : 45% du volume

1 passage en éclaircie des résineux, avec prélèvements encore concentrés dans les petits bois (15 - 20 cm)

Charges : frais de garderie (10% des recettes) et travaux d'entretien minimum (10% de réinvestissement).

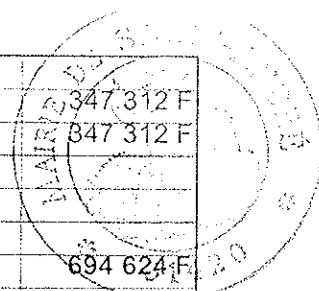
### Evaluation sur 20 ans :

Récolte supplémentaire de 20% du volume restant des feuillus

1 passage en éclaircie des peuplements résineux avec prélèvement en douglas dominé par les bois moyens.

Charges : frais de garderie (10% des recettes) et travaux d'entretien d'investissement (15% de réinvestissement en moyenne sur 20 ans).

périodes	RECETTES	DEPENSES
0 - 10 ans	vente de grumes de chênes	933 120 F
	vente de bois de chauffage	129 600 F
	vente d'éclaircies douglas	1 268 000 F
	vente éclaircies résineux (autres)	382 400 F
	location chasse	760 000 F
	<b>total sur 10 ans</b>	<b>3 473 120 F</b>
	<b>Revenu net moyen annuel sur 10 ans</b>	<b>277.000 F /an</b>
10 - 20 ans	vente de grumes de chênes	432 000 F
	vente de bois de chauffage	57 600 F
	vente d'éclaircies douglas	2 789 780 F
	vente éclaircies résineux (autres)	984 100 F
	location chasse	780 000 F
	<b>cumulé sur 20 ans</b>	<b>8 516 600 F</b>
	<b>Revenu net moyen annuel sur 20 ans</b>	<b>320.000 F/an</b>



## CONCLUSION

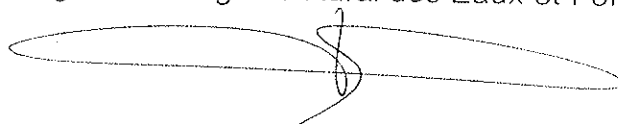
L'Office National des Forêts émet un avis favorable à ce projet d'acquisition, qui ne peut qu'enrichir le patrimoine forestier public de Haute-Garonne, d'un massif présentant des intérêts multiples allant de la production de bois, à l'accueil du public en passant par la protection de la faune et de la flore ou par la mise en valeur cynégétique. De part la diversité des fonctions que cet espace est susceptible d'apporter à la société, il pourrait devenir un laboratoire de la gestion multifonctionnelle des milieux naturels.

Par ailleurs, si les acquisitions de forêts par des communes sont assez fréquentes, l'achat par une communauté de commune l'est beaucoup moins. L'opération, si elle venait à se concrétiser, aurait un caractère original et exemplaire à plus d'un titre.

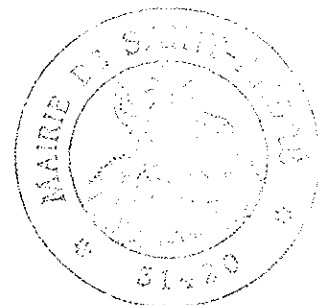
Enfin, il s'agit là de l'une des plus vastes forêts particulières de Haute-Garonne. Une telle opportunité de conforter le patrimoine forestier public ne se représentera pas de si tôt, dans ce département par ailleurs assez pauvre en forêts publiques, notamment dans le piémont pyrénéen.

Le 27/12/2000

L'Ingénieur du génie Rural des Eaux et Forêts



François BONNET







DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX  
DE LA HAUTE-GARONNE  
BUREAU DE LA CADASTRE  
BUREAU DES EVALUATIONS DOMANIALES  
RUE JEANNE MARVIG  
31004 - TOULOUSE CEDEX 04  
TELEPHONE : 05 34 31 12 57  
TELECOPIE : 05.34.31.12.59

## AVIS DU DOMAINE

(VALEUR VENALE)

(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

N° 01/0035/05

Agenteur : M. MILLOT

1. Service consultant : Communauté de Communes du canton d'Aurignac  
Quartier Saint Joseph  
31420 - AURIGNAC
2. Date de réception de la demande d'avis : 10.11.2000, dossier complété le 13.12.2000.
3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : projet d'acquisition du massif forestier de Fabas-Saint André.
4. Propriétaires présumés : Société civile forestière et agricole de Fabas et Saint André (SCFAFA) gérant M. BARRAU. 31380 - GRAGNAGUE
5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Communes de Fabas, Saint-André et Salerm

- Commune de FABAS :

Ensemble de parcelles en nature de bois cadastrées sections AT n° 70, AV n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19, et 21, d'une contenance totale de 240 ha 96 a.

Présence d'une maison édifée sur la parcelle AV n° 7 lieudit la Forêt :

Vaste bâtiment de deux niveaux sous grenier, construit vers 1810, représentant une superficie au sol de 150 m<sup>2</sup>, aux murs à colombage dont une partie a été grossièrement reconstruite à l'aide de briques creuses. Ensemble délabré, inhabitable en l'état.

- Commune de SAINT ANDRE

Ensemble de parcelles en nature de bois cadastrées section A n°s 5, 11, 12, 18, 22, 30, 32, section C n°s 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 81, 87, 88, 92, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 118, 122, 127, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285 et 287, d'une contenance totale de 213 ha 34 a 40 ca.

Présence d'une maison et ses dépendances édifées sur la parcelle C n° 110 lieudit Bonneserre : ancienne métairie, construite en 1890, de deux niveaux sous grenier (superficie bâtie : 94 m<sup>2</sup>), aux murs de pierre crépis, d'un aspect général assez bon, dotée des éléments du confort moderne et flanquée de vastes dépendances (appentis, ancienne étable et hangar).

- Commune de SALERM :

- Parcelles en nature de bois cadastrées section AC n°s 26, 83 et 85, d'une contenance totale de 15 ha 62 a 63 ca



Le massif forestier représente une surface totale de 469 ha 93 a 3 ca et a fait l'objet d'un plan simple de gestion qui concerne la période de 1997 à 2006 (premier renouvellement). La propriété comprend 22 parcelles forestières adossées à des limites naturelles. La forêt qui est rattachée à la région « coteaux du Bas Comminges » de l'inventaire forestier national, se situe à une altitude moyenne de 310 m et est bien desservie par de nombreuses pistes et notamment par un chemin de crête empierré qui la traverse de part en part.

Selon les données relevées dans le plan de gestion et validées par l'ONF (photos aériennes et visites sur le terrain) les types de peuplement sont les suivants :

- chênes et quelques hêtres 74,8 ha (surfaces terrières, les chênes sont disséminés dans les plantations résineuses),
- douglas 218,6 ha âgés de 40, 30 et 25 ans,
- pins laricio et pins maritimes, de 30 ans sur 48 ha,
- pins noirs et pins Weymouths de 30 ans sur 13,8 ha,
- divers résineux (collection, épicéas, mélèzes, et sapins) sur 45 ha,
- zones de régénération naturelle 36,8 ha,
- taillis 25,8 ha,
- zones hors production : ligne électrique 400 KV, landes, emprises des maisons, peupliers de qualité médiocre 7 ha.

Les plantations et les travaux (réalisation de chemins, élagages) ont été financés en partie par des prêts, des primes du reboisement et des aides du Fonds forestier national.

#### 6. Origine de propriété :

Acquisitions des :

- 12.11.1966 Me François, publié le 19.12.1966 vol. 2781 n° 5.
  - 04.01.1967 Me François, publié le 18.01.1967 vol. 2756 n° 46.
  - 18.08.1967 Me Taxil, publié le 03.10.1967 vol. 2841 n° 8.
  - 20.04.1968 Me Taxil publié le 21.06.1968 vol. 2906 n° 30.
  - 02.04.1969 Me Taxil publié le 10.06.1969 vol. 2990 n° 6.
  - 28.02.1974 Me Taxil publié le 12.03.1974 vol. 3392 n° 33.
- et autres actes postérieurs.

#### 7. Situation locative :

Le droit de chasse est loué à une société de chasse. Le loyer annuel actuel s'élève à 76 000 F.

#### 9. Détermination de la valeur vénale actuelle :

La valeur vénale de l'ensemble de la propriété peut être fixée à 15 500 000 F HT (quinze millions cinq cent mille francs hors taxes).

12. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A TOULOUSE, le 23 JAN 2001

Ferdinand Diviacas  
Le Directeur Départemental

G. TABURET