

Forêt des Hayes

370 ha 05 44

Communes : de Longué-jumelles
et les Bois d'Anjou (49)



Pour tous renseignements :

SELARL Cabinet Bureau

Expertises et Gestion forestière

La Guesse

49290 Chalonnes sur Loire

Tel: 02 41 87 19 29

Tel: 06 12 11 78 58

expertforestier@cabinetbureau.fr



Fiche de présentation

Forêt des Hayes

Surface: **370 ha 0544**

Région: **Pays de la Loire**

Département: **Maine et Loire**

Communes: **Longué-Jumelles et Les Bois d'Anjou**

**La forêt est vendue avec une maison d'habitation (longère de 425 m²
et un pavillon de chasse indépendant de 100 m²)**

Forêt feuillue et résineuse de production

(Comprenant **4 étangs** pour une surface totale d'environ **39 ha 00**)

Peuplements forestiers:	%	ha
Taillis simple et futaie taillis:	10,53%	38,97
Futaie feuillue:	20,28%	75,05
Futaie mixte:	2,68%	9,93
Futaie résineuse:	29,08%	107,60
Peupleraie:	14,11%	52,23
Environnement	12,74%	47,16
Etang	10,58%	39,11
	100,00%	370,05

Les atouts de la propriété :

Propriété très bien desservie d'un seul tenant

Sol de qualité - Bon potentiel

Peuplements feuillus et résineux de qualité

39 ha 00 d'étangs

Au sein du massif, une maison d'habitation et un pavillon de chasse

Présentation Générale

Forêt des Hayes

site sur les communes de Brion et Jumelles (49)

Milieu naturel

Climat

Climat océanique
Pluviométrie : environ 650 à 700 millimètres
Température moyenne : 11,9 °c

Relief et hydrographie

Relief plat
Altitude : maximum 40 mètres
Altitude minimum : 20 mètres
Faibles pentes.

Sols

Sols sablo-limoneux à limono-argileux bien drainés présentant de très bonnes potentialités forestières.
Bonne réserve en eau utile.

Hydrographie

Présence de 4 étangs en cascade pour une surface totale d'environ **39 ha 00**.
Système de vidange avec bonde.
Bonne retenue de l'eau.

Structure, desserte et équipement

Structure

Ce massif exceptionnel de **369 ha 10 35** est d'un seul tenant (excepté une petite parcelle excentrée au Sud-Est d'environ 5 ha 00).

Voieries et dessertes

La forêt est très bien desservie et parcourue de nombreuses allées et chemins forestiers en très bon état.

Absence de chemins ruraux.

Facilement accessible aux grumiers.

Situation administrative

Plan Simple de Gestion

Plan Simple de Gestion n° **49-0043/4** récemment agréé le 16 novembre 2021 pour une période de 20 ans, jusqu'au 15 novembre 2041 (un nouveau document adapté au futur propriétaire est toutefois envisageable).

Engagements fiscaux (Monichon et IFI)

Certificat IFI : n° **049-2015-15**, sur 361 ha 00, délivré le 3 juin 2015.

Certificat Monichon : n° **049-2022-005**, sur 362 ha 87 07, délivré le 27 janvier 2022.

Certification forestière PEFC

Massif certifié PEFC sous le numéro **10-21-4/558**.

Location de chasse

La chasse est louée avec un pavillon de chasse à disposition des chasseurs (environ 100 m²).

Durée : Location pour une durée de 3 ans (du 15 mai 2022 au 15 mai 2025).

Loyer :

Pour la saison 2022 - 2023 et 2023 - 2024 : **23 000,00 €/an**

Pour la saison 2024 - 2025 : **24 000,00 €/an**

Plan de chasse 2022 - 2023

3 cerfs,

3 biches,

20 chevreuils,

Sangliers : chasse libre (pas de bracelets).

Taxes foncières

Le montant de la taxe foncière pour 2021 est de **1 950,00 €**.

Taxe d'habitation

Le montant de la taxe d'habitation pour 2021 est de **1 419,00 €**.

Enjeux sociaux

Il n'existe pas de convention d'ouverture au public.

Aucun emploi direct.

Le Groupement Forestier fait appel à des entreprises locales pour l'exploitation et les travaux.

Voierie

La forêt des Hayes très accessible est très bien percée d'allées.

Servitude

Une ligne EDF enterrée, parcelles de gestion n° 1 et n° 2.

Une ligne EDF enterrée, parcelle de gestion n° 16.

Pas d'autres servitudes à notre connaissance.

Zones réglementaires

Natura 2000 : Néant.

Zones non réglementaires

ZNIEFF 1 : Etang des Hayes.

Coupes en cours

Une peupleraie est actuellement en cours d'exploitation (parcelle de gestion n° 15 sur une surface d'environ **4 ha 00**).

Répartition des peuplements

Les différents peuplements sont détaillés dans le tableau des pages suivantes.

<i>Types</i>	<i>Surface Partielle</i>	<i>Surface Totale</i>	<i>%</i>
Taillis Simple			
<i>Taillis divers < 10 ans</i>	9,7320	36,3735	9,83%
<i>Taillis pauvre 15 à 20 ans</i>	26,6415		
Mélange Futaie- Taillis			
<i>Futaie sur taillis 10 à 15 ans</i>	2,6000	2,6000	0,70%
Futaie feuillue			
<i>Régénération naturelle de Chêne</i>	2,8484	75,0451	20,28%
<i>peuplement feuillu > 60 ans moyenne venue</i>	42,1628		
<i>Futaie feuillue de bonne venue > 80 ans</i>	30,0339		
Futaie mixte			
<i>Futaie mixte douglas et Chêne > 60 ans</i>	9,9316	9,9316	2,68%

<i>Types</i>	<i>Surface Partielle</i>	<i>Surface Totale</i>	<i>%</i>
<i>Futaie résineuse</i>			
<i>Pin Laricio < 5 ans</i>	4,6293		
<i>Douglas 5 à 10 ans</i>	1,2700		
<i>PL et ou PM 5 à 10 ans</i>	18,6854		
<i>Pin Maritime et ou Pin Laricio 10 à 15 ans</i>	15,1250		
<i>Pin Maritime et ou Pin Laricio 15 à 20 ans</i>	8,8000		
<i>Pin Maritime 30 ans</i>	2,7032	107,6007	29,08%
<i>Résineux divers pauvre 35 à 40 ans</i>	4,2700		
<i>Douglas 35 ans</i>	3,9930		
<i>Douglas 50 ans (Futaie Pleine)</i>	1,0000		
<i>Douglas 50 à 60 ans (Futaie Claire)</i>	3,5500		
<i>Pin Laricio 50 ans</i>	1,2972		

<i>Types</i>	<i>Surface Partielle</i>	<i>Surface Totale</i>	<i>%</i>
<i>Douglas > 60 ans</i>	<i>4,9276</i>		
<i>Pin Maritime > 60 ans (Claire)</i>	<i>2,6000</i>		
<i>Pin Maritime > 60 ans</i>	<i>34,7500</i>		
<i>Peupleraie</i>			
<i>Peupleraie 5 à 10 ans</i>	<i>2,0700</i>		
<i>Peupleraie 10 à 15 ans</i>	<i>20,3201</i>		
<i>Peupleraie > 20 ans bonne venue</i>	<i>23,5923</i>	<i>52,2324</i>	<i>14,11%</i>
<i>Peupleraie > 20 ans mauvaise venue</i>	<i>6,2500</i>		
<i>Autres</i>			
<i>Lande boisée cynégétique</i>	<i>17,9196</i>		
<i>Environnement (terres)</i>	<i>11,4879</i>	<i>47,1548</i>	<i>12,74%</i>
<i>Peuplement exploité à reconstituer</i>	<i>3,6025</i>		
<i>Allée</i>	<i>14,1448</i>		
<i>Etang</i>			
<i>Etang</i>	<i>39,1163</i>	<i>39,1163</i>	<i>10,57%</i>
	<i>370,0544</i>		<i>100,00%</i>

Description du bâti

Relai de chasse – Maison «Les Daveaux»

Une maison datant, pour sa partie ancienne du XVIème/XVIIème siècle, composée de neuf pièces sur deux niveaux habitables.

La superficie habitable de la maison est de **425 m²** environ.

Elle comprend :

- ⇒ en Rez-de-chaussée : une cuisine aménagée et équipée, un dégagement, un cabinet de toilette avec WC, une arrière-cuisine, une salle à manger, un coin lecture, une salle à manger et un grand salon.
- ⇒ A l'étage : quatre chambres privatives et trois salles de bains avec WC.
- ⇒ En extérieur : terrasse, deux préaux et une chaufferie.

Pièce	Surface
Chaufferie	5,51 m²
Cuisine	44,00 m²
Arrière-cuisine	11,39 m²
WC	0,90 m²
Salle à manger	32,28 m²
Salon	33,19 m²
Pièce lecture	17,88 m²
Grand salon	164,88 m²
Chambre	33,49 m²
Salle de bains	5,65 m²
Mezzanine	4,58 m²
Salle de bains	5,48 m²
Chambre	24,67 m²
Chambre	18,08 m²
Salle de bains	6,60 m²
Chambre	15,59 m²

Prix demandé :

La forêt des Hayes de **370 ha**, d'un seul tenant présente des peuplements forestiers de grande qualité (feuillus et résineux).

La desserte et la circulation dans le massif est excellente.

Les plans d'eau ajoutent un agrément particulier au massif.

Le bâti est bien intégré au sein de la forêt avec dégagement.

En termes d'investissement, il demeure un bien rare par sa surface, sa structure et sa qualité.

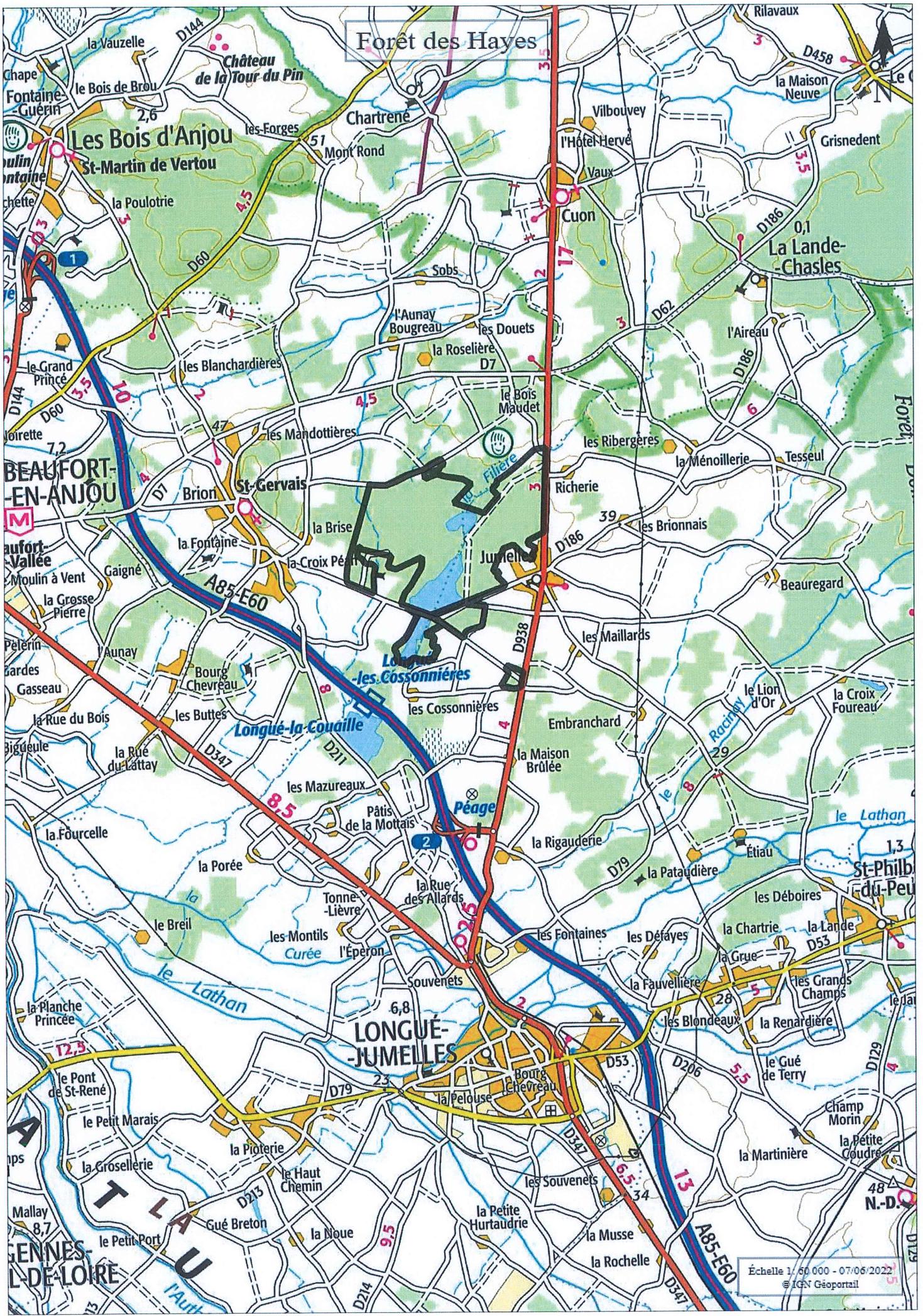
Il présente un placement fiscal protégé.

Le prix demandé est fixé à **8 240 000,00 €** (honoraires de négociation inclus),
(**Huit millions deux cent quarante mille euros**).

Cabinet Bureau

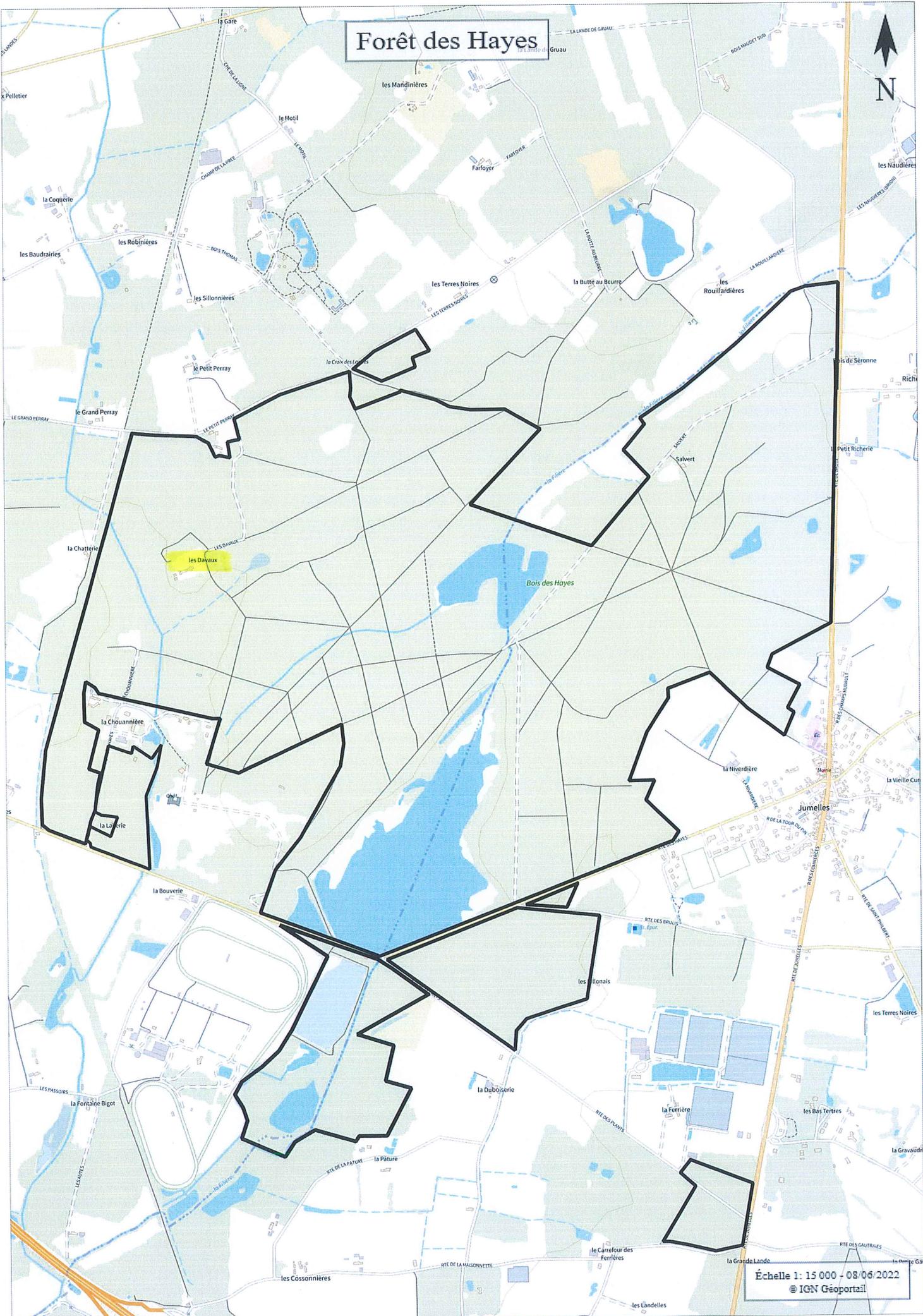
Forêt des Hayes Communes de Longué-jumelles et les Bois d'Anjou - 370 ha





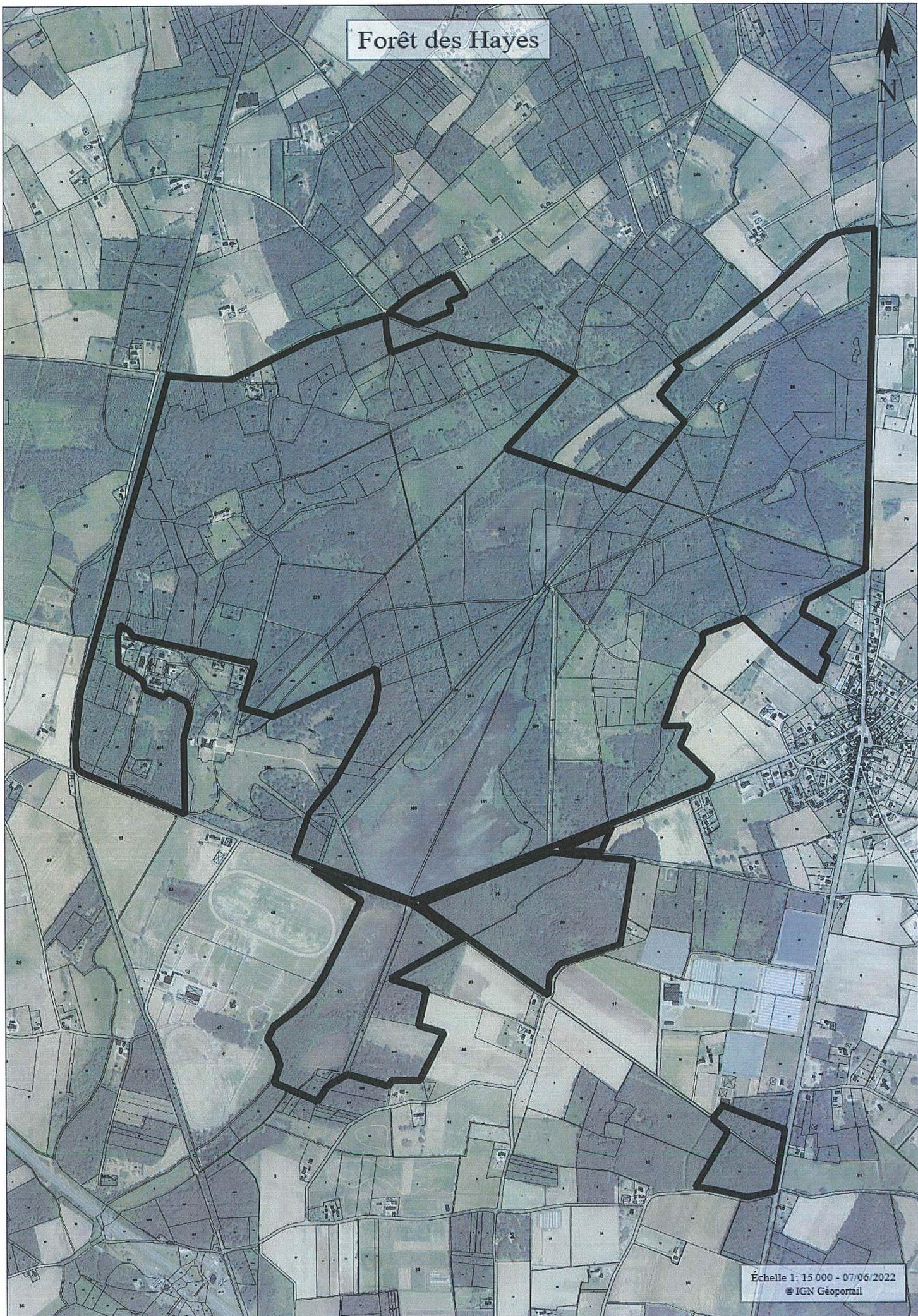
Forêt des Hayes

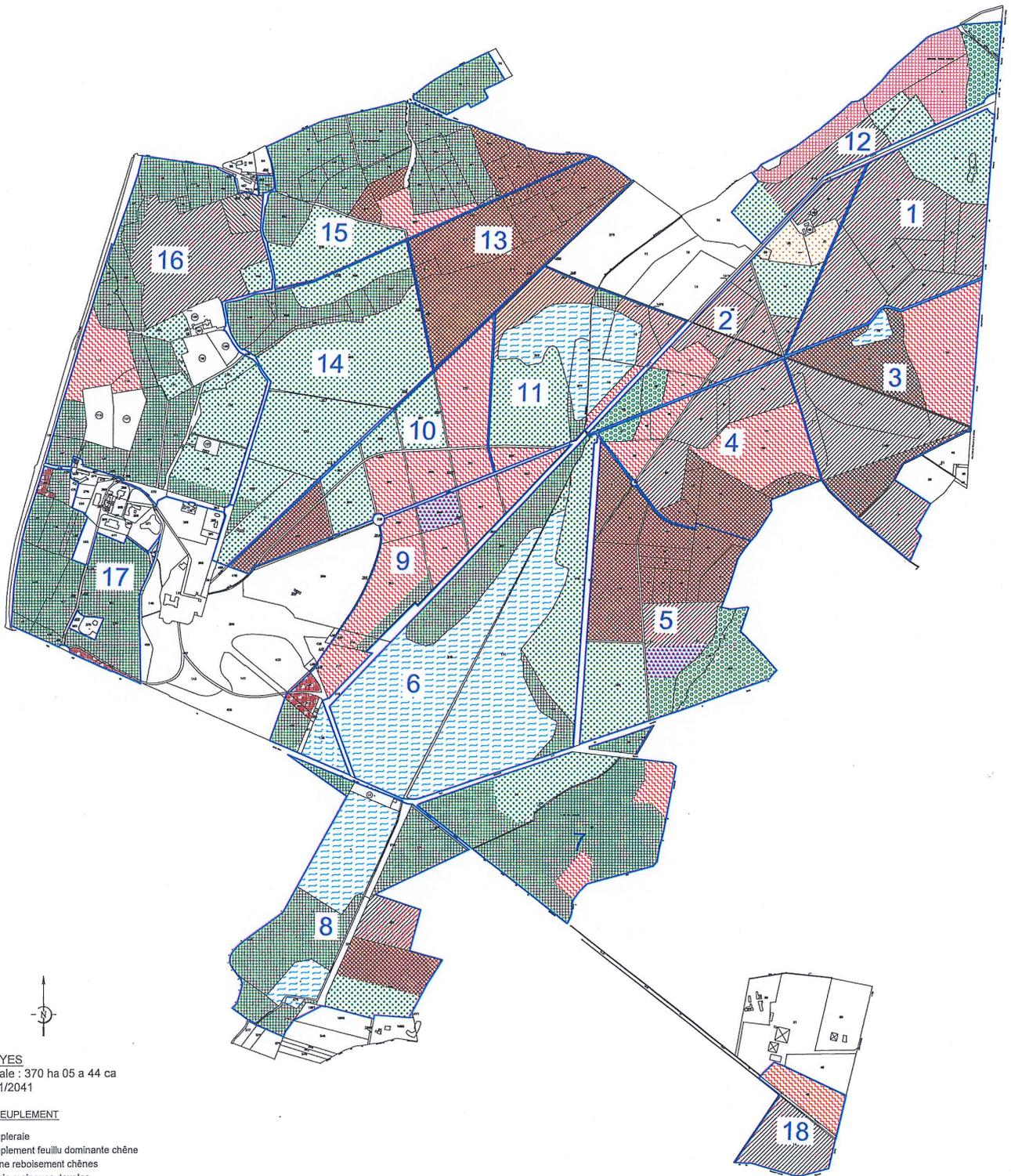
Forêt des Hayes



Échelle 1: 15 000 - 08/06/2022
© IGN Géoportail

Forêt des Hayes



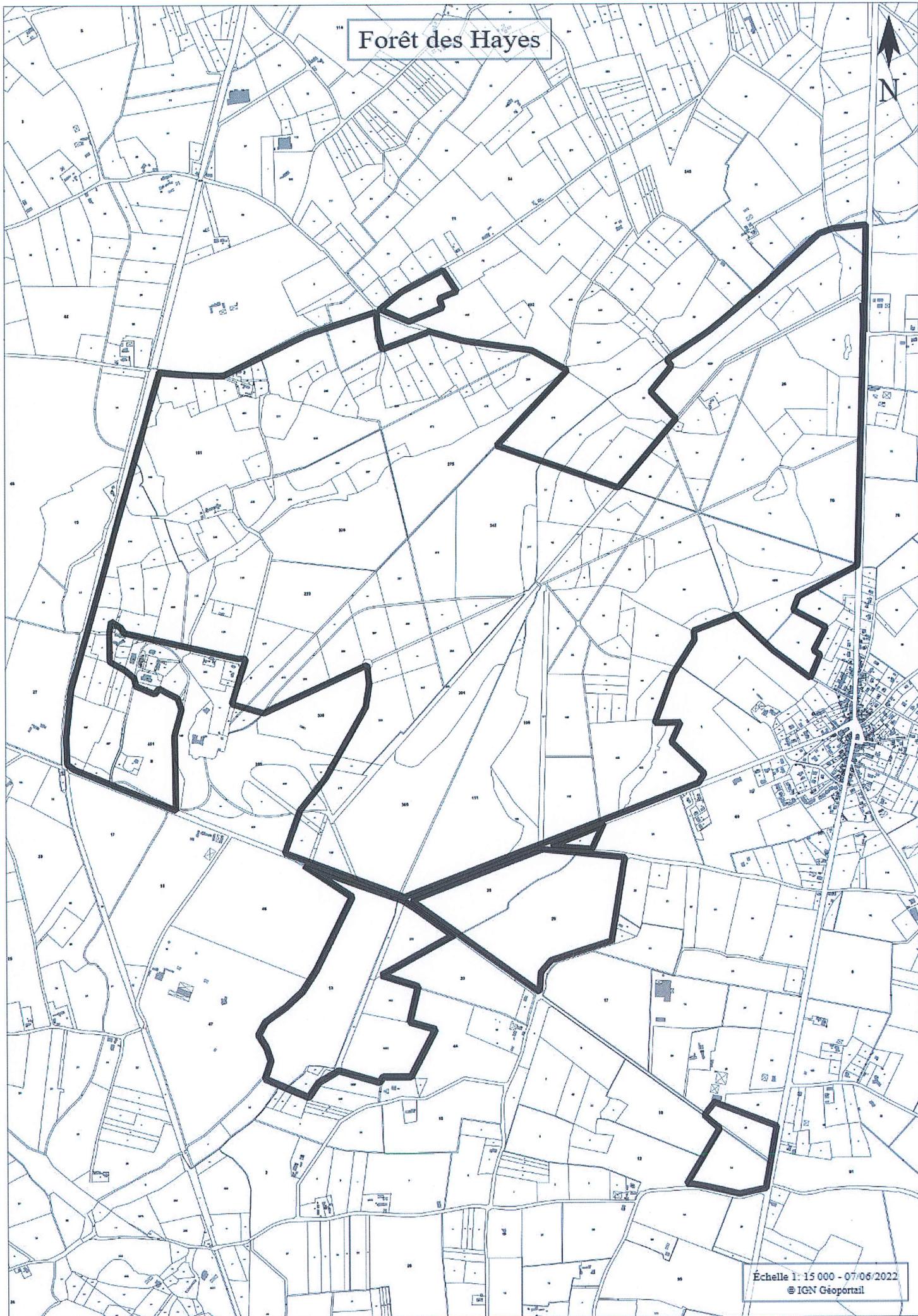


Forêt des HAYES
 Superficie totale : 370 ha 05 a 44 ca
 Période 2021/2041

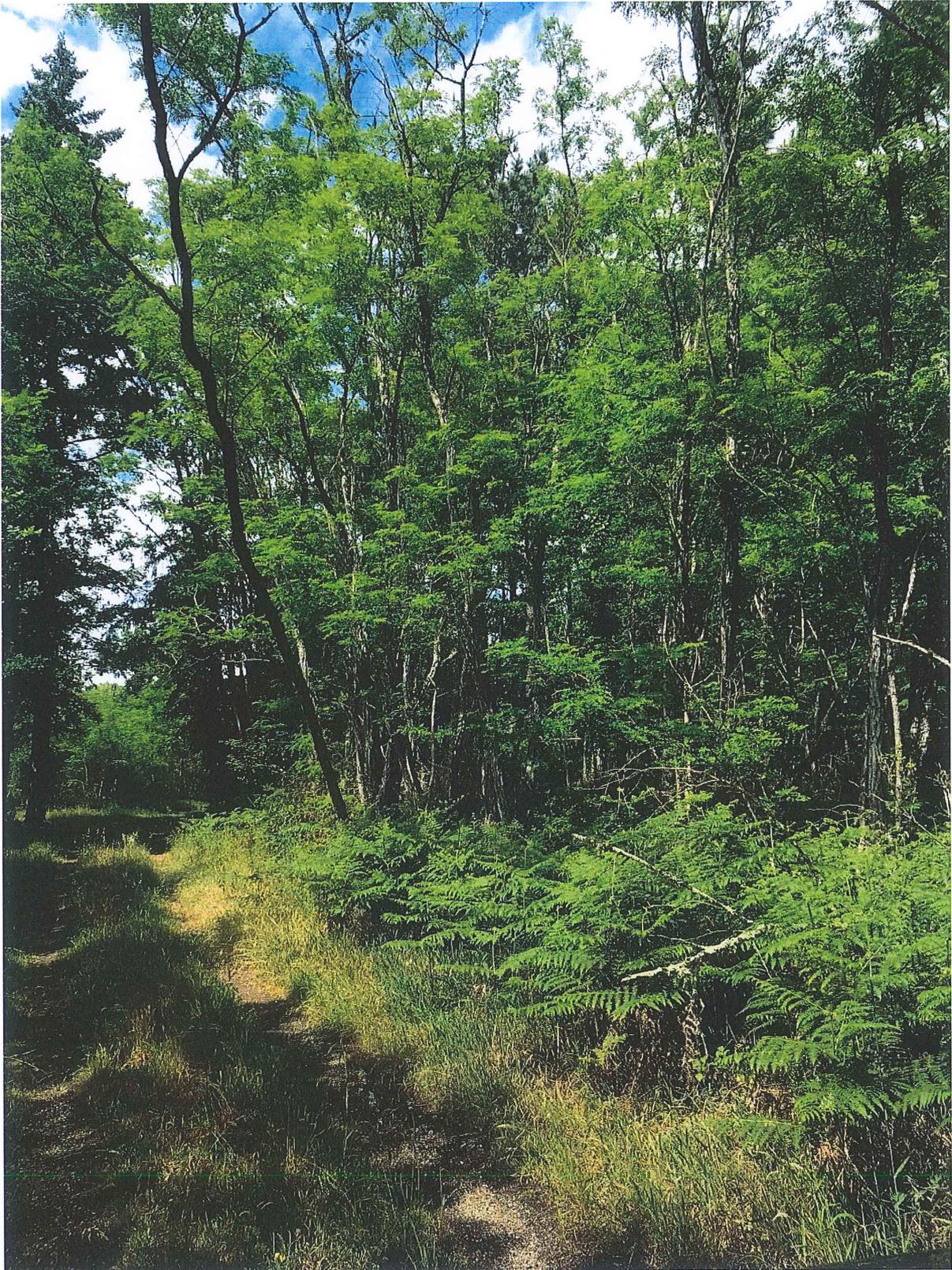
TYPE DE PEUPEMENT

-  A - Peupleraie
-  B - Peuplement feuillu dominante chêne
-  C - Jeune reboisement chênes
-  D - Futaie résineuse douglas
-  E - Futaie résineuse laricios
-  F - Futaie résineuse maritime (avec sylvestre)
-  G - Jeune reboisement résineux PM ou PL jusqu'à 15 ans
-  H - Futaie mixte chênes/douglas/maritimes
-  I - Taillis
-  L - Lande
-  T - Terre
-  Etang
-  Environnement

Forêt des Hayes



Taillis simple et Futaie taillis : environ 39 ha 00



Futaie feuillue : environ 75 ha 00



Futaie mixte : environ 10 ha



Futaie résineuse : environ 108 ha 00



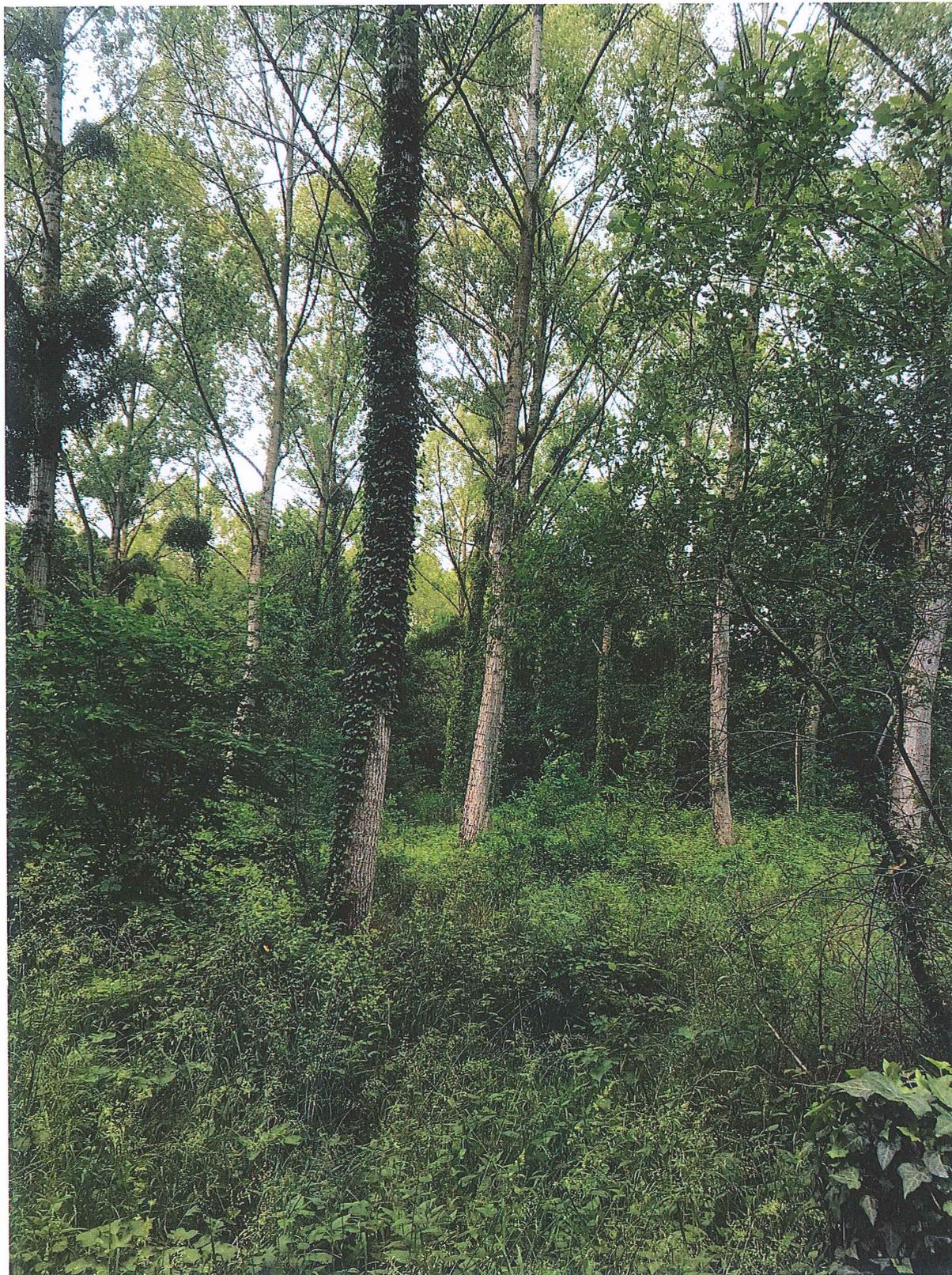








Peupleraie : environ 52 ha 00



Allées



Etangs : environ 39 ha 00





Maison : « Les Davaux »







Relais de Chasse :



