



Vous l'avez compris, l'évaluation d'une forêt ou d'une parcelle boisée s'appuie sur de nombreuses informations absentes de l'analyse statistique et même de l'analyse à dires d'expert. Voici les principaux critères que le conseiller foncier de la Safer prend en compte pour l'estimation des forêts :

> Des critères géographiques :

- Localisation et accessibilité
- Desserte, possibilité de dépôt des bois abattus, place de retournement, sol porteur (empierré)
- Limites connues ou identifiables sur le terrain
- Proximité des habitations
- Accès aux réseaux (eau, électricité...)

> Des critères physiques :

- Taille, forme et entretien des parcelles (le seuil administratif d'un îlot forestier permettant d'être géré est fixé à 4 hectares)
- Dispersion du parcellaire (si le bien est constitué de plusieurs parcelles cadastrales)
- Type (landes boisées, taillis, taillis sous futaie, futaie...), âge et densité de peuplement
- Principales essences (résineux, feuillus, mixte...)
- Cubage du bois (visant à déterminer la valeur sur pied)
- Etat sanitaire global s et biodiversité
- Profondeur du sol
- Exposition de la parcelle
- Topographie
- Inondabilité et hydromorphie
- Présence de cavités, zones humides, murets, pierriers, fossés ou autres obstacles à l'exploitation

> Des critères juridiques :

- Présence d'un droit de chasse
- Document de gestion des bois (Plan Simple de Gestion (PSG), code de bonnes pratiques sylvicoles...)
- Vente de bois en cours
- Situation au regard des documents d'urbanisme locaux (PLU et SCOT principalement, Espace Boisé Classé)
- Situation au regard des zonages environnementaux
- Servitudes
- Proximité de surfaces agricoles

> Des éléments de comparaison avec le marché foncier local :

- Références de vente
- Prix moyens
- Analyse de l'offre et de la demande, de l'environnement économique et forestier

Cette liste est indicative, elle n'est ni exhaustive ni contractuelle et concerne principalement l'évaluation de parcelles forestières non bâties. Notez que la Safer évalue aussi des propriétés et exploitations forestières entières - pouvant comprendre en plus du foncier des bâtiments d'habitation et d'exploitation, des maisons de chasse, du matériel ou des stocks de bois par exemple - en collaboration éventuelle avec d'autres acteurs du milieu forestier.