



Vous l'avez compris, l'évaluation d'un bien ou d'un terrain agricole 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 terres et prés :

> Des critères géographiques :

- Localisation et accessibilité
- Inclusion dans le périmètre de signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP, Label rouge)
- Proximité des habitations
- Accès aux réseaux (eau, électricité...)

> Des critères physiques :

- Taille, forme et orientation des parcelles
- Dispersion du parcellaire (si le bien est constitué de plusieurs parcelles cadastrales)
- Nature et potentiel agronomique du sol
- Niveau d'entretien
- Pente
- Présence de cailloux, de cavités ou autres obstacles à l'exploitation
- Inondabilité

> Pour les terres en particulier :

- Présence de bandes enherbées
- Améliorations du fond (fumures et arrières-fumures) apportées par l'exploitant agricole
- Présence d'un système d'irrigation ou de drainage

> Pour les prés en particulier :

- Proximité de surfaces boisées
- Présence d'éléments fixes du paysage (arbres isolés, haies, bosquets...)
- Caractère mécanisable de la parcelle
- Etat des clôtures
- Accès à l'eau (points d'eau permanents ou temporaires, mares...)

> Des critères juridiques :

- Situation locative
- Conformité avec le cahier des charges des signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP, Label Rouge)
- Certification en Agriculture Biologique
- Situation au regard de la PAC et de l'éligibilité des aides
- Situation au regard des documents d'urbanisme locaux (PLU et SCOT principalement)
- Situation au regard des zonages environnementaux
- Servitudes

> 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 agricole

Cette liste est indicative, elle n'est ni exhaustive ni contractuelle et concerne principalement l'évaluation de parcelles de terres et prés non bâtis. Notez que la Safer évalue aussi des exploitations agricoles entières - pouvant comprendre en plus du foncier des bâtiments d'habitation et d'exploitation, du matériel, du cheptel ou des droits à produire par exemple - en collaboration éventuelle avec d'autres acteurs du monde agricole (centres de gestion, chambres d'agriculture...).