



Vous l'avez compris, l'évaluation d'un bien viticole ou d'une parcelle de vigne 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 vignes :

> Des critères géographiques :

- Localisation et accessibilité
- Inclusion dans le périmètre de signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP)
- 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
- Exposition et gélivité
- Niveau d'entretien
- Améliorations du fond (fumures et arrières-fumures) apportées par l'exploitant agricole
- Cépage planté
- Année de plantation des vignes
- Etat cultural et mode de conduite
- Etat sanitaire et nombre de pieds manquants
- Caractère mécanisable de la parcelle
- Traces de ruissellement
- Proximité de surfaces boisées
- Présence d'un système d'irrigation ou de drainage

> Des critères juridiques :

- Situation locative
- Conformité de la plantation au regard du cahier des charges des signes d'identification de qualité et d'origine (AOP, IGP)
- Certification en Agriculture Biologique
- 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 viticole

Cette liste est indicative, elle n'est ni exhaustive ni contractuelle et concerne principalement l'évaluation de parcelles de vignes non bâties. Notez que la Safer évalue aussi des exploitations ou domaines viticoles entiers - pouvant comprendre en plus du foncier des bâtiments d'habitation et d'exploitation, du matériel, des salariés ou des stocks par exemple - en collaboration éventuelle avec d'autres acteurs du monde agricole (centres de gestion, chambres d'agriculture...).