

La Lettre... La Lettre...

La Lettre... La Lettre...



MICHEL VEYRIER
Fondateur du réseau VINEA
Vignobles Investissement
Tél. : 04 67 22 55 52



“Languedoc-Roussillon : un nouveau souffle,,

La crise génère le mouvement ! Le vignoble languedocien est en pleine reconstruction. De 1980 à 2005, sa surface est passée de 400 000 ha à 300 000 ha, soit une diminution de 25%. D'ici 2015, 100 000 ha de vignoble vont encore disparaître, ce qui ramènera la surface globale à 200 000 ha ! Et cette prévision n'annonce pas un avenir morose, mais plutôt une entrée dans une nouvelle ère qualitative.

En effet, sur les 200 000 ha restant, 80% des vignes auront été replantées, laissant place à un vignoble qualitatif reposant sur des terroirs recherchés, aux cépages en phase avec le goût des consommateurs. L'avenir du vignoble languedocien ne se jouera plus sur la quantité mais sur la qualité !

En 2009, la crise va accélérer le réajustement des prix des propriétés viticoles. Ce réajustement, déjà effectif sur la partie vignoble des domaines, va aujourd'hui toucher la valeur des bâtiments. Ces tendances permettent de prévoir un réajustement de - 10 à -20 % de leur valeur globale, au regard des valeurs 2005 / 2008. C'est une évolution logique car, depuis 1990, les prix avaient été multipliés par 5 ! Les domaines proposés sur le marché ont aussi l'avantage d'être déjà bien structurés, nécessitant pas ou peu d'aménagement à opérer sur la cave, le vignoble ou la bastide. De nombreux domaines bénéficient également de grands espaces de plusieurs centaines d'hectares permettant une diversification de l'activité (chambre d'hôtes, gîtes, chasse, etc.).

Quelques exemples de domaines proposés par Vignobles Investissement :

- Propriété située aux portes de Montpellier (15 minutes) qui s'étend sur 40 ha dont 20 ha de vignes. Elle offre un mas avec chambres d'hôtes et piscine et est proposée à la vente pour 1,9 millions d'euros (Ref.1014b).

- Pour moins de 3 millions d'euros, un magnifique mas gardois sur 75 ha dont 60 ha de vignes, ancien relais postal des templiers extrêmement bien situé dans une zone touristique mythique entre Arles, Avignon et Nîmes (Ref.1132b).

- A un niveau de prix plus élevé, un domaine viticole en parfait état sur 270 ha dont 37 ha de vignes AOC. Il dispose d'une prestigieuse bastide, d'une cave ultra moderne et offre des prestations haut de gamme (gîtes, chambres d'hôtes, bureaux, piscines...). Cette propriété ne nécessite aucun budget supplémentaire tant pour la rénovation que pour la restructuration du domaine (Ref.39b).

Ces références sont visibles sur
www.vignobles-investissement.com

Les experts de Vinea Transaction développent numéro après numéro un point technique essentiel du processus d'acquisition.

POINT CLEF N°2 L'environnement

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces risques potentiels deviennent au fil du temps essentiels au regard des exigences économiques. Gel, grêle, inondation, sécheresse doivent être connus, analysés et probabilisés avant la vente. Des études préalables sont effectuées et des certificats sont à solliciter (PPRI) afin de connaître les risques réels et d'étudier leurs couvertures (assurances...).

URBANISME ET «GRANDS TRAVAUX»

L'accroissement de la population implique de vérifier systématiquement les risques futurs de nuisance : TGV, axes autoroutiers et routiers, rocade, alignement et élargissement de chaussée, projet industriel, décharge, gravière, «éolienne». De fait, un simple certificat d'urbanisme ne suffit plus, une véritable enquête exhaustive auprès des administrations locales s'impose.

L'EAU ET LA QUALITE DES EAUX

Les propriétés viticoles reliées aux réseaux communaux restent peu nombreuses. Il est nécessaire de faire vérifier la potabilité de l'eau (puits, forages) par des laboratoires agréés ainsi que les débits disponibles. L'alimentation en eau sera essentielle dans les années à venir aussi bien pour la culture de la vigne que pour l'élaboration du vin.

RETRAITEMENT DES EFFLUENTS DE CAVE

Par principe, toute cave doit offrir une solution en matière de retraitement de ses eaux usées. Il existe plusieurs méthodes : intégration d'une micro station d'épuration, branchement aux réseaux communaux mais avec paiement d'une surtaxe environnementale, traitement par épandage physique dans les champs ou par réseau de drains enterrés. Dans ce cas extrême, les eaux peuvent être stockées dans des cuves spécifiques puis récupérées par des organismes de traitement (stations d'épuration). En tout état de cause, les eaux industrielles, tout comme les eaux domestiques, doivent être retraitées ou recyclées.

Vinea Transaction
Tél. : 04 67 22 55 56
e-mail : info@vineatransaction.com

Plus de **200 propriétés** à la vente sur www.vineatransaction.com