VOTRE GUIDE DES VIGNOBLES

Investir dans un vignoble français







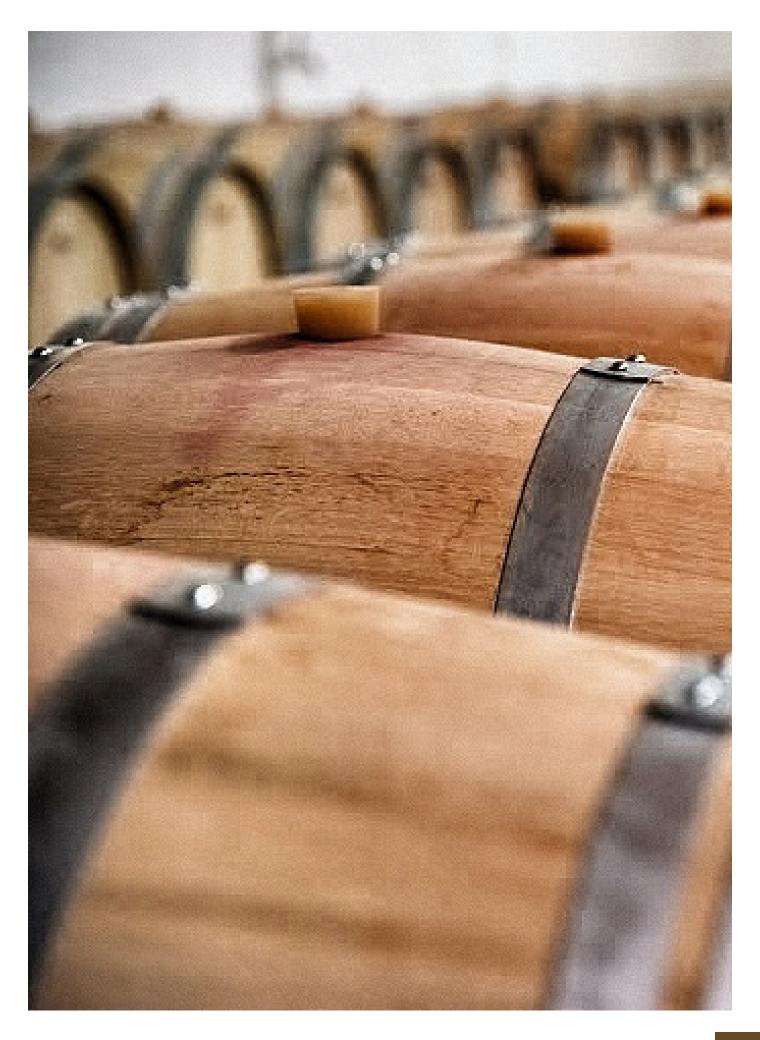
Réalisé par l'agence immobilière élue aux European Property Awards





Acheter un vignoble en France

On ne traite pas un domaine viticole comme n'importe quelle propriété. Depuis son agence de Saint-Emilion dans Le Bordelais, Leggett Immobilier met son expertise au service des amateurs comme des professionnels qui souhaitent acquérir un vignoble. Un métier au rendez-vous des passionnés de la vigne et du vin.



Le vin fait rêver, il reflète la personnalité de celui qui l'élève et laisse une place à l'imagination

99

*Les Raisons*d'une Passion

« Le vin fait rêver! » déclare Trevor Leggett, « C'est l'un des rares produits que l'on peut suivre depuis la conduite de la vigne, jusqu'à la transformation du raisin en vin. Le vin reflète la personnalité de celui qui l'élève.

Beaucoup de nos acquéreurs font une formation en œnologie pour avoir les bases et ainsi pouvoir exprimer leur caractère propre. La passion commence souvent par la dégustation, puis appelle la curiosité. Alors, on remonte le processus : vinification, culture du raisin... C'est une production qui laisse une place à l'imagination. »

Les Vins du Sud

Bordeaux, oui, mais le Sud-Ouest produit d'autres appellations qui ne manquent pas d'intérêt : En Lot et Garonne, le Duras, le Buzet...

En Dordogne, les vins de Bergerac, avec le Pécharmant ou encore le Montravel qui en surprend plus d'un... Le Cahors, le Gaillac, le Madiran, le Jurançon...

enregistre une augmentation des demandes de vignobles situés en Languedoc-Roussillon. Une région en plein essor qui a fait d'énormes progrès en termes de vinification et de production.



Au Goût du Jour

Comme dans tout Le Sud-ouest, la production est à dominante rouge, mais on rencontre de plus en plus de rosés en Bordelais qui s'inspirent des vins du sud. Ici, les prix des vignes (hors grandes appellations) vont de 15 à 30 000 euros l'hectare.

Acheter un vignoble reste un investissement rentable. Les perspectives d'avenir sont florissantes, avec une consommation de vin dans le monde en constante progression. Et, le vin français restera toujours exceptionnel.

Car si le savoir-faire ancestral peut s'exporter, le terroir d'un vignoble et sa renommée ne peuvent se construire que sur plusieurs générations. Enfin, on assiste au développement de nombreux projets touristiques et commerciaux autour du vin. L'Agrotourisme a le vent en poupe dans l'ensemble de nos régions viticoles.



7 conseils pour bien choisir son vignoble

- 1/ Faire le point sur ses motivations et le contexte : changement de vie, plaisir, gain financier, désir de transmettre...
- 2/ Déterminer sa place au sein de la propriété : actif, gérant... Et la hauteur de son implication dans le domaine
- 3/ Le budget. Actuellement au moins 50% d'apport sont généralement nécessaires pour obtenir un prêt bancaire.
- 4/ Le vignoble est-il en bon état ? Nombre de pieds morts, qualité du sol, de l'eau, altitude et exposition... Terroir.
- 5/ Etes-vous prêts à faire des rénovations ? S'assurer de la qualification des personnels et contrôler la qualité du matériel.
- 6/ Vérifier l'équilibre comptable.
- 7/ Déterminer les axes de développement. La tendance actuelle est au respect environnemental et de nombreuses propriétés passent en agriculture biologique.



Profil de l'Acheteur

Leggett Immobilier propose des propriétés « complètes » avec maison d'habitation, bâtiment d'exploitation et vigne, comme des propriétés qui comprennent seulement la vigne et le chai. On définit trois tranches de prix : moins de 800 000 €, de 800 000 à 1.5 million d'euros, puis... sans limite. Des propriétés ont été évaluées à plus de 80 millions d'euros dans le secteur de Saint-Emilion. Les vignobles ont différents types d'acquéreurs :

- L'acheteur venu du milieu : le viticulteur qui veut s'agrandir ou encore le professionnel du commerce du vin qui souhaite avoir son propre vignoble.
- L'acquéreur en reconversion professionnelle. Souvent des Français et certains Anglais qui souhaitent changer de mode de vie.
- Les investisseurs, ceux-là ont avant tout un intérêt économique.
- Les passionnés qui souhaitent réaliser un placement et lancer leur vin.

Les + Leggett Immobilier

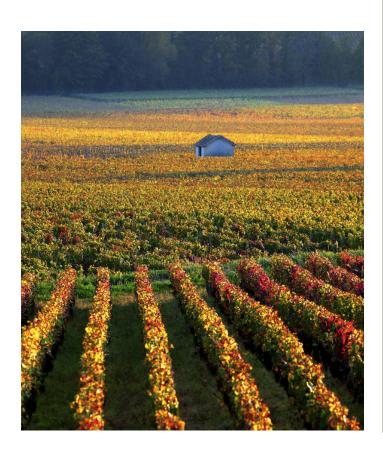
Nos experts connaissent parfaitement le domaine viticole, ses codes, son vocabulaire et le milieu du vin.

Ils sont à même d'évaluer les propriétés : qualité du vignoble, expertises viticole et vinicole (les équipements, le matériel...)

Votre agent apporte son conseil sur la partie comptable et la partie juridique de la transaction et vous informe des tendances économiques et commerciales du moment.

Si nécessaire, il vous met en relation avec des conseillers comptables, financiers ou juridiques.

Il se déplace dans toute la France et assure la formation de conseillers experts dans les autres régions viticoles.





Curiosités

Les vignobles en AOC Bordeaux sont souvent appelés « Châteaux » et parfois, on a la surprise de découvrir qu'il n'y a pas de château sur place. En fait au départ pour prendre cette dénomination, il était obligatoire d'avoir, faute de château, au moins une tour sur le vignoble (d'où leur nombre conséquent). Puis, il a suffi qu'il y ait une bâtisse bourgeoise... Et de nos jours, rien n'est imposé.

Les Bordeaux Clairet. L'appellation, assez confidentielle, viendrait des Anglais grands amateurs de vins de Bordeaux qui en importaient dès le 13ème siècle. Les vins avaient alors une couleur assez pâle. D'où leur nom « clear » francisé en Clairet.

Outre les bienfaits du vin sur la santé maintenant universellement reconnus, une petite entreprise a eu l'idée d'utiliser les vertus de la vigne et du raisin en cosmétologie. Elle a connu un succès foudroyant.

Saint-Emilion...

au Cœur du Sud-Ouest

Saint-Emilion est une place centrale et renommée. Outre la beauté du village médiéval (inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO), ses vins prestigieux ont une réputation internationale. Au départ, les domaines viticoles représentaient pour Leggett Immobilier seulement une petite part de ses activités. Aujourd'hui, avec environ une centaine de propriétés dans toute la France, l'agence s'entoure de spécialistes dans le domaine.

Le Bordelais reste « l'Appellation Reine », dit Trevor Leggett, « celle qui est célèbre dans le monde entier. Dans les années 2000 à 2010, elle a connu une forte vague d'acheteurs chinois qui se calme depuis 2012, 2013 et 2014. Une nouvelle vague arrive qui a appris des erreurs des précédents et se professionnalise. Les acheteurs chinois sont actuellement à la recherche de propriétés d'une trentaine d'hectares dans des appellations prestigieuses. Les demandes chez Leggett Immobilier proviennent pour moitié d'acheteurs étrangers.

L'agence étant très ouverte sur l'international nous rencontrons des acheteurs russes, d'Europe de l'est, des USA et de Grande-Bretagne, bien-sûr. Les Français qui achètent un vignoble sont la plupart du temps en reconversion professionnelle. Vers l'âge de 40 - 55 ans, ils décident de changer de métier pour revenir à leur passion, et le plus souvent à leurs racines. »

La Cité du Vin

Nouvel emblème culturel, touristique et architectural de Bordeaux. L'impressionnant bâtiment érigé sur la rive gauche de la Garonne a été inauguré le 1er juin 2016. L'espace architectural de 13 500 m2 (que les Bordelais comparent volontiers à une immense carafe de décantation) propose un parcours dédié au monde de la vigne et du vin, un breuvage vieux de 8000 ans, présenté à travers les arts, l'histoire, la philosophie, la géographie, les savoir-faire, l'artisanat...

On estime déjà à 4,3 millions le nombre de touristes intéressés par l'œnologie par an. L'ancien pôle manufacturier où se situe la Cité du vin devrait voir fleurir 700 000 mètres carrés de logements, de sièges d'entreprises et d'équipements collectifs. La ville de Bordeaux projette d'agrandir sa population. Le TGV mettra Paris à 2 heures, en 2017. Son climat doux, sa beauté architecturale (classée à l'UNESCO), sa proximité avec le bassin d'Arcachon et les grandes plages océanes... lui assure une attractivité immobilière importante. Ajoutez à cela son dynamisme économique en plein essor, une conclusion s'impose : c'est le moment d'investir!

Contactez-nous

Leggett Immobilier, 6, place Bouqueyre, 33330 Saint-Emilion, France www.leggett-immo.com info@leggett.fr

05 40 36 78 93

Carte professionnelle CPI 2401 2018 000 027 208 délivrée par la CCI de Périgueux Activité transaction, assuré par GALIAN n°adhérent 23420. Ne pas jeter sur la voie publique.