

PATRIMOINE VITICOLE

LE MARCHÉ A MIS DE L'EAU DANS SON VIN

La plus grande région viticole de France est encore la moins chère. Mais, depuis la crise de 2008, seul le département de l'Hérault, le plus coté, est resté actif

Première superficie viticole de France, le Languedoc-Roussillon cède chaque année 3000 ha de vignes. « Si nous avons perdu 140 000 ha en trente ans, la région en possède encore 240 000, et le marché est relativement actif », résume Roland Travers, de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) locale. Dopé par l'image d'un terroir splendide, le département de l'Hérault constitue le marché le plus porteur et le plus dynamique. « Le premier prix est aujourd'hui de 1 million d'euros pour une belle propriété avec 25 ha de terres, une petite réserve foncière et des bâtiments », avertit toutefois Michel Veyrier, directeur associé de Vinea Transaction. « Ce qui était un plafond il y a dix ans est désormais le prix plancher », précise-t-il. Les biens proches de Montpellier, qui étaient à ce prix en 2000, se négocient entre 3,5 et 4 millions d'euros aujourd'hui. L'aire pic Saint-Loup, très courue au nord, n'offre plus de petites propriétés viticoles, mais quelques beaux domaines d'une centaine d'hectares dont la moitié en vignes, pour des projets autour de 5 millions d'euros. Le marché semble plus ouvert sur les « Terrasses du Larzac » de la vallée de l'Hérault, ou dans le secteur très recherché de Béziers, Nizas, Montagnac, où il faut compter là encore au moins 1,5 million d'euros. « Ceux qui achètent sont souvent des professionnels du vin et des grosses maisons de négoce », indique Michel Veyrier. Les professions du show-biz, promoteurs ou industriels parisiens qui prospectaient dans la région en achetant cash, ont quasiment disparu. Ils sont remplacés par des commerçants qui ont bien vendu leur fonds d'activité, des sportifs – des rugbymen, tel Jean-

Pierre Rives, propriétaire de 30 ha près de Narbonne depuis 2011. « Quelques acquéreurs qui se trouvent dans une logique de réemploi de fonds investissent pour bénéficier de l'exonération partielle de la plus-value avec un patrimoine qui ne se dépréciera pas », explique Michel Veyrier. L'ancien actionnaire d'un parc de clinique de la région Paca a cédé ses titres et acheté entre Montpellier et la mer une très belle propriété de 120 ha pour faire du vin et développer une activité de location de salles et de chambres de haut standing. Certains propriétaires réussissent à faire autant de chiffre d'affaires en « œnotourisme » qu'en vigne. Les nationalités se sont aussi diversifiées: si les Anglais sont

Certains propriétaires réussissent à faire autant de chiffre d'affaires en « œnotourisme » qu'en vigne.



partis avec la crise et la dévaluation de la livre, des Belges arrivent ainsi que des Scandinaves comme Bruno Holzon, joueur de hockey qui a acheté à Carcassonne. On voit aussi quelques Russes à la recherche de biens discrets et de l'espace qu'ils ne trouvent pas sur la Côte d'Azur. « Ils ne sont pas très nombreux, mais la demande est récurrente. Les propriétés leur coûtent deux fois moins cher ici », explique Jean-Luc Parret, représentant de Vinea Transaction en Russie. « S'ils trouvaient à ce prix en Provence, ils y resteraient », précise-t-il toutefois. Un conglomérat agricole du sud de Moscou, spécialisé dans le brandy et producteur de blé et de carpes s'est offert le château Saint-Martin de la Garrigue fin 2011 et le château Saint-Louis dans les Corbières fin 2012, soit 280 ha de terres dont 100 de vignes. Pour un projet global de 20 millions d'euros. Les Chinois, par contre, ont disparu. « Pour eux, le vin, c'est Bordeaux, où ils ont déjà repris 70 propriétés en quatre ans », explique Michel Veyrier.

Reste l'Aude, autre marché porteur mais au ralenti du fait d'un déficit d'image, malgré les belles propriétés de la Clape, des Corbières ou du Minervois. « Les acheteurs vont revenir. Il y a un beau potentiel et de bonnes affaires », assure Michel Veyrier. Un beau mas à vendre en partie retapé, avec 50 ha de terres dont 25 en vignes, devrait se vendre 700 000 euros. Et on peut trouver moins cher... Quant au Biterrois, connu pour ses beaux châteaux pinardiers, le marché y est calme. « Il n'y a pas eu de ventes récentes, mais il y a une nouvelle demande de personnes de la région ou hors région en préretraite et de professionnels de la gestion ou du marketing qui cherchent à se reconverter dans le vin en montant un business », constate Jean-Louis Dreuille, directeur de Via Sud Immobilier. Une propriété de 28 ha, dont 10 en vignes, est en cours de négociation à dix minutes de Béziers, avec bâtiments, maison de maître, parc et piscine, à 975 000 euros. Il y a trois ans, elle aurait coûté 1 million ou 1,1 million d'euros. « Plutôt qu'une crise d'acheteurs, il y a une réadaptation du marché à la vraie valeur des biens », assure l'agent immobilier. Hors de l'environnement médiatique qui a fait monter les prix au pic Saint-Loup... M. L.