

IMMOBILIER HAUT DE GAMME

Le vignoble bordelais conserve son pouvoir de séduction

ATTRACTIVITÉ. Malgré une conjoncture délicate, les propriétés viticoles continuent de fasciner les investisseurs



Les belles propriétés ont toujours la cote auprès des investisseurs. Photo Leggett Immobilier

Thierry Gironde

Le recul des ventes nationales, la concurrence accrue des vins étrangers et les difficultés à l'exportation ont mis à mal le vignoble bordelais. Sans compter l'impact du Covid. « Le ralentissement de l'activité était perceptible avant l'arrivée de la pandémie », assure Xavier Routurier, œnologue et expert en transactions viticoles pour Leggett Immobilier. « Tous les vignobles ne sont pas logés à la même enseigne face à la crise. Schématiquement, le marché se décompose en trois segments principaux. Le premier concerne les petits domaines englobant 5 à 8 hectares de vigne. Ils se négocient généralement entre 500 000 € et 1 million d'euros. Ce sont des propriétés qui possèdent un potentiel de développement important. Ce créneau vit des heures difficiles. Le second segment abrite le cœur du marché. On y trouve des propriétés familiales regroupant de 15 à 30 hectares de vignes plantées par exemple en AOC Côtes de Bourg ou Blaye. Les transactions s'effectuent le plus souvent entre 1,5 million et 2,5 millions d'euros. Et puis, il y a la catégorie des grands crus (Pauillac, Saint-Julien). Le nombre de ventes est très limité sur ce créneau.

Le ticket d'entrée est systématiquement supérieur à 2 millions d'euros. »

Diverses motivations d'achat

Malgré tout, le vignoble bordelais suscite toujours la convoitise de divers opérateurs. « Le marché n'est pas en pause. Certains professionnels ont besoin d'investir et continuent à le faire. D'autres ont simplement reporté leurs projets à des jours meilleurs », confirme Arnaud Lurton, associé gérant de Barnes Vineyards Investment. Les motivations des acheteurs sont variées, du cadre supérieur qui concrétise son rêve de vigneron une fois à la retraite aux family offices recherchant un rendement stable, en passant par les institutionnels en manque de notoriété. Pour Olivier Colas, spécialiste en transactions immobilières viticoles chez Bordeaux Sotheby's International Realty, « le marché est plutôt attentiste à l'heure actuelle. Mais les investisseurs seront bien présents lorsque la visibilité s'améliorera sur le front économique. »

Prise de VUE

Une passion intacte pour la vie de château

PATRIMOINE. Le créneau attire les amateurs de belles pierres enchâssées dans un écrin de verdure

Notre pays hébergerait environ 40 000 châteaux. Cette catégorie de biens englobe non seulement d'austères mais pittoresques bâtisses avec donjon et tours d'angle, mais également d'élégants manoirs et des chartreuses cossues. Le marché a connu des heures difficiles à la suite de la crise financière de 2008 avant de reprendre des couleurs au milieu de la dernière décennie. « C'est un secteur qui reste actif malgré les aléas de la conjoncture », confirme Anne-Valérie Colas (Sotheby's Bordeaux). « A moins d'une demi-heure de l'agglomération bordelaise, on trouve des manoirs et des gentilhommières dont les valeurs oscillent entre 1,5 et 2 millions d'euros. » Pour des châteaux plus imposants, « mieux vaut prévoir entre 2 et 3,5 millions d'euros », complète Aymeric Sabatié-Garat (Barnes Bordeaux).

Étrangers amoureux du style français

Hors Gironde, le département de la Dordogne reste un périmètre prisé. « Ce segment de marché est toujours très demandé, mais il y a peu de stocks », regrette Trevor Leggett (Leggett Immobilier), qui a vendu un château à Plazac, en Périgord noir, pour 1,4 million d'euros. On trouve plus abordable en prospectant des secteurs moins en vue. « Du côté de Labatut, à la limite des Landes et du Béarn, un château du XVIII^e siècle en bon état abritant 535 m² habitables (plus dépendances) sur une propriété de 3,5 hectares est affiché à 790 000 € », précise Christophe Olivier (Leggett Immobilier Dax). « Mais il faut avouer qu'au-delà du million d'euros, le secteur n'intéresse plus que les étrangers amoureux du patrimoine français. »



La région bordelaise regorge de biens à l'architecture somptueuse. Photo Leggett Immobilier

Immobilier / Ventes



M^e Gwendal LE COLLETER, membre de la SCP AHBL AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX, 45, cours de Verdun, à BORDEAUX (33000) Tél. 05 56 48 54 66 - Fax : 05 56 48 95 21

VENTE AUX ENCHÈRES TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

30, rue des Frères-Bonnie - 33000 Bordeaux

LE JEUDI 14 JANVIER 2020 À 15 HEURES

Sur la commune de VALEYRAC (33340) :

Lot 1 : Deux parcelles de terres en friches, situées 4, route de Troussas, pour des contenances respectives de 01 a 00 ca et de 22 a 35 ca.
Lot 2 : Trois parcelles de terres, à usage de vignes actuellement exploitées et faisant l'objet d'un bail à ferme, situées lieu dit les Moureys Est.

MISE À PRIX LOT 1 : 3 000 €

MISE À PRIX LOT 2 : 3 000 €

VISITES : Le mardi 22 décembre 2020 de 10 h à 12 heures.

Le mardi 29 décembre 2020 de 10 h à 12 heures.

S'adresser pour de plus amples renseignements au cabinet de M^e Gwendal LE COLLETER, SCP AHBL AVOCATS au barreau de Bordeaux, 45, cours de Verdun à Bordeaux (33000), tél. 05 56 48 54 66, avocat poursuivant.

Le cahier des charges contenant les conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution, chambre des saisies du Tribunal Judiciaire de Bordeaux, RG n° 19/00036 ou au cabinet de M^e LE COLLETER, SCP AHBL AVOCATS.



M^e Gwendal LE COLLETER, membre de la SCP AHBL AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX, 45, cours de Verdun, à BORDEAUX (33000) Tél. 05 56 48 54 66 - Fax : 05 56 48 95 21

VENTE AUX ENCHÈRES TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

30, rue des Frères-Bonnie - 33000 Bordeaux

LE JEUDI 14 JANVIER 2021 À 15 HEURES

MAISON située 9, route de Lesparre 33340 BEGADAN, composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage (4 chambres), divers bâtiments attenants, parcelles de terrain attenantes - Occupée

MISE À PRIX : 100 000 €

VISITES : Le jeudi 7 janvier 2021 de 15 h à 17 heures

Le lundi 11 janvier 2021 de 10 h à 14 heures

S'adresser pour de plus amples renseignements au cabinet de M^e LE COLLETER, SCP AHBL AVOCATS (05 56 48 54 66) Avocat poursuivant.

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du juge de l'exécution - Chambre des saisies - du Tribunal Judiciaire de Bordeaux - R.G. N°17/00167 ou au cabinet M^e LE COLLETER, SCP AHBL AVOCATS.

Appartements

BORDEAUX 315 000 €

BORDEAUX entre quais et jardin public, appt de 64m2 au 4^{ème} et dernier étage d'un très bel immeuble (ascenseur) : Séj (cheminée), cuis vitrée, ch, sdb 315.000€ Pierres et Terres. 06 07 46 75 72 - 07 68 01 14 20 (réf A28).

BORDEAUX 300 000 €

Disponibilité immédiate. Superbe T3 neuf traversant de 65m2 avec balcon et parking dans résidence neuve. Le Nautille, rue Delbos aux Bassins à Flot. Copropriété de 31 lots. 0556790240www.fradin-promotion.fr

ANDERNOS LES BAINS 280 000 € HAI

Mauret, T3 neufs face ttes commodités aliment, médical, piste cycl. A réserver maintenant. Frais notaire réduits, poss abattmt. Ex : R.d.C idéal prof libérale 63 m²/bld. I. Durand, Agent Co. GI Conseils 06.45.84.35.92

BORDEAUX 338 000 €

Lot C003, KB 2017. Appt C003 au sein de la rés La Cour Ségur. T4 de 89.28 m². 1 terrasse 11.64 m². Exposé Sud/Ouest. Prox ttes commodités. Pkg inclus. AQRIM 05.56.11.18.60

Maisons

ARES 260 000 €

Ctre, Mson ville 72,94 m², activité commerciale poss 17 m². Composée en rdc d'un local, sal, cuis, 2 wc à l'étage 2 ch, sdb, wc, terr. Prix honos exclus 260000€. Prix honos inclus 275600€. Honos 6% TTC à la charge de l'acquéreur. Peggy Galissaire, Agent Co GI CONSEIL 06.10.36.00.38.

AUZANCES 45 000 €

MAISONS PAS CHERES. Maison familiale à rénover. DPE non éligible. 02.48.23.09.33 www.transaxia.fr

ARCACHON 649 000 €

Aiguillon St Ferdinand, mson de ville neuve Triplex ascenseur privé. Orient Sud. Ex lot 4/95, 86 m². I. Durand, Agent Co. GI Conseils 06.45.84.35.92

LEGE CAP FERRET 144 000 €

LEGE CAP FERRET, proche centre, maison de 40m2 env. + jardin et pking, libre, hors copro 144.000€ (vente à crédit poss avec boucler) (possibilité d'acquérir 2 autres logements identiques au même endroit). 07 68 01 14 20 - 06 07 46 75 72 (réf M125bis).

ARES 328 000 €

Mson 2ch, jdin. Sect calme, prox piste cyclable. DPE E. Prix honos inclus. Prix Honos exclus 310000€. Honos 5.8% TTC à la charge de l'acquéreur. A.BALESTON-ROBINEAU Agent Co GI.Conseils 06.38.02.85.32

ARES 549 000 €

Mson 6P 3ch, jdin et dép, prox bassin. DPE E. Prix honos inclus. Prix Honos exclus 520000€. Honos 5.58% TTC à la charge de l'acquéreur. A.BALESTON-ROBINEAU Agent Co GI.Conseils 06.38.02.85.32

ANDERNOS LES BAINS 370 000 €

Prox bassin, mson PP. Entrée, séj, cuis ouverte, 2 ch, 2 autres pièces habitables à exploiter, sde, wc/terr 402 m². DPE E GES: A). Prix honos exclus 370000€. Prix honos inclus 392200€ (6%) Peggy Galissaire, Agent Co GI CONSEIL 06.10.36.00.38.

ANDERNOS LES BAINS 720 000 €

Au calme à 300m du bassin. Belle villa d'architecte PP T5, sal, séj, cuis us, 4 grdes ch dont une pouvant faire office de grd bur, 3 sde, 3wc, terr couverte/parcelle 469 m², jacuzzi. Prix honos exclus. Prix honos inclus 748 800€ (4%) à la charge de l'acquéreur. Peggy Galissaire, Agent Co GI CONSEIL 06.10.36.00.38.

BLAYE 105 000 €

Rés Tarrega I, 32 rue Adélaïde Hautval porte 31. Mson T4, 84 m², entr, cuis, séj, 3 ch, sdb. DPE en cours. Les conditions de la vente sont consultables sur le site www.clairsienne.fr. Les candidatures sont à adresser « AVANT LE 24/12/2020 » par courrier RAR à CLAIRSIENNE, Direction de l'Accession, 223, avenue Emile Cournot 33081 Bx cedex. Visites sur RDV 05.56.292.901