

AVIS DE VALEUR

ONDE Jérémy

SARRIANS AS 84 21 0465 01

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées sur le territoire communal de SARRIANS. La présente évaluation résulte d'une visite sur le terrain datée du 7 décembre 2021.

Les données viticoles proviennent d'un CVI (casier Viticole Informatisé) daté du 11 juillet 2020.

Classées en AOP Vacqueyras, ces parcelles forment 2 lots d'exploitation distincts situés sur le plateau des Garrigues Sud.

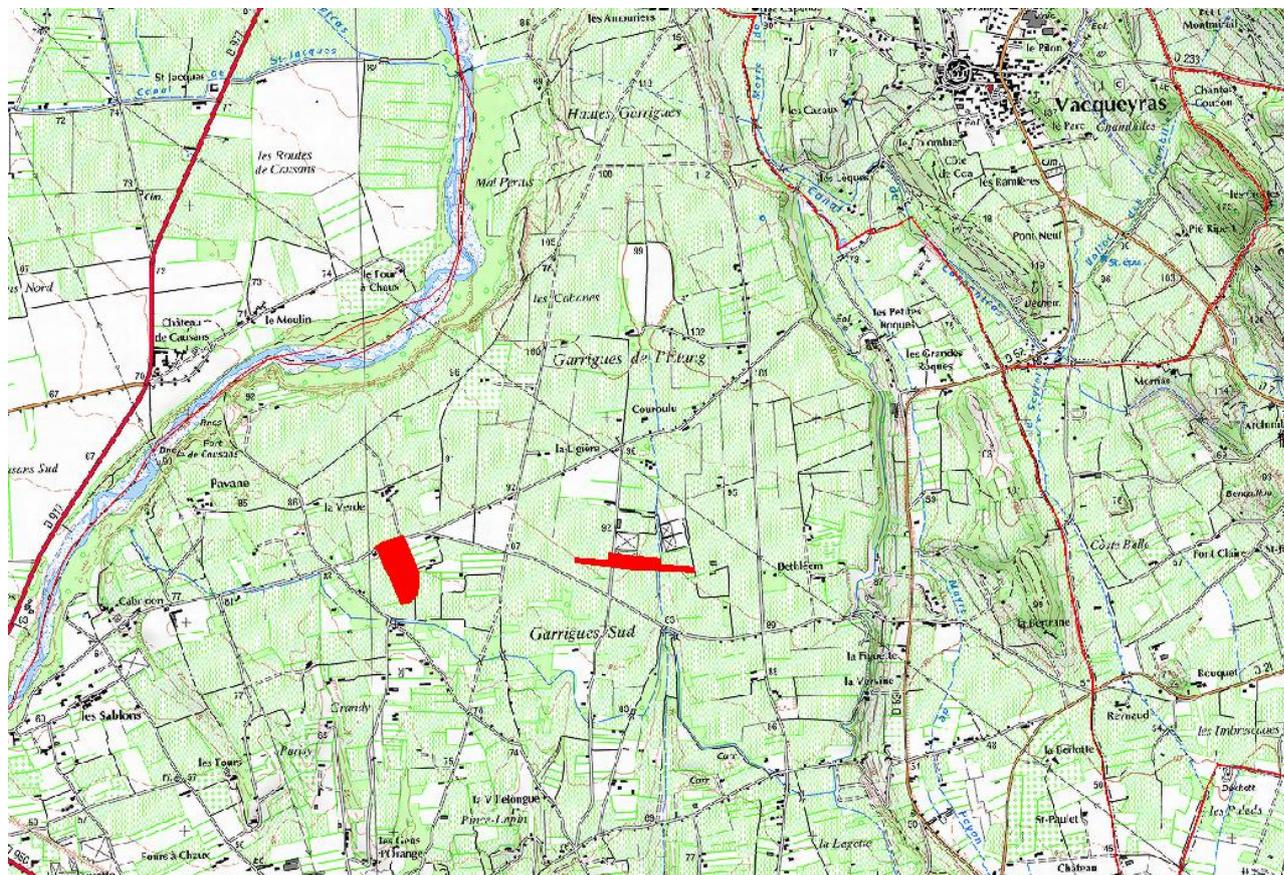
Le premier est accessible directement par le chemin communal de Cabridon, le second est contigu au siège d'exploitation du porteur de projet.

Le vignoble a été mesuré par la SAFER par le biais d'un levé GPS afin de

- Déterminer les surfaces en vigne réellement plantées (pied à pied) ;
- Déterminer les surfaces couvertes avec « tournières » ;
- Associer les surfaces levées aux données cadastrales et aux superficies du casier viticole.

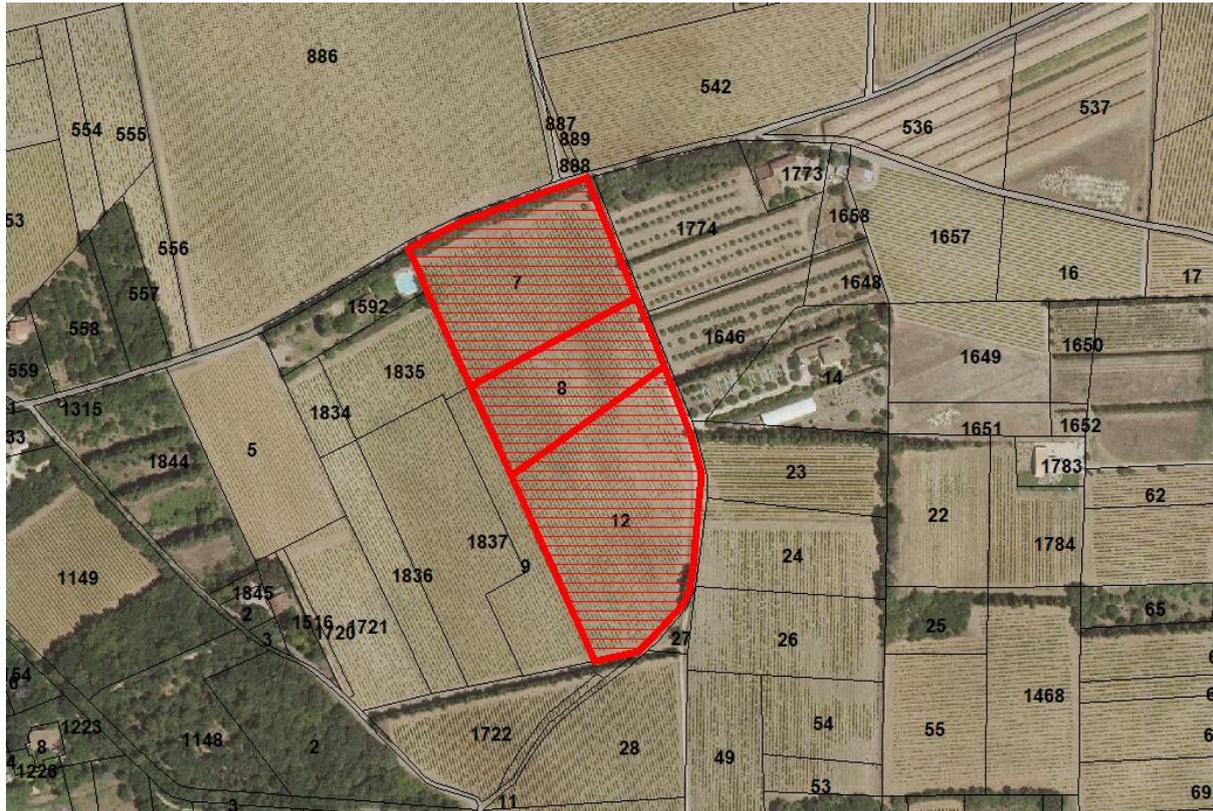
Ce document est annexé à la présente évaluation.

Localisation géographique globale :



Lot 1 (parcelles B 7, B 8 et B 12) pour une contenance cadastrale de 2 ha 88 a 50 ca dont 2 ha 85 a 00 ca de vigne en AOP Vacqueyras. Ces 3 références cadastrales forment un seul ilot de culture composé d'une plantation Nord/Sud de Syrah, Mourvèdre et Roussane pallissée sur 3 fils et présentant un état sanitaire général satisfaisant.

A l'angle Nord/Est de la parcelle est édifié un cabanon (de moins de 3 m²) en agglos avec couverture éverite. Il n'a pas été valorisé.



Situation cadastrale					Situation au CVI				Valorisation		
Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Surface	Surface	surface/cépage	Cépage	Produit revendiqué	Prix/ha	Prix/parcelle	Prix/lot
SARRIANS	Garrigue Sud B		7	1ha 03a 40ca	1ha 03a 40ca	0ha 20a 00ca	Roussanne B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €	103 400 €	285 000 €
						0ha 58a 05ca	Syrah	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
						0ha 25a 35ca	mourvedre	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
SARRIANS	Garrigue Sud B		8	0ha 58a 10ca	0ha 58a 10ca	0ha 20a 00ca	Roussanne B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €	58 100 €	
						0ha 32a 95ca	Syrah	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
						0ha 05a 15ca	mourvedre	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
SARRIANS	Garrigue Sud B		12	1ha 27a 00ca	1ha 23a 50ca	0ha 10a 00ca	Roussanne B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €	123 500 €	
						0ha 24a 00ca	Syrah	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
						0ha 89a 50ca	mourvedre	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		

La surface cadastrale de ce lot est de **2ha 88a 50ca**. Sa surface enregistrée au Casier Viticole Informatisé est de **2ha 85a 00ca**.

La surface mesurée par GPS en « pied à pied » pour ce lot est de **2ha 44a 73ca**.

La surface mesurée par GPS « avec tournières » est de **2ha 61a 82ca**.

La valeur de lot est de 285 000 €.

Lot 2 (parcelles B 1480, B 1481 et 1482) pour une contenance cadastrale et CVI de 71 a 30 ca est en nature de vigne AOP Vacqueyras. Ces 3 références cadastrales forment une seule unité culturale viticole. Il s'agit d'une jeune plantation de grenache noir et clairette datée de 2014/2015 (à l'Ouest) pour partie et de 1964/1965 (à l'Est) au CVI.

L'état sanitaire global de cette parcelle est très bon, la plantation présente peu de « manquants » et bénéficie d'une couverture d'irrigation par goutte à goutte.



Situation cadastrale				Situation au CVI					Valorisation		
Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Surface	Surface	surface/cépage	Cépage	Produit revendiqué	Prix/ha	Prix/parcelle	Prix/lot
SARRIANS	Garrigue Sud	B	1480	0ha 12a 50ca	0ha 12a 50ca	0ha 03a 12ca	Grenache B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €	12 500 €	71 300 €
						0ha 03a 13ca	Clairette B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €		
						0ha 06a 25ca	Grenache N	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
SARRIANS	Garrigue Sud	B	1481	0ha 58a 20ca	0ha 58a 20ca	0ha 14a 55ca	Grenache B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €		
						0ha 14a 55ca	Clairette B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €		
						0ha 29a 10ca	Grenache N	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		
SARRIANS	Garrigue Sud	B	1482	0ha 00a 60ca	0ha 00a 60ca	0ha 00a 20ca	Clairette B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €	600 €	
						0ha 00a 10ca	Grenache B	VACQUEYRAS BLANC	100 000 €		
						0ha 00a 30ca	Grenache N	VACQUEYRAS ROUGE	100 000 €		

La surface cadastrale de ce lot est de **71a 30ca**. Sa surface enregistrée au Casier Viticole Informatisé est identique.

La surface mesurée par GPS en « pied à pied » pour ce lot est de **67a 11ca**.

La surface mesurée par GPS « avec tournières » est de **74a 41ca**.

La valeur de lot est de 71 300 €.

SYNTHESE

La présente évaluation se décompose de la façon suivante :

Surface cadastrale : **3ha 59a 80ca**

Surface au casier viticole informatisé : **3ha 56a 30ca**

La surface mesurée par GPS en « pied à pied » totale est de **3ha 11a 84ca**.

La surface mesurée par GPS « avec tournières » totale est de **3ha 35a 63ca**.

Le zonage INAO a été contrôlé, l'ensemble est situé dans l'aire d'Appellation d'Origine Protégée Vacqueyras et Côtes du Rhône.

La valeur de l'ensemble est estimée à 356 300 € soit 100 000€/ha.

Pour faire valoir de ce que de droit, à Avignon le 27 janvier 2022.



Florian CHAUVET – Conseiller Foncier

florian.chauvet@safer-paca.com

SAFER-PACA

Maison de l'Agriculture – Agroparc

CS 70013

84918 AVIGNON Cedex 9

Port : 06.27.32.59.31

Tel : 04.88.78.00.72

Fax : 04.90.84.02.15

Site Web : <http://www.safer-paca.com>



Pensez ENVIRONNEMENT : n'imprimez que si nécessaire