

Ce vigneron cherche un terrain pour ses vignes

En attendant de trouver une parcelle, Christopher Laurent a aménagé un chai à Languidic. Il proposera sa première cuvée au printemps 2024, à partir de raisins vendangés en Anjou.

Le projet

C'est un vigneron sans terre. Depuis Languidic, Christopher Laurent, 30 ans et Lorientais d'origine, se prépare pourtant à connaître sa première cuvée.

En attendant de dénicher une parcelle où planter ses vignes – une quête entamée il y a plus d'un an –, le trentenaire a monté en avril son négoce viticole et aménagé un chai dans un hangar agricole. Après avoir acheté 5,5 tonnes de raisins à un producteur d'Anjou qu'il a lui-même vendangés fin septembre, le Morbihannais « **fait tout le reste** » : transport, vinification, élevage, mise en bouteille, etc. Un vin *made in Bretagne* à qui « **il ne manque que les raisins bretons** », résume-t-il, avec un petit arrière-goût d'amertume.

« Complicé de trouver du foncier »

Si un vin raconte une histoire, celle de Christopher Laurent mérite aussi d'être évoquée. Elle prend racine en Bourgogne où, fraîchement diplômé d'une école de commerce, il se retrouve embarqué par un copain pour faire des vendanges. L'expérience lui plaît. Et comme son boulot dans l'export de produits industriels l'ennuie, il entame à 25 ans une reconversion professionnelle. « **Travailler dehors par n'importe quel temps, être en contact avec la nature, ça me plaît** », sourit-il.

Christopher Laurent décroche un BTS au réputé lycée viticole de Beaune (Côte-d'Or), se forme auprès de différents domaines, dont une saison en Afrique du Sud. Puis le retour au pays s'impose comme une évidence. De toute manière, impossible d'imaginer acquérir un terrain en Bourgogne quand on n'est pas du sériel.

Et puis, avec la libération européenne des droits de plantation en 2016, la Bretagne a le vin en poupe. En par-



Christopher Laurent, ici avec sa compagne Fanny Caignard, a installé son chai à Languidic. Pour lui : « En Bretagne, il y a vraiment des terroirs à exploiter ».

PHOTO : OUEST-FRANCE

ticulier le Morbihan, qui compte déjà une grosse dizaine d'exploitants. Mais faire partie des pionniers n'est pas si simple, « **parce que c'est compliqué de trouver du foncier** », résume sa compagne Fanny Caignard, qui travaille aussi dans le milieu viticole et lui prête main-forte.

« Il y a des terroirs à exploiter ! »

Idealement, le trentenaire vise une parcelle d'environ 5 ha dans le pays de Lorient, pas trop éloignée du litto-

ral pour limiter les risques de gel et de grêle et profiter de « **l'influence marine** ». Les kaolins ploemeurois, avec leur argile blanc « **qui fait de très grands vins** », le font rêver. Mais une veine de schiste ou plus basiquement un sol granitique, le plus répandu en Bretagne, lui conviendrait aussi. Avis aux propriétaires ! « **En Bretagne, il y a vraiment des terroirs à exploiter, je pense qu'on y fera des bons vins.** »

En attendant, le grand public pourra déguster ses deux premières pro-

ductions, un blanc en chenin et un rouge en gamay bio au printemps prochain. Christopher Laurent espère tirer près de 5 000 bouteilles. À plus brève échéance, il proposera une eau-de-vie réalisée par la Distillerie du Golfe (basée à Plougoumelen) à partir de son marc. Intitulée O'marc breton, elle sera « **disponible pour la période des fêtes de fin d'année** ».

Maxime LAVENANT.

Contact : christopher.laurent01@gmail.com ou 06 59 54 41 13

Deux hommes interpellés à Hennebont

Les policiers du RAID sont intervenus à Hennebont, hier, dans le cadre d'une enquête liée à un trafic de stupéfiants.



Une intervention policière menée par le RAID s'est déroulée rue de la Liberté, à Hennebont, hier, au cours de laquelle deux hommes ont été interpellés.

PHOTO : OUEST-FRANCE

Fait-divers

Une intervention expéditive. Sollicitée « **en raison de la présence potentielle d'armes entre les mains de personnes susceptibles de se retrancher dans un appartement** », selon les mots du procureur de Lorient Stéphane Kellenberger, une équipe de policiers du RAID (recherche, assistance, intervention, dissuasion), cette unité d'intervention spécialisée, a interpellé deux individus au domicile de l'un d'eux, hier après-midi, à Hennebont.

Stupéfiants et fusil

Arrivés peu avant 16 h, les policiers encagoulés sont repartis une petite demi-heure plus tard, sans que les suspects, deux hommes âgés entre 40 et 50 ans et placés dans la foulée en garde à vue, n'aient opposé de résistance. Cette opération a été menée dans le cadre d'une enquête pour trafic de stupéfiants, usage illicite de stupéfiants et violences volontaires en réunion et avec arme, précise le parquet.

Dans l'appartement d'un des suspects, situé au rez-de-chaussée d'une petite résidence de la rue de la Liberté, une voie calme du centre-ville, les enquêteurs du commissariat de Lorient ont « **découvert, en l'état, 24 grammes de cocaïne, 300 grammes de résine de cannabis, une arme longue type chasse** », détaille le parquet.

« **Je ne suis pas complètement étonné**, commente un voisin, témoin de l'opération de police. **Il n'y a jamais eu d'incidents avec lui, mais il y a un va-et-vient dans son appartement avec des personnes... Comment dire ? Vous voyez...** »

Dans l'immeuble, les résidents interrogés évoquent un homme vivant seul, sans travail, au profil psychologique fragile, avec qui les contacts polis se bornent à « **bonjour bonsoir** ». L'autre individu interpellé venait régulièrement lui rendre visite, ajoute un voisin. « **On ne l'entendait jamais parler, il avait l'air d'être constamment sous substance.** »

Maxime LAVENANT.

Rédigé par Ouest-France Communication pour Notaire & Breton

Journée de la Famille 3/6

Plus-value immobilière : comment réduire les taxes ?

Avant de vendre un bien immobilier, il est important de penser aux conséquences de la plus-value réalisée. Elle est imposable, sauf s'il s'agit de votre résidence principale. Bien préparer l'opération avec un notaire permet d'éviter les déconvenues.

Parole de notaire

On peut déduire dans sa déclaration le montant des travaux réalisés dans le bien vendu, mais il doit s'agir de travaux réalisés par une entreprise, à des fins de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration. Les travaux d'entretien et de réparation, y compris les grosses réparations, ne sont pas déductibles.

La revente d'un bien acquis depuis au moins 30 ans est exonérée d'impôt sur la plus-value.

On en est exonéré si le bien vendu est la résidence principale. Mais dans les autres cas, la revente d'un bien immobilier plus cher qu'on ne l'a acheté est soumise à impôt. 19% de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu auxquels s'ajoutent 17,2% de prélèvements sociaux. Plus du tiers de la plus-value, au total.

« **Il existe plusieurs manières de diminuer cet impôt**, indique Nicolas Robert, notaire dans les Côtes-d'Armor. **Si vous êtes propriétaire du bien depuis longtemps, vous bénéficiez d'un abattement pour durée de détention. Ils se déclenchent à compter de la 5^e année de durée de détention. Après 22 ans, on ne paie plus d'impôt sur le revenu et après 30 ans, on ne paie plus de prélèvement social.** »

Il est également possible de réduire la plus-value en prenant en compte les frais réglés lors de l'acquisition (frais de notaire, honoraires de négociation), soit pour leur montant réel soit par l'application d'un forfait de 7,5% du prix d'achat. Vous pouvez aussi prendre en compte les travaux réalisés dans le bien, soit pour leur montant réel, soit par l'application d'un forfait de 15% du prix d'acquisition, si vous êtes propriétaire depuis plus de 5 ans. « **Il est important de s'informer sur les types de travaux déductibles** », signale le notaire.

Ainsi, pour un bien acquis 100 000 € et vendu 120 000 €, en appliquant le forfait pour frais d'acte (7 500 €) et celui pour travaux (15 000 €), le prix d'acquisition corrigé (122 500 €) devient supérieur au prix de cession. Il n'y a donc pas de plus-value immobilière.

Par ailleurs, en plus de la vente de la résidence principale, il existe d'autres exonérations si vous remplissez certaines conditions. « **Là encore, le rôle du notaire est essentiel pour savoir si les personnes peuvent y prétendre** », souligne Nicolas Robert.



M^e Nicolas Robert est notaire dans les Côtes-d'Armor.



Les plus-values immobilières sont taxées à 36,2 %.

Comme mentionné plus haut, on est exonéré d'impôt si on est propriétaire depuis plus de 30 ans. Même chose si le prix de vente est inférieur à 15 000 € ou si on utilise le prix de vente pour acheter ou construire une résidence principale dans un délai de deux ans et que l'on n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les quatre années précédant la vente. Idem, enfin, si la plus-value résulte de la vente d'un logement qui a constitué la résidence principale d'une personne âgée ou handicapée, résidant dans un établissement médicalisé. La cession doit intervenir dans un délai inférieur à deux ans après l'entrée de la personne concernée dans l'établissement.

Si les personnes ont un impôt à payer, c'est le notaire chargé de la vente qui s'occupe des formalités. Il calcule la plus-value imposable, le montant de l'impôt à payer, prélève ce montant sur le prix de vente et le verse à l'administration fiscale.

« **L'année suivant la vente de son bien, le vendeur doit indiquer dans sa déclaration d'impôt sur le revenu la plus-value nette globale au titre des revenus exceptionnels**, signale Nicolas Robert. **Il ne sera pas amené à devoir régler un nouvel impôt dessus, mais la plus-value immobilière sera prise en compte pour le calcul de son revenu fiscal de référence.** »

Journée de la Famille

Samedi 18 novembre, de 9 h à 13 h.

Conférences en direct sur le site : www.journeedelafamille.fr

Consultations gratuites avec des notaires bretons au **0805 385 387**

Rédigé par
ouest
france
Communication

pour

NOTAIRE
& BRETON