

Joindre le profitable à l'agéable

Miser sur le foncier plus que sur le rendement. Et donc sur le long terme.



L'investissement dans la vigne n'affiche un rendement que de 1 à 2 %, très faible par rapport à d'autres investissements, et il est à très long terme. Pourtant, la demande ne cesse de croître, et ces dernières années les cours des vignobles français se sont enflammés.

Malgré un marché du vin passagèrement difficile, les vignes de qualité restent toujours recherchées, non seulement par les vigneron mais aussi par les investisseurs convaincus des bienfaits de la diversification. Alors que l'immobilier n'est pas encore sorti de la crise, que la Bourse redresse timidement la tête et que les placements alternatifs ont vécu

des fortunes diverses, l'investissement patrimonial viticole a montré des qualités de valeur refuge. Mais certainement pas de rendement. Cependant, si l'amour du grand vin est bien souvent à l'origine de ce choix, des arguments financiers peuvent en faire un placement intelligent.

Par Camille Foucard

Pour Nicolas Sarkozy, "le vin est au carrefour de deux idées fortes. La première a trait au patrimoine. Posséder une telle diversité de vignobles, d'appellations, de productions de qualité est une vraie richesse et une réelle fierté. La seconde a trait à son importance économique. C'est vrai, la concurrence internationale s'est accrue et nous avons des difficultés à aller chercher les consommateurs, qui sont pourtant de plus en plus nombreux. Mais la France est et doit rester le pays de référence du vin. Sans renoncer à notre production d'excellence et à nos garanties de qualité, regardons aussi notre potentiel et notre savoir-faire. Nous avons le meilleur vin au monde". Si le président de la République confesse qu'il ne boit pas, dans le monde entier de nouveaux consommateurs recherchent effectivement les grands ou premiers crus de Bordeaux ou de Bourgogne, et le champagne français. On ne se situe plus dans le monde de la boisson, mais dans l'univers de la culture, du luxe et de la passion. L'investissement dans la vigne n'affiche qu'un rende-

ment que de 1 à 2 %, soit un taux très faible par rapport à d'autres investissements, et il est à très long terme. Pourtant, la demande ne cesse de croître, et ces dernières années les cours des vignobles français se sont enflammés. Pour les exploitants et propriétaires de vignes, il est donc devenu souvent difficile, au moment d'une succession et d'un partage familial, de racheter les vignes ou de dédom-

mager les cohéritiers. L'envolée des prix des vignobles est un réel problème pour les acteurs locaux. Et, comme le retour sur investissement est extrêmement long, s'ils veulent pouvoir conserver leurs vignes, il leur est alors nécessaire de trouver des financements adaptés. Les vins français sont recherchés par les investisseurs, souvent des passionnés. En par-

ticulier sur les vins d'appellations d'origine contrôlée (AOC).

Une question de long terme

Il existe un attrait évident d'une majorité des investisseurs pour les vins haut de gamme : en Bourgogne pour les grands blancs de la Côte de Beaune ou les grands rouges de la Côte de Nuits-Saint-Georges, les grandes appellations

On ne se situe plus dans le monde de la boisson, mais dans l'univers de la culture, du luxe et de la passion

du bordelais, le champagne, etc. Pouvoir approcher un grand cru et s'offrir une parcelle font rêver la plupart des amateurs de grand vin. Boire ou placer, il faut choisir ? Pas forcément, plaignent ces passionnés, arguant qu'en monnayant leur fermage en nature ils peuvent disposer de quelques bouteilles en provenance de la propriété. Un calcul qui les don-

nerait gagnants au vu des prix sur le marché. En bonus, l'atout convivial et terroir de l'investissement foncier viticole... Pour l'invest-



"On s'adresse à des gens qui n'ont pas de problème de revenus, qui se soucient de la transmission de leur patrimoine et qui aiment le vin", Jean-Claude André, associé Baker Tilly France.

tisseur, il s'agit de parvenir à trouver des vignobles intéressants, de bonne qualité, et de

sur la filière vin. *Ces particuliers passionnés, des Français le plus souvent, sont en général soumis*

“Ces particuliers passionnés sont en général soumis à l'ISF, préparant la transmission de leur entreprise ou encore ayant vendu leur affaire”

trouver un viticulteur sérieux, fiable, qui élabore un vin de grande qualité, et d'en faire un partenaire sur le long terme. La durée minimale du bail est de 18 ans, mais il est recom-



“Les investisseurs doivent chercher à diversifier leur patrimoine, réduire le poids de la fiscalité et sécuriser une partie de leurs actifs sur le long terme”, André Manière, gérant des groupements fonciers viticoles Saint Vincent.

mandé d'opter pour un bail de 25 ans si l'on veut, à l'issue, éventuellement retrouver la libre disposition de sa vigne. Car en deçà de cette durée, l'exploitant ne peut être délogé, et son descendant dispose d'un droit à exploiter. Si cela permet de laisser mûrir son investissement, il faut en contrepartie être

à l'ISF, bien installés dans leur vie professionnelle, ou bien préparant la transmission de leur entreprise ou ayant vendu leur affaire.” Si Gérard Depardieu a mis son nez dans la vigne, tout comme le fortuné François Pinault qui possède son vignoble, acheter la terre et disposer de sa propre cuvée n'est pas exclusivement un caprice de star ou un rêve réservé aux très grandes fortunes. “Les investisseurs concernés doivent chercher à diversifier leur patrimoine, réduire le poids de la fiscalité et sécuriser une partie de leurs actifs sur le long terme. On s'adresse à une clientèle de haut niveau de patrimoine disposant d'une vision à long terme, et séduite par l'aspect qualitatif et authentique d'un tel placement”, explique André Manière, conseiller en gestion de patrimoine, gérant des groupements fonciers viticoles Saint Vincent. Il est d'ailleurs important de conserver des liquidités pour faire face aux besoins de financement qui peuvent survenir dans la vie d'une exploitation viticole. Cette activité est très consommatrice de cash. Au-delà de l'éventuelle nécessaire modernisation des chais - les cuves en inox thermo-régulées s'étant désormais imposées comme une exigence pour optimiser la vinification -, l'investisseur doit par exemple disposer de moyens suffisants pour faire face à un accident météorologique qui entraînerait une année de pertes par exemple.

Une valeur refuge plus que de rendement

La diversification apparaît comme une des règles incontournables et intemporelles de la gestion de patrimoine. Les investissements productifs, qu'il s'agisse de biens fonciers ou

“L'investissement, à Bordeaux par exemple, doit être considéré du point de vue foncier, c'est-à-dire en se fondant sur la valeur de l'actif et non sur la rentabilité de l'affaire”

certain de ne pas avoir besoin de ses capitaux durant cette période. “On s'adresse à des gens qui n'ont pas de problème de revenus, qui se soucient de la transmission de leur patrimoine et qui aiment le vin, témoigne Jean-Claude André, associé référent Baker Tilly France spécialisé

immobiliers, de biens professionnels ou de produits de taux, ne sont pas soumis aux mêmes règles juridiques et fiscales. Ils n'évoluent pas forcément aux mêmes rythmes et une bonne combinaison des actifs peut donc permettre d'amortir les aléas de la conjonc-

Cave à vin

Investir dans un fonds spécialisé ?

Lassés par la finance virtuelle et les produits complexes, les investisseurs se tournent aujourd'hui vers des actifs tangibles. C'est de ce constat qu'est né en 2007 le fonds Nobles Crus, créé par Miriam Mascherin et Michel Tamisier aux commandes de la société de gestion luxembourgeoise Elite Advisers, qui mise sur la simplicité des bouteilles. Mais pas n'importe lesquelles, les plus prestigieuses, puisqu'il s'agit de mêler l'enthousiasme et l'émotion à la raison et à la performance. Une équation limpide, mais qui ne s'improvise pas : grâce à une expertise

est toujours forte. Il faut ensuite déceler ceux qui vieillissent le mieux.” Compte tenu de la demande mondiale croissante en vins d'exception, les perspectives de rendement à long terme sont élevées, couplées à une faible volatilité. Cet investissement, qui selon la société rime avec diversification et décorrélation, affiche une performance de + 20 % en 2008. “Nobles Crus fonctionne comme un fonds classique et est géré avec toute la rigueur et la transparence qui s'imposent”, souligne Miriam Mascherin. Pour investir dans ce qui apparaît

Pour investir dans ce qui apparaît comme l'une des plus belles caves du monde, le ticket d'entrée fixé est à 125 000 €. Sans corrélation avec l'évolution des marchés obligataires et d'actions

professionnelle, le fonds dégote les nectars susceptibles de prendre de la valeur avec le temps, les sélectionne et les achète au meilleur prix. Dans la cave Nobles Crus, sise à Genève - là où sont également stockés les lingots d'or des banques suisses - les laffite, jayer et autres yquem côtoient les petrus, montrachet et latour. De quoi faire rêver plus d'un amateur... mais pas question d'y goûter, ici le vin est un investissement. “Nous misons en premier lieu sur les très grands millésimes, où la demande

comme l'une des plus belles caves du monde, le ticket d'entrée fixé est à 125 000 €. Sans corrélation avec l'évolution des marchés obligataires et d'actions, le fonds est un outil de diversification qui permet d'investir dans un produit de niche et élitiste. Et, “au pire du pire, nos investisseurs seront contraints de boire une formidable stock de vins !”. Une consolation qu'aucun autre fonds ne peut offrir...

C.F.



“Le foncier agricole reste une valeur refuge contre les yo-yo des marchés”, Benoît Léchennault, gérant d'Agri France, filiale de BNP Paribas banque privée.

ture. Aux côtés de produits classiques, investir dans le vin peut donc permettre de varier et de sécuriser ses placements, avec une valorisation de son patrimoine sur le long terme. “Dans cette période instable, les prix du foncier rural sont restés fermes et surtout réguliers. Le foncier agricole reste une valeur refuge contre les yo-yo des marchés”, constate Benoît Léchennault, gérant d'Agri France, filiale de BNP Paribas banque privée. “Les vignobles sont recherchés, même si le regard s'y fait plus inqui-

siteur face aux résultats économiques et aux performances marketing”, souligne Benoît Léchennault. Dans les grands crus, les prix restent très élevés : environ 2 M d'€ l'hectare pour le Pomerol, et le double pour les grands crus en Bourgogne. Toutefois, certaines régions commencent à souffrir. Les prix du foncier ont ainsi baissé pour les côtes-du-rhône et les beaujolais génériques. Mais les surfaces qui produisent des vins de grande renommée sont rares à travers la planète, alors

3 questions à

Roland Cohen, Président du Forum de l'investissement.

“Le vin et le champagne sont surtout des placements “emblématiques””



Les placements “passion” ?

La gamme des produits d'investissement disponibles n'a cessé de s'élargir au cours du temps. Il est désormais possible d'investir dans tout type de placement sur mesure. Le vin fait partie de ces investissements propres à une clientèle plutôt fortunée. Pour les patrimoines les plus importants, les vignobles constituent surtout un moyen de défiscalisation. Néanmoins, avec des niches fiscales plafonnées et une crise financière mondialisée, je ne pense pas que ces placements “plaisir” soient une priorité pour les investisseurs qui restent préoccupés par les turbulences des marchés de ces derniers mois. Ils sont supplantés par des interrogations fondamentales et plus basiques, toujours

les principaux : soit ils sacrifient la raison à la passion et c'est alors le prix du plaisir qui les anime, soit l'actualité récente les pousse logiquement vers la prudence, la sécurité et non vers une volonté avide de performance. Le vin et le champagne représentent des placements “emblématiques” qui peuvent générer quelques revenus et surtout une certaine plus-value.

Quelle place faites-vous aux investissements dans le vin ?

On ne peut pas nier la “dimension plaisir” dans un investissement tourné vers le vin. En réalité, il existe plusieurs types de projets. Tout d'abord, l'acquisition de bouteilles destinées à être conservées plu-

“Pour les patrimoines les plus importants, les vignobles constituent surtout un moyen de défiscalisation”

liées à cette instabilité économique. Pourtant, depuis quelques années un changement des modes de pensée s'opère avec notamment une tendance orientée vers les investissements “différents”. Or investir dans ces placements “passion” peut être une très bonne source de diversification pour son patrimoine.

Des investissements “au goût du jour” ?

Certes, le 1^{er} semestre 2009 a laissé entrevoir un retour au calme après la tempête financière, mais les solutions anti-crise pour sécuriser son patrimoine devraient toujours continuer de susciter un vif intérêt. Les investisseurs oscillent entre privilégier la sécurité avec des placements traditionnels ou rechercher la performance au travers de placements dynamiques. Si la sous-performance de ces placements “plaisir”, comme le vin, ne dissuade pas les investisseurs, c'est à mon avis pour deux mobi-

sieurs années pour être revendues, ou dégustées. C'est ce que propose la maison Thuil, spécialisée dans les grands crus de Bourgogne, qui sera sur le salon. Dans les ventes aux enchères, on peut également trouver certaines bouteilles exceptionnelles. Il s'agit d'un placement de collectionneur, la valeur d'une bouteille pouvant dépasser 10 000 €, comme pourra en témoigner au forum la maison de vente Rossini. Par ailleurs, il existe pour les passionnés la possibilité d'investir dans des vignobles. C'est ce que proposent des services spécialisés des banques, notamment Agri France (BNP), les Banques Populaires, ou encore idealwine.com. Ces placements s'adressent à des investisseurs de haut niveau. Enfin, il ne faut pas omettre les avantages fiscaux qu'offre l'exploitation d'un vignoble et que des experts de l'ingénierie fiscale, présents sur notre salon, peuvent expliquer.

C.F.

Matmut Vie

Épargne

4,65%*
net en 2008

Une solution simple,
souple et sécurisée



MATMUT VIE
ÉPARGNE

la performance
la disponibilité
la liberté
la fiscalité

 **Matmut**
VIE

Renseignements sur www.matmut.fr
ou dans nos **575 agences**

* Taux de rendement annuel net de frais de gestion annuels et avant prélèvements sociaux.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Matmut Vie - Société anonyme au capital de 26 100 000 € entièrement libéré - 344 898 358 RCS Rouen - Entreprise régie par le Code des Assurances - Siège Social : 66 rue de Sotteville 76100 Rouen.

Entreprise & patrimoine

VIGNOBLES



"Investir dans un GFA, c'est faire un placement à la fois gastronomique, ludique, et fiscal !" - maître Maillard, notaire spécialisé dans la constitution de GFA.

que la demande au niveau international augmente. Les prix de la vigne ont donc tendance à augmenter, ce qui permet la valorisation du patrimoine de façon relativement certaine sur le long terme. Pour Emeric Sauty de Chalon, le fondateur et président de 1855.com, un site de vente de vins en ligne, la logique économique se résume ainsi : "L'investissement, à Bordeaux par exemple, doit être considéré du

d'être bien conseillé. Les plus ambitieux tenteront alors leur chance en Côtes de Provence ou dans le Languedoc, où les prix tournent autour des 10 000 € l'hectare. Mais, prévient Agri France, "seuls les meilleurs professionnels corrigeront les caprices d'une nature pas toujours bonne fille pour la santé et le bon équilibre des raisins". Il leur faudra être d'autant meilleurs que la concurrence demeure vive sur un mar-

On se situe dans un marché très confidentiel.

Face à une telle opacité des offres, mieux vaut donc être bien introduit ou avoir les moyens d'être bien conseillé

point de vue foncier, c'est-à-dire en se fondant sur la valeur de l'actif et non sur la rentabilité de l'affaire."

Choisir le bon segment

De grands industriels, quelques acteurs et beaucoup d'anonymes s'offrent ainsi des vignobles. Outre la passion du vin, ils ont en commun un patrimoine significatif. A 1 M d'€ l'hectare en Champagne, pas facile en effet de se faire une place sans un budget solide. Et en

ché international particulièrement soutenu. Sur les vignobles, deux marchés sont à distinguer. En premier lieu, le très haut de gamme, représentant moins de 5 % du foncier viticole, continue sa progression et ne rencontre pas de difficultés. Le Champagne Grand Cru a ainsi vu ses prix croître de 20 % en un an et le prix du Pomerol atteint 1,5 M d'€ par hectare. En second lieu, les autres vins présentent quelques signaux de reprise après une période plus difficile. La consommation repart

Comparativement à la Toscane où l'hectare coûte 300 000€, la Provence ne vaut que 30 000 à 40 000€ l'hectare"

Bourgogne, les prix atteignent des sommets. L'hectare d'un grand cru peut désormais s'y négocier à 5 M d'€. De plus, on se situe dans un marché très confidentiel. Face à une telle opacité des offres, mieux vaut donc être bien introduit dans le milieu ou avoir les moyens

et les stocks tendent à se réduire, ce qui participe à l'assainissement du marché. Par exemple, le rosé de Provence fait partie des recommandations d'Agri France. "C'est un marché porteur et une région intéressante pour le foncier bâti. Comparativement à la Toscane où

l'hectare coûte 300 000€, la Provence ne vaut que 30 000 à 40 000€ l'hectare." Toutefois, quel que soit le vin, il faut être sélectif. Et ne pas oublier que l'un des enjeux majeurs est celui de la commercialisation. L'appellation influe non seulement sur le prix mais aussi sur le compte de résultat de la propriété. "D'une manière générale, les domaines pouvant prouver leur rentabilité et une force de vente efficace bénéficient d'une prime", relève Benoît Leche-

ces charges financières sont supérieures au fermage, le résultat foncier sera alors négatif, et donc imputable sur les autres revenus fonciers de l'investisseur". D'autre part, d'anciennes mesures liées au Code rural, visant à favoriser la pérennité des exploitations, apportent des avantages significatifs aux investisseurs. Les parts de GFA donnent droit à une exonération partielle d'impôt sur la fortune (ISF) ainsi qu'en cas de succession ou de donation : abat-

L'appellation influe non seulement sur le prix mais aussi sur le compte de résultat de la propriété

nault. La rareté de ces vins entraîne des pratiques de prix élevés. En Bourgogne notamment, "l'ouvrée" (une vieille unité de mesure - qui correspond à une journée de piochage par un ouvrier vigneron - encore couramment employée aujourd'hui), soit 428 m², se vend de plusieurs milliers à plusieurs dizaines de milliers d'€ selon les types d'appellation, voire plusieurs centaines de milliers d'€ pour les plus prestigieuses. C'est pour-

tement de 75 % de la valeur jusqu'à 76 000 €, et de 50 % au-delà. Par ailleurs, les parts pourront faire l'objet d'une donation-partage ou d'une donation avec réserve d'usufruit, auquel cas peuvent encore s'ajouter des abattements spécifiques. La mise à disposition par bail à long terme est néanmoins indispensable pour l'obtention de ces avantages fiscaux. Enfin, les associés d'un GFA, s'ils ont conservé les parts pendant au moins vingt-deux ans, bé-

D'anciennes mesures liées au Code rural, visant à favoriser la pérennité des exploitations, apportent des avantages significatifs aux investisseurs

quoi souvent les investisseurs se regroupent à plusieurs pour acquérir une parcelle de vignes.

La fiscalité peut changer la donne

Pour les moins fortunés, investir dans un vignoble reste donc possible en devenant copropriétaire d'un domaine via un groupement foncier agricole (GFA). Cette solution est idéale pour pouvoir déguster une bouteille "maison" sans se préoccuper de l'exploitation et des risques inhérents dont la gestion est confiée à un viticulteur professionnel. "Les personnes qui investissent dans un GFA achètent une part et choisissent entre une rémunération financière ou en nature, sous forme de bouteilles", explique Jean-Claude André, associé référent Baker Tilly France. Bien que peu rémunérateur, entre 2 et 3 % par an, ce placement offre de sérieux avantages fiscaux. D'une part, la détention de part d'un GFA, autrement dit une société civile dont l'actif est constitué de biens ruraux et des bâtiments à usage agricole, entraîne un effet de levier intéressant sur l'imposition des revenus. En effet, l'investissement de départ pour acquérir une parcelle est important en termes de mobilisation de capitaux, alors que les revenus restent faibles. "Il est donc aisé de générer un déficit foncier qui permet de défiscaliser ces revenus", en déduit André Manière, conseiller en gestion de patrimoine, gérant des GFV Saint Vincent, avant d'ajouter : "La personne physique associée au GFA qui réalise un emprunt pour l'acquisition de ses parts pourra également déduire les charges financières de l'emprunt. Si

néficient d'un abattement forfaitaire de 15 % ainsi que d'une exonération des plus-values immobilières. Pour maître Maillard, notaire spécialisé dans la constitution de GFA. ■

CHIFFRES REVELATEURS

En France, la valeur moyenne des vignes, affiche une augmentation de + 9,6 % en 2008 vs 2007. Le prix moyen des vignes à l'hectare, de 1991 à 2008, est passé :

- de 40 à 130 K€ dans la région Alsace-Est,
 - de 48 à 66 K€ pour le bassin viticole Bordeaux-Aquitaine.
 - de 8 à 11 K€ dans le Languedoc-Roussillon.
 - de 180 à 830 K€ en Champagne.
- Alors que dans le Sud-Ouest, il est retombé à au niveau de 1990 (13K€)... Rendement d'un investissement viticole : 1 à 3 %



Lire les dossiers précédents consacrés au sujet



www.nouveleconomiste.fr
Les archives numériques
Consultation gratuite

"Le Journal des pouvoirs d'aujourd'hui"

Entreprises, Affaires publiques, Economie sociale



Nom
Prénom
Fonction
Société
Secteur d'activité
Adresse
Code Postal
Ville
Tel. / Fax
E-mail
Site internet

149 € HT

1 800 352 73

Pour vous abonner dès aujourd'hui

Abonnement

- par mail : abonnements@nouveleconomiste.fr
- par fax : + 33 (0) 1 75 44 41 19
- par courrier : Le Nouvel Economiste
5, passage Piver - 75011 Paris

“Le vin ne peut être qu'un investissement d'appoint”

Jérôme Field, intervenant à l'université Paris-Dauphine (*), met en garde les investisseurs trop passionnés.

L'investissement viticole, un placement comme un autre ?

Quand on achète une obligation, on regarde la qualité de l'émetteur. De la même manière, pour investir dans un vignoble, il faut s'intéresser à la qualité du terroir. L'investisseur sérieux regarde le taux de rendement de son placement quel que soit le produit. Il y a toujours un plaisir à choisir le bien dans lequel on investit. Pour réussir son placement, il est d'ailleurs nécessaire de choisir un produit que l'on comprend. Être un amateur peut donc être un avantage, mais il faut savoir rester objectif. Il faut garder à l'esprit que le vin est un produit avant tout culturel et convivial. Il peut être un investissement au même titre que l'art ou les voitures de collection, mais il ne doit

sur les transactions... Par ailleurs, les investisseurs intéressés par les fonds dans le vin doivent être vigilants car les produits proposés ne sont pas toujours très sérieux. Bref, il faut être attentif à rester objectif et maîtriser le côté passion d'un tel investissement.

Enfin, est-ce qu'il est encore pertinent aujourd'hui d'investir dans un vignoble ?

A l'époque de nos grands-parents, le raisonnement était le suivant : j'achète deux caisses en primeur. Quelques années plus tard, j'en revends une, deux fois le prix, et je garde l'autre pour ma consommation personnelle. Bilan, je bois alors gratuitement ! Aujourd'hui ce raisonnement ne tient plus. L'arrivée de la demande étrangère -



“Quand on achète une obligation, on regarde la qualité de l'émetteur. De la même manière, pour investir dans un vignoble, il faut s'intéresser à la qualité du terroir.”

“L'investissement est donc trop élevé par rapport à ce qu'on peut en retirer. En termes de rendement, ça n'est pas vraiment intéressant”

pas être considéré comme un placement exclusivement “papier”. L'information est difficile à obtenir, c'est un marché très confidentiel. C'est ce qui fait aussi que le vin est un produit atypique. Il ne faut pas être négatif mais précautionneux. A moins d'être un passionné et de devenir exploitant, le vin est un produit de niche et ne peut être qu'un investissement d'appoint qui ne doit pas représenter plus de 10 % du patrimoine.

Quels sont les pièges d'une telle diversification patrimoniale ?

Pour réussir son investissement dans le vin, la démarche doit être réfléchie. Le “coup de cœur” ne peut pas être une bonne stratégie. Observer la qualité du vignoble et analyser les ventes des années précédentes sont des étapes essentielles avant de se décider. Il est d'ailleurs souvent préférable de s'adresser à des professionnels. Faire

les Américains, les Japonais, les Chinois, etc. qui veulent mettre la main sur la production, a fait grimper le prix des primeurs. Or le potentiel de vente d'un vignoble dépend du prix de la bouteille puisque la bouteille est le dividende de l'investissement. Le vin ne se vend plus aussi bien qu'avant. La compétition avec les vins du Nouveau Monde est féroce. Les viticulteurs fran-

“Dans quelques années, les exploitants seront très nombreux à prendre leur retraite (...) Sans repreneur, beaucoup de châteaux seraient alors disponibles sur le marché”

çais doivent désormais compter sur la concurrence venue d'Australie, de Nouvelle-Zélande, d'Afrique du Sud, des Etats-Unis etc. Il faut dire également qu'en France la consommation n'a cessé de baisser avec la loi Evin en 1991 puis

sement est donc trop élevé par rapport à ce qu'on peut en retirer. En termes de rendement, ça n'est pas vraiment intéressant.

Pour les gentlemen-farmers, c'est la fin d'un rêve ?

Le mythique classement de 1855 a encore cours aujourd'hui et n'a été révisé qu'à une seule occasion, celle de l'accession de Mouton Rothschild au statut envié de Premier Cru Classé du Médoc

nécessaire de procéder à la rénovation du chai. Désormais, les cuves en inox, les systèmes de thermorégulation et les machines modernes qui existent peuvent effectivement contribuer à améliorer la vinification, et donc le produit final. Mais tout cela a un coût... Enfin, si l'on est passionné et qu'on a les moyens, je trouve dommage de se contenter d'investir dans un vignoble sans s'impliquer dans la commercialisation.

Quelles perspectives d'évolution pour ce marché ?

Si l'on met de côté la quinzaine de châteaux en Bordelais et en Bourgogne qui n'auront *a priori* jamais de souci à se faire, ainsi que le Champagne, les autres producteurs peuvent s'inquiéter de la concurrence qui arrive sur le marché. Par ailleurs, dans quelques années, les exploitants seront très nombreux à prendre leur retraite, or souvent les enfants ne veulent pas reprendre l'affaire familiale. Ils préfèrent travailler dans une autre propriété en tant que maîtres de chai. Le côté agricole intéresse moins et on assiste à une véritable tertiarisation des formations. Sans repreneur, beaucoup de châteaux seraient alors disponibles sur le marché. L'offre pourrait devenir supérieure à la demande, ce qui ferait baisser les prix. Peut-être serait-il donc judicieux d'attendre quelques années avant d'investir dans une propriété viticole...

(* Intervenant en Finance et coordinateur du séminaire “Patrimoine viticole” dans le cadre du master Gestion de patrimoine de l'université Paris-Dauphine.

Propos recueillis par Camille Foucard

“Attention cependant aux “conseillers-spécialistes” qui restent des agents immobiliers et touchent donc des commissions sur les transactions”

un placement viticole est réservé aux personnes qui ont les moyens d'investir dans un château de qualité et les moyens de se faire conseiller. Les services de gestion de patrimoine des grandes banques ont d'ailleurs des experts à disposition de leurs clients. Attention cependant aux “conseillers-spécialistes” qui restent des agents immobiliers et touchent donc des commissions

sur les campagnes de sécurité routière... Les habitudes de consommation ont changé et cela n'a pas fait que du bien à la filière. Il y a vingt-cinq ans, alors que le vin se vendait encore très bien, le prix de l'hectare était moins élevé. A l'époque, il y a eu de très belles opérations à réaliser. Aujourd'hui, malgré la conjoncture, la valeur à l'hectare reste très chère. L'investis-

sement est donc trop élevé par rapport à ce qu'on peut en retirer. En termes de rendement, ça n'est pas vraiment intéressant. Pour les gentlemen-farmers, c'est la fin d'un rêve ? Le mythique classement de 1855 a encore cours aujourd'hui et n'a été révisé qu'à une seule occasion, celle de l'accession de Mouton Rothschild au statut envié de Premier Cru Classé du Médoc en 1973. Ce classement établi sous Napoléon III mériterait pourtant parfois d'être révisé. D'autant que les vins avaient alors été classés selon leur prix sur les dernières décennies, mais aussi selon la beauté des bâtisses qui abritaient ces crus. Certains mériteraient d'intégrer le classement, quand d'autre déjà classés ont profondément modifié leur périmètre foncier depuis le XIX^e siècle et n'ont plus la qualité récompensée autrefois... Il existe donc des propriétés qui ne font pas partie de ce classement et qui pourtant disposeraient d'un terroir exceptionnel. On peut ainsi acheter un petit domaine, non réputé, et prendre un conseiller en viticulture pour augmenter la qualité du produit. C'est un pari à prendre, mais pas sans risque d'un point de vue d'investisseur. C'est un investissement sur le long terme qui doit être mûrement réfléchi. Après l'acquisition de la propriété, afin d'optimiser la qualité de la production viticole, il est souvent

politique, mentalités, innovations, débats, arguments, inattendu, décisions

www.idee-jour.fr
Le quotidien en ligne de la veille intellectuelle

“Curiosité, le principe de plaisir de la pensée”

ADORNO