

Les Echos N°18020 du 05 Novembre 1999

Page n° 59

LONG TERME

Quand les domaines vinicoles séduisent les investisseurs privés...

Les grandes fortunes se réintéressent depuis quelques années au placement vitivinicole, par goût personnel et pour des raisons fiscales. Analyse de cet investissement hors normes.

Quelques transactions de domaines vitivinicoles dans le Bordelais ont défrayé la chronique dans le courant des années 1997 et 1998. Rappelons notamment la vente pour plusieurs centaines de millions de francs du Château-Cos-d'Estournel par les héritiers Prats au groupe de négociants Taillan associé à un financier argentin ; la cession du Château-Gruaud-Larose, deuxième cru au classement de 1855 en appellation d'origine contrôlée Saint-Julien, vendu en 1997 par Alcatel Alsthom, qui l'avait acheté à la maison Cordier en 1993 ; le transfert enfin du Château-Cheval Blanc, premier grand cru classé A en appellation d'origine contrôlée Saint-Émilion, vendu par les héritiers Fourcaud-Laussac au baron Albert Frère et à Bernard Arnault.

Ces mutations ne sont pas le reflet de l'ensemble du marché des domaines vitivinicoles en France, tant les disparités de qualité et de prix sont évidemment grandes. Néanmoins, elles permettent de prendre conscience d'un phénomène actuel qui, d'une façon générale, consiste, d'une part, en une hausse sensible du prix d'acquisition et, d'autre part, en un intérêt croissant d'investisseurs extérieurs pour le monde traditionnel de la viticulture.

Les raisons de la hausse

Pourquoi cette hausse du prix des terres viticoles ? Le changement des habitudes alimentaires, la démocratisation du savoir ainsi que les réseaux de distribution en grandes surfaces conduisent les consommateurs à abandonner les vins de qualité courante au profit de vins d'appellation d'origine contrôlée. Cela en France comme sur l'ensemble des marchés extérieurs, en particulier ceux des pays asiatiques, Chine comprise. Compte tenu des quotas limités à la production ainsi que du régime des appellations d'origine contrôlée qui empêche l'extension à l'infini d'une région viticole, et du besoin de plus en plus pressant de la demande, la loi du marché ne peut qu'aboutir à une tendance à la hausse du prix de vente des vins et, du même coup, du prix des terres viticoles.

Néanmoins, compte tenu de l'essor de vins de qualité à travers le monde (Europe de Sud, Amérique latine, Australie...), on peut s'interroger sur le sort des vins français à long terme et comprendre la position d'Antoine Merlaut, président du groupe Taillan, lorsqu'il déclarait, au moment de l'acquisition du Château-Cos-d'Estournel, que « *l'avenir était aux vins chers, de grande qualité, car la demande mondiale est importante et la production française limitée* ». L'intérêt pour les vins d'appellation d'origine contrôlée au détriment des vins de qualité courante a incité les producteurs à améliorer sans cesse la qualité (et ce quelles que soient les régions viticoles), mais surtout à permettre une consommation plus rapide de ceux-ci par des techniques de plus en plus sophistiquées, où la nature laisse de plus en plus la place à la main de l'homme.

Devant cette hausse conjuguée du prix des terres et des vins, certains propriétaires-exploitants confrontés à des problèmes d'impôt sur la fortune ou de droits de succession se sont portés vendeurs et ont trouvé en contrepartie, outre les acquéreurs traditionnels, des acheteurs n'appartenant pas au monde vitivinicole. A côté des investisseurs institutionnels, qui n'ont pas toujours effectué les meilleurs placements, des personnes physiques n'ayant pas le statut d'exploitant agricole ont investi massivement : des hommes d'affaires connus, des stars du show-biz, etc. Malgré la faible rentabilité d'un domaine vinicole, rarement au-delà de 5 % du capital investi, un propriétaire peut compter raisonnablement sur des plus-values à long terme. Il suffit de constater depuis 1975 la plus-value prise par les terres vitivinicoles dans le Bordelais, en Bourgogne, sur les coteaux de la vallée du Rhône, dans le Languedoc, où elles peuvent atteindre de 100 à 500 % !

Finance et fiscalité

Sur le plan fiscal, il faut souligner les exonérations partielles d'impôt de solidarité sur la fortune et de droits de donation ou de succession applicables aux seuls biens agricoles loués par bail à long terme par un groupement foncier propriétaire des terres et des bâtiments. Ces avantages permettent à des investisseurs non-exploitants agricoles une exonération des impôts susvisés, à concurrence de trois quarts de la valeur des biens transmis jusqu'à 500.000 francs et de la moitié au-delà, sous réserve de remplir certaines conditions.

Ces avantages fiscaux mis à part, il faut souligner combien les personnes extérieures au monde vitivinicole n'ont pas toujours conscience des difficultés auxquelles elles s'exposent, tant ce domaine n'est pas une entreprise comme les autres. Les méthodes de gestion à utiliser sont souvent le contraire de celles applicables au monde industriel et commercial : freiner les rendements, faire des cuvaisons longues et éviter les investissements trop massifs sont essentiels pour maintenir la qualité et dégager des bénéfices, voire plus simplement pour éviter les pertes ! Cela explique d'ailleurs les déconvenues des investisseurs institutionnels qui ont ignoré ces principes.

A ces principes de base s'ajoutent les difficultés d'exercer un métier que l'on ignore et de constituer une équipe sur place compétente et motivée pour exploiter un domaine et procéder aux vinifications : l'appel à tel ou tel œnologue réputé est nécessaire mais insuffisant. Par la suite, il convient également de trouver ou de recréer des débouchés commerciaux, quand ils ne sont pas déjà en place, auprès des négociants, des restaurateurs, du monde de la distribution, etc. C'est la raison pour laquelle, avant d'acquiescer un domaine vinicole, l'investisseur devra, au-delà des espoirs de plus-values et des avantages fiscaux qu'il compte en tirer, réfléchir longuement sur la finalité industrielle de son placement, en s'entourant toujours des conseils des professionnels.

BRUNO BEDARIDE

(*) Notaire à Paris.

Tous droits réservés - Les Echos 2011

