

Propriétés viticoles

Plusieurs actifs sous un même nom

On vend un château viticole comme une chose unique. On en évalue cinq. Les vignes et leur foncier, les bâtiments d'exploitation, le matériel, les stocks de vin, et enfin le nom — la marque, la clientèle, les contrats. Ces cinq éléments obéissent à des logiques différentes, se cèdent parfois séparément, et ne relèvent pas tous de l'immobilier. Les additionner sans distinction est l'erreur la plus coûteuse en matière viticole, dans un sens comme dans l'autre.

Ce qui relève de l'expertise immobilière, et ce qui n'en relève pas

L'évaluation immobilière porte sur le foncier planté, sur les terres non plantées, sur le chai et la cuverie, sur les bâtiments annexes et, le cas échéant, sur la maison de maître. Le matériel d'exploitation, les stocks en cuve et en bouteille, les parts de coopérative et les éléments incorporels relèvent d'autres compétences, souvent d'un expert-comptable ou d'un évaluateur de fonds.

Cette frontière n'est pas théorique. Une déclaration de succession, un partage ou un contrôle fiscal exigent que chaque composante soit chiffrée séparément et rattachée à sa catégorie. Un rapport qui livre un chiffre global pour « la propriété » est inutilisable par le notaire comme par l'administration.

L'appellation fait le prix, la parcelle le corrige

Sur le foncier planté, l'appellation commande l'essentiel de la valeur à l'hectare, et les écarts entre appellations voisines se comptent en multiples, non en pourcentages. Mais à l'intérieur d'une même appellation, les différences restent considérables : nature et profondeur du sol, exposition, drainage, âge et état du vignoble, densité de plantation, cépages en place et adéquation au cahier des charges, régularité du parcellaire et facilité de mécanisation.

L'âge des vignes mérite une mention particulière. Une plantation récente n'a pas encore atteint son rendement ; un vignoble vieillissant appellera une reconstitution progressive, dont le coût et le décalage de production se chiffrent. Entre les deux, l'état sanitaire — dépérissements, maladies du bois, foyers soumis à lutte obligatoire — modifie directement la valeur et doit être constaté, non supposé.

Un marché qui s'est retourné

Le vignoble bordelais traverse une période de contraction : recul de la consommation, tensions à l'export, campagnes d'arrachage portant sur plusieurs milliers d'hectares en Gironde. Les valeurs à l'hectare ont sensiblement baissé dans les appellations génériques, tandis que les terroirs les plus réputés ont mieux résisté.

Pour l'évaluation, cette situation a deux conséquences. La date de valeur devient déterminante : une référence de vente vieille de trois ans peut être hors sujet, et l'expert doit dire pourquoi il la retient ou l'écarte. Ensuite, le nombre de transactions diminue, ce qui rend la comparaison plus fragile au moment même où elle serait le plus utile. Cela ne dispense pas de la conduire ; cela oblige à la croiser.

Trois lectures qui doivent converger

La comparaison à l'hectare, par appellation et par qualité de terroir, donne la première lecture. La capitalisation du résultat d'exploitation en donne une deuxième : que rapporte la propriété, une fois payés les travaux, les intrants, la main-d'œuvre et l'amortissement du renouvellement du vignoble ? La reconstitution, enfin, additionne le foncier nu, le coût de plantation restant à amortir, le bâti et les équipements.

Ces trois approches ne donnent jamais le même chiffre, et c'est précisément leur intérêt. Un écart important entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison signale quelque chose : un outil surdimensionné par rapport à la surface exploitée, un chai construit pour une production qui n'existe plus, ou au contraire une propriété sous-exploitée dont le potentiel n'est pas dans les comptes. L'expert doit expliquer cet écart, pas le moyenniser.

Ce qui pèse sans se voir

Plusieurs éléments modifient la valeur sans apparaître sur le terrain. Un bail rural, en particulier à long terme, réduit fortement la valeur des parcelles louées et confère au preneur des droits durables. L'adhésion à une cave coopérative emporte des obligations d'apport et une participation au capital qui suivent la propriété. La SAFER dispose d'un droit de préemption sur les biens à vocation agricole, dont il faut tenir compte dans le calendrier d'une vente. Enfin, la structure de détention — société civile d'exploitation, groupement foncier, démembrement — change l'objet même de l'évaluation : on évalue alors des parts, ce qui n'est pas la même chose que des hectares.

Ce que doit contenir le rapport

Un rapport exploitable établit le relevé parcellaire avec les appellations et les surfaces en production, distingue les vignes, les terres, le bâti et les annexes, précise l'âge et l'état du vignoble, indique les références retenues et celles qui ont été écartées avec le motif du rejet, présente les trois approches et justifie la pondération finale. Il énonce sa date de valeur, ses hypothèses et ce qu'il n'a pas vérifié, notamment les stocks et le matériel lorsqu'ils sortent de son champ.

Dans un marché qui bouge, c'est cette traçabilité qui protège : elle permet de défendre la valeur trois ans plus tard, devant un juge ou un vérificateur, en montrant ce que l'on savait à la date où l'on a conclu.

Succession, partage, apport en société, cession ou contrôle fiscal sur une propriété viticole ?

Cabinet des Quinconces Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et REVresi.
Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.