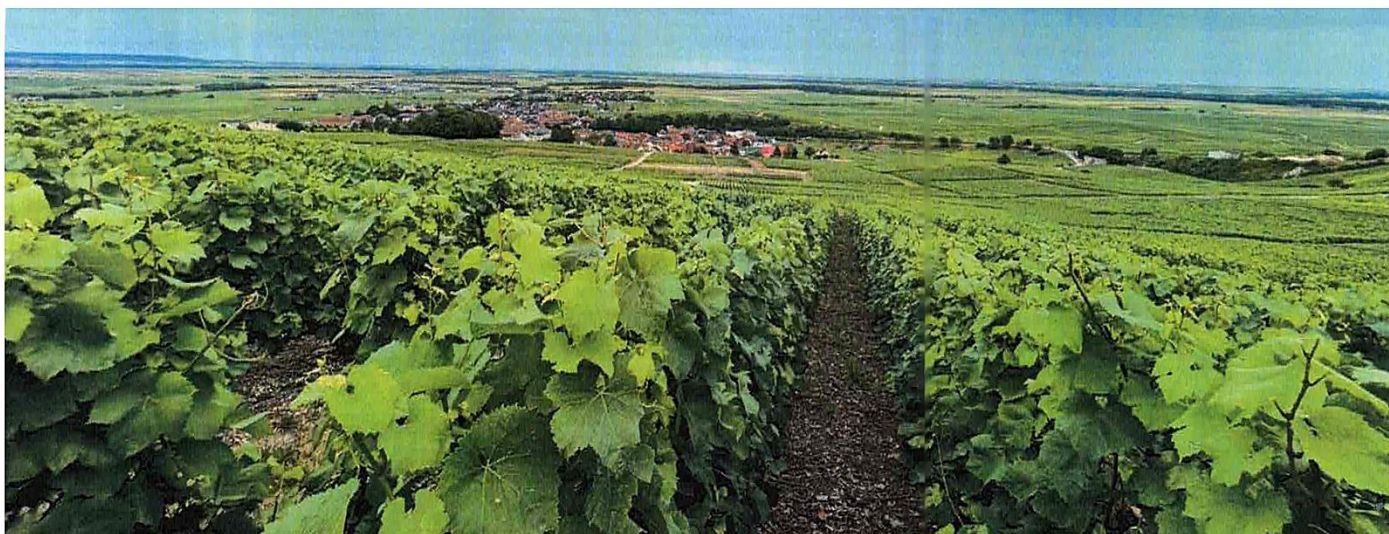




La transaction viticole, une affaire d'anticipation

**L'entreprise Vitaceae installée à Bezannes assure
l'intermédiation entre investisseurs et propriétaires fonciers.**

Par Benjamin Busson

« Notre rôle est de mettre du dialogue et de l'échange dans des situations qui peuvent parfois sembler bloquées ». Spécialiste de la transaction viticole en Champagne et en Bourgogne, Philippe Petit s'adresse tant aux investisseurs, qu'aux exploitants et aux propriétaires de vignes. « Quand les propriétaires souhaitent vendre ou quand arrive l'heure de la transmission, ces étapes peuvent s'avérer plus complexes que prévu », souligne-t-il. C'est à ce moment qu'intervient son entreprise, Vitaceae Transactions : « Quand un propriétaire a l'intention de vendre, deux solutions s'offrent à lui : si l'exploitant (à qui il louait ses parcelles jusqu'alors) a l'envie et les moyens d'acheter, il peut acquérir la parcelle directement. Dans le

contraire, nous pouvons être mandatés pour trouver un investisseur disposé à acheter son bien ». L'objectif de Philippe Petit est donc de trouver des investisseurs, fonds d'investissements ou sociétés qui souhaitent investir dans le monde viticole. Un investissement défini comme « un placement de bon père de famille, qui connaît finalement assez peu de fluctuations », explique-t-il.

EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ

Et lorsque les situations sont bloquées, en raison d'une indivision ou de la volonté d'un actionnaire de sortir d'un groupement foncier, par exemple, c'est alors que Philippe Petit intervient pour « mettre de

280 HECTARES

En 2023, ce sont près de 280 ha de vignes qui se sont transmis en Champagne, sachant que quasiment la totalité des investisseurs dans le monde viticole champenois sont français. Dans la Marne, le prix moyen des vignes s'établissait en 2023 à 1,184 M€/ha (+4,1 %).

Source : Safer

l'huile dans les rouages ». Tantôt mandaté par un propriétaire, par un acheteur ou par un exploitant, le spécialiste de la transaction est donc chargé de mettre en œuvre les conditions du déblocage et de permettre à la passation de propriété viticole de se dérouler dans les meilleures conditions et surtout en toute confidentialité. « Les exploitants font appel à nous pour continuer d'exploiter leur parcelle ou pour en trouver d'autres, les propriétaires nous sollicitent quand ils souhaitent vendre et les investisseurs ou acheteurs nous mandatent pour trouver une vigne à louer ou à acquérir ». Philippe Petit qui exerce l'intermédiation depuis une dizaine d'années, constate une ouverture du marché, notamment en raison de la pyramide des âges et le vieillissement des propriétaires fonciers. Même si, selon lui, dans des transactions qui peuvent se concrétiser dans des délais compris entre 3 mois et un an en moyenne, une seule règle d'or prédomine : l'anticipation. « Nous effectuons un travail constant de veille et de suivi de contacts pour pouvoir engager les dossiers au plus vite quand ceux-ci arrivent à maturité ». ■