

VITACEAE

M&A | TRANSACTIONS VITICOLES PREMIUM
CHAMPAGNE & BOURGOGNE

ÉDITION AOÛT 2026

Kit média

Cabinet indépendant d'intermédiation et de conseil
en transactions viticoles premium

Philippe Petit — Fondateur

contact@vitaceae.fr · +33 (0)3 26 09 35 85 · www.vitaceae.fr

Document non contractuel — confidentialité absolue sur les dossiers off-market

Fiche d'identité

Dénomination	VITACEAE TRANSACTIONS SAS
Marque	VITACEAE
Activité	Intermédiation et conseil en transactions viticoles premium
Métiers	Intermédiation cession / acquisition · Conseil M&A économique et technique · Régie de domaines · Ingénierie de situations complexes
Périmètre	Cœur d'expertise Champagne et Bourgogne ; dossiers viticoles premium de toutes régions — foncier, domaines, maisons
Mode d'intervention	Mandats off-market sans exception, exclusifs ou non exclusifs selon le dossier
Clientèle	Personnes physiques fortunées, family offices, investisseurs institutionnels, exploitants structurés
Prescripteurs	Notaires, experts-comptables, conseils en gestion de patrimoine, conseils patrimoniaux
Dirigeant fondateur	Philippe Petit
Langues de travail	Français, anglais
Siège	8 rue Jules Méline, 51430 Bezannes-Reims
Immatriculation	RCS Reims 823 282 637 — APE 6810Z — SAS au capital de 30 000 €
Carte professionnelle	CPI 5102 2016 000 014 113, délivrée par la CCI Marne-Ardenne
Site	www.vitaceae.fr
LinkedIn	linkedin.com/company/vitaceae — linkedin.com/in/philippe-petit-vitaceae

Raison d'être (loi PACTE)

Préserver, valoriser et transmettre les patrimoines viticoles dans une logique de pérennité économique et de transmission des savoir-faire.

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

BIOGRAPHIE DU DIRIGEANT

Philippe Petit

Trois formats prêts à l'emploi. Reprise libre, sans autorisation préalable.

Bio courte — 58 signes

Philippe Petit, fondateur du cabinet VITACEAE. vitaceae.fr

Bio moyenne — 148 signes

Philippe Petit, fondateur de VITACEAE, intermédiation viticole premium off-market. Œnologue, dixième génération de vignerons champenois. vitaceae.fr

Bio complète

Fondateur de VITACEAE. Dixième génération de vignerons champenois. Œnologue de formation, titulaire d'un MBA. Ancien courtier assermenté en vins en Champagne, avec une expérience opérationnelle acquise en maisons de Champagne. Juge honoraire du tribunal de Commerce. Plus de vingt-cinq ans d'observation du vignoble et de ses opérations.

Il fonde VITACEAE pour porter une approche du marché viticole premium qui combine deux lectures rarement réunies : celle de l'actif — sol, encépagement, classement, outil de production, stocks — et celle de l'opération financière qui le transmet. Le cabinet n'intervient qu'off-market, et ne délivre aucun conseil réglementé.

www.vitaceae.fr · linkedin.com/in/philippe-petit-vitaceae · linkedin.com/company/vitaceae

Portrait haute définition et logotypes : sur demande à contact@vitaceae.fr. Reproduction libre dans le cadre d'un article citant VITACEAE.

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

Sujets d'expertise

Vingt-quatre sujets sur lesquels le cabinet peut apporter une lecture de terrain, des cas anonymisés et des données sourcées. Les six angles développés en page 6 sont tirés de cette liste.

Marché et foncier

- Recomposition du marché foncier viticole en Champagne et en Bourgogne
- Mécanique de l'off-market : pourquoi les actifs premium ne passent pas par le marché ouvert
- Arrivée d'investisseurs non familiaux dans le vignoble : effets observés sur le terrain
- Pourquoi il n'existe pas de « prix de marché » lisible en viticole premium : ce que les barèmes publics mesurent, et ce qu'ils manquent
- Le foncier viticole comme classe d'actif : rendement, liquidité et horizon de détention face à l'immobilier et aux actifs financiers
- Ce que le morcellement parcellaire bourguignon fait au marché : des transactions à l'are, des dossiers à vingt vendeurs

Transmission et gouvernance

- La décennie de la transmission : démographie des exploitants et transmissions familiales qui n'aboutissent pas
- Ce qui bloque vraiment une vente : baux, indivisions, structures sociétaires, droits de préemption
- Sortir d'une indivision viticole sans casser l'exploitation
- Quand la génération suivante ne reprend pas : les options réelles d'un exploitant sans successeur
- Gouvernance des domaines familiaux : pactes, démembrement, entrée d'associés extérieurs — vus depuis la table de négociation

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

SUITE

Sujets d'expertise

Métier et méthode

- Le vignoble n'est pas un actif immobilier : classement, état sanitaire, outil de production et stocks
- La due diligence viticole : ce qu'un audit de domaine recouvre au-delà de l'immobilier
- Comment se valorise un domaine : cinq méthodes, aucune suffisante seule
- Le stock comme actif : pourquoi une maison de Champagne ne s'évalue pas comme un domaine
- La régie de domaines : ce qu'un propriétaire non exploitant garde, et ce qu'il délègue
- Le rôle des conseils dans une opération viticole : notaire, expert-comptable, conseil patrimonial, intermédiaire

Cadre et conformité

Sujets abordés sous l'angle des effets observés dans les dossiers. VITACEAE ne délivre aucun conseil juridique ou fiscal et ne commente pas l'interprétation des textes.

- Le dispositif Sempastous à l'usage : ce que le contrôle des cessions de parts a changé dans la pratique des opérations
- La préemption SAFER vue du calendrier : notification, purge, effets sur le déroulé d'une vente
- Le bail rural comme facteur de décote : ce que la présence d'un preneur change à la faisabilité et à la valeur
- KYC et origine des fonds : ce que la conformité impose désormais à un vendeur comme à un acquéreur

Champagne et Bourgogne

- L'échelle des crus champenoise : héritage historique, réalité actuelle et effets sur les valeurs
- Les climats bourguignons depuis le classement UNESCO : ce qui a changé, ce qui n'a pas changé
- Récoltant, coopérateur, négociant : ce que le statut d'opérateur change à la valeur d'une exploitation

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

Angles éditoriaux disponibles

Six angles sur lesquels le cabinet peut apporter des éléments de terrain, des cas anonymisés et une lecture argumentée. Chaque angle est documenté à partir de sources institutionnelles citées et datées.

01 Le marché qu'on ne voit pas

La part des transactions viticoles premium conduites sans publicité, et ce que cela dit de la lisibilité réelle du marché foncier.

02 La décennie de la transmission

Pyramide des âges des exploitants, transmissions familiales qui n'aboutissent pas, entrée de capitaux extérieurs : ce que la démographie impose au vignoble.

03 Ce qui bloque vraiment une vente

Baux ruraux en cours, indivisions, structures sociétaires, droits de préemption : les facteurs de faisabilité que le prix ne dit pas.

04 Le vignoble n'est pas un actif immobilier

Pourquoi la valeur d'un domaine tient au classement, à l'état sanitaire, à l'outil et aux stocks — et pourquoi la grille immobilière échoue à la saisir.

05 Champagne et Bourgogne : deux marchés, deux logiques

Structures de détention, rapport au négoce, hiérarchie des crus : ce qui différencie concrètement les deux vignobles pour un acquéreur.

06 Le rôle des conseils dans une opération viticole

Comment s'articulent notaire, expert-comptable, conseil en gestion de patrimoine et intermédiaire — et où passe la frontière entre chacun.

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

À DISPOSITION DES RÉDACTIONS

Citations

Citations attribuables à Philippe Petit, fondateur de VITACEAE. Reprise libre sans autorisation préalable, sous réserve d'une attribution complète. Deux d'entre elles ont déjà été publiées ; leur source est indiquée.

FORMATION DU PRIX

« Une moyenne n'est pas un prix, et l'écart entre les deux est précisément l'endroit où se joue la valeur. »

Publiée — Club Patrimoine, 20 août 2026

LISIBILITÉ DU MARCHÉ

« Il n'existe pas de cotation publique : il n'existe qu'une circulation restreinte de l'information. »

Publiée en anglais — WineNews, 17 août 2026

TRANSMISSION

« Une transmission ne se joue pas le jour de la vente. Elle se joue dix ans avant, quand personne n'en parle encore. »

NATURE DE L'ACTIF

« Un vignoble ne se lit pas avec une grille immobilière : le classement, l'état sanitaire, l'outil et les stocks font la valeur autant que l'hectare. »

OFF-MARKET

« Le off-market n'est pas une élégance : c'est la condition à laquelle un propriétaire accepte d'envisager une cession. »

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

CADRE D'EXPRESSION

Ce que VITACEAE dit — et ne dit pas

Le cabinet s'exprime sur

- Les dynamiques observées sur le marché viticole premium
- La mécanique d'une opération de transmission
- L'analyse technique et économique d'un actif viticole
- Les cas anonymisés, sans élément identifiant
- Les données publiques sourcées et datées

Le cabinet ne s'exprime pas sur

- Un dossier en cours, sous quelque forme que ce soit
- Un domaine, une maison ou une partie identifiable
- Une question juridique, fiscale ou patrimoniale
- Une recommandation d'investissement
- Une valeur d'actif non validée par le mandant

Discipline de sourcing

Toute donnée citée par le cabinet provient d'une source institutionnelle identifiée et est restituée avec son édition ou son millésime. Aucune valeur n'est avancée sans source.

- Droit et réglementation — Légifrance (codes rural, civil, de commerce), jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil d'État
- Foncier et marché — SAFER, Ministère de l'Agriculture, Agreste, DVF, Notaires de France
- Appellations et filière — INAO, Comité Champagne, BIVB
- Cadastre — DGFIP (descriptif, non probant)

Sont exclues de toute production : la presse et les blogs comme source primaire, les newsletters non institutionnelles, les études commerciales non auditées, les plateformes d'annonces et les bases privées non vérifiées.

Confidentialité

L'intégralité de l'activité du cabinet est conduite off-market. Aucun dossier, aucune partie et aucune localisation précise ne sont communiqués, y compris après clôture d'une opération. Les cas évoqués publiquement sont systématiquement anonymisés.

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

Ressources pour les rédactions

Le cabinet publie en accès libre un observatoire de données viticoles, entièrement sourcé et daté. Il est conçu pour être cité.

L'Observatoire — www.vitaceae.fr/observatoire

- **Repères de prix** — Champagne (six sous-appellations) et Bourgogne (dix niveaux d'appellation), séries 1991-2024 ; comparaison avec les autres classes d'actifs ; méthodologie et sources
- **Repères annuels** — rendements et gestion de la réserve en Champagne, barèmes de fermage par département, démographie et transmission, glossaire
- **La filière derrière l'hectare** — économie de la filière champenoise et de la filière bourguignonne
- **Cadre fiscal et droit rural** — acquisition, détention, succession, cession, location ; statut du fermage, structures de détention, préemption SAFER, contrôle des cessions de parts, textes de référence

Reprise possible avec la mention « Observatoire VITACEAE, d'après [source citée] ». Aucune donnée de l'Observatoire n'est publiée sans source institutionnelle identifiée.

Pages d'expertise

- Champagne — www.vitaceae.fr/expertise/expertise-champagne/
- Bourgogne — www.vitaceae.fr/expertise/expertise-bourgogne/
- Grands terroirs — www.vitaceae.fr/expertise/grands-terroirs/
- Parutions et fac-similés — www.vitaceae.fr/presse/
- LinkedIn — page entreprise [linkedin.com/company/vitaceae](https://www.linkedin.com/company/vitaceae)
- LinkedIn — profil du dirigeant [linkedin.com/in/philippe-petit-vitaceae](https://www.linkedin.com/in/philippe-petit-vitaceae)

Visuels et disponibilité

- Portrait haute définition du dirigeant et logotypes VITACEAE (fonds clair et sombre) : sur demande à contact@vitaceae.fr
- Entretiens conduits en français et en anglais
- Réponse aux demandes presse sous 48 heures ouvrées

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

SÉLECTION DE PARUTIONS

Ils en parlent

Sélection arrêtée au 29 août 2026. Ensemble des parutions et fac-similés : www.vitaceae.fr/presse/

Club Patrimoine

20 août 2026

Un marché sans cotation : comment se forme le prix d'une vigne

MontalcinoNews

18 août 2026

Philippe Petit (Vitaceae Transactions) : la riservatezza e la capacità di decifrare il mercato dei vigneti d'Europa

WineNews

17 août 2026

The « invisible » market of great European vineyards, and the parameters to « decode » it

Économie Matin

2 août 2026

Sempastous, trois ans après : ce que la loi a vraiment changé pour ceux qui vendent des vignes

Glass of Bubbly

13 juillet 2026

How Champagne and Burgundy estates really change hands

La Marne

novembre 2024

Comment faire pour gérer ses vignes ?

La Marne en chiffres

édition 2024

La transaction viticole, une affaire d'anticipation

La Revue du vin de France

13 juin 2023

Devenez propriétaire de vignes en Champagne grâce à Vitaceae Transactions

Le présent document est un support de présentation institutionnelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni une analyse fiscale, ni une recommandation d'investissement. VITACEAE est intermédiaire en transactions et conseil en opérations viticoles ; toute question relevant du conseil réglementé est renvoyée au notaire, à l'avocat, à l'expert-comptable ou au conseil en gestion de patrimoine du client.

VITACEAE

Contact presse

Philippe Petit — Fondateur

contact@vitaceae.fr

+33 (0)3 26 09 35 85

www.vitaceae.fr

linkedin.com/in/philippe-petit-vitaceae

Demandes d'interview, éléments de contexte,
vérification factuelle sur demande

Réponse sous 48 heures ouvrées — entretiens en français et en anglais

Version — août 2026