La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

À qui appartient le vignoble de Provence ?

Jadis de médiocre réputation, les vins de Provence ont aujourd'hui le vent en poupe. Au point d'attirer de nouveaux propriétaires, anonymes fortunés ou stars de la mode et du cinéma

Considéré comme moribond et sans avenir il y a seulement une trentaine d'années, le vignoble provençal est désormais l'un des plus convoités de France, à l'exception de la Champagne et des grands crus classés de Bourgogne ou de Bordeaux. Un renouveau qui doit moins au hasard qu'à un vin passé en moins de vingt ans du statut de pique-rate pour barbecue party à celui de nectar chic pour hipster branché : le rosé.

Berceau historique de ce vin sans histoire ni prestige, la Provence profite sans vergogne de cette nouvelle mode planétaire qui a modifié en profondeur les modes de production, la physionomie des domaines et le marché de l'immobilier viticole, de la vallée du Rhône jusqu'à la frontière italienne. "*Il y a une cinquantaine d'années, la demande existait déjà pour les beaux domaines, surtout ceux proches du littoral*, se souvient Maurice Raveyre, cofondateur de Vinéatransaction, agence spécialisée dans la vente des propriétés viticoles. *Mais à l'époque*, précise-t-il, *la demande était surtout immobilière. Les acheteurs étaient des gens fortunés qui cherchaient à investir dans une belle résidence secondaire, mais se fichaient de savoir si leurs vignes allaient, ou non, être rentables. À leurs yeux, elles étaient surtout une garantie de tranquillité. L'assurance qu'aucun immeuble ne viendrait un jour gâcher la vue qu'ils avaient depuis les fenêtres de leur bastide ou de leur château.*"

Depuis une vingtaine d'années, la montée en gamme des vins de Provence et le nouvel engouement pour le rosé ont changé la donne. Précurseur sur le marché de l'immobilier spécialisé - il a fondé son agence, Le Bureau Viticole, en 1990 à Saint-Ré-

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

Le vignoble provençal est désormais l'un des plus convoités de France. Ici, celui du domaine Le clos de la Magdeleine, à Cassis.

/ PHOTO THIERRY GARRO

IDEE DES PRIX...

Le prix du terrain Châteauneuf-du-Pape a été multiplié par trois en 20 ans. Pour les autres appellations, l'augmentation a été moins importante. Le Châteauneuf a fait monter les prix et la rentabilité est regardée de très près, même par les gros investisseurs. *"On a beau arriver avec des millions et des millions, il y a une connaissance du sol qui est irremplaçable"*, explique Christophe Sabon, *"on est obligé de s'appuyer sur des gens du cru. On travaille sur une culture pérenne, on plante une vigne, on ramasse le premier raisin 5 ans après et il sera bon dans 20 ou 30 ans !"* Le Châteauneuf coûte entre 300 et 400 000 € l'hectare. Un vin de pays ou de table entre 10 et 20 000 €. Le Côtes-du-Rhône entre 15 et 30 000 €, Village entre 30 et 40 000 €. Gigondas entre 80 et 120 000 €. Les autres entre 20 et 40 000 €. **B.A.**

Certains investisseurs auraient engrangé plus de dix fois la mise.

my-de-Provence - l'œnologue Stéphane Paillard assure que "*c'est devenu un vrai business pour investisseurs avisés*". "*Aujourd'hui*, affirme-t-il, *c'est toujours l'emplacement du domaine et la qualité de son immobilier qui fait l'essentiel du prix, mais la surface et le potentiel du vignoble sont de plus en plus significatifs, parce que le modèle économique existe.*" La rentabilité n'est certes pas extraordinaire, de l'ordre de 2 à 5% par an, mais le placement reste avantageux.

"*Le prix moyen à l'hectare a été multiplié par trois en l'espace de dix ans*, observe Maurice Ravcyre. *Ce n'est donc pas avec la vigne que les propriétaires gagnent de l'argent, c'est quand ils revendent.*" Personne ne veut citer de nom, mais certains investisseurs auraient ainsi engrangé plus de dix fois la mise ces dernières années en cédant un domaine moins de 20 ans après l'avoir acquis. Selon Stéphane Paillard, les acheteurs appartiennent pour la plupart à trois grandes familles: les gens fortunés, français ou étrangers, qui cherchent à placer leur argent en se faisant plaisir; les passionnés qui ont fait fortune et opèrent une forme de "retour à la terre" en s'achetant un domaine viticole et les professionnels de la vigne, grands propriétaires ou négociants, qui cherchent eux aussi à surfer la vague porteuse du rosé. En achetant Château Cavalier, au Luc, en 2000, le Bordelais Pierre Castel, un des plus gros producteurs de vin au monde, avait ouvert le bal. Le Bourguignon Vincent Sauvestre, patron du groupe Bejot, avait suivi en 2006 en rachetant le château de La Galinière, à Châteauneuf-le-Rouge. Plus récemment, c'est le Bordelais Bernard Magrez, propriétaire de plus de 40 domaines dans le monde, qui a acquis le château des Muraires et le domaine de la Gueiranne, au Luc, ainsi que le domaine Douce Vie, à Puyloubier. Tous trois n'y font que du rosé. La couleur de la réussite en Provence.

Hervé VAUDOIT

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

People, hommes d'affaires, sportifs... les célébrités qui ont investi dans la région

Le Château de Miraval, propriété du couple Jolie-Pitt à Correns, n'est pas le seul domaine viticole de la région détenu par une célébrité. Ingvar Kamprad, le fondateur d'Ikea, Vincent bolloré, patron du groupe éponyme, ou Éric Bompard, numéro 1 mondial du pull en cachemire, comptent également au nombre des grandes fortunes propriétaires de vignobles dans le Var, les Bouches-du-Rhône ou le Vaucluse. / PHOTOS LP

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

Depuis 5 ans, le petit village de Correns, dans le Haut-Var, a cessé d'être un simple point sur les cartes routières. Il est devenu une cible à surveiller pour les journaux "people" du monde entier. À l'été 2010, le couple le plus glamour du cinéma mondial s'est en effet installé au château de Miraval, l'un des domaines viticoles de la commune. Locataires pendant deux ans, Brad Pitt et Angelina Jolie ont finalement acheté le domaine en 2012. Et s'y sont mariés deux ans plus tard. Dans l'intervalle, ils ont confié à la famille Perrin, propriétaire du château de Beaucastel, à Châteauneuf-du-Pape, le soin de vinifier leur production.

Bonne pioche puisque leur cuvée "Pink Floyd" 2013 a été élue "meilleur vin rosé du monde" par la revue américaine *Wine Spectator*. Les "Brangelina" ne sont pas les seules célébrités à s'être lancées dans l'aventure viticole en Provence. Il y a une dizaine d'années, l'ancien champion du monde de Formule 1 Michael Schumacher avait lui aussi acquis un petit domaine à Saint-Raphaël, revendu en 2012 faute d'avoir pu obtenir un permis pour agrandir sa cave. Au début des années 2000, c'est l'homme d'affaires Vincent Bolloré, patron du groupe éponyme, qui avait investi dans le vignoble en rachetant coup sur coup le domaine de la Bastide Blanche, à Ramatuelle, et celui de La Croix, à La Croix-Valmer. Payés moins de 10 millions d'euros à l'époque, les deux domaines vaudraient aujourd'hui 15 à 20 fois plus. Et pas seulement parce que la 8e fortune française y a investi des sommes colossales pour embellir et moderniser les bâtiments et l'outil de travail. Autre célébrité à s'être (partiellement) reconvertie dans la viticulture, l'ancien footballeur Jean Tigana

À l'été 2010, le couple le plus glamour du cinéma s'est installé au château de Miraval.

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

avait acquis le château Bibian, dans le Haut-Médoc, en 1987, alors qu'il jouait encore aux Girondins de Bordeaux. Mais l'enfant des Caillols, à Marseille, a fini par revendre son domaine bordelais pour racheter La Dona, à Cassis, où il produit toujours un blanc de très belle facture. Plus récemment, c'est le créateur de mode Éric Bompard qui s'est payé la Bergerie d'Aquino, un domaine de 75 ha situé à Tourves, près de Brignolles, pour une somme restée confidentielle. Selon Maurice Raveyre, qui a finalisé la transaction au début de l'été dernier, il s'agit d'une "*reconversion passionnelle*" pour cet homme devenu numéro 1 mondial du cachemire. Le businessman fortuné reste d'ailleurs le client type pour un domaine viticole provençal, si possible pas très loin des plages. Parmi ces nouveaux vignerons au compte en banque bien garni, on retrouve Roger Zannier, propriétaire de grandes marques de prêt-à-porter (Z, Catimini...), qui a racheté château Saint-Maur, à Cogolin, en 2011, vingt ans après s'être payé la Quinta do Pessegueiro, dans la vallée du Douro, au Portugal. D'autres businessmen de renom, français ou étrangers, se sont découvert récemment des penchants pour la vigne et le vin, même si leur démarche va souvent au-delà. Comme l'Irlandais Paddy McKillen, qui racheté à Jean Bordonado son château La Coste, au Puy-Sainte-Réparade, au début des années 2000, pour un peu plus de 10 millions d'euros. Associé à son compatriote Bono, le chanteur du groupe U2, il y a depuis investi plus du double, confiant à trois stars mondiales de l'architecture, Jean Nouvel, Tadao Ando et Frank Gehry, le soin de dessiner le chai et les nouveaux bâtiments du domaine, en l'occurrence le centre d'art et le pavillon de musique.

Aujourd'hui, l'identité de château La Coste se situe à mi-chemin entre la production viticole, le centre d'art contemporain et l'hôtel de grand luxe pour œnotouristes fortunés. Aux antipodes de ce que fait Ingvar Kamprad, le fondateur d'Ikea, propriétaire ultra-discret du domaine de la Navicelle, au Pradet, ou le cinéaste Francis Ford Coppola, propriétaire d'importants vignobles en Californie et en Italie et dont la fille, Sofia, a épousé le rockeur Thomas Mars, lui-même fils du propriétaire de château Tuerry, à Villecroze.

H.V.

/ PHOTO PQR

/ PHOTO THIERRY GARRO

Le cinéaste Francis Ford Coppola ou le footballeur Jean Tigana produisent eux aussi du (bon) vin.

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

"La région portée par le rosé"

Propriétaire du domaine de Camaïssette, à Éguilles, et patron du laboratoire Aix-Œnologie, à Meyreuil, Olivier Nasles est l'un des meilleurs experts du vignoble provençal, qu'il arpente en toutes saisons depuis plus de 30 ans.

Comment expliquez-vous que les domaines viticoles de la région se vendent très bien et souvent très cher ?
Ce n'est pas un phénomène nouveau. Mais si les acheteurs d'il y a 40 ou 50 ans cherchaient avant toute chose une belle bastide XVIIIe ou un joli château pour en faire leur résidence secondaire ou le lieu de leur future retraite, les acheteurs d'aujourd'hui sont aussi intéressés par le potentiel viticole de la propriété qu'ils visent. Parce qu'avec le boom du rosé, la rentabilité est possible. Cela a amené des profils d'acheteurs que nous n'avions pas. À commencer par les grands négociants bordelais ou bourguignons. Voire les grandes maisons de Champagne comme Louis Roederer, qui a acquis plusieurs beaux vignobles dans la région depuis une dizaine d'années. Ces derniers mois, plusieurs grandes entreprises françaises de négoce qui ne possèdent pas de vignes en Provence ont fait savoir qu'elles étaient acheteuses.

On peut toujours faire de bonnes affaires en achetant un vignoble dans le Var, les Bouches-du-Rhône ou le Vaucluse ?
Difficile à dire. Au prix où les domaines se vendent actuellement, j'aurais tendance à dire non. Mais je trouvais déjà les prix démesurés il y a dix ans, par rapport au marché et à la rentabilité prévisible de l'activité purement viticole. Ce qui est certain, c'est qu'il faut le plus souvent investir des sommes très importantes, parfois supérieures au prix d'achat, pour mettre l'outil de travail à niveau une fois qu'il a été acquis. Un château des coteaux d'Aix qui s'est vendu 10 millions d'euros en 2014 nécessitera ainsi 10 millions supplémentaires en investissement, pour un chiffre d'affaires à peine supérieur au million d'euros annuel actuellement. Ce qui est difficile à dire, c'est combien vaudra ce domaine dans dix ans, une fois que les investissements auront été faits. Mais quand l'immobilier est très bien situé et de très belle qualité, la valeur de l'ensemble reste en général élevée.

> "Avec le boom du rosé, la rentabilité est possible. Cela a amené des profils d'acheteurs que nous n'avions pas."

Avec de tels prix d'achat, l'activité viticole est tout de même rentable ?
Elle n'est pas exceptionnelle, mais le succès du rosé permet aux vignerons provençaux de gagner leur vie et d'écouler assez facilement leur production. Aujourd'hui, un rosé Côtes-de-Provence se vend, en vrac, entre 200 et 220 euros l'hectolitre, soit le double du prix d'un Bordeaux générique. Et la production reste inférieure à la demande mondiale. En ce moment, par exemple, il n'y a plus un seul hecto de rosé disponible sur le marché en coteaux d'Aix.

Certains affirment que le rosé est une mode, un phénomène marketing qui ne durera pas ?
Non, car les consommateurs de rosé sont plutôt les jeunes, à la recherche de vins simples qui leur donnent du plaisir. Et ce qu'on commence à consommer à 20 ans, on le consomme toute sa vie. Je suis donc assez confiant sur le succès à long terme du rosé de Provence.

Recueilli par H.V.

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

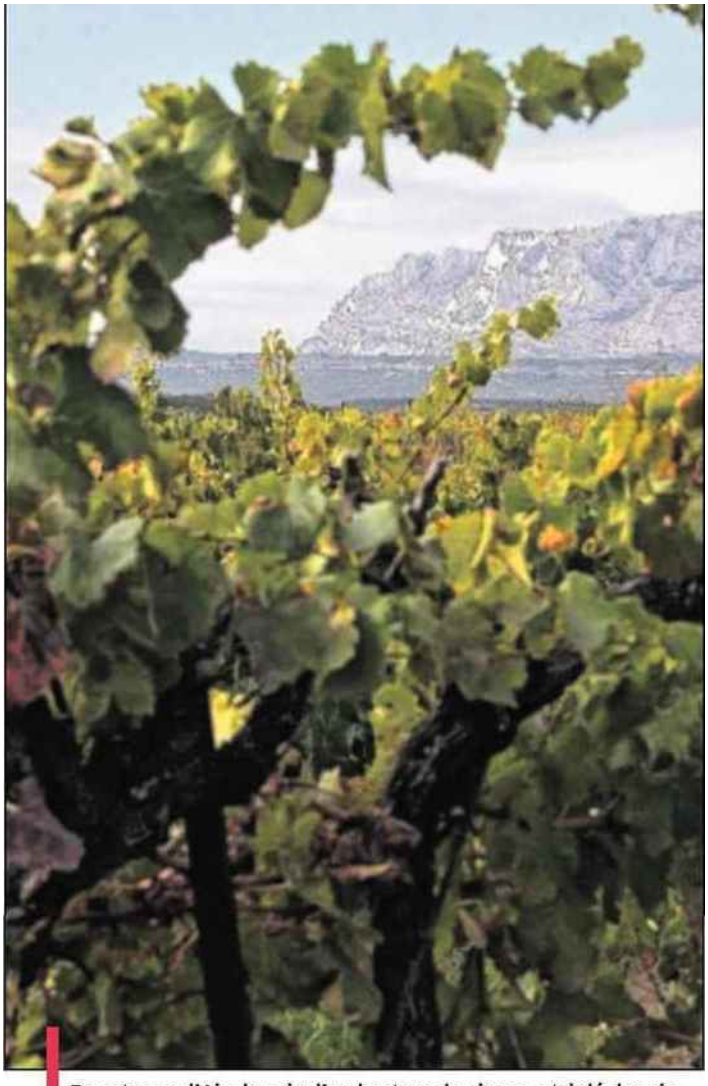
Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

Les vignes du Var très recherchées

Selon Maurice Raveyre, de l'agence Vinéatransaction, les prix du vignoble provençal restent globalement orientés à la hausse, même s'il n'y a pas vraiment de prix de marché pour un hectare de vignes. *"Chaque domaine est unique et son prix l'est aussi"*, explique-t-il. Dans le Haut-Var, les transactions récentes se sont toutefois réglées aux alentours de 30 à 35 000 € l'hectare. Dans la région de Draguignan, les prix grimpent aux alentours de 40 à 45 000 € l'hectare, puis à 60 000 € dans la région de Pierrefeu ou Cuers, 80 à 100 000 € à La Londe-les-Maures et à partir de 150 000 € dans la presqu'île de Saint-Tropez, soit l'équivalent d'un hectare de Bandol. Autour d'Aix et dans les Alpilles, les prix se situent pour l'essentiel entre 60 et 100 000 € l'hectare, soit trois à quatre fois le prix d'il y a 10 ou 20 ans.



En coteaux d'Aix, le prix d'un hectare de vignes a triplé depuis une dizaine d'années. Et la demande mondiale en vins rosés de Provence reste supérieure à la production. / PHOTO SERGE MERCIER

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

CÔTÉ TRADITIONS : LA JANASSE, CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Une appellation mondiale cultivée de père en fils

Au pied de la tour qui domine Châteauneuf-du-Pape, il nous décrit le paysage comme s'il était lui-même enraciné dans ce décor depuis des centaines d'années ! Avec sa sœur Isabelle, Christophe Sabon est à la tête du Domaine de la Janasse, à Courthézon. Un domaine familial qui s'étend sur 100 hectares et distribue son vin aujourd'hui dans 25 pays.

Leur père, Aimé, avait repris les vignes du grand-père pour cultiver au départ les asperges sur 10 hectares. *"Petits bouts par petits bouts"*, le domaine s'est agrandi. *"Les paysans sont attachés à leur terre,* commence Christophe. *Vous faites tout pour la garder. Vous portez une histoire, désirez laisser à vos enfants une terre prospère, non polluée. On ne fait que passer et on a en plus la chance de pouvoir laisser notre empreinte avec un produit qui traversera le temps !"*

"On doit s'occuper de tout, de la production à la consommation."

Christophe Sabon, à la tête du domaine de la Janasse, dans ses vignes baignées dans les galets roulés de Châteauneuf-du-Pape. / DR

Une terre qui se transmet encore en famille

Par ici, beaucoup de grandes familles ont repris les domaines de leurs ancêtres après guerre. Quelques nouveaux investisseurs sont arrivés à partir des années 80, comme Groupama au Domaine de Nalys ou la famille Richard au Château de La Nerthe, mais ils restent peu nombreux. *"Beaucoup de propriétaires ont 60-70 ans,* précise le viticulteur. *On arrive à une tranche de succession. S'ils arrêtent et qu'il n'y a pas d'enfants derrière, ils doivent vendre. Depuis 10-15 ans, de nombreux jeunes s'installent aussi en caves coopératives ou montent leur cave. Une très bonne chose !"*

Des jeunes obligés d'arriver avec de gros capitaux pour pouvoir rentabiliser le moindre hectare, au regard des prix des terrains qui ont explosé en même temps que la réputation de l'appellation dans le monde entier.

"Mes grands-parents et les autres ont été avant-gardistes en instaurant des règles de production sévères dans le cépage. Depuis les années 30, rien n'a changé et, grâce à ça, on a toujours eu un coup d'avance pour continuer à récolter les fruits de leur travail. Très tôt, j'ai voulu prendre la suite car j'ai toujours vu mes parents heureux dans leur métier."

" Même si mon père en pleurait quand il travaillait à cheval, se souvient-il. *C'est toujours très physique, mais on ne s'ennuie jamais. Car on doit s'occuper de toute la chaîne : de la production à la consommation. Un jour je taille dans mes vignes et je peux me retrouver le lendemain dans le plus beau resto de New York à présenter mon vin ! Mais il faut savoir que c'est un métier où ce n'est pas vous qui commandez, c'est le temps ! Il faut être patient."* Un autre privilège !

B.A.

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur

La Provence
Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 124580

Date : 03 FEV 15
Journaliste : Hervé Vaudoit / B. A.

COTE NOUVELLES TENDANCES : CHATEAU LA COSTE

L'Irlandais fou d'art contemporain qui mise sur une autre viticulture

La presse anglo-saxonne l'appelle "Paddy". En Provence, l'homme d'affaires milliardaire irlandais et grand collectionneur d'art, Patrick McKillen, est encore un inconnu. Propriétaire, entre autres, de grands complexes immobiliers et hôtels 5 étoiles à travers le monde, dont le Claridge's à Londres, grand ami de Bono du groupe U2, il a pourtant mis un pied dans notre région en rachetant le domaine Château La Coste en 2003, situé sur la commune du Puy-Sainte-Réparade.

Son but ? Un projet fou ! Celui de développer à la fois l'activité viticole et un volet culturel avec un centre d'art à ciel ouvert à visiter le long du vignoble. *"M. McKillen est amateur de tout ce qui est beau et bon,* explique Matthieu Cosse, œnologue-maître de chai du domaine. *Et en France c'est tombé sur Château La Coste ! Car le lieu, un amphithéâtre de 200 hectares d'un seul tenant aux portes d'Aix, lui permettait de pouvoir réaliser un tel projet."*

Le magnat de Belfast a donc initié une restructuration totale du vignoble. Avec une reconversion progressive vers l'agriculture bio tout en développant son parcours culturel initiatique pour ouvrir les portes du domaine au plus large public. Jean Nouvel a lancé le centre d'art en 2008 avec son chai de vinification. Édifice high-tech arrondi tout en aluminium.

Plusieurs lauréats du prix Pritzker, le Nobel de l'architecture, ont ensuite répondu à l'appel de "Paddy", tels le Japonais Tadao Ando ou l'Américain Frank Gehry. *"Tout a été pensé pour une cohérence globale,* précise Matthieu Cosse, *en veillant à respecter le vignoble qui est ouvert au public tous les jours de l'année. Avec des dégustations, initiations à la culture bio, en pouvant s'y promener deux bonnes heures et s'y restaurer."* Très vite, un autre projet, hôtelier, grand luxe bien évidemment, verra le jour. Ainsi qu'un restaurant gastro et d'autres œuvres architecturales. *"Le domaine entend définir la Provence de demain. Pour cela, on a demandé aux artistes de venir créer ici en fonction du décor naturel."*

"Le poids de l'œnotourisme sera considérable en France."

Une initiative pionnière en Europe, récompensée par le prix de l'œnotourisme décerné par la Revue du vin de France. *"Cette activité sera vitale pour notre région. Le poids économique de l'œnotourisme sera considérable pour un pays comme la France. Une prise de conscience vient d'être actée, enfin."*

Et la commercialisation du vin dans tout ça ? "Paddy" entend développer la distribution internationale, alors qu'elle était essentiellement locale à son arrivée. Alors, génial visionnaire ? L'avenir, vite, le dira.

B.A.

Le domaine Château La Coste propose un centre d'art à ciel ouvert à visiter le long du vignoble. / PHOTO NICOLAS VALLAURI

Favoriser l'arrivée de jeunes viticulteurs pour limiter la spéculation

Aujourd'hui, du côté de Châteauneuf-du-Pape, de plus en plus de viticulteurs désireux de vendre des terres s'adressent directement à la Safer. À savoir la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dont la mission d'intérêt général est de réguler le marché en favorisant l'arrivée de plus jeunes viticulteurs.

"La Safer favorise clairement un petit par rapport à un gros en ce moment, explique Christophe Sabon, du Domaine de la Janasse, *et un jeune agriculteur par rapport à un plus vieux."*

Cette société anonyme, sans but lucratif (sans distribution de bénéfices), sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances, favorise le remembrement pour restructurer les domaines et ne pas avoir trop de parcelles éparpillées. Elle permet aussi des agrandissements par des échanges de parcelles. Toujours pour booster l'arrivée de nouveaux viticulteurs.

Sur le papier, la porte d'accès aux vignobles pour les investisseurs étrangers n'est pas si facile. Dans le Vaucluse, plusieurs viticulteurs insistent sur le rôle prépondérant de la Safer pour protéger les appellations et ne pas faire partir la spéculation dans tous les sens. Une spéculation qui peut s'effectuer uniquement sur *"quelques grosses affaires"*, lorsque la Safer ne peut pas intervenir dans la transaction. Soit parce que la forme juridique du contrat ne lui permet pas d'avoir un droit de veto. Soit parce que le montant annoncé pour un rachat est tellement colossal que personne, localement, ne peut s'aligner !

B.A.

2d7395d85690f50492194 1b4b303751e0ff3134d4107 5d2

Tous droits réservés à l'éditeur