



**AGRIFRANCE**  
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

# AGRIFRANCE

## Note de conjoncture 2013







# ÉDI TO

Un marché traditionnel  
qui résiste bien à la crise  
et qui demeure  
bien positionné  
à l'international.

C'est devenu une tradition! Comme chaque année, cette note de conjoncture sur le foncier rural français a pour objectif de vous éclairer sur nos marchés, parfois éloignés de nos préoccupations quotidiennes ou citadines. Pour autant, dans un environnement économique européen morose, le foncier rural français continue de tirer son épingle du jeu. Patrimonialement, il conserve son rôle de valeur refuge. Économiquement, les produits de nos terroirs sont mondialement réputés et contribuent favorablement au solde de notre balance commerciale.

Les marchés du vin et des propriétés viticoles sont les plus connus et les plus réputés à l'international. L'actualité récente fait état de l'arrivée en France de plusieurs investisseurs (notamment chinois). Le thème du Focus de cette année est consacré à l'investissement des étrangers en France. Dans un premier temps, nous avons cherché à quantifier ce phénomène. Puis dans un deuxième temps, il nous a paru opportun d'étudier les raisons de cet engouement pour la France et le foncier rural français.

Nous espérons que cette étude fera naître chez vous autant de réflexion et de passion qu'elle en a suscitées chez nous.

Bonne lecture,  
Benoît Léchenault  
Responsable d'Agrifrance





« Dans un environnement économique européen morose, le **foncier rural français** continue de tirer son épingle du jeu en 2012. Patrimonialement, il conserve son rôle de valeur refuge. Économiquement, les **produits agricoles** et les **vins français** sont toujours mondialement réputés. »

# FONCIER RURAL 2012

Terres agricoles	04
Vignobles	06
Forêts	08



# TERRES AGRICOLES



Marché des produits agricoles : une bonne récolte française, dans un environnement mondial perturbé

Au total, la récolte mondiale de blé en 2012 est estimée à 665 millions de tonnes. Elle serait en baisse de 30 millions de tonnes par rapport à 2011. En cause, des **incidents climatiques majeurs**. Les États-Unis ont connu une sécheresse record (la plus dure depuis 1955). L'Ukraine et les pays de la Mer Noire ont subi une météo défavorable.

En France, des conditions climatiques humides à partir du mois d'avril ont profité aux rendements des céréales à paille (blé, orge). De qualité moyenne, la récolte de blé s'élèverait pourtant à 35,9 MT (+2MT/2011). Le rendement moyen est estimé à 75 quintaux/ha. Il est en progression de 7 quintaux/ha.

À l'exportation, l'offre française en blé demeure très compétitive sur la scène internationale. La demande est soutenue en provenance de l'Algérie, du Maroc ou de l'Arabie Saoudite.

Les stocks mondiaux restent très faibles en ce début de campagne et les prix ont augmenté. Ils se situent autour de 240 euros/tonne début février 2013.

Les **colzas** ont également connu des rendements élevés, parfois supérieurs à 2011. Les marges restent très intéressantes et les prix avoisinent les 466 euros/tonne.

En **maïs**, la production de grains est plus abondante que prévu et devrait s'établir autour de 15,2 millions de tonnes avec un rendement de 94 quintaux/ha, en recul par rapport au niveau élevé de 2011 (101 quintaux/ha).

Les prix du maïs restent également soutenus à 215 euros/tonne.

Au final et grâce notamment à l'envolée des cours, **les exploitations de grandes cultures enregistrent en 2012 des résultats record**. Le revenu par actif non salarié atteint, après 3 années de hausse, 74 400 euros. Le revenu moyen en agriculture, toute production confondue n'est que de 36 500 euros.



Conjoncture des marchés fonciers : la pénurie de l'offre de foncier agricole se poursuit en 2012

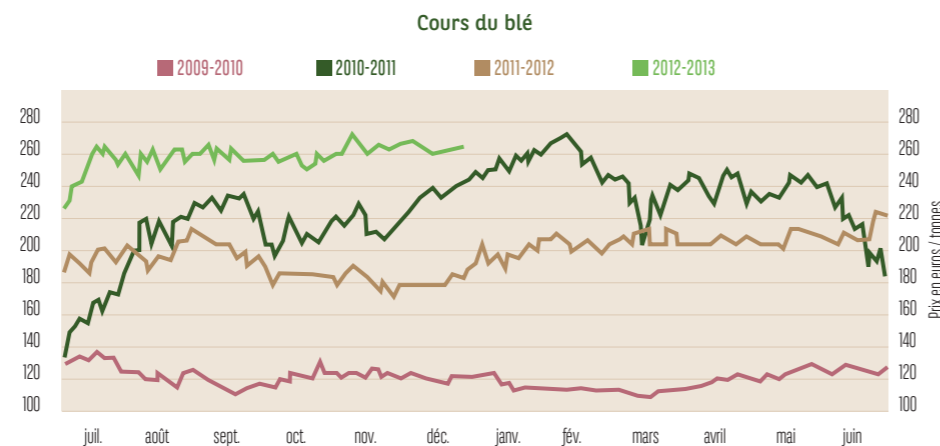
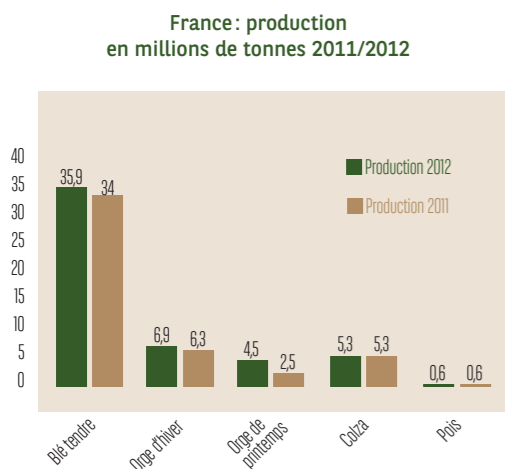
En 2012, **le prix du foncier agricole continue de progresser en valeur**. Il s'établit en moyenne autour de 5275 euros/ha (+ 14 %). En 10 ans, le prix du foncier agricole a augmenté de 74 % en valeur.

Pour les propriétés agricoles de plus de 150 ha et notamment céréalières, **l'offre est toujours aussi restreinte, face à une demande importante**. Les investisseurs redécouvrent les qualités de cet actif en diversification de patrimoine.

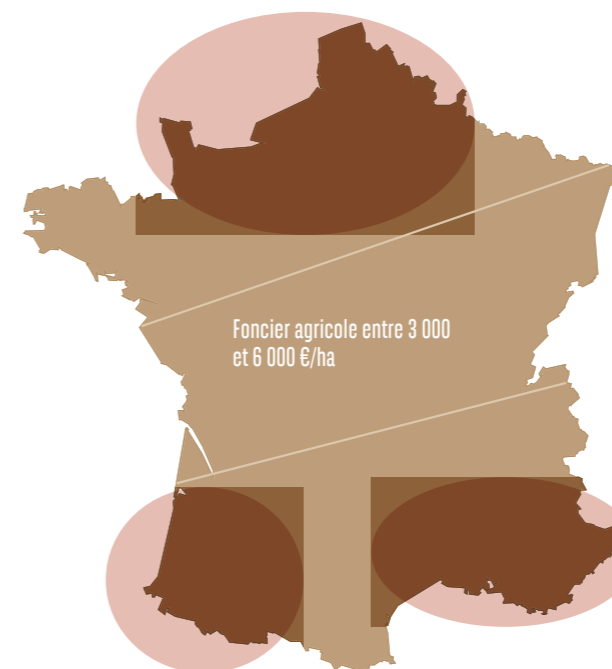
Dans les grandes régions céréalières (Nord de la France, Bassin Parisien, Champagne, Aquitaine), le foncier est de grande qualité et le prix par hectare est supérieur à 8000 euros/ha. C'est un investissement que l'on peut qualifier de patrimonial. La rentabilité brute tourne autour de 2-3 %, voire moins. Le capital progresse fortement : entre 5 et 10 % par an depuis 10 ans. Certaines zones agricoles en Provence ont pu connaître les mêmes prix et les mêmes tendances pour des raisons qui tiennent plus à de l'agrément qu'à la qualité des sols.

A l'inverse, des régions de moins bonne qualité (Auvergne - Centre - Bourgogne - Pays de Loire), connaissent une rentabilité brute mécaniquement plus importante (autour de 4-5 %), pour une valeur de foncier plus faible : moyenne entre 3000 et 5000 euros/ha. Ce foncier augmente et les surfaces sont souvent importantes.

Pour autant et même si le foncier agricole français continue de progresser en valeur, il demeure d'un très bon rapport qualité / prix par rapport à nos voisins européens.



Régions où les prix à l'hectare sont supérieurs à 6 000 euros/ha





# VIGNOBLES

## BALANCE COMMERCIALE VIN & SPIRITUEUX EN 2011

> 10 milliards d'euros d'excédent.

• **Bordeaux** : 4 milliards d'euros de chiffre d'affaires. (Les Grands Crus représentent 20 % du chiffre d'affaires pour 3 % des volumes.)

• **Champagne** : 2,13 milliards d'euros de chiffre d'affaires. 323 millions de bouteilles ont été produites en 2011, dont 141 millions exportées. Les 2 plus gros marchés : le Royaume-Uni et les États-Unis.

• **Bourgogne** : 1 milliard de chiffre d'affaires, dont 60 % à l'exportation.

Aujourd'hui 52 %  
de la production  
mondiale s'échangerait  
en vrac.

## Vendange 2012 : une petite récolte suite à une succession d'incidents climatiques

La vigne a particulièrement souffert en 2012. Après un hiver marqué par un froid intense en février, les caprices du ciel ont été légion dans certaines régions, avec de la grêle, du gel tardif, des rafales de vent et des pluies torrentielles.

Le Var a été particulièrement touché par la grêle - l'Alsace a connu des inondations - le Beaujolais, le Cognac, le Var et la Bourgogne ont été frappés par le gel de printemps.

Pour couronner le tout, les pluies du printemps, ainsi que les fortes chaleurs, ont favorisé les attaques de mildiou. En Bio, l'année culturale a été particulièrement difficile à gérer.

Bilan: il s'agit de **la plus faible récolte de ces 20 dernières années**. En Bourgogne, la baisse de récolte est de -50 %. En Champagne, de -40 %. Seuls le Bordelais et la Provence s'en tirent mieux avec -5 à -10 %.

L'augmentation mécanique du prix de revient de la récolte, due à la baisse des rendements en 2012, sera difficile à répercuter sur le prix à la bouteille.

## Marché du vin : un marché soutenu en dehors de l'Europe

La **production mondiale est en baisse**.

Les principaux pays producteurs ont, eux aussi, connu une petite récolte en 2012. La consommation mondiale poursuit sa reprise de façon inégale. Le marché européen est en crise alors que **les États-Unis et l'Asie tirent la croissance mondiale**. Hong-Kong est devenu le 1<sup>er</sup> marché des vins de Bordeaux devant la Chine, le Royaume-Uni et les États-Unis (autrefois en tête). Pour les vins de Bourgogne, Hong-Kong est rentré en 2012 dans le top 5 des destinations, derrière les États-Unis, le Japon et le Royaume-Uni.

A noter que la consommation mondiale de rosé a également progressé de 17 % en 8 ans. Seul le Champagne semble marquer une pause après plusieurs années fastes.

A Bordeaux, même si les Grands Crus 2011 se sont moins bien vendus à l'occasion des primeurs (voir graphique sur Cheval Blanc), le prix du Bordeaux Rouge a repris des couleurs et progresse de 5 %. La petite récolte 2012 devrait soutenir les prix. Avec 1,9 million d'hectolitres, l'AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur représentent le gros du marché.

**En 2000, 25 % de la production mondiale s'échangeait en vrac. Aujourd'hui, c'est 52 %, soit plus de 130 millions d'hectolitres.** Plusieurs facteurs concourent à l'expansion de ce marché. La première raison est économique: transporter des vins en vrac revient moins cher qu'en bouteilles. Un Flexitank qui contient 24000 litres tient dans un seul conteneur. Pour acheminer la même quantité de vins en bouteilles, il faut 3 conteneurs. Par ailleurs, les coûts de production augmentent et notamment le verre. Autre argument, le bilan carbone est meilleur. Le vrac est moins pénalisant dans le calcul des émissions de CO<sub>2</sub>. Les vins en vrac concernent surtout des vins d'entrée de gamme et de moyenne gamme.

Même si elle n'exporte que 19 % de ses vins en vrac (2681 millions d'hectolitres), la France redevient compétitive. L'offre française profite en effet de la hausse des prix en Italie et en Espagne, ainsi que d'une petite récolte. D'autant que la France est l'un des seuls pays à détenir des cépages internationaux en quantité élevée.

## Prix des vignobles : un marché en cours d'assainissement

En 2012, le prix d'un hectare de vigne en AOC est en moyenne de 140 000 euros/ha. Ce marché représente le segment où la fourchette des prix est la plus large.

Sur le **haut de gamme, la demande est toujours importante**, alors que l'offre est par principe limitée. Sur la **moyenne gamme ou le bas de gamme, le marché s'assainit**. Dans le cadre de la politique européenne, les surfaces exploitées en France, Espagne et Italie ont baissé depuis plus de 10 ans. Pour les vigneron ou les AOC qui ont su vendre à l'international, les prix du foncier viticole semblent avoir atteint un prix plancher. **Sur des domaines viticoles comprenant un beau bâti et un bel outil d'exploitation, les vendeurs reprennent un peu la main dans les négociations.**

En **Bordelais**, le marché semble repartir notamment grâce à de meilleures ventes à l'export. Il faut compter en moyenne 27 440 euros/ha pour un Bordeaux (moitié moins qu'il y a 10 ans), 82960 euros/ha pour un Médoc. Entre 300 000 et 1 164 000 euros/ha pour un Saint-Émilion. 392 000 euros/ha pour un Pessac-Léognan. Les appellations les plus prestigieuses cotent à des niveaux supérieurs: Pauillac est valorisé entre 1200000 et 2000000 d'euros/ha, presque au même niveau que Margaux. Pomerol détient le record de prix, avec 2,5 million/ha (+ 27%).

La **Champagne** fait toujours office de leader. Comme en 2011 et avec un prix moyen par hectare supérieur au million d'euros en 2012 (+ 3,5 %), cette région arrive largement en tête des valeurs moyennes par hectare. À l'acquisition, la concurrence est toujours très vive entre viticulteurs et négociants, mais le niveau moyen des prix atteints et un frémissement des exportations pourraient ralentir cette tendance.

En **Bourgogne**, le très haut de gamme (Grands Crus) atteint toujours des sommets. En Côte de Beaune ou en Côte de Nuits et en fonction de la mosaïque des terroirs, il faut compter plus de 10 000 000 euros/ha pour un Grand Cru! En Premier Cru, il faut compter en moyenne autour de 1 million d'euros/ha pour un rouge, et autour de 2 millions euros/ha de blanc de la Côte de Beaune. Les appellations communales oscillent entre 300 000 euros et un petit million d'euros/ha. Le marché des vins de Chablis reprend des couleurs après

plusieurs années de crise. Le foncier baisse légèrement et cote en moyenne autour de 390 000 euros/ha hors Petit Chablis.

Au Nord des **Côtes du Rhône**, les Crus représentent un marché très réduit. Les prix pratiqués en Côte-Rôtie ou Hermitage peuvent rapidement atteindre le million d'euros/ha.

En **Côtes du Rhône** méridionales, les cours du vin en vrac sont plus dynamiques et le Côtes du Rhône Villages cote autour de 38 000 euros/ha. Le Châteauneuf du Pape caracole toujours en tête autour de 422 000 euros/ha (- 2%), là où le Gigondas se valorise autour de 156 000 euros/ha et un Vacqueyras à 113 500 euros/ha.

En **Val de Loire**, la demande est surtout locale. Les investisseurs regardent peu cette région qui est pourtant de tradition viticole ancienne. Le foncier viticole tourne autour de 29 000 euros/ha en Anjou et Saumurois.

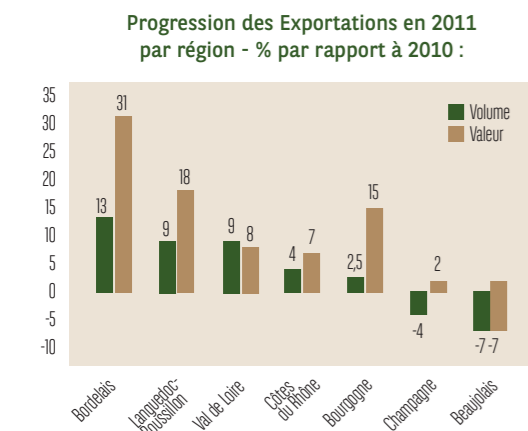
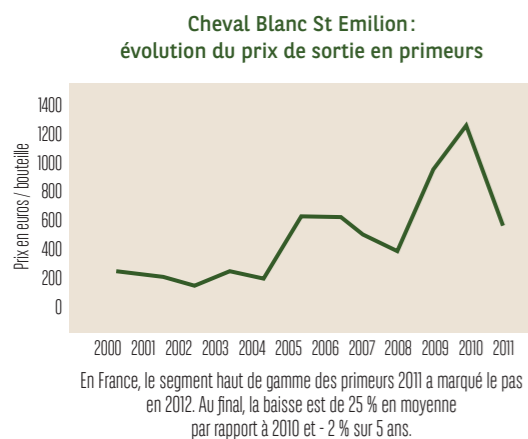
En **Beaujolais**, les prix des vins sont en baisse et le marché des transactions viticoles n'a pas retrouvé les volumes des 12 dernières années. Le prix reflète la morosité de ce secteur et enregistre un prix moyen à l'hectare de l'ordre de 12 000 euros. 500 viticulteurs pourraient se retrouver en situation de cessation de paiement. Une demande professionnelle existe néanmoins, sous réserve de prix contenus.

En **Provence**, le marché viticole évolue peu. Bandol et Cassis connaissent toujours des prix soutenus autour de 120 000 euros/ha. En Côte de Provence, le foncier cote autour de 45 000 euros/ha. En zone littorale, ce prix peut atteindre : 65 000 euros/ha. Le Coteaux d'Aix ou Varois affiche des prix qui tournent autour de 30 000 euros/ha.

## Vignobles en France / Prix par région



Val-de-Loire	Bourgogne	Provence
Anjou-Saumur : 29 000 €/ha	Grands Crus > 10 M€/ha : 1 <sup>er</sup> Crus : 1 à 2 M€/ha Villages : 300 à 900 000 €/ha Beaujolais : 12 000 €/ha	C de Provence : 45 000 €/ha Bandol/Cassis : 120 000 €/ha
<b>Bordelais</b>	<b>Côtes-du-Rhône</b>	
Bordeaux Rouge : 27 440 €/ha Pessac-Léognan : 392 000 €/ha Pauillac : 2 M€/ha Margaux : 2 M€/ha Pomerol : 2,5 M€/ha	Châteauneuf du Pape : 422 000 €/ha Gigondas : 156 000 €/ha Vacqueyras : 113 500 €/ha	
<b>Champagne</b> 1,1 M€/ha		





# FÔRETS



## Le marché du bois

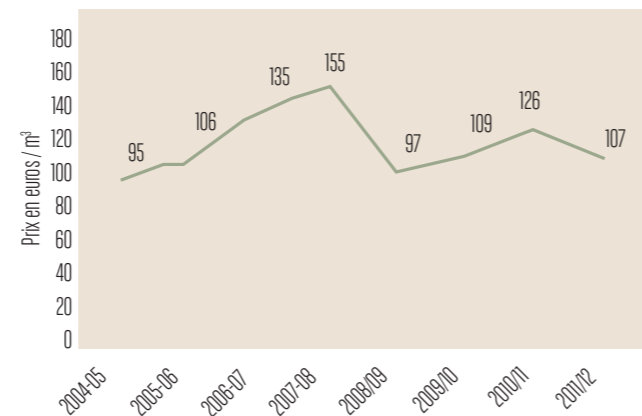
Pour **les feuillus**, comme pour **les résineux**, on note après plusieurs années de hausse, une **baisse générale du marché**.

En **feuillus**, les conditions de marché se dégradent en particulier pour le hêtre. En général, les invendus sont importants et de l'ordre de 50 %. Les prix moyens baissent de 15 %. La moyenne des prix tourne autour de 45 euros/m<sup>3</sup> en bord de route, soit à peine 30 euros/m<sup>3</sup> sur pied. En chêne, la demande en parquet qui jusqu'à présent soutenait le marché, est moins dynamique. Les prix ont eux aussi baissé de 15 % en moyenne. Le bois à merrain, ainsi que le parquet n'assurent plus un relais de croissance nécessaire, face au déclin de la fabrication de meubles. Seul le frêne observe une relative stabilité des prix.

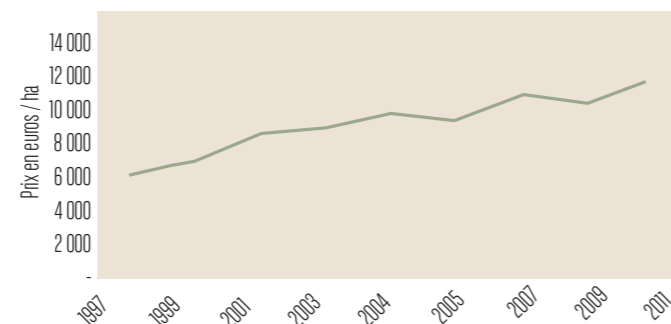
En **résineux**, jusqu'alors relativement épargnés, les prix du sapin et de l'épicéa auraient perdu 18 % en un an. À part une demande localisée en douglas, les autres essences ont vu leur prix fléchir.

Sources : SAFER mai 2012

Prix moyen du parquet façonné en Franche-Comté



Évolution du prix maximal par hectare en Euros courants



## Le marché des transactions forestières

La forêt en France couvre environ 15 millions d'hectares, soit 27 % du territoire. Les forêts privées représentent 74 % de la surface totale forestière avec 10 900 000 hectares.

Les forêts de plus de 100 ha ne représentent que 25 % de la surface et moins de 1 % des propriétaires. Sur le marché des forêts de plus de 50 ha, qui constitue notre cible de clientèle, l'année 2011 se caractérise par une **augmentation des volumes échangés**. Le prix moyen des forêts serait en hausse de près de 10 % pour atteindre un prix moyen 2011 autour de 4 000 euros/ha. Ce prix est lié étroitement à la quantité et à la qualité de bois existant sur pied : une forêt de chêne peut très bien dépasser 8000 euros/ha; disposer de bons conseils au moment crucial de l'achat s'avère indispensable!

Sur la période 1997-2011, le prix minimal a été multiplié par 1,6 alors que dans le même temps, le prix maximal a connu une hausse plus forte : 2,1 pour atteindre 12 180 euros/ha.

Les zones plus actives sont les départements situés dans le Bassin Parisien, le quart Nord-Est et la région Centre-Bourgogne. A l'opposé, les zones les moins actives sont les régions de montagne telles que les Pyrénées, le Massif Central et les Alpes.

Sources : SAFER mai 2012







Dans notre Focus, l'an dernier, nous indiquions que le marché du vin est devenu mondial et que de nouveaux pays producteurs étaient venus concurrencer les vins français.

**Cette année** et notamment à la suite d'investissements asiatiques très médiatisés, il nous a semblé intéressant d'aborder le thème de la **mondialisation** sous un autre angle, à travers **l'investissement des étrangers en France**.

**Dans un premier temps** et après avoir quantifié le marché du foncier rural qui représente tout de même plus de **17 milliards d'euros d'actifs cédés**, nous avons cherché à mesurer la part des investisseurs basés en dehors de l'Hexagone.

Puis **dans un second temps**, nous nous sommes attardés sur **le marché Bordelais** qui constitue **le plus vaste marché viticole au monde**.

# FOCUS

## INVESTISSEMENTS DES ÉTRANGERS EN FRANCE

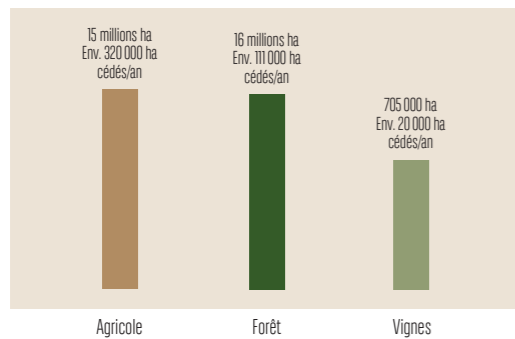
# 02

Introduction	10
Le marché du foncier rural français	12
Chiffres clés	13
Le cas particulier du vignoble bordelais (Interview Angela Zeng)	14
Glossaire	16



# LE MARCHÉ DU FONCIER RURAL FRANÇAIS

Estimation des surfaces cédées en 2011 : répartition par marché



## Un marché assez actif depuis 3 ans

Durant les 3 dernières années, le marché du foncier rural français a été particulièrement actif. Les transactions ont progressé de 26 % en valeur et s'établissent en 2011, à **17,1 milliards d'euros**<sup>1</sup>. Les acquisitions à destination non agricoles (maisons à la campagne, espace résidentiel et de loisirs, urbanisation) représentent 70 % du marché.

En parallèle, les surfaces cédées progressent de 14 % en moyenne et avoisinent les **528 000 ha**. Les marchés agricoles, viticoles et forestiers concentrent 86 % de l'espace rural cédé. Les surfaces forestières cédées progressent de 19 % en 3 ans, alors que les surfaces agricoles et viticoles cédées n'augmentent que de 12 %. Le foncier agricole et viticole loué représente les deux tiers du marché et s'adresse en priorité aux locataires, agriculteurs ou viticulteurs, qui préemptent le foncier loué qu'ils exploitent par bail, si le propriétaire décide de vendre.



## Les investisseurs étrangers sont moins présents

Selon les statistiques disponibles, les étrangers s'intéressent principalement aux biens bâtis (résidences secondaires). Les endroits les plus prisés sont le bocage de l'Ouest (Centre Bretagne, arrière pays Normand), la Dordogne, le Massif Central et le Morvan.

Depuis 2004 et d'après les Safer, « Les investisseurs étrangers ont déserté le marché, avec un nombre d'acquisitions divisé par 6! ». Au total les acquisitions par des étrangers représenteraient, en France, environ **1 600 transactions sur 218 000** (0,7 % du total, contre 3,9 % en 2004), pour **6 000 ha cédés** (environ 1,1 % de la surface totale cédée).

La crise financière est passée par là. Les Britanniques qui représentaient 70 % des acquéreurs étrangers en 2004, ne représentent plus que 50 %. Ils sont suivis par des acheteurs originaires du Benelux (32 %). Par déduction, on peut considérer que 28 % sont d'une autre origine : Europe du Nord, Amériques, Russie et Asie.

Aujourd'hui, peu d'investisseurs étrangers se positionnent sur du foncier agricole ou forestier. De par leur ouverture sur les marchés étrangers, les vignobles et le vin français constituent le secteur qui intéresse le plus aujourd'hui les investisseurs étrangers.

## CHIFFRES CLÉS

VOLUME DE TRANSACTIONS

en milliards d'euros	2011	2010	2009
Maisons à la campagne	6,8	6,6	5,6
Urbanisation	4,4	3,6	3,4
Agricole & vignes	4,2	3,5	3,3
Forêt	0,9	0,8	0,7
Espaces résidentiels	0,8	0,8	0,6
<b>TOTAL</b>	<b>17,1</b>	<b>15,3</b>	<b>13,6</b>

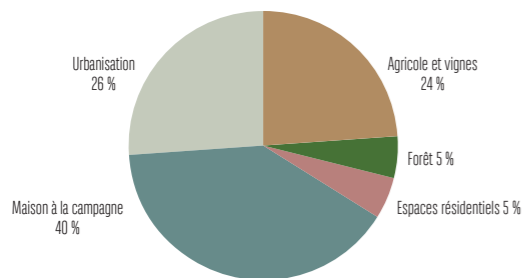
NOMBRE DE TRANSACTIONS

par unité	2011	2010	2009
Agricole & vignes	79 000	74 000	76 000
Espaces résidentiels	50 000	47 000	49 000
Urbanisation	40 000	38 000	36 000
Maisons à la campagne	33 000	34 000	29 000
Forêt	16 000	16 000	16 000
<b>TOTAL</b>	<b>218 000</b>	<b>209 000</b>	<b>206 000</b>
dont Étrangers	1 600 (0,7 %)		

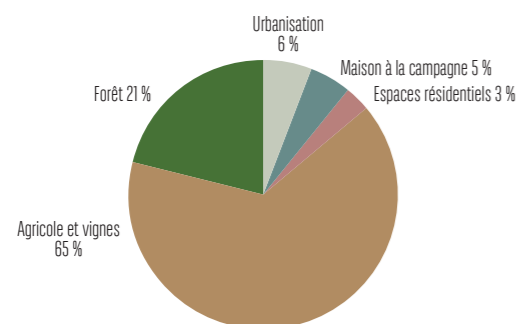
SURFACES CÉDÉES EN HA

en ha	2011	2010	2009
Agricole & vignes	341 000	309 000	305 000
Forêt	111 000	102 000	93 000
Urbanisation	33 000	32 000	35 000
Maisons à la campagne	25 000	25 000	21 000
Espaces résidentiels	18 000	18 000	18 000
<b>TOTAL</b>	<b>528 000</b>	<b>486 000</b>	<b>472 000</b>
dont Étrangers	6 000 (1,1 %)		

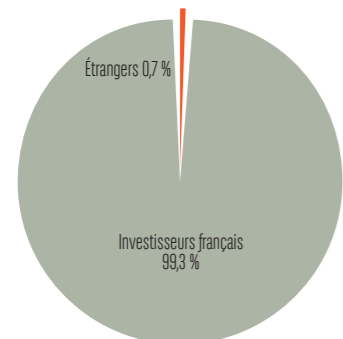
Foncier rural 2011 : répartitions de la valeur en %



Foncier rural 2011 : répartitions des surfaces cédées en %



Foncier rural 2011 : part de l'investissement des étrangers/ nombre de transactions



## Chaque année les surfaces cédées représentent moins de 3 %

Le taux d'ouverture du marché en foncier rural (rapport entre le marché potentiel et la surface mise en vente) est au final assez faible. On peut l'estimer entre 1 et 3 % suivant les années et les marchés.

Pour les grandes propriétés, seules des statistiques sur le marché des forêts sont disponibles. Elles nous indiquent que les massifs de plus de 100 ha représentent 30 % des ventes et 0,2 % des surfaces forestières. On peut supposer que les grandes propriétés agricoles et les vignobles de prestige représentent la même proportion.

<sup>1</sup>En comparaison, les volumes investis sur l'exercice 2011 pour l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerce, entrepôts) oscille entre 14 et 15 milliards d'euros.



# LE CAS PARTICULIER DU BORDELAIS



## Le plus grand marché au monde, ouvert par tradition sur l'étranger

Bordeaux a toujours été, notamment pour des raisons historiques, une terre d'accueil. Au 1<sup>er</sup> siècle de notre ère, la vigne vit probablement le jour sous l'impulsion d'une peuplade de guerriers celtiques. Puis, à partir du XII<sup>e</sup> siècle, Aliénor d'Aquitaine et le futur roi d'Angleterre, Henri II Plantagenêt marquent le début d'échanges commerciaux importants avec l'Angleterre. Au XVIII<sup>e</sup>, le négoce avec les Antilles s'accroît pour voir apparaître le commerce avec les Hollandais. Bordeaux devient le premier port d'Occident. Aujourd'hui encore, de nombreuses maisons de négoce ou vignobles témoignent d'échanges avec l'étranger : Schroder & Schyler, originaire d'Allemagne, Barton & Guestier, originaires d'Irlande, John, puis son fils Jean-Baptiste Lynch, originaires également d'Irlande, pour le Château Lynch Bages.

Depuis moins de 10 ans, une clientèle asiatique se positionne, après les Européens et les Américains, sur le vignoble Bordelais.

## Typologie de ces nouveaux investisseurs

La plupart des acquéreurs asiatiques sont des chefs d'entreprises qui ont récemment réussi dans divers secteurs d'activités (agroalimentaire, industrie, commerce). Ils cherchent à s'approprier un peu de culture et d'histoire française, tout en gardant une solide logique financière.

La bâtisse compte et symbolise une certaine réussite sociale; symbole du luxe français, le nom a de l'importance.

L'objectif est également d'orienter le fruit de la production vers le marché chinois. A Pékin, le marché du vin peut

être très rentable. Une bouteille de Bordeaux générique peut se vendre entre 15 et 40 euros, alors qu'au départ du domaine, le prix avoisine les 3 euros.

## Environ 35 acquisitions et 750 ha de vignes cédées à fin 2012

Fin 2012, environ 35 vignobles et 750 ha de vignes en production ont été acquis par des investisseurs asiatiques. **Ramené à la surface totale, cela représente moins de 1% du vignoble Aquitain.**

La surface moyenne en production tourne autour de 21 ha, ce qui correspond aux standards de la région. Le plus gros propriétaire asiatique possède 95 ha de vignes, le plus petit 1 ha avec un hôtel.

Avec respectivement 2, 3 et 5 châteaux, seuls 3 investisseurs étrangers possèdent plus d'une propriété viticole.

## L'entrée de gamme représente 69% des surfaces acquises par les investisseurs asiatiques

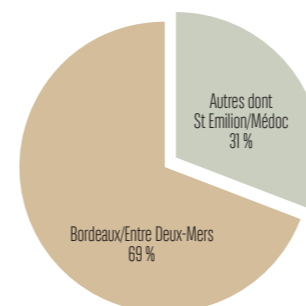
Les deux tiers des surfaces acquises concernent des vignobles en AOC Bordeaux ou Entre-Deux-Mers. Ces appellations d'entrée ou de moyenne gamme ont connu une crise importante depuis le début des années 2000. Elles sont encore difficiles à commercialiser sur les marchés traditionnels en Europe mais trouvent de nouveaux débouchés en Asie. Sur le très haut de gamme, seul Bellefond Belcier en Saint Emilion Grand Cru Classé, acquis en 2012 par un industriel chinois, peut réellement être considéré comme un vignoble très prestigieux.

Rappels :  
Le vignoble Bordelais :  
137,000 ha/8 000 propriétés/  
38 Appellations

## Un marché asiatique qui existe depuis moins de 10 ans

Les acquisitions étrangères ont commencé en 1997 mais c'est seulement depuis 10 ans que les Asiatiques investissent. L'année 2011 constitue l'exercice le plus soutenu avec 17 acquisitions. Paradoxalement, l'année 2012 est en baisse. On ne dénombre qu'une dizaine d'acquisitions sur l'exercice 2012.

Acquisitions asiatiques  
Répartitions des appellations



## CONTRAIREMENT À CERTAINS PAYS D'EUROPE DE L'EST, LA RÉGLEMENTATION FRANÇAISE N'INTERDIT PAS L'INVESTISSEMENT DES ÉTRANGERS.

En matière de foncier rural, la réglementation du contrôle des structures régit l'accès à la profession d'agriculteur ou de viticulteur mais ne limite pas l'investissement des étrangers, notamment européens. La création de l'Europe et la libre circulation des biens, des services, et des personnes, a rendu obsolète toute approche nationale de l'investissement, en tout cas à l'échelon européen. Un agriculteur ou un industriel danois ont par exemple le droit de s'installer en France et vice-versa. Pour les étrangers, en dehors de l'Europe, il n'existe pas de restrictions particulières à l'achat de foncier en France.

# INTERVIEW



**ANGELA ZENG**  
Responsable de clientèle  
BNP Paribas  
Wealth Management  
Hong-Kong.

## A titre personnel, êtes-vous intéressée par le monde du vin ?

Oui, j'ai eu l'occasion de visiter plusieurs fois la France et je m'intéresse particulièrement au monde du vin et de la dégustation, qui fait aussi partie de l'univers de certains de mes clients.

## Les ventes de vins français et notamment Bordelais explosent à Hong-Kong et en Chine. Comment les vins français sont-ils perçus par les consommateurs chinois ?

Contrairement à ce que l'on peut penser, la Chine est un pays avec une tradition viticole ancienne. Cependant, les Chinois, à la différence de Hong-Kong, découvrent les vins étrangers et notamment français.

Depuis 10 ans, avec l'augmentation du pouvoir d'achat, la consommation de vin progresse fortement et la Chine devrait devenir un grand pays producteur et consommateur. Le consommateur moyen est très demandeur de conseils et d'informations. Il augmente peu à peu son niveau de connaissances.

Les vins français symbolisent le monde du luxe. Ils sont souvent perçus comme des produits plus sophistiqués (et souvent plus chers) que les autres vins en provenance d'Australie par exemple. Bordeaux arrive en tête. Alors que la Bourgogne commence timidement. Le Champagne et la Provence sont beaucoup moins visibles, notamment dans les médias.

## La France et la région de Bordeaux a vu arriver plusieurs acquéreurs asiatiques, que pensez-vous de ce nouveau phénomène ?

Dans mon portefeuille, le nombre de clients qui souhaite réellement investir est au final assez réduit. Pour un Chinois, l'achat d'un vignoble à l'étranger est assez compliqué et le retour sur investissement est plus faible qu'un investissement classique. Cela nécessite de comprendre vraiment la démarche patrimoniale que représente l'investissement viticole.

A mon sens, seuls les authentiques amoureux du vin et de la culture française envisagent d'investir parce qu'ils veulent se faire plaisir en famille avec un beau bâti. Ils ont par ailleurs comme projet de commercialiser de bonnes bouteilles dans leur propre réseau en Chine.



# GLOSSAIRE



## AOC :

Appellation d'Origine Contrôlée

## Marché Agricole :

ce marché comprend tous les biens dont l'objectif est agricole: terres, prés, vignes et cultures spéciales (vergers, maraîchage, horticulture...).

## Marché Forestier :

ce marché comprend tous les biens dont l'objectif est à dominante forestière. Il peut s'agir de la production de bois, ou de l'agrément (chasse).

## Marché de l'espace résidentiel et de loisirs :

ce marché comprend à la fois le marché des maisons à la campagne (bâtiments d'origine agricole, résidences principales et/ou secondaires situés sur des terrains de moins de 5 ha), ainsi que des petites parcelles acquises dans un but d'agrément.

## Marché de l'Urbanisation :

ce marché comprend tous les terrains acquis en vue d'un changement de destination: terrains constructibles, aménagements d'équipements collectifs, emprises routières, carrières...

## SOURCES

### Commercialisation et marchés :

- **AGRESTE** est un service qui dépend du Ministère de l'Agriculture et qui intervient sur la statistique, l'évaluation et la prospective agricole.
- **FRANCEAGRIMER** est un Établissement national des produits de l'agriculture et de la mer, ayant pour mission d'appliquer, en France, certaines mesures prévues par la Politique agricole commune, et de réaliser certaines actions en faveur des différentes filières agricoles. Cet office assure également des missions d'observation économique, avec le recueil de données.
- **OFFICE NATIONAL INTERPROFESSIONNEL DES GRANDES CULTURES (ONIGC)** est un office agricole français. Etablissement public à caractère industriel et commercial, sous la tutelle du Ministère de l'agriculture, il a pour but d'organiser et d'étudier la filière céréalière.

### Foncier :

- **LES SAFER**, Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont détentrices d'un droit de préemption sur la vente des terrains agricoles, elles visent principalement à préserver et à orienter l'agriculture en France selon des critères économiques ainsi que, depuis peu, environnementaux. Les SAFER publient également des statistiques sur le marché du foncier rural en France.
  - **VALEURS VÉNALES** est une publication annuelle qui fait la synthèse des ventes ou mutations effectuées de gré à gré.
- 
- **REVUE DES VINS DE FRANCE** est un magazine qui traite de l'actualité du vin et de la dégustation.
  - **LE CHINA DAILY** est un quotidien chinois en anglais, contrôlé par l'État. Il fut fondé en 1981 et est le plus important des journaux en anglais du pays, avec un tirage de 200 000 exemplaires.
  - **BNP PARIBAS REAL ESTATE** est une branche de BNP Paribas qui intervient notamment dans le conseil et la transaction en immobilier d'entreprise.



## AGRIFRANCE

Au sein de BNP PARIBAS PROPERTY SNC - filiale de BNP PARIBAS dédiée aux activités immobilières - AGRIFRANCE est le département spécialisé sur le marché du foncier rural : propriétés viticoles, belles demeures de prestige, domaines agricoles, massifs forestiers. Avec une expérience dans ce domaine acquise depuis plus de 40 ans, AGRIFRANCE accompagne ses clients dans leur démarche patrimoniale.

Grâce à un réseau de professionnels reconnus, AGRIFRANCE est en mesure de fournir des services complémentaires, tels que l'expertise ou la gestion de propriétés rurales.

### Avertissement

Document à caractère promotionnel, fourni uniquement à titre d'information et ne constituant en aucun cas une offre ou une sollicitation réalisée dans un état (ou une juridiction) dans lequel une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée, ou auprès de personnes envers lesquelles une telle offre, sollicitation ou vente, est illégale.



**AGRIFRANCE**

BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

CONSEILS ET TRANSACTIONS DE DOMAINES AGRICOLES, VITICOLES, FORESTIERS ET PROPRIÉTÉS D'AGRÈMENT  
BNP PARIBAS PROPERTY SNC - 33, rue du Quatre Septembre - 75002 Paris - France  
Tél : +33 (0)1 42 98 43 51 - Fax : +33 (0)1 42 98 43 53

Société en Nom Collectif au capital de 1 200 000 €, immatriculée sous le n° 784 194 144 RCS PARIS. Carte professionnelle T 718 délivrée par la préfecture de police de Paris. Garantie BNP Paribas - 16, Boulevard des Italiens - 75009 Paris - France. Identifiant C.E. FR25784194144. Une Société du Groupe BNP Paribas.

Conception / Réalisation : Mazarine image

