

## Pinault, Arnault... comment les milliardaires se disputent le vignoble de Bourgogne

Jean Botella

"On va être engloutis. Bientôt, nous ne serons plus que les métayers de nos propres domaines !" En ce brumeux après-midi de novembre, Jérôme Castagnier, joues rouges par le travail au grand air, a le vin un peu triste. En 2003, ce musicien de formation a quitté... le palais de l'Élysée, où il jouait de la trompette avec la Garde républicaine, pour retourner à Morey-Saint-Denis, en Bourgogne. Il y a repris l'exploitation familiale, un domaine viticole de 4 hectares, dont 2 de grands crus aux noms évocateurs : clos-devougeot, charmes-chambertin, clos-de-la-roche, clos saint-denis. Que du bonheur, pour ce bon vivant de 39 ans passionné de terroirs.

Sauf qu'il y a six ans des milliardaires du monde entier ont commencé à jeter leur dévolu sur la côte de Nuits (Côte-d'Or), la zone la plus prestigieuse du vignoble de Bourgogne. Résultat : une envolée stratosphérique du prix de la terre à vignes. "Le but du jeu, c'est de la transmettre à nos enfants à moindre coût. Mais maintenant, ça devient compliqué...", souffle le viticulteur. Inquiet ? Et pour cause. En Bourgogne, c'est la dernière parcelle de nectar vendue qui tient lieu de référence. Or l'opération la plus récente a laissé les 4.000 vignerons de la région abasourdis. En octobre, [la famille Pinault, via son holding Artémis, a acheté](#) les 7,5 hectares du domaine du Clos de Tart, à Morey-Saint-Denis, pour près de 250 millions d'euros. De quoi valoriser l'hectare à 33,3 millions d'euros. Et l'ouvrée, l'unité de mesure correspondant à la surface qu'un tâcheron pouvait travailler en une journée (4,28 ares, soit 428 mètres carrés), à 1,4 million d'euros ! Du délire.

>> [Quiz : êtes-vous au top sur les vins de Bourgogne... ou besoin d'une mise à niveau ?](#)

### Des acheteurs chinois, américains et français



À gauche, Louis Ng Chi Sing, riche patron de casinos à Macao et propriétaire viticole en Bourgogne. ©Bloomberg via Getty Images.

Tout a démarré en 2012, par la faute d'un milliardaire chinois du nom de Louis Ng Chi Sing, riche patron de casinos à Macao (photo ci-dessus). Ce francophile a payé 8 millions d'euros rubis sur l'ongle pour acquérir le château de Gevrey-Chambertin et ses 2 hectares de premiers et grands crus. Tollé général en Bourgogne ! Mais les 5 millions levés par les viticulteurs de la région, soucieux de garder le domaine dans le giron français, n'ont pas fait le poids. Deux ans plus tard, c'était au tour de Bernard Arnault d'affoler les compteurs. Sans coup férir, le président de LVMH a mis la main sur un autre grand domaine de Morey-Saint-Denis, le Clos des Lambrays, pour 100 millions d'euros. Ironie de l'histoire : la propriété n'est séparée du Clos de Tart que par un muret de pierre. La vieille rivalité entre Bernard Arnault et François Pinault s'est ainsi déplacée dans le microcosme d'un village de 700 âmes... Enfin, l'an dernier, l'Américain Stanley Kroenke, propriétaire du club d'Arsenal, a signé un chèque de 100 millions d'euros pour les 11 hectares du domaine Bonneau du Martray (photo ci-dessus). Situé sur la colline de Corton, près de Beaune, il était dans la famille Le Bault de la Morinière depuis deux siècles.

Par Bacchus, qu'est-ce qui fait donc courir ces nababs ? A de tels niveaux de prix, inutile de s'attendre à un retour sur investissement avant quelques dizaines d'années. Mais le temps des milliardaires n'est pas le même que celui des simples viticulteurs. "Quand Pinault a investi dans le Bordelais en 1993 et racheté Château Latour à Pauillac pour 110 millions d'euros, tout le monde a crié à la folie. Aujourd'hui, cela vaut dix fois plus, preuve qu'il s'agissait d'un excellent placement", commente le géographe Jean-Robert Pitte, grand connaisseur de la gastronomie et du vin. Désormais, cette même logique s'est déplacée vers l'est.

>> [À voir aussi - Bordelais : les somptueux domaines viticoles de nos milliardaires](#)

### Transmission familiale menacée

Mais, alors qu'autour de Bordeaux on ne s'étonne plus de voir des domaines de renom passer sous la coupe de grandes fortunes, banques ou compagnies d'assurances extérieures à la région (l'été dernier, la Scor, dirigée par Denis Kessler, a finalisé l'achat d'un château à Saint-Emilion pour 220 millions), la Bourgogne n'est pas du tout habituée à de telles pratiques. "Ici, les domaines sont familiaux, la culture de la vigne se transmet de père en fils, mais, avec ce tsunami, nous craignons de la voir disparaître...", s'alarme Albéric Bichot, président de la maison Albert Bichot (quatre domaines en côte-de-nuits, côtes-de-beaune et chablis), dont il incarne la sixième génération de dirigeants. Les grandes familles ont parfois des maillons faibles. Et les agents d'affaires ou les banquiers, mandatés pour négocier le rachat du domaine convoité, savent en tirer parti.

- **Arnault - Pinault en Bourgogne : le match des grands crus en chiffres**
- Pour Bernard Arnault, le clos des Lambrays c'est : 45.000 bouteilles par an, 228 euros la bouteille la plus chère et 100 millions le prix d'achat du domaine en 2014.

- Pour François Pinault, le clos de Tart c'est : 25.000 bouteilles par an, 412 euros la bouteille la plus chère et 250 millions le prix d'achat du domaine en 2017. (Source : Wine Searcher Art)



Getty Images/2017 B. Rindoff Petroff - Szwarc Henri/ABACA - DR

Prenez le clos de Tart. En neuf siècles, il n'a connu que trois lignées de propriétaires. Les derniers en date, la famille Mommessin, possédaient les lieux depuis 1932. Mais parmi les 21 associés, certains étaient fragiles. L'un d'eux, soumis à un contrôle fiscal d'ailleurs lié à l'évaluation de sa part, a finalement décidé de vendre, bientôt suivi par les autres. Interrogé par *le Journal de Saône-et-Loire* en octobre, le P-DG du Clos, Didier Mommessin, 72 ans, laissait percer son amertume. "Ça s'est fait contre ma volonté. Pour moi, ce domaine représente plus de quarante ans de travail et le voir partir ainsi, même si c'est entre de bonnes mains..." Une fois en œuvre, la grosse artillerie des milliardaires est bien difficile à contrer.

>> [En vidéo - Au château de Pommard, en Bourgogne, les touristes s'intient aux vendanges :](#)

## Des prix astronomiques

Même s'ils l'avaient souhaité, les vignerons de Morey-Saint-Denis n'auraient jamais pu s'inviter à la table des négociations. "D'abord, nous avons appris la vente par les journaux et, de toute façon, personne n'aurait eu les moyens de suivre", se désole Jean-Louis Amiot, président de l'organisme de défense et de gestion de l'appellation morey-saint-denis et patron du domaine Pierre Amiot, installé dans le village depuis cinq générations. Pour l'emporter face à la famille Rouzaud, propriétaire des champagnes Roederer, et à des hommes d'affaires asiatiques également intéressés par le dossier, François Pinault aurait fini par renchérir de 50 millions d'euros.

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), habilitée à préempter la vente d'un domaine pour éviter la surenchère, n'a pas été non plus en mesure d'agir. Faute de subsides, mais aussi parce que les Safer n'ont pas le droit d'intervenir lorsqu'un bien est géré en indivision. Le cas de figure s'était présenté lors de la vente du château de Gevrey-Chambertin. "Une vente comme celle-ci saborde des années d'efforts pour maîtriser les prix et avoir des biens à leur valeur réelle, transmissible d'une génération à l'autre", s'était alors agacé Daniel Caron, directeur de la Safer Bourgogne-Franche-Comté.

>> [À lire aussi - Investir dans la vigne : de bonnes affaires sont à dénicher dans les petites appellations](#)

## Coup de projecteur

Tombés dans l'escarcelle de tycoons comme Pinault ou Arnault, les domaines acquis à prix d'or profitent d'une exposition hors pair, à mille lieues de ce que pourraient leur offrir les viticulteurs locaux. "Ils ont l'expérience du luxe, disposent de réseaux de communication et de distribution extraordinaires pour vendre leur vin. Nous en sommes très loin", commente Albéric Bichot. Ils s'y entendent aussi pour faire jouer les synergies. En avril 2016, c'est dans le Clos des Lambrays que le groupe Louis Vuitton a organisé le lancement international du dernier millésime de son champagne Veuve Clicquot. Dernier atout : via leurs autres grands crus (Cheval Blanc pour Arnault, Château Latour pour Pinault), ils disposent déjà d'une clientèle haut de gamme, prête à mettre la main au portefeuille pour découvrir de nouveaux nectars. "Au moment de l'achat du Clos des Lambrays, les tarifs étaient en moyenne de 120 euros la bouteille, mais à présent le revenu garanti du domaine pourrait être multiplié par six à huit", estime Jean-Yves Bizot, vigneron à Vosne-Romanée.

Pour les viticulteurs locaux, inutile d'espérer profiter du sillage de ces grosses machines pour augmenter leurs propres prix. "Ce n'est pas parce que la valeur du foncier a augmenté que le tarif de leur vin va suivre, c'est totalement déconnecté", poursuit Jean-Yves Bizot. Les clients particuliers, ces fidèles à qui les flacons sont vendus chaque année par allocation – car la superficie des domaines est très faible – seraient désagréablement surpris si l'on augmentait brutalement les tarifs. "Je ne me vois pas vendre le Clos de la Roche 300 euros", reconnaît Jérôme Castagnier, condamné, comme ses collègues, à regarder le train passer.

>> [À lire aussi - Paul Aegerter, le vigneron qui secoue le vignoble bourguignon !](#)

Pour lui, le seul avantage des rachats successifs est finalement de faire parler de Morey-Saint-Denis dans les gazettes. "Coincé entre Chambertin et Chambolle-Musigny, le village n'est pas très connu", reconnaît le maire, Gérard Tardy. Lui non plus ne voit pas beaucoup de retombées pour sa commune. "Nous n'aurons pas de revenus supplémentaires, à part, peut-être, des droits de mutation", se hasarde-t-il. Les fenêtres de la mairie donnent directement sur les vignes des sieurs Pinault et Arnault. Mais l'édile n'a jamais eu droit à une visite de courtoisie des premières fortunes de France. Il y a eu, il s'est enhardi à solliciter le régisseur du Clos des Lambrays. Il souhaitait savoir si le propriétaire accepterait de financer la réfection du vieux mur de pierres délabré qui empiète sur la voie publique. Pour l'heure, c'est silence radio. Ils ne seraient pas un peu pingres, les milliardaires ?

>> [Notre service - Trouvez le crédit immobilier le moins cher grâce à notre comparateur](#)