

Communiqué

Impact de la Covid 19 sur les GFV et Foncières en Champagne



France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE

Les chiffres clés

8.000 kg/ha

Production de raisin arrêtée par l'interprofession pour les vendanges 2020

En résumé :

Rappelons ici en premier lieu que l'investissement dans le foncier s'envisage sur le long terme (au moins 10 ans), et que sa performance ne repose pas sur ses rendements, qui sont faibles, mais sur l'évolution de la valeur des actifs, donc des vignes. Ceci étant dit, le rendement, inférieur à 1%, pourrait baisser cette année, d'environ 20%. S'agissant des actifs, il n'est pas exclu que la valeur des vignes baisse cette année en moyenne dans l'appellation, mais augmente dans les secteurs sur lesquels sont investis les GFV et la Foncière de France Valley, du fait d'une concentration des acheteurs sur les meilleurs secteurs. En outre à long terme, la thèse reposant sur la croissance de la consommation en Asie reste pertinente.

ANALYSE

« Je ne peux vivre sans Champagne, en cas de victoire je le mérite, en cas de défaite, j'en ai besoin ». On attribue cette phrase à Napoléon I^{er}. Manifestement, tous les amateurs de Champagne ne raisonnent pas comme cela : ce vin effervescent reste largement consommé de manière festive, pour des occasions particulières. Résultat, les expéditions de Champagne ont baissé de 29,4% sur le premier semestre 2020 par rapport à celui de 2019 (Source : CIVC). La baisse a été de 68% sur le seul mois d'avril. La dernière crise historique datait de 1974, avec une baisse annuelle de 15,4% des ventes. La fin de l'année ne devrait pas permettre de rattraper ce retard, en effet ce qui n'a pas été bu ne le sera pas plus tard, et la consommation dans les bars, restaurants et boîtes de nuit restera limitée par les mesures gouvernementales partout dans le monde. Or, au Japon par exemple, troisième importateur mondial, c'est seulement dans ces lieux que le Champagne est consommé.

4,7 hectares

Acquis en 2020 ou en cours d'acquisition par les véhicules viticoles gérés par France Valley

1.1. Effet sur le rendement

Les grandes maisons de Champagne résistent mieux que les vigneron indépendants. Les GFV Champenois et la Foncière Champenoise ne dépendent heureusement pas de la santé financière des exploitants, ni de leur chiffre d'affaires, puisqu'ils sont rémunérés en percevant un tiers de la récolte en nature. Cependant, cette baisse de consommation, ce sont 32 millions de bouteilles environ qui n'auront pas été livrées, sur une production d'environ 297 millions de bouteilles en 2019. Les caves sont donc pleines, les comptes en banque un peu moins. Les producteurs de Champagne qui vinifient les raisins qu'ils se font livrer par les exploitants ne pouvaient donc pas absorber la même récolte que l'année dernière.

La région viticole Champenoise se caractérise par une organisation interprofessionnelle efficace, qui permet de trouver un bon équilibre entre les grands négociants, qui réalisent 70% des ventes en volume, et les vigneron indépendants qui représentent 90% de la propriété foncière. Ces derniers sont représentés par le Syndicat Général des Vignerons (SGV) et la Fédération des Coopératives Viticoles de la Champagne (FCVC). Après de longues négociations, la profession s'est mise d'accord sur la limitation de la production à 8.000 kg par hectare, contre 10.200 kg l'année dernière. Cette diminution aura un impact direct sur le volume du tiers de raisin perçu en rémunération des baux à métayage des GFV et de la Foncière, et donc sur leur rentabilité, de 21,5%.

Quant aux prix, ils sont connus depuis quelques heures seulement au moment de la rédaction de ce Bulletin. Toutes les maisons de Champagne et les coopératives s'alignent sur l'annonce du groupe Moët Hennessy avec une baisse de 20 centimes par kilo (sur un prix moyen des GFV et de la Foncière de 6,30 € environ). Reste une inconnue à ce jour, concernant la prime versée par ces maisons pour les vignes disposant de la norme Haute Valeur Environnementale (HVE), qui était de 25 centimes l'année dernière. Elle pourrait augmenter, de l'ordre de 10 centimes, pour inciter les vigneron à se tourner vers ce mode d'exploitation. L'effet prix sur le dividende des GFV et de la Foncière doit donc encore être affiné, mais sera faible.

1.2. Effet sur la valeur

Comme chaque année, nous ferons actualiser la valeur des vignes en fin d'année par un expert foncier indépendant, mais il est difficile à ce stade d'évaluer précisément l'impact à court terme de la Covid. Plusieurs éléments peuvent nous donner des indications :

- Nous constatons plus de souplesse des propriétaires dans nos négociations.
- *A contrario*, ces derniers mois ont vu l'annonce de pourparlers pour le rachat de Champagne Lallier (positionné « premium ») par Campari pour 21 M€, ainsi que celui de J. de Telmont (« premium » également, avec 30 ha de vignes) par Rémy Cointreau qui avait vendu ses participations Champenoises (Charles et Piper Heidseick) en 2011. Ces importantes opérations témoignent de l'attrait des industriels du secteur pour le Champagne.

1.108.000 €

Prix moyen par hectare dans
l'appellation Champagne en 2019

Il est donc possible qu'à court terme le prix de vignes diminue en Champagne. Nous pensons cependant que nous observerons surtout une concentration des transactions sur les zones les plus recherchées de l'appellation, et tout particulièrement les vignes certifiées « HVE », « VDC » ou « Bio ». Les actifs des GFV et de la Foncière, de ce point de vue, nous semblent mieux armés pour résister que les vignobles de l'Aube ou de l'Aisne. Par ailleurs, les transactions envisagées par la Foncière se concentreront, au moins pour un temps, sur les meilleurs crus. Deux opération en cours par la Foncière répondent bien à ces critères.

1.3. Pour essayer de conclure...

Pour conclure sur les effets négatifs de la crise de la Covid, reconnaissons d'abord humblement qu'ils est difficile de les prévoir, plus encore de les mesurer aujourd'hui, et qu'ils pourraient durer si la situation financière des négociants reste fragile en 2021 et 2022 malgré les Prêts Garantis par l'Etat (PGE). Quel dommage, l'année démarrait bien ! Une des plus grandes maisons de Champagne témoignait de deux premiers mois records. En outre, la nature nous a gâtés cette année, avec des vignes particulièrement saines, une bonne production et une vendange de qualité, pour la troisième année consécutive.

Nous affirmons cependant que nous restons positifs sur l'évolution de la valeur de nos vignes à moyen / long terme, et ce pour trois raisons :

- Depuis 2008, malgré les politiques monétaires accommodantes des banques centrales, l'inflation de la masse monétaire ne se traduit pas par une inflation des prix. Sans doute cela s'explique-t-il par une moindre progression des salaires. Cette inflation existe, mais elle se loge dans la valeur des actifs. Les actifs fonciers, valeurs refuges mais plus difficilement accessibles, avaient probablement un peu échappé à cette tendance, mais c'est de moins en moins vrai.
- La filière Champenoise reste solide et défend, avec les grandes maisons, une stratégie durable et créatrice de valeur : elle se protège de la vente en masse à faible marge d'un produit qui serait standardisé, anonymisé et banalisé, avec la recherche au contraire de la qualité pour un positionnement de plus en plus haut de gamme. En France, depuis plusieurs années, le volume consommé diminue, mais les prix des bouteilles choisies augmentent. Ce phénomène milite d'ailleurs lui aussi pour la réalisation d'acquisition foncières dans les meilleurs secteurs.
- A l'instar du Japon où l'on ne consommait pas de Champagne il y a vingt ans et qui est devenu le troisième importateur mondial, nous pensons que la Chine, qui ne représente que 2% des importations, sera le moteur des prochaines décennies et portera la croissance de la consommation de Champagne, pour entraîner ensuite le prix à l'hectare. En effet, il n'y a de Champagne qu'en Champagne !