

# GRANDS CRUS CLASSÉS UNE VALEUR EXTRAORDINAIRE !

Les grands crus classés sont les stars du vignoble bordelais. Leur réussite est exceptionnelle depuis 30 ans et ils pourraient servir de modèle pour l'économie française.

Par Christian PRAT DIT HAURET,  
professeur à l'IAE-Université de Bordeaux

**S**i l'immense vignoble bordelais composé de 8 000 exploitations peut produire jusqu'à 850 millions de bouteilles les années les plus productives, les « grands crus » au sens large - disons 300 étiquettes - représentent 2 à 3 % maximum de ce total, soit 17 à 25 millions de bouteilles selon les années. Mais l'élite des grands crus pèse lourd économiquement : 15 % à 20 % en valeur, en fonction du millésime, soit une somme colossale pouvant atteindre de manière approximative le milliard d'euros.

## GRANDS CRUS CLASSÉS DU MÉDOC, DE SAUTERNES, SAINT-EMILION, DES GRAVES ET DE POMÉROL : STARS DU VIGNOLE

Mais qui sont-elles ces stars du vignoble ? Ce sont à la fois les grands crus classés du Médoc et de Sauternes (classement de 1855, soit 88 propriétés), ceux de Saint Emilion (dernier classement de 1992, soit 82 propriétés), ceux des Graves (classement de 1953, soit 16 crus classés) et on pourrait y rajouter ceux de Pomerol qui avaient fait l'objet d'un classement en 1943, mais qui a été annulé en 1944 compte tenu du contexte historique et sombre de la période à laquelle il a été établi (régime de Vichy et occupation allemande du régime nazi, 25 propriétés avaient été classées).

## NAPOLÉON III À L'ORIGINE

Dans le contexte de l'Exposition Universelle de Paris qui se tenait en 1855, Napoléon III demanda à chaque région viticole d'établir un classement. Ce dernier fut une sorte de palmarès des meilleurs grands crus. Si la

hiérarchie des vins de Bordeaux était bien connue des professionnels comme les châteaux, le négoce ou les courtiers, les simples amateurs de grands vins manquaient de repères. L'idée d'un classement finit par s'imposer car il était devenu nécessaire pour « sceller » définitivement le succès commercial des vins de Bordeaux. Le syndicat des courtiers fut ainsi chargé de dresser la liste des grands crus classés, à la demande de la Chambre de Commerce de Bordeaux. Cette hiérarchisation d'une partie des vins rouges et blancs de la Gironde (concerne uniquement le Médoc, Sauternes et Barsac, à la seule exception près de Haut-Brion, situé dans les Graves) fut construite à partir du prix des vins sur une période de 30 ans. Ce sont donc les prix de marché qui ont servi de base au classement. L'idée étant que le prix d'une bouteille traduit la reconnaissance par le marché de la qualité du vin. Prix = Valeur = Qualité, telle est l'égalité qui sert de ligne directrice au classement.

Côté rouge, le classement de 1855 porta sur 60 crus de Médoc et 1 de Pessac-Léognan, répartis de la manière suivante : 5 premiers crus, 14 deuxièmes crus, 14 troisièmes crus, 10 quatrièmes crus et 18 cinquièmes crus. Côté blanc liquoreux, 27 crus des appellations Sauternes et Barsac ont été élus : 1 premier cru supérieur, 11 premiers crus et 15 deuxièmes crus.

**Qui sont-ils du côté rouge ? Les 5 premiers crus sont : Lafitte Rothschild, Latour, Margaux, Mouton Rothschild et Haut-Brion.** Les 14 deuxièmes crus sont : Rauzan Ségla, Rauzan Gassies, Léoville Las Cases, Léoville-Poyferré, Léoville Barton, Dufort-Vivens,



© Atelier Gallien - Echos Judiciaires Girondins



© Shutterstock

Graud- Larose, Lascombes, Brane-Cantenac, Pichon-Baron, Pichon Longueville Comtesse de Lalande, Ducru-Beaucaillou, Cos d'Estournel, Montrose. Les 14 troisièmes crus sont Kirwan, d'Issan, Lagrange, Langoa Barton, Giscours, Malescot Saint Exupéry, Boyd-Cantenac, Cantenac Brown, Palmer, La Lagune, Desmirail, Calon Ségur, Ferrière, Marquis d'Alesme Becker. Les 10 quatrièmes grands crus classés : Saint Pierre, Talbot, Branaire- Ducru, Duhart Milon, Pouget, La Tour Carnet, Lafon-Rochet, Beychevelle, Pieuré-Lichine, Marquis de Terme. Les cinquièmes crus classés sont au nombre de 18 : Pontet Canet, Batailley, Haut Batailley, Grand-Puy Lacoste, Grand Puy Ducasse,

Lynch Bages, Lynch Moussas, Dauzac, d'Armailhac, du Tertre, Haut Bages Liberal, Pédesclaux, Belgrave, de Camensac, Cos Labory, Clerc Milon, Croizet-Bages, Cantemerle.

**Quant aux crus classés de Sauternes et de Barsac, ils sont au nombre de 27.** Premier cru supérieur : Yquem. Premiers crus : La Tour Blanche, Lafaurie-Peyraguey, Haut-Peyraguey, Rayne Vigneau, Suduiraut, Coutet, Climens, Guiraud, Rieussec, Rabaud-Promis, Sigalas Rabaud. Deuxièmes crus : de Myrat, Doisy Daëne, Doisy Dubroca, Doisy-Védrines, d'Arche, Filhot, Broustet, Nairac, Caillou, Suau, de Malle, Romer du Hayot, Romer, Lamothe, Lamothe-Guignard.

**Ensuite, un deuxième classement existe pour l'appellation Saint Emilion qui comprend 2 000 hectares.** Selon le dernier classement homologué en date de 2012, 82 propriétés ont été classées Grand Cru Classé et se répartissent de la manière suivante : 18 premiers grands crus classés et 64 grands crus classés. Parmi les 18 premiers, 4 sont dans la catégorie (A) : Angelus, Ausone, Cheval Blanc et Pavie et 14 dans la catégorie (B) : Beau-Séjour Bécot, Beauséjour, Bélair-Morange, Canon, Canon La Gaffelière, Clos Fourtet, Figeac, La Gaffelière, La Mondotte, Larcis Ducasse, Pavie Macquin, Troplong Mondot, Trotteville et Valandraud. Quant aux 64 grands crus classés, ils se dénomment : Balestard la Tonnelle, Barde-Haut, Bellefont Belcier, Bellevue, Berliquet, Cadet-Bon, Cap de Mourlin, Chauvin, Clos de Sarpe, Clos de l'Oratoire, Corbin, Côte de Baleau, Dassault, Destieux, Faugères, Faurie de Soucard, Fleur Cardinale, Fombrauge, Flonplégade, Fonroque, Franc Mayne, Grand Corbin, Grand Corbin Despagne, Grand Mayne, Grand- Pontet, Guadet, Haut-Sarpe, Jean Faure, La Fleur Morange, Mathilde, Laniote, Larmande, Laroque, Laroze, Le Prieuré, Monbousquet, Moulin du Cadet, Pavie Decesse, Peby Faugères, Petite Faire de Soutard, Quinault l'Enclos, Ripeau, Rochebelle, Saint-Georges- Cote-Pavie, Sansonnet, Soutard, Tertre Dauguy, Villemaurine, Yon-Fig, de Ferrand, de Pressac, l'Arrosée, la Clotte, la Commanderie, la Couspaude, la Dominique, la Marzelle, la Serre, la Tour Figeac, le Chatelet, les Grandes Murailles, Clos Saint-Martin, Clos des Jacobins, Clos la Madeleine, Couvents des Jacobins. **Il existe également une hiérarchie pour les grands crus classés de Graves.** Ainsi, à la demande du Syndicat de défense de l'appellation des Graves, l'Institut

La **valeur financière** des **grands crus classés** est justifiée car le **niveau de rentabilité est très élevé**

National des Appellations d'Origine (INAO) a procédé en 1953 à un classement de 16 grands crus. Il y a un seul niveau, sans hiérarchie, et le classement n'est pas sujet à révision. Les 16 crus classés appartiennent tous à l'Appellation d'Origine Contrôlée Pessac-Léognan : 7 crus en rouge, 3 crus en blanc, 6 crus en blanc et rouge. Château Haut-Brion est le seul vin de Bordeaux à être classé deux fois : à savoir, dans le classement de 1855 et dans celui des Graves. Les 16 grands crus classés sont Haut Brion, Bouscaut, Carbonnieux, Domaine de Chevalier, Couhins, Couhins-Lurton, de Fieuzal, Haut-Bailly, Latour-Martillac, Laville Haut-Brion, Olivier, Pape-Clément, Smith Haut-Lafitte, La Tour-Haut-Brion, Malartic-Lagravière, La Mission-Haut-Brion.

**Pour Pomerol, il n'y a pas de classement qui fait foi aujourd'hui.** Néanmoins, un classement avait été établi en 1943 sous le gouvernement de Vichy en fonction du prix de vente au tonneau de chaque cru, sur le même principe que le classement de 1855. Compte tenu de la période et de l'occupation de la France par le régime allemand nazi, ce classement a été abandonné et aboli en 1944. Les Pomerol les plus chers avaient été classés en 5 catégories. **Premier cru classé, à tout seigneur tout honneur : Petrus** (80 000 francs le tonneau). Deuxièmes crus classés : Certan, la Conseillante, l'Evangile, Petit Village, Trotanoy, Vieux Château Certan. Troisièmes crus classés : Gazin, Lafleur. Quatrièmes crus classés : La Fleur-Petrus, La Grave Trigant de Boisset, Le Gay, Latour (à Pomerol), Clos l'Eglise, Domaine de l'Eglise. Sième crus classés : Beaugard, Certan-Marzelle, Clinet, La Croix de Gay, L'Eglise-Clinet, Grombaude-Guillet, Lagrange, Nénin, La Pointe, Vrai Croix de Gay. En conclusion, on peut estimer les grands crus classés à un nombre total de :  $61 + 27 + 18 + 64 + 16 + 25 = 211$  propriétés. Parmi tous ceux-ci, les 9 « Premiers », considérés comme les superstars, sont : Lafitte-Rothschild, Mouton Rothschild, Château Margaux, Latour, soit les 4 premiers du Médoc et Haut-Brion dans les Graves, auxquels il convient d'y rajouter Yquem (Sauternes), Cheval Blanc et Ausone (Saint Emilion) et Pétrus (Pomerol). Parmi les 9, 7 sont détenus par des familles et 2 par le groupe LVMH. Depuis 30 ans, le prix des grands crus classés a explosé et donne le tournis. En moyenne, le prix des terres agricoles était le suivant en 2021 : en Bordeaux simple, 13 000 euros par hectare, AOP Saint Emilion : 300 000 euros/ha, en Pessac Leognan : 600 000 euros/ha, en AOP Pomerol : 2 000 000 euros/ha et en AOP Pauillac : 2 800 000 euros par ha. Les différents prix de transaction communiqués ci-après dans l'article ont été collectés dans la presse et bien entendu n'ont pas pu être vérifiés.

## D'UNE LOGIQUE DE VALEUR D'USAGE DES ACTIFS À UNE VALEUR D'ÉCHANGE

Première transaction importante, il y a presque 30 ans, l'achat de Château Latour (un Premier) par François Pinault pour un montant de 755 millions de francs pour 90 hectares, soit l'équivalent de 1 250 000 euros l'hectare, un montant qui fait aujourd'hui rêver tellement il est loin des prix d'aujourd'hui. Et pourtant à l'époque, le prix avait fait bondir les acteurs de la filière. C'est le point de départ d'un changement de logique : on est alors passé d'une logique de valeur d'usage des actifs à une logique de valeur d'échange. Une valeur d'usage se définit comme quelque chose qui, par ses propriétés, satisfait un des besoins quelconques de l'Homme. Ainsi, satisfaire un besoin, telle est la condition sine qua non de toute marchandise. Et il n'y a pas de valeur d'échange sans valeur d'usage (satisfactions des besoins de l'acquéreur) sachant qu'il existe deux types de besoin : « les besoins naturels » et les « besoins engendrés socialement ». On est donc passé en quelques années d'une valeur d'usage (boire un bon vin) à une valeur d'échange dans une économie financiarisée et mondialisée. Le marché mondialisé des consommateurs a découvert en plus grand nombre la qualité des vins de Bordeaux et compte tenu du nombre limité de grands crus, le prix de ces derniers a monté, la demande étant au rendez-vous pour une offre limitée. Et plus on monte dans les classements et plus c'est vrai. La production de Lafitte est limitée, ce qui n'est pas le cas de celui des sacs des grandes marques. En 2006, la famille Bouygues a acheté le château Montrose, deuxième grand cru classé de Saint Estèphe, pour un montant de 140 millions d'euros en contrepartie de 95 hectares, soit un montant de 1,3 millions d'euros par hectare. Plus récemment, en 2017, la famille Cazes aurait acheté le Château Haut Batailley sur une base de 2 millions l'hectare. En 2019, le Château Cantenac Brown, en AOC Margaux, aurait été acheté pour 150 millions d'euros, soit pour 48 hectares, l'équivalent de 3 millions l'hectare. En 2020, 1 hectare aurait été acquis à une famille de coopérateurs de Médoc sur une base de l'ordre de toujours 3 millions l'hectare. En 2021, le château Beauséjour, grand cru classé de Saint Emilion, aurait fait l'objet d'une valorisation de 75 millions d'euros pour un domaine de 6,5 hectares, soit l'équivalent de 12 millions d'euros l'hectare. Passer de 1250 000 euros l'hectare il y a 30 ans pour un Premier à plus de 3 000 000 euros l'hectare traduit une hausse très importante de la valeur des grands crus classés.

## Château Haut-Brion

est le seul vin de Bordeaux à être **classé deux fois** : dans le **classement de 1855** et dans **celui des Graves**

## MAIS, COMMENT PEUT-ON EXPLIQUER LA VALEUR ÉLEVÉE DE CES GRANDS CRUS CLASSÉS ?

Elle est à mon avis justifiée car elle est le résultat de la réussite économique, sociale, entrepreneuriale et financière de leurs propriétaires et exploitants. Cette valeur s'explique par une approche multidimensionnelle. Elle est à la fois financière, stratégique, fiscale, symbolique et spirituelle.

La valeur financière est justifiée car le niveau de rentabilité des grands crus classés est très élevé, notamment compte tenu du prix de marché des bouteilles de vin qui est la reconnaissance par le marché de la qualité des vins produits. Qualité du terroir, qualité de la vinification, qualité des relations commerciales et des relations développées à l'export, et plus globalement, qualité de la gestion globale des propriétés. L'objet de l'article ne porte pas précisément sur la valeur financière mais il me semble particulièrement intéressant de compléter les approches patrimoniales de prix à l'hectare logé par des méthodes basées sur la rentabilité, telle qu'une approche par actualisation des cash flow avec prise en compte d'une valeur terminale et d'un taux d'actualisation. Une propriété est un actif comme un autre ce qui justifie l'utilisation des techniques financières pour l'évaluer.

### VALEUR STRATÉGIQUE

Moins connue, la valeur stratégique est très élevée car ces grands vins sont devenus des marques de renommée internationale. Si on prend les premiers, leur valeur incorporelle est la somme de plusieurs marques. Prenons Lafitte. Première marque : c'est un Bordeaux. Deuxième marque : c'est un grand cru classé 1855. Troisième marque : c'est un Premier. Quatrième marque : c'est un Pauillac. Cinquième Marque : l'image de la réussite du Baron Rothschild et de ses héritiers.

Un exemple de réussite incroyable de valorisation d'une marque d'un château est celle de Cheval Blanc.

Depuis 30 ans,  
le prix des grands  
crus classés a explosé  
et donne le tournis

Ce nom, qui est celui d'un grand cru classé (A) de Saint Emilion, a été valorisé par le groupe LVMH pour en faire une chaîne d'hôtels de luxe et de palaces : le Cheval Blanc Saint Tropez, le Cheval Blanc Courchevel, le Cheval Blanc Saint Barthélémy Isle de France. Le nom du Grand Cru Classé de Saint Emilion a été valorisé comme un actif immatériel comme si le groupe LVMH l'avait utilisé telle une option de croissance liée à une marque forte. Sans être un spécialiste du marketing des marques, on peut imaginer celle d'un cheval blanc courant au galop sur la plage de Pampelonne à Saint Tropez ou sur une de celles de « Saint Barth ».

### DIMENSION FISCALE

La troisième explication de la valeur est la dimension fiscale. Il existe en France un impôt sur le patrimoine immobilier, dénommé IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) qui peut représenter l'équivalent de 1% en moyenne par an de la valeur du patrimoine immobilier, sachant qu'il serait mieux de faire une analyse sur la base de la tranche marginale la plus haute du barème. On peut imaginer des logiques de réallocation d'actifs immobiliers avec des investisseurs qui décident de revendre leur patrimoine immobilier soumis à l'IFI pour le réallouer dans des propriétés viticoles qui, sous certaines conditions, peuvent être considérées comme des actifs professionnels, et donc non assujettis à l'IFI. Sur un investissement de 100 millions d'euros, l'économie d'IFI peut représenter au minimum l'équivalent de 40 millions d'euros sur une période de 40 ans, ce qui représente un très important produit légal d'opportunité.



« Chez nous, **les hommes devraient naître plus heureux et plus joyeux qu'ailleurs**, car je crois que le bonheur vient aux hommes **qui naissent là où on trouve du bon vin** »

Léonard de Vinci

#### VALEUR SYMBOLIQUE

Quatrième dimension de la valeur : la valeur symbolique. De tout temps, l'achat d'une propriété viticole a été le signe d'une réussite professionnelle et donc personnelle. C'est profondément humain et tout à fait respectable. L'achat d'un château viticole est donc la matérialisation physique d'une réussite entrepreneuriale et/ou patrimoniale et un moyen de réallouer d'autres actifs économiques et financiers vers des activités créatrices de valeur, à potentiel mais qui peuvent constituer également des valeurs refuges compte tenu de la notoriété des grands crus classés et du monopole géographique que constituent ces terres, monopole géographique consolidé par les classements qui envoient un signal au marché.

#### VALEUR SPIRITUELLE

Cinquième dimension : la plus immatérielle de toute, et peut être la plus belle et la plus forte : la valeur spirituelle. Lorsqu'on produit du vin, c'est le retour à la terre, seul actif que l'on ne peut pas construire une deuxième fois par la main de l'homme et donc une étape vers la rencontre du divin, comme le symbolise le vin de messe !.. Et si la notoriété planétaire de Pétrus le symbolisait. Le domaine de Pétrus tire son nom du lieu sur lequel sont installées ses terres. Le lieu aurait été nommé d'après Saint Pierre (Petrus en latin) qui est représenté tenant les clés du paradis sur l'étiquette des bouteilles Petrus. Petrus, la porte entre-ouverte du Paradis !



## SAINT-ÉMILION : NOUVEAU CLASSEMENT DES GRANDS CRUS CLASSÉS

Le nouveau classement officiel des grands crus classés 2022 de Saint Emilion vient de sortir. Il laisse apparaître 14 « premiers grands crus classés » dont 2 bénéficient de la distinction A (Château Pavie et Château Figeac) et 71 Grands Crus Classés. 13 sont sortants du classement (dont 5 boycotts) et 16 sont des nouveaux entrants. Château Figeac a été consacré A. Les 5 boycotts sont : Angelus, Ausone, Cheval Blanc, La Gaffelière et Quinault l'Enclos. Les réels sortants sont : Château Tertre Daugay, Grand Pontet et Château l'Arrosée (ces 3 propriétés n'en font plus qu'une : Château Quintus), Clos la Madeleine (désormais intégré au château Belair-Monange), Château Bergat, Château Faire de Souchard, Château Grandes Murailles, Château Pavie Decesse). Les 16 nouveaux entrants sont : Château Badette, Château Boutisse, Clos Saint-Julien, Château Corbin Michotte, Château Croix de Labrie, La Confession, La Croizille, Mongot, Montlabert, Montlisse, Rol Valentin, Tour Baladoz, Tour Saint Christophe, Badon Thuvenin, Clos Dubreuil, Lassegue.