

## Vignobles : prenez de la bouteille

**Combien ça rapporte ?** Les rendements indexés sur le prix de vente du vin varient entre 1,5 et 3 %. Mais ils peuvent plus que doubler si vous êtes payé en bouteilles. En effet, leur prix est appelé à grimper au fil des années, d'où une plus-value potentielle importante. Les terres prestigieuses se valorisent aussi assez vite (près de 40 % par exemple en moins de dix ans pour un hectare de pouilly-fuissé). S'y ajoutent les avantages fiscaux comme l'exonération d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et de droits de donation à hauteur de 75 % jusqu'à 101 897 euros et 50 % au-delà.

**Comment investir ?** Pour acheter un domaine, il faut avoir de gros moyens. Le prix à l'hectare de vignes AOP-AOC (appellation d'origine protégée ou contrôlée) oscille en moyenne autour de 131 600 euros, et il peut s'élever à plusieurs millions d'euros. Les domaines en vente sont relativement variés tant en surface qu'en qualité de vignobles. Pour un investissement plus modeste, optez pour des parts de groupements fonciers viticoles (GFV).

**Notre conseil.** Intéressez-vous aux parts de GFV de grands crus qui affichent d'excellents taux de rendement (revenus et revalorisation de la part) pouvant atteindre 10 % et dont les parts se revendent facilement. Le ticket d'entrée varie entre 2 000 et 20 000 euros la part. Les intermédiaires sérieux sont nombreux : GFV Saint-Vincent, Idia Capital Investissement du Crédit Agricole ou encore Vinea Transactions...