

Les Echos

Devenez propriétaire de vignes

Privilégiez les appellations renommées qui se valorisent le mieux dans le temps et facilitent la commercialisation des bouteilles.

Le prix moyen de l'hectare de vignes en appellation d'origine protégée (AOP) s'élève à 64.100 euros en 2015 (Champagne exclue), selon les chiffres de la Safer. Cependant il est recommandé d'acheter dans une appellation ayant une forte notoriété pour faciliter la commercialisation des bouteilles. « Dans le Bordelais, un hectare dans l'appellation générique graves vaut 40.000 euros, mais la bouteille est difficilement vendable au-delà de 4 euros HT prix

grossiste, tandis qu'un hectare en pessac-léognan vaut certes 400.000 euros, mais les bouteilles peuvent être vendues au-dessus de 10-11 euros » explique Michel Veyrier, fondateur de Vinea Transaction. Il ne faut pas sous-estimer l'investissement en temps et en argent, que représente un tel projet pour être rentable. Il nécessitera a minima la gestion à distance d'une équipe sur place.

Le choix du GFV

Investir dans un groupement foncier viticole (GFV) est une alternative intéressante pour les particuliers qui ne disposent pas du budget suffisant pour acheter un vignoble. Il

s'agit de SCI qui collectent des fonds auprès d'épargnants pour les investir dans des parcelles viticoles. Il faut compter entre 3.000 et 80.000 euros la part selon la notoriété de l'appellation. L'exploitation est confiée à un viticulteur dans le cadre d'un bail à long terme (privilégiez le bail à 25 ans, le seul qui protège l'investisseur). Chaque année, les GFV reversent à leurs actionnaires une quote-part des loyers en argent liquide, en bouteilles, ou les deux. Au terme, les particuliers perçoivent une quote-part sur la cession des terrains.

L'intérêt n'est pas tant le rendement (de 2 à 3 %), que le potentiel de valorisation et l'aspect fiscal au regard de l'ISF et des droits de suc-

cession. Les principaux acteurs sont Gestion Finance Saint-Vincent, La Française AM, Banque Privée 1818. Attention, « le prix de l'hectare dans l'appellation régionale bourgogne n'a pas bougé depuis vingt ans (environ 30.000 euros l'hectare), alors qu'il a été multiplié par 7 dans les grands crus de gevey-chambertin sur la même période », souligne André Manière, président-fondateur des GFV Saint Vincent. Pour lui, il faut « être prudent avec les GFV proposés par les viticulteurs eux-mêmes. Leurs intérêts ne sont pas forcément alignés avec ceux des épargnants et les parts sont souvent proposées à un cercle restreint de connaissances, et donc difficiles à revendre. » ■