IN VINO INVESTIRE VERITAS

par Marc Meneau,

Associé, Vatel Capital

Au lendemain des fêtes de fin d'année, les esprits sont encore un peu brumeux, et les organismes éprouvés par la consommation de cet élixir, rouge, blanc ou à bulles si cher aux français qu'est le vin. Avec près de 50 litres par habitant et par an, l'Hexagone occupe d'ailleurs la première place du podium des pays qui en consomment le plus dans le monde. Au-delà du plaisir qu'il procure, ce précieux breuvage est avant tout un produit agricole issu d'un terroir, d'un domaine, ou encore d'une parcelle de vignes, qui constituent autant d'actifs tangibles et valorisables pour un investisseur.

Avec une particularité : la production de vins français ne peut être réalisée ailleurs que dans les vignobles français. Limitées et donc rares, ces surfaces viticoles continuent ainsi d'attirer les plus grandes fortunes du monde entier. Un vignoble de renom - non délocalisable - dont les bouteilles sont majoritairement exportées, est capable d'attirer à lui la richesse quelle que soit la situation économique en France. D'autant que les prix des étiquettes sont plutôt bien orientés. Selon iDealwine, site de courtage spécialisé en vin sur internet, la cote des grands crus a presque doublé au cours de la décennie écoulée et a encore progressé de 8,5% depuis un an.

Par ailleurs, malgré un durcissement de la concurrence en provenance des pays étrangers, la sphère viticole française conserve ses titres de noblesse et son attractivité. Avec 66 départements viticoles et 17 % de la production mondiale, la France reste le deuxième producteur de vin de la planète dont elle exporte pour près de 8 milliards d'euros. En 2015, les appellations Champagne et Cognac se sont d'ailleurs particulièrement bien vendues à l'étranger, enregistrant des hausses de 12% en valeur pour la première et de 20% pour la seconde.

LA FILIÈRE VITICOLE FRANÇAISE EN QUELQUES CHIFFRES

Le vin en France c'est...

66 départements viticoles, 308 AOC viticoles, 74 IGP, près de 7,9 milliards d'euros d'exportations, 17% de la production mondiale, 15% de la valeur de la production agricole pour seulement 3% des surfaces utilisées (Agreste), le 2ème secteur d'exportation excédentaire après l'aéronautique et devant la chimie/parfumerie, et 558.000 emplois directs et indirects

Sources : Agreste, CNIV, FEVS, INAO, OIV

L'INVESTISSEMENT VITICOLE COMPORTE TROIS INTÉRÊTS MAJEURS :

LA VALORISATION DU FONCIER

La valorisation foncière d'une terre agricole bâtie dépend de plusieurs facteurs comme sa surface, sa situation géographique, sa qualité agronomique ou encore la marge brute de l'exploitation. Pour évaluer le prix d'une vigne d'autres facteurs peuvent entrer en ligne de compte comme le caractère atomisé du marché ou encore la rareté des transactions. Cette spécificité constitue un facteur de soutien, voire de valorisation du foncier viticole.

D'après les statistiques de la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), les prix des vignes d'appellation d'origine protégée (AOP) ont plus que doublé en l'espace de 15 ans tandis que ceux des vignes à eaux-de-vie AOP ont quasiment triplé. Seule la catégorie des « hors AOP », généralement associée à des vins de table, a connu une hausse beaucoup plus modérée de 7% au cours de la même période. En 2015, les feux sont donc restés au vert : la valeur vénale des vignes « AOP » a atteint 140.500 euros/ha, et a progressé de 3% sur un an glissant à comparer à des hausses respectives de 4,1% pour les vignes à eaux-de-vie et 3,1% pour les « hors AOP » avec une performance notable pour le bassin viticole Corse (+16,7%).

Au titre de la même année, les volumes ont légèrement baissé en nombre de transactions (-1.9% à 9.200) mais se sont maintenu sur une pente ascendante en surface (+2,1% à 16.300 ha), dont le niveau est proche du record de 2008, et en valeur (+2,1% à 804 M€).

Le tout sachant que pour des biens d'une valeur de plus de 150.000 euros, les personnes morales agricoles captent une transaction sur deux.

VALEUR VÉNALE MOYENNE DES VIGNES EN 2015 (EN MILLIERS D'€/HA)

Bassin viticole / Région / Département	2014	2015	Evolution (en %)
Alsace Est	134,5	127,3	-5
Gironde	94,5	100,1	6
Lot et Garonne	11,9	11,9	0
Bourgogne Beaujolais Savoie Jura	148	157,9	7
Champagne	1123,1	1143,8	2

Source : SAFER

UN RENDEMENT MODESTE MAIS FIABLE

L'investissement dans un vignoble peut prendre plusieurs formes. Il peut s'agir soit d'un placement en dettes destiné à financer l'outil de production (renouvellement de chai,...), et qui procure un revenu d'intérêt, soit d'une acquisition de parcelle viticole auprès de l'exploitant qui reverse ensuite un fermage à l'investisseur. Cette dernière option présente l'avantage de permettre la détention d'un actif tangible procurant un rendement modeste mais fiable d'environ 2%, frais déduits. Ce type d'investissement ne peut s'envisager que sur des périodes de long terme, excédant le plus souvent 10 ans.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

L'investissement viticole procure de nombreux avantages fiscaux, qui raviront notamment les contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune. 50% du montant investi peuvent être déduits de l'ISF dans la limite de 45.000 euros sachant que la totalité de l'investissement réalisé est exonérée d'impôt.

Par ailleurs, 18% de la somme investie peut venir en réduction de l'IR dans la limite de 9.000 euros pour une personne seule et de 18.000 euros pour un couple marié ou pacsé.

PRIVILÉGIER LA QUALITÉ DE L'EXPLOITANT

Comme dans tout investissement, le choix du placement est essentiel. On peut trouver des placements fonciers viticoles dans tous les terroirs et il peut parfois être tentant d'acquérir de petits terroirs dont les prix n'ont pas flambé. Même si l'on assiste à un mouvement de revalorisation depuis 2014, la valeur des vignes hors AOP comme les appellations villages, n'a progressé que de 10% en 23 ans. En comparaison, les AOP ont gagné plus de 200%, et même plus de 400% pour les Saint-Julien, plus de 500% pour les champagnes, et plus de 800% pour le Pauillac sur la même période. Mais si le terroir constitue un facteur déterminant dans la valorisation du foncier, il convient de privilégier avant tout la qualité de l'exploitant (ex : la famille Schÿler pour l'exploitation des 1,26ha de Margaux acquis par Terres de France fin 2016), qui reste le seul à pouvoir obtenir de la vigne ce qu'elle a de meilleur.