



Le vin : un investissement qui allie passion et raison

Les vignobles français deviennent des placements privilégiés pour les investisseurs français et étrangers. Si bien souvent l'amour du grand vin est à l'origine de ce choix, des arguments financiers en font un placement intelligent. La vigne se révèle un investissement sécuritaire, permettant des exonérations d'impôts et des facilités lors de transmissions. Le point sur l'intérêt patrimonial et financier d'investir dans les vignobles français, et notamment bourguignons, par Jean-Claude André, associé référent Baker Tilly France en matière de viticulture.

■ **Besoin récurrent d'investisseurs pour les exploitants et propriétaires de vigne**

Ces dernières années, les cours des vignobles français se sont enflammés. Pour les exploitants et propriétaires de vignes, il devient bien souvent difficile, lors d'un partage familial, de racheter les vignes ou de dédommager les cohéritiers, d'où la nécessité de trouver des financements afin de pouvoir conserver leurs vignes.

L'envolée des prix des vignobles est un réel problème pour les acteurs locaux, qui peinent à acquérir les parcelles, car le retour sur investissement est extrêmement long :

- Difficile mobilisation de capitaux
- Besoin lourd en investissement
- Argent immobilisé, retour sur investissement à très long terme

■ **Accroissement de la demande côté investisseurs**

Bien que l'investissement dans la vigne ne donne qu'un rendement de 1 à 2 % (soit un taux très faible par rapport à d'autres investissements, comme l'immobilier par exemple), et qu'il soit à très long terme, la demande ne cesse de croître, alors que peu de vignes sont disponibles.

Attrait évident pour les grands vins

On note un attrait évident d'un certain type d'investisseurs pour les vins haut de gamme, comme les Grands Blancs de la Côte de Beaune, de cépage Chardonnay sur les communes de Meursault, Puligny, Chassagne par exemple, et les Grands Rouges de la Côte de Nuits Saint Georges, de cépage Pinot Noir, sur les communes de Gevrey, Vosne Romanée par exemple. Pouvoir approcher un grand cru et pouvoir s'offrir une « ouvrée » (en viticulture bourguignonne, on parle d'« ouvrée », ce qui correspondait à une journée traditionnelle de travail d'un ouvrier viticole, soit 428m²) font rêver la plupart des amateurs de grand vin.

Du morcellement à la concentration

Une des spécificités de la Bourgogne est la petite superficie de ses exploitations : 8 hectares en moyenne. De plus, les exploitations sont morcelées (ce qui est très différent des autres vignobles français). A titre d'exemple, plus de 80 propriétaires se partagent les 50 hectares du Clos Vougeot ; les 8 hectares de

Richebourg appartient à 11 propriétaires. Mais cette tendance au morcellement spécifique à la Bourgogne s'inverse progressivement, d'où une nécessité de concentration douce mais régulière.

Nécessité de se regrouper

Les vins français faisant partie des plus grands vins du monde, ils sont très recherchés par les investisseurs qui sont bien souvent des passionnés. Actuellement la demande est croissante, notamment sur les vins d'appellation d'origine contrôlée (AOC) : village, premier cru et grand cru.

La rareté de ces vins entraîne des pratiques de prix élevés, de plusieurs milliers à plusieurs dizaines de milliers d'euros pour une ouvrée selon les types d'appellation ; voire plusieurs centaines de milliers d'euros pour les plus prestigieuses. Les investisseurs doivent bien souvent se grouper à plusieurs pour parvenir à acquérir une parcelle de vignes, formant alors un groupement foncier viticole (GFV).

Zoom sur le profil des investisseurs dans le vin

Deux types d'investisseurs :

- les particuliers

des Français le plus souvent, 5 à 10 passionnés qui se regroupent. Bien souvent, ce sont des personnes soumises à l'ISF, bien installées dans leur vie professionnelle, ou bien qui préparent leur transmission d'entreprise, ou qui viennent de vendre leur affaire.

- les professionnels du vin

des étrangers, des importateurs, de riches amateurs par exemple, qui ont des contacts avec les viticulteurs et souhaitent pérenniser leurs relations. Le souci pour eux est de réussir à maintenir un approvisionnement régulier suffisant, compte tenu de la demande. Ces investisseurs exportent ensuite les vins de Bourgogne dans le monde entier.

■ **Avantages patrimoniaux et financiers de la vigne**

Diversification des investissements

Aux côtés des produits de placements classiques, comme l'immobilier, investir dans le vin permet de varier et de sécuriser ses placements, avec une valorisation de son patrimoine sur le long terme.

Aspect ludique de cet investissement

Pour les amateurs de grand vin, l'intérêt peut être de parvenir à monnayer son fermage en bouteilles. Cela leur permet de disposer de quelques bouteilles en provenance de leur propriété. Cela rejoint l'aspect convivial du groupement foncier viticole, la plupart du temps animé d'une bonne entente entre ses membres.

Effet de levier

L'investissement viticole entraîne un effet de levier intéressant. En effet, l'investissement de départ pour acquérir une parcelle est important en termes de mobilisation de capitaux. Cet investissement de départ, allié à des charges financières lourdes (eu égard au rendement), entraîne un déficit foncier. C'est ce déficit qui permet de défiscaliser les revenus fonciers des investisseurs.

Pour l'investisseur qui a des revenus fonciers élevés, il peut envisager un financement total ou partiel par emprunt remboursable « in fine ». Pendant toute la période d'emprunt, l'investisseur ne paie que des charges financières qui sont intégralement déductibles du fermage. Ces charges financières supérieures au fermage entraînent un déficit foncier imputable sur les autres revenus fonciers de l'investisseur.

La vigne, l'ISF et la transmission

Lorsqu'un groupement foncier viticole (GFV) achète les vignes, il les donne à bail au viticulteur. Pour bénéficier du régime de faveur, les vignes doivent être baillées à long terme, 18 ans au minimum. Pour favoriser la pérennité des exploitations, des mesures anciennes liées au Code rural et qui ont été traitées fiscalement par le législateur apportent des avantages significatifs pour les investisseurs :

- exonération de l'ISF, abattement des $\frac{3}{4}$ de la valeur jusqu'à 76 000 €, et de 50% au-delà. Cela sans limite dans le temps.

- un abattement en début de bail de 30% de la valeur de la vigne pour tenir compte de la difficulté de céder un bien donné à bail. Sur les 70% restants, l'investisseur bénéficie donc d'un abattement des $\frac{3}{4}$ ou de 50%, selon la valeur.

Au-delà de cette exonération, la vigne présente le même avantage lors de transmissions. L'investisseur bénéficie de ces mêmes abattements lorsqu'il y a transmission au profit de ses héritiers, en cas de succession ou de donation.

Exemple :

Un couple ayant deux enfants réalise un investissement de 500 000 euros pour l'acquisition d'une parcelle de vigne. Sous réserve d'un délai de 2 ans, après la conclusion du bail, une donation pourra être effectuée dans les conditions suivantes :

Prix acquisition	500 000 euros
Abattement 30 % (pour bien baillé)	- 150 000 euros
	<hr/>
	350 000 euros
Donation de chaque parent	175 000 euros
A Chaque enfant	87 500 euros
Abattement des $\frac{3}{4}$ par parent et par enfant ($76\ 000 \times \frac{3}{4}$)	- 57 000 euros
Abattement de $\frac{1}{2}$ au delà de 76 000 euros	
$(87\ 500 - 76\ 000) \times \frac{1}{2}$	- 5 750 euros
	<hr/>
Base taxable de	24 750 euros par parent et par enfant

Soit dans le cas présent, une diminution de 80 % sur la base imposable (base taxable : 24 750 x 2 parents x 2 enfants soit 20%).

Il convient de préciser que cette donation bénéficie des mêmes abattements que toute donation ou succession :

- Abattement général de 151 950 euros par parent et par enfant tous les 6 ans,
- Réduction des bases en fonction de l'âge des donateurs si la donation ne porte que sur la valeur en nue-propriété.

Un investissement garanti sur le long terme

Les surfaces qui produisent des vins de grande renommée sont rares à travers la planète, alors que le nombre d'amateurs de vin se multiplie, entraînant une augmentation de la demande au niveau international.

Les prix de la vigne ont donc tendance à augmenter, ce qui permet la valorisation du patrimoine de façon relativement certaine, sur le long terme.

▪ **Les difficultés liées à l'investissement viticole**

Trouver un viticulteur sérieux, qui élabore de bons produits

Le plus souvent, il s'agit de vignes familiales, que l'exploitant n'a pas les moyens de reprendre. Pour le viticulteur, l'objectif est d'assurer la pérennité de son exploitation, en choisissant les bons investisseurs.

Pour l'investisseur, il s'agit de parvenir à trouver des vignobles intéressants, de bonne qualité, et de trouver un viticulteur sérieux, fiable, qui élabore un vin de grande qualité organoleptique, et d'en faire un partenaire sur le long terme.

Un investissement bloqué sur 25 ans

La durée minimale du bail est de 18 ans, mais il est recommandé d'opter pour un bail de 25 ans. En effet, le bail de 25 ans permet, à son issue, de retrouver la libre disposition de sa vigne. En deçà de cette durée, l'exploitant ne peut être délogé, et son descendant dispose d'un droit à exploiter. Si cela permet de laisser mûrir son investissement, il faut en contrepartie être certain de ne pas avoir besoin de ses capitaux durant cette période.

Contacts presse :

■ Cordiane : Nicole Coiffard ou Laëtitia Vitali

Tél : 01 39 62 33 42 lvitali@cordiane.com

■ Baker Tilly France : Olivia Stamboul - ostamboul@orfis.fr

76/78 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Tél : 01 42 89 44 43 www.bakertillyfrance.com

Baker Tilly France en quelques chiffres :

- un réseau fédéraliste de 31 cabinets indépendants implantés sur le territoire français, dans les départements d'Outre-Mer et dans certains pays d'Afrique francophone
- date de création : 1974
- 112 associés et plus de 1160 collaborateurs
- un siège permanent basé à Paris
- chiffre d'affaires : 84 millions d'euros (2007)

Baker Tilly France est membre de Baker Tilly International :

- un réseau de 145 cabinets implanté dans 110 pays
- date de création : 1989
- placé au 8^{ème} rang des réseaux au niveau mondial
- 24 000 associés et collaborateurs
- un siège basé à Londres avec une équipe de permanents
- chiffre d'affaires : 2,5 milliards de dollars US (2006/07)