



# ampelio

*une vision  
pour chaque vignoble*

## DOSSIER mai 2020

### La vigne, une valeur refuge !

Investir dans la vigne apparaît d'emblée comme un moyen d'allier plaisir et passion pour le vin, ainsi que de sauvegarder un patrimoine végétal et un savoir-faire singulier, bâtis au fil des années par les générations qui nous ont précédées.

En outre, investir dans la vigne offre également la possibilité de diversifier et de sécuriser son patrimoine, de profiter d'avantages fiscaux, ou bien encore d'entamer une reconversion professionnelle.

#### POURQUOI INVESTIR DANS LA VIGNE ?

Une valeur refuge est un investissement peu risqué dont la valeur est supposée stagner ou augmenter dans le temps, même en cas de récession.

Une valeur refuge a pour objectif de sécuriser le patrimoine des investisseurs.

Tout comme l'or ou l'immobilier, la vigne peut constituer une valeur refuge intéressante pour compléter ou démarrer ses investissements.

#### QUELQUES CHIFFRES

Le vin est aujourd'hui une boisson incontournable dans le monde (25,76 milliards de litres). La croissance de la consommation accentue le phénomène de raréfaction des vins de qualité ce qui a pour conséquence une stagnation ou une amélioration de la valorisation des parcelles même en cas de crise.

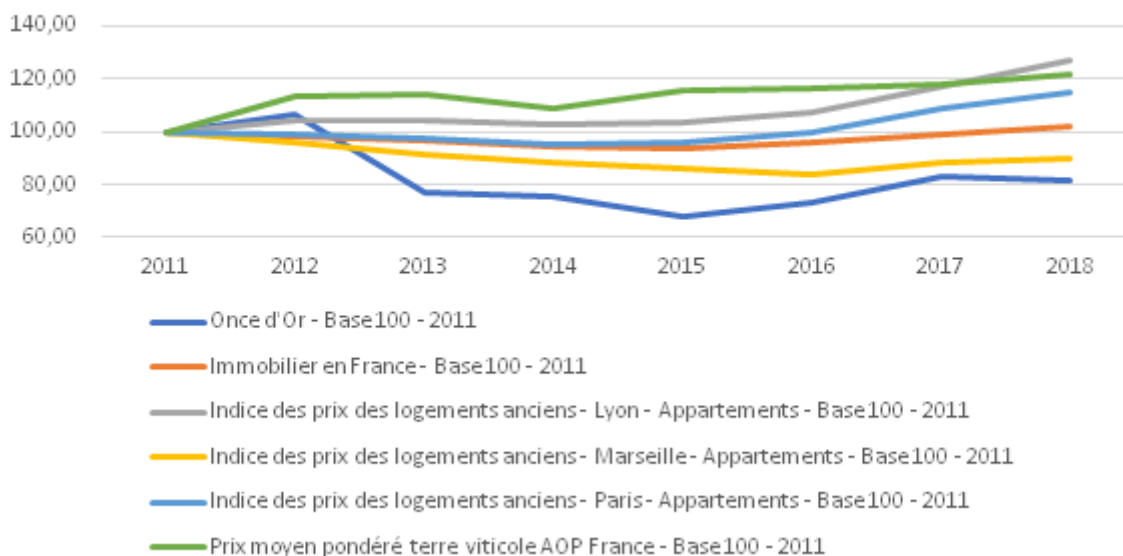
3% de la surface agricole française est plantée en vigne et représente 15% de la production agricole en valeur soit 12,5 milliards € à la production.

Les vins et spiritueux sont les 2<sup>nd</sup> produits les plus exportés par la France représentant 12,7 milliards € en 2018.

Le chiffre d'affaires des entreprises viticoles progresse en 2018 de + 2,5 % et affiche une rentabilité moyenne entre 4,5% et 10% (EBITDA/CA) selon les régions viticoles. (Source crédit agricole)



## Comparaison or, immobilier et vignoble - Base 100 - 2011



Sources : Safer (ha de vigne), Boursorama (cours de l'or), data gouv (immobilier)

Ce graphique nous montre qu'entre 2011 et 2018, le prix moyen des terres viticoles en AOP subissent moins de fluctuation que l'Or et l'immobilier. Les terres en AOP continuent de croître pour atteindre un prix moyen national à l'hectare de 180 000 €, moyenne pondérée en fonction de la superficie de chaque appellation. (Source SAFER)

L'immobilier se rapproche plus du profil du vignoble, avec des fortes disparités entre les villes, globalement l'immobilier en France est une valeur stable.

L'once d'or elle fluctue négativement et positivement, globalement sur cette période, elle n'a pas progressé (-18%). Source datagouv.

Le CAC 40 sur cette période a eu une belle progression, mais comme beaucoup de valeurs en bourse, en cas de crise la chute peut être dramatique, à l'image de ce que nous vivons avec le coronavirus (-26,5% sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 2020). Source boursorama.

Ces informations prouvent que la vigne est un investissement qui mérite réflexion et qu'elle peut s'avérer être un bon complément pour les investisseurs. Mais où investir ? En France ? Dans quel vignoble ?



Bassin viticole, département et appellation	2018	TCAM*
BEAUJOLAIS	32 309,38 €	1,0%
BORDEAUX	128 669,59 €	3,7%
BOURGOGNE	342 650,42 €	4,7%
CHAMPAGNE	1 223 318,80 €	3,5%
LOIRE	35 424,52 €	1,7%
PROVENCE	41 262,90 €	2,8%
RHÔNE	54 496,06 €	1,6%
<b>Moyenne Pondérée par hectare</b>	<b>180 020,16 €</b>	<b>2,8%</b>

Comparons les prix des terres viticoles en AOP et le \*Taux de croissance annuel moyen.

La notoriété des vins produits dans les régions viticoles historiques telles que la Bourgogne, le Bordelais ou la Champagne, n'est plus à prouver. Partout dans le monde les consommateurs en sont friands, ce qui a pour impact d'augmenter la valeur à l'hectare des parcelles de vigne de ces régions chaque année. L'acquisition par certains groupes français ou étrangers a également accentué l'effet spéculatif sur ces régions.

En dehors de ces régions historiques, la Provence tire aussi son épingle du jeu. En effet, les vins rosés ayant le vent en poupe et séduisant un nombre important de consommateurs dans le Monde, cela impacte directement la croissance de la valeur à l'hectare du vignoble provençal.

Enfin la Loire, le Rhône et le Beaujolais construisant peu à peu la réputation de leurs vins à l'international, affichent des prix à l'hectare moins élevés et une demande plus modérée mais néanmoins croissante. La croissance de cette demande s'explique d'ailleurs en partie par le prix moins coûteux d'un outil de production clé en main, que dans les régions historiques.

Si l'investissement dans un vignoble représente un placement dans la mesure où il sera susceptible d'être revendu plus tard à un prix constant voire supérieur, il faut également souligner que l'investissement dans un vignoble donné en fermage permet de percevoir un revenu. En Loire un investissement dans un vignoble donné en fermage dégage une rentabilité de l'ordre de 3 à 4% net.

De plus, la vigne étant moins liée aux marchés financiers que l'or et que l'immobilier, les fluctuations négatives que nous avons observées sur le graphique plus haut, se ressentent moins sur la valeur d'une parcelle de vigne.

Quel que soit le contexte financier l'activité de la vigne et du vin se poursuit.

On observe par exemple que, lors de la crise actuelle engendrée par le Coronavirus, malgré une diminution des ventes habituelles, les vigneron font face, poursuivant le commerce auprès des particuliers par des biais tels que livraisons à domicile, click and collect, etc...

Par ailleurs, la nature n'attendant pas, l'activité dans les vignes se poursuit également. Ainsi la récolte 2020 se prépare déjà et livrera son nouveau millésime le printemps prochain.



## LES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT FONCIER

Avant de se lancer dans l'acquisition d'un ensemble foncier viticole complet, il existe des possibilités d'intégrer ce marché grâce aux groupements fonciers viticoles (GFV).

Un GFV a pour but de confier l'exploitation des terres viticoles à des professionnels du vin (exploitants) en échange d'un loyer (fermage). Le placement dans un GFV découle sur une réduction de l'ISF ou de l'impôt en cas de succession.

Pour l'ISF, à condition que les parts soient détenues depuis plus de 2 ans, celles-ci bénéficient d'un abattement de 75% de leur valeur (limite de 101 897€) et 50% au-delà (art 976 du CGI).

Pour l'IR, les dividendes sont taxés comme revenus fonciers.

Pour une donation, à condition que le donateur possède les parts depuis 2 ans ou plus et que le donataire les conserve 5 ans minimum après la donation, les parts pourront bénéficier d'un abattement de 75% dans la limite de 300 000€ et de 50% au-delà (art 793 et 793 bis du CGI).

Enfin, pour les amateurs de vin, il est possible chaque année de recevoir les dividendes sous forme de bouteille de vins (produite par l'exploitant du GFV) ou sous forme classique monétaire. L'investissement financier rime alors pleinement avec passion.

## ZOOM VAL DE LOIRE AVEC AMPELIO EXPERT EN TRANSACTION VITICOLE

Depuis 2002, AMPELIO accompagne chaque année des transactions viticoles sur le Val de Loire. Elles sont le fruit de notre méthodologie et de notre expertise en transmission, reprise ou reconversion viticole.

Le Val de Loire, est une région viticole française qui a le vent en poupe. Les vins du Val de Loire séduisent de plus en plus à l'international, grâce à

- la diversité de ses terroirs et à la typicité de ses vins (blanc, rouge, rosé et fines bulles). Cette diversité permet au Val de Loire de répondre favorablement aux attentes des consommateurs et d'adapter sa production.
- La proximité de Paris et la facilité d'accès, quelle que soit la région
- L'histoire des châteaux de la Loire qui apportent une notoriété culturelle

Quelques chiffres (source : Interloire) :

320 millions de bouteilles vendues dans 160 pays

CA de 1,3 milliards € dont 278 millions à l'export (21%)



51 appellations

Vignoble inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

41% de vins blancs, 24% de vins rosés, 21% de vins rouges, 14% de fines bulles.

Entre 2011 et 2018, le taux de croissance annuel moyen des prix à l'hectare du vignoble de Loire est de 1,7%.

En 2018, la valorisation moyenne d'un hectare de vigne en AOC dans le Val de Loire s'élève à 34 424 € (Source SAFER)

L'expérience AMPELIO sur le Val de Loire démontre des transactions pour une fourchette de prix à l'hectare allant de 10 000 € à 350 000 €.

**Vous avez un projet d'investissement, de reconversion, d'acquisition de domaine viticole, nous sommes à votre écoute pour vous accompagner au mieux dans votre démarche.**

Depuis plus de 10 ans AMPELIO accompagne des transactions viticoles sur le Val de Loire. Elles sont le fruit de notre méthodologie et de notre expertise en transmission, reprise ou reconversion viticole.

**Vous souhaitez nous contacter ?**

Retrouvez-nous sur <https://ampelio.fr/>

Ou écrivez-nous sur l'adresse [contact@ampelio.fr](mailto:contact@ampelio.fr)