

LE FIGARO

Investir dans la vigne : le palmarès 2024 des appellations qui prennent de la valeur

Par Paul Carcenac
Publié le 20/07/2024 à 18:00

EXCLUSIF - À rebours de la crise, les prix à l'hectare des vignobles continuent de progresser, surtout dans certaines appellations dont la réputation s'améliore. Les petits épargnants - via des parts de groupements fonciers viticoles (GFV) - tirent leur épingle du jeu.

C'est une valeur refuge, l'un des seuls «domaines» de l'immobilier qui ne vacille pas dans le contexte actuel. L'hectare de vigne (AOP) continue de s'afficher à la hausse (+1,6% sur un an à l'échelle du pays). Contrairement aux idées reçues, tout un chacun peut choisir un vignoble dans lequel investir, via un groupement foncier viticole (GFV). Un tel placement rapporte entre 1% et 2% par an quand il est rémunéré en argent et jusqu'à 5% quand les dividendes sont des bouteilles. Surtout, la fiscalité est intéressante (lire plus bas). Enfin, comme le bon vin, l'investissement s'apprécie sur le temps long. La valeur des parts est directement liée au prix du foncier viticole. Avec souvent de bonnes surprises à la clef en matière de plus-value : «Sur 15 ou 20 ans, le prix des parts a été au moins multiplié par deux pour nos clients», témoigne Jean-Claude Chasson, fondateur de Bacchus Conseil, société spécialisée dans les GFV. Toutefois, pour s'y repérer, il faut savoir sentir les appellations qui montent. Découvrez quels sont les vignobles les plus propices pour réaliser une opération «juteuse».

GFV : pourquoi la fiscalité est intéressante

Les Groupements Fonciers Viticoles (GFV) ont bien des atouts en matière fiscale. Premièrement, une partie du placement (18%) est déductible de l'impôt sur le revenu (dans la limite de 50.000 euros par personne). Ensuite, sur l'IFI, un abattement de 75% sur la valeur déclarée des vignes est applicable. Ce taux est aussi celui qui s'applique en matière de succession ou de donation.

Les 50 appellations dont le prix a le plus augmenté sur les 10 dernières années

Rang	Appellation	Evolution	Prix à l'hectare 2013	Prix à l'hectare 2023
1	Pomerol	+122,2%	900 000	2 000 000
2	Languedoc - Pic Saint-Loup	+102,7%	37 000	75 000
3	Touraine (Loiret-Cher)	+100%	7 000	14 000
3	Drôme (vins IGP)	+100%	7 000	14 000
5	Coteaux du Vendômois	+87,5%	4 000	7 500
6	Sancerre	+85,7%	140 000	260 000
7	Luberon	+84,6%	13 000	24 000
8	Saumur (Maine-et-Loire)	+82,4%	17 000	31 000
9	Côtes de Provence zone Littoral de Provence	+81,8%	55 000	100 000
10	Bourgogne premier cru rouge	+81%	525 000	950 000
11	Bourgogne premier cru blanc	+77,2%	1 270 000	2 250 000
12	Vin de Corse (Figari, Sartène, Porto-Vecchio)	+75%	16 000	28 000
13	Pyrénées-Orientales (Vins sans IG)	+69,2%	6 500	11 000
14	Languedoc - Terrasses du Larzac	+68,8%	16 000	27 000
15	L'Etoile	+66,7%	21 000	35 000
16	Cognac Petite Champagne (Charente)	+65,7%	35 000	58 000
17	Bourgogne appellations communales Côte de Nuits rouge	+65%	500 000	825 000
18	Bourgogne appellation régionale (Côte-d'Or)	+64,7%	34 000	56 000
19	Bourgogne appellations communales Côte de Beaune blanc	+62,7%	590 000	960 000
20	Cognac Borderies (Charente-Maritime)	+62,5%	40 000	65 000
21	Cognac Bons bois (Charente)	+60%	25 000	40 000
21	Cassis	+60%	75 000	120 000
23	Côtes du Jura	+59,1%	22 000	35 000
24	Crozes-Hermitage	+57,9%	95 000	150 000
25	Cognac Fins bois (Charente-Maritime)	+57,1%	35 000	55 000
26	dont Côtes de Provence zone Coteaux de Provence	+57,1%	35 000	55 000
27	Cognac Petite Champagne (Charente-Maritime)	+56,3%	40 000	62 500
28	Cognac Borderies (Charente)	+54,8%	42 000	65 000
29	Anjou et Anjou Villages	+53,8%	13 000	20 000
30	Gigondas	+53,6%	140 000	215 000



Posséder un vignoble (ou du moins une fraction) n'est pas un rêve inaccessible. NDABCREATIVITY - stock.adobe.com

Rang	Appellation	Evolution	l'hectare 2013	l'hectare 2023
31	Ventoux	+53,3%	15 000	23 000
32	Canon Fronsac	+50%	60 000	90 000
32	Pauillac	+50%	2 000 000	3 000 000
32	Bourgogne appellations communales Côte de Beaune rouge	+50%	280 000	420 000
32	Vins IGP et sans IG (Haute-Corse)	+50%	12 000	18 000
32	Vins sans IG (Hérault)	+50%	10 000	15 000
32	Vins IGP et sans IG en zone Armagnac	+50%	9 000	13 500
32	Chevigny	+50%	8 000	12 000
32	Vins sans IG (Ardèche)	+50%	10 000	15 000
32	Vins IGP et vins sans IG (Vaucluse)	+50%	10 000	15 000
41	Côtes de Provence	+49,6%	40 117	60 000
42	Ajaccio	+47,4%	19 000	28 000
42	Grignan-les-Adhémar	+47,4%	9 500	14 000
44	Châteauneuf-du-Pape	+45,7%	350 000	510 000
45	Haut-Poitou	+44,4%	9 000	13 000
46	Coteaux du Layon	+43,8%	16 000	23 000
47	Languedoc - Picpoul de Pinet	+43,5%	23 000	33 000
48	Saint-Estèphe	+42,9%	350 000	500 000
49	Saint-Nicolas-de-Bourgueil	+42,9%	35 000	50 000
50	Lirac	+42,9%	28 000	40 000
51	Cognac Bons bois (Charente-Maritime)	+40%	25 000	35 000

Pomerol, le prestige a un prix



À Bordeaux, la prestigieuse appellation Pomerol, portée par ses très grands noms (Pétrus, Château Lafleur, Château L'Evangile...) est celle dont le prix du foncier a le plus grimpé sur 10 ans (+122%). En 2018, Petrus a vendu 20% de son domaine à un milliardaire américain pour un montant non divulgué, mais les médias évoquaient alors un véritable record (87 millions d'euros l'hectare). Dans la foulée de ce type de transactions dorées, c'est toute l'appellation qui se trouve valorisée à la hausse. «Pomerol symbolise l'ultra premium», rappelle Jean-Marie Cardebat, économiste spécialisé dans le secteur du vin. «Dans le Bordelais on assiste à un effondrement du prix des vignes de l'entrée de gamme, comme l'Entre-deux-Mers, mais le luxe ne connaît pas la crise», poursuit ce professeur à l'Université de Bordeaux. La rareté - Pomerol ne compte que 786 hectares - va de pair avec un ticket d'entrée excessivement élevé, estimé à 2 millions l'hectare par la Safer. C'est aussi pour cette raison qu'il est difficilement possible d'investir via des GFV dans cette appellation. Il n'existe qu'une centaine de propriétés sur ce petit bout de rive droite.

Cette progression continue de la valeur de la vigne à Pomerol (mais aussi pour d'autres terroirs prestigieux en Bourgogne pour les premiers crus rouge et blanc, Côte de Nuits, Côte de Beaune...) s'explique par la «valeur émotionnelle» des terroirs de prestige. Leur valeur est décorrélée du retour sur investissement. «C'est quelque chose qui est pris très au sérieux par les économistes. On est sur des choses qui se dépassent le cadre économique strict. Il y a une part de rêve. Pomerol, c'est iconique», s'exclame Jean-Marie Cardebat.

Pic Saint-Loup, à la mode du Languedoc



Les vignes autour du Pic Saint-Loup. Unclesam - stock.adobe.com

La montée en gamme devance souvent celle des prix. C'est mécanique. Le vignoble du Pic Saint-Loup, dans le Languedoc, en est une illustration. Ces vins (principalement des rouges et des rosés), sont de plus en plus réputés. «C'est un véritable phénomène de mode», confirme Jean-Claude Chasson, fondateur de Bacchus Conseil, qui a commercialisé il y a quelques années un GFV de cette appellation : le Domaine de la Costesse. «On bénéficie d'une belle notoriété, nous avons l'image d'un vin de terroir de qualité, une valeur sûre avec laquelle on a peu de chances de se tromper», assure à son tour Sophie Landreau, directrice du syndicat des vignerons du Pic Saint-Loup.

L'augmentation du tarif de l'hectare vigne sur 10 ans (+102%) est tonitruante. Elle correspond à cette évolution de la qualité, qui s'est logiquement répercutée dans le prix des bouteilles, puisque ces vins se positionnent désormais dans le haut de gamme. «Le but lorsque nous avons réorienté l'appellation, c'était d'aller sur les tables étoilées, d'associer le Pic Saint-Loup à la gastronomie», continue Sophie Landreau. Les bouteilles s'exportent aujourd'hui bien au-delà des frontières de la région Occitanie, à Paris et même à l'étranger pour 15% de la production.

Le sud de la vallée du Rhône et les vins du Val-de-Loire se placent bien

Dans la suite de notre classement, on retrouve deux tendances fortes. La première est l'augmentation des prix du vignoble en vallée du Rhône méridionale, dans les départements de la Drôme (vins IGP, +100%) et du Vaucluse (AOC Luberon, +84%). Dans ces zones très fréquentées, l'intérêt pour les investisseurs est souvent lié à l'œnotourisme. «Un caveau de vente permet de rentabiliser sa production, alors même que le prix du vin reste relativement faible en vrac», pointe Jean-Claude Chasson, au sujet des vins du Luberon qu'il connaît bien puisqu'il vit dans la région. «Et si sur la propriété il y a une maison de maître, c'est aussi ce qui participe à sa valorisation importante», continue-t-il.

Autre fait marquant, la présence de nombreuses appellations du Val de Loire dans le haut de notre palmarès. En particulier des vignobles en AOP Touraine (+100%) ou de l'appellation Coteaux-du-Vendômois (+87%)... On retrouve aussi le vignoble de Saumur (+82%). On peut rajouter le Sancerre (+85%), qui fait partie de la région viticole voisine du Centre-Loire. Tous ces noms ont conquis les palais ces dernières années. «Le profil de nos vins est en phase avec les envies actuelles des

consommateurs: de la fraîcheur, un caractère fruité, de la souplesse, note Sophie Talbot, même sur les rouges on est sur des vins qui ont du corps mais qui sont assez accessibles, avec des degrés d'alcool modérés. C'est aussi une attente des clients, estime la directrice de l'interprofession des vins de Loire. Les ambitions sont élevées pour les années à venir, notamment celle d'atteindre 30% de ventes à l'export (aujourd'hui la part est de 20%). «Nos atouts - heureusement ou malheureusement - ne se retranscrivent pas encore dans la valeur [marchande, NDLR] de nos vins. Nous avons un immense potentiel, de l'or entre nos mains et il faut arriver à le faire savoir, travailler notre notoriété», conclut Sophie Talbot. De quoi avoir de l'espoir quant à l'évolution future du foncier viticole.