

PLACEMENTS

Les groupements fonciers viticoles, l'investissement terre à verre

Bacchus, Dionysos et Osiris représentent les dieux du vin pour les Romains, les Grecs et les Égyptiens. De la mythologie au 21^e siècle, ce nectar couleur or ou rubis ne laisse personne indifférent que l'on soit néophyte, amateur éclairé ou professionnel. Un placement de niche dans une stratégie patrimoniale qui offre un lien unique entre le producteur et le consommateur.

Dossier réalisé par Jean-Baptiste Marcy

Le vin fait partie des investissements « plaisir » qui offrent bien plus qu'une rentabilité. Pouvoir serrer la main du vigneron, découvrir le fonctionnement d'une exploitation, partager une bonne bouteille entre amis ou en famille, découvrir un nouveau terroir sont autant de bonnes raisons pour allouer une partie de son patrimoine à l'élixir grenat. « Il est l'heure de s'enivrer ! », récitait Charles Baudelaire dans son poème le *Spleen*. Nous dirons plutôt qu'il est l'heure de franchir le pas, notamment dans cette période où la viticulture traverse des soubresauts.

Il est certain qu'avec un ticket d'entrée très abordable, le cercle des passion-



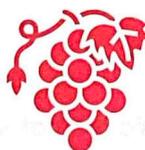
Entrepôts de stockage de bouteille de vins de U'Wine

nés d'œnologie n'est pas le club fermé qu'il était auparavant. Investir dans le vin

devient nettement plus accessible qu'il y a quelques années. Il appartient à chacun de se constituer un cave personnelle au gré du temps entre escapades dans les terres viticoles, foires aux vins ou achats en ligne par exemple.

Il est également possible d'investir par le biais de société de gestion avec des avantages non négligeables.

Les GFV : un régime fiscal attractif



Impacts sur l'IFI

L'assiette de taxation à l'IFI est réduite de 75 % dans la limite de 101 897 € et de 50 % au-delà de cette somme. Il faut pour cela détenir ses parts dans le GFV depuis au moins deux ans, et que celui-ci ait consenti un bail de 18 ans ou plus.

Fiscalité sur les successions et les donations

Dans le cadre d'une succession ou d'une donation, les parts sont exonérées de droits à hauteur de 75 % dans la limite de 300 000 € et 50 % au-delà. L'exonération partielle n'est acquise qu'à la condition que le donateur ou défunt ait conservé ses parts pendant au moins deux ans, et que le donataire ou héritier s'engage à les conserver à son tour pendant cinq ans au moins. En outre, et depuis le 1^{er} janvier 2023, le plafond de l'exonération à hauteur de 75 % est porté à 500 000 €, à la condition cette fois que le donateur ou défunt conserve les parts pendant dix ans à partir de la transmission.

Un bel instrument de diversification

Les groupements fonciers viticoles (GFV) constituent avant tout un outil de diversification patrimoniale, de réduction de l'IFI et d'optimisation de la succession. Cerise sur le gâteau, le GFV peut procurer un rendement intéressant même si ce dernier demeure extrêmement variable selon les parcelles et les vignobles. Il s'agit de l'un des rares placements financiers permettant une rétribution en nature doublée d'une certaine jouissance du fait de recevoir du vin issu des vignes du domaine viticole. Pour les contribuables fortement imposés, notamment en matière d'IFI, il s'agit d'un excellent moyen de réduire ses impôts. >>>

>>>



Vignes de Gigondas, Bacchus Conseil

Les points d'attention à ne pas oublier :

- **Risque de perte en capital** : la valeur des vignobles peut varier dans le temps (fluctuation du marché du vin)
- **Aléas climatiques, mauvaises récoltes, incendie, risques phytosanitaires**
- **Faible liquidité** : la revente des parts de GFV n'est pas assurée. Elle se fait de gré à gré, et les conditions et délais de revente dépendent du marché de l'offre et de la demande.

Selon les données de la Safer, la production viticole est disparate entre progression dans certains bassins et repli dans d'autres, en raison du mildiou, une maladie de la vigne, et de la sécheresse, sans compter sur une pluviométrie excessive en 2024. Les ventes de vins sur le marché intérieur comme les exportations reculent en volume et en valeur. Les chiffres publiés fin avril par l'Organisation internationale de la vigne et du vin montrent une baisse de

10 % de la production et une consommation en regression de 2,6 %. La crise du vin rouge touche le Bordelais et les Côtes-du-Rhône.



Les intérêts des investisseurs se traduisent généralement par des rendements en bouteilles

Fiscalité des revenus

Les revenus perçus par un associé de GFV sont considérés comme des revenus fonciers. Deux choix de régimes sont possibles :

- **Le régime microfoncier** : concerne les contribuables dont les revenus fonciers ne dépassent pas les 15 000 €. Il est applicable sous certaines conditions aux revenus provenant de parts de groupement foncier viticole (GFV) ou agricole (GFA). Il permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % sur ces revenus.
- **Le régime réel** : l'investisseur peut déduire des revenus du GFV les charges suivantes : impôts fonciers, assurances, intérêts d'emprunt, frais de gestion.

Fiscalité des plus-values

L'incitation est forte pour une détention longue. Les plus-values sont taxées selon le régime des plus-values immobilières avec des abattements en fonction de la durée de détention :

- 6 % d'abattement par an de la 6^e à la 21^e année de détention,
- 4 % à la 22^e année,
- exonération totale à partir de la 23^e année.

En ce qui concerne les prélèvements sociaux :

- 1,65 % d'abattement de la 6^e à la 21^e année de détention,
- 1,60 % à la 22^e année, puis 9 % par an de la 23^e à la trentième année pour aboutir à une exonération totale.

Redevenue première productrice mondiale de vin en 2023, la filière viticole française est confrontée à une surproduction sur fond de baisse de la consommation.

Tous les cépages et appellations sont touchés, à des degrés certes variables. Le gouvernement a annoncé la mise en œuvre d'un dispositif d'aides conjoncturelles et structurelles pour arracher et restructurer le vignoble.

Vous trouverez dans ce dossier les points de vue de deux groupements fonciers viticoles : Hélène Corre, directrice générale associée de Bacchus Conseil, et Emilie Bourgeat, présidente du GFV Saint Vincent. Thomas Hébrard, fondateur de U'Wine, négociant en vin et mandataire de cave complète ces expertises. ■

« Nous soutenons l'installation de jeunes vigneron »

Hélène Corre, directrice générale associée de Bacchus Conseil

Quelles sont vos origines ? Bacchus Conseil a été fondé en 1989 avec la création du premier groupement foncier viticole sur l'appellation AOC Châteauneuf-du-Pape. L'entité a véritablement pris son envol en 2013, lorsque le nom commercial et la marque ont été déposés. Jean-Claude Chasson, le fondateur, était à l'origine propriétaire d'une société d'expertise comptable réputée dans le milieu agricole et viticole. Il a ainsi accompagné de nombreux vigneron, notamment sur les appellations Côtes-du-Rhône et Châteauneuf-du-Pape. Les premiers souscripteurs provenaient des clients des domaines viticoles. Aujourd'hui, Bacchus Conseil a réalisé plus de 95 opérations sur 32 appellations différentes.

Quel est le ticket d'entrée ?

Le ticket moyen d'investissement est d'environ 6 000 à 7 000 €, avec des investissements débutant à 3 400 € et pouvant atteindre 10 000 ou 15 000 €, selon la taille du domaine et l'appellation. En général, les investisseurs ont la possibilité de choisir entre un rendement en bouteilles (4,5 à 5,5 %) ou en numéraire (1,5 à 2,5 %). La majorité des associés optent pour des rendements en bouteilles !

Quelles sont les caractéristiques de cet investissement ?

Les groupements fonciers viticoles ou agricoles réunissent des investisseurs particuliers pour effectuer l'achat de foncier agricole uniquement, ce qui permet d'éviter les coûts de maintenance ou de rénovation. Un fermage est établi, garantissant un rendement fixe. Les frais liés à l'acquisition, comme les frais de notaire et les droits de mutation, sont inclus dans la valeur de la part. Les investisseurs n'ont que les frais de commercialisation à payer, qui s'élèvent en moyenne à 12 % TTC (10 % HT) de la valeur foncière de la part. La durée moyenne de détention des parts est généralement de 8 à 12 ans, les investisseurs cherchant souvent à donner un sens à leur épargne ou à transmettre leur

patrimoine. Les acquisitions sont souvent sécurisées par la Safer, garantissant ainsi le prix du foncier.

Que proposez-vous aux associés-épargnants ?

Nous organisons des assemblées générales annuelles au domaine, offrant aux associés l'occasion de découvrir le vignoble, de rencontrer l'exploitant et de profiter d'une dégustation. Cela renforce le lien entre les investisseurs et les domaines, tout en attirant de nouveaux prospects. Bacchus Conseil gère le suivi administratif et la participation des associés. Le formalisme est un peu plus léger que pour des produits financiers ; notre service juridique veille néanmoins à la conformité légale et à la protection des investisseurs. Par ailleurs, Bacchus Conseil assure dans la mesure du possible le marché secondaire.



La majorité des associés optent pour des rendements en bouteilles !

Quels sont les risques ?

En cas de mauvaise récolte, le loyer reste dû, mais les investisseurs soutiennent l'exploitant plutôt que de le mettre en difficulté. Si la récolte est inférieure à 75 % du rendement attendu, l'exploitant peut choisir de verser la rémunération uniquement en numéraire, bien qu'il privilégie généralement l'offre de bouteilles. Les associés sont informés des cuvées disponibles, et des alternatives peuvent être proposées, comme remplacer un rare Châteauneuf-du-Pape blanc par une cuvée en rouge, permettant ainsi aux investisseurs de découvrir de nouvelles options.



Le vin est un symbole en France, quelle est votre touche personnelle ?

Bacchus Conseil se concentre sur la préservation du patrimoine au sein des exploitations agricoles et viticoles. Environ 40 % des investissements concernent la transmission d'exploitations ou le partage familial, tandis qu'une autre partie vise à agrandir ou préserver des parcelles déjà exploitées. Beaucoup de domaines ne possèdent pas toutes leurs terres, rendant crucial le maintien de ces exploitations face à des ventes potentielles. Nous soutenons également l'installation de jeunes vigneron, notamment dans des appellations telles que les Terrasses du Larzac et le Condrieu. Parfois, la création d'un GFV ou d'un groupement foncier agricole (GFA) intervient pour aider à la trésorerie de l'exploitation, par exemple, pour la rénovation de caves ou l'achat de matériel.

Un exemple récent à nous fournir ?

Nous venons d'accompagner un jeune vigneron dans les Corbières, une appellation souvent sous-estimée. Bien que les vins de Corbières aient la réputation d'être rustiques et peu intéressants, les méthodes de vinification ont évolué, et des produits de qualité émergent, sur des vins davantage sur le fruit et la finesse. L'accent est mis sur la solidarité, l'accompagnement des exploitants, et la transmission du savoir-faire viticole, éléments fondamentaux pour garantir un avenir prometteur aux vignobles et à ceux qui les soutiennent. ■ >>>