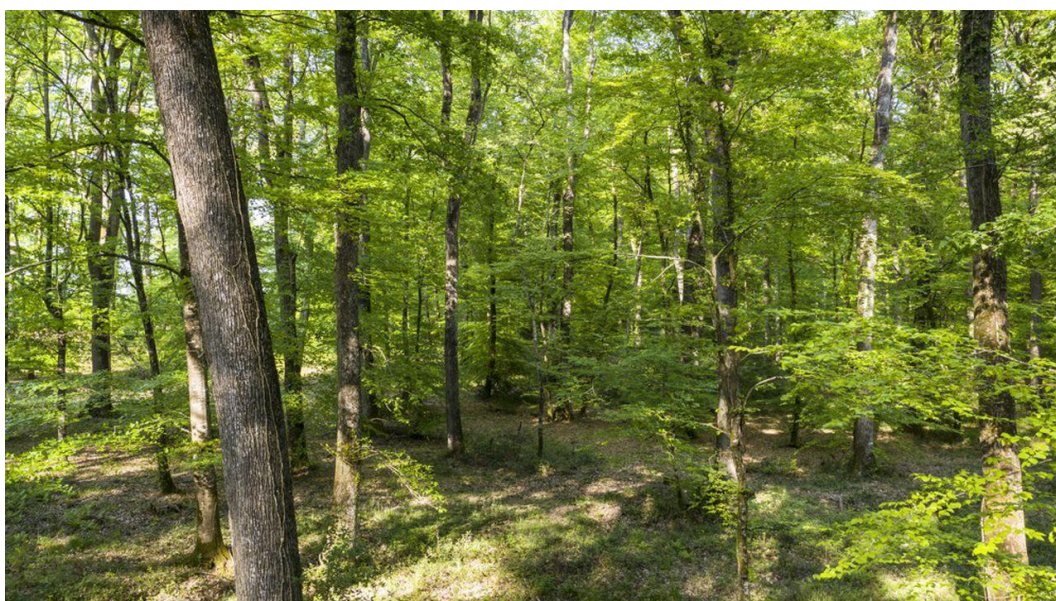




Placements : le retour à la terre

Investir dans les actifs réels que sont les terres, forêts ou vignes permet de diversifier son patrimoine en s'inscrivant dans la mouvance écologiste. Malgré des rendements aléatoires, ces actifs tangibles sont susceptibles de se valoriser, à condition de les détenir longtemps.



Terres, forêts et vignes connaissent depuis plus de dix ans une hausse continue du prix moyen de l'hectare. Toutefois, l'année 2019 a été marquée par quelques signes d'essoufflement. (iStock)

La crise sanitaire donne plus de saveur aux actifs tangibles que sont les forêts, les vignes et les terres agricoles. « Ces placements sont éthiques, en lien avec la nature, l'environnement. Ils ont du sens et profitent du regain de conscience lié à l'urgence écologique », indique François Mollat du Jourdin, secrétaire général de l'Association française du family office (Afo).

Malgré le Covid, « la demande des acheteurs n'a pas fléchi », souligne Benoît Léchenault, directeur gérant d'Agrifrance, département de BNP Paribas Wealth Management. Cet ancrage dans le réel rassure quand tous les repères sont bousculés. D'autant plus que ces actifs ont l'avantage d'être décorrélés des marchés financiers. « Ce choix d'investissement est souvent guidé par deux moteurs. D'abord, le plaisir d'être propriétaire d'hectares que l'on peut arpenter, sentir et toucher. Ensuite, le souhait de diversifier ses avoirs lorsqu'on dispose déjà d'un patrimoine financier et immobilier important », explique Brice Laurent, consultant chez Fidroit.

Un actif trophée

[Visualiser l'article](#)

« Acheter ce genre d'actifs doit s'inscrire dans une stratégie patrimoniale à long terme », précise [Grégory Lecler](#), conseiller en gestion de patrimoine au cabinet [Prudentia Patrimoine](#). En outre, détenir une forêt ou une propriété viticole constitue un actif « trophée » qui procure fierté et satisfaction.

Reste que la pandémie pourrait avoir un « effet retard » et peser sur les prix de certains de ces actifs. « Ces dix dernières années, le marché du foncier rural a plutôt évolué à la hausse. C'est un gros paquebot, qui avançait jusqu'à présent avec une forte inertie aux éléments externes. La crise sanitaire qui a engendré des problèmes de commercialisation, les différents épisodes de la canicule et le réchauffement climatique pourraient mettre un terme à cette tendance à l'horizon 2020 et 2021. Les actifs de moyenne et bas de gamme pourraient baisser, en revanche, le haut de gamme devrait être épargné », avance Benoît Léchenault.

« Effectivement, il pourrait y avoir de tels effets même s'il est encore trop tôt pour détecter leur ampleur », reconnaît prudemment Emmanuel Hyst, président de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement établissements fonciers et d'établissement rural (FNSafer).

Petit tassement des prix des forêts

Si l'on regarde dans le rétroviseur, terres, forêts et vignes connaissent depuis plus de dix ans une hausse continue du prix moyen de l'hectare (voir illustration). Toutefois, l'année 2019 a été marquée par quelques signes d'essoufflement. Selon la FNSafer, les terres et prés libres restent quasi stables (+0,6 %), se négociant en moyenne 4.460 euros l'hectare. « L'an passé, nous avons pour la première fois constaté un tassement du prix des forêts. La crainte du changement climatique et surtout les maladies des arbres provoqués par les insectes rendent les acheteurs plus indécis », commente Emmanuel Hyst.

La valeur moyenne de l'hectare a reculé de 1,1 %, à 4.190 euros. « La valeur d'une forêt dépend à 75 % de la qualité des arbres, et le reste de la typologie des sols, de la pluviométrie et de l'orientation de la parcelle », affirme Arnaud Filhol, cofondateur et directeur de France Valley.

« Il faut prendre soin de choisir une forêt équilibrée en peuplement, autrement dit qui dispose d'arbres de tous âges pour assurer un rendement continu sur la durée », précise Olivier Segouin, président de Domaines & Patrimoine. Près de 90 % des transactions se réalisent entre 620 et 12.470 euros l'hectare mais cela peut monter à 20.000 euros l'hectare. Selon la région, la superficie et la taille de la parcelle, cet investissement peut se chiffrer de 5 à 10 millions d'euros. Pour espérer capter de la plus-value, il faudra détenir la forêt plusieurs décennies.

Prix contrastés de la vigne

Dans le secteur vin, le contentieux commercial entre la France et les Etats-Unis, qui dure depuis près de deux ans, commence à peser sur ce marché fortement exportateur. Le prix des vignes AOP reste néanmoins à des niveaux élevés et stables, à 148.100 euros. Toutefois, les écarts sont marqués. Cela va de 8.000 jusqu'à plus de 1.000.000 euros l'hectare dans les AOC de Bourgogne et de Champagne. « Jusqu'à présent, toutes les régions ont bien progressé, quel que soit le type de vin. Toutefois cela pourrait changer. Il faut rester vigilant sur la qualité des actifs et la commercialisation des vins », indique Benoît Léchenault.

Pour ceux qui veulent pousser le bouchon plus loin, l'achat en solo d'un domaine viticole est une autre étape. « Beaucoup d'acheteurs ayant cédé leur société et désireux de changer de vie décident de démarrer une nouvelle activité professionnelle. Ils décident de se faire vigneron, et deviennent alors propriétaires de vignes et de la maison qui va avec. Il faut parfois quinze ans pour créer une marque dans le vin », explique Matthieu Gombault, responsable wine banking à la Société Générale Private Banking.



[Visualiser l'article](#)

Selon les régions et les cépages, les écarts de prix sont contrastés. « *Les tickets d'entrée démarrent au-dessus de 500.000 euros et montent jusqu'à plusieurs dizaines de millions d'euros. On trouve difficilement des biens à moins de 4 millions d'euros dans des appellations célèbres de Bordeaux et de Bourgogne* », précise ce dernier. La plus-value potentielle d'un investissement dans le vin dépendra à la fois de la qualité de la production du domaine, de l'écoulement des ventes et de la valorisation des terres sur la durée.

Côté rendements

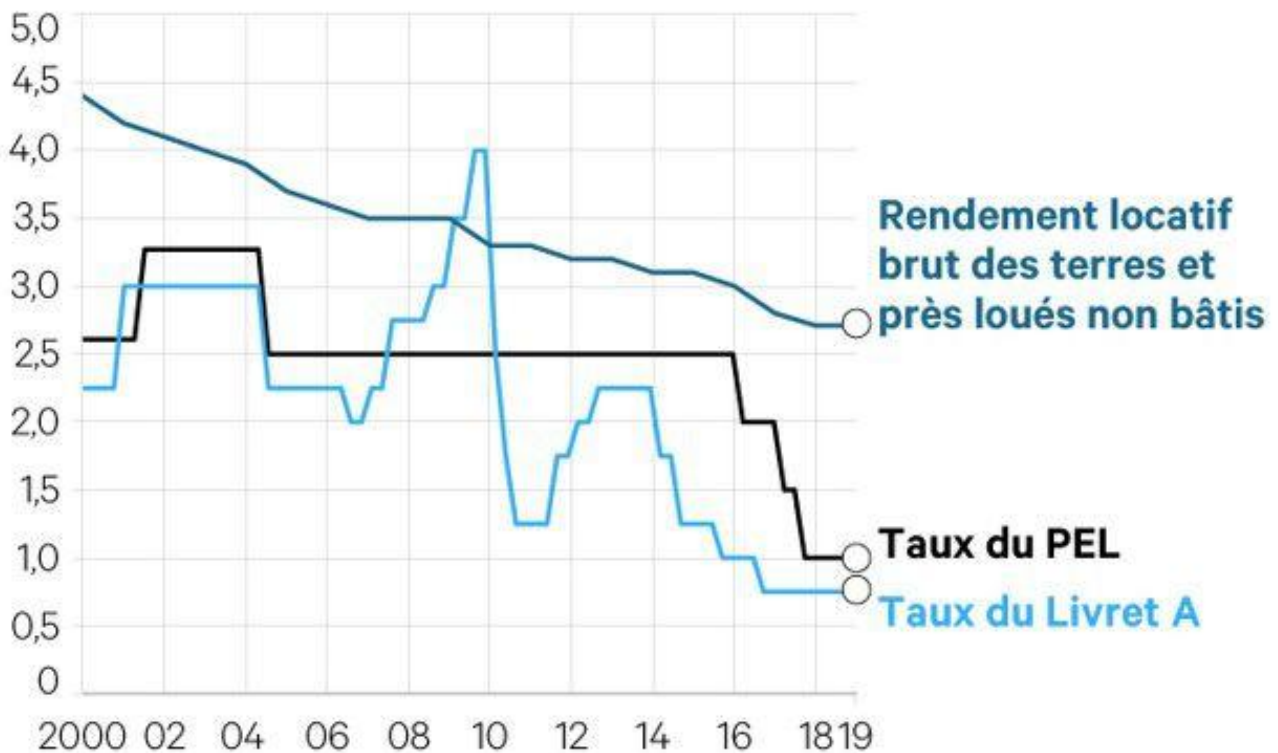
Outre les avantages fiscaux qu'ils procurent, ces actifs tangibles affichent des rendements réputés modestes mais qui redeviennent compétitifs par rapport à ceux enregistrés désormais par d'autres classes d'actifs. En 2019, les terres agricoles ont servi 2,71 % en moyenne.

De son côté, la forêt rapporte entre 1 % et 2 % par an, souvent grâce aux revenus issus des coupes de bois et des droits de chasse, surtout en Sologne et dans le Bassin parisien. Dans la vigne, c'est plus complexe. Tout va dépendre de la localisation de la parcelle ou de la propriété. Jamais garantis, ces rendements peuvent, certaines années, être grevés par des risques liés aux aléas climatiques et phytosanitaires. Produits de diversification, « *ces détentions ne doivent jamais dépasser 5 à 10 % d'un patrimoine. Plus que le rendement, on joue surtout la valorisation du foncier sur une très longue période* », rappelle Grégory Lecler.



Le rendement des terres redevient compétitif

En %



« LES ÉCHOS » / SOURCES : TERRES D'EUROPE-SCAFR D'APRÈS SAFER, SSP ET BANQUE DE FRANCE