



FONCIER

La piste des placements plaisir

Vignobles, forêts, terres agricoles : comment détenir un coin de nature tout en protégeant une partie de son patrimoine au profit de ses héritiers

Par GILLES MANDROUX

Avantages fiscaux et goût personnel, voilà deux motivations qui conduisent certains particuliers à investir dans la terre. Acheter une forêt, un vignoble ou un domaine agricole est d'abord affaire de sensibilité personnelle : une niche pour diversifier son patrimoine dans un actif que l'on apprécie. C'est tout spécialement vrai des investissements dans les vignobles. « Nos clients apprécient d'être rémunérés, au moins en partie, par des bouteilles issues des vignobles dans lesquels ils ont investi, de 5 000 à 10 000 euros le plus

souvent, en acquérant des parts d'un groupement foncier viticole [ou GFV, NDLR] », commente Philippe Gourdelier, cofondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Patrima. Les parts GFV constituent, en effet, l'accès le plus simple à un placement viticole. Des sociétés civiles qui regroupent des investisseurs se chargent de l'exploitation de leurs terres. La rentabilité varie énormément d'un vignoble à l'autre : de 0,5% à 3%. Les investissements dans les terroirs les plus recherchés rapportent moins, pénalisés par le prix du foncier, qui atteint des prix très élevés, notam-

ment en Champagne où l'hectare se paie au bas mot un million d'euros.

Les particuliers peuvent aussi se tourner vers la forêt, via des groupements fonciers forestiers (GFF), accessibles à partir de 5 000 euros environ. N'espérez pas faire fortune ! « **Comptez un rendement annuel d'au mieux 2% et une revalorisation des parts qui suit peu ou prou l'inflation, si l'on observe les performances à long terme,** constate Grégory Lecler, président du cabinet Prudentia Patrimoine. **Les clients qui acquièrent de la forêt ont la volonté de diversifier un patrimoine sur un segment qui ne se dévalorisera pas, en vue de le transmettre à leurs héritiers dans de bonnes conditions fiscales.** »

Parts de GFV et GFF bénéficient, en effet, d'une exonération de droits de succession ou de donation à hauteur de 75% de la valeur, dans la limite de 300 000 euros. Le montant excédant ce plafond bénéficie, lui, d'une exonération de 50%. Les mêmes règles d'abattement s'appliquent pour leur valeur à déclarer à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les parts de groupements forestiers ou viticoles bénéficient de surcroît d'un petit coup de pouce du fisc à leur souscription : une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant, plafonnée à 1 025 euros pour une personne seule et à 2 040 euros pour un couple.

Terres viticoles, forestières et agricoles détenues en direct bénéficient aussi d'avantages en matière d'IFI et de droits de transmission, sous réserve de respecter des conditions d'exploitation très particulières (bail à long terme d'une durée d'au moins dix-huit ans, par exemple, pour des terres agricoles). Rares sont toutefois les opportunités d'acheter hors groupement, réservées aux plus fortunés. « Moins de 2% des surfaces agricoles françaises sont en vente. Nous proposons à nos clients disposant d'un montant d'investissement minimal d'un million d'euros des parcelles qu'un jeune exploitant agricole ou viticole est prêt à exploiter », commente Benoît Léchenault, directeur d'Agrifrance, filiale de BNP Paribas. Une opération qui n'est jamais motivée par des espoirs spéculatifs. Le prix moyen des terres en France évolue de 1 à 3% par an, exception faite de la flambée parfois observée sur les terroirs des grands crus de Bourgogne ces dernières années. Un marché qui évolue calmement, peu risqué à long terme. L'idéal pour un actif destiné à mettre au chaud une partie du patrimoine destiné à ses héritiers ! G.M.