

## INVESTIR DANS UN DOMAINE VINICOLE – FOCUS FONCIER

### Forêts et vignes : le grand retour des actifs réels dans les patrimoines

Investir dans un actif tangible en lien avec le terroir attire de plus en plus d'épargnants. Décorrélées des marchés financiers, la forêt et la vigne cochent ces cases. Toutes deux font office de valeur refuge quand l'environnement économique est incertain.

Depuis la crise sanitaire, l'engouement des investisseurs pour la forêt et la vigne ne faiblit pas. Face à des marchés financiers imprévisibles, à une inflation élevée, à un risque de récession et, en même temps, à une volonté affirmée de donner un sens durable à ses placements, ces actifs réels sont plus que jamais dans l'air du temps.

Dès qu'un patrimoine est déjà bien doté en actifs financiers et immobiliers, se tourner vers un placement forestier ou viticole constitue une stratégie cohérente. De plus, cela joue la carte de la diversification. Avec ces actifs en lien avec le terroir, il y a évidemment un côté plaisir et de partage mais ils ont surtout l'avantage d'être décorrélés des marchés boursiers.

Cet intérêt pour ces actifs physiques n'a donc rien d'un épiphénomène.

Comme dans la forêt, les chemins d'investissement dans la vigne se conjuguent au pluriel. D'abord, rien n'empêche de s'offrir un domaine entier comprenant l'immobilier (l'habitation et les bâtiments d'exploitation) et les terres. Selon la Safer, le prix moyen d'un hectare de vigne AOP (appellation d'origine protégée) en 2022 s'est établi à 151.200 euros, en progression de 2,3 %. La détention d'un domaine de qualité s'envisage à partir de 1,5 million d'euros mais peut vite atteindre 4 ou 5 millions, voire davantage pour des domaines de standing dans des appellations réputées.

Dans ce marché plutôt stable, ce choix rime avec une envie de certains acheteurs de changer de vie et de se lancer dans une nouvelle activité. A l'opposé, d'autres ne voulant pas devenir vigneron privilégient l'achat d'un domaine géré par des professionnels.

*Source : Les Echos – Juin 2023*



**INVESTIR DANS UN DOMAINE VITI-VINICOLE – FOCUS FONCIER**

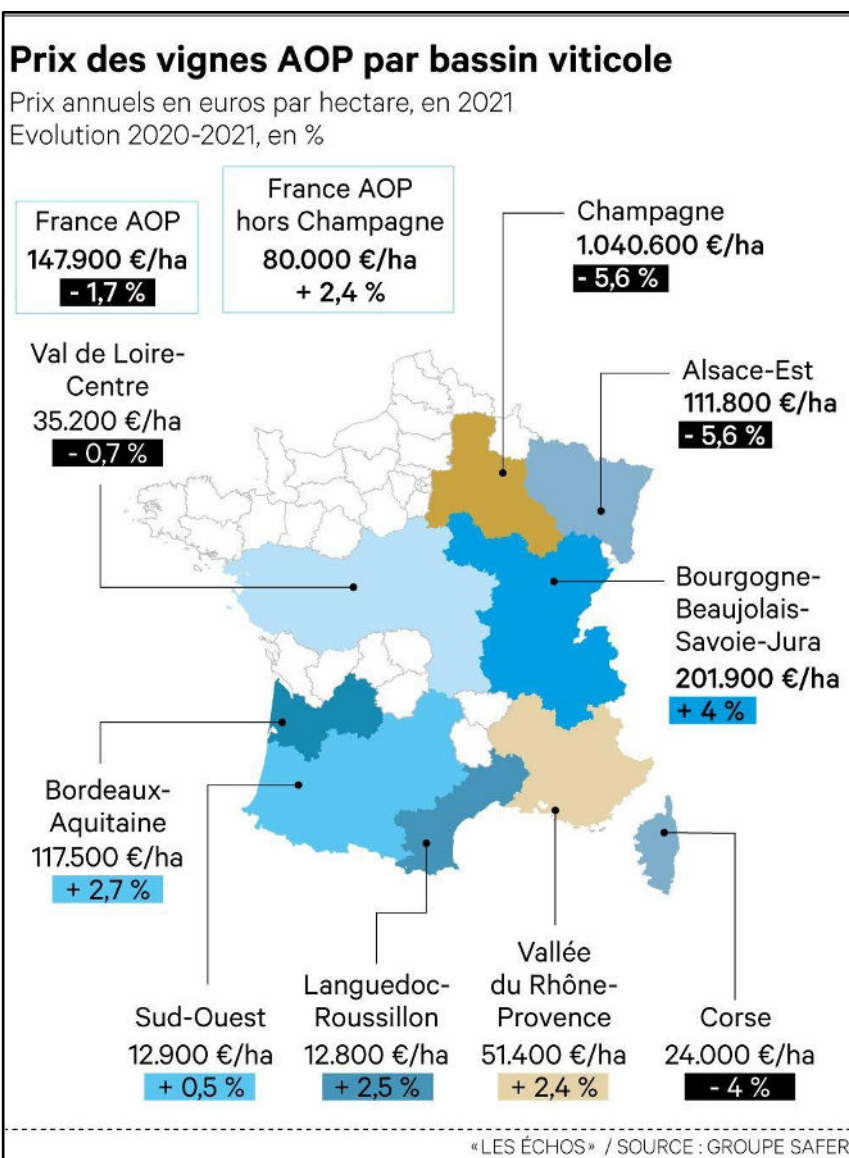
Ci-dessous le prix des vignes AOP moyen en €/ha.

On note une appréciation des vignes AOP sur l'arc méditerranéen : Languedoc, Vallée du Rhône et Provence.

Derrière ces chiffres moyens il y a des disparités par appellations, par exemple :

Vallée du Rhône Méridionale : de 30.000 € pour une AOP en Côtes du Rhône Village à 280.000 € en AOP Gigondas.

Provence : Coteaux Varois de 35.000 à 50.000 €/ha ; Côtes de Provence de 70.000 à plus de 180.000 €/ha pour la zone littorale.



**Source : Les Echos/Safer Juillet 2022**