Convergence Tarifs adhérent : 20 € / non-adhérent : 40 € CAHIER SPÉCIAL / N°2







Evelyne du COUDRAY, présidente de la commission "Patrimoine" de la CCEF



Arnaud FILHOL, co-fondateur & président du Directoire de France Valley



François PROVENCHERE, expert-comptable / commissaire aux comptes



Eric GUIARD, vice-président CCEF, notaire



Didier REMY, expert-comptable honoraire



Loïc de KERVILER, expert près la Cour d'Appel de Paris



Alain VOISSET, expert-comptable honoraire



Olivier MARION, expert près la Cour d'Appel de Paris



Aliénor GUIARD, étudiante en droit

Éditcrial



VINI ou VITI, quelle est votre culture?

Par André-Paul Bahuon Président de la CCEF

Dans un temps d'incertitudes, la recherche de valeurs sûres demeure un objectif pour beaucoup.

En matière d'économie, le réflexe est souvent de revenir à l'Or, véritable étalon de la contrepartie financière, par le passé, il demeure une valeur refuge par gros temps.

Pour autant, il apparait que des produits multiséculaires peuvent aussi bien intéresser l'investisseur, pourvu que le temps long soit présent dans ses critères de choix.

Par ailleurs, il est précieux d'envisager, en ce moment et pour les années à venir, des investissements "verts", écoresponsables!

Après avoir fait découvrir les richesses de la forêt, Evelyne du COUDRAY, conseil en gestion de patrimoine immobilier, épaulée par Eric GUIARD, notaire, ainsi qu'une équipe pluriprofessionnelle, nous incitent à un voyage intéressé dans le secteur vitivinicole.

La CCEF et ses membres seraient-ils devenus des paillards, des débauchés?

Tout au contraire, engager une étude en profondeur sur le secteur de la viticulture, son économie, son fonctionnement, sa rentabilité et en imaginer les voies pour un investissement possible pour des non-exploitants, est une gageure qui a été relevée avec brio.

La philosophie qui entoure le produit fini, la sensualité qu'il dégage, n'empêchent pas le pragmatisme financier et l'observation du système économique qu'il engendre.

Multiséculaire, le vin et la vigne ont généré historiquement et dès les romains, des luttes économiques, ou des destructions, voire des désastres humains.

Pour autant, cette filière a su s'organiser et, tout en étant un symbole du savoir-vivre à la française, constitue un des principaux produits d'exportation, au même titre que les technologies avancées ou les produits avioniques.

L'évaluation des climats, des parcelles, des crus est d'autant plus sensible que les passions régionales s'exacerbent dès que les spécialistes entreprennent d'estimer l'outil de production que constituent, le terroir, la vigne plantée, l'outil de vinification, la "marque" ou le cru, l'immatériel dégagé par le produit.

Tous ces points sont abordés au sein de cet opuscule qui tente d'inventorier tous les ressorts qui permettront, à n'en point douter, à toutes celles et ceux qui recherchent à investir, d'entrevoir que le secteur vitivinicole constitue un excellent vecteur, pourvu que nous nous attachions à en avoir les bonnes clés pour cela.

Après les SCPI, et la forêt, la commission patrimoine de la CCEF a réalisé un document pertinent, important et opportun, dont j'ai la conviction qu'il deviendra un outil pour beaucoup.

Je remercie à nouveau Evelyne du COUDRAY pour son investissement personnel dans la réalisation de cette étude. "IN VINO VERITAS"

Votre dévoué André-Paul BAHUON De nouveau récompensé lors du palmarès du Monde du Chiffre 2020* en «retraite» et en «prévoyance», le groupe AG2R LA MONDIALE confirme son positionnement et son engagement auprès des professionnels du chiffre.

Ces trophées récompensent l'action de ses conseillers en protection sociale et patrimoniale sur :

- la qualité de la prestation technique fournie;
- la relation professionnelle de proximité;
- le suivi des clients dans la durée.

Contact: bgprofessionnelsduconseil@ag2rlamondiale.fr

* Premier baromètre ayant sollicité l'avis de 40 000 professionnels du monde de la comptabilité.







www.clubexpertisesetsolutions.com







Avant-prcpos



La Vigne : "De l'extase de la poésie à la fierté de sa valorisation"

Henri Duboscq, propriétaire éternel du Château Haut-Marbuzet – après avoir reçu en son chai de Saint-Estèphe les membres du conseil d'administration de la CCEF à Bordeaux – préface notre étude sur LA VIGNE et nous fait goûter sa verve.

"Pour être et rester propriétaire d'un cru de renom, il faut en être amoureux et tout lui sacrifier", disait Monsieur Désiré CORDIER – Fondateur, en 1886, de la maison de négoce CORDIER –. Cette phrase, qui peut sembler excessive, ne l'est en rien car être propriétaire d'un cru de renom est un privilège inestimable.

Cette profession est la plus belle qui se puisse espérer. Elle permet l'association de tous les instants d'une vie avec la nature dont SPINOZA disait "DEUS SIVE NATURA".

De plus, dans la création d'un grand vin, la nature (le terroir) seule, accomplit le chef-d'œuvre. Elle ne dit rien et laisse le viticulteur s'approprier la création. Une vie de 50 ans, passée dans une telle association, laisse 50 millésimes que les observateurs qualifient de réalisations superbes, alors que peu de créateurs laissent à leur mort, 50 œuvres de renom.

Au-delà de la réalisation matérielle, avoir vécu 50 floraisons de vignes est un privilège rare car peu de gens connaissent le parfum de la fleur de vigne. C'est, en plus subtil, le chèvrefeuille ou le jasmin avec finale entêtante. Pris dans ce contexte, le vigneron vit à plein la fête de la conception. Il découvre avec émotion, le "frisson jaunissant des étamines copulantes". Pendant huit jours, les ceps génèrent un spectacle olfactif paradisiaque, puis ces milliards d'ovules vont grandissant au souffle de l'Espérance. Né dans un tel contexte, le vin trouve sa dimension de symbole dont COLETTE disait qu'il rend intelligible la saveur de la terre.

L'initiation poétique du vigneron se complète dans tout ce que génère ce métier qui permet de dire : "Aussi longtemps que ma vigne implorera de ses vrilles la clémence du ciel, aussi longtemps qu'elle escaladera au rythme de l'Angélus les croupes de St Estèphe, aussi longtemps que mes bennes basculeront leur cargaison de raisins mûrs dans le creux des chemins de Marbuzet, aussi longtemps que mes pampres capteront la lumière rasante des petits matins d'automne, aussi longtemps qu'à 4 heures du matin à l'ouverture du cuvier, je sentirai l'haleine séraphique de Bacchus, aussi longtemps que mon chai abritera dans sa complice obscurité le vin nouveau, aussi longtemps que des amateurs fixeront des saveurs et des senteurs comme on fixe sur une toile un moment d'éternité, aussi longtemps que tout cela, je bercerai dans mon verre les reflets de l'espérance car dans ce verre dont je ne suis que le signataire responsable, se trouve tout ce que la raison peut comprendre, tout ce que l'imagination peut embellir, tout ce que le génie peut atteindre".

Et, au bout de cette poésie, HAUT MARBUZET est aussi le vin que le baromètre des ventes aux enchères 2019 positionne avec tous les 1^{ers} crus comme l'un des plus attractifs de Bordeaux.

Comme quoi Monsieur CORDIER avait raison : "On peut tout sacrifier à son cru car il permet – quand on en est amoureux – d'associer l'extase de la poésie à la fierté de sa valorisation".

Sommaire

Editorial par André-Paul Bahuon, président de la CCEF	3
Avant-propos par Henri Duboscq	5
Vinicole ou Viticole : existe-t-il une différence ?	9
I. Présentation	11
Un peu d'histoire	11
La présence de la vigne dans l'histoire sainte	
II. Typologie	14
Les régions	14
Les appellations viticoles françaises	
III. Économie	19
La conjoncture à l'international	19
La conjoncture en France	19
La conjoncture et perspectives en Champagne	21
IV. Investir dans un vignoble	24
Un engagement de tous les instants	24
Les bonnes raisons d'investir	25
Les freins pour investir dans un vignoble	26
Quelle rentabilité attendre de cet investissement ?	26
V. Les aspects juridiques et fiscaux	28
Les principales formes sociales	28
LE GFV : Groupement Foncier Viticole	32
VI. Les principales tendances du secteur	35
Un monde viticole sachant s'adapter au monde actuel	35
Le nouveau régime de plantation	37
Un constat : plus de propriétés mutualisées et moins de vignerons !	38
Un œnotourisme français en pleine croissance	41

VII. Des retours d'expérience	43
Un cru classé de 1855!	44
Grâce au système D, il vit de sa passion	44
Succès dus aux rosés branchés et à l'export	45
Ils appliquent la recette Nouveau Monde	45
L'alliance entre investisseur et vigneron	46
Freiné par la faible notoriété de l'Anjou	46
Ils surfent sur la vague des "super toscans"	47
Face au casse-tête des petits rendements	47
VIII. Les chiffres de la vigne	48
Importance des surfaces	48
L'emploi	48
Le marché et les prix	48
Que peut-on s'offrir avec 1M€?	49
Conclusion	51
Annexes	53
Le champagne	53
Abréviations / lexique	55

Convergence, cahier spécial n°2 de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers (CCEF) - Association Loi 1901 - Propriété intellectuelle : © CCEF Directeur de la publication : André-Paul Bahuon

Cahier spécial n°2 "L'investissement viticole pour enraciner son patrimoine".

Rédacteur en chef : André-Paul Bahuon - Assisté de Michel Ternisien et Sylvie Gaillet-Latté

 ${\sf ISSN}$: 2649-8030 - dépôt légal à parution / Éditeur : De Visu - Photos : @ ${\sf Istock}$ Imprimeur : ARTNEO