



ACTUALITÉ

DIVERSIFICATION

Un GFV, « c'est un peu comme une assurance vie ! »

Nous avons rencontré André Manière, le fondateur des GFV Saint Vincent. Avec son équipe il vient de lancer son 34^e groupement foncier viticole (GFV) en 22 ans. Un investissement qui peut être très rentable, un art de vivre aussi, et un certain intérêt fiscal qui, selon lui, en fait « un peu une assurance vie ».

■ Jean-Denis Errard



L'idée d'investir dans des parts de vignobles et d'encaisser des revenus sous la forme de bouteilles de vos

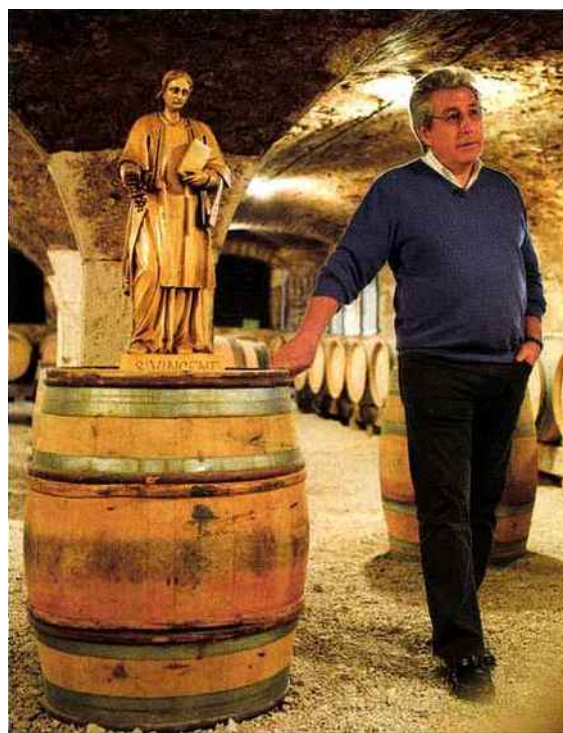
terres seduit de plus en plus » explique André Manière, le fondateur des GFV Saint Vincent. Avec son équipe, ils sont en train de monter leur 34^e groupement foncier viticole en 22 ans d'expérience, à raison de 25/30 investisseurs privés en moyenne par opération. Au total, ils accompagnent et animent près de 100 hectares de vignobles de renom¹. Selon Philippe Berger, « l'envie de diversification et de décorrélation des marchés financiers et immobiliers explique la démarche des investisseurs ». Cette équipe d'experts sélectionne à la fois les terroirs à fort potentiel de valorisation

pal la valorisation¹ » nous précise ce très fin connaisseur de la France viticole. « Je sais qu'on trouve de très bons vins en Pays de Loire, en Languedoc ou ailleurs, mais je ne suis pas sûr que ces vignobles prendront de la valeur dans 10 ou 20 ans ». Parfois, ils tombent sur le jackpot comme avec le vignoble du Château Le Puy dans le Bordelais¹.

Deux opérations en cours

Ils proposent en ce moment d'investir dans le Château Grand Beausejour. Pour 7 200 parts (80 000 €) l'investisseur reçoit annuellement, en fermages, 30 bouteilles valorisées 46 € l'une en prévisionnel 2016.

« Ces vignes, détaille Sabine Eyquem, une bordelaise très reconnue, se trouvent situées sur l'une des plus belles parcelles dans la mythique appellation Pomerol, fleuron de la rive droite bordelaise. Voisines de Crus d'exception L'Évangile et la Conseillante (on y aperçoit les Châteaux Figeac et Cheval Blanc très proches), ces vignes couvrent une superficie d'environ 1,14 hectare. C'est à la très experte famille Mouty, dont l'ensemble du vignoble compte aujourd'hui 54 hectares exploités



André Manière
Fondateur, GFV Saint Vincent



Ce sont des terroirs exceptionnels que nous ciblons

(Bourgogne, Bordelais, Champagne, Côtes-du-Rhône) et les vigneronnes aptes à les exploiter au mieux durablement (sur la base de baux à 25 ans). « Notre solution convainc les propriétaires vendeurs parce qu'ils gagnent beaucoup à conserver l'exploitation plutôt qu'à en céder le contrôle à des voisins ou des étrangers », commente André Manière. « Ce sont des terroirs exceptionnels que nous ciblons, des vigneronnes réputées, qui par la qualité de leurs vins, contribuent à l'objectif principal

pour certains depuis 1973, que les investisseurs dans ce GFV seront associés ».

En vignoble bourguignon, on trouve le GFV Saint Vincent Les Combes au Sud, dont les vignes comprennent deux appellations en Premier Cru blanc : Meursault « La Pièce sous le bois », une référence, et Saint-Aubin « Les Combes au Sud », l'étoile montante, le tout pour une superficie d'environ 0,75 hectare. Les investisseurs seront associés ici à la Maison Prosper Maufoux, reprise en 2010 par la famille Piffaut avec



l'ambition de l'imposer au plus haut niveau qualitatif des vins de Bourgogne, avec l'appui de l'œnologue bien connue Nadine Gublin

L'intérêt des investisseurs n'est évidemment pas le rendement (0,8 à 2%) mais surtout le potentiel de valorisation, et l'aspect fiscal notamment au regard de l'ISF et des droits de succession. Comme l'explique André Manière, « c'est un peu comme une assurance vie ! Pour l'héritage d'un oncle possédant 144 000 € de parts de GFV, l'impôt sur l'héritage des neveux sera après divers abattements économiques et légaux d'environ 8% au lieu de 55% »

Et pour permettre la diversification de leurs bouteilles aux associés des différents GFV Saint Vincent, l'équipe d'André Manière organise une bourse annuelle d'échange « On se retrouve tous dans un château et au coup de sifflet tous ouvrent leur coffre de voiture ! » explique Philippe Berger. Bref, un investissement sympathique et un art de vivre ! ■

(1) Les principaux crus des GFV Saint Vincent...

En Bourgogne Latricières-Chambertin



Pour 7 200 parts (80 000 €) l'investisseur reçoit annuellement, en fermages, 30 bouteilles valorisées 46 € l'une en prévisionnel 2016

Grand Cru Corton-Charlemagne Grand Cru Clos Vougeot Vosne Romanée 1^{er} Cru Nuit Saint Georges A Bordeaux Margaux, Haut Medoc Côtes de Bordeaux En Champagne Côte des Bars Les Riceys Côte des Blancs Grand Cru

... et les prestigieux vigneronnes, domaines

ou châteaux exploitants partenaires des GFV Saint Vincent

Domaine Meo-Camuzet, Famille Amoreau Domaine Simon Bize et Fils, Famille Fabre Domaine Olivier Leflaive, Domaine Prieure-Roch, Domaine Alain Michelot Famille Gremillet