

## AGENDA PRATIQUE

Bon à savoir

## FONDS ACTIONS

**Bonne performance trimestrielle**  
La performance moyenne des fonds Actions zone Euro grandes capitalisations (catégorie Morningstar) progresse de 9,7 % au premier trimestre. La catégorie France gagne 10 %.

## FRAIS DE GESTION

**Les clients insuffisamment informés**  
Dans 4 cas sur 10, les conseillers bancaires ne présentent pas au client les frais de bourse et les OPCVM, selon le nouvel observatoire de l'épargne de l'Autorité des marchés financiers.

Le chiffre de la semaine

## IMMOBILIER ANCIEN

**Les prix en baisse à Paris**  
Selon les promesses de vente signées en début d'année, les notaires anticipent un recul des prix de 3,2 % à fin mai dans la capitale, à 8.120 euros le m<sup>2</sup>, contre 8.390 euros fin 2011.

## PLACEMENTS

# Vignes et forêts : deux marchés qui ont le vent en poupe

Malgré de faibles rendements, les placements en terres forestières et viticoles sont de bons outils de diversification.

Dans un environnement économique morose, le marché du foncier rural continue d'attirer les investisseurs qui cherchent à diversifier et à sécuriser leur patrimoine, selon la dernière étude Agrifrance (groupe BNP Paribas Wealth Management). Mais, face à une demande forte et à une offre réduite, les transactions restent limitées.

### DÉTERMINER LA QUALITÉ D'UN DOMAINE VITICOLE

La valeur d'un vignoble dépend de nombreux critères. En particulier de son volume de production, de la qualité de son vin, de son réseau de commercialisation. Côté production, l'année 2011 a été plutôt un bon cru pour le vin français. Avec 50,24 millions d'hectolitres, soit + 7 % par rapport à la moyenne quinquennale, la France conserve son titre de premier producteur mondial. Côté commercialisation, les vins français, bien que fortement concurrencés, retrouvent la cote auprès des étrangers. Durant les neuf premiers mois de 2011, les exportations ont progressé de 6 % en volume et de 16 % en valeur par rapport à la même période de 2010. Une embellie qui tient à une demande asiatique et américaine soutenue, en particulier sur les vins de Bordeaux. « La demande sur le très haut de gamme ne connaît pas la crise et même les moyens et bas de gamme reprennent des couleurs », constate Benoît Lechenault, d'Agrifrance. Une bonne nouvelle pour ceux qui cherchent à investir dans un domaine viticole. Pour autant, tous les vins n'offrent pas le même attrait. « Les investisseurs veulent se faire plaisir avec des appellations prestigieuses mais elles sont très coûteuses », indique Xavier Richard de HSBC. En Bourgogne, l'hectare de vigne en Côte d'Or ressort à 439.000 euros. Dans le Bordelais, 1 hectare de margaux ou de pauillac se négocie 1,2 million d'euros, un saint-émilion entre 200.000 et 600.000 euros, un châ-



La France conserve son titre de premier producteur mondial de vin.

### UNE BONNE ALTERNATIVE : INVESTIR EN PARTS

Diversifier son patrimoine dans les vignes ou forêts sans aucun souci de gestion ? C'est possible en achetant des parts de groupe foncier forestier ou de groupement foncier viticole. Ce choix permet d'accéder à l'investissement avec une mise de fonds réduite de l'ordre de 5.000 à 10.000 euros. Au lieu d'acheter en direct, l'investisseur acquiert donc des parts qui lui procurent la même fiscalité que l'investissement en direct. Autre avantage : « Cela permet au particulier d'accéder à

des véhicules proposant des appellations de très belle notoriété », indique Patrick Ribouton, de la Française AM. Le rendement n'est pas non plus exceptionnel. Certains groupements offrent des rendements en bouteilles, d'autres en numéraire. « Nous servons 2 % net en numéraire et nos associés ont la possibilité d'acheter des bouteilles de vin. » Outre le revenu servi, l'investisseur bénéficie aussi de la valorisation de ses parts dans le temps, de l'ordre de 1,5 à 4 % par an.

tauneuf-du-pape 390.000 euros. Quant à l'hectare de champagne, il atteint le million d'euros. Il faut donc de gros moyens.

« Une petite appellation bourgogne de 100 hectares vaut 25 millions d'euros avec une belle propriété à la clef et 7 hectares en margaux se négocient au bas mot 200 millions d'euros », note Loïc Lair d'HSBC.

Sur des appellations plus modestes, on peut se faire plaisir avec un budget de l'ordre de 2 à 3 millions d'euros, mais il faut être très sélectif sur le choix du vignoble, la commercialisation des vins étant davantage soumise à la conjoncture économique et à la concurrence étrangère. De fait, la demande des investisseurs y est plus molle. Des éléments à prendre en compte pour la valorisation future du terroir. Selon Agrifrance, l'hectare se vend 10.000 à 110.000 euros en Beaujolais, 30.000 euros en Provence mais 85.000 à 120.000 euros sur un bandol ou un cassis, 17.000 euros sur un côte-du-rhône générique mais 30.000 euros sur une appellation Villages, 15.000-20.000 euros en Val de Loire et 10.000 à 15.000 euros en Languedoc-Roussillon.

Quel que soit le marché, les revenus sont faibles, tout au plus atteindront-ils 2 à 3 % maximum sur des vins classiques. A cela, il faut ajouter la valorisation du patrimoine et tenir compte des avantages fiscaux (lire encadré).

### LES DOMAINES FORESTIERS, TRÈS RECHERCHÉS

Si le rendement n'est guère meilleur sur le marché des forêts, la demande reste forte. « Dans un contexte économique qui reste délicat, nous constatons une demande d'investisseurs privés et d'investisseurs institutionnels, notamment de groupements forestiers, très importante », indique Benoît Lechenault, mais l'offre reste très limitée car les propriétaires ne vendent pas. » Résultat, les prix ont tendance à grimper. Alors que la moyenne

### FISCALITÉ ATTRACTIVE

En matière d'ISF, sous certaines conditions de détention, l'investisseur est autorisé à pratiquer un abattement de 75 % de la valeur du bien, dans la limite de 101.897 euros et de 50 % au-delà de ce plafond. En cas de succession, les héritiers disposent des mêmes abattements. Seule condition : le domaine doit avoir fait l'objet d'un plan simple de gestion agréé par le Centre national de la propriété forestière. Les mêmes avantages fiscaux sont accordés aux détenteurs de propriétés viticoles. Il en va de même si l'investissement s'effectue en parts par le biais d'un groupement foncier viticole ou forestier. Attention en revanche, les vignes et forêts sont soumises à la taxation des plus-values immobilières et n'obtiennent l'exonération totale qu'après trente ans.

s'établissait à 3.190 euros l'hectare en 2010, aujourd'hui, les massifs bien situés et de bonne surface se négocient plutôt autour de 5.000 euros et plus. Un prix, comme toujours, étroitement lié à la quantité et à la qualité des bois plantés. Sur le marché des feuillus, la vente de bois de hêtre reste faible alors que celle du frêne voit ses cours augmenter de 30 % en 2011 sous l'effet d'un retour de la demande, notamment asiatique. Le marché du chêne reste dynamique (+ 15 % au printemps 2011) de même que celui de certains résineux (épicéa, sapin). Des éléments qui agissent fortement sur les prix. Une forêt de chêne peut largement dépasser 8.000 euros l'hectare. « Dans l'ensemble, l'objectif des investisseurs est de couvrir les frais d'exploitation et de bénéficier des avantages fiscaux liés à ce type de placement », indique Xavier Richard (lire encadré). COLETTE SABARLY



RICHARD FOISSAC, AVOCAT ASSOCIÉ, CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE

## Comptes étrangers non déclarés : du nouveau sur la prescription

Le législateur a indéfiniment continué de renforcer les moyens des services fiscaux dans la lutte contre les avoirs financiers étrangers. Ainsi, depuis 2008, l'administration fiscale dispose d'un droit de reprise de dix ans à l'égard des revenus des avoirs détenus hors de France lorsque leurs titulaires, résidents français, n'ont pas respecté leurs obligations déclaratives. Cette prescription allongée joue aussi en cas de défaut de déclaration des bénéfices ou revenus provenant de structures établies dans un pays à régime fiscal privilégié (Code général des impôts art. 209 B et 123 bis) ou des contrats d'assurance-vie souscrits auprès d'organismes établis à l'étranger.

Seuls étaient cependant visés jusqu'à présent les avoirs situés dans des Etats ou territoires non coopératifs, ceux n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales permettant l'accès aux renseignements bancaires (Livre des crédits procédures fiscales art. L. 169, al. 5).

La loi de Finances rectificative du 28 décembre 2011 rend le délai de reprise de dix ans applicable à tous les avoirs étrangers non déclarés, y compris ceux détenus dans les Etats coopératifs, sous la seule exception des comptes dont le total des soldes créditeurs est inférieur à 50.000 euros au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la déclaration devait être faite.

Le dispositif s'applique également en cas de non-respect de la nouvelle obligation déclarative concernant les trusts. L'extension du périmètre du droit de reprise ne s'applique cependant qu'aux délais venant à expiration postérieurement au 31 décembre 2011 et ne pourra donc pas justifier de rappels sur les revenus antérieurs à 2009.

Il ne faut pas oublier que, lorsqu'elle a été instituée sur les revenus des comptes non déclarés situés dans des Etats non coopératifs, la prescription décennale n'avait, de même, pris effet qu'à compter des revenus de 2006.

### A retenir

La loi de Finances rectificative du 28 décembre 2011 rend le délai de reprise de dix ans (prescription) applicable à tous les avoirs étrangers non déclarés, y compris — et c'est nouveau — ceux détenus dans les Etats coopératifs.

## L'AVIS DU GÉRANT

STUART RHODES  
GÉRANT DU FONDS  
M&G GLOBAL DIVIDEND FUND



« De nombreuses entreprises prévoient une hausse des dividendes en 2012 »

### Quelle a été la performance de votre fonds ?

Le fonds composé de 50 valeurs de dividende a été créé en 2008, après deux ans de recherche. Il a réalisé une performance de + 0,3 % en 2011 dans un contexte particulièrement difficile pour le marché actions, alors que le FTSE World Index affichait une performance négative de - 3,4%. Il a rebondi de 7,4 % depuis le début de l'année.

### Quelles sont vos prévisions ?

La conjoncture macroéconomique intervient peu dans le choix des valeurs du fonds. Néanmoins, il est clair que nous entrons dans une phase plus positive pour l'économie mondiale, avec un redémarrage marqué, en particulier aux Etats-Unis. Nous recherchons

avant tout des entreprises capables d'offrir un dividende en hausse chaque année, quel que soit l'environnement. En 2011, nous avons vu de nombreuses croissances de dividendes à travers le monde et sur des secteurs variés. Les annonces des sociétés sur lesquelles nous sommes investis nous rendent optimistes pour les mois à venir : 25 des entreprises que nous détenons en portefeuille (sur un total de 50) ont d'ores et déjà prévu une hausse de leur dividende.

### Quelles sont vos zones géographiques préférées ?

Dans certains pays, les entreprises sont traditionnellement plus généreuses dans leurs politiques de dividendes, comme aux Etats-Unis. A l'inverse, même s'il y a de

belles valeurs au Japon, à peine trois ou quatre entreprises répondent à nos critères de sélection pour le fonds (mais leur valorisation ne nous semble, de toute façon, pas attrayante pour le moment). Dans les économies émergentes, nous surveillons en particulier les valeurs brésiliennes. Les sociétés brésiliennes ont l'obligation légale de verser un dividende à leurs actionnaires. Elles affichent donc naturellement une bonne discipline capitalistique et une croissance sensible.

### Quels sont vos secteurs préférés ?

L'année passée, marquée par les turbulences de marché, nous a amenés à acheter des sociétés bien gérées sur des secteurs cycliques à

un prix attractif. Nous surpêcherons le secteur de la chimie (DSM), et le secteur minier (BHP Billiton). Le secteur des technologies aux Etats-Unis commence aussi à distribuer des dividendes, notamment Cisco et tout récemment Apple même si beaucoup d'entreprises sur ce secteur continuent encore à réinvestir leurs dividendes. A l'inverse, les secteurs comme les télécoms ou les services aux collectivités m'intéressent beaucoup moins. Ces valeurs affichent souvent un potentiel de croissance limité et sont de plus en plus soumises à des réglementations. Il est donc difficile d'y voir un potentiel de croissance pour leurs dividendes.

PROPOS RECUEILLIS PAR EDUARD LEDERER

### SES TROIS VALEURS PRÉFÉRÉES

**Nestlé.** Cette valeur est très solide, tant pour sa politique de dividendes que pour son potentiel de croissance. Compte tenu de son potentiel, sa valorisation est actuellement raisonnable.

**BHP Billiton.** BHP a démontré un très fort engagement sur les dividendes. Même dans les moments plus difficiles, il est parvenu à maintenir ses coûts très bas, en gérant très bien l'activité de ses mines. A présent, il bénéficie d'une demande mondiale qui repart.

**Intel.** Le constructeur de microprocesseurs est l'une des entreprises technologiques les plus solides depuis vingt ans. Il a beaucoup investi en recherche et développement, ce qui va le remettre en position de force dans une industrie peu connue pour distribuer des dividendes.