

Économie, Votre argent

# Investir son argent dans des surfaces agricoles, vignobles, cheptels... une bonne idée ?

Faire un placement dans un cheptel de vaches, une vigne ou des terres peut être une façon de donner un autre sens à votre épargne. Mais gare aux arnaques.

Par Estelle Dautry

Le 27 février 2024 à 10h35

Abonnés Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article.



Depuis de nombreuses années, il est possible de posséder votre propre vache même si vous ne disposez pas de terrain. (Illustration) LP/Jean-Baptiste Quentin

Réagir Enregistrer Partager

Écouter l'article 00:00/00:00

Diversifier ses placements [et soutenir l'agriculture](#). Voilà une possibilité qui débute souvent à partir de quelques centaines d'euros et peut aller très haut. En misant sur une ferme près de chez vous, ou quelques vaches à l'autre bout de la France. Tour d'horizons des possibilités.

## Investir dans des terres

Sous un système de fermeage qui permet de percevoir un loyer, ou sous forme d'actions dans une foncière, plusieurs possibilités existent. Hectarea propose d'investir dans des terres pour [aider un agriculteur à s'installer](#). Un premier terrain de 26,7 ha a été financé en Nouvelle-Aquitaine. 175 000 euros ont été récoltés auprès de 91 investisseurs.

« Nous avons mis un an à structurer le produit financier », raconte Paul Rodrigues. Lui-même fils d'agriculteur dans le Bordelais, il a commencé sa carrière en banque d'affaires avant de se diriger vers

### Les plus lus

- 1 PSG : Kylian Mbappé dînera ce mardi soir à l'Élysée avec Emmanuel Macron et l'émir du Qatar
- 2 Perquisition chez Alain Delon : 72 armes à feu et plus de 3000 munitions saisies par les gendarmes dans la propriété de l'acteur à Douchy
- 3 Envoi de troupes occidentales en Ukraine : « Inquiétante légèreté », « une folie »... les propos de Macron font réagir
- 4 « Le monde rural marche sur la tête » : José Bové fustige l'instrumentalisation de la FNSEA et de la Coordination rurale
- 5 Un château des Yvelines va accueillir près de 200 réfugiés africains venus de Mayotte

### Journal du jour

27 février 2024



l'investissement agricole. Le principe d'Hectarea, moyennant une mise minimum de 500 euros, c'est un retour sous forme de fermage versé par l'agriculteur et donc un rendement lié au loyer.

« L'intérêt pour les particuliers, c'est la stabilité de l'épargne », assure-t-il. La plate-forme annonce un rendement annuel compris entre 2 et 4 %, en prenant bien soin de préciser que ce revenu est susceptible de « varier à la hausse comme à la baisse ». À cela peut s'ajouter une éventuelle plus-value lors de la revente des parts. « Sachant que la valeur de la terre a pris 4 % par an ces dernières années », poursuit Paul Rodrigues. D'autres terrains seront proposés fin mars en Occitanie, en Champagne et en Auvergne-Rhône-Alpes.

---

**À lire aussi** Dans les comptes de Pierre, éleveur bovin à 500 euros par mois : « C'est le minimum pour survivre »

---

Terres de liens, foncière agricole solidaire propose un autre modèle. Ici pas de revenus annuels, simplement des actions acquises dans la foncière, à 105 euros l'unité aujourd'hui. La foncière rachète vos actions quand vous le souhaitez, mais la potentielle plus-value est faible (l'action était à 100 euros en 2006). Le capital sert à acquérir et entretenir des fermes.

Il y a un avantage fiscal à la clé tout de même : une [réduction de l'impôt sur le revenu](#) de 25 % du montant souscrit, au titre de la souscription au capital de foncières solidaires. Les versements sont retenus dans la limite annuelle de 50 000 euros pour une personne seule.

#### Newsletter Ça me rapporte

La newsletter qui améliore votre pouvoir d'achat

[S'inscrire à la newsletter](#)

[Toutes les newsletters](#)



« Nous réunissons 21 000 personnes. Ceux qui deviennent actionnaires le font prioritairement en accord avec nos valeurs de [préservation des terres de l'artificialisation](#) ou de [l'agriculture intensive](#) », explique Marie Mognard, responsable de l'actionnariat solidaire chez Terre de liens. La foncière possède aujourd'hui 350 fermes sur tout le territoire qui sont louées via des baux ruraux environnementaux.

### Capitaliser dans la vigne

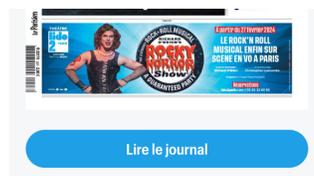
Votre amour du vin peut rejoindre vos intérêts financiers. « Depuis dix ans, chaque jour trois vigneronns disparaissent en France, alerte Ludovic Aventin, fondateur de Terra Hominis. Les jeunes n'arrivent pas à s'installer parce que les banques ne suivent pas. »

L'idée : acheter des terres à travers des groupements fonciers viticoles, contre des avantages en nature. Chaque année, l'équivalent de 4,5 % de votre investissement vous est promis en bouteilles de vin, une quantité qui peut varier en fonction des aléas climatiques. « Nous existons depuis 2011. Nous avons 3 900 associés sur 54 projets », décrit Ludovic Aventin. En Languedoc-Roussillon, [dans le Bordelais](#), le Cognac, le Beaujolais, la Loire, la vallée du Rhône. Mais pas la Bourgogne où les prix des terres sont trop élevés.

---

**À lire aussi** « On sait où on met son argent » : l'investissement dans les énergies renouvelables a le vent en poupe

---



L'investisseur moyen ? Un homme avec une aisance financière, qui ne vit pas dans une région de production et qui s'intéresse au vin. Le montant d'une part est de 1 600 euros en moyenne.

Mais dans ce domaine, gare aux fausses offres. En 2019, l'Autorité des marchés financiers (AMF) alertait sur des arnaques dans des investissements agricoles. Depuis, elle en publie [sur son site](#) une liste noire (non exhaustive).

Par ailleurs, « ce sont des placements atypiques et donc par nature risqués. Il faut faire attention à ne pas placer tout son argent dans ce type d'investissement », alerte Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF.

### Miser sur une vache

[Oreillette, la vache star du Salon de l'agriculture](#), aurait sûrement un grand succès si elle était proposée. Depuis de nombreuses années, il est possible de posséder votre propre vache même si vous ne disposez pas de terrain. Élevage et Patrimoine propose des investissements dans les cheptels depuis 1972.

L'investissement dans une vache coûte 1 969 euros, auquel il faut ajouter des frais de dossier. En échange, vous percevez un loyer sous forme de versement financier. La plate-forme annonce un rendement (non garanti) de 3 % par an.

Élevage et Patrimoine regroupe près de 5 000 investisseurs, pour 30 000 vaches réparties chez près d'un millier d'éleveurs. Impossible en revanche de choisir ou connaître votre bête. « Pour limiter les risques, l'ensemble des cheptels est mutualisé et les animaux sont assurés par Groupama », prévient Carl Darjinoff, directeur de la relation investisseurs.

Attention toutefois aux sites présentant des offres similaires. « Si on vous propose d'investir dans des bouteilles de vin ou un cheptel contre un rendement financier ou son équivalent économique, à ce moment-là l'offre de votre interlocuteur doit être enregistrée auprès de l'AMF. A contrario de notre liste noire, nous publions une liste blanche des sites autorisés », précise Claire Castanet de l'Autorité.

« Nous y avons été répertoriés depuis 2021, pour nous faire connaître du plus grand nombre », décrit Carl Darjinoff. Neuf offres de placements agricoles sont ainsi référencées sur le site AMF Protect Epargne : sept dans le vin, un dans un cheptel (Élevage et Patrimoine) et un en forêt.

#### Dans la rubrique **Votre argent**

- [Le pouvoir d'achat devrait augmenter de 1 % cette année, selon l'OFCE](#)
- [Assurance dans l'immobilier : la garantie revente pour se prémunir d'une baisse des prix](#)
- [« Jusqu'à 430 euros d'avantages » : Hello Bank déroule le tapis rouge aux clients d'Orange Bank](#) 

 [Voir tous les commentaires](#)

## Votre argent

