

# Acheter un domaine de chasse

## le rêve des cynégètes

De tous temps, pouvoir chasser chez soi sur plusieurs dizaines d'hectares en recevant famille et amis reste le rêve de bien des cynégètes. Un type de bien, s'il est de qualité, qui demeure rare.



Photo 12/Alamy

Nemrods revenant d'une chasse au faisan. La propriété de chasse idéale est d'une centaine d'hectares au minimum, avec un équilibre entre bois, plaine et eau.



Photo D.R.

Jolie demeure en Sologne. Un domaine de chasse digne de ce nom doit proposer un beau bâtiment d'habitation, bien rénové, car une propriété de ce type est un lieu où l'on reçoit.

**A**voir son propre domaine de chasse, avec un savant équilibre de bois, de plaines, d'étangs, rehaussé d'un joli bâtiment d'habitation, où l'on puisse recevoir, sans avoir l'obsession de l'ostentation, sa famille et ses amis, pour pouvoir partager certaines journées d'automne ou d'hiver où l'on a l'impression de remonter le temps, c'est le rêve de bien des cynégètes, pour ne pas dire de tous. L'affaire n'a jamais été simple – il suffit de lire ou relire Paul Vialar –, elle ne l'est toujours pas. « *C'est un immobilier du genre complexe* », aime à rappeler Bertrand Couturié, directeur Propriétés et Châteaux de l'agence Barnes.

À bien des égards, la France peut apparaître comme un incomparable pays de chasse, non pas une chasse mais des chasses forgées par le temps, par la grande et la petite histoire. Rares sont, en effet, les pays qui peuvent offrir tant de diversités cynégétiques (de la chasse de la palombe dans les cols pyrénéens à l'approche du brocard en Alsace, en passant par la bécasse au chien d'arrêt, les battues de grands animaux et la vénerie). Rares sont les pays d'Europe à pouvoir proposer une telle richesse de paysages, mêlant, selon le joli mot de Jean-Robert Pitte, dans son *Histoire du paysage français*, « *le clair et l'obscur, l'ordre et l'anarchie, l'intime et*



Photo 12/Alamy

Coq faisane en vol.

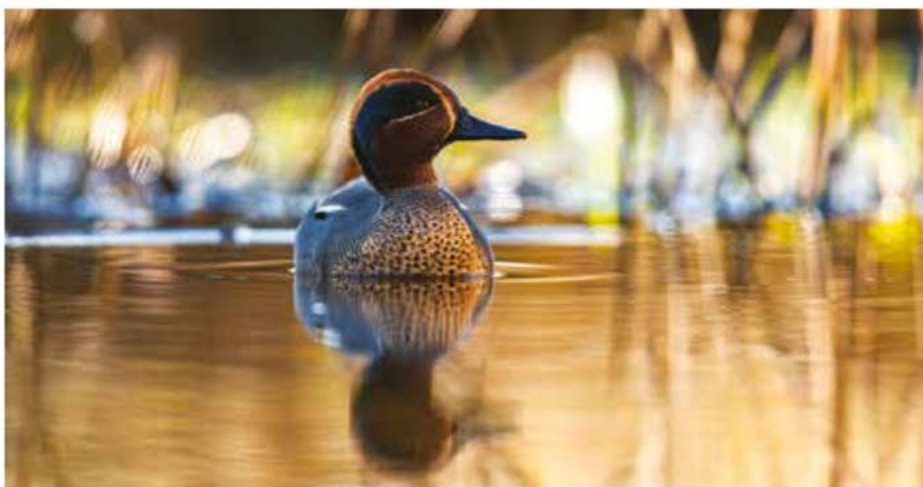
*l'écrasant... Aux yeux du monde entier, la France passe pour offrir un visage harmonieux qu'épargne tout excès* ». À cette richesse s'ajoute l'espace que nous envie nos voisins belges et allemands : rappelons que la France est le pays d'Europe qui dispose de la plus grande proportion d'espaces agricoles et forestiers.

Diversité des paysages, diversité des gibiers. Certes, à l'instar de bien des pays, à la suite de la révolution agricole (qui a eu pour conséquences le remembrement agricole et l'emploi massif de produits phytosanitaires), le petit gibier sédentaire s'est raréfié en maints endroits (on pense notamment à la perdrix grise). Ce qui a conduit le monde cynégétique a encore mieux géré et préserver la petite faune. Par ailleurs, la France reste un important couloir de migrations (canards, bécassines, bécasses, ramiers...) qui continue de faire le bonheur des sauvaginaires, bécassiers et autres paloumayres. Et que dire des grands animaux, dont les populations



Photo D.R.

Beau sanglier au saut d'une allée.



Ci-dessus, chasseur au mirador, lors d'une battue de grands animaux. En haut, à gauche, superbe brocard au lever du jour. Ci-contre, mâle de sarcelle d'hiver : sans doute l'un des plus beaux canards qui soient.

sont exponentielles depuis l'instauration du plan de chasse voilà plus de quarante ans ? Deux chiffres montrent cette évolution : on tire aujourd'hui plus de 580 000 chevreuils par an contre 60 000 en 1978, et plus de 800 000 sangliers contre... 50 000 cette même année-là !

Tous ces atouts mis bout à bout donnent un véritable sens à la notion de propriété de chasse. Évidemment, nous écartons de ce terme-là (et cela n'a rien de péjoratif), le simple bois de quelques hectares, enserré entre deux nationales, ou le gabion et son étang (même s'il est magnifique). L'idéal – souvent bien difficile à atteindre ! – d'une propriété digne de ce nom est d'offrir une centaine d'hectares au minimum avec un équilibre entre bois (70 %), plaines et eau (que cela soit des étangs, un marais, une rivière). C'est une évidence d'écrire que les bois doivent avoir été l'objet d'une exploitation raisonnable afin de laisser du taillis sous futaies, des zones "sales", synonymes de couverts et de tranquillité pour les grands animaux, et que les marais et les étangs doivent avoir été réguliè-

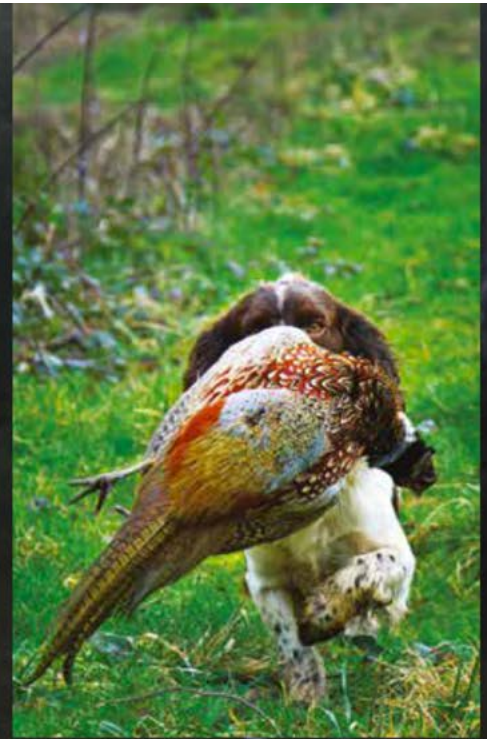
ment entretenus pour être attractifs pour les canards et autres bécassines. Autre élément qui peut faire varier le prix : la présence ou non de "matériels cynégétiques" du type miradors, agrainoirs, tracteurs, épaveuses, volières...

Une propriété de chasse sera d'autant plus attractive si elle se trouve sur un relief si possible vallonné, avec une absence de routes, de chemins communaux et de servitudes en tout genre. Sans perdre de vue qu'une propriété à moins de 3 heures de Paris, proche de gares et d'autoroutes, sera un atout important, pour ne pas dire déterminant. *A contrario*, « il faut fuir les propriétés proches des villes, des lotissements, coupées par des routes », prévient Patrice Besse, fondateur de l'agence éponyme. Dernier élément, et non des moindres : la nécessité que le domaine propose un joli bâtiment d'habitation, bien rénové, avec tout le confort, car il ne faut jamais perdre de vue que la propriété de chasse est un lieu où l'on reçoit. Plus encore, la présence de dépendances, elles aussi en bon état, est une plus-value indéniable. « S'il manque l'un de ces éléments, les acheteurs

se font beaucoup plus rares, à ce niveau de prix », constate Bertrand Couturié.

Les prix ? On peut tout juste donner des ordres de grandeur. Ainsi les friches et landes varient entre 1500 et 6000 euros/ha, les plaines entre 3000 et 18 000 euros, les bois entre 2500 et 25 000 euros, les étangs entre 12 000 et 20 000 euros. Attention, ce ne sont que des fourchettes qui peuvent varier à la hausse ou à la baisse, en fonction des régions, de l'entretien, de l'environnement. N'oublions pas que ces estimations ne prennent pas en compte le bâti. Ainsi, si la propriété est parfaitement entretenue, la plus-value pourra être de 15 à 20 %. À rebours, la présence de multiples nuisances (proximité immédiate de routes et d'autoroutes, propriété traversée par des chemins communaux, présence d'éoliennes, de zones industrielles...) peut conduire à des moins-values de 30 à 40 %.

« Lorsqu'on met sur la table tous les paramètres, les domaines de chasse à vendre ne sont pas légion, et ce dans la France entière, effet Covid ou non », constate Patrice Besse. Selon lui, il est quasiment impossible de



Ci-dessus, springer au rapport d'un coq faisan. Ci-contre, lièvres en train de bouquiner, au moment du rut. Ci-dessous, canards sur un étang.

trouver une propriété de chasse, même de taille modeste, pour moins de 500 000 euros, « à moins de s'éloigner de Paris, et d'accepter un certain nombre de défauts, comme une habitation plus rustique, voire à rénover, des chemins communaux... » Entre 500 000 et 1 million d'euros, un chasseur pourra acquérir, par exemple, une propriété dans le département de l'Aude de 80 ha avec une habitation intéressante pour un peu plus de 700 000 euros.

Quand on remonte vers Paris, la rareté se fait davantage sentir, indépendamment du prix. **Comme le soulignent les spécialistes**

de ce secteur, « le luxe, aujourd'hui, c'est l'espace ». Ainsi, en Brenne, pays de chasse et d'étangs s'il en est, peu de domaines se trouvent sur le marché, de même pour la Normandie. Autre raison qui peut expliquer l'étroitesse de ce marché : à la différence des "simples" maisons de campagne qui changent de mains en moyenne tous les 7 ans, les propriétés de chasse seront mises sur le marché (et encore, pas toujours !) au moment de la disparition du propriétaire, bref tous les 25 ou 30 ans.

Reste le cas de la Sologne (voir page 44), chère à Maurice Genevoix et à Paul Vialar,

région cynégétique emblématique... Une vingtaine de transactions interviennent en moyenne par an. Les prix ? Dans les meilleurs coins, le prix à l'hectare (hors bâti) varie entre 10 000 et 12 000 euros (16 000 euros en y incluant les bâtiments), et de 25 000 à 35 000 l'hectare d'étang, soit entre 2 et 3 millions d'euros pour une propriété de 150 hectares.

Mais que les passionnés de chasse aux moyens plus modestes se rassurent. On peut s'amuser, ailleurs, avec une quarantaine d'hectares bien aménagés pour le petit gibier. ♦

