

Belles propriétés

par Marie de Greef-Madelin

L'expertise trimestrielle

Demeure en Sologne



On a beau avoir dit aux Français que leur salut passait par les lumières de la ville, la solidité du bitume, le bruit et la fureur de la foule, ils rêvent toujours et encore de campagne, de maison, de longère, de propriété, d'un monde dont ils ont raison de croire qu'il n'est pas englouti. Comme s'ils ne voulaient pas oublier leurs racines paysannes

et rurales. Mais quels biens acquérir, car l'offre ne manque pas, surtout en ces périodes incertaines, où des nombreux propriétaires sont tentés de procéder à des arbitrages dans leur patrimoine ? À quel prix, car, comme souvent pour ne pas dire comme toujours, la folie côtoie le déraisonnable... Aussi, pour vous éclairer

sur ses sujets, *Jours de chasse* a décidé, à chaque numéro, d'expertiser, d'analyser une demeure, une propriété sous toutes ses formes, bâtie, non bâtie, sa valeur cynégétique (si elle a lieu), ses contraintes, ses failles et son histoire. En essayant de poser les bonnes questions, surtout celles qui gênent et que personne n'ose aborder. La propriété parfaite

n'existe pas ; elle peut s'en approcher, c'est une question de prix et de passion. Pour cette première livraison, nous avons voulu nous arrêter sur cette région à qui la chasse doit, si bien immortalisée par Genevoix et Vialar, la Sologne. Nous avons choisi ce qu'on appelle une belle propriété, sans luxe ostentatoire, avec une histoire.



LA PROPRIÉTÉ QUI NOUS EST PRÉSENTÉE POUR CETTE PREMIÈRE EXPERTISE PAR LE RÉSEAU PATRICE BESSE SE TROUVE À PROXIMITÉ DE LAMOTTE-BEUVRON (LOIR-ET-CHER), À MOINS DE DEUX HEURES DE PARIS. SES BÂTIS, SON PARC PARFAITEMENT ENTRETENU ET SON DOMAINE DE CHASSE, AVEC SES BELLES ALLÉES CAVALIÈRES, EN FONT UN TRÈS BEL ET SÉDUISANT ENSEMBLE.



À cheval sur trois départements, le Loir-et-Cher, le Loiret et le Cher, la Sologne est le pays des 3 200 étangs et des mille propriétés privées de plus de 200 hectares : le rêve de tant de chasseurs ! Cependant, il n'en a pas toujours été ainsi. Lieu de marécages, la Sologne était considérée comme insalubre jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Contaminés par la malaria, les Solognots étaient alors appelés les ventres jaunes. Napo-

léon III fit drainer les terres, et disparaître la plupart des marécages. La Sologne put alors émerger. Le prince-président fit bâtir la ville de Lamotte-Beuvron où arrive bientôt le chemin de fer. De grandes familles parisiennes s'installent dans la région au début du XX^e siècle. Depuis, on parle des Solognots rési-

dant à l'année et des Solognots "du week-end", qui représentent la moitié de la population locale (dont 15 % de Parisiens).

Éric B. est l'héritier de l'une de ces grandes familles. Dans les années 1920, son grand-père achète une propriété, située à seulement un quart d'heure de Lamotte-Beu-

vron, actuellement à moins de deux heures de Paris par autoroute. À l'époque, le domaine s'étend sur 1 000 hectares et comprend trois fermes agricoles. Aujourd'hui, après les partages réalisés à la deuxième génération, il compte 320 hectares, un superbe étang de 6 hectares et de nombreux bâtis. >>

Belles propriétés



Les bâtis

◆ Visible depuis une petite route départementale, une maison de gardien se situe à l'entrée de la propriété. Dans le parc, se succèdent ensuite pas moins de sept dépendances, dont un pavillon de chasse, un ancien chenil, d'anciennes écuries... « À l'époque, on n'était pas à une dépendance près ! », s'amuse le propriétaire. Il est bien difficile de ne pas tomber sous le charme de l'une d'elles : c'est cette ancienne métairie, à pans de bois et dont la toiture est recouverte de tuiles traditionnelles, qui pourra servir de salle de découpe du gibier ou, pour qui veut l'aménager, de maison d'amis.

Au bout de l'allée, apparaît la maison de maître, dans le plus pur style de la Sologne. Construite en 1895, après la révolution Eiffel, la bâtisse est à ossature métallique, en brique traditionnelle de Sologne, avec un minutieux travail de parement extérieur. Légèrement surélevée, elle présente un atout rare dans cette région humide aux sols argileux : une cave semi-enterrée sur toute la surface ha-

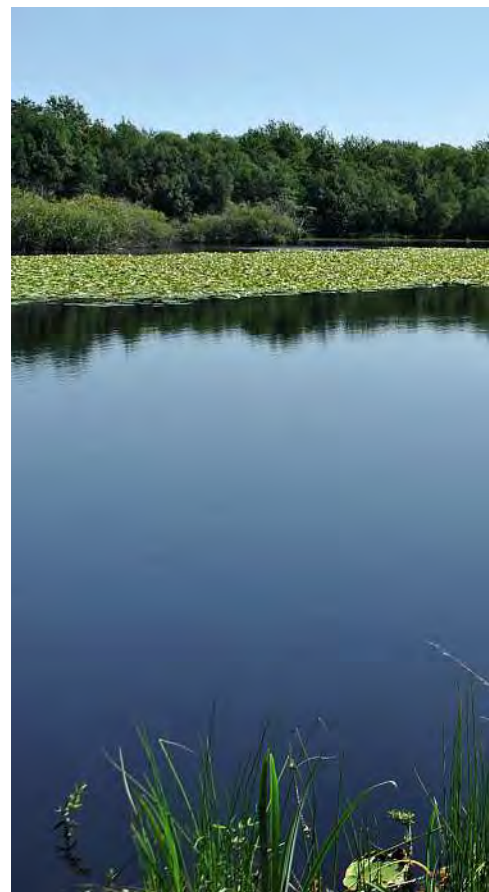
bitable, qui permet de limiter l'humidité.

« C'est une maison conçue à la fois dans un esprit bourgeois et masculin », commente le propriétaire des lieux. À taille humaine (six chambres), la maison offre un peu moins de 500 mètres carrés habitables. On y entre par une lourde porte d'entrée vitrée, ornementée de fer forgé. Il y règne aussitôt un esprit d'authenticité : murs lambrissés à mi-hauteur, plafonds à poutraison apparente. Au sol, un carrelage à motifs géométriques rouge, blanc et noir, typique du XIX^e siècle.

Dans le grand salon, aucune décoration contemporaine mais un art de vivre confortable. La pièce, lumineuse avec ses nombreuses baies vitrées, s'ouvre sur une terrasse carrelée donnant sur le parc arboré, avec ses essences parfois séculaires, son petit pont et sa rivière. Un tableau charmant. Également ouverte sur le parc, la salle à manger, avec sa belle cheminée et sa longue table rectangulaire, est un appel à faire d'élégantes bombances d'après chasse.

En bon gestionnaire, Éric B. fait réaliser chaque saison des travaux par les artisans locaux. Il y a une dizaine d'années, il a fait installer une chambre au rez-de-chaussée, avec sa douche, pour améliorer le confort. Au premier étage, cinq grandes chambres la plupart avec cheminée ont chacune leur salle d'eau. Là encore, du confort sans rien d'ostentatoire. Les lustres datent vraisemblablement d'un demi-siècle. En l'absence de placards dans les chambres, une pièce a été reconvertie en dressing.

Desservi par un escalier de service, le second étage ressemble à une caverne d'Ali



Baba... : une dizaine de pièces, non chauffées, non aménagées mais qui pourraient ravir une famille nombreuse. De vieux lits d'enfants, des souvenirs d'outre-mer... ont été entreposés. Par la fenêtre, on aperçoit, les allées cavalières du domaine de chasse. On imagine de superbes lignes de tir...



UNE CULTURE DE MAÏS (ENTOURÉS DE CLÔTURES ÉLECTRIQUES POUR CALMER LA VORACITÉ DES SANGLIERS). LA PROPRIÉTÉ COMPTE 120 HECTARES DE TERRES AGRICOLES, LIBRES DE DROIT. CI-DESSUS, L'ÉTANG DE 6 HECTARES ET, À GAUCHE, UNE JOLIE PETITE DÉPENDANCE.



DAVID
MERCIER,
SPÉCIALISTE
DE LA SOLOGNE
AU SEIN
DU RÉSEAU
PATRICE BESSE.
IL ESTIME
QU'UN ÉTANG
PEUT ÊTRE
ESTIMÉ
15 000 EUROS
L'HECTARE.

Les bois

◆ De l'autre côté de la petite route départementale, s'étend le domaine de chasse : 195 hectares de bois et 120 hectares de terres agricoles. « L'équilibre entre les terres agricoles, la forêt et l'eau fait la valeur de ce territoire de chasse », constate David Mercier, spécialiste de la Sologne, collaborateur du réseau Patrice Besse. Le domaine est malheureusement coupé par un chemin communal. Un handicap, certes, mais, heureusement, ce chemin ne fait pas partie d'un circuit touristique ou de randonnée. Pour cette raison, le domaine n'est pas engrillagé, comme tant de propriétés en Sologne. « C'est aussi un choix, assure Éric B., car chasser dans une propriété grillagée, c'est comme naviguer sur un étang. On perd la sensation de liberté. »

De part et d'autre, des allées cavalières, derrière des fossés permettant l'écoulement des eaux, puis des châtaigniers, des bouleaux, du taillis... et quelques chênes. Peu de bois nobles. Ici comme partout en Sologne, les peuplements ne permettent pas d'exploiter les bois pour en offrir une bonne rentabilité économique. « Au XIX^e siècle, le sol était recouvert de landes, typiques de la région, sortes de tapis de bruyère, et les bois étaient quasi exclusivement des taillis. Mon grand-père a planté des chênes puis des sapins et j'ai poursuivi son travail », raconte Éric B. Selon le plan simple de gestion (PSG, obligatoire à partir de 25 hectares de bois d'un seul tenant) qui dresse l'inventaire du stock de bois sur pied et les engagements de travaux sur dix ans, certains chênes, plantés par son

grand-père, seront bientôt mûrs pour être coupés. Pour valoriser les 195 hectares de bois, le réseau Patrice Besse, en plus du PSG, s'en remet à un expert en transactions forestières. Pas question de dépasser les 8 000 euros de l'hectare dès lors que les bois n'ont pas de rentabilité économique. On est donc bien loin des 10 000 euros l'hectare, pourtant largement médiatisé : cela peut arriver quand, par exemple, un propriétaire veut acquérir une parcelle voisine de sa chasse, presque à tout prix, mais cela ne correspond pas à la réalité du marché.

Les terres agricoles

◆ La terre de Sologne, argileuse, est par nature difficile à exploiter. Quand il pleut, l'eau reste en surface ; quand la terre sèche, elle devient dure

PUB

Belles propriétés



DANS LE PARC DU CHÂTEAU SE TROUVENT SEPT DÉPENDANCES, DONT UN PAVILLON DE CHASSE, UN ANCIEN CHENIL, D'ANCIENNES ÉCURIES.

comme du béton, difficile à cultiver. Seules les terres où la couche d'humus est épaisse permettent quelques cultures en plaine. Il y a quelques années, le propriétaire a récupéré des terres agricoles, jusque-là sous gestion, et les exploite par le moyen de contrats d'entreprise. Ici, une grande plaine en luzerne. Là, une autre en jachère (conformément à la réglementation de la pac). Au centre, une parcelle, entou-

rée de clôtures électriques, où pousse du maïs. « Nous enlevons les clôtures à la fin septembre, lorsque le maïs est mûr car la plaine devient alors un véritable réservoir à sangliers », raconte Éric B. Aux alentours, des miradors d'affût se dressent (au total, ils sont une cinquantaine sur la propriété).

L'étang

♦ Au détour d'une allée, voici l'étang. Une vue à couper le souffle sur 6 hectares. Des

canards glissent sur l'eau. « Ils sont sauvages, on leur donne juste un peu de maïs », précise le propriétaire, qui organise une seule chasse aux canards par saison.

D'ailleurs cette tranquillité permet à de nombreux autres canards, dérangés par les chasses voisines, d'y faire halte. L'été, le maître des lieux y pêche des gardons, brochets, perches... L'étang serait naturel, alimenté par une source.

La chaussée du plan d'eau a été refaite il y a une quinzaine d'années. Ici, aucune nuisance, ni visuelle, ni sonore. Une chance quand on sait que l'autoroute A71 a coupé en deux la Sologne.

« Il n'y a pas de nuisance non plus de fleurs de Jussie, ces fleurs jaunes découvertes en 1996 qui asphyxient les étangs », poursuit Éric B.

À proximité de l'étang, de nombreuses souilles témoignent de la présence toute proche de sangliers. « Sans eau, point de gibier. Pendant la canicule de 2003, la Sologne était une forêt de pins grillés. Ici, nous n'avons jamais manqué d'eau, signe de qualité de la nappe phréatique », déclare Éric B.

Le plan de chasse

♦ Cinq chasses aux grands animaux sont organisées dans l'année, entre octobre et février. Pour la saison en cours, le plan de chasse a attribué 12 bracelets de chevreuils, 4 de cerfs. Quant aux sangliers, ils sont nombreux à telle enseigne qu'au cours des trois dernières années, une cinquantaine de bêtes noires ont été tirées par saison. Un regret : à part des canards, il n'y a pas de petit gibier. Sur un territoire comme celui-ci, leur organisation serait aux yeux du propriétaire, « trop coûteuse et difficile ». Il faudrait acheter et ou élever le gibier et disposer de personnel. Un brin nostalgique, Éric B. raconte qu'au siècle dernier, sa propriété était peuplée de faisans, de perdreaux, de lièvres, de lapins... Mais comme partout en Sologne, ce gibier naturel a disparu. Rien n'empêche un acquéreur de se lancer par le système des boîtes de prélâcher en été, pour avoir des faisans à l'automne. ♦

Pour tous renseignements :

David Mercier, responsable exclusif

Sologne, réseau Patrice Besse.

Tél. : 06.63.48.76.75.

Email : d.mercier@patrice-besse.com

À la loupe

195 hectares de bois :
entre 6 000 et 8 000 euros l'hectare.

120 hectares de terres agricoles libres :
entre 4 000 et 5 000 euros l'hectare.

6 hectares d'étang :
15 000 euros l'hectare.

Maison de maître de 350 mètres carrés habitables : entre 700 000 et 900 000 euros.

Maison de gardien, ferme agricole, ferme, hangar, chenil... : entre 30 000 et 80 000 euros selon les bâtis.

LES ATOUTS

Bon équilibre entre les bois, les terres agricoles et les plans d'eau.

Chaussée de l'étang refaite il y a 15 ans

Maison de maître à taille humaine, saine, sans humidité, disposant d'une cave sur toute la surface de la maison.

Couple de gardiens sur place, logé à l'année dans une dépendance et chargé de l'entretien de la propriété.

Nombreuses

dépendances dans le parc (huit au total), chacune avec beaucoup de charme

Bâtis très bien entretenus : toitures de quatre dépendances refaites en 2011 et en 2005.

Belle chasse de grands animaux (aussi bien pour l'approche que pour la battue)

LES INCONVÉNIENTS

Propriété traversée par un chemin communal de 1 750 mètres.

Toiture de la maison de maître à restaurer d'ici à 5 ans (le coût serait d'environ 120 000 euros).

Système d'assainissement des eaux à mettre aux nouvelles normes Grenelle 2.
Pas de chasse de petit gibier