

L'expertise trimestrielle

Domaine de chasse en Champagne berrichonne



PATRICE BESSE

UNE VUE DU CHÂTEAU CONSTRUIT
AU XIX^e SIÈCLE – D'UNE SURFACE
DE 800 MÈTRES CARRÉS
HABITABLES – PAR LE PRÉFET
PROUDHON.

◆ Exceptionnel !
Au cœur de la
Champagne
berrichonne au sud
d'Issoudun,
une magnifique
propriété de chasse
s'étend sur près
de 460 hectares
ouverts et
d'un seul tenant.
Visite.

On plonge dans le pays
du *Grand Meaulnes* d'Alain
Fournier, dans un bocage lé-
gèrement vallonné à une cin-
quantaine de kilomètres de
Vierzon, au sud d'Issoudun.
Ce n'est plus la Sologne mais
la Champagne berrichonne.
En ce début d'automne, an-
née du centenaire de la mort
de l'écrivain, on y découvre
un écrin de massifs boisés et
un château XIX^e siècle et ses
dépendances, qui respirent
l'authenticité.

« *Quelque vingt années après
la chute de Napoléon III, le pré-
fet Proudhon a fait construire
le château. Décédé avant la fin
des travaux, son fils, devenu mon
grand-oncle par mariage, a été
le premier à l'habiter* », raconte
l'actuel propriétaire des lieux.
C'est également son grand-
oncle qui a multiplié par deux
la taille de la propriété pour
constituer un ensemble for-
estier important, juxtaposant
les terres de l'abbaye cister-
cienne voisine de La Prée, au-

jourd'hui aux mains des Pe-
tits Frères des Pauvres.

LA PROPRIÉTÉ

Superbe, elle s'étend sur
456 hectares d'un seul tenant.
Aucune nuisance ni visuelle,
ni sonore. Le domaine, bordé
par une rivière et un ruisseau,
n'est pas clos. Seule une pe-
tite route départementale
longe les bois. Lorsqu'on s'y
enfonce, la forêt, qui s'étend
sur 288 hectares, comporte
sept ensembles distincts, es-

Belles propriétés



UNE VUE DES 163 HECTARES DE TERRES AGRICOLES, DONT SEULS 45 SONT CULTIVÉS, EN BLÉ POUR LA MAJEURE PARTIE ET EN COLZA; ELLES SONT DÉSORMAIS LIBRES DE TOUT BAIL. CI-CONTRE, LES COMMUNS QUI RESTENT À AMÉNAGER POUR EN TIRER UN REVENU LOCATIF PAR EXEMPLE.

sentiellement constitués de peuplements de feuillus. Le domaine est certifié PEFC (programme de reconnaissance des certifications forestières) pour la qualité de la gestion forestière durable. Des chênes majestueux, dont certains âgés de 50 à 80 ans, se dressent. Selon le plan simple de gestion établi en 2006, on y trouve trois espèces différentes de chênes (pédonculé, sessile ou rouvre et pubescent). Plus loin, une plantation de noyers s'étend sur un peu plus de 30 hectares.

Puis on découvre une peupleraie, dont la plupart des arbres viennent d'être abattus. Le propriétaire rappelle que les coupes de peupliers



interviennent tous les vingt-cinq à trente ans.

Gérés avec rigueur, les bois procurent des revenus importants de coupes. En

moyenne, sur les dernières années, les ventes de bois de chauffage ont rapporté entre 6 500 et 7 500 euros. S'ajoutera, l'an prochain, une coupe,



LA SUPERBE CHARPENTE DE LA TOUR RONDE DU CHÂTEAU ÉDIFIÉE AU DÉBUT DU XX^e SIÈCLE EST COIFFÉE D'UN TOIT EN POIVRIÈRE. LE CHÂTEAU COMPORTE UNE PREMIÈRE PARTIE DATÉE DE 1890 AVEC SON CORPS DE LOGIS CENTRAL ET UNE DEUXIÈME TOUR CARRÉE.

dite d'éclaircie, prévue dans le plan simple de gestion. Elle devrait rapporter entre 15 000 et 20 000 euros.

Au loin, on aperçoit un ensemble de parcelles dédiées aux cultures. De très bonnes terres, qui s'apparentent à celles de la Beauce, en dehors de quelques plaques de calcaire. Le propriétaire a récemment décidé de ne pas les remettre en fermage pour laisser plus de liberté au futur acquéreur. Seuls 45 hectares de terres agricoles sont actuellement cultivés, en blé pour la majeure partie et en colza. L'an dernier, la location de ces parcelles a rapporté environ 4 500 euros. Mais, selon les termes du bail, ces terres seront rendues au

PHOTOS : PATRICE BÉSE

Belles propriétés



LA SALLE À MANGER ET, CI-CONTRE ET EN DESSOUS, L'UN DES SALONS AVEC POUTRES APPARENTES ET UNE BELLE CHEMINÉE. LA PIÈCE EST BAINÉE DE LUMIÈRE.

propriétaire en 2016 lorsque le fermier actuellement en place prendra sa retraite. Celui-ci n'est pas logé dans la propriété.

LE CHÂTEAU

On y accède par trois grilles d'entrées différentes. La plus charmante longe le parc (3 hectares), un ancien verger et son tennis. La seconde longe des massifs boisés et permet d'accéder par l'arrière du château. La dernière ouvre sur un magnifique corps de ferme, antérieur à la construction de la bâtisse principale. Édifié autour d'une cour rectangulaire, il comprend une longère pleine de charme, aménagée dans les années 1970, et sa grange. À l'opposé de la cour, une ancienne étable et une porcherie, flanquée de deux autres granges dont l'une avec une belle charpente. L'ensemble s'étend sur plus de 1 300 mètres carrés.



PHOTOS : PATRICE BESSE



Les toitures recouvertes de tuiles traditionnelles ou d'ardoises sont en état. Avec des travaux d'aménagement, on imagine volontiers l'exploitation des lieux sous forme

de gîte, chambres d'hôtes, ou location pour séminaires et réceptions, d'autant que ce corps de ferme est isolé du château par une grille et de vastes bosquets.

Le château présente une première partie datée de 1890 avec son corps de logis central et une tour carrée. L'ensemble, d'un peu moins de 800 mètres carrés habitables, s'élève sur trois niveaux. Édi-

À la loupe

Château et parc
800 000 euros.

Corps de ferme 200 000 euros
Bois 288 hectares, à 1,872 million d'euros (valorisés à 6 500 euros l'hectare).

Terres agricoles 163 hectares, à 1,222 million (valorisés 7 500 euros l'hectare).

LES ATOUTS

Vaste domaine d'un seul tenant permettant de combiner revenus forestiers, agricoles et de location de chasse pour près de 50 000 euros par an.

Possibilité d'aménager les communs pour en tirer des revenus locatifs.

Pas de travaux de gros œuvre. Toiture saine.

Façade ravalée récemment sur l'un des pignons.

Possibilité d'acquérir en sus un hameau d'une dizaine de petites maisons en mitoyenneté avec la propriété.

Agrément fiscal du domaine forestier, soumis à une fiscalité attrayante.

LES INCONVÉNIENTS

Travaux de gros œuvre nécessaires pour l'exploitation des communs.

Travaux de confort dans le château (évalués à 200 000 euros pour un confort moderne).

fiée au début du XX^e siècle, une seconde tour ronde est coiffée d'un toit en poivrière, de même qu'une seconde tourrelle. Les façades sont percées de nombreuses baies. Dès l'entrée, on est transporté dans une chaleureuse atmosphère de chasse. S'ouvre un grand salon avec poutres apparentes et une belle cheminée. La pièce est baignée de lumière. Dans le prolongement de l'entrée, la salle à manger présente de somptueux décors de boiseries sculptées. La table a été dressée pour recevoir une douzaine de chasseurs. Suit

Belles propriétés

DEUX NOUVELLES VUES DE LA PROPRIÉTÉ ET, À DROITE, UN AUTRE SALON ET SES NOMBREUX TROPHÉES DE CHASSE. EXPLOITÉE POUR LE BOIS D'ŒUVRE ET LE BOIS DE CHAUFFAGE, LA FORÊT CONSTITUE ÉGALEMENT UN MAGNIFIQUE DOMAINE DE CHASSE.



un salon d'appoint avec une magnifique cheminée de pierre et de nombreux trophées.

Un large escalier de bois mène aux étages. Au premier, sept chambres spacieuses, dont certaines récemment rafraîchies, se succèdent avec quatre salles de bains, sans grand confort. La chambre la plus vaste de plus de 40 mètres carrés offre une vue imprenable sur le parc et les massifs alentour. Au second étage, sept autres chambres et deux salles de bains. Dans la tour ronde, s'ouvre un vaste grenier de plus de 60 mètres carrés avec un magnifique ouvrage dans la charpente. On imagine volontiers l'aménagement d'une bibliothèque ou d'un billard pour les plus audacieux. Pour redescendre, on peut emprunter un petit escalier à vis en bois, logé dans



PHOTOS: PATRICE BESSE

cette tour ronde. On demande à voir le sous-sol; des caves voûtées en pierre se succèdent, éclairées de soupiraux. Il ne manque qu'à aménager une cave à vins. Et le maître des lieux de rappeler que son père réunissait ici des célébrités du très fermé Club des Cent pour le plaisir gastronomique.

LE DOMAINE DE CHASSE

Exploitée pour le bois d'œuvre et le bois de chauffage, la forêt constitue égale-

ment un magnifique domaine de chasse. Le terrain boisé est propice aussi bien au petit gibier (lièvres, bécasses à la saison, faisans) qu'au grand. À la tombée de la nuit, on aperçoit des lièvres, des chevreuils, des cerfs qui sortent des massifs boisés. La proximité d'une rivière, l'Arnon affluent du Cher, les incite à rester à proximité.

Le territoire est en mitoyenneté avec d'autres domaines cynégétiques non clos sur près de 1 000 hectares. Pour la saison en cours, la Fé-



dération départementale du Cher a accordé 3 bracelets de cervidés (un cerf, deux biches), 26 de chevreuils et 40 de sangliers. Actuellement, le territoire est loué à des amis chasseurs pour un prix minoré en échange de l'entretien des parcelles. C'est le garde-chasse, qui fait aussi office de garde forestier, qui coordonne la gestion de l'ensemble du territoire. Cette double fonction est un gage de qualité.

« Cela fait quarante ans que le garde fait un travail considérable pour éviter que les animaux ne détruisent les jeunes pousses d'arbres; quand on voit le résultat sur cette plantation de noyers, on peut dire que son acharnement a payé », confie le propriétaire. ♦

Pour tous renseignements :
Patrice Besse, 7, rue Chomel,
Paris VII^e. Tél. : 01.42.84.80.84.
Responsable exclusif
Champagne berrichonne,
David Mercier.
d.mercier@patrice-besse.com