

Belles propriétés

par Marie de Greef-Madelin

L'expertise trimestrielle

Un bel ensemble en Sologne



AU BOUT D'UNE ALLÉE,
UNE VUE DU MANOIR
DU XIX^e SIÈCLE DE
640 MÈTRES CARRÉS
HABITABLES,
AU MILIEU D'UN PARC
DE 6 HECTARES.

PATRICIE BESSE

◆ Parfaitement entretenue et libre de tout bail, cette propriété de chasse située à proximité de Sully-sur-Loire s'étend sur 340 hectares et compte dix étangs. Le rêve pour bien des cynégètes.

Comme bien des passionnés de chasse, le propriétaire est tombé sous le charme de la Sologne, la région aux trois mille deux cents étangs. Pour cet industriel, tout a commencé en 1970, lorsqu'il acquiert ce domaine situé à cent soixante-dix kilomètres de Paris à l'est de la Sologne, à proximité de la magnifique petite ville de Sully-sur-Loire.

La propriété s'étend à l'époque sur 145 hectares.

Puis, par rachats successifs au gré des opportunités, elle atteindra 340 hectares, répartis sur deux tenants mitoyens à l'est et à l'ouest d'un petit chemin de campagne. Très vite, il engage un garde-chasse chargé de mettre en état l'ensemble du domaine forestier, les dix étangs répartis dans la propriété, les terres agricoles et le superbe parc. Il installera une petite quarantaine de miradors sur l'ensemble du domaine et une vingtaine

de volières, dont une à l'anglaise, donc à ciel ouvert.

Dans les années les plus fastes, il élèvera environ 800 faisans, 200 perdreaux et 200 canards avant de prendre le parti de se concentrer sur la chasse du grand gibier. En 2010, l'âge venant, il renonce à la pratique de la chasse et, l'an dernier, décide de mettre en vente sa propriété. Car, à son grand regret, elle n'a jamais intéressé ses deux enfants. >>



CI-DESSUS, UNE BONDE EN BOIS DE L'UN DES DIX ÉTANGS. LE PLUS GRAND S'ÉTEND SUR TROIS HECTARES. CI-CONTRE, UNE ALLÉE ET L'UN DES QUARANTE MIRADORS DE BATTUE INSTALLÉS SUR LA PROPRIÉTÉ. À DROITE, UNE VUE D'UNE DES DÉPENDANCES.

LE MANOIR

On traverse des forêts de pins et de bouleaux, des tapis de bruyère, si bien décrits dans *Raboliot* de Maurice Genevoix, pour arriver à la propriété. Deux entrées sont possibles, l'une au sud traversant une sapinière, l'autre par un chemin d'un kilomètre et demi. Au bout d'une allée, on découvre un manoir du XIX^e siècle. D'une architecture imposante, la bâtisse comprend deux pavillons d'angle. Les façades sont percées de très nombreuses fenêtres avec de beaux encadrements de pierre. La toiture, en ardoises, est en excellent état, tout comme les baies, les lucarnes et œils-de-bœuf. D'une surface habitable de 645 mètres carrés (hors combles), le manoir s'élève sur deux étages. Le rez-de-chaussée compte trois belles pièces de réception, dont une salle à manger de 60 mètres carrés



permettant d'accueillir facilement une quarantaine de personnes. Dans les étages, se succèdent treize chambres décorées dans le style des années... 1970! Des travaux de confort permettraient de rafraîchir l'ensemble. Dans le parc qui s'étend sur 6 hectares, plantés de très beaux arbres séculaires, un tennis (en quick à rénover) et une piscine grillagée agrémentent l'ensemble.

LES DÉPENDANCES

À l'est du manoir, se trouvent des bâtiments typiquement solognots : une longère en vieux crépis et tuiles tra-



ditionnelles, de 200 mètres carrés en plain-pied, et une ancienne ferme réaménagée. Le tout offre une surface au sol de 850 mètres carrés (plus 550 mètres carrés de combles aménageables). C'est là qu'habite le garde-chasse. L'ensemble présente tout le confort moderne. Des travaux ont récemment été réalisés dans le cadre du diagnostic d'assainissement obligatoire. Autour d'une cour carrée, se succèdent plusieurs granges et hangars où sont rangés les matériels agricoles. L'une des granges bâties sert de salle de découpe du gibier.

LE DOMAINE DE CHASSE

C'est en camionnette que nous partons découvrir les 340 hectares qui se décomposent en un domaine forestier de 256 hectares, dix d'étangs répartis sur une dizaine d'hectares et des terres agricoles sur 73 hectares. Dès les premiers mètres, des revoirs de chasse (le garde passe le Rotavator chaque semaine) permettent d'observer les volcelests de cerfs, chevreuils et sangliers. Les allées de tir sont impeccablement entretenues. L'un des grands avantages du domaine est d'être libre de



PHOTOS : PATRICE BESSE

Belles propriétés

PHOTOS: PATRICE BESSE



LE DOMAINE EST TRÈS BIEN PERCÉ, AVEC UNE ALTERNANCE DE FRICHE ET DE CHAMPS CULTIVÉS. CI-DESSUS, UNE PARTIE DE L'ALLÉE EST PASSÉE AU ROTAVATOR POUR OBSERVER LES VOLCELETS DE GRANDS ANIMAUX.



toute occupation: il n'y a, en effet, ni baux agricoles, ni location de chasse. Depuis trois saisons, le propriétaire des lieux laisse le soin à son garde d'organiser quatre chasses aux grands animaux par an. Mitoyen d'autres propriétés de chasse (le plus proche voisin est un grand capitaine d'in-

dustrie, propriétaire de l'un des plus beaux domaines de chasse de France qui s'étend sur 850 hectares), le territoire est non clos, une qualité de plus en plus rare en Sologne (pour l'acquéreur qui le souhaite, il est néanmoins possible de créer un enclos cynégétique). Mais, attention, le ter-

ritoire est traversé par un chemin communal de 4,2 kilomètres. Très peu passant, il n'engendre toutefois pas de réelle nuisance mais constitue néanmoins un handicap pour ceux qui cherchent une propriété d'un seul tenant.

Étonnamment pour la Sologne, le domaine est assez

À la loupe

Manoir 850 000 euros.
Communs 300 000 euros.
Étangs 10 pièces d'eau réparties sur 10 hectares, valorisées 15 000 euros l'hectare, soit 150 000 euros.
Bois 256 hectares évalués à 7 500 euros l'hectare soit environ 1,92 million d'euros.
Terres agricoles 73 hectares valorisés 4 000 euros l'hectare, soit environ 292 000 euros.

LES ATOUTS

Propriété très bien entretenue et parfaitement adaptée à la chasse.
Garde-chasse logé sur place qui assure l'entretien de l'ensemble du domaine.
Domaine libre de tout bail.
Valorisation à bon prix.

LES INCONVÉNIENTS

Très peu de petit gibier.
Chemin rural qui traverse la propriété forestière du nord au sud.
Nuisance visuelle sur ce chemin ponctué de poteaux électriques.
Sur les dix étangs, l'un est attaqué par la jussie. Nécessité de le vider et de le curer.

vallonné, ce qui ajoute un charme indéniable à l'ensemble. Ici se succèdent des genêts, de parcelles laissées volontairement en friche, si appréciées des sangliers, des fougères et des petites parcelles cultivées. En tout, une trentaine d'hectares, cultivés en blé et maïs, sont déclarés dans le cadre de la Pac, ce qui permet au propriétaire de percevoir environ 12 000 euros de subventions annuelles.

Dans les bois, comme souvent dans le Loiret, on compte beaucoup de taillis, ce qui renforce l'idée d'une



PHOTOS: PATRICE BESSE

QUELQUES VUES DE L'INTÉRIEUR DE LA DEMEURE PRINCIPALE. ELLE COMPTE ENTRE AUTRES TROIS BELLES SALLES DE RÉCEPTION (DONT UNE SALLE À MANGER DE PLUS DE 60 MÈTRES CARRÉS QUI PERMET DE RECEVOIR UNE QUARANTAINE D'INVITÉS) ET TREIZE CHAMBRES.

propriété d'agrément. S'il ne faut pas compter sur une exploitation forestière importante, le plan simple de gestion prévoit néanmoins des petites coupes de bois régulières (notamment de chênes) qui permettent de dégager des revenus pour entretenir la propriété et de profiter d'abattements fiscaux.

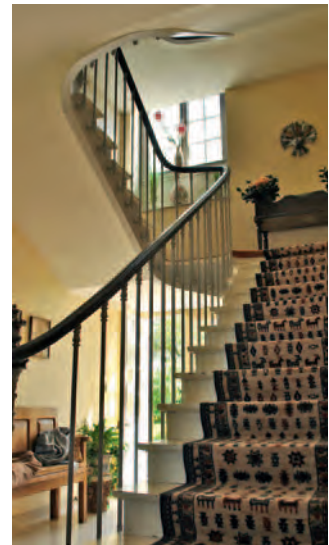
De l'autre côté d'une allée forestière, se succèdent trois étangs, dont le plus grand affiche une surface de 3 hectares. Ses abords sont bien entretenus et une bonde en bois – typique des étangs de Sologne – permet de réguler l'écoulement des eaux. Organisés au gré du dénivelé, les deux autres étangs se présentent en enfi-



lade. Par rapport au point haut de la propriété, le dénivelé atteint une soixantaine de mètres. Plus loin, un autre étang semble à l'abandon. Il est en réalité menacé d'asphyxie par la jussie, cette herbe folle qui empêche la lumière de pénétrer dans l'eau. Pour s'en débarrasser, une seule solution : le vider et le curer pour éviter la propagation de la plante.

PLAN DE CHASSE

Pour la saison en cours, le plan de chasse annoncé comprend un cerf, trois biches, un faon, douze chevreuils. Sans compter qu'une cinquantaine de sangliers sont tirés en moyenne chaque saison. Depuis quatre ans, le propriétaire ne chasse plus le petit gibier. Comme fonds de chasse, il n'y a que quelques canards ou faisans élevés



dans des propriétés voisines. À rebours, selon le garde-chasse, on compte en début de saison une soixantaine de chevreuils, une trentaine de cervidés et pas loin d'une centaine de sangliers. ♦

Patrice Besse,
7, rue Chomel, Paris VII.
Tél. : 01.42.84.80.84.
Responsable exclusif Sologne,
David Mercier.
Email : d.mercier@patrice-besse.com