



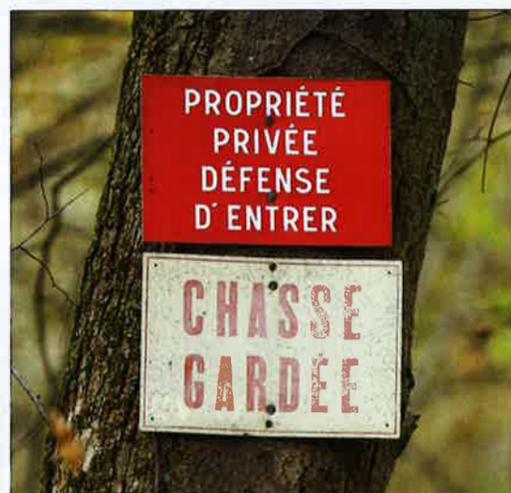
Vendre ou acheter un territoire

Leur métier consiste à gérer ou vendre des propriétés foncières de grandes superficies. Trois professionnels nous donnent les clés pour déterminer ou optimiser la valeur d'un domaine de chasse. Dans les coulisses de la chasse.

par Thibaut Macé (texte et photos)

3 EXPERTS NOUS ÉCLAIRENT

Une multitude de biens, de superficies différentes, se vendent chaque année, à commencer par les parcelles de tailles réduites. Celles de moins de 4 ha en forêt, étant obligatoirement proposées en priorité aux voisins, font le plus souvent l'objet de vente entre particuliers. Quant à l'acquisition d'un domaine de chasse, dont la superficie moyenne oscille entre 100 et 200 ha, elle relève de la chance et de l'opportunité. Généralement, la vente de ces biens ne fait pas l'objet de publicité. La rareté de leur transaction et la rapidité de leur mise en vente, lorsque le prix est juste, en font un marché confidentiel.



Le cadre réglementaire incite la vente de voisin à voisin pour les parcelles de moins de 4 hectares.



En France, le prix de l'hectare de forêt varie selon la qualité du bois et la région, de moins de 800 à plus de 10 000 euros l'hectare.

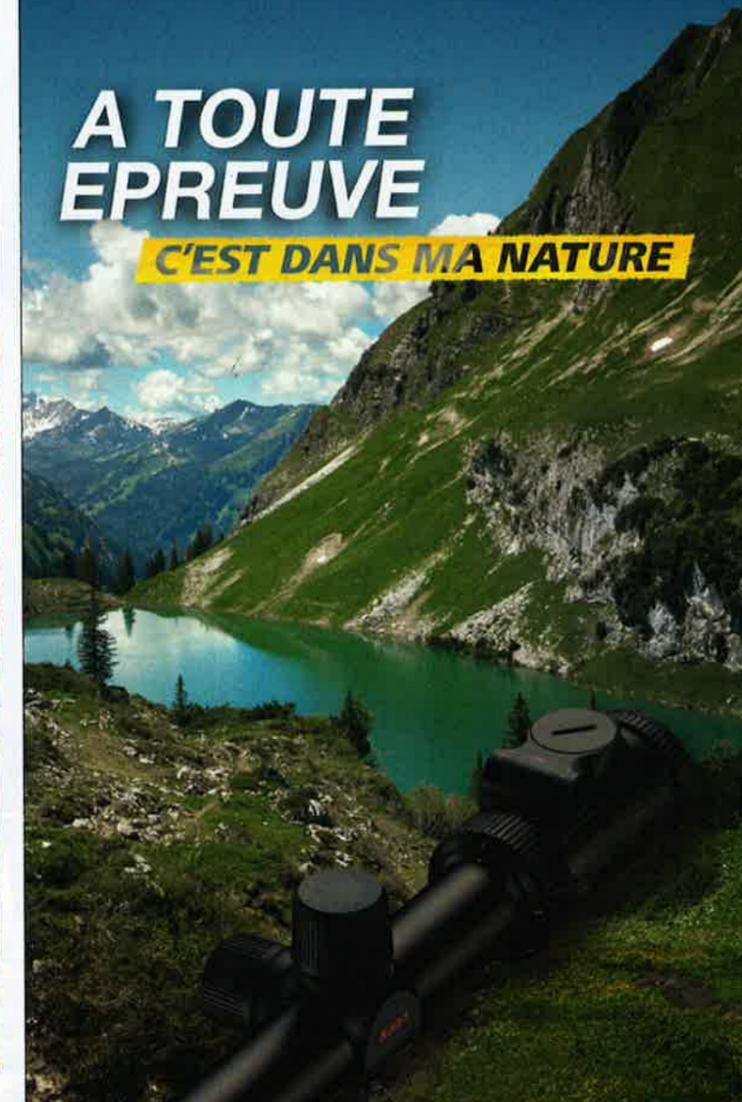


SPORT OPTICS HUNTING

www.nikon.fr

A TOUTE ÉPREUVE

C'EST DANS MA NATURE



PROSTAFF

1-4x24 IL

Doté d'une optique très performante pour une acquisition rapide de la cible, la qualité Nikon à un prix très abordable.

MONARCH 3000 STABILIZED NOUVEAU



Pouvant mesurer jusqu'à 2740m, équipé d'un stabilisateur optique réduisant les vibrations de la main de 80% environ et d'un affichage OLED rouge, le Monarch 3000 vous donnera la précision ultime.



Vendus en armurerie et distribués par Cor Caroli
0477636795 / contact@cor-caroli.fr

www.cor-caroli.fr



Il peut s'agir de zones humides (étangs, marais), de propriétés mixtes ou de forêts. Certains de ces espaces sont étiquetés dans une catégorie bien spéciale, celle des domaines de chasse. « Il s'agit d'un bien foncier dont la finalité principale est cynégétique et non agricole, forestière ou piscicole », explique Bertrand Couturié, directeur de Barnes Propriétés & Châteaux, spécialiste de ce type de transaction.

Le plan de chasse d'un territoire et son évolution constituent un élément de base pour évaluer le capital cynégétique d'un territoire. Gare aux effets néfastes des excès...

De fortes disparités régionales

Avant tout, ces professionnels nous rappellent que seuls les territoires autorisant l'exercice d'une chasse privée détiennent un capital cynégétique que l'on peut évaluer. Toutes les terres placées sous l'emprise d'une Acca ne concernent donc pas leur cœur d'activité. Pour cette raison, la majorité des transactions des

territoires chassés est réalisée essentiellement dans la moitié nord de la France ou sur des biens fonciers cumulant une superficie leur permettant de faire jouer le seuil d'opposition à une Acca (variable selon les départements). En théorie, aucune commune n'est à l'abri de la création d'une Acca. Mais encore faut-il réunir aujourd'hui assez de propriétaires pour cumuler 60 % du territoire chassables.

Parallèlement à ce découpage nord-sud, la culture du domaine de chasse marque fortement certaines régions naturelles comme la Sologne, la Brenne, les Dombes, les Landes ou encore la Camargue.

En France, une résidence secondaire change de main en moyenne tous les 7-8 ans, quand une exploitation agricole connaîtra un autre acheteur tous les 70 ans. Pour les domaines de chasse, la rotation est de... 5 ans.

Si ce marché est très dynamique, les transactions ne sont pas pour autant fréquentes. Une trentaine de ventes auraient été dénombrées l'année dernière sur l'ensemble du Centre Nord et de l'Ile-de-France. Ce sont des secteurs où il y a plus d'acheteurs que de biens proposés, contrairement à d'autres régions (tel le Limousin). Les Yvelines, par exemple, sont un département où il faudra être patient. Le choix de la région est principalement motivé soit par la proximité de Paris (lieu de résidence principale d'une majorité d'acheteurs), ou par une attache locale du futur acquéreur. Le pourtour nord-francilien (forêts de l'Oise et de l'Aisne, l'Eure et la Seine-Maritime) est également très prisé.

Le contexte économique influe aussi. Plus on monte au nord, plus les prix augmentent. Aux abords du Santerre, par exemple, il y a des terres au double du prix de celles de la Beauce. La

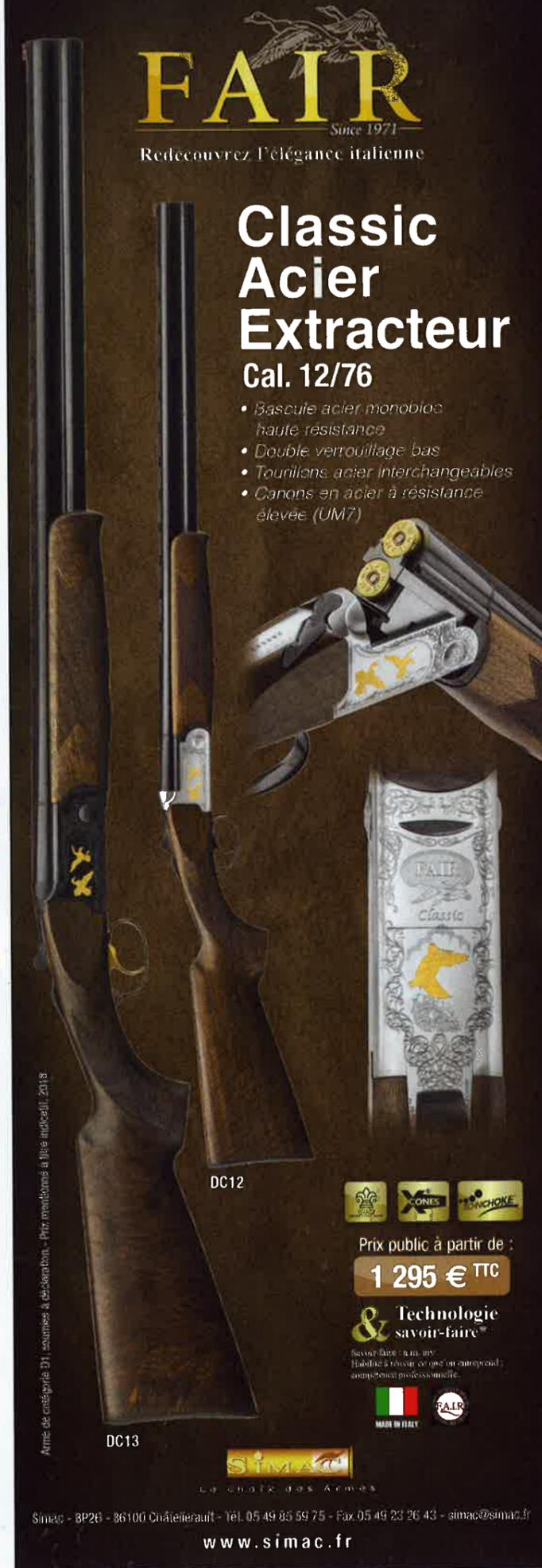
Suscitant toujours plus de convoitises, le prix des étangs flambe et peut dépasser 30 000 euros l'hectare.

FAIR
Since 1971

Redécouvrez l'élégance italienne

Classic Acier Extracteur Cal. 12/76

- Bascule acier monobloc haute résistance
- Double verrouillage bas
- Tourillons acier interchangeables
- Canons en acier à résistance élevée (UM7)



DC12

DC13



Prix public à partir de :

1 295 € TTC

& Technologie savoir-faire

FAIR est une marque de confiance. Fabrique à l'essai ce que vous achetez. Acquisition professionnelle.



SIMAC

Le choix des Armes

Simac - BP26 - 86100 Châtelleraut - Tél. 05 49 85 59 75 - Fax 05 49 23 26 43 - simac@simac.fr

www.simac.fr



bonne santé financière des agriculteurs locaux fait monter les prix, accentués par une demande en provenance de Belgique. Mais la concurrence sait aussi se faire vive entre chasseurs. C'est notamment le cas en Sologne, en Camargue, voire dans les Ardennes où Belges et Luxembourgeois recherchaient aussi des terres à chasser.

Ces chasses qui ont la cote

Outre l'emplacement, certains modes de chasse suffisent parfois à surcoter un bien. Le durcissement de la réglementation sur la création de nouveaux étangs contribue à faire augmenter leur valeur. Le même phénomène s'observe sur les installations de chasse de nuit, dont le nombre est désormais figé à 15 120 immatriculations en France. Certaines se vendent parfois plus cher qu'une maison dans le même secteur. Des tonnes du bassin d'Arcachon aux huttes de Picardie et de Flandres, en passant par les étangs des Dombes, les prix ont grimpé en flèche. Un

Lorsqu'il s'agit d'une terre peu productive (en bois), la valeur cynégétique peut représenter jusqu'à la moitié du revenu forestier.

phénomène accentué par l'arrivée sur le marché de profils d'acquéreurs autres que les habituels chasseurs. « L'eau, ça fait rêver. Les sociétés investissent de plus en plus sur l'acquisition de foncier à vocation environnementale. Elles créent des fondations pour gagner en image », explique Julien Olagnon, fondateur et président de la Fiduciaire du Foncier.

Les arbres constituent 75 % de la valeur totale d'une parcelle forestière.

L'acquisition de forêts répond, elle, à d'autres critères. Les acheteurs sont en quête d'exonération fiscale. Pour nos professionnels, l'exonération d'impôts de 75 % de la valeur de la forêt pour l'Ifi (ex Isf) et les droits de succession est jugée comme normale puisque la base imposable (25 %) équivaut à la valeur du fonds. La récolte de bois représentant les trois quarts de la va-

BERTRAND COUTURIÉ, DIRECTEUR CHEZ BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

« Un marché de passionnés »



L'achat des domaines de chasse semble échapper aux fluctuations du marché, en maintenant sa dynamique. Bertrand Couturié voit en cette exception les signes

d'un « achat passion » : « L'une des premières questions est de savoir quel gibier et quel mode de chasse recherche le futur acquéreur. Un aspect déterminant puisque certaines espèces, de par leur présence, surcotent les biotopes qu'elles fréquentent. Les platières ou marais à bécassines sont recherchées. La sauvagine, avec ses étangs et ses installations de nuit, la présence de sanglier, de cerf ou de bécasse est également prisée. Mais cela ne vaut que si la densité est là. Ainsi, la connaissance de l'attractivité d'un territoire vis-à-vis de certaines espèces est un élément fondamental dans la satisfaction

du client. Il faut également connaître les secteurs. À quelques kilomètres près, l'attractivité d'un étang, par exemple, n'est plus forcément la même. La pratique de la chasse peut également être contrariée par une route ou des habitations voisines qui amputeront un espace en raison du périmètre sécuritaire. Mais un domaine de chasse, quel qu'il soit, se gère. Lorsque le travail est bien fait (pression de chasse adaptée et aménagements), cela peut contrebalancer bien des critères que l'on vient d'énoncer. »
Barnes Propriétés & Châteaux,
01 85 34 70 64, barnes-proprietes-chateaux.com



leur du bien. Le Défi Forêt, un dispositif fiscal dont tout acheteur de forêt peut bénéficier, encourage l'acquisition, les travaux et la gestion du territoire, via une réduction d'impôts de 18 %. Ainsi, les compagnies d'assurances, mais aussi les gestionnaires de fonds de dotation, investissent également dans ces biens pour diversifier leur portefeuille patrimonial (à partir de

150 ha). Ainsi, la Caisse des dépôts et consignations est un gros acheteur de parcelles boisées. De l'avis de nos experts, le profil des nouveaux acquéreurs évolue. Alors qu'il y a plus d'une décennie, une étude démontrait que plus des deux tiers de propriétaires n'avaient aucun objectif économique de leur bien foncier et qu'ils ne l'entrevoient qu'à travers sa dimension

En Sologne, l'abondance du gibier fait pratiquement doubler le prix de l'hectare de forêt, pourtant peu réputée pour son bois.

de plaisirs cynégétiques, les mentalités changent. Les nouveaux acquéreurs s'impliquent et veulent comprendre la gestion sylvicole qui est pratiquée chez eux. Mais sur ce point, mieux vaut être patient. La rentabilité d'une forêt se calcule sur un cycle long. De 25 à 30 ans pour les résineux, on passe au siècle pour le chêne. Malgré tout, plusieurs facteurs concourent au maintien de la demande. La forêt constitue encore une valeur sûre avec la promesse d'une « carotte fiscale ».

SYLVESTRE COUDERT, PRÉSIDENT DE FORESTRY CLUB DE FRANCE

« Le Graal, c'est l'équilibre naturel »



Selon les experts, l'existence d'une clôture (mur d'enceinte ou clôture grand gibier de 2,20 m de haut)

constitue un facteur de plus-value de l'ordre de 15 à 20 % de la valeur initiale du territoire, pour peu que son état le justifie. Mais Sylvestre Coudert met en garde : « Certains propriétaires de territoire clos avaient, au fil du temps, géré leur foncier uniquement sur la cynégétique aux dépens du sylvicole. J'ai connu le cas d'une personne dont la fonction sylvicole de son territoire fut remise en cause. Une telle décision administrative peut avoir de lourdes répercussions fiscales pour le propriétaire qui, dès lors, perd les précieux avantages fiscaux. Encore faut-il que la notion de productivité soit

reconnue sur une parcelle. » Notre expert observe que de plus en plus de clôtures sont érigées par des propriétaires forestiers, non pas pour emprisonner le gibier mais pour empêcher toute intrusion de grands cervidés et optimiser leur production sylvicole. Selon Sylvestre Coudert, c'est le bon sens qui doit primer pour optimiser la valeur de son territoire. « Le plan de chasse doit être adapté à la capacité d'accueil du territoire. Il faut rester dans une logique équilibrée, tant cynégétique que sylvicole. Le graal, c'est le naturel. » **Cabinet Coudert, 05 55 72 16 51, cabinet-coudert.com**

Le prix de la carotte fiscale

Mais si la valorisation d'une forêt fait l'objet de critères bien précis (fertilité du sol, âge et qualité du peuplement, etc.), la chasse fait également l'objet d'une évaluation. « Dans la valorisation d'un bien foncier, la part cynégétique est systématiquement prise en compte », explique Sylvestre Coudert, président du Forestry Club de France, un groupement de cabinets d'expertise forestière. Ce capital cynégétique peut même représenter l'essentiel, lorsque la valeur productive du foncier n'est pas flagrante. C'est notamment le cas de certains étangs non empoisonnés. « J'ai connais-

ligne
Verney-Carron

Globe Hunters

La chasse ? C'est leur vie. Parfois même, dans des conditions extrêmes, une forme de survie.

Tous en ont fait leur métier. Ils sont guides, explorateur, voyageurs, directeur de magasin, responsable de territoire, traqueurs... Ce sont des professionnels. Parfois connus, toujours reconnus. De l'Afrique du Sud à L'île Maurice, De l'Occitanie à la Catalogne, de l'Ecosse à l'Angleterre, de la Bretagne à l'Allemagne, de la République Tchèque à la Slovaquie, ces pros de la chasse partagent un même point commun : ils testent au quotidien nos vêtements et sont les meilleurs ambassadeurs de notre marque. Leur professionnalisme exigeant illustre à merveille notre signature :

« Pour nous les vrais... ». Les vrais pros !

Dunkeld (Ecosse), janvier 2018
L'équipe des guides de chasse pro de Vernon Waters parcourt les highlands et teste -aux petits gibiers- les tous nouveaux prototypes de la ligne Perdrix.



ligneverneycarron

ligne Verney-Carron
ProHunt

www.ligne-verney-carron.fr



sance d'un étang qui s'est négocié à 500 000 euros, annonce Julien Olagnon. La motivation de l'acheteur était la chasse. » Lorsqu'il s'agit d'une terre peu productive (en bois), la valeur cynégétique peut représenter jusqu'à la moitié du revenu forestier, voire l'équivalent. « En Sologne, où le bois est souvent jugé blanc ou brogneux (avec une forte densité de nœuds), le prix moyen de l'hectare devrait osciller autour de 3 500 euros/ha, alors qu'il est actuellement vendu autour de 7 500 euros », précise Julien Olagnon. Ce doublement de valeur n'a qu'une explication : la valeur cynégétique que lui confèrent les acheteurs.

Le bâti : une question d'état

Pour évaluer de prime abord la valeur d'un territoire de chasse, nos experts partent d'abord des preuves existantes, comme le montant du bail de chasse, le plan de chasse attribué et son évolution. Attention toutefois aux gonflements artificiels ! Certains propriétaires gonflent ainsi leur taux d'attribution en y intégrant les parcelles limitrophes qu'ils ont louées. Cela ne trompera pas les professionnels, qui prendront soin de séparer la propriété de la location. À cela s'ajoutent les pratiques de chasse autorisées. Le propriétaire bénéficie-t-il d'un

Un bâti mal entretenu ou délabré peut décoter un bien foncier de grande superficie.

plan de chasse d'été ? Peut-il chasser le cerf au brame ? Bénéficie-t-il d'une place de brame ? La chasse de nuit y est-elle autorisée ? Sur ce point, la réglementation en vigueur importe.

En dehors de la physionomie du territoire, les ouvrages existants peuvent sensiblement influencer sur sa valeur. Le bâti en est le premier exemple. De l'avis des experts, il constitue un plus s'il est en phase avec la nature du domaine. Par contre, s'il est démesuré ou hors marché (architecture), c'est un poids. « Je connaissais une forêt qui intéressait beaucoup d'acheteurs, qui s'y refusaient au motif du bâti jugé trop original et démesuré », révèle Julien Olagnon. D'autres

JULIEN OLAGNON, FONDATEUR ET PDG DE LA FIDUCIAIRE DU FONCIER

« L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement »



dans des secteurs les plus isolés de l'Hexagone, le prix de l'hectare de forêt peut descendre à 800 euros, voire moins. »

L'emplacement mis à part, la fertilité du sol sera aussi prise en compte, mais l'expert prévient : « Un fonds forestier fertile ne suffit pas. Il y a des forêts qui manquent d'eau. » Julien Olagnon prône une gestion dynamique de la forêt, qui optimise rendement et capacité d'accueil du gibier. C'est au propriétaire de placer des curseurs. Les zones moins productives seront dédiées à la faune sauvage.

« La filière bois énergie (plaquettes) représente un débouché peu emprunté par les propriétaires, qui trouveraient là un moyen d'amortir leurs coûts d'entretien (élagage) de territoire en revenant autour de 10 euros/tonne. » Un beau domaine se résumerait donc ainsi : une diversité de milieu, de la quiétude et de l'eau.

La Fiduciaire du foncier, 06 23 12 07 34, la-fiduciaire-du-foncier.fr



C O U N T R Y S P I R I T D N A



WWW.CRISPI.IT



Chaussure étudiée afin de permettre le maintien du pied, qui reste au sec pendant l'activité cynégétique. Idéal pour la chasse en mouvement sur des terrains difficiles et marécageux. Tige en cuir hydrofuge et Cordura avec guêtre de protection thermosoudée avec deux doublures imperméables. Système de fermeture interne «FastLock» avec un laçage précis et rapide. Soufflet imperméable thermosoudé et Semelle CRISPI® CLAW™, avec des prestations élevées, une adhérence maximum, et une résistance à l'abrasion.



Agent général: SARL ALEX 06 07 85 26 12 - virgilio.lopez@alex-export.fr



d'infrastructures viendront enrichir le bien : salle de découpe, chambre froide, rendez-vous de chasse, volière anglaise... Tout un panel d'aménagements amplifieront la valeur potentielle cynégétique d'un territoire, comme l'élargissement des lignes de tir (imposé par l'angle des 30°), la pertinence des voies de circulation ou la construction de passerelles pour accéder à des sites stratégiques (îlot d'étangs).

Location de chasse à la baisse

Ceux qui projettent une telle acquisition se demanderont peut-être vers qui se tourner ? « C'est une question d'atomes crochus et de compétences », explique Julien Olagnon. Législation environnementale, urbanisme, normes techniques... le foncier rural devenant une spécialité, les notaires ou autres agents immobiliers auront tendance à se retourner vers des spécialistes : experts, gestionnaires, cabinets spécialisés. Enfin, ceux qui préfèrent miser sur la location de territoire pourront se réjouir d'une baisse relative du marché. En 2015, sur les régions Centre et Ile-de-France, le prix moyen de location de chasse était autour de 60 euros l'hectare de forêt privée, et

1- Certains aménagements, comme une salle de chasse ou de découpe...

2- ...ou des marais à bécassines au gibier abondant peuvent valoriser un domaine de chasse.

3- Un territoire bénéficiant d'un plan de chasse cerf avec, en plus, la possibilité de le chasser en période de brame, verra sa valeur cynégétique augmenter.

L'engrillagement d'un domaine peut faire grimper sa valeur, mais la dénaturer peut en supprimer les avantages fiscaux qui lui sont spécifiques.

de 20 à 40 euros en domaniale. Le prix peut grimper jusqu'à 120 à 150 euros sur des territoires de grande qualité, avec un beau rendez-vous de chasse et la présence d'étangs. Selon nos experts, le système commence à s'essouffler, entraînant certaines baisses de valeur locative sur les lots privés (160 ha en moyenne). Les actionnaires qui sont prêts à dépenser sans compter pour une action sont désormais plus rares. Les preneurs ont du mal à payer le propriétaire, qui est prêt

à baisser le coût de la location. Même tendance du côté des lots domaniaux (600 ha en moyenne) où, malgré le passage aux adjudications à l'amiable, les coûts n'ont pas augmenté. Ces lots qui, en raison des contraintes imposées par leur cahier des charges (chasse en semaine), sont plus accessibles financièrement. « Si, dans certaines régions, la chasse est devenue un luxe, celle pratiquée le week-end maintient et augmente davantage encore ce luxe », conclut Julien Olagnon. ■ T.M.



SIGSAUER

Quand l'action est rapide et que la précision est essentielle, les points rouges SIG SAUER Roméo sont la réponse idéale !

ROMÉO 5
Point-rouge



Point-rouge chasse modèle militaire 1

GARANTIE INFINIE

ROMÉO 5 : POINT ROUGE

• Dimension du point rouge : 2 MOA

Ref : OSR5

Prix TTC* : 430 €



2 MOA DOT

ROMÉO 4H
Point rouge



Livré avec 2 montages (Montages haut et bas)

GARANTIE INFINIE

ROMÉO 4 : POINT ROUGE

• Dimension du point rouge : 2 MOA

Ref : OSR4C

Prix TTC* : 599 €



2 MOA DOT

Le choix des Armes
Simac - 8020 - 86100 Châteauneuf - Tél. 05 49 85 59 75 - Fax 05 49 23 26 43 - simac@simac.fr
www.simac.fr



FABRICATION ARTISANALE FRANÇAISE

SIFFLETS BÂTONS

CORS
CORNES EN CORNE

BROCHES TROMPES ACCESSOIRES

Sanctuaire d'histoire clo 2016

ETS SAMPIC PÈRE & FILS SARL
CS 1 LA NEUVILLE-ROY - ZI « La Sucrière » N°102 - 60190 Estrées Saint Denis Cedex - France
Tél : 33 (0)3 44 51 73 28 - E-mail : contact@elless-sampic.com - www.elless-sampic.com

Une technologie brevetée et un savoir-faire manuel irremplaçable