



Sologne / Les riches

La fin de l'âge d'or ?

Réserve de chasse des vieilles familles aristocratiques, de la jet-set et des grands patrons, la Sologne a longtemps bénéficié en silence de leurs largesses. Mais, depuis quelques années, la grogne monte contre certaines pratiques.

Par Benjamin Peyrel



VENERIE Posséder un domaine de chasse en Sologne reste une marque d'élection. On y pratique la chasse à courre entre passionnés.



La Sologne [...] n'a de remarquable comme paysage que des marais pestilentiels qui inoculent la fièvre neuf mois de l'année, quand elle n'emporte pas le malade. C'est le plus réel des privilèges des paysans qui n'héritent de leurs pères que ce que ceux-ci ont hérité de leurs aïeux, c'est-à-dire des terres qui valent quinze francs l'arpent, les frissons et une mauvaise charrue. » L'Histoire offre parfois ce genre d'ironie mordante : un siècle et demi après avoir écrit ces lignes acerbes, leur auteur, le poète et dramaturge Jean-Pierre Lesguillon, est tombé dans l'oubli. La Sologne, quant à elle, est devenue l'une des terres les plus prisées de France, où l'hectare se négocie à près de 10 000 euros, pour les plus belles parcelles de forêt.

Oubliée, désormais, la pauvreté de ce sol d'argile et de sable sur lequel rien ou presque ne levait, hormis la bruyère et les ronces. Depuis la fin du XIX^e siècle, les 500 000 hectares de la Sologne, coincés dans une courbe de la Loire entre Beauce, Berry, Touraine et Sancerrois, ont trouvé une culture à leur mesure : celle des Parisiens et de leurs châteaux. Pour s'en rendre compte, il suffit de se poster un vendredi soir d'automne à la sortie de l'autoroute qui relie, en un peu plus de deux heures, la capitale à cette partie de la région Centre. Vers 18 heures, le défilé des grosses berlines et des 4 X 4 luxueux débute. Après deux ou trois jours passés dans un somptueux paysage d'étangs, de landes et de forêts, les voitures immatriculées 75, 92 ou 78 prendront le chemin inverse : il faut bien retourner à Paris, construire cette fortune que l'on viendra en partie dépenser ici.

L'une des réserves cynégétiques les plus riches et les plus recherchées de France

La voilà, la nouvelle Sologne : une sorte de « réserve » dont 95 % du territoire sont possédés par 5 % de la population ; un terrain de jeu pour assujettis à l'ISF ; un Saint-Tropez-sous-Bois où les battues remplaceraient la pétanque sur la place des Lices et l'heure de la répartition des bourriches de gibier celle de l'apéro chez Sénéquier. Cet anoblissement, la « Sibérie française », comme on la décrivait en 1839, le doit en partie à Louis Napoléon Bonaparte. Propriétaire de châteaux, à Vouzon et à Lamotte-Beuvron, l'empereur est à l'origine d'un mouvement qui ne s'est pas démenti depuis. Dans le sillage du carrosse impérial arrive une nouvelle population : la riche bourgeoisie manufacturière qui émerge avec la révolution industrielle et cherche des terres où bâtir les châteaux satisfaisants ses prétentions nobiliaires. Dès lors, quoi de mieux que cette région giboyeuse que le chemin de fer place depuis 1847 à quelques heures des usines parisiennes ?

Une fois installés, que font ces Néo-Solognots ? En bons gestionnaires, ils remodelent l'espace afin de rentabiliser leur investissement. « Beaucoup se retrouvaient avec d'immenses propriétés sans trop savoir qu'en faire, raconte



Gilles Durant des Aulnois, ancien président de la chambre des notaires de Paris, dont la famille est installée en Sologne depuis 1808. Ils ont alors créé le Comité central agricole de la Sologne (CCAS) pour organiser, avec l'aide de l'empereur, l'aménagement de la région. » Au programme : nettoyage des étangs, assainissement des marais, plantation de forêts de pins...

Ces efforts achevés vient le temps du réconfort. Et comment s'occupe-t-on après avoir inspecté son domaine et rendu visite à ses fermiers ? Comme le marquis de la Cheyniest dans *La Règle du jeu*, de Jean Renoir, on chasse ! L'inhospitalier marécage vient de trouver sa vocation : constituer l'une des réserves cynégétiques les plus riches et les plus recherchées de France. Une raison d'être qui ne s'est pas démentie depuis : aujourd'hui encore, posséder un domaine de chasse en Sologne demeure une marque d'élection, « un signe extérieur de réussite et de richesse, note Alain Beignet, conseiller régional (PS) et ancien maire de Lamotte-Beuvron. Ici, entre le Bottin mondain et la liste des principaux possédants, les différences sont minimes. »

Cet aréopage de fines gâchettes fait en grande partie tourner l'économie locale

Des noms ? Sans être exhaustif, on peut citer ceux, bien connus, de grands patrons français : Olivier Dassault, Martin Bouygues, les frères Jérôme et Michel Seydoux, Claude Bébéar, les familles Vuitton, Bich, Ricard ou Peugeot, les frères Wertheimer (propriétaires, entre autres, de Chanel) ou les deux géants de la coiffure, Franck Provost et Jacques Dessange. D'autres, plus discrets, n'en possèdent pas moins de gigantesques domaines : Yves Forestier (patron du Petit Forestier, entreprise de transports frigorifiques), les héritiers de Jean Leducq (ancien propriétaire des blanchisseries industrielles Elis), à Brinon-sur-Sauldre – commune où Patrice de Maistre, l'ex-homme de confiance de Liliane Bettencourt, détenait aussi des terres ; Monique Pozzo di Borgo (veuve du fondateur des Bistrot romain) à Vouzon, le financier Bernard Lozé à Ligny-le-Ribault. Citons encore quelques vedettes du show-biz comme Christophe Dechavanne ou Claude Berda (AB Productions), qui accueille régulièrement son ami président de l'Assemblée nationale, Claude Bartolone, dans sa propriété de Salbris.



PROPRIÉTÉ « Ici, entre le Bottin mondain et la liste des principaux possédants, les différences sont minimes. »

Tout le monde le reconnaît : réuni ici par la passion de la chasse, cet aréopage de fines gâchettes fait en grande partie tourner l'économie locale. Certes, tous ne font pas appel, comme Martin Bouygues, à Jacques Garcia, le décorateur star, pour donner un lustre contemporain à leur château. Mais chaque village, ou presque, bruisse de ces histoires de propriétaires transformant à grands frais d'anciennes fermes en délicieux relais de chasse ou d'autres pavant de marbre des salles de bains rénovées deux ans auparavant.

De même, s'ils préfèrent le faire sous le couvert de l'anonymat, certains traiteurs décrivent les en-cas à base de caviar et de champagne servis entre deux battues dans les chasses les plus huppées, ainsi que les somptueux buffets dressés dans les petits Chambord du coin. « Ici, j'ai reçu les plus grands et, évidemment, on ne leur servait que les meilleurs produits », se souvient Alain Pointard, restaurateur à la retraite. « Sans cette clientèle, nous pourrions mettre la clef sous la porte », glisse Matthieu Pissier, patron d'une entreprise paysagiste et d'aménagement de terrains de chasse. « Il suffit de regarder les bourgs et les villages solognots : ils comptent rarement plus de 1 000 habitants, mais on y trouve souvent plusieurs boulangeries, boucheries ou vendeurs de vêtements de luxe, ce qui n'est pas le cas dans les régions voisines », observe de son côté Christophe Matho, patron du *Petit Solognot*, le journal local.

Si les artisans, les commerçants et les restaurateurs doivent

TERRE PAUVRE, MAIS PRODUIT DE LUXE

Tout le monde en convient : faite d'argile et de sable, la terre de Sologne n'a rien à voir avec celle, riche et féconde, de la Beauce voisine. Pourtant, elle se vend parfois à des prix équivalents. Selon Emmanuel Hyst, président de la Fédération nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), alors qu'en France « le prix moyen de 1 hectare de forêt s'établit à 3 990 euros, il faut généralement compter entre 8 000 et 9 000 euros en Sologne, et davantage pour les très belles propriétés ». C'est que, depuis les années 1950, les acheteurs ne sont plus les agriculteurs mais les chasseurs. Ce sont eux qui ont progressivement rendu le paysage à un état sauvage, laissant

les champs se transformer en friches puis en bois. Eux qui structurent désormais le marché du foncier et de l'immobilier. « Pour les Parisiens amateurs de chasse, la Sologne est une terre de passion, confie Bertrand Couturié, spécialiste des propriétés de chasse chez Barnes Immobilier, un réseau spécialisé dans le luxe. Pour l'assouvir, ils sont prêts à payer très cher. » Au début de l'automne, un cadre d'une grande banque parisienne a signé un chèque de près de 2 millions d'euros pour un terrain de chasse de 130 hectares agrémenté d'une jolie petite maison solognote en parfait état. Même si - crise économique oblige - les acheteurs se font désormais un peu plus rares, la Sologne reste attractive.



aux grands propriétaires et aux chasseurs une bonne part de leur chiffre d'affaires, le montant exact de celui-ci reste néanmoins difficile à évaluer. Vieille de quinze ans, la seule étude consacrée à ce sujet « évaluait à 500 millions de francs (76 millions d'euros) les retombées économiques annuelles et à 2 000 le nombre d'emplois directs et indirects générés, rappelle Valérie Argy, directrice du Pays de grande Sologne. Néanmoins, on estime que, depuis, ces montants se sont sans doute réduits. »

A la chambre de commerce et d'industrie de la région, on le confirme, dans un langage plus technocratique : « Depuis quelques dizaines d'années, cette économie présente n'est plus aussi structurante. » Traduire : la manne que chasseurs et grands propriétaires faisaient pleuvoir sur la Sologne n'est plus aussi abondante. D'abord, parce que la pratique des premiers a évolué. « Pour les chasseurs, la Sologne reste un paradis. Mais alors qu'ils venaient passer le week-end avec femme et enfants, ils arrivent dorénavant le matin et repartent le soir », observe Hubert-Louis Vuitton, patron de la fédération de chasse de Loir-et-Cher. Une visite éclair durant laquelle on donne toujours autant de coups de fusil mais en ouvrant un peu moins son portefeuille.

Moins enracinée, la nouvelle génération de propriétaires est plus envahissante

Quant aux grands propriétaires, ils ont également changé. « Les vieilles familles entretiennent des rapports étroits avec le pays et sa population, explique l'entrepreneur Bernard Divisia, qui occupe désormais la tête du CCAS. Mais elles ont tendance à disparaître au profit d'une nouvelle richesse parisienne et internationale qui ne partage pas les mêmes préoccupations. » Et gère ses terres plus parcimonieusement. A l'exception des plus riches, rares sont désormais ceux qui emploient en permanence du personnel de maison. Quant aux gardes-chasses, leur population a réduit comme peau de chagrin, passant d'un peu plus de 2 000 à environ 300 en une vingtaine d'années.

Moins enracinée, la nouvelle génération de propriétaires est aussi plus envahissante. Il suffit de pousser la porte des mairies, des associations ou des bistrot de villages pour entendre les récriminations contre ces « nouveaux riches inaccessibles qui ne respectent pas le pays ». Dans les cahiers de doléances, on trouve pêle-mêle : les clôtures et les grillages qui « ferment le paysage » ; les pressions exercées sur certains maires pour annexer ou détourner les chemins municipaux ; et surtout une façon de faire passer son confort avant l'intérêt général.

« Quand Martin Bouygues fait éloigner de sa propriété une aire pour les gens du voyage, qu'Olivier Dassault lutte contre la construction d'un village de vacances ou que les propriétaires s'unissent pour enterrer un projet de parc naturel régional, ce n'est pas à l'avenir de la Sologne qu'ils pensent, note Pierre Aucante. Mais bien à ce que personne ne les embête sur leur terrain de jeu. » Une position que l'écrivain et journaliste défend tout haut quand beaucoup se contentent de l'asséner anonymement. Signe que, si les choses bougent, les riches propriétaires conservent encore une lourde influence. ● B. P.

LA RÉGION EN CHIFFRES

3 départements. D'une superficie approximative de 500 000 hectares, la Sologne se répartit sur les territoires du Cher, du Loiret et de Loir-et-Cher, ce dernier représentant 50 % de sa superficie totale. En 2013, la population solognote s'élevait à 228 000 habitants, soit l'équivalent d'un petit département français, telle la Haute-Loire. Quant à sa densité, elle est presque trois fois inférieure à la moyenne française (45 habitants par kilomètre carré, pour 112).

500 millions de francs. Soit environ 76 millions d'euros. D'après une étude réalisée par l'Observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher en 1999, c'est ce que la chasse rapporterait chaque année à la Sologne. Cette étude ne tenait pas compte de l'économie souterraine de la chasse - gardes hébergés gracieusement, argent versé de la main à la main aux rabatteurs...

23 665 € C'est le revenu fiscal moyen des ménages

solognots en 2010. Un niveau sensiblement supérieur aux moyennes nationale (20 752 €) et régionale (22 742 €). Signe, néanmoins, de fortes disparités, le revenu médian (50 % gagnent plus ; 50 %, moins) reste inférieur à celui de la région Centre : 18 668 €, pour 19 211 €.

8,2% Soit la proportion de résidences secondaires par rapport au nombre de logements.

Ce taux, supérieur à la moyenne régionale (6,7 %), grimpe jusqu'à 16,6 % dans la Sologne des étangs et jusqu'à 20 % autour de Lamotte-Beuvron, les zones les plus prisées des Parisiens.

DES NICHES EN PAGAILLE

De ces niches-là, aucune chance d'entendre sortir le jappement d'un chien de chasse. Et pour cause : elles sont fiscales. Pour certains propriétaires, l'engouement pour la chasse et la Sologne ne repose pas uniquement sur la passion, mais aussi sur une fiscalité avantageuse. Echappant depuis des années à tous les coups de rabot, les niches forestières offrent une réduction d'impôt - plafonnée - de 22 % du montant de l'achat d'une forêt, ainsi qu'un abattement de 75 % sur la valeur de cette dernière lors du calcul de l'ISF et des droits de succession. « De quoi rendre l'investissement forestier très incitatif, confirme le notaire Bertrand Jamet. D'autant que ces avantages ne sont pour l'instant absolument pas remis en question. » Une aubaine en ces temps de récession.