



Forêts La rareté des territoires de chasse, couplée à l'indexation des loyers, a propulsé les tarifs à des niveaux inégalés. Certains les voient se stabiliser, d'autres déjà reculer.



JEAN-LUC FÉVAL

Le droit de chasse a-t-il atteint un sommet?

dernières années. Au premier rang desquelles on trouve l'inflation. De l'ordre de 30% sur un bail de 9 ans signé, par exemple, en janvier 2016, et de plus de 55% sur un de 18 ans, signé en 2007. Du seul fait de l'indexation.

Autres raisons? "La rareté des territoires de chasse dans un petit pays avec pas mal de contraintes urbanistiques qui les rendent proches des villages, répond Roland de Broqueville. Mais encore l'augmentation des règles liées aux territoires de chasse ou à la chasse (cahiers des charges plus stricts, interdiction de nourrissage...)." "Et la lourde responsabilité qu'endossent les chasseurs par rapport aux dégâts alentour, occasionnés aux cultures, aux jardins, aux... golfs, poursuit Adrien van Maele. C'est un réel enjeu."

C'est aussi que le prix de vente des forêts a lui-même fortement augmenté. "En 30 ans, il a triplé, passant en moyenne de 2500 euros l'hectare à 7-8000 euros", convient Adrien van Maele.

Hors marché

Mais dès le moment où une forêt peut devenir une chasse, il n'y a plus de repères. "Je peux assez facilement valoriser un château ou une ferme, le parc, les terres et prairies alentour", reconnaît Aymeric Francqui, administrateur du réseau d'agences immobilière Latour & Petit, chasseur par ailleurs. "Je peux également donner une valeur aux bois et forêts qui feraient partie du lot jusqu'à... 49 hectares. Dès le moment où ils dépassent les 50 hectares d'un seul tenant autorisant la chasse (du moins au sud du sillon Sambre-et-Meuse, Ndlr), c'est fini: ils deviennent hors marché." Dans les deux sens du terme: sans suivre les principes économiques et immobiliers; et dont la commercialisation est discrétionnaire.

"La chasse est un vrai goodwill passionnel, déraisonnable, qui ajoute entre

10 et 40% et plus à la valeur réelle, prend-il. Pour peu que ledit lot soit bien situé, à côté d'une donation royale, par exemple, la clientèle craque." Et cela vaut aussi pour les... petits lots de quelques hectares qui seraient contigus à un lot de près de 50 hectares pour lesquels le loyer n'est absolument pas une indication de la valeur de la forêt.

Les droits de chasse pourraient d'ailleurs être arrivés à un sommet en Belgique. "Ils sont élevés", reconnaît Roland de Broqueville. "Ils ont atteint un prix significatif et seraient progressivement renegociés à la baisse", suggère Adrien van Maele. "D'après ce que j'entends, la tendance générale est, a minima, à la stagnation des loyers, voire à la diminution", renchérit Aymeric Francqui.

Revenu constant, actif volatil

Ce loyer haut est d'ailleurs de plus en plus souvent considéré par les propriétaires non-chasseurs comme un revenu récurrent qui complète celui de la production de bois. "Il est à voir comme un plus, insiste Aymeric Francqui. Car c'est bien l'exploitation qui rapporte, quand bien même n'est-elle pas sans risque (tempêtes, sécheresse, maladies, fluctuation des prix du bois...)." "Les droits de chasse sont une composante de revenu sur ce type d'actifs, confirme Adrien van Maele, et contribuent à valoriser le prix du foncier rural et forestier. Face à la volatilité de la production, le loyer de la chasse, fixé, constant, et, en règle générale, indexé, devient un véritable revenu. Même s'il n'est pas constitutif." "Il fait partie du rendement, le maximisant, conclut Roland de Broqueville. Mais en aucun cas il n'est un outil d'évaluation d'une forêt. Il n'intervient pas dans le calcul du prix et encore moins dans le calcul du rendement."

C. M.

S'il y a bien un loyer qui n'a que peu de rapport avec la valeur du bien sur lequel il repose, c'est celui des chasses. Le constat est d'autant plus compliqué à émettre que ces loyers sont très rarement publics. Il se raconte bien, de temps en temps, le cas de tel chasseur ou groupe de chasseurs ayant aligné un loyer exorbitant, "mais ce sont des ouï-dire, sous forme de boutade", souligne Roland de Broqueville, copropriétaire de l'agence immobilière Logeurop et amateur de chasse.

De 30 à 100 euros l'hectare

Mais de quels montants parle-t-on? "Une chasse mixte se loue généralement de l'ordre de 30 à 50 euros l'hectare, et jusqu'à 80-100 euros et plus en fonction de la densité des cervidés", détaille Adrien van Maele, vice-président du Royal Saint-Hubert Club de Belgique. Un tarif qui dépend donc des espèces que le site abrite, du type de futaie (basse, moyenne ou haute) et, surtout de la surface, qui veut que plus elle est grande, plus le prix à l'hectare est élevé. "Il n'y a pas de règles établies, complète Roland de Broqueville. Un droit de chasse est à voir comme un accord entre un propriétaire et un locataire. Et j'ajouterais que majoritairement les chasseurs sont assez raisonnables car la location se fait sur la durée."

Il n'empêche, pour quantité de raisons, il a fortement augmenté ces

Pour quantité de raisons, les droits de chasse ont fortement augmenté ces dernières années. Au premier rang desquelles on trouve l'inflation.