

Jours de CHASSE

Dossier immobilier

par Vincent Hedner

Investir à l'étranger

De la Scandinavie à l'Italie



L'ornie d'ailleurs ne tarit décidément pas ! Que celle-ci vise une finca de l'autre côté des Pyrénées, un territoire de chasse au Portugal, une belle demeure outre-Manche ou par-delà les Alpes, un territoire demeuré sauvage en Afrique... Petit tour d'horizon des tendances, des contraintes et des possibilités qui s'offrent.

Vue d'un fjord en Norvège. Le goût pour les grands espaces de nature, doublé d'une conscience écologique accrue, sans doute un marché d'avenir, selon Patrice Besse.

Acquérir un bien hors de ses propres frontières, fait-il d'agrément ou à vocation cynégétique, demeure une tentation très forte, notamment dans le cœur des Français, dont un tiers affirme envisager d'investir dans l'immobilier à l'étranger, à plus ou moins brève échéance. Si l'on sait qu'à la suite de la pandémie covidienne les transactions s'étaient multipliées – on se rappelle l'effet qu'avait eu à cet égard les périodes de confinement puis de déconfinement... –, qu'en est-il, globalement, aujourd'hui ?

« Les spécificités régionales rendent chaque marché unique, explique Jean-Philippe Bourgneuf (Barnes International Lodges and Forests). Il est donc délicat de donner une tendance générale. Par exemple, la guerre en Ukraine freine la valorisation d'un pays limitrophe tel que la Roumanie, pour ce qui concerne à la fois la forêt et les territoires de chasse (dont, par parenthèse, les populations de sangliers pâtissent encore de la peste porcine africaine) ; la côte sud du Portugal, quant à elle, a visiblement le vent en poupe, particulièrement sous l'effet de l'afflux d'une clientèle américaine indifférente à la chasse ; les Jeux Olympiques pourraient, si tout se déroule sereinement, restimuler le marché parisien ; mais louer un appartement à Marbella devient un chemin de croix, avec plusieurs centaines de prétendants en lice et donc des prix qui flambent... »

Son de cloche semblait du côté de Patrice Besse, qui preside aux destinées du groupe éponyme : « Il est difficile de livrer une lecture globale de l'état actuel du marché international, il observe tout de même que, pour certains biens situés dans certains pays, le nombre de clients désireux d'acquiescer est largement supérieur à celui des offres disponibles : Dans nos bureaux de Londres, sont référencés quelque 70 000 acquéreurs potentiels et, chaque semaine, nous ne comptons pas moins de 600 sollicitations de clients qui souhaite



Le port de Bari, dans les Pouilles, Italie ? Un parti patrimonial sans fond », résume Patrice Besse.

juvent acheter. Pour ce qui est de notre cœur de métier, les offices de caractère – châteaux, manoirs, fermes, maslans, bâtiments singuliers à forte valeur patrimoniale en somme... –, il y a évidemment toujours un public. Cela étant, si l'on note un léger ralentissement sur la péninsule italique, une région commerciale sérieusement à attirer l'attention de la clientèle internationale, il n'y a donc à prendre de la valeur, c'est l'Italie du Sud. Chacun sait que l'Italie regorge de richesses architecturales et autres, que c'est un pays patrimonial sans fond », selon la belle expression de Patrice Besse. Et le fait est, précise celui-ci, que « vous pouvez trouver, dans le Sud de l'Italie, de magnifiques demeures environnées d'oliviers, pourvues d'un hectare de terrain et avec vue sur la mer à des tarifs très raisonnables, sans commune mesure avec ce que coûte tout un bien équivalent en France... »

Revenons à la chasse. Quels sont les pays, au sein et hors de l'UE, les plus convoités à ce titre – et pourquoi ? « Espagne, Portugal, puis Namibie et Afrique du Sud », répond Jean-Philippe Bourgneuf. Les premiers parce qu'ils demeurent facilement accessibles aux avions privés de certains de nos clients. L'art de vivre et le climat y sont aussi des facteurs décisifs, tout comme le fait d'y trouver une vraie culture cynégétique, très ancrée. Les seconds parce que, justement, nous sortons ainsi de l'UE et pouvons mettre en place des montages fiscaux plus avantageux, avec, surtout, la possibilité d'acquiescer plusieurs

milliers ou dizaines de milliers d'hectares, de créer sa propre réserve de chasse, de profiter d'un cadre de vie unique et de construire la lodge de ses rêves. Un tel projet trouve d'ailleurs dans le goût de la chasse un allié de poids, et très concret économiquement. « La luxe absolu étant celui de l'espace », ce projet est souvent envisageable et envisagé par les acheteurs sur de grandes, voire de très grandes surfaces comme on en trouve en Afrique australe, et, afin de réduire les frais de ces investissements fondés sur la passion, il est intéressant, selon notre expert, d'y développer d'autres activités que la chasse commerciale. Ces investissements fonciers sécurisés par des titres de propriété permettent de diversifier des actifs dans un cadre passion/plaisir, d'espérer une augmentation de la valeur du territoire et/ou de limiter le risque d'exposition excessive de son patrimoine « aux fatidiques des banques... »

Du son côté, mais ce même segment mais sous un angle différent, Patrice Besse nous fait part d'une observation qui réveille bien – hélas, serions-nous tentés d'ajouter ! – les mutations psychologiques et sociologiques en cours au regard du sujet de la cynégétique : « Le marché des propriétés vouées d'abord à la passion de la chasse perdurera assurément, il note que, singulièrement parmi les jeunes générations d'acquéreurs, l'engagement n'est plus le même depuis plusieurs années. Ces générations "voient la nature" autrement, avec un goût plus prononcé pour la promenade, la photographie, ou la contemplation pure par exemple... Si elles achètent un bien de cet ordre, elles ne le font plus avec l'état d'esprit des précédents propriétaires, qui chassaient. J'ai, parmi ma clientèle, les 500 plus importantes fortunes de France ; or, c'est un phénomène que je perçois bien... »

Sur un tout autre plan, nous évoquons avec nos deux interlocuteurs les questions relatives aux contraintes réglementaires

d'un pays à l'autre de l'UE, spécifiquement liées aux enjeux environnementaux. Il n'aura échappé à personne que la « crise agricole » que nous traversons depuis plusieurs mois est en partie causée par la multiplication des interdictions et obligations imposées au monde paysan afin, pour le dire d'un mot, d'assurer la « transition écologique ». Cette propension à l'hyper normativité pour des raisons écologiques se retrouve-t-elle dans les pays où officient nos experts immobiliers ? Jean-Philippe Bourgneuf prend à nouveau l'exemple du Portugal : « C'est actuellement l'un des pays les plus aidés pour assurer l'aménagement des campagnes, lutter contre les incendies et valoriser la terre. Les subventions de l'UE permettent même d'y grignoler son territoire de chasse ; ainsi le Portugal offre-t-il encore la liberté de concevoir celui-ci à sa guise, alors que, malheureusement, nous sommes beaucoup plus contraints en France, noyés dans des démarches administratives sans fin... » Et d'évoquer, en outre, le marché de la forêt, « traité », à ses yeux, par de puissants institutionnels qui s'intéressent désormais aux forêts scandinaves pour anticiper le réchauffement climatique au regard des cycles très longs de croissance et d'exploitation des arbres :



Propriété au Portugal de 500 hectares clos, à la frontière de l'Espagne ; 3,5 millions d'euros (Barnes International Lodges and Forests).



Territoire de chasse en Afrique du Sud, pourvu d'un atelier de taxidermie : 10 millions d'euros (Barnes International Lodges and Forests). Conseil de Jean-Philippe Bourgneuf : « L'acquéreur potentiel doit toujours s'assurer de la présence de l'eau sur le domaine et de sa captation ».

« Eh bien, là encore, la gestion des forêts en France, notamment en zones périurbaines, devient extrêmement compliquée », moins pour des raisons réglementaires que, cette fois, idéologiques, car il est en effet fréquent que les coupes soient relayées sur les réseaux sociaux et ainsi interprétées comme une destruction inutile et scandaleuse des milieux naturels... « D'où le désir de chercher, ailleurs en Europe et même au-delà, les conditions d'une gestion sereine des investissements dans le bois... »

Patrice Besse, quant à lui, prend l'exemple de cette Italie pour la laquelle il éprouve visiblement un attachement tout particulier, et résume d'un trait la situation : « La loi, les contraintes administratives et autres normes sont tout aussi présentes qu'en France ; seulement, en Italie, elles sont peut-être moins denses dansant au cas par cas, diant de façon moins verticale... »

Pour finir, et parce que le domaine de l'immobilier est en quelque sorte pareil à un organisme vivant – qui évolue, qui se nourrit, qui s'inspire de son environnement... –, songeons à la forme qu'il pourrait emprunter à moyen terme en fonction des valeurs qui émergent, lesquelles désignent de nouveaux souhaits,

en tout cas de nouveaux cadres d'aspirations et d'inspirations. Autrement dit : vers quelles destinations les seules générations d'acquéreurs commencent-elles à regarder, et pourquoi ? « L'attrait pour la valeur patrimoniale, historique et architecturale ne fuit-elle évidemment pas, explique Patrice Besse. Ce qui l'affirme parallèlement, en revanche, c'est le goût pour la nature, les grands espaces naturels, mais, c'est essentiel, doublé d'une conscience écologique accrue. Je pense entre autres à un jeune client qui, récemment, m'a sollicité. Son souhait ? Trouver un pied à terre situé dans un environnement purement naturel, raisonnablement éloigné de Paris et donc à moindre impact écologique, et pas nécessairement "grand". Un pied à terre de 40 m au bord d'un fjord en Norvège, par exemple... »

Ce type de requête est symptomatique d'une évolution à venir du marché, selon Patrice Besse. Ainsi travaille-t-il actuellement à repenser, au regard de ces nouvelles inclinations, le réseau et la nature de ses offres à l'échelle internationale : « Que ce soit au cœur de la "vaste Europe", en Europe de l'Est – Croatie, Roumanie, Hongrie, etc. – mais aussi dans les pays du Nord – Islande, Suède, Norvège, etc. –, je pense qu'une vaste étude patrimoniale et économique, prenant en compte les critères émergents, est nécessaire ». Ou l'on voit que l'expertise immobilière suppose le nez creux ! Et qu'en tout état de cause, l'ornie d'ailleurs, elle, ne flambait décidément pas.