Le Parisien

# Châteaux à vendre en Ile-de-France et dans l'Oise : ces nouveaux investisseurs français qui dopent le marché

Un nombre important de propriétés historiques se retrouvent sur le marché immobilier actuel. Qui sont les clients qui optent pour la vie de château ? De riches entrepreneurs français et des professionnels de l'hôtellerie, d'après les spécialistes. Mais aussi de nouveaux châtelains, beaucoup moins fortunés, qui se lancent par amour des vieilles pierres.

Classé aux Monuments historiques, le château de Dampont, dans le Val-d'Oise, est à vendre pour 14 000 000 euros. LP/Nathanael Bentura

Par Marie Persidat

Le 27 juillet 2021 à 06h00

« Château de style néo-Renaissance et néogothique attribué à l'architecte Eugène Viollet-le-Duc, au cœur d'un parc de 70 hectares comprenant un étang, une très vaste écurie ou encore une orangerie. Prix de vente 14 000 000 euros. » L'intérieur impressionnant du château de Dampont, avec sa somptueuse bibliothèque et ses vitraux, les habitants du village d'Us (Val-d'Oise) l'ont découvert pour la première fois sur les photos des

annonces des sites de ventes immobilières de luxe. Car de mémoire d'habitant, la demeure classée aux Monuments historiques était toujours restée dans la même famille.

« Personne n'y a jamais mis les pieds, pas même dans le parc, nous confie-t-on en mairie. À une époque, les enfants de la maternelle avaient le droit de se promener dans le jardin une fois par an. Mais c'est tout. » Des propriétés comme celle-là, l'Ile-de-France n'en manque pas. Rien que dans les Yvelines, on en dénombre au moins une dizaine en vente actuellement. De Saint-Rémy-lès-Chevreuse au Vésinet en passant par Montfort-l'Amaury, les tarifs se situent plutôt aux alentours de 1,5 à 3 millions d'euros mais peuvent monter à beaucoup plus en fonction des biens. Aux limites de l'Ile-de-France, l'Oise n'est pas en reste, on peut y investir dans un château Napoléon III de 650 mètres carrés aux environs de Compiègne pour 22 995 000 euros.

## Des charges souvent trop lourdes pour les héritiers

Patrice Besse, dont l'agence immobilière est très courue des amateurs de vieilles pierres, le confirme. « On voit un peu plus de châteaux de famille à vendre en ce moment. » Le phénomène est engagé depuis une dizaine d'années selon le spécialiste mais ne fait que gagner du terrain. « C'est un changement générationnel, analyse le professionnel. Les charges d'une telle propriété sont lourdes. Les enfants préfèrent se payer un aller-retour Barcelone pour le week-end plutôt que de tondre la pelouse du parc du château. Et puis souvent aussi, les héritiers ont 70 ans lorsqu'ils doivent reprendre le domaine. Ils sont installés et n'ont pas forcément envie de cela. Tous ces phénomènes conjugués font que les châteaux restent moins dans les familles. »

Mais ces biens qui se retrouvent sur le marché trouvent-ils preneurs ? Plus facilement que jamais à en croire les professionnels. L'agence de Patrice Besse, qui compte 120 collaborateurs en France, n'a jamais autant vendu. « 2019 avait été une bonne année, en 2020 le chiffre d'affaires avait augmenté de plus de 40 %. Et en 2021, je compte le doubler ! C'est invraisemblable », confie-t-il, lui-même étonné. Le profil des acquéreurs a en revanche évolué. Ces dernières années, on parlait beaucoup des investisseurs étrangers qui s'intéressaient aux châteaux français proches de Paris. Rien que dans le Val-d'Oise par exemple, trois propriétés prestigieuses ont vu leurs destins changés

par des nationalités différentes.

## De riches patrons du CAC 40

Le château de Villette à Condécourt, célèbre pour avoir servi de décor au film « Da Vinci Code », a été rénové par un discret couple de Russes. Des ressortissants du même pays ont également racheté le château de Franconville à Saint-Martin-du-Tertre, avant de jeter l'éponge. Le site est à notre connaissance toujours en vente. Mais le cas le plus récent concerne L'Isle-Adam. Le château de Stors, défiguré depuis les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, a été racheté par une princesse du Qatar. À cause de la pandémie, le projet n'a guère avancé, mais celle-ci ambitionne de reconstruire le monument à l'identique.

Désormais, ces riches étrangers ont déserté le marché immobilier de prestige. « Les achats réalisés en Ile-de-France sont très français, constate Patrice Besse. Typiquement, on voit de riches patrons du CAC 40 qui veulent sortir de Paris sans aller trop loin. » Ils recherchent des châteaux avec parcs et surtout bien situés. La valeur patrimoniale ne suffit plus. « Parce que le luxe, c'est l'espace, on ne veut pas de nuisance, il faut un environnement parfait. » Rien n'est trop beau pour ces clients fortunés. « Je m'occupe actuellement de deux des plus beaux châteaux privés d'Ile-de-France en vente, assure Patrice Besse. Il y a encore peu de temps, j'aurais considéré qu'il s'agissait de bâtiments difficiles à sortir comme on dit dans notre jargon, car ce sont de gros morceaux à plus de 10 millions d'euros, c'est un marché restreint. Et bien là, j'ai plusieurs investisseurs privés qui veulent acheter pour eux ! »

## Des amoureux du patrimoine

Ces domaines sont aussi et surtout prisés des professionnels de l'hôtellerie. « Pendant la pandémie, on a bien vu que les palaces parisiens pouvaient être des gouffres financiers, les grands groupes s'intéressent de plus en plus à la campagne autour des villes », observe Patrice Besse.

Et puis il y a ces biens en plus mauvais état, ou éloignés de Paris, qui ont la chance de croiser la route d'amoureux du patrimoine. Ces nouveaux châtelains sont aussi de plus en plus nombreux à essayer de trouver un modèle économique pour sauver les lieux historiques.