



Une folie néo-Renaissance aux portes de Paris

A 50 km de la capitale, ce bâtiment ^{xix}e de 2500 m² (100 pièces, 20 chambres), avec orangerie, écuries, pigeonnier et maison de gardien, s'inscrit sur un domaine de 70 hectares.
Prix : 10,6 millions d'euros.



Sebastien Doréain

Et si le luxe ultime était d'être châtelain ? Dévoilée il y a quelques jours par *Paris Match*, la mise en vente, pour 425 millions d'euros, du château d'Armainvilliers, ancienne propriété de la famille royale marocaine, a de quoi laisser pantois. Située sur la commune de Gretz-Armainvilliers en Seine-et-Marne, l'ancienne demeure anglo-normande construite par la famille Rothschild en 1884 avait fait l'objet de travaux pharaoniques dans les années 1980 après son rachat par le roi Hassan II, avant d'être revendue, dit-on, 200 millions d'euros par son fils Mohammed VI. Reste à trouver un acquéreur à ce prix-là... On croyait le marché des châteaux assagi après la fièvre post-Covid, mais c'est une passion qui ne se dément pas : « *Il y a toujours des acquéreurs, avec les moyens de leurs ambitions* », constate David Mercier, directeur de Daniel Féau Châteaux. De fait, « *le téléphone n'arrête pas de sonner et les e-mails d'arriver* », confirme Patrice Besse, président du groupe éponyme.

Châteaux Fieffée passion

Historiques, pharaoniques ou touristiques, les demeures seigneuriales attirent toujours. Derrière quelques transactions spectaculaires, les achats sont calculés au cordeau.

Malgré un contexte anxiogène et des taux d'intérêt élevés, Français et étrangers continuent de s'offrir des pépites du patrimoine historique. « *Les transactions prennent plus de temps* », tempère Hugues Simon, directeur de Val de Loire Sologne Sotheby's International Realty. L'an dernier, selon *Mercurie Forbes Glo-*

bal Properties, 39% des châteaux ont été vendus entre 1 et 2 millions d'euros et 36% plus de 2 millions d'euros. « *Il s'agit d'une passion raisonnée, pointe David Mercier. Compte tenu des frais d'entretien et des travaux à prévoir, les acquéreurs n'achètent pas n'importe quoi et sont très attentifs aux questions architecturales et techniques* ».

La flambée des prix de l'énergie et des matériaux, les difficultés d'approvisionnement et le manque d'artisans ne peuvent laisser place à l'improvisation pour l'entretien. « *Une toiture peut se chiffrer en milliers de mètres carrés, voire en hectares* », cite Olivier Brunet, directeur associé de Barnes International Realty. Aussi, « *les acquéreurs réfléchissent comme de véritables chefs d'entreprise* », estime Patrice Besse. Outre les classiques activités de séminaires, mariages et chambres d'hôtes, les nouveaux châtelains misent aussi sur l'exploitation des domaines forestiers, agricoles ou viticoles, ou développent des activités culturelles ou hôtelières. « *Les grands châteaux non loin du bord de mer ou à proximité d'un golf s'y prêtent, si leur architecture permet un nombre suffisant de chambres, tandis que ceux de 800 à 1000 m² à moins d'une heure de Paris ou d'une grande ville sont souvent acquis en résidence principale ou secondaire* », explique Olivier Brunet. Et cela n'empêche pas la modernité : « *De nombreux châteaux ont été modifiés ou agrandis au fil des siècles, c'est le fil de l'histoire* », rappelle Patrice Besse.

Un témoin de la guerre de Cent Ans

Près de Limoges, sur 2 hectares, ce domaine offre un logis médiéval et un bâtiment seigneurial du ^{xvi}e siècle. Ici est mort Richard Cœur de Lion, en 1199.
Prix : 1,16 million d'euros.



Patrice Besse