

SPÉCIAL IMMOBILIER

## Les charmes et secrets de la vie de château



**Patrimoine.**  
Transactions en hausse : les châteaux ont le vent en poupe.

THE BOSTON WORKERS' UNION

C'est une véritable machine à remonter le temps. Nichée sur une butte située à six kilomètres de Vouneuil-sur-Loir (Champagne), le château de Montmirail (photo ci-contre) est un édifice bien tracé pour prolonger les aventures de Godéfrey le Barde, héros du roman qui en fit l'œuvre, *Beaumelle le Triponneur*. Classé aux monuments historiques (MH), cette forteresse médiévale nichée dans ses hauts murs de pierre offre un espace d'ambiance romanesque et authentique.

ceulles, aussi dépourvues d'asyle, que l'île d'Hébre, tenuz toutz, mis d'arché, plachutz à rossins, humains immunitables et sans remédiabiles, parqués en stalles de pierres et de boissons. Lequel vent de temps de pénétration. Comme le révélion que au res résiduaires vendus chaque annuité par les plus que ceoptre. Hébre que d'autant la mille vingt et deux ans incite aux monuments historiques. Si

CE QUI EST VENU

Salvatore G. Cicali, 2007,  
25(1), pp. 1-22.  
Fanchon, J.-B., 2007,  
translators, editors,  
by Eric Sackur, 2007.  
Villes Bataille (ed.), *citizen  
XIII*, Paris, 2007, 12 p.  
Fanchon, J.-B., 2007,  
translators, editors/poets  
of the collection,  
and Eric Sackur, 2007, 12 p.  
Cremieux, André (ed.),  
2007, 2007, 12 p.

[View Details](#)



Le phénomène de la vente de châteaux n'est pas nouveau, il s'accélère en raison des confinements successifs et des nouvelles possibilités de télétravail. Pour preuve, de 10 à 15 % de cessions en plus au cours de chacune des trois dernières années. « En ce moment c'est de la folie, tout le monde veut son bout de nature. En cassant leur tirelire, les amateurs passionnés de vieilles pierres font coup double, mais attention aux images d'Épinal. Le château convolé s'apparente rarement à celui de la Belle au bois dormant avec sa salle de garde. Il

s'agit plutôt de cibler une *vaste demeure confortable, connectée à Internet, entourée de prairies, de bois ou de terres agricoles*. Le seul luxe, c'est l'espace, c'est-à-dire ces terres qui ne rapportent rien ou si peu », explique Patrice Besse, aux commandes d'un groupe d'agences immobilières spécialisées dans la vente de demeures du patrimoine historique (lire entretien p. 120). « La contrainte quotidienne métro, boulot, dodo, c'est fini. Les nouveaux modes de travail redonnent une belle jeunesse à ces propriétés, qui ont besoin d'être habitées toute l'année pour être

**Port-Saint-Père**  
(Loire-Atlantique).  
Château de Brion,  
XVII<sup>e</sup> s., 1200 m<sup>2</sup>, HII,  
dépendances, 53 ha,  
vendu 1,450 M€.

**Villiers-Bocage**  
(Calvados).  
Château XVIII<sup>e</sup> s.,  
4 ha, vendu 1,220 M€.  
Ci-dessous : Olivier  
de Chahot-Tramecourt,  
à la tête du groupe  
immobilier Mercurie.



*gavement agréables* », poursuit Olivier de Chahot-Tramecourt, patron de Mercurie, groupe d'agences immobilières spécialisées dans ce domaine, avec une centaine de châteaux vendus l'an dernier dans l'Hexagone, sans prisme régional spécifique.

« Le marché des gros châteaux, qui était éteint, renait à la faveur de l'attractivité retrouvée de l'hôtellerie de campagne. Cette activité commerciale obéit cependant à certains critères : proximité d'une gare ou d'un aéroport autoroutier, jauge supérieure à 4 000 mètres carrés habitables (pour y loger une quarantaine de chambres d'hôtel, seuil minimal de rentabilité), et au moins une bonne trentaine d'hectares de domaine autour du bâtiment principal. Cette maîtrise du foncier garantit la quiétude à laquelle aspire une clientèle d'urbaines stressées en quête de parenthèse champêtre enchantée », complète Olivier Brunet, directeur du département propriétés et châteaux du groupe Barnes.

**Projets.** Si, du sud de la France à la Côte fleurie normande, le Covid-19 a dynamisé ce marché de niche, l'Île-de-France n'est pas en reste. « Cent pièces, quarante hectares de parc, bassin de 550 mètres carrés, soit la longueur de 11 piscines olympiques... Depuis plusieurs années à la vente dans l'Essonne, le château du Marais a été acquis plus de 30 millions d'euros, via notre réseau, par l'homme d'affaires tchèque Daniel Krelinsky. Cet amateur des vieilles pierres projette de le transformer en un luxueux complexe hôtelier », explique Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Cette aspiration au bonheur dans le pré peut aussi convenir à des familles nombreuses pour s'y regrouper au vert et au chant des oiseaux. « Les petits châteaux de famille sont en forte voie dans un rayon compris à moins d'une heure de Paris. 1 000 mètres carrés, communs attenants, parc de 18 hectares... Un couple d'auteurs a récemment franchi le pas en s'installant avec ses cinq enfants dans une demeure du côté de Senlis, classée monument historique. En la faisant visiter de temps en temps, ils pourront



défiscaliser certains frais, payer l'entretien ainsi que le salaire des gardiens», détaille Marc Boujols, à la tête du groupe d'agences immobilières du même nom. «Chasse, pêche, résidence secondaire... Un industriel qui répait d'avoir une partie de l'histoire de France s'est offert ici château en Sologne. C'est la plus belle pierre dans sa couronne de propriétés multipropriétaire», raconte Vanda Demeure, vice-présidente de Coldwell Banker Europa Realty.

« Cet prix, la raison s'échappe un peu quand on s'offre quelque chose d'unique, d'authentique, d'exclusif, un écrin du patrimoine français, contenu et contenant », poursuit Olivier de Chabot-Tramecourt. Bon nombre

de jeunes entrepreneurs qui ont fait de belles culbutes sur la vente de leur entreprise veulent sécuriser leur cash tout en donnant un peu de sens à leur investissement dans le patrimoine. Ils peuvent ainsi s'engager dans des activités commerciales ou culturelles – chambres d'hôtes, séminaires, mariages, expositions, etc. Les budgets requis varient bien sûr en fonction du volume et de l'état de conservation des biens, mais aussi de leur distance par rapport aux grandes agglomérations. En entrée de gamme, il faut compter de 700 000 à 1 million d'euros pour un petit château de 750 mètres carrés (dont 500 vraiment habités) et au-

**Le Val-Saint-Germain** (Essonne). Château du Haras, 40 ha, bassin 550 m<sup>2</sup>, vendu plus de 30 M€ par Engel & Völkers, dont Alain Caquet (ci-dessus) est le président de la filiale française.

**Chissay-en-Touraine**  
(Loir-et-Cher). Château  
XV<sup>e</sup> s., 2000 m<sup>2</sup>, dassé  
MH, 7 ha, dépendances  
vendu 4.725 M€.

tant de dépendances, agrémentés d'une vingtaine d'hectares de terrain, ce qui permet de respirer. « Un million d'euros, c'est le prix d'un joli 70 mètres carrés à Paris ! Après avoir touché le fond en 2016-2017, la valeur des châteaux a depuis repris 15 %, pendant que d'autres marchés gagnaient entre 5 et 8 % par an. Du coup, ils sont redevenus concurrentiels », analyse Olivier de Chabot Tramecourt. Attention toutefois aux coûts annexes : chauffage, travaux d'entretien, de rénovation (le prix des matériaux a flambé), pouvant fortement saler la facture. « Sous certaines conditions, des subventions allègent la note fiscale des propriétaires d'un château classé ou inscrit aux monuments historiques », rappelle Gaultier de Curel, chez Émile Garcin propriétés et châteaux. Le plus souvent quelques centaines, ces particuliers qui se font plaisir pensent, dès l'origine du projet, à la meilleure façon de transmettre leur futur bien à leurs proches (SCI familiale, SARL...). ■

#### Anemis à capte-Attagis meso-

Château Rauzan-Gassies  
classe B1, 11 barriques  
1999 15,9%.

