

Les ventes de châteaux dopées par la pandémie

Châteaux, donjons et manoirs sont de nouveau très courtisés. En France, les incertitudes sur la pandémie de Covid-19 dopent les ventes de 15 % par rapport à 2020, et attirent une nouvelle génération d'entrepreneurs en quête d'une reconversion de leurs activités, au vert.



By **BÉATRICE PEYRANI**
07 décembre 2021



L'ancienne résidence normande de Catherine Deneuve, le château de Primard a été achetée par les deux fondateurs du groupe hôtelier Les domaines de Fontenille, pour la transformer en hôtel de luxe (Benôit Linero)

€ 1,5 à 3 Mio

Prix moyen pour un château de 1000m² et 50 hectares de terrain en France

€ 500 000

Les coûts moyens annuels d'entretien d'un grand château

CHF 80 Mio

Le plus haut prix de vente d'un château en Suisse

Patrice Besse a le sourire. Cette année, son agence parisienne (Patrice Besse), qui propose à la vente 75 grands châteaux dont dix emblématiques du [patrimoine historique français](#), enregistrera une hausse de 100 % de son chiffre d'affaires par rapport à 2020, déjà en progression de 40 % par rapport à 2019. Du jamais-vu, pour cette société créée en 1924.

L'été dernier, l'agent immobilier a conclu en quelques mois la cession du prestigieux château de Verteuil, un fleuron de la Charente, édifié en 1080. Dans les mains de la famille de



Les très nombreuses émissions et les reportages sur l'art de vivre à la

La Rochefoucault depuis plus de mille ans, la propriété a eu pour hôte l'empereur Charles Quint et compte 19 pièces habitables, dont 14 chambres, 1 bibliothèque, 1 chapelle, entourée d'un parc de 38 hectares. Son nouveau propriétaire Georg Thaler est un chef d'entreprise qui vit à Berlin. Prix estimé de la transaction: autour de 2,6 millions d'euros. Si l'on ne sait pas encore si son usage sera privatif, les visites publiques sont pour l'heure

suspendues, alors que s'y pressaient jusqu'à 3500 personnes par an. Des acquéreurs étrangers en quête de demeures d'exception, [le marché français](#) en attire depuis toujours, mais depuis «trois ans, les Français reviennent en force», constatent Patrice Besse ainsi que son concurrent David Mercier, responsable du Département châteaux pour le groupe Féau.

française et le soutien très actif de l'État, via notamment le Loto du patrimoine, ont aussi remis le château et ses nouveaux châtelains à la mode

PATRICE BESSE, FONDATEUR DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE PARISIENNE PATRICE BESSE



Le château d'Ecrainville, de style Louis XIII (Marie-Pierre Morel)

«Les attentats de 2015, la crise des gilets jaunes en 2019 et les confinements successifs depuis [la pandémie de Covid-19](#) ont indéniablement changé le regard de nos concitoyens sur les vieilles pierres. Ils ont pris conscience de l'importance et de la qualité du patrimoine architectural de notre pays. Les très nombreuses émissions et les reportages sur l'art de vivre à la française et le soutien très actif de l'État, via notamment le Loto du patrimoine, ont aussi remis le château et ses nouveaux châtelains à la mode», avoue Patrice Besse.

Le château, un bien attractif à l'achat

Une aubaine pour la France, qui compte 44 000 édifices protégés au titre des monuments historiques ^①, dont 40 % de châteaux à restaurer et à entretenir. Et l'offre proposée à la vente a de quoi séduire, alliant quantité, qualité et prix encore relativement abordables.



Le château de Ravel est un château situé dans la commune de Ravel, dans le département du Puy-de-Dôme, en Auvergne-Rhône-Alpes. Il a été le lieu de tournage du film Les Choristes en 2003 (Marie-Pierre Morel)

Rien que sur les sites internet ② des trois grands acteurs du marché (l'agent Patrice Besse, le réseau Féau-Belles Demeures-Christies et le Groupe Mercure), les acquéreurs ont accès à un choix de plus de 300 vrais châteaux ③ (auquel il faut ajouter quelques exclusivités ④ dévoilées aux seuls acquéreurs entrés en négociation), allant de 350 000 euros dans une campagne isolée à plusieurs millions d'euros en région parisienne. Mais avec un prix moyen de 1,5 million à 3 millions d'euros pour une propriété de 1000 mètres carrés habitables avec un parc de 30 à 50 hectares, le château français reste attractif à l'achat par rapport au prix d'un appartement parisien des beaux quartiers.



Le château de Poncé est un château de style Renaissance construit vers 1542 et situé sur la commune de Poncé-sur-le-Loir (Marie-Pierre Morel)

De quoi effectivement séduire les clients français, à condition d'avoir les poches assez pleines pour faire face à des frais d'entretien conséquents: 15 000 à 500 000 euros par an, voire plus pour les plus grands châteaux. Un budget devenu difficile à tenir pour les derniers châtelains à particule «en exercice». Ils sont effectivement nombreux à se résoudre à vendre le domaine entré dans la famille depuis des siècles. «Nous assistons à une vraie transition générationnelle de propriétaires qui n'ont pas envie de transmettre un cadeau empoisonné à des enfants déjà sexagénaires et qui habitent aux quatre coins du monde», note Patrice Besse.

Le cadre de vie en pleine nature séduit les entrepreneurs et les cadres supérieurs

Qui sont alors ces Français qui osent l'aventure châtelaine, quand d'autres ont hâte de s'en délivrer? Pour David Mercier de Féau, «il y a toujours quelques passionnés qui achètent pour leur seul bon plaisir, comme Jacky Mulliez, le fondateur de l'enseigne de bricolage Kiloutou qui s'est offert le château de Dampierre ⑤, ex-propriété de la famille de Luynes pendant trois siècles et qui entend y créer un musée d'attelage. Mais ce qui tire actuellement le marché, c'est la nouvelle génération de chefs d'entreprise, qui veulent réinventer leurs activités tout en profitant d'un cadre de vie exceptionnel». Ainsi en 2020, l'antiquaire parisien Samuel Roger a fait le choix de quitter sa galerie de la rue des Saint-Pères, pour installer son activité dans le château de Marcellus ⑥ dans la Garonne.

Jessica Flore Angel, diplômée en architecture de l'EPFL et titulaire d'un master de l'Université de Yale a rendu les clés de son agence new-yorkaise à ses associés en 2020 pour rejoindre ses parents propriétaires du château de Feÿ, en Bourgogne. La jeune femme, admiratrice des idées de Fourier (7), a lancé une kyrielle d'initiatives (festival d'art, coworking en résidence, création d'associations pour fédérer amoureux du patrimoine et acteurs ruraux de Joigny (8)). Autant de projets qui lui ont permis de créer une dizaine d'emplois et lui valent de recevoir ces jours-ci un des prix de la Fondation Mérimée (9), doté de 25 000 euros (10).

Également très dynamiques, les deux fondateurs du groupe hôtelier Les domaines de Fontenille (11), Frédéric Biousse (après une carrière dans le luxe (12), il est à la tête d'Experienced Capital, un fonds d'investissement spécialisé dans les marques de mode) et Guillaume Foucher (diplômé de l'école du Louvre et ancien galeriste) ont racheté l'ancienne résidence normande de Catherine Deneuve, le château de Primard pour en faire leur villégiature personnelle. «Mais il nous a vite semblé dommage de ne pas l'intégrer dans notre collection d'hôtels tant le lieu est beau et romantique», avouent les deux hommes d'affaires qui y ont ouvert un nouvel hôtel en juin dernier, avec succès. Le domaine de Primard, à 50 minutes en train de Paris, a rapidement conquis de nombreuses familles en mal d'espaces verts, à la suite des divers confinements. «Pour nous, le luxe c'est l'espace, le patrimoine architectural et paysager, la beauté d'un jardin, des chevaux qui courent dans un pré, manger une tomate qui pousse à quelques mètres de nos cuisines, boire un bon vin avec des personnages que nous aimons, c'est l'inverse d'une robinetterie dorée», plaident Messieurs Biousse et Foucher.



Frédéric Biousse et Guillaume Foucher, les deux fondateurs du groupe hôtelier Les domaines de Fontenille (Benoît Linero)

Un château en Suisse



Luca Tagliaboschi, CEO de Cardis – Sotheby's International Realty pour le marché suisse

Et en Suisse, l'engouement est-il de même ampleur? Pour Luca Tagliaboschi, CEO de Cardis – Sotheby's International Realty pour le marché suisse, «le château n'est qu'un segment du marché de l'immobilier de luxe et comme l'ensemble de ce marché, il se porte très bien depuis plusieurs années. L'intérêt pour les châteaux en Suisse est toujours là. Nous en avons vendu une dizaine ces dernières années, que ce soit dans les cantons de Vaud, de Neuchâtel et de Fribourg. Nous en avons actuellement une dizaine dans notre portefeuille dans les cantons de Genève, de Fribourg ou sur la Riviera dont quelques-uns en cours de vente. Leur prix varie entre 2 et 3 millions de francs et jusqu'à plus de 80 millions. Même si ces biens entraînent souvent des coûts importants de restauration, de nombreux passionnés sont prêts à faire le pas. La raison? Pour y installer le siège social de leur société, faire un placement financier ou simplement expérimenter la vie de château. La vente d'un château n'est pas un bien classique. Elle nécessite plus de temps qu'un autre bien haut de gamme, mais chez Sotheby's nous avons les ressources et les compétences requises, puisque nous comptons 24 000 courtiers dont plus d'un millier sont spécialisés dans l'ultraluxe dans 72 pays.»