

Art de vivre

Un château pour chacun

Avec 40 000 châteaux sur son territoire, la France regorge de ces biens atypiques à tous les prix, sur un marché qui reprend des couleurs



© Freepik

La France foisonne de châteaux, dans tous les styles et pour tous les goûts. À tous les prix aussi, puisque ces demeures chargées d'histoire sont mises en vente pour quelques centaines de milliers d'euros, jusqu'à plusieurs millions. Si les biens les moins chers demandent souvent de gros investissements en rénovation, rien n'interdit de succomber à son rêve. Devenir châtelain à plein-temps, en villégiature ou pour en faire son activité professionnelle... de nombreuses options existent. D'autant qu'il est possible de mettre son bien à profit d'une activité lucrative, et donc de rentabiliser ces trésors du passé sur le moyen terme. Après une période atone, ce marché atypique reprend des couleurs et séduit de nombreux profils d'acquéreurs.

par *Laurène Rimondi*

En 2015, à Louveciennes, le "Château Louis XIV" était acquis pour 275 millions d'euros et devenait la maison la plus chère de France. L'acquéreur ne serait autre que Mohammed ben Salmane, prince héritier d'Arabie saoudite, selon le 'New York Times'. À quelques minutes de l'Étoile et de Versailles, cette bâtisse neuve, sur-équipée sur le plan technologique, est une réplique du château de Versailles, le confort moderne en plus. Le marché des châteaux reste un marché à part, fait de produits atypiques, qui suscite un regain d'intérêt, selon Patrice Besse, de l'agence du même nom : "Les châteaux ne se sont jamais aussi bien vendus que cette année, à condition que le prix soit le bon. L'appétence n'a jamais été aussi forte : sur nos 16 000 fichiers acquéreurs, un tiers s'intéresse à ces biens".

D'autant qu'il en existe pour tous les budgets. Si les agences mettent régulièrement en vente d'immenses propriétés du XVIIIe siècle à plusieurs dizaines de millions d'euros, d'autres biens, généralement du XIXe, sont beaucoup plus accessibles. "La France est le pays qui a le plus grand choix de châteaux à vendre : il en existe 40 000 sur tout le territoire. Des biens qui rassemblent aussi bien des bâtisses de 400 m2 que de 3 000 m2 habitables", indique Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France. La question mérite d'être posée : qu'appelle-t-on un "château" ? "Il se compose généralement de deux étages et d'une tour, à minima", rappelle M. Kraft. Si les agences jouent parfois sur les mots, les acquéreurs qui s'intéressent à ce type de biens cherchent avant tout un coup de cœur et une nouvelle vie.

Actuellement, "700 bâtisses de ce type sont à vendre, parfois au prix d'un appartement parisien", indique Nathalie Garcin, PDG de l'Agence Garcin. En effet, dans la Loire, c'est une propriété de 450 m2, assortie d'un terrain de 30 000 m2 et de 6 chambres, qui est cédée pour moins de 600 000 euros. À 40 minutes de Lyon, dans le Dauphiné, une maison forte du XVe siècle est mise en vente à moins de 900 000 euros. Devenir châtelain est-il devenu à la portée de tous ?

Un marché à deux vitesses

Marché de niche, les châteaux attirent principalement deux catégories de clientèle : la première a la folie des grandeurs et réalise son rêve dans la belle pierre. Passionnée d'histoire et d'architecture, elle se tourne naturellement vers des constructions du XVIIe et XVIIIe siècles. Les autres convoitent plutôt une belle demeure, composée de pièces cossues, dotée du charme de l'ancien. Plutôt français, ils ciblent généralement des biens jusqu'à 2 millions, plutôt des constructions du XIXe. "Il est possible de devenir châtelain dès 100, 200 ou 300 000 euros, notamment dans les régions du Gers, de l'Allier, l'Est ou le Centre", affirme Patrice Besse.

"Il est possible de devenir châtelain dès 100, 200 ou 300 000 euros, notamment dans les régions du Gers, de l'Allier, l'Est ou le Centre"

D'autant que les étrangers ne sont pas montrés découragés par la fiscalité. "La France bénéficie d'une excellente cote internationale en ce moment. Il y a une vraie appétence pour des biens au-delà de 2, 3 ou 4 millions d'euros, ce que l'on n'avait pas vu depuis longtemps, et ce type d'acquéreurs ne se laisse pas impressionner par l'IFI", constate Patrice Besse. Un nouvel impôt qui rend plus difficile la rénovation et l'entretien de châteaux de famille, pour des propriétaires qui se débrouillent pour les animer sans beaucoup de moyens.

Une passion, avant tout

La demande des clients porte avant tout sur l'architecture, qu'il s'agisse d'une bâtisse du XIXe en Bourgogne ou d'une propriété XVIIIe avec un jardin à la française, proche de Paris. Les biens les plus prisés – et les plus onéreux – se situent généralement en Ile-de-France, à proximité de la capitale et des transports. La Seine-et-Marne et Fontainebleau regorgent de pépites, rarement inférieures à 2 millions d'euros, tandis que le Périgord et le Sud-Ouest sont des régions mois chères, mais aussi plus compliquées d'accès, avec des biens pas toujours rénovés.

La part de rêve est plus difficile à estimer. "Un lieu qui a une histoire à raconter suscite toujours beaucoup plus d'intérêt. C'est ce qui donne de la valeur aux vieilles pierres", précise Nathalie Garcin. La mise en vente du château de la Barben, le plus ancien château de Provence, a fait couler de l'encre : "Avec plus de 1 000 ans d'histoire, 60 pièces et un jardin Le Nôtre entièrement rénové, cette demeure revêt un caractère exceptionnel", indique Alexandre Kraft. À 15 millions d'euros, l'estimation du bien l'est aussi. Mais contrairement au marché parisien, ce sont les acquéreurs qui ont le dernier mot.

"Un lieu qui a une histoire à raconter suscite toujours beaucoup plus d'intérêt. C'est ce qui donne de la valeur aux vieilles pierres"

Après une baisse importante entre 2011 et 2015, le marché s'est stabilisé et affiche même un rebond depuis l'an dernier. Un regain de confiance conforté par l'air du temps.

"Les personnes qui désirent acquérir un château sont à la recherche d'un style de vie. Le luxe en ce moment, c'est l'espace, la nature, l'écologie. Les châteaux permettent de vivre ces idéaux, de se payer une tranche de vie", selon Patrice Besse. Il n'est pas rare que les propriétaires revendent à perte, sans jamais regretter d'avoir vécu dans un lieu extraordinaire.

Un investissement, mais aussi une rentabilité

Si la mise de départ n'est pas toujours élevée, l'entretien et la rénovation sont à prendre en compte : entre 10 000 et 30 000 euros par an pour un petit bâtiment, jusqu'à 100 000 euros pour les lieux plus importants, selon les agences. "Le prix de vente est généralement inversement proportionnel à rénovation nécessaire, qui peut doubler, voire tripler la mise de départ", affirme Nathalie Garcin. Pour éviter les mauvaises surprises, il est indispensable de s'adresser à un architecte pour évaluer le coût réel.

"Le prix de vente est généralement inversement proportionnel à rénovation nécessaire, qui peut doubler, voire tripler la mise de départ"

Une autre tendance est apparue avec les personnes qui délocalisent une activité professionnelle et font de leur château, leur bureau. Les châteaux de province sont toujours très recherchés pour des shootings locaux ou des défilés de mode. D'autres développent une activité de type "farm shop", des boutiques de produits locaux, type huile d'olive, cosmétiques ou légumes, très à la mode. "Les châteaux sont les mètres carrés commerciaux les moins chers de France. Il n'est pas rare qu'un châtelain se lance dans l'acquisition d'un deuxième lieu pour continuer de développer une activité devenue rentable", affirme Patrice Besse. Une partie de l'exploitation peut être passée en frais professionnels, et donc exclue de l'IFI.

Le marché toujours croissant du Bordelais

En Bironse, la vieille pierre attire pour son art de vivre à la française, la qualité de vins et bien sûr la vigne. Les gens se situent généralement entre 1 et 5 millions d'euros, et un tiers des clients sont étrangers, selon Sotheby's. Il s'agit de passionnés, toujours. En 1955 déjà, Marcel Dassault se lançait dans le Bordelais et rachetait le château de la Couperie, à l'abandon, pour le faire entrer quelques années plus tard dans la famille des grands crus classés de Saint-Émilion. Son petit-fils, Laurent Dassault, suit aujourd'hui les vins de près. Depuis, Martin Bouygues, Bernard Arnault, François Pinault tous ont investi, anticipant la formidable rentabilité des vignobles.

Le phénomène s'est accéléré au cours des quinze dernières années. Il y a deux ans, Christopher Descours, patron de la holding de luxe EPI, déjà propriétaire des champagnes Piper-Heidsieck et Charles Heidsieck, s'est offert le prestigieux domaine Biondi-Santi, le Pétrus italien. Des férus qui combinent leur intérêt pour la vigne à la perspective d'un investissement de long terme, tout en s'offrant du prestige et parfois même des bénéfiques records.

Capitale mondiale du vin, Bordeaux et ses 120 000 hectares de vigne concentre la plupart des investissements en France, suivie par la Champagne et la Bourgogne. "Il existe 9 000 propriétés sur le marché bordelais, 5 % sont à vendre en permanence", indique David Lawton, associé de Vignes et Président du gisement d'experts WI&NE. Un intérêt qui contribue à faire grimper les prix. "La fourchette d'estimation peut s'étendre de 350 000 à plusieurs milliards d'euros", ajoute David Lawton.

Des sommes importantes que les investisseurs étrangers, et notamment chinois, sont prêts à mettre sur la table. "Alors que le vin se vend de moins en moins bien en Europe, les marchés asiatiques offrent des débouchés colossaux. L'objectif des investisseurs est de maîtriser l'ensemble de la chaîne de distribution pour s'assurer une rentabilité optimale", affirme David Lawton, qui ajoute : "le vignoble, ce n'est pas seulement de la terre, c'est un vrai business qui demande de multiples compétences. On ne fait de plus-value sur une propriété que lorsqu'on la revend, et si le vin a bien été valorisé. Et ce n'est pas toujours le cas !" S'il est aisé de perdre de l'argent sur des tels biens, certains domaines sont aussi devenus inestimables. Si demain un château Lafite ou un château Cheval Blanc étaient à vendre ? Difficile d'imaginer les sommes à débiter pour s'offrir l'exceptionnel.

L'immobilier de luxe à Paris, l'effet Macron

Des ventes rapides et sans négociation même sur des biens supérieurs à 2 millions d'euros : le marché de l'immobilier de luxe à Paris se porte à merveille. Selon une étude menée par Daniel Féau, le volume des ventes a augmenté de 32,5 % sur les cinq premiers mois de l'année par rapport à l'année dernière, du jamais vu. "Pour un appartement familial de cinq pièces, avec 3 chambres, les plus recherchés, le délai moyen de réalisation de la vente est passé de 62 à 23 jours pour ce début d'année", précise Marie-Hélène Lundgreen, directrice de l'agence Belles demeures de France du réseau Daniel Féau.

À l'origine de cette embellie, l'"effet Macron" a conduit à un retour massif des Français non résidents, mais aussi des investisseurs étrangers, principaux acquéreurs des biens supérieurs à 4 millions d'euros. "Dès 2016, nous avons observé un regain de confiance, en anticipation. Les entrepreneurs étrangers voient désormais Paris comme la nouvelle Silicon Valley européenne", affirme Marie-Hélène Lundgreen. Le Brexit, ainsi que des taux d'intérêt historiquement bas, jouent aussi un rôle important.

Résultat : des stocks qui se réduisent à des niveaux historiquement bas. "Nous ne constatons pas d'envolée des prix", affirme l'agence, qui souligne un retour à la normal, après une période difficile entre 2012 et 2015, où les stocks avaient bondi de 40 %. A contrario, l'agence Patrice Besse déclare que les prix atteignent des "niveaux démentiels, bien supérieurs aux estimations et déconnectés de la réalité". Dans le VIe arrondissement de Paris, le mètre carré atteint parfois 22 000 euros, sur des biens qui n'ont rien d'atypiques, ajoute l'expert. Mais dans la capitale, ce sont les vendeurs qui ont le dernier mot.