

Fortunes de France

Bouygues, Seydoux, Niel... Enquête sur les châteaux des ultra riches

Par Eric Treguier le 09.07.2022

Avec la pandémie, l'appétit des plus riches pour les vieilles pierres s'est aiguisé. On retrouve quelque 150 châtelains dans notre classement.



Le château de Frogère, propriété de Jérôme Seydoux.

Fin 2021, Xavier Niel, principal actionnaire d'Iliad et 12^e fortune de France, a acheté son premier château, celui de Villiers-le-Bâcle, dans l'Essonne. En multi-proprétaire immobilier avisé à Paris, il l'a eu pour un bon prix: 9 millions d'euros, la moitié de ce qu'en demandait le vendeur. Un vendeur qui est, lui aussi, bien connu du grand public, puisqu'il s'agit d'Yves Lecoq, 76 ans, amoureux des vieilles pierres et propriétaire de trois autres châteaux. Si l'ex-imitateur a autant baissé son prix, c'est que son départ de Canal+ en 2018 l'a privé de tout revenu, et qu'il est quasiment ruiné: un château, explique-t-il, "c'est presque 10.000 euros par mois de dépenses". Xavier Niel compterait rénover la

bâtisse et la louer pour des événements. "Il s'intéresse aussi à un autre château, qu'il veut transformer en Ecole 42 [son école de codage à Paris] de l'agriculture", glisse un connaisseur.

Domaines viticoles

Des châtelains, notre classement n'en manque pas: nous en avons comptabilisé plus de 150 parmi les détenteurs des 500 fortunes de France. Mais la plupart ont des "châteaux de bouteilles", comprenez des domaines viticoles. En revanche, sur les dix premiers de notre classement, pas moins de neuf sont d'authentiques châtelains: Bernard Arnault (PDG du groupe LVMH, actionnaire de *Challenges*) possède le sien à Clairefontaine-en-Yvelines; les frères Wertheimer ont le domaine de la Presle, en Sologne; François Pinault détient celui de la Mormaire, dans les Yvelines; les Dassault avaient Coignières, dans les Yvelines encore; Pierre Castel séjourne dans son château Barreyres, en Médoc, quand il quitte les rives du Léman; Emmanuel Besnier habite celui d'Entrammes, à un jet de pierre de son fief de Laval; et les frères Bouygues, Martin et Olivier, ont chacun le leur, en Sologne toujours...

Avec la pandémie, l'appétit des plus riches pour ces vieilles pierres s'est aiguisé. "Le portefeuille des biens à vendre sur le marché, qui tournait autour de 1.000 châteaux depuis des années, a chuté, pour s'établir autour de 300 biens aujourd'hui, constate Patrice Besse, le meilleur spécialiste français de ce type de transactions. Certains citadins très aisés ont réalisé, avec la crise sanitaire, que les châteaux étaient les bureaux les moins chers du marché, pourvu qu'ils soient bien connectés. Avec, en plus, la tranquillité et la qualité de vie."

Confirmation de Gonzague Le Nail, dirigeant associé du cabinet Le Nail, dont le site présente plus de 150 châteaux à la vente: "Nous en avons vendu un à Trécesson, près de Ploërmel (Morbihan) à un chef d'entreprise parisien qui veut s'y installer avec sa famille. Le bien est entouré de 200 hectares de terres, ce qui garantit de ne pas être dérangé!"

Le prix de cet isolement est, somme toute, assez raisonnable. Sur la Côte d'Azur, il n'est pas rare de voir une transaction à 20 ou 30 millions. La Mandala, la propriété tropézienne de Bernard Tapie, décédé en octobre 2021, devrait par exemple être mise en vente par la justice à plus de 65 millions d'euros. Alors qu'Olivier Bouygues, par exemple, n'a déboursé que 7 millions pour acheter son château. "Chaque année, les ventes au-delà de 10 millions se comptent sur les doigts d'une seule main", assure un expert en assurances.

Forme d'accomplissement

Mais s'éloigner des badauds n'est pas toujours facile. En témoignent les démêlés des Dassault avec le maire de Coignières. Une partie de la propriété était coupée par une voie communale, ce qui rendait toute chasse impossible - une des passions des Dassault - aussi bien les mercredis que les week-ends. Le domaine a finalement été cédé, en avril dernier, pour 8,5 millions, à l'émir du Qatar, Tamim ben Hamad al-Thani, qui s'est empressé de se débarrasser du territoire de chasse.

"Un château, c'est d'abord un signe extérieur de richesse, reconnaît Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général de Groupe Mercure, qui vend des biens de caractère. Certains de nos clients sont d'authentiques amoureux du patrimoine, d'autres sont de nouveaux riches." Un grand chef d'entreprise s'était tellement entiché du château de Chenonceau qu'il aurait même proposé, il y a quelques années, à ses propriétaires privés, les Menier, de leur racheter pour plusieurs dizaines de millions d'euros! "Certains chefs d'entreprise à qui j'ai vendu des châteaux ont acheté celui devant lequel ils passaient, enfants, ou à leurs débuts, en se disant qu'un jour ils auraient suffisamment d'argent pour en devenir le châtelain", raconte Patrice Besse. C'est le cas de Christian Picart, fondateur du groupe de restauration Buffalo Grill (revendu il y a quelques années): l'entrepreneur, qui vit en Suisse, possède en effet un petit château près des Ulis. A quelques centaines de mètres de l'endroit où il avait créé son premier établissement...

Faut-il voir aussi une forme d'accomplissement dans Le Stelsia, le monument acquis par le fondateur de Gifi, Philippe Ginestet? Il a transformé le château Lalande de Saint-Sylvestre-sur-Lot (Lot-et-Garonne) en hôtel-restaurant, repeignant les tourelles et les murs en bleu électrique, en rose fuchsia et en jaune fluo, transformant la vénérable bâtisse en un mélange de Disneyland et d'Alice au pays des merveilles. Affaire de goûts.

Le Top des dernières grandes transactions (en millions d'euros)*

Nom	Caractéristiques	Emplacement	Prix
1 Château de Groussay	Parc de 30 hectares	Montfort l'Amaury (78)	27,5
2 Château Porgès	Parc de 107 ha (golf)	Rochefort-en-Yvelines (78)	25,6
3 Château de Grosrouvre	Bâti et parc de 151 ha	Grosrouvre (78)	17,6
4 Abbaye des Vaux de Cernay	Bâti et parc de 58 ha	Auffargis/Cernay-la-Ville (78)	17,5
5 Château de Villepreux	Bâti et parc de 30 ha	Villepreux (78)	12,5
6 Château de Behoust	Bâti et parc de 12 ha	Béhoust (78)	11,7
7 Château de Jouars Pontchartrain	Bâti et parc de 19 ha	Jouars-Pontchartrain (78)	10,5
8 Château Les Bréviaires/Les Mesnuls	Bâti et parc de 61 ha	Les Bréviaires (78)	9,2
9 Château de Coignières	Bâti et parc de 25 ha	Coignières (78)	8,5