


«À la campagne, les belles demeures dépassent rarement 800.000 euros»

Par  Jean-Bernard Litzler | Mis à jour le 15/02/17 à 18:41 | Publié le 15/02/17 à 18:39



Le manoir de Beaucé, fief de François Fillon. Crédits photo : JEAN-FRANCOIS MONIER/AFP

INTERVIEW - En marge des remous de l'affaire Penelope Fillon et des interrogations sur la valorisation du manoir du candidat de la droite, un agent immobilier spécialisé fait le point sur le marché des châteaux et manoirs.

À mesure que la suspicion entourant **François Fillon** augmentait dans l'affaire dite «**Penelopegate**», certains en sont venus à s'interroger sur la valorisation du manoir de Beaucé (Sarthe), sa seule propriété immobilière. Des doutes renforcés par la réévaluation effectuée par le candidat de la droite lui-même: après avoir estimé son château à 650.000 euros en 2013, il a fait passer ce chiffre à 750.000 euros dans un marché qui n'est pourtant pas euphorique. **L'occasion de faire le point sur le marché des châteaux, manoirs et belles bâtisses rurales avec Patrice Besse, à la tête d'un réseau immobilier spécialisé dans les demeures de caractère.**

Le Figaro Immobilier. - Quel est le rôle des étrangers sur ce marché des demeures de caractères? Tirent-ils les prix vers le haut ou alors sont-ils moins présents pour ce type d'achat?

Patrice Besse. - Il y a une forte curiosité de la part des étrangers qui représentent la moitié des demandes d'information. En revanche, ils ne sont que 15% parmi nos acheteurs définitifs. On trouve parmi eux, depuis toujours, assez peu de Britanniques, on ne peut donc pas parler d'effet Brexit. Ce sont surtout des Européens, notamment originaires du Benelux, qui sont attirés par les prix ridicules pratiqués en France pour ces bâtiments de grande qualité. Mais ils s'effraient rapidement lorsqu'ils découvrent la fiscalité française et l'ISF, un concept difficile à comprendre pour eux.

Quel est le portrait-robot de l'acheteur français?

Il est difficile à dresser car nous touchons un public de plus en plus varié. Schématiquement, on retrouve pourtant souvent des Parisiens en mal de nature. Ce sont des gens qui n'ont pas d'enfants, un gros pouvoir d'achat, et qui peuvent aussi travailler hors de Paris. Ils se lancent dans cette acquisition avec un vrai projet de vie et trouvent de nouvelles utilisations pour ces bâtisses. Il y a bien sûr l'exploitation commerciale classique (chambres d'hôtes, restauration, mariages, réceptions...) mais aussi la possibilité d'y installer des espaces de coworking, des fondations d'entreprises ou des centres pour artistes.

Quelle est la fourchette de prix la plus fréquente pour ce genre de biens?

Nos tarifs vont de presque 0 à l'infini mais l'essentiel de notre marché se situe entre 400.000 et 1,2 million d'euros. Pour une région rurale comme la Sarthe, à moins d'être tout proche du Mans, le marché commence à bloquer dès 600.000 à 800.000 euros. Même si je n'ai pas eu l'occasion d'expertiser le manoir de François Fillon comme je me proposais de le faire, les valorisations avancées me semblent parfaitement cohérentes avec nos ventes et n'auraient sans doute même pas nécessité de réévaluation. Les extérieurs semblent convenables. Après, il faudrait examiner le chauffage et le système d'assainissement. Nous avons vendu récemment une propriété comparable, à 30 kilomètres du Mans, pour 750.000 euros. Elle était sur le marché depuis 3 ans au tarif initial de 1,27 million d'euros.

Pourquoi les prix se maintiennent-ils à des niveaux assez bas? Est-ce l'entretien et la rénovation qui font peur?

Pas vraiment. Si l'on utilise ces locaux pour une activité commerciale, cela fait des mètres carrés pas chers et concernant le chauffage, on peut très bien ne chauffer que les surfaces où l'on reçoit ses amis ou sa famille. Ces bâtiments ne se sont jamais autant vendus que durant ces trois dernières années mais les prix ne s'envolent pas car les achats-ventes se font beaucoup plus rapidement que par le passé. En moyenne, les biens changent de mains tous les 5-10 ans car ils se transmettent désormais très peu. Ils sont difficiles à partager entre plusieurs enfants et dans les plus jeunes générations bon nombre d'entre eux sont à l'étranger ou alors préfèrent changer tous les week-ends de destination grâce à des vols à bas coût.



Ce manoir du 15e siècle, devenu gentilhommière est inscrit aux monuments historiques, comme son jardin. Il offre 500 m² de bâtiment principal, 500 m² de dépendances et près de 4 hectares de terrain. L'ensemble a été vendu pour 750.000 euros. Crédit: Patrice Besse



Cet ancien moulin à blé du XVIe siècle, à 40 km du Mans, avec ses 203 m² (et 59 m² de dépendances) sur un terrain de 8000 m² est en vente pour 230.000 euros. Crédit: Patrice Besse



Une demeure de la fin du XIXe siècle, dans le Perche sarthois avec 600 m² de bâtiments et pas moins de 37 hectares de terrain est proposée pour 540.000 euros. Crédit: Patrice Besse.



Dans la vallée du Loir, ce moulin du XVIe siècle avec ses serres à l'ancienne, son verger et son bief est proposé à la vente pour 745.000 euros. Crédit: Patrice Besse.