Le nouvel Economiste

Immobilier de prestige

Enfin la vie de château ?

Comment castels et manoirs deviennent des refuges possible pour des citadins désormais sevrés de frénésie urbaine

Un retour à la nature, mais sans les contraintes de l'isolement. Amorcé depuis quelques années, le mouvement qui consiste à fuir la ville fait de nouveaux adeptes. Le déclencheur de cette vogue ? La crise sanitaire, bien sûr. C'est que les citadins, très aisés ou non, ont plutôt mal vécu les confinements et ont compris qu'il leur était possible de travailler loin de leur bureau. Et avec des prix au mètre carré bien moins élevés que dans les grandes villes, l'achat de demeures d'exception est de nouveau possible.

La crise sanitaire bouscule depuis plus d'un an les désirs des Français en matière d'immobilier. Signe révélateur, les prix baissent à Paris depuis 2020, alors que les maisons individuelles connaissent une hausse significative. Les habitats d'exception que sont les châteaux, manoirs, ou maisons de maître sont de plus en plus recherchés en tant qu'habitations principales. Ces biens représentent des investissements financièrement comparables à ceux des beaux appartements citadins, et présentent l'avantage de se situer dans des zones où le coût de la vie est bien moins élevé. "Nous avons beaucoup de visites pour ce type de biens, assure Corinne Ponce, de Corinne Ponce Immobilier dans la région nîmoise. Et, pour les châteaux, les ventes sont plus rapides qu'avant." "Ce n'est pas

vraiment une mode, estime Charles de Mirand, directeur de l'agence Terres & Demeures de France en Centre-Val de Loire. Ces temps d'incertitudes ont provoqué un regain d'intérêt pour l'espace, le confort, et la nature. Un retour à ces fondamentaux avait déjà été noté après une désaffection qui a duré plusieurs années pour ce type d'investissement, mais depuis le premier confinement, la campagne et le rural attirent encore plus qu'auparavant."

Fini la génération easyJet

Dès que l'on s'éloigne de Paris et des grandes villes comme Lyon, Bordeaux, ou Marseille, les prix au mètre carré semblent très attractifs aux yeux des citadins, tant ils furent habitués à les voir tutoyer les sommets. Pouvoir espérer un habitat beaucoup plus vaste, auquel s'ajoute un parc de plusieurs hectares, le tout pour le même prix, permet de prendre une décision rapide. "Beaucoup décident de vendre leur grand appartement parisien pour acheter une plus petite surface à Paris, et acquérir aussi une grande propriété à la campagne", confirme Charles de Mirand. "Acheter pour léguer à ses enfants est un choix qui était sorti des radars", analyse Patrice Besse, dont l'agence éponyme propose des biens immobiliers de caractère. "Nous n'avions plus de repreneurs pour les châteaux, car la nouvelle génération easyJet préférait partir à Barcelone sans frais de transport excessif, et ne voulait pas aller le week-end à la campagne."

Qu'ils demeurent loin des villes, comme les exilés du confinement, ou qu'ils se sentent enfermés dans leur appartement citadin, les gens ont appris à organiser leur vie culturelle différemment et redoutent moins l'éloignement. Les campagnes de France des années 2020 ne sont plus celles des années 1960, que l'on fuyait pour ne jamais y revenir.

> "La clientèle des châteaux cherche de l'espace et la possibilité de s'isoler, sans pour autant tomber dans la vie d'ermite"

La clientèle des châteaux cherche de l'espace et la possibilité de s'isoler, sans pour autant tomber dans la vie d'ermite. Ainsi, sont recherchées les propriétés proches de villes moyennes ou de gares SNCF. Du coup, si l'accès à la propriété est pratique, la région n'est plus un critère discriminant. "Ce que nous vivons actuellement est bien plus qu'une tendance, il s'agit d'un début de cycle où la vie à la campagne peut à nouveau être envisagée, témoigne Patrice Besse. Culturellement, il est vrai qu'il ne s'y passait pas toujours grand-chose, mais avec le retour de citadins, les campagnes se réaniment, c'est un cercle vertueux."

Retour à la nature

Dans les campagnes, ces néoruraux vont trouver un refuge que la ville ne leur procure plus dans cette période d'incertitudes, que la crise écologique a réveillées et que celle du Covid-19 a amplifiées. "Ils recherchent de quoi vivre de façon autonome, explique Charles de Mirand. Avec par exemple des panneaux solaires, ou un puits... C'est une façon de retrouver des zones de protection dans des temps incertains. Vivre un confinement dans un parc de 5 ou 10 hectares, ce n'est pas la même expérience que le vivre à Paris." Pour Alexander Kraft, directeur de Sotheby's Realty pour la France et Monaco et qui gère une clientèle plus fortunée, la période a également montré des changements significatifs : "Les clients ont clairement à l'esprit qu'une résidence secondaire va leur apporter une qualité de vie supérieure. On vit une renaissance du marché des résidences secondaires, qui incluent désormais les châteaux. Cependant, nous voyons apparaître une motivation mixte : des gens se disent d'abord qu'ils vont acheter une résidence secondaire, et qu'ils pourraient éventuellement la transformer ensuite en résidence principale".

Le télétravail qui libère

Quel est le portrait des nouveaux châtelains ? Avant la Covid-19, la poire était coupée en deux entre acquéreurs étrangers et acheteurs nationaux. Pour la vallée de la Loire, zone mondiale la plus riche en châteaux de toutes sortes, les Européens du nord représentaient une clientèle importante. Plus au sud, des Américains venaient également s'installer dans de grandes demeures seigneuriales. Aujourd'hui, la clientèle hexagonale est majoritaire. "Les nouveaux clients sont plus jeunes et plus souvent français", indique Charles de Mirand. "Ce sont des gens franchement jeunes, entre 30 et 40 ans", précise encore Patrice Besse.

> "Par exemple, des gens quittent la finance pour changer de vie : ils gagnent moins, mais ils ne sont plus sujets au stress et sont dans la plénitude"

Deux profils se dégagent chez ces nouveaux arrivants. D'une part, ceux qui peuvent gérer leur activité via le télétravail, quitte à se rendre dans la cité mère une fois par semaine. Et d'autre part, ceux qui ont décidé qu'ils allaient profiter de leur départ de la ville pour changer carrément de vie. "Nous voyons énormément de reconversions de Parisiens", témoigne Corinne Ponce. "Par exemple, des gens quittent la finance pour changer de vie : ils gagnent moins, mais ils ne sont plus sujets au stress et sont dans la plénitude". "Certains utilisent leur château pour y travailler, implanter leur société, accueillir du public... Car au fond, ce sont aussi des mètres carrés industriels bon marché", ajoute Patrice Besse.

Attention à l'entretien

Aujourd'hui, est-il ruineux de mener la vie de château ? "Ce sont les mètres carrés les moins chers de France, assure Patrice Besse. Sur des parcs de 100 ou 300 hectares, il s'en trouve à partir de 200 000 euros, mais avec travaux, bien sûr. Mais si vous projetez d'acheter un appartement de 100 m² à Paris, je peux vous faire rêver avec des châteaux pour le même prix". Les châteaux de France se vendent à presque tous les prix, de 200 000 à 25 millions d'euros, voire plus pour les fleurons architecturaux. "On en trouve 'dans leur jus' dans la vallée de la Loire entre 600 000 et 700 000 euros", estime Alexander Kraft pour Sotheby's Realty. "La plupart de nos offres sont comprises entre 1 et 3 millions d'euros dans un état correct et avec des parcs en très bon état."

> "Si les toitures et le gros œuvre sont en bon état, le nouveau propriétaire est relativement tranquille"

Mais ici, c'est bien sûr l'entretien et les travaux qui préoccupent les acquérants. Certains désirent mettre la main à la pâte, d'autres pas du tout. Certes, l'entretien d'un château reste onéreux, ce qui est difficilement évitable. "C'est une histoire de goût, estime Charles de Mirand. Les gens attirés par les châteaux possèdent dans leur panoplie intellectuelle un goût pour le patrimoine historique et architectural." Les rénovations sont d'ailleurs plus respectueuses que dans les années 1980 et 1990, avec un retour aux matériaux et savoir-faire anciens (cf. encadré). Le prix de ces restaurations, plus exigeantes, s'en ressent, mais le coût d'entretien des châteaux est très variable, et il est possible de trouver une gentilhommière en excellent état. "Si les toitures et le gros œuvre sont en bon état, le nouveau propriétaire est relativement tranquille, rassure Charles de Mirand. Il faut savoir ce qui doit être entretenu en priorité, et ne pas surinvestir dans l'entretien du parc. Quant à la taxe foncière, moins élevée que dans les grandes villes, elle permet une économie qu'il est possible de transférer sur l'entretien." Il ne reste plus qu'à choisir entre un trois-pièces et un château.

Benjamin Pruniaux