

Immobilier : le boom des ventes de châteaux

La pandémie a donné un coup de fouet à ce marché longtemps atone.

JORGE CARASSO

IMMOBILIER Les envies de verdure et d'espace nées de la pandémie rebattent aussi les cartes du marché des châteaux et manoirs. Malgré la crise et les incertitudes économiques, les ventes repartent sur ce secteur qui a longtemps été à la peine : selon le Groupe Mercure, un des spécialistes du marché, elles ont bondi de 15 % en un an. Et ce, malgré les confinements à répétition qui ont bloqué le pays.



Les ventes de ces demeures luxueuses (ici, en Normandie) ont bondi de 15 % en un an

Un vent de folie a soufflé à la sortie du confinement, dans le sillage de la vague qui a déferlé sur les maisons de campagne et les résidences semi-principales ces derniers mois. « On a vu arriver beaucoup d'urbains, notamment parisiens, qui ont souffert et qui avaient un besoin presque physiologique d'échappatoire, explique Olivier de Chabot, directeur du Groupe Mercure. On a jamais connu ça. Ça a été une période folle. On a fait l'essentiel de nos ventes de l'année de juin à septembre. » Cette frénésie est retombée par la suite, à l'arrivée de l'automne. Mais, depuis

janvier, les opérations repartent. Et l'engouement semble aussi fort. « *En ce moment, on a quatre à cinq transactions en même temps. Parfois, nous avons plusieurs acheteurs sur un même bien. Cela n'arrive jamais* », s'étonne Patrice Besse, à la tête de l'agence éponyme, spécialiste des biens ruraux de prestige.

Le monde feutré des châteaux, où les prix de ventes sont souvent gardés secrets, n'est pas habitué à tant d'effervescence. Cela reste un micromarché. Environ 500 châteaux changent de main chaque année. « *C'est un marché qui a été en difficulté pendant des années et où les acheteurs ne sont habituellement pas légion* », rappelle Charles-Marie Jottras, président de Féau immobilier. Ce segment a pris de plein fouet la crise de 2008, qui a fait dégringoler les prix de 30 %. Le marché est ensuite resté complètement atone pendant des années. La rupture de la pandémie n'explique pas à elle seule ce regain d'intérêt. « *Cela fait deux à trois ans que ce marché reprend des couleurs. Les prix ne baissent plus. Cela correspond à un désir d'authenticité, de campagne, de verdure. Ce qui est sûr, c'est que le Covid a accéléré ce phénomène* », souligne Patrice Besse,

Les prix, eux, peuvent faire le grand écart. Un château en pleine campagne, loin de la capitale, peut coûter 350 000 euros, tandis qu'un bien situé à une heure de Paris peut rapidement monter à plusieurs millions d'euros. Et il faudra bien souvent compter avec de lourdes dépenses en travaux. « *On n'est pas du tout dans des prix standard. Quand vous refaites l'électricité, c'est parfois sur 1 500 ou 2 000 m². Ce sont des sommes énormes* », raconte Gwenaël Bourban, directeur de la branche hôtels du réseau immobilier Barnes.

Intérêt de l'hôtellerie

Malgré la crise, ce segment intéresse à nouveau le secteur de l'hôtellerie. « *On a beaucoup de demandes de la part de professionnels, et souvent avec de gros budgets. On n'avait pas cela avant* », confirme Patrice Besse. Le tourisme de prestige a le vent en poupe « *Aujourd'hui, on sent une accélération de la demande vers des sites atypiques qui offrent une expérience client que vous ne trouvez pas ailleurs, un lieu chargé d'histoire, de la nature* », détaille Gwenaël Bourban. Alors que le tourisme sort d'une crise majeure et que des professionnels vont devoir vendre, certains y voient aussi peut-être des opportunités d'achat.