

SPÉCIAL IMMOBILIER

Les charmes et secrets de la vie de château



Patrimoine. Transactions en hausse : les châteaux ont le vent en poupe.

THE BOUND WOMEN - 24440

Cest une véritable machine à remonter le temps. Nichée sur une butte située à 10 kilomètres de Montmirail (Champagne), le château de Montmirail (photo ci-dessus) est un décor parfait pour prolonger les aventures de Godefroy le Barbu, héritier du domaine des Fitzroy et de son frère aîné, Guillaume le Priouille. Classée aux monuments historiques (MH), cette forteresse médiévale nichée en ses hautes murs de pierre est extraordinaire, même au XXI^e siècle.

double, incolore, brillant d'aspect, sans impureté, la teneur en chlorure d'hydrogène, placée à raison, dans des limites normales et satisfaisantes, pour la plupart des chlorures de sodium, est comprise entre 0,0005 et 0,0010 %, ce qui est en accord avec les données de la littérature.

CE QUI S'EST VENDU

[illegible]

diabetes, two candidate genes have been identified, and a large number of studies are currently underway to determine whether these genes are involved in the pathogenesis of the disease. In addition, a number of other genes have been identified that are involved in the regulation of insulin secretion and action, and these genes are also being studied in large-scale genome-wide association studies.

Porto Seguro, 1998. 140 p. Ilustrações de autoria do autor. R\$ 12,00. ISBN 85-7261-018-0.

Este livro apresenta, para quem quiser, o primeiro passo para a elaboração de um projeto de pesquisa. O autor, que é também professor de metodologia da pesquisa, apresenta, de forma clara e objetiva, os passos para a elaboração de um projeto de pesquisa. O livro é dividido em três partes: a primeira trata da escolha do tema, a segunda da elaboração do projeto e a terceira da apresentação do projeto.

WZP and WZP-MH (post hoc) were not significantly different, suggesting that the difference between the two groups was not due to differences in the number of subjects who were not included in the analysis.

partido para unirse. Como en
veces por el que el sistema
trabaja. El MPTB es un
Movimiento por la Transformación
Social y Política de Bolivia. El
objetivo del movimiento
es promover la ley por
cambio, por lo que el fin
es el de la transformación
social, política y económica.

1. *Chlorophyll* is a green pigment found in plants and algae. It is responsible for the process of photosynthesis, where light energy is converted into chemical energy.

[illegible]

1. *Chlorophyll a* and *b* are the
 primary photosynthetic pigments
 in most plants. They absorb light
 energy in the blue-violet and
 red-orange regions of the visible
 spectrum. *Chlorophyll a* is the
 primary electron donor in the
 light reactions of photosynthesis.
 2. *Chlorophyll b* is an accessory
 pigment that broadens the range
 of light wavelengths that can be
 absorbed by the photosynthetic
 system. It transfers energy to
Chlorophyll a.

Journal of Management Inquiry 20(4)br/>DOI: 10.1177/1056492611419101
© The Author(s) 2011
Reprints and permissions: sagepub.com/journalsPermissions.nav



le phénomène de la vente de châteaux n'est pas nouveau, il s'accélère en raison des confinements successifs et des nouvelles possibilités de télétravail. Pour preuve, de 10 à 15 % de cessions en plus au cours de chacune des trois dernières années. « En ce moment c'est de la folie, tout le monde veut son bout de nature. En cassant leur tirelire, les amateurs passionnés de vieilles pierres font coup double, mais attention aux images d'Épinal. Le château convoité s'apparente rarement à celui de la Belle au bois dormant avec sa salle de garde. Il

s'agit plutôt de cibler une vaste demeure confortable, connectée à Internet, entourée de prairies, de bois ou de terres agricoles. Le seul luxe, c'est l'espace, c'est-à-dire ces terres qui ne rapportent rien ou si peu », explique Patrice Besse, aux commandes d'un groupe d'agences immobilières spécialisées dans la vente de demeures du patrimoine historique (lire entretien p. 120). « La contrainte quotidienne métro, boulot, dodo, c'est fini. Les nouveaux modes de travail redonnent une belle jeunesse à ces propriétés, qui ont besoin d'être habitées toute l'année pour être

Port-Saint-Père
(Loire-Atlantique).
Château de Briord,
XVIII^e s., 1200 m², MH,
dépendances, 53 ha,
vendu 1,450 M€.

Villers-Bocage
(Calvados).
Château XVIII^e s.,
4 ha, vendu 1,20 M€.
Ci-dessous : Olivier
de Chabot-Tramecourt,
à la tête du groupe
immobilier Mercure.



praiment agréables», poursuit Olivier de Chabot-Tramecourt, patron de Mercure, groupe d'agences immobilières spécialisées dans ce domaine, avec une centaine de châteaux vendus l'an dernier dans l'Hexagone, sans prisme régional spécifique.

« Le marché des gros châteaux, qui était éteint, renait à la faveur de l'attractivité retrouvée de l'hôtellerie de campagne. Cette activité commerciale obéit cependant à certains critères : proximité d'une gare ou d'un axial autoroutier, jauge supérieure à 4 000 mètres carrés habitables (pour y loger une quarantaine de chambres d'hôtel, seuil minimal de rentabilité), et au moins une bonne trentaine d'hectares de domaine autour du bâtiment principal. Cette maîtrise du foncier garantit la quiétude à laquelle aspire une clientèle d'urbains stressés en quête de parenthèse champêtre enchantée », complète Olivier Brunet, directeur du département propriétés et châteaux du groupe Barnes.

Projets. Si, du sud de la France à la Côte fleurie normande, le Covid-19 a dynamisé ce marché de niche, l'Île-de-France n'est pas en reste. « Cent pièces, quarante hectares de parc, bassin de 550 mètres carrés, soit la longueur de 11 piscines olympiques... Depuis plusieurs années à la vente dans l'Essonne, le château du Mareis a été acquis plus de 30 millions d'euros, via notre réseau, par l'homme d'affaires tchèque Daniel Krejnsky. Cet amoureux des vieilles pierres projette de le transformer en un luxueux complexe hôtelier », explique Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Cette aspiration au bonheur dans le pré peut aussi convenir à des familles nombreuses pour s'y regrouper au vert et au chant des oiseaux. « Les petits châteaux de famille sont en forte vogue dans un rayon compris à moins d'une heure de Paris. 1 000 mètres carrés, communs attenants, parc de 18 hectares... Un couple d'avocats a récemment franchi le pas en s'installant avec ses cinq enfants dans une demeure du côté de Senlis, classée monument historique. En la faisant visiter de temps en temps, ils pourront



défisier certains frais, payer l'entretien ainsi que le salaire des gardiens», détaille Marc Foujols, à la tête du groupe d'agences immobilières du même nom. «Chasse, pêche, résidence secondaire... Un industriel qui rêvait d'avoir une partie de l'histoire de France s'est offert un château en Sologne. C'est la plus belle pierre dans sa couronne de particulier multipropriétaire», raconte Vanda Demeure, vice-présidente de Coldwell Banker Europa Realty.

« Côte prix, la raison s'échappe un peu quand on s'offre quelque chose d'unique, d'authentique, d'exclusif, un écrivain du patrimoine français, contenu et contenant », poursuit Olivier de Chabot-Tramecourt. Bon nombre

de jeunes entrepreneurs qui ont fait de belles culbutes sur la vente de leur entreprise veulent sécuriser leur cash tout en donnant un peu de sens à leur investissement dans le patrimoine. Ils peuvent ainsi s'engager dans des activités commerciales ou culturelles – chambres d'hôtes, séminaires, mariages, expositions, etc. Les budgets requis varient bien sûr en fonction du volume et de l'état de conservation des biens, mais aussi de leur distance par rapport aux grandes agglomérations. En entrée de gamme, il faut compter de 700 000 à 1 million d'euros pour un petit château de 750 mètres carrés (dont 500 vraiment habités) et au

Le Val-Saint-Germain (Issonne). Château du Marais, 40 ha, bassin 550 m², vendu plus de 30 M€ par Engel & Völkers, dont Alexis Caquet (ci-dessus) est le président de la filiale française.

Chissay-en-Touraine
(Indre-et-Loire). Château
XV^e s., 2 000 m², classé
MH, 7 ha, dépendances,
vendu 4,725 M€.



tant de dépendances, agrémentés d'une vingtaine d'hectares de terrain, ce qui permet de respirer. « Un million d'euros, c'est le prix d'un joli 70 mètres carrés à Paris ! Après avoir touché le fond en 2016-2017, la valeur des châteaux a depuis repris : 5 %, pendant que d'autres marchés gagnaient entre 5 et 8 % par an. Du coup, ils sont redevenus concurrentiels », analyse Olivier de Chabot Tramecourt. Attention toutefois aux coûts annexes : chauffage, travaux d'entretien, de rénovation (le prix des matériaux a flambé), pouvant fortement saler la facture. « Sous certaines conditions, des subventions allègent la note fiscale des propriétaires d'un château classé ou inscrit aux monuments historiques, rappelle Gaultier de Curel, chez Émile Garcin propriétés et châteaux. Le plus souvent quinquas ou séniors, ces particuliers qui se font plaisir pensent, dès l'origine du projet, à la meilleure façon de transmettre leur futur bien à leurs proches (SCI familiale, SARL...) ».

