la Nouvelle République.fr

Manoirs, châteaux, abbayes : très chers biens d'exception

Publié le 25/11/2020 à 06:25 | Mis à jour le 25/11/2020 à 06:25

Me Bruno Hardy, notaire à Tours, s'était chargé de vendre à la bougie le château de Theneuil, près de L'Ile-Bouchard, en 2016.
© *(Photo archives)*

Une soixantaine de bâtisses de prestige sont à vendre en Touraine. Des produits avoisinant le million vers lesquels le Covid a amené de nouveaux clients.

Le compromis scellant la vente de l'abbaye de Bourgueil devrait être signé d'ici à la fin de l'automne. Un paraphe qui, après plusieurs contretemps, mettrait un terme à huit années d'attente pour la congrégation des sœurs de La Pommeraye, propriétaire des lieux.
Si le deal a été si long à se confirmer, *« il s'agit d'un problème de prix »*, croit savoir un agent immobilier spécialisé dans le marché des biens d'exception.
L'abbaye devrait passer sous le joug d'un établissement culturel parisien moyennant une transaction estimée à un peu moins de 900.000 €. Un *« bon compromis »*, saluent les parties, pour lequel le domaine voisin de Benais, toujours attaché à la ville de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), signerait volontiers. *« Sauf bien exceptionnel, les châteaux se vendent rarement au prix »*, précise un proche du dossier.

« Tout ce qui se vend désormais est acheté sans négociation »

En souffrance sur le marché depuis 2017, vendu 1.65 millions d'euros, le château du Bourgueillois et son parc de douze hectares voient les visites se succéder sans succès. *« Benais est un très bel endroit, malheureusement il a été complètement transformé à l'intérieur* [NDLR : pour héberger des colonies de vacances], *qui n'arbore plus aucun élément d'époque. Or c'est justement ce que recherchent les clients »*, constate Bruno Van Montagu, négociateur pour l'Indre-et-Loire de l'immobilier parisien Patrice Besse.
Derrière ces deux exemples se cache un marché de niche dynamique. Près de soixante bâtisses dites emblématiques sont à saisir en Touraine. Un aperçu seulement, alors que quelques transactions se nouent en coulisses. C'est le cas, notamment, de l'abbaye de Cormery, pas à vendre officiellement. Sur les bords de l'Indre, la communauté de communes l'ayant racheté étudierait d'un œil attentif une proposition d'achat.
Une certitude pour ces biens atypiques : le confinement et les mois qui ont suivi ont attiré les projecteurs sur l'Indre-et-Loire et ses châteaux privés. *« Des clients à la recherche d'une résidence secondaire ou d'un pied à terre pour fuir les grandes métropoles dont Paris »*, constate un agent immobilier de Tours.
Une tendance dont les contours avaient commencé à s'esquisser dès le début de l'année. La pandémie de coronavirus a « seulement » accéléré les choses. Depuis la rentrée, à l'exception de Tours et de sa première couronne, les biens se sont raréfiés et l'excitation autour des manoirs et castelets du département s'est toutefois estompée.
« Nous avions un marché peut-être un peu surestimé. Tout ce qui se vend désormais est acheté au prix, sans négociation », nuance Ambroise de Noray, gérant de Domaines et Châteaux.
Installé à Louestault, l'agent observe un budget moyen des prospecteurs avoisinant le million d'euros. Une enveloppe revalorisée sous l'effet de l'arrivée de clients franciliens au fort pouvoir d'achat. Sur fond de télétravail et d'absence des portefeuilles étrangers, tenus à l'écart du marché par le Covid-19, ces acquéreurs s'avancent prêts à payer rubis sur l'ongle.

Le Chinonais en tête

Un manoir à Pernay vient ainsi de changer de mains. *« Mon contact venait de vendre son appartement de 120 m2 à Paris, proche des Champs-Elysées : il a pu acheter quasiment dans la foulée un manoir en Touraine avec 800 m2 de bâtiments et un parc »*, raconte Ambroise de Noray.
Le témoin d'une vallée de la Loire toujours attractive, Tours et le grand Chinonais en tête. Reste que derrière le vernis, d'importants efforts de rénovation gâchent parfois le tableau. *« C'est la question de l'adéquation entre un bien et le bon client »*, note Nadège Hervé, spécialiste du marché de charme à Tours.
Le rappel que, pour des châteaux ou des biens emblématiques achetés plusieurs centaines de milliers d'euros, une enveloppe aussi importante s'impose parfois pour rénover et mettre aux normes. Souvent rédhibitoire.