

Millions et belles pierres : le marché des châteaux gardois

Immobilier. De l'Uzège à la Petite Camargue, de nombreuses demeures historiques cherchent un nouveau propriétaire.

Aceux qui rêvent de mener la vie de château, le marché gardois offre de quoi trouver leur bonheur en donjons et créneaux. Du manoir cévenol à 630 000 € au vaste domaine proche du Pont du Gard flirtant avec les 9 millions d'euros, l'éventail des prix est large. Celui des styles, aussi. De la forteresse médiévale à la demeure bourgeoise Second Empire, l'histoire a légué au département toutes sortes de maisons de maîtres, en cœur de village ou isolées sur leurs terres. Parmi elles, beaucoup cherchent un nouveau protecteur.

Un château à 4 millions près d'Aigues-Mortes

Ces biens immobiliers hors normes trouvent-ils facilement preneur en ce moment ? **Patrice Besse**, à la tête d'une agence spécialisée à Paris, assure que les acheteurs potentiels ne manquent pas. « J'ai trois personnes à temps plein pour répondre aux appels des clients. De plus en plus, ce sont des personnes qui veulent développer dans leur château une petite activité : chambres d'hôtes, séminaires, co-wor-

king ou projet artistique. Cela leur permet de couvrir les frais de la propriété, et même davantage. »

Chez Sotheby's, Bruno Zermati confirme : « *Les étrangers reviennent en masse pour investir en France. Un château en vente près d'Aigues-Mortes est actuellement sous compromis à 4 millions d'euros. Une autre transaction est en cours près d'Uzès pour 5,5 millions d'euros.* »

Comme tout le Sud de la France, le Gard fait partie des secteurs cotés. « *Un château au soleil est toujours plus cher. À ce titre, le Gard vaut plus que la plupart des régions françaises*, observe Hugues Giraud, de l'agence Mercure Montpellier. *Le département bénéficie également de la proximité de la mer.* ». Bruno Zermati ajoute à cela une valeur ajoutée culturelle : « *La fondation de Maya Hoffmann à Arles, le Musée de la Romanité à Nîmes.* » Autant d'atouts pour attirer les grandes fortunes.

Pour Patrice Besse, la région ou le département comptent moins que la propriété elle-même. « *Un beau château, on*



■ Le château de Castille, à Argilliers, présenté à près de 9 millions d'euros.

AGENCE SOTHEBY'S

peut le vendre où qu'il soit. »

D'ailleurs, même s'ils restent plus modérés qu'en région Paca, les prix montent parfois en flèche, dans le Gard, pour des lieux d'exception. Exemple : le château de Castille, à Argilliers, avec ses fresques de

Picasso abritées sous une galerie extérieure. « *Plusieurs fondations se sont montrées intéressées. Créer un lieu d'art à cet endroit, près du Pont du Gard, aurait vraiment du sens* », estime Bruno Zermati. L'agent de Sotheby's révèle

qu'un grand couturier français aurait bien craqué, lui aussi, pour cette propriété, avant de jeter l'éponge. Autre bijou gardois actuellement à vendre, le château de Saint-Privat, à Vers-Pont du Gard. Un haut lieu de l'histoire protestante dont les

jardins en terrasse tutoient les superbes falaises des gorges du Gardon. Prix demandé : un peu moins de 9 millions d'euros. L'argent, un sujet souvent sensible entre les agents immobiliers et les vendeurs de ces biens, qui ont tendance à sur-estimer leur trésor. « *On a souvent du mal à ramener les gens sur terre* », admet Patrice Besse. En particulier autour d'Uzès, où « *les gens sont assez fous sur les prix* ». L'une des explications : « *L'attachement affectif des propriétaires à leur bien est tellement fort qu'ils le surévaluent toujours* », avance Hugues Giraud, chez Mercure. Son associée, Myriem de Poncins, est pourtant formelle : même disposant d'un gros budget, un acheteur y regarde toujours à deux fois avant de signer le chèque. « *Ce n'est pas parce qu'on est riche qu'on est prêt à payer n'importe quel prix.* » De fait, certains châteaux gardois ont-ils consenti, ces derniers temps, à revoir leurs prétentions à la baisse, parfois jusqu'à 50 %. Soit une très grosse remise, à ce niveau de tarifs...

FABIEN ARNAUD
farnaud@midilibre.com

PLUS DE 5 000 000 € Une forteresse de luxe en Uzège



Ancien château fort défendant le Duché d'Uzès, cette bâtisse du XII^e siècle, superbement restaurée, est aujourd'hui une confortable demeure de 1 000 m² qui cache au fond de son parc une piscine de 21 mètres de long ! En 2005, le nouveau propriétaire du château avait dispersé, lors d'une vente aux enchères, la totalité du mobilier. Qui sera le prochain seigneur ?

PHOTO AGENCE SOTHEBY'S

8 850 000 € Un domaine secret, à deux pas du Pont du Gard



« *Assurément, le plus remarquable domaine du sud-est de la France actuellement à la vente* », n'hésite pas à vanter l'agence Patrice Besse, pour présenter le château de Saint-Privat. Le domaine, auquel on accède en passant sous les arches du Pont du Gard, s'étend sur plus de 400 hectares, de part et d'autre des gorges du Gardon, et abrite notamment une grotte préhistorique. La demeure, classée monument historique, « *raconte une partie de l'histoire du Languedoc* », de l'époque gallo-romaine à la fin des guerres de religion, qui fut signée ici en présence du roi Louis XIII et du cardinal de Richelieu, rien que ça ! Au XX^e siècle, l'ailé des propriétaires actuels, directeur de l'Opéra de Paris, aménagea un jardin à la française avec orangeries et nymphée. Des négociations avec un groupe hôtelier seraient « *assez avancées* », révèle l'agent immobilier.

PHOTO AGENCE PATRICE BESSE

3 950 000 € 500 ans d'histoire près d'Aigues-Mortes



Une bâtisse des XVI^e et XVII^e siècles, un parc de près de 5 hectares agrémenté d'une allée de platanes de 300 mètres, mais aussi une noria d'époque gallo-romaine et un très ancien mikveh souterrain (bain rituel juif) : cette propriété située en Petite Camargue recèle un riche patrimoine.

Entre les mains de la même famille depuis 500 ans, elle a vu passer notamment le cardinal de Richelieu et la princesse Pauline Borghèse, la sœur de Napoléon I^{er}. Plus qu'un bien immobilier, un livre d'histoire se retrouve aujourd'hui sur le marché. PHOTO AGENCE MERCURE

1 590 000 € 20 hectares avec vue sur les Cévennes

Sa façade principale avec vue imprenable sur les contreforts des Cévennes est l'un des atouts de ce château situé près de Sauve, une bâtisse aux origines XVI^e siècle, remaniée au XIX^e. La propriété s'étend sur 20 hectares de parc, bois et prairies. La demeure offre 400 mètres carrés habitables avec 9 chambres, une chapelle et un ancien pigeonnier. Les amoureux de maisons authentiques y trouveront de nombreux éléments d'époque. « *Un château, c'est plus qu'une habitation. C'est le plaisir de posséder un lieu historique* », souligne Myriem de Poncins, du Groupe Mercure, chargée de la vente de ce bien.

PHOTO AGENCE MERCURE



Surfaces hors normes, cadres de rêve et trésors cachés : qui sont les vendeurs et acheteurs de ces biens d'exception ?



◀ À Saint-Chaptes

Jean-Rémi Nègre et son épouse ont mis en vente le château de Saint-Chaptes, qu'ils ont acheté en 1985. Le propriétaire, un architecte nîmois, a réalisé d'importants travaux pour redonner à la demeure son aspect XVII^e. Un parc remarquable, lui aussi restauré, entoure la maison. Photo Éric Catarina

Des siècles d'histoire à vendre

Envie d'habiter une page d'histoire locale ? Le château de Saint-Chaptes est à vendre. La demeure offre ce qu'il faut d'anecdotes à raconter aux invités : ses origines féodales, le séjour de Louis XIII et Richelieu en 1623, ou encore le souvenir de la veuve de l'amiral de Brueys, intime de l'impératrice Joséphine, qui racheta la demeure avec l'aide financière de Napoléon I^{er}, dont elle était aussi l'amie. Elle a laissé des témoignages de sa présence dans plusieurs pièces. Autres charmes des lieux : deux tours rondes sur le mur d'enceinte, vestiges de l'ancien pont-levis, le majestueux escalier intérieur ou encore, les 4,50 mètres sous plafond des parties XVII^e. Le tout, dans un parc de près d'un hectare, en plein village,

dans lequel des érables de Montpellier, vieux de 450 ans, côtoient un labyrinthe de buis. En attendant un acquéreur, Jean-Rémi Nègre et son épouse continuent de veiller sur ce château acquis en 1985. Le propriétaire, architecte nîmois à la retraite, voudrait « *passer à autre chose* » et se lancer dans un nouveau projet de restauration.

Restauré des planchers jusqu'aux poutres

Il se souvient de l'époque où il signa pour ces belles pierres. « *Je cherchais une maison à restaurer, où je puisse faire quelque chose à mon envie. J'avais des vues sur un hôtel particulier à Nîmes, mais le vendeur s'est rétracté. Puis, j'ai appris que ce château, que j'avais*

visité étant jeune avec ma grand-mère, était à vendre. » C'est le début de grands travaux. Les ajouts de 1899, qui gâchent l'ensemble, sont démolis, tandis que l'intérieur est entièrement restauré, des planchers aux poutres. Le parc aussi renaît. « *Avec mon épouse, nous avons planté 177 pieds de buis.* » Inscrit aux Monuments historiques, Saint-Chaptes a fait bénéficier ses propriétaires de certains avantages pécuniaires. « *Dans le financement des travaux, très peu. De l'ordre de 2 à 5 % des frais, sachant que nous avons investi entre deux et deux fois et demi le prix d'achat du château. En revanche, la déductibilité des impôts était intéressante, du moins dans le passé. Aujourd'hui, les travaux*

défisicalisables sont plus rares. » Jean-Rémi Nègre espère trouver un acheteur « *sensible à l'histoire* », contrairement à ces visiteurs qui envisageaient de poser des menuiseries en PVC. Les nouveaux maîtres des lieux devront s'accommoder des quelques contraintes de la bâtisse : « *Les feuilles des 19 platanes à ramasser et brûler chaque année et le froid dans la maison en hiver. Quand on arrive à faire monter la température à 16°, on est déjà contents !* », confie le propriétaire. Un détail, à côté de la joie des petits-enfants qui adorent jouer au chevalier et à la princesse pendant leurs vacances au château.

F.A.

Argilliers : des Picasso en prime...

Parmi les châteaux à vendre dans le Gard, Castille est sans doute l'un des plus remarquables. À Argilliers, près d'Uzès, cette propriété se distingue par sa demeure classée, d'origine XIII^e, son parc décoré de monuments, mais surtout ses cinq fresques de Picasso décorant une galerie extérieure. Aux années 60, le plus grand peintre du XX^e siècle les réalisa pour son ami, le collectionneur américain Douglas Cooper, alors propriétaire des lieux.

Le député Berta veut ouvrir au public

Aujourd'hui, le député (Modem) Philippe Berta monte au créneau pour que ces œuvres, jusque-là inaccessibles, soient visibles du grand public. En octobre dernier, il lançait un appel sur Twitter : « *Le château du baron de Castille et les fresques béton de Picasso. Oui à un accès public. Aidez-moi !* » Le parlementaire



■ Le château de Castille est vendu avec cinq fresques signées Picasso.

PHOTO AGENCE SOTHEBY'S

explique : « *J'ai eu la chance de visiter le château et de voir ces fresques. Ce sont les seules réalisées sur béton par Picasso. La propriété, située près de la route, à quelques encablures du Pont du Gard, est mal située pour être habitée mais*

bien placée pour être visitée, sur l'axe entre Uzès et Nîmes ». Philippe Berta a évoqué le sujet avec la ministre de la culture et souhaité auditionner le journaliste Stéphane Bern, chargé par le Président de la République d'identifier les trésors mécon-

nus du patrimoine français. L'État se portera-t-il acquéreur du château de Castille afin de rendre ce lieu exceptionnel accessible à tous ? Le prix de vente : environ 9 millions d'euros

F.A.

À SAVOIR

Combien ça coûte ?

Dans le Gard, la plupart des châteaux à la vente sont affichés entre 1,2 et 2,5 millions d'euros. Pour l'entretien courant (hors gros travaux) et la fiscalité, compter une enveloppe annuelle de 20 000 à 50 000 € selon la propriété.

Est-ce un bon placement ?

En développant une activité (chambres d'hôtes, mariages), on peut espérer couvrir les frais d'entretien, parfois dégager un bénéfice. Mais les agents immobiliers sont unanimes : le château n'est pas le produit le plus rentable. « *À la revente, on ne récupère jamais ce que l'on a investi en travaux* », prévient l'agence Patrice Besse. « *Ce n'est pas un investissement. C'est un achat passion* », estime pour sa part l'agence Mercure.



Ce qui fait rêver les acheteurs

Une demeure ancienne (minimum XVIII^e) avec éléments d'origine, entre 400 et 800 m² habitables. Tours et autres attributs médiévaux appréciés. « *Les châteaux XIX^e se vendent moins* », observe l'agence Mercure. La proximité du littoral, d'une ville et des grands axes est un plus.

Ce qui les fait fuir

Les nuisances visuelles (pylônes électriques), sonores (route, lieu fréquenté) et un voisinage proche (propriété, camping). « *Le vrai luxe, c'est la qualité de l'environnement et la tranquillité* », estime l'agent immobilier Patrice Besse.

PHOTO AGENCE SOTHEBY'S

« Les Belges, acheteurs numéro 1 dans le Gard »

Entretien. L'agence Groupe Mercure est spécialiste des belles demeures.



■ Myriem de Poncins et Hugues Giraud.

PHOTO DR

Plusieurs châteaux possédés depuis longtemps par la même famille sont mis en vente ces temps-ci. Est-ce dû à la conjoncture ?

Non, c'est plutôt un problème structurel, lié aux coûts d'entretien et aux problèmes de succession. Un château représente une charge financière et demande d'y consacrer du temps. De plus, dans une succession en indivision, les héritiers n'ont pas tous les mêmes moyens, ni les mêmes aspirations.

Et pour celui qui voudrait reprendre la propriété, racheter les parts des autres est très coûteux. Enfin, les modes de vie ont changé. Aujourd'hui, on préfère dépenser son argent autrement, par exemple dans les voyages.

Quel est le profil des acheteurs dans le Gard ?

Les Belges sont numéro 1. Les autres sont suisses ou du nord de la France. Tous veulent un château, mais aussi du soleil.

Des célébrités, parmi les acquéreurs potentiels ?

Parfois. Des artistes, des politiques, des industriels. Mais peu ont fait affaire dans le Gard. Dans tous les cas, nous sommes soumis à une discrétion absolue.