

Où trouver un château pour le prix d'un appartement à Paris

Par Virginie Grolleau le 23.02.2018 à 11h45

La France recèle de nombreux trésors architecturaux, au rang desquels figurent plus de 30.000 châteaux de toutes époques et de tous styles. Et pour tous les budgets : de plusieurs centaines de milliers d'euros jusqu'à plusieurs dizaines de millions d'euros. Petit tour de France des châteaux à prix... raisonnable!



Combien faut-il déboursier pour acquérir un château ? Quelques centaines de milliers d'euros ? Plusieurs millions d'euros ? Plusieurs centaines de millions d'euros comme ce fut le cas, selon le New York Times, du "Château Louis XIV" acquis par le nouvel homme fort d'Arabie Saoudite Mohammed ben Salmane ? Cette mini-réplique flambant neuve du château de Vaux-le-Vicomte à Louveciennes près de Paris, l'une des demeures privées les plus chères au monde, avait été cédée pour 275 millions d'euros.

Mais devenir châtelain n'implique pas nécessairement de se retrouver taxé à l'IFI : "L'an dernier, le prix moyen sur nos 42 châteaux vendus hors Ile-de-France était de 952.000 euros", calcule Patrice Besse, fondateur du réseau d'agences immobilières éponyme. Selon le réseau d'agences immobilières haut de gamme Barnes International Realty, les acquéreurs ont montré l'an dernier des signes d'intérêt pour les châteaux français. "Après avoir subi une baisse importante entre 2011 et 2015, les prix sont restés stables", constate Thibault de Saint-Vincent, président de l'enseigne. Actuellement, "les prix sont en hausse pour des biens de grande qualité et sont stables pour les autres, nuance Patrice Besse. Et il faut compter entre 6 mois et un an pour réaliser une vente si les propriétaires nous écoutent sur la valeur initiale".

Bon marché à l'achat, cher à l'entretien

Les acquéreurs sont majoritairement français mais des acheteurs des pays d'Europe du Nord, des Etats, de Chine ou de Russie sont aussi présents. «L'Ile-de-France, le Périgord, la vallée de la Loire, la Provence, la Bourgogne, la Sologne, la Normandie et la Bretagne sont les régions les plus demandées», remarque Bertrand Couturié, directeur de Barnes Propriétés et Châteaux. Effet Macron ou non, les acheteurs étrangers misent sur le patrimoine français. «Les acquéreurs étrangers ont représenté 27 % de nos transactions en 2017, en progression de 47 %, précise Patrice Besse. Les biens dans un environnement sans nuisances restent recherchés, avec un regain d'intérêt pour la vallée de la Loire, le Perche, l'est de la France et toujours la région parisienne». Dans le Bordelais, les acquéreurs étrangers «sont souvent issus des pays voisins européens (Suisses, Belges), et qui recherchent la qualité de vie du sud-ouest, le climat, l'histoire parfois. Ils sont sensibles aux évolutions positives de l'aéroport de Mérignac avec des vols plus fréquents. Ces achats sont principalement des résidences secondaires de mi-saison», indique Anne-Valérie Colas, directrice de l'agence Bordeaux Sotheby's International Realty.

Reste qu'acquérir un château demeure un investissement important. Pas seulement au niveau du prix d'acquisition, mais surtout sur les moyens nécessaires pour entretenir et rénover de telles bâtisses, surtout dans les règles de l'art pour les propriétés classées. De nombreux propriétaires décident donc de développer une activité commerciale et/ou culturelle pour les biens importants. Telle la vente récente du château du Bouchet dans l'Indre, ancienne propriété de la famille de Montespan classée monument historique, qui devrait prochainement rouvrir ses portes au public, en collaboration avec l'association de sauvegarde du patrimoine de Rosnay. D'autres préfèrent opter pour des manoirs de 400 à 500 m² avec environ 250 m² de dépendances, sur un domaine de 5 à 30 ha avec un étang ou une rivière pour en faire leur résidence secondaire.