

Des châteaux moins chers que des appartements



Vue aérienne du château Le Bois-Hibou dans l'Eure (27). Crédits photo : CORMON Francis/CORMON Francis / hemis.fr

Les ventes ont lieu à des prix très serrés, car le coût d'entretien freine aujourd'hui les acheteurs.

Le marché immobilier tourne à plusieurs vitesses en France. Et le plus «mou», c'est toujours le créneau des maisons de campagne, des manoirs et des châteaux qui se trouvent dans des endroits isolés, à plus d'une heure de route des villes et loin d'un accès autoroutier. Les raisons? Avec la crise, les Français mais aussi les étrangers y regardent à deux fois avant de se lancer dans une acquisition plaisir qui se relèvera coûteuse en frais d'entretien au fil du temps. «Pour les acquéreurs, la question est de savoir comment arriver à rentabiliser les lieux, le coût d'entretien d'un château peut atteindre 40.000 à 80.000 euros par an pour les plus grands», explique Patrice Besse, qui s'est spécialisé sur les vieilles pierres.

Chez Emile Garcin, Bruno de Saint-Exupéry, le directeur de l'agence du Périgord, se veut rassurant. «Pour de petits châteaux, 20.000 euros par an sont suffisants.» Tout dépend de quoi on parle, car le micromarché est complexe: entre le manoir de 200 m2 et le château classé qui en a plusieurs milliers, il y a un monde. «Tout se vend, mais il faut que les biens soient au prix», note Patrice Besse. «Seuls trois à cinq gros châteaux se vendent par an (plus de 2500 m2 habitables et plus d'une centaine d'hectares de terres) et une cinquantaine à une centaine si on inclut les châteaux plus petits, autour de 800 m2 avec 5 à 30 hectares de terres», précise-t-il. De quel budget faut-il alors disposer pour devenir châtelain? Pas toujours autant qu'on pourrait le penser. «On peut trouver des châteaux avec plus de 500 m2 habitables en bon état dans le Périgord pour 800.000 à 900.000 euros aujourd'hui. Certains prix ont baissé de 45 % depuis 2007», assure Bruno de Saint-Exupéry. Un manoir de 700 m2 habitables près d'Albertville cherche ainsi preneur à 430.000 euros. Près de Rennes, un château avec une trentaine d'hectares a été récemment vendu par Patrice Besse 850.000 euros. Des prix inférieurs à ceux des beaux appartements parisiens. Un petit manoir de 130 m2 et 2000 m2 de terrain est même à vendre dans le Morbihan pour seulement 255.000 euros. Le prix d'un studio parisien!

Un micromarché complexe

En Bretagne, un château du XVIIIe de 750 m2 et 16 hectares a aussi été vendu 1,37 million par Barnes. Autour de la capitale, les prix remontent un peu: Patrice Besse a vendu un château à une heure de Paris, qui nécessitait 1 million de travaux, à 1,8 million d'euros. Le chiffre n'a guère de sens, mais le mètre carré de certains châteaux ne dépasserait pas 300 euros...

Thibault de Saint Vincent, le président de Barnes, espère que, compte tenu des prix atteints, les étrangers seront plus nombreux à s'intéresser aux belles pierres de nos campagnes. «Pour ceux qui ont un jet et peuvent atterrir sur un aérodrome proche, l'éloignement des villes n'est pas un problème», assure-t-il. Pour les Suisses et les

Britanniques, acheter en France est assurément une meilleure affaire qu'hier en raison de la baisse de l'euro. Les Chinois, eux, préfèrent les domaines viticoles aux vieilles pierres seules. «Pour un investisseur chinois, il faut qu'un bâtiment rapporte ou au moins qu'il s'autofinance, et c'est chose rare pour un château», explique Patrice Besse.