

PROPRIÉTÉS

LE FIGARO

Patrimoine au vert





LE PLAISIR *du château et son jardin*

Devenir châtelain, c'est concrétiser un rêve et adopter un mode de vie fascinant, en prenant en charge une partie du patrimoine historique. C'est aussi la promesse d'un rapprochement avec la nature, tant les parcs et jardins participent à leur rayonnement.

PAR BAPTISTE BLANCHET

Malgré une conjoncture incertaine, les châteaux continuent de faire rêver. D'autant que l'offre reste pléthorique, notre pays abritant plus de 40 000 édifices d'une grande variété de styles et d'époques. Leurs propriétaires, passionnés d'histoire et de patrimoine, sont conscients de s'engager dans un projet aussi chronophage que coûteux, pas forcément à l'achat mais plus sûrement dans l'entretien du bien. « L'offre est diversifiée, tant dans les époques que dans les dimensions, allant des petits châteaux à rénover aux vastes domaines. Les prix varient considérablement en fonction de la localisation, de l'état de conservation, de la taille et des commodités proposées. La demande reste forte. Les châteaux rénovés ou avec potentiel commercial sont très recherchés. Comme la proximité avec Paris (une heure maximum) ou de grands centres urbains », résume Olivier Brunet, directeur associé de Barnes Propriétés & Châteaux, qui constate une baisse des prix en cas de défauts majeurs. Proche de Fontainebleau, Barnes présente un château XIX^e et ses nombreuses dépendances (1350 m² au total), entourés d'un parc clos paysagé et boisé de 35 hectares (4 680 000 euros). *« Les biens importants en termes de superficie se vendent quand ils sont autour de grandes villes. Les projets touristiques s'y développent plus facilement. Mais la demande pour des lieux plus isolés et souvent plus modestes existe, souligne Patrice Besse, directeur du groupe éponyme. Nous venons de réaliser des ventes dans l'Allier, le Loiret ou l'Yonne. Le Gers est également redemandé, ainsi que l'Aude. Les acquéreurs cherchent »* ○○○

Dans une cité d'art et d'histoire du Cantal, Patrice Besse présente un château du XV^e, inscrit aux Monuments historiques avec son jardin à la française, dans un parc de 5 hectares (680 000 €).

CHÂTEAUX PATRICE BESSE

ooo *de moins en moins une région, mais plutôt un type de bien. Il nous arrive de plus en plus souvent de vendre à des gens qui ne connaissent pas forcément la région.* » En Lorraine, à moins d'une heure de Luxembourg-ville, un château d'origine médiévale sur 33 hectares majoritairement boisés est présenté par Patrice Besse à 1 050 000 euros. Tandis qu'en Toscane gersoise, à quelques minutes de Lectoure, dans un parc de 7,5 hectares, un édifice de 1839 et ses vastes dépendances s'affiche à 1,6 million.

UN REMPART CONTRE LES ALÉAS DU MONDE

« Les acquisitions "plaisir" sont le fait de particuliers français ou étrangers, qui n'ont aucune urgence et surtout le choix entre 10 à 15 propriétés. Ils font en sorte de ne pas avoir recours à un prêt bancaire. Alors que des investisseurs cherchent des lieux qui illustrent notre art de vivre, pour les rentabiliser en les transformant (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, restaurants), constate David Mercier, directeur de Daniel Féau Châteaux. Une des problématiques désormais prépondérantes est le coût des travaux, renforcé par l'inflation. Les régions convoitées restent les portes de la Normandie, le Vexin, la vallée de Chevreuse, les portes de la Bourgogne, le Val de Loire et la Sologne. » Proche de Joigny, Daniel Féau met en vente charmant château XVIII^e avec son corps de ferme sur 6 hectares de parc (800 m², 20 pièces, 1 365 000 euros). « Le marché reste bon car ces propriétés représentent un refuge, un rempart contre les aléas du monde : un morceau de campagne, un brin d'histoire, de la pierre qui vous ancre dans une réalité, des arbres séculaires, de la chlorophylle, un lieu pour se réunir ou mener une activité professionnelle accessoire. Le marché devait un jour revenir à la normale, mais le luxe tient encore le cap, analyse Gonzague Le Nail, expert immobilier, président du Cabinet Le Nail. Les régions traditionnellement connues ou fréquentées restent prisées et rassurantes, mais si vous osez vous installer dans un endroit plus reculé, vous pourrez acquérir une propriété pour moitié moins cher ou moins encore. Dans l'Indre, proche de Châteauroux, on peut ainsi s'offrir un château de plaisance de 370 m² et son petit hameau pour 820 000 euros. » « Le marché affiche une résilience notable malgré les défis macroéconomiques et géopolitiques. Au premier semestre 2024, le



Dans l'Hérault, près de Montpellier, ce château seigneurial du XV^e siècle offre 470 m² habitables sur 4 niveaux (Barnes, 875 000 €).

volume de nos ventes est assez stable par rapport à celui de 2023 (environ -1%, là où d'autres annoncent des baisses records), il concerne principalement le milieu rural, où le prix moyen d'une propriété s'élève à 845 000 euros, contre 935 000 euros pour les zones urbaines. Même si la France est l'un des pays qui compte le plus de châteaux, ce qui fait leur valeur, historique, sentimentale, patrimoniale et financière est leur rareté, leur caractère unique », estime Stéphane Aguiraud, président du groupe Immobilier Mercure France.

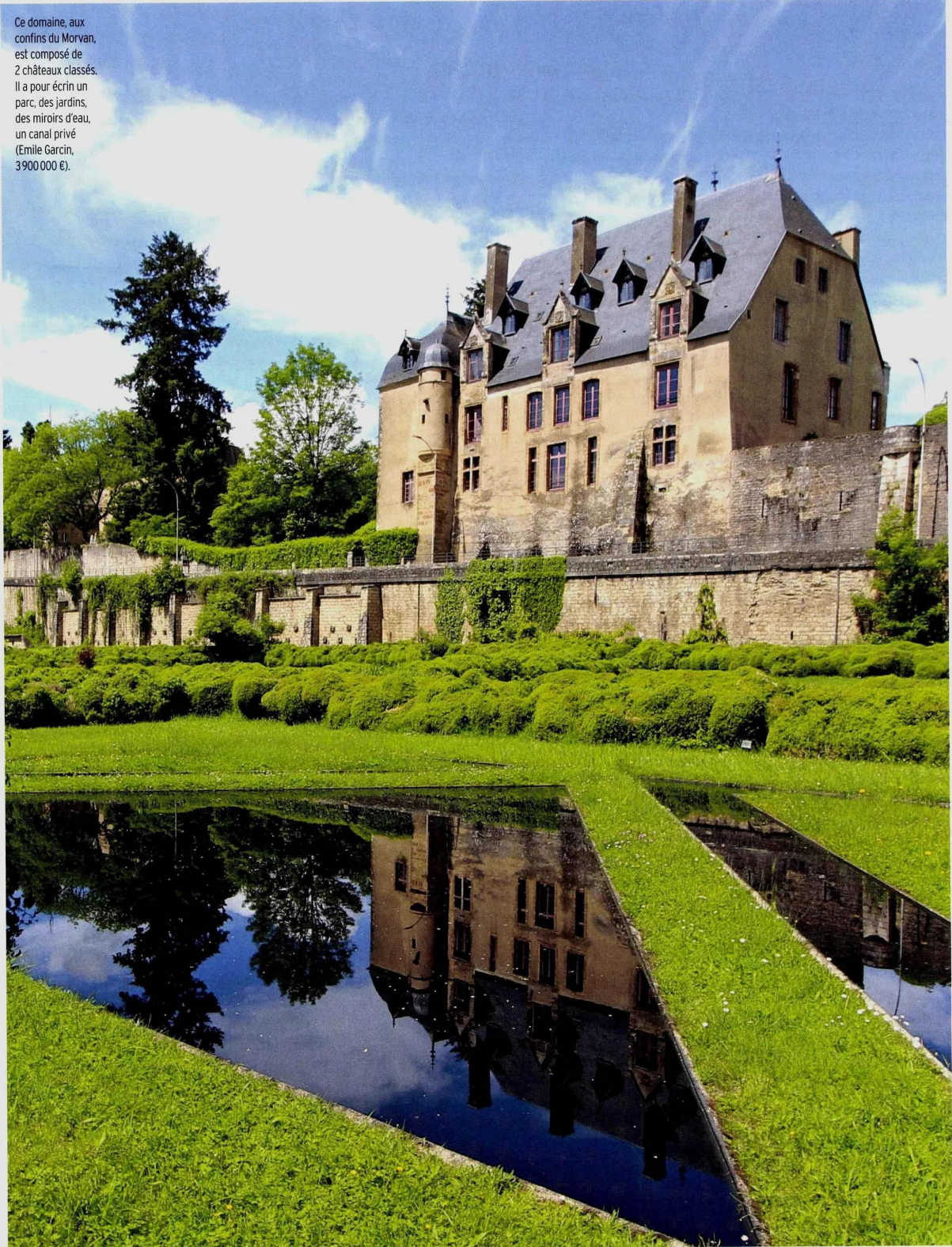
CONDUIRE UN TRACTEUR, TAILLER UNE HAIE

Mener la vie de château, cet objet de passion qui nécessite un engagement de tous les instants, n'a rien d'anodin. « C'est aussi accepter de gérer une "petite" entreprise. Qui peut devenir "grande" si une activité commerciale et/ou culturelle est développée. La vue est un critère important, il faut donc un environnement assez intact. De nombreux clients achètent sans avoir l'idée de transmettre, pour se faire plaisir à un moment de sa vie. Un châtelain n'est plus considéré comme un privilégié, mais un acteur du patrimoine qui, très souvent, le partage. Mais tous nos clients, même ceux qui vendent par obligation, nous disent que si c'était à refaire, ils le referaient. J'ai vu tellement d'acquéreurs découvrir le maniement d'un tracteur, d'une taille-haie dans le plus grand bonheur », sourit Patrice Besse. « Un château vous fait entrer dans une autre dimension, car il occupe une partie significative de votre vie, demande de l'attention, des recherches, une implication. Mais tout ce que vous lui donnez, il vous le rend. Il apporte une dimension sociale, permet de rencontrer vos alter ego de la région, vous donne accès à des associations de propriétaires, de défense du patrimoine... Si vous avez la chance d'être observateur et visionnaire, vous en comprendrez toute sa dimension, vous en ferez un bien qui alimentera vos sens », estime Gonzague Le Nail. « Vivre dans un château permet une immersion totale dans la nature, offrant une qualité de vie exceptionnelle loin de l'agitation urbaine, poursuit Stéphane Aguiraud. Les propriétaires peuvent profiter de vastes espaces extérieurs, de superbes jardins, d'un cadre historique enchanteur. » ooo

Au sud de Meaux, Daniel Féau commercialise ce château de 850 m², (4,20 m), au cœur d'un parc de 18,5 hectares (1 700 000 euros).



Ce domaine, aux confins du Morvan, est composé de 2 châteaux classés. Il a pour écrin un parc, des jardins, des miroirs d'eau, un canal privé (Emile Garcin, 3900 000 €).



ooo UN COURS D'EAU, DES ÉCURIES, UNE PISCINE, UN TERRAIN DE TENNIS

Cette vie au grand air prend tout son sens dans les parcs et jardins attenants. « Les châteaux fonctionnent souvent par cercles concentriques, avec les abords, les terrasses, puis la grande pelouse, le parc d'agrément, et enfin la forêt et/ou les terres agricoles. Ces jardins ou parcs influencent grandement leur valeur et leur attrait, également si la propriété offre des éléments plus singuliers tels qu'un cours d'eau, un étang, des infrastructures équestres, une piscine ou un court de tennis. Ils peuvent inclure des jardins à la française avec des haies sculptées et des parterres fleuris, des parcs boisés, des étangs, et parfois même des vignes ou des vergers. Certains possèdent de grandes allées principales. L'entretien est un point important à considérer. Un ou plusieurs jardiniers et/ou paysagistes professionnels sont souvent nécessaires pour le maintenir en bon état », détaille Olivier Brunet, directeur associé Barnes Propriétés & Châteaux.

« En Sologne et Val de Loire, où le marché a ralenti, les acquéreurs recherchent la nature et des paysages boisés avec étangs et forêts, le calme d'une vue sur le parc, à la française ou à l'anglaise, indique Hugues Simon, directeur de Val de Loire Sologne Sotheby's International Realty. Ces parcs représentent un plus. Étant très proches du château, je les compare souvent à l'entrée ou les communs d'un immeuble en copropriété. Ils provoquent les premières impressions positives ou négatives. » Au cœur du Val de Loire, proche de Blois, Sotheby's propose un château hôtel de 24 chambres (1340 m² sur 3,4 hectares, 3 045 000 euros), ou encore un exceptionnel domaine en Anjou - 134 hectares d'un seul tenant - constitué d'une maison de maître Louis Philippe, d'une orangerie, d'une piscine, d'une maison de gardien de plusieurs fermes et de 3 étangs (3 150 000 euros). « Si l'acquéreur à la main verte et du temps à y consacrer, il aura plaisir à s'occuper de son jardin, l'entretenir, l'embellir, le magnifier. D'autres préféreront déléguer, externaliser la prestation. Mais cela reste un agrément de choix, un cadre de vie, un art de vivre », ajoute David Mercier, qui propose un château Louis XIII, édifié en 1636 et inscrit au titre des Monuments historiques. Proche de Blois, ses élégants jardins à la française agrémentés de salles de verdure, d'un miroir d'eau, d'anciennes douves en eau asséchées et jardinées, d'une immense terrasse paysagée, d'un ancien verger-potager, d'allées forestières ou de tilleuls et de platanes séculaires, constituent un atout précieux (1800 m², 40 hectares, 4,5 millions d'euros).

UN SUBLIME PARC DANS UN CHÂTEAU EN ANJOU

« Merveilles esthétiques, les jardins forment un tout, une symbiose avec l'architecture bâtie. Le coût ? Soit vous avez un jardin à la française avec des taupières d'ifs taillés une fois par an, des bordures de pelouse métalliques, du géotextile sous les allées, et on peut se contenter d'une tonte par semaine en saison et une taille des ifs par an. Soit vous avez un jardin potager à la française, avec plusieurs rotations de fleurs par an, des légumes, de nombreuses petites parcelles, une organisation florale. Il vous faudra alors une intervention journalière. À chacun de régler le curseur de ses attentes », tranche Gonzague Le Nail, qui présente un édifice des XVI^e et XVII^e siècles en Haut-Anjou, dont le parc est agrémenté de beaux alignements d'ifs, complété de buis et

Le jardin ou le parc revêtent une grande importance

de massifs de rosiers ou de fleurs, traçant de belles perspectives, mais également planté de grands arbres d'ornement (chênes, cèdres, tilleuls, marronniers). Un ravissement (600 m², 19 hectares, 850 000 euros). « Si on parle de jardins remarquables, ou à tout le moins qui se visitent, alors le coût d'entretien peut s'avérer un frein à l'achat. L'équilibre budgétaire est difficile à trouver, c'est pourquoi l'engagement personnel est souvent de rigueur. J'entends également dire régulièrement qu'il y a un problème de personnel », poursuit Patrice Besse. « Les vendeurs ont toujours tendance à survaloriser leur bien, il faut écouter les conseils de professionnels, car un château restant trop longtemps sur le marché finira par se déprécier. Son jardin ou son parc sont souvent un écrin qui revêt une très grande importance dans la vente. Nous vendons certaines propriétés uniquement pour leur superbe parc, souligne Gaultier de Curel, chez Emile Garcin Propriétés et Châteaux qui propose un domaine composé de 2 châteaux classés ISMH en Bourgogne (2900 m², 3900 000 euros) dont le parc, avec ses jardins, miroirs d'eau ou son canal privé est labellisé Jardin remarquable. Il s'agit du travail de plusieurs générations de propriétaires. À l'échelle d'une vie, la création d'un jardin est ce qui nécessitera le plus de temps, en tout cas, beaucoup plus que de "simples" travaux de réfection de toiture ou de décoration d'intérieur. » ■



Dans la Sarthe, ce château des XV^e et XIX^e siècles s'étend sur environ 680 m² (23 pièces, 15 chambres), profitant d'un parc à l'anglaise de 25 hectares (2 640 000 €, Cabinet Le Nail).