Monumentum Nostrum

Tribune franco-allemande des Parcs, Jardins et Monuments Historiques

Une crise « corona » pour le marché des demeures historiques ? Pas sûr .

Qui s'achète en temps de crise encore un château ? Nous allons voir. Les maisons et monuments historiques font partie d'un secteur de niche sur le marché de l'immobilier.

Château à vendre en France © Agence Patrice Besse

Le marché immobilier traditionnel dont le segment de luxe que l'agence Barnes a dans son portefeuille, s' effondre en ce moment. Mais leurs lois de l'offre et de la demande ne valent pas forcément pour la vente des demeures historiques. Quelles conséquences pourraient donc avoir la pandémie pour elles ? « Le marché de biens historiques est indépendant », analyse Matthias Helzel, co-propriétaire de l'agence « Vermittlung Historischer Immobilien / Schloss-Burg Verkauf » en Allemagne. « Il y aura toujours des amoureux de vielles maisons. » Et il raconte comment, à sa grande surprise, les débuts de l'agence étaient fulgurants en plein temps de crise financière de 2008. Jusqu'en 2010 ils avaient vendu « beaucoup de biens ». « Certes, la demande a baissé de dix peut-être à deux par semaine, mais le futur dépendra aussi combien de capital sera encore sur le marché. » Par expérience, il reste prudent.

Forteresse en Saxe à vendre © Agence « Historische Immobilien/Schloss-Burg Verkauf »

Les pronostics du marché varient d'un pays à l'autre, que l'on se trouve en Allemagne ou en France. Patrice Besse, bien introduit comme agent de châteaux, manoirs, vieilles maisons, voire d'églises, et également fort engagé dans la protection du patrimoine, se montre résolument optimiste, semblable à ses collègues du cabinet Le Nail ou d'Alderlieste. Certes, lui aussi, observe une baisse de la demande d'environs 30% et partout en France ces agences font du home-office, les visites étant interdites. Mais pour l'achat et la vente de ses biens, la crise corona aurait « un excellent effet bénigne ». Il précise : « La pandémie n'est qu'un accélérateur d'une tendance qui se dessine depuis dix ans, à savoir le retour à la campagne. La France connait depuis longtemps une crise d'urbanisme. Les Parisiens n'en peuvent plus de leur ville, des grèves, des manifestations et les centres villes de nos villages ont été abandonnés. » Troqués pour des maisons de lotissement « de mauvaise qualité », une conséquence des erreurs de la politique d'urbanisme. Entretemps, Besse a commencé la vente d'églises abandonnées. Il est devenu leader du marché. Quant aux maisons de campagne ou des vieilles maisons situées en centre-ville, elles vont être redécouvertes, suite à la crise, comme maisons de famille. L'agent voit donc une demande croissante dans les prochains mois et trois, quatre ans à venir. « D'autant plus que les prix sont bas comme jamais avant ». Il cite l'exemple d'un château en Bourgogne qui vient de changer de mains pour un prix « ridiculement bas ». Pour un petit appartement à Paris l'acquéreur trouve une maison en Province.

D'ailleurs, la crise corona aurait donné la preuve que le travail peut suivre grâce au home-office. L'idéal. Car les modèles économiques classiques de chambres d'hôtes et de mariage nécessitent professionnalisme et polyvalence, ce qui « n'est pas donné à tout le monde ». « Et l'espace », insiste-t-il, « sera notre capital le plus précieux dans le futur ». Aussi conseille-t-il d'acheter toujours un maximum de terrain autour d'une propriété. Un avis que partage son homologue allemand. Matthias Helzel ne peut que secouer la tête quand il tombe sur des héritiers avides d'argent et vendant aussitôt les terres. Un argent facile à faire. « Nous avons des châteaux sans terres pour couvrir les coûts. » Y aurait-il, suite à la crise, une tendance de fuite à la campagne aussi en Allemagne? Helzel pense que non, bien qu'il vient d'avoir une cliente citadine évoquant ce motif. De toute manière, le marché allemand serait « vidé » de propriétés historiques. Le contraire de la France donc. Seule la Saxe, traditionnellement « enfant à problèmes », montrerait encore de belles exceptions.

Entrée d'un château à vendre, France © Agence Patrice Besse

Le marché immobilier de demeures historiques s'est donc légèrement ralenti dans les deux pays. Mais il n'est pas à l'arrêt comme le reste de l'économie. Les agences rentrent encore des biens. Contraint au confinement, Patrice Besse le brave en faisant des estimations sur dossier. Tandis qu'en Allemagne, les visites se poursuivent à condition que les participants soient d'accord et respectent les nouvelles règles en vigueur dont l'hygiène et la distance.

Quiconque aurait encore du capital après la crise, serait bien conseillé d' investir dans une maison historique au lieu dans la bourse. Il ferait ainsi une bonne action, en la soignant et restaurant. Cet investissement demande, certes, un engagement plus laborieux et de longue haleine, mais un plaisir durable est garanti.

Ed./réd. en chef Bettina de Cosnac, Monumentum Nostrum