

### **Le marché des châteaux est à son plancher : Comment faire coïncider bon calcul et conte de fée...**

*Les conseils de Barnes*

***La vie de château peut commencer à 600 000 euros ! Pour ce prix, qui permet sinon d'entrer dans les murs d'un trois pièces à Paris, il est non seulement possible d'accéder à des centaines de mètres carrés, mais aussi à un domaine de 10 à 15 hectares. Un tel constat n'a pas échappé à un nombre croissant de couples. Leurs aspirations ne sont plus liées à une vie citadine, les outils numériques favorisent le travail à distance : ils sautent le pas, entre 45 et 55 ans, et la conjoncture les sert bien car « incontestablement, selon le réseau Barnes, spécialiste de ce type de biens, le marché se trouve actuellement à son plancher ».***

#### **Sortie de crise**

Le secteur sort d'une mauvaise passe qui a commencé en 2008 et s'est poursuivie jusqu'en 2015. La crise financière internationale avait entraîné dans son sillage des remous politiques, économiques. L'hésitation généralisée avait provoqué un allongement des délais de vente. Les prix s'étaient mis à baisser sans que, pour autant, l'aubaine ne réveille une demande.

#### **L'art de vivre à la française traverse toutes les frontières**

Depuis quelques mois, une clientèle diversifiée manifeste à nouveau son intérêt. Elle est internationale : l'art de vivre à la française est apprécié aussi bien des Américains que des Russes, des Chinois que des Européens du Nord. Viennent s'ajouter des acquéreurs français dont la baisse de la moyenne d'âge est notable.

#### **Une définition subjective**

Les circonstances leur sont actuellement d'autant plus favorables que l'offre est pléthorique. Comme l'explique Bertrand Couturié, directeur de BARNES Propriétés et Châteaux, « *sachant que notre pays compte 36 000 communes et que chacune ou presque compte un château, voire plusieurs, il est donc raisonnable d'estimer qu'il y en a entre 40 000 et 50 000 en France* ».

Cependant, il convient de s'entendre sur le terme. « *Selon que l'on s'attache à l'architecture, au rôle défensif ou au caractère historique du lieu, les définitions sont multiples* », poursuit Bertrand Couturié.

La notion est donc subjective. Les professionnels s'accordent pour associer la notion de château à la présence de tours et de fortifications, en parlant de demeures datant au moins du XIXe siècle. Cela dit, certaines constructions du XXe siècle, du fait de l'originalité de leur style, peuvent tout à fait être considérées comme des châteaux. A l'inverse, des constructions plus anciennes ne peuvent plus prétendre à cette appellation, tant elles ont été dégradées au fil des siècles.

### **Monument historique et TGV à proximité**

Quoi qu'il en soit, les offres sont suffisamment nombreuses et diverses pour que chacun trouve tourelle ou donjon conformes à ses goûts. Si les premiers prix peuvent démarrer bas, la moyenne se situe plutôt entre 1 et 3 millions d'euros. Tout dépend de l'état général de la propriété, de l'étendue de son terrain de la proximité d'une gare TGV ou d'une entrée d'autoroute. En fonction de ces critères, il est possible de donner sa préférence à un bastion, une forteresse, des manoirs, des gentilhommières ou des logis seigneuriaux. Ils sont généralement situés dans des régions rêvées, comme l'Île-de-France, le Périgord, la vallée de la Loire, la Provence, la Bourgogne, la Sologne, la Normandie et la Bretagne.

### **La tentation de la chambre d'hôtes pour alléger l'investissement**

Un montage financier pour alléger l'investissement consiste souvent à envisager l'aménagement de chambres d'hôtes. Pour Bertrand Couturié, la démarche est certes intéressante « *Notamment pour de petits châteaux nécessitant des travaux et vendus à bas prix, entre 600 000 et 700 000 euros environ. Cette activité permettra de dégager des revenus qui pourront être affectés aux charges présentes et à venir. Mais attention, prévient le spécialiste, il s'agit d'un véritable choix de vie, pour lequel il faut avoir une fibre commerciale* ».

D'autant qu'à ses yeux, d'autres pistes doivent être creusées. Il pense notamment aux centres de séminaires et aussi aux hôtels de campagne. Voilà une démarche novatrice, qui devrait connaître un succès grandissant dans les années à venir. Elle réinvente la vie de château en la dépoussiérant et en la rendant accessible au plus grand nombre. « *L'idée est clairement de proposer à une large clientèle de bénéficier de tous les attraits d'une résidence secondaire chaleureuse et accueillante sans devoir en supporter les charges ni les contraintes* ».

### **Chasses, haras et propriétés viticoles : trois acquisitions passion par excellence**

L'achat et la gestion de ces propriétés se professionnalise. Désormais, on achète une chasse ou un haras pour en profiter réellement, à titre personnel et professionnel. Selon les spécialistes de chez Barnes, ce marché a beau être discret, il est néanmoins très actif. Les transactions s'effectuent le plus souvent de manière confidentielle. Leur nombre et leur montant le restent aussi. « En revanche, explique Bertrand Couturié, comme pour les vignobles et les forêts, nous procédons généralement à un montage financier au cas par cas pour intégrer au mieux les caractéristiques liées aux terres agricoles ».

## Quelques exemples de biens...

---



**CHÂTEAU DE BOUTEMONT** : A 20 minutes de Lisieux, ce château I.S.M.H fut construit et modifié à plusieurs époques. D'une surface d'environ 1200 m<sup>2</sup>, il comprend des galeries de réception, plusieurs salons, salle à manger, salon de musique ainsi qu'une quinzaine de chambres. Son parc de 11 hectares, dont 5 hectares de jardins remarquables dessinés par Achille Duchène, abrite également des dépendances. **Prix : 3 250 000€.**

**HERAULT** : château du XIXe siècle et son domaine de 100 hectares, dont 75 hectares de vignes. A 30 minutes de Montpellier, remarquable propriété constituée d'un domaine viticole, d'un château datant du XIXe siècle vendu entièrement meublé de meubles de collection et offrant un beau potentiel hôtelier (grande capacité de réception, dépendances équipées en chais et cuverie...). **Prix avec honoraires d'agence : 6 890 000 €** / Prix hors honoraires d'agence : 6 500 000 € (Honoraires d'agence 6% TTC à la charge de l'acquéreur).



**CALVADOS** : Au Sud du Calvados et à 45 minutes des plages, cette demeure seigneuriale de près de 700 M<sup>2</sup> dont les origines remontent à l'an 1000. Dans son format actuel, la propriété compte 3 périodes architecturales (1646, 1743, 1850). Cette propriété est située sur 20 hectares de vallons, prairies, vergers, bois et parc d'agrément de 3.5 hectares. L'ensemble est constitué de 6 bâtiments. Un château d'origine Louis XIII remanié en 1850, deux imposantes dépendances chacune avec une tour carrée datant de 1646, une maison de régisseur datant de 1743, un pigeonnier et une

chapelle. Des douves en eau entourent le château et ses principales dépendances, deux étangs poissonneux et une ancienne voie romaine complètent se bien d'exception. Située dans un environnement rare et sans aucune nuisance, cette propriété hors norme offre encore un potentiel de développement considérable. **Prix : 3 000 000€.**

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

**ANJOU** : Ancienne seigneurie avec ses dépendances, chapelle et pigeonnier dominant un ensemble de 6 hectares. Les origines du château remontent au XIV<sup>e</sup>, puis il a été remanié au XVII<sup>e</sup>.

La propriété se situe en pleine campagne à 10min de Baugé en Anjou (tous les commerces) et à seulement 35min de la ville d'Angers (gare TGV - Paris en moins de 2h). Le château, riche en histoire et architecture, présente une très belle authenticité sur environ 600m<sup>2</sup> de surface habitable avec de belles réceptions et une dizaine de chambres. Une grande maison d'amis vient compléter l'ensemble. Idéal pour résidence familiale ou activité touristique. **Prix : 990 000€**



#### **BARNES en bref...**

Fondée par Heidi Barnes et présidée par Thibault de Saint Vincent depuis près de 20 ans, BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative.

Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villa, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiatures (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Porto Cervo et Koh Samui en Thaïlande. En 2018, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 4,9 milliards d'euros.