

Maine-et-Loire

« Certains châteaux, je les ai vendus quatre fois... »

Le Maine-et-Loire est riche en châteaux et autres demeures d'exception. Ce marché, avec des biens proposés à plus d'un million d'euros, continue d'attirer, mais il se caractérise aussi par son turn-over.



Avec ses 18 pièces et son parc de 14,5 hectares, ce château du XIX^e siècle et situé en Maine-et-Loire est actuellement mis en vente pour la somme de 1,6 million d'euros. (Photo : Dorel / L'Espresso)

Enquête

« Le château de Saint-Hénis est toujours chez nous à 3,5 millions d'euros. Ce sont des niveaux de prix compliqués... » Sur les sites des agences Patrice Besse et Le Nail, l'imposant château, caché dans la campagne d'Andigné (commune déléguée du Lion-d'Angers), fait son effet. Avec ses 71 hectares et ses 1 400 m² de surface habitable, l'un des plus prestigieux châteaux à vendre du moment cherche un nouveau propriétaire.

Sylvain James, directeur régional chez Patrice Besse, prend son mal en patience. « La vente de ce type de bien peut prendre beaucoup de temps », convient-il. Des mois, voire des années. À Ingrandes-Le Fresnoy, Vihiers, Marans ou encore Andigné, une vingtaine de châteaux, hôtels particuliers ou autres logis de charme sont actuellement en vente en Maine-et-Loire. Pas un mois ne passe sans que de nouvelles perles patrimoniales ne se dévoilent.

La proximité, un atout

Ce flux ne surprend pas les professionnels. Il n'aurait d'ailleurs rien d'exceptionnel. Dans l'Hexagone, peuplé de 40 000 châteaux, le département est plutôt richement doté.

« Chaque commune a un château, voire plusieurs. Près de Segré, une commune en possède huit ou neuf ! », s'exclame Sylvain James, directeur régional de l'agence Patrice Besse. Avec une moyenne de 600 châteaux sur le marché français, le Maine-et-Loire a sa part du gâteau.

« En ce moment, ce marché est dynamique après deux années plutôt calmes », complète Sylvain Delmas. Ce professionnel spécialisé dans la vente de biens de prestige, qui foule le sol angevin depuis vingt-cinq ans, avance plusieurs explications : la proximité du Maine-et-Loire avec Paris ; la diversité de biens, là où la Sologne, par exemple, regorge surtout de propriétés de chasse ; le climat agréable. « Les Parisiens et les étrangers recherchent à deux heures autour de Paris. Le Mans, Angers et Tours ressortent dans les demandes, avec une préférence pour les deux dernières », poursuit-il.

Davantage de turn-over

Tous n'ont pas envie, ensuite, de garder ces propriétés *ad vitam æternam*. « Le château est un rêve. Une fois qu'il est assouvi, les propriétaires changent de biens, de région. Tout va très vite, beaucoup plus qu'autrefois... », concède Hervé de Maleissye, associé au sein du cabinet Le Nail.

Les enfants des acheteurs ne courent pas forcément après cet héritage, gourmand en finances et en énergie. Ce sont aussi des séparations, des problèmes financiers ou encore l'envie d'ailleurs qui poussent les propriétaires à tourner la page. Si bien que les châteaux changent parfois de mains plusieurs fois en une seule décennie. « Quand une famille viscéralement attachée à un château s'en sépare, le turn-over est plus rapide ensuite », poursuit Hervé de Maleissye, qui propose onze biens à la vente actuellement.

Comme un refrain, les mêmes châteaux reviennent. Avec, au passage, une petite touche de restauration. « Certains, je les ai vendus quatre fois », lance dans un sourire Sylvain Delmas. Des gens achètent, font des travaux, puis revendent. »

La plus-value n'est pas toujours garantie au passage. Mais les vendeurs tentent de s'en sortir par le haut, encouragés par les tendances haussières de l'immobilier. « Avant, le créneau de vente, c'était 500 000 € à 1 million d'euros. Aujourd'hui, on est plutôt entre 1,5 et 5 millions d'euros », poursuit Sylvain Delmas.

Des prix parfois trop élevés

Il met en garde ceux qui voudraient taper trop haut d'entrée de jeu. Les acheteurs, pas dupes, rechignent à se positionner. C'est le cas du château de Falloux, au Bourg-d'Iré. Il est proposé à 3,8 millions d'euros, deux ans après sa dernière acquisition à 2,5 millions d'euros. Résultat : il n'a toujours pas trouvé preneur. Et passe alors, comme d'autres, d'une agence à une autre. L'histoire peut durer longtemps, jusqu'à ce que le prix soit revu, surtout si d'importants travaux entrent en ligne de mire.

« On a vendu ainsi le château de la Comterie, en janvier, à Saint-Georges-sur-Loire. Il était affiché à 975 000 € mais il y avait 200 000 € de toiture à prévoir », commente Sylvain James. Finalement, cette somme a été déduite du prix final lors des négociations. Sans quoi, le château serait sûrement encore en vente à l'heure qu'il est.

Mathilde LECLERC.