

# Le fait du jour → Auvergne

## Figure d'exception

Avec 3.500 châteaux vendus ou revendus en un quart de siècle, et plus de 3.000 biens de caractère à la vente, le groupe Mercure est le premier acteur du marché en France.

## Un chiffre

**800.000** euros. C'est le prix moyen de vente des biens de caractère en France, compris entre 200.000 € et 30 millions d'euros.

## Tendance

En 2010, les prix des biens d'exception se sont stabilisés, avant de remonter très légèrement fin 2010 et début 2011. Depuis, le marché est perturbé par la réforme des plus-values.

**IMMOBILIER** ■ Emblématique, le château de Valéry Giscard d'Estaing, à Chanonat, n'a pas trouvé preneur

# Le marché du prestige dans l'attente

L'année s'annonce difficile pour la vente des châteaux. Toutefois, des acheteurs sont là, intéressés par cette marque bien française.

Cédric Gourin

cedric.gourin@centrefrance.com

Rapportée à la surface habitable, la valeur de la propriété paraît insignifiante ; moins de 1.000 euros le m<sup>2</sup>. Pourtant, dans leur écrin de verdure – treize hectares –, les 1.200 mètres carrés, répartis en quarante-trois pièces, de Varvasse, à Chanonat (Puy-de-Dôme), n'ont toujours pas trouvé preneur.

En vente depuis trois ans, l'emblématique demeure de Valéry Giscard d'Estaing a pourtant bien failli changer de main en fin d'année dernière. Un acte sous seing privé a été signé, avant que l'acquéreur ne renonce. En pleine crise bancaire, en 2008, une autre acquisition avait failli aboutir, articulée autour d'un projet hôtelier. Le marasme planétaire avait fait reculer un acheteur pourtant très intéressé.

Valéry Giscard d'Estaing en voudrait-il trop cher ? Initialement mise en vente à plus de 2,5 millions d'euros, la propriété est aujourd'hui proposée à 1,6 million d'euros. Or, ce dernier prix pourrait encore s'avérer en décalage avec les attentes d'un marché devenu bien attentiste et plus complexe à appréhender qu'avant le choc de 2008.

Spécialisé dans la vente de châteaux et belles demeures françaises, le groupe immobilier Mercure observe ces évolutions avec un œil d'expert.

S'il y a un « indéniable retour



**CHANONAT.** Le château de Valéry Giscard d'Estaing a été remis à la vente après l'échec d'une récente tentative de transaction. PHOTO D'ARCHIVES THIERRY LINDAUER

aux racines », selon son fondateur Pierre Chassaing, et si « l'Auvergne et le Limousin restent accessibles », aux dires de sa fille Anne Chassaing de la Sauzay, directrice générale du groupe, la « valse à trois temps » qu'a connue le marché trouble le jeu.

Après un été 2008 de tous les dangers, une chute des prix jus-

qu'à 20 % en 2009 et des prix de vente devenus plus raisonnables en 2010, l'année 2011 a été marquée par une « augmentation des prix qui a tassé le marché », explique Anne Chassaing de la Sauzay, sans manquer d'évoquer l'événement phare de 2011 concernant les plus-values.

« La réforme de la taxation des plus-values a un impact sur le marché », indique la directrice

générale du groupe Mercure, en notant une « bousculade des actes de vente » en fin d'année dernière. Conséquence : « Certains prix ayant été baissés, beaucoup d'acheteurs ont guetté les affaires potentielles ».

Toutefois, la mise en œuvre de cette réforme au 1<sup>er</sup> février 2012 fait craindre à la profession deux attitudes.

« Soit les propriétaires vont retirer leur bien à la vente plutôt que de payer une plus-value, soit ils vont vouloir augmenter les prix pour compenser », estime Anne Chassaing de la Sauzay, pour qui « aucun de ces deux comportements n'est de nature à dynamiser le marché ».

Et ce, d'autant moins qu'une « année d'élection présidentielle », rend le marché encore moins lisible, assure Pierre Chassaing.

Malgré ces facteurs conjoncturels, les opportunités sont là. « La stabilité des taux d'intérêt, associée à des prix redevenus raisonnables, devrait favoriser une certaine relance du marché immobilier qui reste un investissement refuge face à des marchés financiers et boursiers à risque », assure la directrice générale du groupe Mercure.

Et puis, comme le rappelle avec conviction Pierre Chassaing, « l'Auvergne, c'est du solide ».

## Une propriété dans l'Allier vendue 2,2 millions d'euros

La région continue à attirer des acheteurs de châteaux. « Des Auvergnats qui reviennent au pays après avoir fait carrière, détaille Pierre Chassaing. Des étrangers, aussi. Des Russes, notamment, dans le Bourbonnais ».

L'agence Mercure Auvergne a ainsi vendu, l'an passé, une propriété tout près de Lurcy-Lévis (Allier) à 2,2 millions d'euros. Un Parisien qui avait vendu son appartement de 80 mètres carrés pour 800.000 euros s'est, lui, offert un château et un parc de 2,5 ha, toujours dans l'Allier, pour 550.000 euros.

Toutefois, comme le précise Anne Chassaing de la Sauzay, « les clients sont plus soucieux qu'avant du prix de leur acquisition et essaient de négocier de manière beaucoup plus serrée ».

## « La réforme de la taxation des plus-values a un impact sur le marché »



**ANNE CHASSAING DE LA SAUZAY** Directrice générale du groupe immobilier Mercure

## Le Puydômois Pierre Chassaing, président fondateur du groupe Mercure

Son groupe a fêté en toute fin d'année dernière ses soixante-quinze ans d'existence, à Paris, place Vendôme.

Président fondateur du groupe immobilier Mercure, Pierre Chassaing peut s'enorgueillir d'avoir, en trois décennies, fait de cette agence toulousaine la référence française dans la vente de châteaux et belles demeures.

Vivant entre Puy-de-Dôme et Haute-Garonne, Pierre Chassaing, s'il continue à être très actif au sein de Mercure, a passé la main à sa fille, Anne Chassaing de la Sauzay, directrice générale.



**PIERRE CHASSAING.** Président fondateur du groupe immobilier Mercure.

Développé par un Pierre Chassaing, expert immobilier, agricole et foncier, le groupe au « sens de l'exception », rayonne aujourd'hui sur l'ensemble du territoire français, à travers ses vingt agences, sa centaine de collaborateurs ; ses correspondants à l'étranger, aussi.

« Nous sommes le seul groupe de prestige à couvrir toute la France », rappelle son fondateur, en faisant état d'un impressionnant catalogue permanent de près de 600 châteaux à vendre, « soit la quasi-totalité de l'offre disponible », et de quelque 3.000 biens de caractère.

Mercure, c'est aussi et avant tout, une histoire de passions pour les vieilles pierres, pour ces propriétés chargées en émotions, pour ces demeures héritées de grandes familles, pour la terre aussi.

### « Nous vendons du rêve »

« Nous vendons du rêve, un rêve accessible qu'il faut vivre avec passion », résume Pierre Chassaing, en rappelant cette règle intangible : « On peut acheter une propriété pas très cher, mais il ne faut jamais perdre de vue que c'est une charge, les coûts d'entretien peuvent être importants ».

## EN VENTE

### CORDÈS ■ Puy-de-Dôme

Vendu en 2008, ce château des XIII<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles, classé monument historique avec ses jardins, est à nouveau à la vente. Prix : 2,975 millions d'euros (M€).

### SAINT-AUGUSTIN ■ Allier

Avec ses 1.100 m<sup>2</sup> environ et ses 15 ha de terrain, le château de Saint-Augustin est en vente à 2,8 M€.

### LAUVAU ■ Puy-de-Dôme

Le château de Lauvaux (3.000 m<sup>2</sup> et 42 hectares), à Neschers, est en vente à 6,5 M€. Monument historique, il est considéré comme l'un des plus beaux châteaux auvergnats de style classique.