

TL43

QUESTIONS A

Immobilier de prestige : ces châteaux qui ne trouvent pas d'acquéreurs

Ces bâtisses d'exception coûtent entre 1 et 2,5 millions d'euros. Mais les investisseurs régionaux comme les étrangers boudent toujours la Loire

Un palais au cœur du Forez. C'est sans doute l'une des plus belles propriétés en vente actuellement dans la Loire : un château de 1 300 m² habitables près de Feurs, sur un terrain de 48 ha. Le tout, dans un état absolument parfait.

Des réceptions spacieuses avec des décors très raffinés. Onze chambres (dont une de 50 m² avec une très belle vue sur les allées cavalières) avec, pour chacune, salle de bain et toilettes. Un hammam et une salle de sport. Un logement de gardien ; des dépendances ; de nombreux box à chevaux. Une petite folie à plus de 2,5 M. Des châteaux comme celui-ci, il y en a une petite douzaine en vente dans la Loire. Vous ne les trouverez pas, à de très rares exceptions, chez les marchands de biens du département, mais dans les revues et agences immobilières spécialisées dans la vente de demeures de caractères, manoirs, maisons de maître et autres hôtels particuliers. L'agence [Mercure] à Lyon, s'en est fait une spécialité. Philippe Mazet, stéphanois de souche, compte dans son portefeuille une dizaine de biens d'exception dans la Loire, dont les prix oscillent entre 800 000 et 2,4 M. Et visiblement, la Loire n'a pas à rougir de ses châteaux. À l'image de cette bâtisse du XVIII^e siècle, près de Roanne, d'environ 1 000 m² habitables sur 17 ha, affichée à 1,8 M. Ou plus modestement, comme ce magnifique manoir du XIX^e siècle, dans le Forez, de 500 m² habitables, avec triple réception, neuf chambres et un parc superbement arboré pour (seulement) 980 000 ... Seulement voilà, les châteaux de la Loire ne déclenchent pas de frénésie chez les acquéreurs étrangers qui préfèrent des départements plus touristiques, mieux cotés... Avec la crise, les transactions ont été aussi moins nombreuses et les acquéreurs se sont montrés beaucoup plus exigeants. « Ces dix dernières années, les prix ont grimpé de 80 à 150 %. Aujourd'hui, il faut que les propriétaires acceptent de baisser leurs prix s'ils veulent vendre leur bien », explique

Philippe Mazet, qui affirme avoir pour la Loire, une clientèle locale d'industriels et de professions libérales à la recherche ce type de produits. Pourtant, la demande existe. « Depuis quelques semaines, j'ai trois appels par semaine », explique le propriétaire d'un château dans le Forez. Ce sont des Italiens, des Belges et surtout des Français. Mais il faut souvent plusieurs années avant que ne se concrétise une transaction et qu'un château ne change de mains.

« La Loire n'a pas à rougir de ses châteaux... »

Philippe Mazet

Directeur régional de l'agence Mercure Rhône-Alpes

>>> Quelle définition donnez-vous du château ?

Dans le rêve des enfants, un château, c'est un bâtiment qui a une, deux, trois ou quatre tours. Mais le terme de château englobe souvent les manoirs, les forteresses et de façon plus générale toutes les bâtisses d'exception, construites aux siècles derniers... Nous en avons une petite cinquantaine à la vente en Rhône-Alpes, dont une dizaine dans la Loire.

>>> Pourquoi sont-ils à vendre ?

Ils sont à vendre dans le cadre de successions. Les héritiers, les enfants, ne veulent pas ou ne peuvent pas conserver le bien. Soit parce qu'il n'a pas été suffisamment entretenu ; soit parce que les héritiers ont déjà organisé et structuré leur patrimoine.

>>> Qui sont les acquéreurs ?

Il y en a trois sortes. D'abord, les jeunes entrepreneurs, qui veulent montrer socialement leur réussite ; et s'il y a des tours, c'est mieux ! Ensuite, des gens qui ont quitté la région et qui reviennent en fin de carrière. Ceux-ci recherchent de belles demeures pour réunir leurs enfants. Enfin, les étrangers, Anglais, Hollandais, Suisses, qui ont un patrimoine financier important. Ceux-ci sont des amoureux du patrimoine Français. En achetant un château, ils achètent une

partie de la France et de cette histoire qu'ils n'ont pas...

>>> Comment se comporte le marché ?

Depuis le début de la crise, le marché a beaucoup ralenti avec les incertitudes financières mondiales. Il y a eu une reprise en fin d'année dernière, mais les derniers événements boursiers ont à nouveau freiné les ventes.

>>> Et dans la Loire ?

La Loire est le territoire de Rhône-Alpes le moins riche au niveau économique et le moins connu. Du coup, les propriétés sont les moins chères mais pas forcément les moins belles. Ce qu'il manque dans ce département, c'est une vraie attractivité économique et touristique. C'est un département méconnu des étrangers qui n'a pas de notoriété. Les produits de la Loire sont pourtant présentés au niveau international, mais ne provoquent pas de réaction...

Ce sera notre coup de cœur : un château Louis XVI, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques.

Un peu plus de 700 m² habitables, sur 18 ha, au beau milieu du Forez. Quatre réceptions de plain-pied ouvrant sur un jardin à la Française. Neuf chambres et quatre salles de bain. Une grande cuisine aménagée avec office et arrière cuisine.

Une petite chapelle privée. De belles dépendances. Et clou du spectacle : un superbe escalier à vis pour accéder à un lanterneau au-dessus des toits, permettant de découvrir la campagne environnante à 360 degrés ! Ici, tout a été soigneusement préservé : les papiers muraux, peints à la main en 1850. Ils sont encore intacts. Les parquets ; remarquables. Le grand escalier, éclairé par des vitraux ; majestueux.

Jusqu'aux festons des tentures en bois sculpté ; inimaginable. Dessiné par l'architecte italien Dal Gabbio en 1780 pour le comte de Rochefort, ce château, parfaitement habitable, est resté intact. Il n'y a pas une touche de mauvais goût et surtout rien de « bling-bling »

Paru dans l(es) édition(s): Haute-Loire

». On aurait presque envie d'écrire, « nouveaux riches s'abstenir », pour que ce patrimoine continue à traverser les siècles tout en gardant sa splendeur.

« J'ai vu des clients pleurer d'émotion en regardant mon château », explique le propriétaire, en marchant dans une allée bordée de platanes, qui longe le canal de la propriété. « Un tel ensemble, avec ses jardins à la française », c'est unique dans la région, affirme l'agent, en charge des visites, Nicolas Devis, de l'agence Mercure. Ce n'est sans doute pas un hasard, si des acquéreurs Belges, Italiens et Français semblent très intéressés par cette propriété unique en Rhône-Alpes.

C'est un endroit unique dans la Loire, aux portes du Pilat. Un patrimoine chargé d'histoire et de légendes : la Chartreuse de Sainte-Croix-en-Jarez, fondée au XIII^e siècle. Un site classé, qui attire chaque année de nombreux visiteurs. Jean-Claude Blondeau, le propriétaire de l'hôtel-restaurant Le Prieuré a décidé de vendre les murs de son établissement, les portes de la chartreuse, avec ses deux très belles tours. Il a signé un contrat d'exclusivité avec Capifrance (1) pour cette bâtisse médiévale exceptionnelle. « Il y a forcément des travaux à prévoir, explique Frédéric Gelas, qui commercialise ce bien. C'est une bâtisse qui peut très bien être

exploitée en restaurant ou chambre d'hôtes, mais qui peut aussi retrouver un caractère privé, à condition d'être restaurée ». Frédéric Gelas compte bien évidemment sur des investisseurs étrangers, mais n'exclut pas de trouver un client de la région, un amoureux du Pilat. Au total, ce sont 380 m² qui sont en vente. « Il y a un potentiel énorme », prévient Frédéric Gelas, qui est, lui aussi, tombé amoureux de cette chartreuse.

> (1) Contact : 06 83 95 18 85.

REPÈRES

Le groupe Mercure est l'un des grands groupes français spécialisés dans la vente de châteaux et autres bâtisses de caractère. Originaire de la Loire, Philippe Mazet dirige l'agence Mercure Rhône-Alpes. Avec ses parents et sa famille, Philippe Mazet a toujours vécu dans des demeures d'exception, d'abord à Saint-Chamond, puis à Saint-Etienne et enfin à Veauche. Aujourd'hui, il continue à cultiver cette passion pour cet habitat hors normes. Fondé par son cousin Pierre Chassaigne, le groupe, qui a toujours développé une culture familiale, compte une vingtaine d'agences dans l'hexagone. Le site Internet particulièrement bien conçu permet de voir toutes les propriétés : www.agencemercure.fr

Frédéric Paillas Recueilli par F. P.