



# Châteaux : le rush des étrangers !



De plus en plus d'étrangers s'intéressent aux demeures de prestige du Loiret et de la Sologne. Selon le groupe immobilier **Barnes** ils représentent 50% des transactions, entre 1 et 5 millions d'euros, réalisées en 2009. Le château de Meung-sur-Loire (notre photo), convoité par plusieurs investisseurs étrangers, a finalement été vendu à un Français mais plusieurs spécialistes des vieilles pierres s'inquiètent de ces changements de propriétaires.

## L'IMMOBILIER DE LUXE |

## Les châteaux de la région attirent de plus en plus d'étrangers fortunés

L'appétit des investisseurs étrangers pour les vieilles pierres va crescendo. Ils sont nombreux à lorgner les belles demeures, pas seulement celles de Paris mais aussi les châteaux du Loiret et les manoirs solognots. Il s'en est d'ailleurs fallu de peu pour que le château de Meung-sur-Loire, classé monument historique, ne soit racheté par un Russe. Mis en adjudication début février, le château vient finalement d'être vendu, il y a quelques jours, à un Français. Selon le groupe Barnes, 50% des transactions entre 1 et 5 millions d'euros ont été trustées en 2009 par des étrangers, contre 30% en 2008. Et au-dessus du seuil de 5 millions d'euros, 70% des acheteurs seraient des étrangers. Problème : les demeures prestigieuses risquent de perdre leur identité en changeant de plus en plus souvent de mains. «La pression fiscale est devenue très forte et la valeur "chasse des parcelles de terrain est prise en compte par les services fiscaux», souligne Olivier De Charsonville, représentant de l'association des Vieilles Maisons Françaises (VMF) dans le Loiret. «Du coup, il y a le problème de la transmission entre générations, les bâtiments changent de mains tous les 20 ans et il n'y a plus d'enracinement, ça déconnecte le lieu de la vie locale et nous risquons de devenir une vallée de Chevreuse bis, avec un appauvrissement de nos ressources.»

Cas concret : place du Martroi à Meung-sur-Loire. Alors que la propriétaire actuelle, Evelyne Ramblier, réclamait initialement 4,5 millions d'euros pour son château, après dix ans de travaux, un investisseur russe a fait une proposition à 3 millions d'euros. Mais revirement de situation : 600 parts de la SCI



Le château de Meung-sur-Loire vient d'être vendu à un Français pour environ 2 millions d'euros.

gestionière du château ont été saisies par la banque sur adjudication, il y a quelques semaines. Ce qui aurait fait fuir l'acquéreur potentiel, selon la propriétaire. Le château, connu pour avoir été la résidence de plus de 50 évêques, vient finalement d'être adjugé aux alentours de 2 millions d'euros à un Français. «Comme il y a eu une adjudication, il a fallu vendre vite», explique une source proche du dossier, et tenir compte des travaux de la toiture, urgents vu le nombre de bassines. Si officiellement la propriétaire dit moins tenir à l'argent qu'au fait que le château puisse rester ouvert au public, le prix de vente révèle que les acheteurs sont maîtres du marché. «Il y a beaucoup de biens en vente et les prix ont baissé de 10 à 25% depuis l'automne 2008 sur les résidences secondaires dans la

«vieille pierre» témoigne un agent commercial, tourne vers le haut de gamme, sous couvert de l'anonymat. «Le marché tourne au ralenti, les gens qui ont de l'argent ont perdu beaucoup avec la crise et réfléchissent beaucoup avant de se lancer.» Depuis janvier, les visites reprennent, cependant : «il y a un retour à l'immobilier foncier, moins dangereux que la bourse.» Mais les délais de réalisation des transactions s'allongent : «de 4 mois auparavant, nous sommes passés à entre 8 et 12 mois», indique-t-on au sein de l'agence Metzger Immobilier à La Ferté Saint Aubin. A Changy, le château du Bèzy, qui abrite depuis 50 ans l'internat de la Maison familiale rurale et d'éducation (MFR) du Bezy, a aussi été mis en vente, avec 1,5 hectare de parc, il y a quinze jours. «Nous avons fait le choix de

construire à côté, les charges sont devenues trop importantes», explique Nicolas Legrand, directeur adjoint de la MFR. Le prix de vente affiche, tourne autour de 700 000€ mais sans compter les travaux de rénovation à l'intérieur. Les étrangers fortunés restent, eux, potentiellement très intéressés par les châteaux de la région. A tel point qu'il y a trois mois, le groupe Barnes, spécialisé dans l'immobilier de luxe, a créé une section Châteaux et Propriétés. Stéphane Salin, le directeur de la section, connaît bien la région pour y avoir visité plus de 70 châteaux et dit avoir déjà «rentré» dans son portefeuille clients, quelque 35 propriétés, dont 15 châteaux. Son constat est sans équivoque : «Autant à Paris et à Neuilly, c'est la foire d'empoigne, autant les châteaux, il en y a partout. Mais les trois quarts du temps, ils sont en piteux état, les propriétaires n'ont pas les moyens d'entretenir, ils veulent se rapprocher d'une ville.» Or son créneau à lui se situe spécialement du côté de la clientèle étrangère. «La clientèle française est très réduite et a tendance à vouloir aller à l'étranger, à Miami ou à New York. Les étrangers veulent le confort, la modernité, je connais un Russe qui a acheté un château dans l'Orne et a fait installer une piste de bowling. La carte à jouer, c'est de proposer un lieu clé en main. Les étrangers, notamment les Russes, les Indiens et les Asiatiques, les vieux meubles, ils s'en fichent, ils cherchent l'achat plaisir, pour dire qu'ils ont un château en France et ils veulent du bling bling !» Avec, si possible, une gare ferroviaire ou un aéroport à proximité, sans renoncer au bon vieux troquet et à la boulangerie typiquement française.

Charles Contofanti