

Paru dans l(es) édition(s) : Pithiviers, Orléans Grande Banlieue, Gien, Orléans Petite Banlieue

Les investisseurs étrangers tentés par les châteaux du Loiret Jacques Guyot, raccommodeur de château « Le château de Meung n'est pas vendu ! »

Dans le Loiret comme ailleurs, les étrangers convoitent la belle pierre. Alors que Sologne et Val de Loire recèlent de nobles demeures, des agences parisiennes spécialisées y prospectent plus que jamais.

Dans le Montargois, la demeure dite de « l'amiral Coligny, seigneur de Châtillon », a été acquise, courant 2008, par Ylang Investissement Hôtelier, une société chinoise, pour 2 millions d'euros. Au cœur d'un parc de 34 hectares, qui compte notamment la plus ancienne orangerie de France, le château érigé en 1854 (que Coligny ne connut donc jamais) fut transformé en hôtel et abrita, jusqu'en 2006, seize chambres. Jusque-là, les habitants de Châtillon-Coligny conservaient l'accès au parc, à certaines dates programmées. Les propriétaires songeraient à entreprendre, dès les prochains mois, d'importants travaux afin d'ouvrir, sur le domaine, une cinquantaine de chambres de standing.

Dans ce même secteur du Gâtinais, à Pressigny-les-Pins, les finances communales étaient gravées par le poids de la propriété du château de La Valette (38 ha). Celle-ci est en passe d'être acquise, tout ou partie, par un ou des investisseurs français. Sur une parcelle, quelques belles maisons de bois signées du Suédois « Next House » constitueraient un éco-hameau particulièrement orienté vers les dernières technologies « développement durable ». Le maire, Briec Nicolas, a bon espoir de signer un compromis de vente ce mois-ci. À Champoulet, canton de Briare, un responsable scandinave de la firme Sony vient de s'installer. Sans oublier le château de Meung-sur-Loire, dont la rumeur voulait qu'il intéresse un Russe, moyennant 3 millions d'euros, avant d'être prétendument acquis par un Français. Pour l'heure, il n'en est rien (lire ci-contre).

Dans le Loiret, qu'il s'agisse de grosses demeures bourgeoises, de manoirs ou d'authentiques châteaux, la liste de ces propriétés (parfois tenues par des noms plus ou moins célèbres soucieux de se mettre au vert) semble inépuisable.

« **Le Loiret séduit parce qu'il est très accessible** » Du fait que les prix d'acquisition ont augmenté et que les programmes de restauration se révèlent

souvent fort onéreux, la clientèle étrangère a pris le pas sur la française. Des agences immobilières d'Île-de-France, spécialisées sur le créneau, le reconnaissent volontiers. Ainsi, Stéphane Salin, salarié de **Barnes**, agence installée à Neuilly (Hauts-de-Seine) explique combien « le Loiret séduit parce qu'il est très accessible depuis Paris. Que ce soit par autoroute, voie ferrée ou hélico. Pour cela, la clientèle russe viendra plus volontiers en Sologne qu'en Dordogne », indique le professionnel, un Sancerrois qui réunit déjà près de vingt châteaux dans son portefeuille. Selon les nationalités, le spécialiste de chez Barnes est confronté à des comportements. Il évoque ainsi le côté « bling-bling » des Russes « tentés par le gigantisme, de jouer aux rois, d'en mettre plein la vue à leurs compatriotes. Ils cherchent à retrouver le confort d'un 4 ou 5 étoiles ». Quitte à installer des salles de bowling ou des piscines intérieures dans les dépendances ! « Sachant que les demeures classées, si elles donnent accès à certaines aides, interdisent le double vitrage en PVC et autres fautes de goût », indique Stéphane Salin.

Pléthore en Sologne, pénurie en Île-de-France

Il note, parallèlement, que la clientèle chinoise, beaucoup plus discrète, s'attache au passé historique des demeures de plus de 1.000 m² habitables. Autre caractéristique : les Russes négocient beaucoup alors que les Chinois pas du tout. « À nous de trouver le bon prix qui les séduise », confie Stéphane Salin. En 2009, un bien immobilier sur deux (pour un investissement inférieur à 5 millions d'euros), aurait été vendu à des étrangers.

Aux yeux du professionnel parisien, il y a « pléthore de châteaux à vendre en Sologne, où on a la chance d'avoir de très beaux produits, alors qu'il y a parallèlement pénurie de biens en Île-de-France (...) La moyenne des transactions, en région Centre, oscille autour de 5 ou 6 millions. Avec des capacités financières conséquentes », étant entendu que la Chine reste le cinquième pays au monde à détenir les plus grosses fortunes. Pour la Sologne, le Val de Loire et tout autre secteur, Stéphane Salin se promet d'aller « faire son marché » au salon spécialisé qui se tient, d'ici quelques jours, à Monaco. L'occasion d'approcher les clientèles porteuses, au premier rang desquelles on

trouve les chinoises, russes ou indiennes. Plus que jamais disposées à investir dans le Loiret !

Philippe Ramond.

Dans les années 70, avec son frère Michel, Jacques Guyot avait hérité du sobriquet de « raccommodeur de château ». Cela parce que le duo s'attaquait à de véritables défis qui consistaient à redonner vie à de nobles demeures en proie au pire destin, promises aux ronces et aux orties.

Ce fut le cas pour le château de Saint-Fargeau (Yonne), bien mal en point, que Michel et Jacques Guyot obtinrent pour une somme dérisoire avant de le restaurer de fond en comble. Cela, notamment grâce à l'organisation d'un grand spectacle historique organisé dans les lieux.

L'esprit de sauvegarde fut le même à La Ferté-Saint-Aubin.

Interrogé sur les appétits avides venus de l'étranger, Jacques Guyot relativise : « Les prédateurs ont existé de tous temps. Voilà une trentaine d'années, bien des châteaux ont été métamorphosés en maisons de retraite, en colonies de vacances, parfois en fermes, ce qui en a sauvé certains (...) Parmi les principaux risques, celui de voir les châteaux démantelés et transformés en appartements défiscalisés. Fort heureusement, la loi sur les monuments historiques protège relativement les édifices majeurs. Je dis "relativement", car on a vu des cas où la carapace, classée, était préservée alors que des appartements étaient réalisés à l'intérieur. »

Selon M. Guyot, voilà une trentaine d'années, les châteaux en mauvais état n'intéressaient personne. « Aujourd'hui, alors que les tarifs ont flambé, même les ruines peuvent trouver preneur (...) Pour ce que j'entends autour de moi, il n'y a pas, ici, de ventes de châteaux en série à des étrangers (...) Mais attention au terme "château" ; de grosses demeures bourgeoises, de petits manoirs XIXe comme il en existe beaucoup dans la région peuvent se vendre dans l'anonymat le plus total. »

Le chant des sirènes...

Celui qui veille aux destinées du château de La Ferté ne cache pas que des propriétaires, pour qui les charges d'entretien sont colossales, peuvent être tentés de céder au chant des sirènes, à l'instar de certains héritiers ne pouvant plus faire face.

Et quand on interroge Jacques Guyot pour

Paru dans l(es) édition(s): Pithiviers,Orléans Grande Banlieue ,Gien,Orléans Petite Banlieue

savoir s'il reçoit certaines offres d'achat, émanant de visiteurs tombés sous le charme de la noble demeure fertésienne, ses sourcils jouent subitement les accents circonflexes : « Oui, je reçois régulièrement des propositions, que ce soit par téléphone, courrier ou mail. Et c'est pour moi la pire des insultes, puisque ce n'est pas à vendre. » Vendre ? Non. Mais, en revanche, serait-il prêt à (s)'investir à nouveau, comme il l'a fait avec bonheur à La Ferté ? Il répond d'un sourire.

Coup de fil, hier après-midi à notre rédaction orléanaise, de Me Gilles Khaiat, avocat parisien pour le compte des propriétaires du château de Meung-sur-Loire : « Le château

de Meung-sur-Loire n'est absolument pas vendu ! Des négociations sont en cours. De l'issue de ces négociations sortira une solution. » Quand on demande à l'avocat des noms d'acquéreurs potentiels, qu'ils soient du Loiret ou d'ailleurs, il reste muet « afin de préserver la tranquillité des intervenants ». Pas davantage de commentaires quant à savoir si la date sera bien le 12 mars prochain. Une certitude : la mairie de Meung ne s'est pas portée acquéreur ; « la commune n'a pas les moyens de s'engager financièrement sur un tel bien », confiait, hier soir, Pauline Martin, maire. Reconnaissant qu'il s'agit d'un « fleuron au

plan touristique », elle était sereine sur la préservation du patrimoine, convaincue qu'« un promoteur ne sera pas intéressé puisque le château et le parc sont classés ».

Philippe Ramond.