



## LE FAIT DU JOUR

# Le marché des biens de prestige décrypté par des professionnels

# À vendre : châteaux en Haute-Vienne

## Immobilier

Conséquence directe de plusieurs mois de confinement, le marché global des maisons secondaires et résidences à la campagne connaît, depuis un an, un sacré coup de boost. Cela est-il également valable pour les châteaux, petits et grands, dont plusieurs sont en vente en Haute-Vienne ? Élément de réponses avec des professionnels du secteur.



---

**Jean-Adrien Truchassou**jean-adrien.truchassou@centrefrance.com

---

**A**vec ses chambres et nombreuses pièces qui se laissent découvrir au fur et à mesure de la montée dans sa tour, au moyen d'un bel escalier en colimaçon en pierre, ce « petit château », situé en plein cœur du bourg des **Grands-Chézeaux**, au nord de la Haute-Vienne, à la frontière de l'Indre, a un certain charme.

« Il a beaucoup de potentiel », ne cache pas, dans un large sourire, Anu Raasakka, agent immobilier qui s'occupe de la vente pour Leggett immobilier, agence dont le siège social est basé à La Rochebeaucourt-et-Argentine en Dordogne et qui compte plusieurs châteaux et biens en vente en Limousin.

### **Une appellation « très vaste »**

« Ce château n'est pas trop grand non plus, bénéficie d'un beau jardin et d'un terrain pouvant par exemple accueillir des chevaux, il n'est pas isolé car situé au cœur d'un charmant vil-

lage à deux minutes de l'autoroute, 50 de l'aéroport de Limoges. La Souterraine ou encore Saint-Sulpice-les-Feuilles ne sont pas loin non plus », énumère, convaincante, Anu Raasakka. Autant d'atouts qui ne sont évidemment pas passés inaperçus auprès de potentiels futurs acquéreurs : « nous avons des demandes d'information tous les jours », glisse l'agent immobilier.

Ce qui n'étonne pas vraiment Trevor Leggett, fondateur de l'agence éponyme, devenue en vingt ans « un réseau immobilier important sur le marché français ». « Ces douze derniers mois, les châteaux se vendent beaucoup plus vite qu'avant, remarque-t-il dans un parfait français, teinté d'un bel accent anglais. Ils sont très très demandés et j'ai vu, ces derniers mois, partir rapidement des biens qui étaient en vente depuis dix ans. »

Mais au fait, qu'entend-on par « château » ? « L'appellation est très vaste, reconnaît Frédéric Pierre, agent immobilier sur le secteur Limousin pour le groupe Mercure, groupe qui se définit comme "leader sur le marché de la vente de châteaux en France". Cela va des châteaux forts médiévaux à ce qu'on appelle des

Pays : FR  
Périodicité : Quotidien  
OJD : 39964

châteaux mais qui sont en réalité plutôt des maisons de maître du XIX<sup>e</sup> siècle. »

Et Frédéric Pierre d'ajouter : « plus ils sont anciens, plus ils se vendent vite. Dans le département de la Creuse par exemple, on retrouve beaucoup de châteaux anciens du XV<sup>e</sup>, du XVI<sup>e</sup> et ce sont des bijoux qui partent très rapidement, entre six mois et un an, parce qu'on a vraiment affaire à un public d'amateurs qui recherche ça, peu importe finalement le lieu où le bien se trouve en France. Ils recherchent une époque, des caractéristiques précises, une certaine architecture, etc. »

**« Quand vous achetez un château, vous achetez une partie de l'histoire de France... »**

« Un château est unique. Vous n'en avez pas deux pareils, embraye Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercure qui revendique vendre près d'un château sur trois en France. Quelqu'un qui achète un château aura un bien unique [...] et quand vous achetez un château, vous achetez une partie de l'histoire de France, pas forcément la grande histoire mais au moins la petite. Vous vous immergez dans un art de vivre, dans une histoire, dans une région, un patrimoine. »

À propos d'un éventuel « engouement » pour cette vie de château de la part des Français (ou étrangers), Olivier de Chabot est plus nuancé.

### **Le Covid-19 n'est pas étranger à un « attrait »**

« Je ne parlerais pas du terme "engouement", reconnaît-il. Il y a un attrait, de nouveau, ça c'est sûr, mais le mot engouement est trop fort. Par contre, là où pen-

Pays : FR  
Périodicité : Quotidien  
OJD : 39964

dant une vingtaine d'années, je parle des années 1980-2000, nous avons eu une désaffection concomitante à un exode rural, il y a un retour depuis une vingtaine d'années à certaines valeurs. Jusqu'à il y a deux ans, on était sur un marché de passionnés et de connaisseurs et effectivement, on a vu arriver depuis

une clientèle nouvelle ». La crise sanitaire et le boom des résidences secondaires a-t-elle justement accentué cette tendance concernant les châteaux ? « De manière générale, le marché de la propriété rurale, que cela soit un château, un manoir, une gentilhommière, une ferme forte comme on en trouve en Limousin... oui, le Covid-19 a marqué

un attrait pour ce type de bien, reconnaît Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercure. Il y a eu une réaction à ce premier confinement pour des gens très urbains qui l'ont mal vécu et il ne faut pas oublier que le télétravail, qui était peu usité en France dans les entreprises, s'est démocratisé et ça

redonne du sens de pouvoir avoir des résidences qui seront en fait dans un usage mi-résidence principale, mi-résidence secondaire. Et enfin, ce qui permet également de le faire, c'est un meilleur maillage des connexions Internet, téléphoniques et autres. »

Alors, qui pour acheter un château en Haute-Vienne ? ■

**QUESTION****Restauration**

Peut-on faire ce que l'on souhaite concernant la rénovation et/ou restauration d'un château que l'on vient d'acheter ?

« Oui et non, répond Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercure. Il y a le droit à la propriété privée en France donc si le bien n'est ni classé, ni à l'inventaire et qu'il n'est pas dans une zone classée, vous pouvez faire ce que vous voulez, au même titre qu'une maison. Maintenant, il y a quand même des règles d'urbanisme. Mais en termes de restauration pure, si vous n'êtes pas sur un bien classé et si vous voulez, même si ça serait une hérésie, mettre des fenêtres en plastique, vous pouvez tout à fait le faire. Aujourd'hui, ce qui est surtout très compliqué pour nous, c'est toute la partie assainissement qui est devenue extrêmement délicate et ces propriétés de châteaux sont parfois isolées, sans tout-à-l'égout... Surtout quand c'est une propriété ou un château qui sort d'une famille après 100-150 ans et qu'il n'y a plus de plan, plus d'archives. Là, c'est un sacré jeu de piste pour tout retrouver et mettre aux normes. »

**CHIFFRE****400-450**

Selon Olivier de Chabot, entre 400 et 450 châteaux sont vendus chaque année en France, « hors transaction intrafamiliale » précise le directeur général du groupe Mercure. Sans surprise, les régions les plus plébiscitées sont celles proches de Paris : à commencer par la Bourgogne, le Centre-Val-de-Loire, notamment la vallée de la Loire région historique en termes de châteaux, ou la Normandie.

Pays : FR  
Périodicité : Quotidien  
OJD : 39964

**DEMANDE.** Pour ce petit château situé dans le bourg des Grands-Chézeaux, Anu Raasakka, agent immobilier pour Leggett immobilier, a déjà reçu de nombreuses demandes d'informations. PHOTO : J.-A. T.