



## A vendre : ces châteaux qui retrouvent la cote dans les campagnes



Photo groupe [Mercure](#)

Les biens de luxe ont la cote malgré la crise. Et même plus que jamais dans les zones rurales ! L'attrait pour les châteaux a ainsi bondi de façon spectaculaire en 2020, comme le montrent les derniers chiffres publiés par le [groupe Mercure](#).

“Nous avons vécu l'une des plus belles années de notre groupe.” Le discours détonne dans le contexte actuel. C'est pourtant celui tenu par Olivier de Chabot Tramecourt, le président du réseau immobilier Mercure. Le groupe spécialisé dans la vente des biens de luxe - et en particulier des châteaux - a présenté un diaporama enthousiaste de ce marché jeudi 28 janvier. Le réseau, qui se targue de réaliser une transaction sur trois de châteaux en France, affiche ainsi une hausse de 30% de son activité immobilière dans les zones rurales en 2020. Dont une partie non négligeable est liée à la bonne santé du micro-marché de la pierre historique. “Le confinement et l'appel du large ont créé un attrait sur ce type de biens”, communique le réseau. Son président, Olivier de Chabot Tramecourt, l'affirme désormais : “les prix ne baissent plus pour les châteaux !”

### Des prix qui remontent dans les campagnes

Petite remise en contexte. Depuis dix ans, c'était plutôt une longue déprime que traversaient les châtelains. Après la lourde crise financière de 2009, ce petit segment du marché du luxe traversait en effet une période qualifiée de “délicate” par les vendeurs de Mercure. L'attraction pour les châteaux était, entre autres considérations, particulièrement plombée par les lourds frais d'entretien et de restauration à engager sur ce type de bâti. Pour les biens à l'entretien imparfait, mal chauffés, ou manquant de commodités, les vendeurs trouvaient donc très difficilement des acquéreurs motivés. A la faveur des nouvelles envies d'espaces et de verdure, le rapport de force s'inverserait plutôt du côté des vendeurs... “dans certains cas”, nuance toutefois Mercure.

[Visualiser l'article](#)

Signe de ce regain d'amour, les prix. Les biens de luxe reprennent de la valeur dans les zones rurales. Le groupe Mercure, qui compare régulièrement les évolutions de prix pour la belle pierre des villes et pour la belle pierre des champs, a ainsi mis en évidence un basculement récent. En 2015, les transactions moyennes sur les biens ruraux s'établissaient à environ 857.000 euros dans son réseau... pour chuter jusqu'à 705.000 euros en 2019. Or en 2020, montre Mercure, les transactions moyennes ont remonté de façon spectaculaire, pour atteindre 821.000 euros. Soit plus de 100.000 euros de plus. En un an, les logements de luxe en campagne ont ainsi quasiment rattrapé les prix des transactions pratiquées dans les villes, comme vous pouvez le constater sur le graphique ci-dessous.

### Des régions plus attirantes que d'autres

Évidemment, comme n'importe quel marché immobilier, ce qui donne de la valeur au bien est "l'emplacement, l'emplacement et encore l'emplacement", martèle Olivier de Chabot Tramecourt. C'est pourquoi selon la région où vous vous trouvez, les prix des châteaux varieront fortement. Sans surprise, c'est en Ile-de-France où les sommes à déboursier sont les plus élevées. Les châteaux s'y échangent aujourd'hui entre deux et quatre millions d'euros sur place.... Et les biens à vendre s'y font très rares, souligne le réseau spécialisé.

Pour trouver des perles plus abordables, d'autres régions s'avèrent peut-être plus opportunes. Par exemple la Normandie, le prix moyen d'un château s'établit à 1,15 million d'euros. "C'est toute une région qui revient au goût du jour, et plus seulement sur les zones proches de Trouville ou Deauville", souligne Olivier de Chabot Tramecourt. Cependant, ce sera en cherchant dans l'Est de l'Hexagone que vous trouverez les perles rares les plus abordables. En Bourgogne-Franche-Comté, les prix moyens des châteaux plafonnent à 750.000 euros. Plus au sud, en Auvergne-Rhône-Alpes, ils avoisinent les 700.000 euros en moyenne.