

# CHATEAUX ET RÉSIDENCES ENTRE LUXE ET PATRIMOINE

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR. - PHOTOS : BERNARD DEMOULIN.

Tout en soulignant la confidentialité d'un marché atypique, différentes études parlent d'un tassement de l'immobilier haut de gamme et assimilé. Pour mieux comprendre les évolutions de ces créneaux, dont ceux des châteaux et autres résidences, en termes de volume, de prix, de typologie, de localisation, etc., la présente table ronde réunissait : **Jean Houtart – Administrateur – Les Viviers / François Amory – Associé - Country Estate / Aymeric Stévenart – Administrateur - Renaissance Properties / Pablo Janssen – Gérant – Eurimobel / Jean de Kerchove -Adm. Délégué – Le Lion / David Chicard – CEO – Sotheby's**

## CHATEAUX : AVEC OU SANS TERRES ?

**Q. : Existe-t-il une définition 'immobilière' du château et combien sont répertoriés en Belgique ?**

**P. Janssen :** Il n'existe pas de définition précise tant la gamme de constructions assimilées aux châteaux est vaste qui va de la structure fortifiée du moyen-âge à la grande demeure de résidence/plaisance des 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup> (avant la seconde guerre mondiale). Sur l'ensemble de la Belgique on estime ainsi à +/- 5.000 le nombre total de bâtisses (inclus les manoirs et gentilhomnières) pouvant être assimilées à des châteaux (\*).

**Ay. Stévenart/ J.Houtart :** Retenons que nombre de ces biens restent 'dans des familles' (transmission patrimoniale) et ne viennent donc pas alimenter un marché sur lequel on évalue à +/- 1.000 le nombre de châteaux/gentilhomnières/demeures familiales potentiellement 'à vendre' pour l'ensemble du territoire.

**F. Amory :** A noter que la Wallonie (et plus particulièrement le Hainaut – au vu de la richesse de son passé industriel) détient un très important patrimoine de châteaux des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> ! Retenons aussi que dans nombre de cas le château est l'accessoire d'un patrimoine dont l'essentiel est la terre agricole ou la forêt qui génèrent les revenus... et permettent l'entretien des bâtiments. Il est intéressant de relever que la valeur d'une forêt ou d'une terre agricole se fonde – outre la qualité des sols et des essences - sur sa liberté d'occupation : une terre agricole libre d'occupation (sans bail de fermage) peut valoir jusqu'au double d'une terre agricole occupée (fermage) (\*\*). Notons encore que la terre agricole étant souvent de bonne qualité dans le Hainaut, les acquisitions y sont principalement le fait d'agriculteurs.

Enfin, s'il n'existe pas de profils types d'acheteurs pour les grandes propriétés (chasseur, agriculteur, diversification de patrimoine, etc.) on résumera globalement les mouvements du marché au regard des cycles économiques. Dans la situation économique actuelle (taux d'intérêts très bas), l'attrait des investisseurs pour la terre et les bois est important. Dès lors, plus une propriété présentera un contingent terre/bois conséquent plus elle sera demandée et plus son prix sera élevé !

**Ay. Stévenart :** La taille du château est également un critère déterminant : plus le bâtiment sera vaste, plus difficile (et onéreux)

sera son entretien. Or aujourd'hui - même en disposant de revenus importants - peu de personnes sont à la recherche d'espaces habitables compris entre 1000 et 4000 m<sup>2</sup> - à l'exception de ceux qui souhaitent y développer des projets de type résidence services ou d'autres, intéressés par l'éventuel potentiel foncier/agricole du bien.

## TICKET D'ENTRÉE À 1 MILLION €

**J. Houtart :** L'idéal est une juste proportion entre terres et bâti. Parallèlement, les motifs d'achat (aspect patrimonial rationnel ou 'coup de cœur' émotionnel) étant aussi différents que la nature/localisation des biens (château isolé ou au centre d'un village) il est difficile de définir un premier prix. Toutefois, au regard de l'état du bien et de l'importance de son foncier, on situe le ticket d'entrée 'château/manoir' en bon état et disposant de quelques hectares à +/- 1 million €. Ce chiffre est à relativiser : un château coûte surtout par son entretien, c-à-d après l'achat !

**D. Chicard :** Nuançons et rappelons qu'un château sans terre est (très) difficile à vendre ! Par contre un autre phénomène constaté depuis quelques temps est l'engouement pour les propriétés équestres (généralement aménagées dans des fermes/châteaux), justifié, entre autres, par la position 'de plaque tournante' de la Belgique en matière d'hippisme.

## Q. : Quelles sont les opportunités d'achat ?

**P. Janssen :** Elles sont nombreuses et se situent partout en Belgique, même si – pour des raisons historiques/économiques – ce sont surtout les axes de la Meuse et de l'Escaut qui comptabilisent le plus grand nombre de propriétés. Ce marché est également cyclique. Or, actuellement, la jeune génération est moins portée sur ce type de biens notamment au vu des mesures de 'protection' (ex. : Monuments & Sites) qui ne favorisent pas les transactions. En d'autres termes acquérir un château revient souvent à s'inscrire dans une sorte de mécénat soucieux de préserver un patrimoine national.

**Ay. Stévenart :** Cette situation ne rebute pas tous les 'jeunes' qui sont encore nombreux à se lancer dans ce type d'aventure.

## Q. : Avec un souci de reconditionnement/reconversion/réaffectation ?

**D. Chicard :** Cela reste un marché de passionnés ! On y retrouve donc peu de groupes immobiliers ou industriels, même si nous avons vendu des châteaux (quasi sans terre) à des collectionneurs (de voitures) ou à des promoteurs (transformation en séniorerie).

## Q. : Les acquéreurs sont-ils davantage belges ou étrangers ?

**F. Amory :** Les étrangers (surtout les Français) qui viennent en Belgique sont essentiellement dans une logique de défiscalisation et n'ont pas vraiment un profil d'acheteur de châteaux...

**D. Chicard :** ... dont les prix sont également nettement moindres (30 à 50%) en France et notamment en Sologne !





Pablo Janssen  
Gérant  
EURIMOBEL



Aymeric Stévenart  
Administrateur  
RENAISSANCE PROPERTIES



Jean de Kerchove  
Administrateur Délégué  
LE LION



David Chicard  
CEO  
SOTHEBY'S



Jean Houtart  
Administrateur  
LES VIVIERS



François Amory  
Associé  
COUNTRY ESTATE

**DIFFICILES A VENDRE ET TASSEMENT ?**

**Q. : Outre les contraintes liées à la protection quels sont les autres écueils à la vente des châteaux ?**

**Ay. Stévenart :** Pour l'essentiel ils ne correspondent pas aux normes d'habitabilité (PEB) et une telle mise à niveau est très onéreuse (voire impossible). C'est notamment le cas pour certains châteaux du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> dont les volumes (hauteur sous plafond +/- 4 m) sont très importants.

**P. Janssen :** Au-delà d'une surface habitable de 1.000/1.500 m<sup>2</sup> il n'y quasi plus de 'privés' intéressés. Par ailleurs, autre paradoxe belge, les possibilités d'aménagement (et notamment d'agrandissement) seront obtenues plus facilement pour les biens classés que non classés ! A condition que les transformations marquent très clairement les différences d'époques et évitent ainsi les pastiches de faux vieux !

**J. de Kerchove :** Parallèlement aux motifs cités, d'autres facteurs rendent certaines ventes difficiles. On citera :

- Dans un bien classé ... on n'est plus vraiment chez soi !
- L'augmentation du nombre de biens disponibles sur le marché ;
- Les exigences accrues des acheteurs au regard de 'défauts' (route passante, implantation d'une éolienne, ...) qui ne sont plus acceptés ;
- Etc .

**LE 18ÈME A LA COTE !**

**Q. : Est-on sur un marché dont les valeurs se tassent ?**

**J. Houtart :** Notre expérience/activité fait que nous sommes aujourd'hui dans des opérations de deuxième vente (des biens/châteaux que nous avons vendus il y a 5 >10 ans - reviennent aujourd'hui sur le marché). Or, les prix demandés et obtenus lors de la première transaction sont quasi systématiquement jugés trop cher et ne sont désormais plus acceptés !

**P. Janssen :** C'est un constat général. Outre que la demande pour les vieilles pierres a diminué, de nombreuses grandes propriétés vendues il y a une quinzaine d'années et rénovées à grands frais (investissements de plusieurs millions €) ne trouvent effectivement plus preneurs aujourd'hui aux prix demandés. Cette crise s'illustre à un autre niveau : les villas et leurs variantes fermettes du Brabant Wallon et Flamand – devenues trop lourdes en termes d'entretien/mise à niveau énergétique - connaissent également une décote importante.

**J. Houtart :** Restons positifs. Il existera toujours des passionnés de la pierre et soulignons que tout ce qui est 18<sup>ème</sup> se vend bien ...!

**J. de Kerchove :** .... pour une raison très simple : les bâtisses du 18ème ont été construites de plain-pied avec les jardins. L'accès est facile et simple. A partir du 19<sup>ème</sup> les constructions se sont 'enrichies' d'un perron. Ce dernier complique l'accès et rend le bien moins convivial !

**Ay. Stévenart :** Sommairement ce marché est animé par deux types de clients :

- Les passionnés (émotionnels) qui n'ont pas toujours les moyens !
- Les rationnels qui ont les moyens mais ne trouvent pas toujours la propriété pouvant être aménagée/exploitée au regard de la législation.

**J. de Kerchove :** Autre constat : nous vendons toujours mieux (= plus vite et au prix demandé) un petit château 'sympathique' avec des terres de 'mauvaise' qualité qu'une propriété avec de (très) bonnes terres mais une bâtisse sans intérêt ni charme !

**Ay. Stévenart :** Une grosse bâtisse avec beaucoup de terres sera toujours vendue... mais à une autre clientèle, dont celle des agriculteurs !

**PROPRIÉTÉS AGRICOLES : DES VALEURS DE 1 À 10 !**

**Q. : Qu'en est-il des grandes propriétés agricoles et de leur exploitation ?**

**F. Amory :** Lorsque nous vendons une 'grande' propriété (= entre 100 et 250 ha) nous dissociions toujours les composants. Il y a donc un coefficient pour les 'terres agricoles', un second pour les bois et un troisième pour le bâti. On arrive ainsi à une valeur de convenance au regard du marché local. S'agissant des terres agricoles, la fourchette peut varier du simple au décuple (\*\*\*)

! Dès lors, si vous possédez 100 ha dont la valeur est extrêmement haute par sa qualité agronomique, la valeur de la construction, si elle n'est pas exceptionnelle, n'a que peu d'importance (elle n'a que peu d'incidence sur la valeur globale de la propriété) !

L'essentiel de notre clientèle est composé d'agriculteurs. C'est logique dans la mesure où ils investissent dans un moyen de production qu'ils connaissent et maîtrisent. Au terme d'une 'bonne année de récolte' un agriculteur sera en mesure d'acheter en moyenne 1 à 5 ha alors qu'un investisseur pourra (pourrait) en acheter 100. Toutefois, mieux vaut vendre une propriété de 100 ha 'à la découpe' à 10 agriculteurs qui valoriseront leurs parcelles respectives.

A un autre niveau on soulignera l'impact pénalisant du bail à ferme (le propriétaire/bailleur loue ses terres agricoles à un agriculteur qui les exploite) . Cette pratique – souvent

considérée comme une quasi spoliation du propriétaire (elle diminue parfois de moitié la valeur des terres !) – est confortée par des lobbys agricoles puissants qui la maintiennent en l'état. Toutefois, effet boomerang, cette pratique crée désormais des tensions (méfiance) entre propriétaires et fermiers et complique le marché !



Si on situe le ticket d'entrée 'château/manoir' à +/- 1 million €, ce chiffre est à relativiser : un château coûte surtout par son entretien, c-à-d après l'achat !

J. HOUTART

(\*) Voir notamment Chateaux of Belgium.be et les ouvrages de Philippe Farcy

(\*\*) Bail à ferme : spoliation du propriétaire ? Le système du 'bail à ferme' (système initialement louable en ce qu'il était supposé protéger l'agriculteur pauvre et ignorant du seigneur/propriétaire riche et instruit) ne correspond plus à la réalité sociale. Toutefois la loi protège toujours l'agriculteur de façon quasi outrancière (voir notamment natpro.be)

Exemples de protection/avantage du bail à ferme pour l'agriculteur :

- Liberté de culture absolue : le propriétaire ne peut intervenir sur le type de cultures ou sur le mode de culture ;
- Pas de clauses environnementales, mais permet, depuis 1988, certaines exceptions comme la préservation ;
- la durée d'un bail à ferme est de minimum 9 ans, puis se prolonge automatiquement pour 9 ans et continue à durée indéterminée (après ces 18 ans) ;
- Le fermier peut céder son bail à ses descendants sans autorisation du bailleur ;
- Etc.

(\*\*\*) NDLR : Selon une fourchette large ces valeurs sont comprises entre 6.000 et 100.000 €/ha !