

Luxe

Ces riches qui s'offrent des

Des spécialistes nous dévoilent le profil et les motivations des acquéreurs de demeures patrimoniales d'exception dans notre région

Fabrice Breithaupt

L'information fait rêver. Le château de la marquise de Pompadour (voir la photo de Une) sera vendu aux enchères le 15 janvier

2018. Situé à Menars, près de Chambord, en France, ce monument historique d'époque Renaissance a été acquis par la favorite du roi Louis XV dans les années 1760. Le site appartient depuis le début des années 1980 à Edmond Baysari, un entrepreneur d'origine libanaise qui a fait fortune dans l'immobilier et qui s'est pris de passion pour le château et pour la marquise. Depuis une quarantaine d'années, le châtelain a investi près de 100 millions d'euros en réparations. Aujourd'hui âgé de 83 ans, il cherche à passer le flambeau à un nouvel acquéreur qui, comme lui, saura prendre soin de ce château de 62 pièces et de son parc de 50 hectares. Un nouvel acquéreur qui, en plus d'être passionné d'histoire et de vieilles pierres, devra être fortuné: la transaction pourrait rapporter entre 20 et 30 millions d'euros, selon l'avocat d'Edmond Baysari chargé de la vente, et les frais d'entretien du site sont évalués à, au moins, 450 000 euros par an.

Si les médias ont été nombreux à reprendre cette information, c'est évidemment autant en raison de la célébrité de son ancienne propriétaire que du caractère monumental et exceptionnel du bâtiment. Mais bien d'autres châteaux, parfois plus modestes, sont en vente en France ou ailleurs en Europe. C'est aussi le cas en Suisse, en particulier en Suisse romande où différents châteaux attendent leur nouveau châtelain.

Mais qui sont justement ces acquéreurs aussi particuliers que le sont les biens qu'ils convoitent? Et pourquoi investissent-ils autant d'argent dans un

château? Trois professionnels du marché de l'immobilier de luxe en Suisse romande témoignent.

Combien y a-t-il de châteaux à vendre en Suisse?

Pour paraphraser l'ancien humoriste français Fernand Reynaud et son «un certain temps» dans son sketch sur l'armée, nous répondrons «un certain nombre». Le site internet spécialisé www.swisscastles.ch répertorie près de 1100 châteaux existant en Suisse, dont 200 dans le canton de Vaud (c'est celui qui en compterait le plus dans le pays, selon la plate-forme) et 25 à Genève. Il est difficile de savoir, parmi ce millier de bâtiments historiques, combien son à céder. D'une part, parce que certains



Dorothée Peyrot
Directrice des ventes de Leonard Properties



Grégory Marchand
Directeur de Barnes pour la Suisse romande



Dino Moschovis
Directeur de Cardis Sotheby's International Realty

sont en fait plutôt de grandes maisons de maître, mais sont commercialisés sous le terme de «château» parce que plus vendeur: ainsi, pour certains spécialistes du luxe, la Villa des Bleuets à Prangins, appelée aussi château de Promenthoux et qui a été vendue vers la rentrée (lire notre édition du 30 septembre), entre dans cette catégorie des châteaux à écrire entre guillemets. D'autre part, parce que le marché des châteaux est une niche au sein du marché de l'immobilier de luxe, lequel se distingue traditionnellement par la grande discrétion (qui confine parfois à l'extrême) de ses acteurs (vendeurs, acheteurs, agents immobiliers, gestionnaires de fortune, avocats, notaires, etc.).

Certains châteaux à vendre sont proposés sur des sites internet immobiliers



accessibles par tout le monde; c'est le cas notamment des châteaux de Bavois, de Cottens à Begnins, de Gingins, de Hauteville (VD) ou encore de Thielle à Gals (BE). D'autres, au contraire, sont proposés dans le plus grand secret à des clients potentiels, lesquels peuvent se faire une première idée du bien en consultant un site internet dédié uniquement accessible par mot de passe.

Pourquoi les propriétaires de châteaux vendent-ils?

Il y a autant de raisons qu'il y a de châteaux. «Le plus souvent, les propriétaires de châteaux le sont devenus par héritage. Or, l'entretien d'un château coûte très cher. Certains n'en ont plus les moyens financiers. D'autres n'ont tout simplement plus l'envie de continuer à investir», explique Dino Moschovis, directeur de Cardis Sotheby's International Realty pour les régions de Genève et de la Côte vaudoise. «Cela peut être aussi une famille dans laquelle les enfants sont partis et où les parents se retrouvent



Le château de Thielle, à Gals, dans le canton de Berne (vue extérieure en haut et l'une des chambres en bas). Cette imposante bâtisse du XIIIe siècle a été rénovée en 2009. Elle présente 14 pièces réparties sur 1100 m² et un terrain de 5300 m². Le prix exact n'est pas communiqué. Barnes Suisse romande, qui est chargé de la vente, parle de «moins de 7 millions de francs». BARNES SUISSE

PUBLICITÉ

L'édition du samedi

+ GuideTV

+ ImmoPlus

Abonnez-vous

12 mois pour Fr. 198.-

Recevez **chaque samedi**, à votre domicile, votre quotidien et ses suppléments **GuideTV**, l'actu TV en un clin d'œil et **Tribune de Genève ImmoPlus**, le rendez-vous hebdomadaire de l'immobilier!

Tribune de Genève

L'actualité augmentée

Offre non cumulable, réservée aux particuliers non-abonnés résidant en Suisse. Accès au contenu numérique non inclus. TVA et frais de port inclus.

Profitez de cette offre exceptionnelle, abonnez-vous maintenant!

0842 850 150
Lu-ve 8h - 12h / 13h30 - 17h



Châteaux en Suisse romande



Le château de Gingins, dans le canton de Vaud (vue extérieure en haut et un salon en bas). Construite vers le milieu du XVe siècle, la demeure compte 14 pièces sur 1000m² et un terrain de 68 700m². Le prix n'est communiqué que «sur demande». La commercialisation est assurée par l'agence Caractère Courtage et Rénovation Immobilière. CARACTÈRE COURTAJE ET RÉNOVATION IMMOBILIÈRE

terrain (agricole ou forêt?) et sa superficie, les volumes du château qu'on peut exprimer en mètres cubes vu la hauteur sous les plafonds, l'ancienneté du bâtiment, son état de conservation et le montant des frais de rénovation à prévoir.»

Un château coûte-t-il vraiment si cher?

Inutile de dire qu'évidemment, cela dépend du château. Et que les prix seront toujours plus élevés que ceux de simples PPE ou de maisons individuelles classiques.

Certes, mais dans quelles proportions? La plupart du temps, les annonces de châteaux à vendre ne comportent aucun prix. Confidentialité oblige, les agences immobilières et les vendeurs se contentent de la mention «prix sur demande». Les spécialistes que nous avons interrogés nous indiquent que les prix des châteaux dont ils assurent la commercialisation en Suisse romande varient entre 2,5 et 70 millions de francs. La fourchette est très large. Toutefois, pour la tranche inférieure de celle-ci, c'est presque autant que certains grands appartements bourgeois à Genève ou certaines belles villas avec piscine dans le canton de Vaud (d'après nos observations).

Mais attention: il faut tenir compte aussi des frais de rénovation (les châteaux en ont souvent un gros besoin) et des frais d'entretien annuels. «Au total, ces frais peuvent parfois être plus importants encore que le coût d'acquisition», constate Dino Moschovis.

Quelle est la clientèle des acquéreurs de châteaux? Et pourquoi est-elle prête à dépenser autant?

À propriété particulière, clientèle particulière aussi. Celle-ci est fortunée, voire très fortunée, sans surprise. «Il s'agit d'Européens ou de Suisses ou d'étrangers domiciliés en Suisse avec un permis valable», indique Dorothée Peyrot, directrice des ventes chez Leonard Properties. «Cela dépend aussi des prix et des régions, précise Dino Moschovis. Les châteaux les plus chers se trouvent sur le bassin lémanique et attirent davantage les clients étrangers, tandis que les propriétés plus abordables sont situées à l'intérieur des terres et intéressent plutôt les acquéreurs potentiels indigènes.»

seuls dans une propriété dès lors devenue trop grande pour eux», ajoute Grégory Marchand, directeur de Barnes pour la Suisse romande.

Comment sont fixés les prix des châteaux?

Par définition, un château est un bien immobilier hors norme et unique. La détermination d'un prix est donc complexe. «Pour une villa, notre expertise nous permet de comparer avec un bien plus ou moins similaire qui s'est vendu dans le même quartier ou la même région. Cela n'est pas possible pour un château, car aucun château ne ressemble à un autre, sans compter le fait que ces demeures comportent souvent de vastes terrains, indique Grégory Marchand. On fait appel à des experts de l'évaluation immobilière de notre groupe, voire à des experts indépendants spécialisés dans les châteaux, mais ils sont très rares. Tant pour déterminer la valeur du foncier que celle du bâti, on utilise des critères rationnels: situation géographique du site, type de

Comme ses deux confrères, Dorothée Peyrot distingue deux types de clients: «Il y a ceux qui achètent un château pour le prestige. Et il y a ceux qui sont de vrais passionnés d'histoire et de vieilles pierres, et qui acquièrent dans une optique de préservation du patrimoine». Grégory Marchand observe, pour sa part, que «des clients européens cherchent particulièrement des châteaux qui ont une histoire et une âme».

Quid de la spéculation? «Il y en a très peu sur ce marché. La majorité des acquéreurs de château n'achète pas dans cette optique, répond Dorothée Peyrot. Ces demeures sont très difficiles à revendre. Certaines peuvent rester des années sur le marché avant de trouver preneur. Un château est onéreux, mais aussi très contraignant: ces bâtiments étant souvent protégés par les autorités, leur rénovation et leurs éventuels travaux de transformation et/ou de personnalisation sont soumis à des autorisations des services de l'Etat. Leurs propriétaires ne peuvent donc pas faire ce qu'ils veulent». En conséquence, acheter un château dans le but de le revendre en espérant réaliser un bénéfice est un pari très risqué, estiment en substance nos trois intervenants.

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève

Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Pierre Ruetschi
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel immo@tdg.ch
Announces immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Busigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
CIL Centre d'impression Lausanne SA,
homegate AG, ImmoStreet.ch SA, LC
Lausanne-Cité SA, Société de Publications
Nouvelle SPN SA

C'est votre droit

Le Fisc majore la valeur de mon bien. Normal?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question de Stéfano. L., à Genève: «Propriétaire d'un immeuble locatif à Genève, je constate que la valeur fiscale de mon bien est artificiellement augmentée par l'administration alors que les loyers que je perçois ont diminué. Est-ce normal que la valeur de mon immeuble soit ainsi majorée, ce qui implique une hausse de mes impôts? Il s'agit d'une préoccupation constante pour la Chambre genevoise immobilière. Le

terme immeuble locatif désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux. Contrairement aux villas et aux appartements dont la valeur fiscale est déterminée sur la base de valeurs historiques majorées périodiquement par l'Administration, les biens immobiliers locatifs, eux, sont évalués lors de chaque exercice fiscal. Cette valeur fiscale est calculée en capitalisant l'état locatif annuel, c'est-à-dire en le divisant par un taux fixé par le Conseil d'Etat en application de la loi. Ces dispositions légales imposent la fixation des taux de capitalisation d'une période sur la base des transactions observées sur le marché immobilier entre le 1er janvier de l'année précédente et le 30 juin de l'année fiscale en cours.

Une brève analyse de l'évolution des taux de capitalisation permet de constater que ces derniers n'ont cessé de diminuer depuis l'an 2000 (passage d'un taux unique à 8,5% et 3,30% dès 2017). Mathématiquement, cette baisse se répercute par une augmentation des valeurs fiscales immobilières, et donc une hausse importante de l'impôt sur la fortune. Dans le cas de notre lecteur, son impôt sur la fortune pour ce seul immeuble passe de 38 250 francs à 49 530 fr en une seule année entre 2016 et 2017, indépendamment de la diminution de ses loyers.

Il résulte de cette analyse que le mécanisme législatif applique un principe: celui de viser l'alignement de la valeur fiscale des immeubles locatifs sur les données statistiques des transactions observées. Cela est lourd de conséquences pour les propriétaires d'immeubles locatifs. Ces derniers doivent décaisser chaque année une somme d'argent toujours plus importante, en contrepartie d'une plus-value virtuelle.

Pour changer cette situation, seule une modification de la base légale est envisageable. Le Conseil d'Etat devrait l'envisager en convainquant la majorité populaire qu'il faut préserver la substance fiscale qui menace d'être épuisée. L'adage est bien connu trop d'impôt tue l'impôt!

www.cgionline.fr

PUBLICITÉ

Tribune de Genève

Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève



Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Genève



Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil,
secrétaire général de
la Chambre genevoise
immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil,
Chambre genevoise
immobilière



Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique «C'est votre droit».