

Prix de l'immobilier en Essonne : et pourquoi pas un appartement dans un château ?

Le département ne compte pas moins de 118 châteaux. Au fil des années, certains d'entre eux ont été transformés en copropriété, offrant une vie dans un cadre unique à leurs propriétaires. Une vie de châtelain qui a tout de même un coût, avec des charges qui peuvent s'avérer élevées.

Notre dossier sur les prix de l'immobilier en décembre

- [Ces villes où les prix ont le plus baissé en Île-de-France](#)
- A Paris, d'un quartier à l'autre du XVIIIe, les tarifs varient de plus 2000 euros/m2
- Regain d'intérêt pour les biens de luxe dans les Hauts-de-Seine
- En Seine-Saint-Denis, des prix qui font le grand écart
- Val-de-Marne : une dégringolade de 19 % à Chennevières et Boissy-Saint-Léger
- Les crues à répétition en Seine-et-Marne, un frein pour le marché ?
- L'accession sociale à la propriété gagne du terrain dans les Yvelines
- Dans le Val-d'Oise, les bords de l'Epte séduisent
- La vie de château en Essonne : attention aux charges !
- Oise : faute de terrains, les constructeurs s'intéressent aux jardins des particuliers

Imaginez-vous vivre dans un appartement de 159 m2 niché au sein d'un château du XVIIIe siècle, entouré par 2 ha d'espaces verts « ponctués d'essences centenaires ». Pour 389 000 euros, il est possible de s'offrir une vie de château, à seulement 50 km au sud-ouest de Paris, dans la commune de Saint-Hilaire, en Essonne.

L'annonce, publiée par Espaces Atypiques, une agence immobilière spécialisée dans les biens exceptionnels, fait saliver. « Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une chaleureuse pièce d'accueil servant de vestiaire dans laquelle trône un escalier en chêne. Plus haut, en demi-palier, une chambre bibliothèque, aux teintes douces de vert amande, annonce toute l'authenticité des lieux avec son parquet en chevron, sa cheminée de marbre et ses volets intérieurs. »

Un cadre unique, de très beaux volumes, un parc historique...

Cet appartement un duplex, propose une pièce de vie de 45 m2 « entièrement vêtue de tomettes », et de deux pièces de nuit au charme rustique dont une chambre de 21 m2. La cuisine parquetée, équipée de grands placards de rangement, offre une vue imprenable sur le parc.



Si l'Essonne ne compte pas moins de 118 châteaux sur son territoire, ce type d'annonce reste « sous-estimée », selon Guillaume Havaux, le directeur d'Espaces Atypiques. Il y a pourtant de nombreux atouts. « Les propriétaires peuvent vivre une vie de château en réduisant les contraintes des châtelains seuls, assure-t-il. Ils vivent dans un cadre unique, dans de très beaux volumes, avec bien souvent de grandes hauteurs de plafond et un parc historique. »

Comme cet appartement de 107 m², mis en vente en juin à proximité d'Arpajon pour 269 000 euros. « C'est le prix d'un T3 avec, là, une pièce de vie d'environ 55 m² et d'une chambre de 25 m² donnant sur un parc de 1,5 ha. On ne trouve pas cela partout. » Ces dernières années, ce directeur a géré une dizaine d'annonces similaires. Les acheteurs, « ce sont souvent des Parisiens qui veulent s'offrir une vie avec de l'espace, de la verdure, sans devoir pour autant gérer l'entretien du jardin. »

Des charges et un entretien qui coûtent

Un lieu de vie extraordinaire qui a quand même un coût : celui d'entretenir un tel patrimoine. À Saint-Hilaire, les charges s'élèvent à 650 euros par mois. « Mais elles prennent en compte l'eau, l'électricité, la taxe foncière et l'assurance, précise Guillaume Havaux. Avant d'acheter, il est important de se renseigner sur les travaux qui ont déjà été réalisés. »

À Guigneville-sur-Essonne, ce sont bien les charges qui font redescendre sur terre les rêveurs. Au troisième et dernier étage du château de la Michaudière, construit en 1878 avant d'être réhabilité en 1959 en copropriété, un studio de 27 m² est mis en vente depuis plus de six mois. Le prix pour vivre dans un écrin de verdure de 10 ha ? 98 000 euros. Les charges ? 120 euros par mois, sans compter la taxe foncière de 335 euros.

« Une telle annonce, cela attise forcément la curiosité, a remarqué Thomas D'Amico, le gérant de deux agences Stéphane

Plaza, à Lardy et Mennecey. Mais une fois les calculs faits, ils se rendent compte qu'ils ne peuvent pas assumer de telles dépenses. Pour ce type de studio, ce sont des acquéreurs qui veulent louer. Là, ils pourront le proposer en moyenne à 600 euros charges comprises. Mais les travaux exceptionnels pour entretenir un tel patrimoine resteront à leurs charges. Par exemple, la dernière rénovation de la toiture s'est élevée à 350 000 euros. »



Laura en sait quelque chose. Il y a sept ans, avec son conjoint, elle a acheté un appartement de 100 m² au deuxième étage d'un château du nord de l'Essonne. Le couple cherchait une maison. Avant d'avoir « un coup de coeur en poussant la porte » de cette ancienne chambre de bonne réaménagée.

« C'est notre premier achat. À l'époque, on ne s'est pas posé de question sur les coûts d'entretien, se souvient-elle. Depuis, on s'est aperçu qu'un tel bâtiment se dégrade. Et qu'il faut investir pour le préserver. C'est beaucoup d'argent, mais après réflexion on a le sentiment qu'on participe à la sauvegarde d'un patrimoine historique. Et on vit dans un cadre unique, avec un parc presque rien qu'à nous. C'est idéal pour nos enfants. »

Et cet investissement peut potentiellement rapporter. Selon une estimation récente, leur bien pourrait être vendu entre 11 % et 32 % plus cher qu'il y a sept ans. « On n'est pas inquiet. Un tel lieu ne laisse pas insensible. On sait qu'on trouvera toujours preneur. »