



Onirique.
À partir de 200 000 euros, ces géants de pierre attirent des amateurs de placements atypiques en quête d'histoire... et de rentabilité. Comme avec le château de Mallière, situé à Baucouze, près d'Angers, et mis en vente par Espaces Atypiques.

La vie de château, un rêve pas si fou

Et si votre prochaine maison était flanquée de tours, de voûtes en pierre et d'une enfilade de salons? Ce type de placement atypique fascine, à condition d'avoir les reins solides.

Par **Sandra Mathorel**

S'offrir un château, un vrai, avec tourelles et pont-levis était un rêve de gosse. En 1991, Daniel P., alors ingénieur-architecte, et son épouse Martine cassent leur PEL pour une bâtisse médiévale érigée entre le XIII^e et le XV^e siècle : le manoir de Classé, situé à cinquante minutes au nord du Mans. S'il manque la célèbre porte défensive à chaînes, les tours, les vitraux, les pièces immenses, les plafonds décorés et les sols en tomette sont bien là. D'anciennes douves où coule une rivière encadrent une partie des douze hectares de terrain et son verger remarquable. Las, après vingt-cinq ans de lourdes rénovations, les propriétaires ont finalement mis en vente leur « maison de campagne ». Trop coûteuse, trop lourde à gérer pour Martine, désormais veuve, et ses deux filles, peu enclines à devenir châtelaines à temps plein. Après tout, c'était le projet de vie de leur papa, non le leur.

Faut-il forcément être un passionné pour se lancer dans l'achat d'un château? Être fou de vieilles pierres, de couloirs démesurés, de boiseries, de cheminées monumentales et de courants d'air imprévisibles est tout de même un plus. « *Quand on entre dans un château, on met un pied dans l'histoire* », aime à répéter Stéphane Aguiraud, président du groupe Mercure, réseau immobilier spécialisé dans ce

type de domaines depuis les années 1980. Le choix est vaste : la France compterait environ 45 000 châteaux, soit plus d'un par commune. Selon le ministère de la Culture, près de 11 000 d'entre eux sont des Monuments historiques. Une classification aussi positive – pour ses avantages fiscaux qui attirent les acquéreurs – que handicapante. Et pour cause, les travaux ne peuvent être entrepris sans l'intervention d'un architecte des Bâtiments de France.

De 200 000 euros à 26 millions d'euros

Environ un millier de châteaux sont en vente dans l'Hexagone, si l'on totalise les annonces des réseaux de prestige (Barnes, Belles demeures, Daniel Féau, Patrice Besse, Sotheby's...). Il y en a pour tous les goûts et tous les portefeuilles. Le fait que chacun soit unique et possède son caractère est aussi ce qui attire les acheteurs.

« Notre ticket d'entrée actuel est à 199 000 euros seulement, informe Stéphane Aguiraud. Il s'agit d'un joli château du Lauragais, avec deux tours et une cour d'honneur, édifié au XI^e siècle dans la campagne toulousaine. » Avec un tel prix, rarement aussi bas pour ce type de bien, il est évident que les travaux de remise en état sont colossaux : prévoir un budget d'au moins un million pour retaper les 15 pièces et les 600 mètres carrés... Habituellement, les premiers prix se situent plutôt autour de 450 000 euros pour un bien en état relativement bon. Il faudra toutefois compter au moins deux fois plus pour un château de la Belle au bois dormant, à l'image de ce château de style Louis Philippe, construit en 1823 près de Poitiers. Une exclusivité du groupe Mercure, parée de pierres blanches, de toits en ardoise, de quatre tourelles à chaque extrémité du bâtiment central, qui trône au cœur d'un domaine de plus de 43 hectares.

Sans parler de cette fortification dont l'histoire est exceptionnelle. « C'est Charlemagne lui-même qui a fait construire les fondations de ce château pour son fils en l'an 800, sur une colline de l'Allier », raconte Stéphane Aguiraud. « Il nécessite aujourd'hui entre 2 et 5 millions d'euros de travaux pour qu'il retrouve de sa superbe. Les propriétaires actuels l'ont acquis en 1969 ! Leur âge ne permet plus d'y rester », détaille l'expert. À l'extrémité, les plus argentés préféreront peut-être un somptueux château Renaissance situé en Sologne, d'inspiration néogothique, de 3000 mètres carrés habitables, 52 hectares de terrain, dont 41 de forêt, entièrement rénové dans les règles de l'art au prix de... 26 millions d'euros chez [Espaces](#) atypiques.

Un château, oui, mais rentable !

Château, manoir ou domaine viticole, ces biens d'exception n'échappent pas à la règle d'or qui prévaut en immobilier : l'emplacement. Mais d'une façon un peu différente. À défaut de disposer de transports en commun ou de commerces en bas de chez soi, les acheteurs recherchent une certaine proximité avec les réseaux ferroviaires, autoroutiers, voire aéroportuaires. Pour des raisons pratiques, à l'évidence : être situé relativement proche d'un pôle économique attire davantage de clientèle.

Il est loin désormais le temps où la noblesse française se complaisait dans les salons grandioses de ces bâtisses. « Il existe encore quelques familles résistantes, qui ont les moyens financiers d'entre-

tenir leur propriété sans aide extérieure. Mais quasiment plus personne aujourd'hui n'achète un château "seulement" pour y vivre. Les acquéreurs savent qu'il y aura de gros travaux tous les ans : plusieurs centaines de mètres carrés de toiture à refaire, une tour à sécuriser, des vitraux à réparer... », rapporte Mickaël Gabourg, directeur zone grand ouest – dont le Périgord, territoire riche en patrimoine médiéval – du réseau Espaces atypiques. Tous veulent désormais rentabiliser et couvrir à minima ces coûts.

Les propriétaires de monuments historiques ont le gros avantage de bénéficier de la déduction sur leur revenu global du montant des travaux réalisés. À condition de conserver le bien au moins quinze ans. Il faut sinon se tourner vers d'autres solutions : organiser des visites (et faire payer l'entrée), louer les lieux pour des tournages (via l'agence We are scene, par exemple) ou, plus classique, mais rentable, pour des séminaires d'entreprises, des mariages et autres événements familiaux. *« Les chambres d'hôte, en revanche, sont beaucoup moins souvent évoquées car elles imposent trop de contraintes »,* remarque Mickaël Gabourg. De l'avis des professionnels, la plupart des acheteurs de châteaux ne se lancent plus tête baissée dans ce type de projet. Il découle d'un rêve... mûrement réfléchi. 🍷