

Dossier Bien investir dans la pierre

# Rêver la vie DE CHÂTEAU

DEVENIR CHÂTELAIN, PERPÉTUER LA MÉMOIRE D'UN LIEU HISTORIQUE NÉCESSITE DE LA PASSION  
ET UNE ATTENTION TOUTE PARTICULIÈRE. ÉTAT DES LIEUX ET CONSEILS D'EXPERTS.

**R**ien de plus séduisant que l'idée de vivre dans un château, un symbole de prestige, d'histoire et de grandeur. Que ce soit pour le plaisir de jouir d'un cadre majestueux, pour la renaissance d'un patrimoine familial ou même pour un projet de reconversion professionnelle, la vie de château attire de nombreux passionnés. Mais acheter et restaurer ce type de bien, surtout en France, n'est pas un simple rêve. Il comporte des défis spécifiques, financiers comme techniques, mais aussi des opportunités exceptionnelles.

## LA PASSION AVANT TOUT

Ces demeures ont un pouvoir d'attraction indéniable, mais pourquoi sont-elles tant recherchées ? Olivier Brunet, directeur de Barnes Propriétés et Châteaux, résume cette passion : « *Les acheteurs français de châteaux sont avant tout des passionnés.* » Cet édifice ancien incarne la reconquête d'un héritage, l'opportunité de devenir propriétaire d'un lieu chargé d'histoire et de l'intégrer dans son quotidien. Pour ces acquéreurs, le château est souvent un havre de paix, un lieu où l'on se ressourcerait le week-end ou pendant les vacances, un bastion historique de la famille. Pour les acheteurs étrangers, cette quête prend souvent une autre forme : celle de l'acquisition d'un « bout de l'histoire de France ».

Un château devient le symbole de l'immersion dans le patrimoine culturel et historique du pays, une pièce rare et magique de l'architecture française. Olivier Brunet ajoute : « *Nous avons vendu 250 châteaux au cours des 5 dernières années, du Languedoc jusqu'aux Hauts-de-France.* » Leur diversité est impressionnante : certains, d'une superficie de plus de 1000 mètres carrés, se trouvent dans le sud de la France, près de Montpellier, et sont souvent des constructions anciennes qui nécessitent de lourds travaux de rénovation. D'autres, plus accessibles, se situent dans des régions rurales à une heure de Paris, avec des prix variant entre 350 000 et 15 millions d'euros, selon les spécificités et la localisation du bien, confie le directeur de Barnes Propriétés et Châteaux.

## LES DÉFIS DE LA RESTAURATION ET DE L'ENTRETIEN

La reconversion de ces biens ne se fait pas sans défis. Si les châteaux séduisent pour leur histoire, leur beauté et leur potentiel, leur entretien est un véritable casse-tête, comme l'explique Olivier Brunet. Les travaux nécessaires peuvent être d'une envergure considérable, qu'il s'agisse de restaurations simples ou de reconversions complexes dans des projets professionnels comme l'hôtellerie ou les loisirs. En effet, certains propriétaires optent pour une transformation de leur bien afin de le rentabiliser tout en lui donnant une nouvelle vie. Cette dynamique, qui a émergé depuis trois à quatre ans, permet de redonner un souffle à des bâtiments dont les coûts d'entretien sont élevés. Le groupe **Patrice Besse** est spécialiste dans le domaine et la régénération du patrimoine est une véritable tendance. Redonner vie à d'anciens édifices pour en faire de nouveaux lieux

ESPACE ATYPIQUE



Ce château, situé au cœur du vignoble de Savennières (49) près d'Angers, date de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. 1200 000 €, Espaces atypiques.





Château gascon du XVIII<sup>e</sup> siècle à proximité de Pau (64) et finalrophe du Gers. 1890 000 €, Barnes. Ci-dessous, son salon d'été dans l'orangerie.

Penser à une reconversion professionnelle du bien peut être judicieux



BARNES, JUNOT, SOTHEBY'S INT REALTY



Ci-dessous, château du XVI<sup>e</sup> siècle remanié au XIX<sup>e</sup> près de Vannes (56). 1470 000 €, Junot Châteaux & Patrimoine.



En haut, château du XIV<sup>e</sup> siècle à Usinens (74) ayant appartenu aux comtes de Genève. 4 300 000 €, Sotheby's International Realty.

de vie, voire des tiers lieux est dans l'air du temps. Factuellement, et si l'on n'y prend garde, le coût d'une rénovation peut atteindre des sommets. Cela concerne notamment la mise aux normes, l'installation de sanitaires modernes, ou encore l'adaptation aux besoins d'aujourd'hui, tout en respectant l'intégrité historique du bien. L'aspect fiscal est également un point de vigilance : la fiscalité locale et les assurances peuvent rapidement devenir un casse-tête pour les propriétaires. Cependant, des aides financières existent pour soutenir ceux qui entreprennent des travaux de restauration.

#### DES SOLUTIONS FINANCIÈRES POUR LA RESTAURATION DE TELLES DEMEURES

Dans ce contexte, des structures comme la Fondation Mémée, dirigée notamment par Benoît Bassi et Jean de Lambertye, offrent une aide précieuse aux propriétaires de châteaux. Cette fondation, créée en 2008, soutient financièrement les projets de restauration en apportant des fonds complémentaires, souvent en partenariat avec des mécènes. Jean de Lambertye insiste sur la nécessité de mobiliser des financements à la fois publics et privés pour préserver le patrimoine, notamment dans les zones rurales où l'on trouve la majorité des châteaux. Les régions, en particulier, jouent un rôle clé dans le financement de ces projets. La France dispose de fonds européens et régionaux pour soutenir la restauration de monuments historiques. L'appel à projets lancé par les collectivités locales et la mise en place de programmes de financement public sont des leviers efficaces pour alléger le coût des travaux. De plus, le régime fiscal des monuments historiques permet de déduire certaines dépenses liées à la restauration. Cela permet de rendre les projets de réhabilitation plus accessibles et d'encourager de nouveaux

propriétaires à investir dans la préservation du patrimoine. Jean de Lambertye recommande aux propriétaires de se renseigner sur ces dispositifs pour optimiser leur financement et de se tourner vers des mécènes pour trouver des solutions créatives de financement.

#### LES CONSEILS PRATIQUES POUR VIVRE DANS UN CHÂTEAU

Si la perspective de vivre dans ce type de demeure est enthousiasmante, elle ne va pas sans une bonne dose de préparation. Voici quelques conseils pratiques pour ceux qui rêvent d'une vie de château.

Tout d'abord, bien évaluer le projet : Avant de se lancer dans l'achat d'un château, il est crucial de faire un diagnostic détaillé du bien. Il faut envisager l'ensemble des travaux à réaliser, de la rénovation de la toiture à la mise aux normes des installations électriques. La mise en œuvre d'un projet de restauration nécessite souvent l'intervention de spécialistes dans le domaine du patrimoine historique.

Ensuite, gérer les coûts : Vivre dans un édifice ancien implique des coûts d'entretien récurrents, bien au-delà du prix d'achat. Ce n'est pas uniquement la rénovation qui peut être coûteuse, mais aussi le chauffage, l'entretien des espaces verts, et la maintenance des bâtiments. L'électricité et le chauffage peuvent représenter une part importante des dépenses, surtout dans des bâtiments anciens mal isolés.

Penser à la reconversion : Si l'idée de rénover et de vivre dans un château peut suffire à certains, pour d'autres, il peut être judicieux de penser à une reconversion professionnelle du bien. L'hôtellerie de luxe, la location pour des événements ou même l'ouverture au public sous forme de visites peuvent offrir une rentabilité intéressante.

ooo



ooo Penser à l'inclusion et à l'accessibilité : Un des enjeux majeurs pour les propriétaires de châteaux est de réfléchir à l'inclusion et à l'accessibilité des personnes en situation de handicap. La restauration de ce type de demeure doit parfois intégrer des aménagements spécifiques pour répondre aux normes d'accessibilité. Jean de Lambertye souligne l'importance de penser l'inclusion dans les projets de restauration, avec l'aide de mécènes et des partenaires spécialisés.

Prendre soin du patrimoine naturel : La vie dans un château ne se limite pas à la structure du bâtiment. Il faut également prêter attention à l'environnement naturel, notamment aux jardins, aux bois et aux prairies qui entourent souvent ces bâtiments. La préservation de la biodiversité, des paysages et des jardins historiques est également un élément clé de la gestion d'un tel bien.

#### L'ACCOMPAGNEMENT

La vie de château est un rêve pour beaucoup, mais entre la passion de la reconquête du patrimoine, les travaux de rénovation souvent lourds, et les exigences financières et légales, l'aventure peut sembler complexe. Toutefois, avec une bonne préparation, des conseils adaptés, et l'aide d'institutions comme la Fondation Mériemée, voire des spécialistes comme le groupe Patrice Besse, le groupe Mercure, le cabinet LeNail, il est possible de réaliser ce rêve. Que l'on choisisse de vivre dans un château pour son histoire, son prestige ou son potentiel de reconversion, chaque projet est unique et mérite une attention particulière pour le préserver et lui redonner vie. O.M. ■

Château du XVI<sup>e</sup> siècle  
à Auneau (28). De style  
Renaissance, cette  
demeure située à une  
heure de Paris est  
nichée dans un écrin  
de 60 ha de verdure.  
22 millions d'€,  
Sotheby's  
International Realty.



CHRISTOPHE CHAVAN POUR PROPRIÉTÉS PARISIENNES SOTHEBY'S IR; MERCURE FORBES GLOBAL

Il faut aussi  
prêter attention  
à l'environnement,  
notamment aux  
jardins et aux bois



## Le château de Cordès

Parmi les plus beaux châteaux vendus récemment, le groupe Mercure a vendu le château de Cordès. C'est l'un des plus beaux monuments historiques de la région Auvergne. Érigé au XVIII<sup>e</sup> siècle, ce monument historique de 795 mètres carrés, classé et préservé, est un exemple parfait de l'architecture classique française. Ce bien d'origine

médiévale a été restauré selon les méthodes italiennes du XVIII<sup>e</sup> siècle. Il dispose d'un parc de plusieurs hectares dessiné en 1695 par André Le Nôtre, le jardinier de Louis XIV de 1645 à 1700. Le domaine s'étend sur 9 hectares, et offre des jardins à la française, des bois, des bassins et fontaines, un ruisseau, des prairies et un bel étang.