

Acheter un château pour le prix d'un pavillon c'est possible !

Pour qui n'a pas peur des travaux ni des courants d'air, il existe un marché très sérieux et plutôt dynamique de la vente de châteaux. Près de 1.000 biens cherchent preneur, à des prix très accessibles rapportés au mètre carré.

Sa famille, ses collègues, ses amis: tout le monde était prévenu. «Un jour, je sauverai une ruine», répétait depuis des années Cédric Mignon, prenant soin de conjuguer son rêve au futur, plutôt qu'au conditionnel. En 2016, ce cadre dirigeant de la banque a finalement sauté le pas. Pour 600.000 euros, lui et sa femme ont acheté le château de Meauce, en Bourgogne, sur les bords de l'Allier. Trois belles tours, une architecture tout en rondeur et près de 1.100 mètres carrés de vieilles pierres datant du XIII^e siècle. Rapporté à la surface, le monument classé aura coûté moins de 600 euros le mètre carré. Imbattable pour une résidence secondaire !

Une aventure de restauration

A ce prix-là, forcément, le château n'est pas dans un état flamboyant. Rustines sur la toiture, planchers hasardeux, huisseries défailtantes, le bâtiment nécessite une importante restauration. «Plusieurs fois le prix d'acquisition», souffle le nouveau châtelain, dont une partie a pu être financée par des subventions liées au patrimoine. Pendant cinq ans, lorsqu'il venait au domaine pour surveiller les travaux, le couple a dû loger dans l'ancienne maison de la couturière, un petit 75 mètres carrés... Pas de quoi entamer l'enthousiasme de Cédric Mignon, animé d'une passion brûlante pour le patrimoine. «Nous avons vécu pleinement notre aventure de restauration», raconte-t-il aujourd'hui.

>> Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur de crédit immobilier

Comme lui, beaucoup d'amoureux de vieilles pierres envisagent de se lancer. **Patrice Besse, un des spécialistes de l'immobilier de caractère, estime disposer d'un fichier de 50.000 acquéreurs potentiels. Un marché de niche, mais pas forcément de riche. Car une part non négligeable de ces biens affiche un prix relativement accessible. Un manoir de village dans un département reculé peut se vendre à partir de 300.000 euros. «Le château reste l'immobilier le moins cher de France», assure Patrice Besse, dont les équipes vendent chaque année une trentaine de ces demeures. Début juin, son agence spécialisée dans l'immobilier de caractère proposait 10 biens à moins de 600.000 euros.**

Des châteaux abordables dans l'Allier ou la Creuse

Bien sûr, la localisation fait grandement osciller la facture. Ceux qui voudraient être en région parisienne devront avoir les poches bien remplies. Mais dans l'Allier ou la Creuse, des biens fantastiques cherchent preneur à des tarifs raisonnables. L'état du bâtiment est également un paramètre important quand il s'agit de fixer le prix. Il y a notamment un marché pour les ruines, avec des offres à partir de 100.000 euros et un public d'amateurs, à l'instar du nouveau châtelain de Meauce, prêt à se retrousser les manches.

Charge à ceux qui se lancent d'avoir fait estimer les travaux par une entreprise qui s'y connaît et d'avoir en tête les coûts d'entretien annuel. **«Il faut prévoir entre 10.000 et 20.000 euros, en comptant la taxe foncière et un peu de chauffage, mais je conseille à ceux qui cherchent le confort parisien de passer leur chemin», souligne Patrice Besse.** Dernier point de vigilance: la taille du parc et des dépendances. Si les vieux corps de ferme apportent beaucoup de charme à un ensemble architectural, les rénover ou juste financer leur entretien peut brûler beaucoup de cash... Pour des surfaces qui, hors activité de mariages, ne s'avèrent guère utiles. Pour habiter dans un décor de carte postale, il faut bien souvent être doté d'une bonne Carte bleue, dorée de préférence.

>> Notre service - Rénovation énergétique : calculez le montant de vos aides (MaPrimeRénov', CEE...) et trouvez le bon artisan pour vos travaux



Le château de Meauce, en Bourgogne. ©Cédric Mignon