Le Parisien

Immobilier : devenir châtelain, combien ça coûte ?

SeLoger a compilé les différentes annonces de châteaux à vendre par région pour avoir un panorama des prix. Nous avons visité celui de Claire Paupe, dans l'Aube.

Par **Sébastien Thomas**

Le 25 septembre 2020 à 08h45

Et si, finalement, un château, ça ne coûtait pas si cher ? C'est ce qu'a voulu mettre en avant SeLoger dans son étude. C'est en Auvergne que le prix moyen est le moins élevé, soit 1 132 152 euros. Ensuite, on trouve Midi-Pyrénées (1 134 682 euros) puis la Bretagne (1 295 922 euros).

Si l'on entre dans le détail des départements, il est possible de trouver des châteaux très abordables. Par exemple, dans la Drôme où le prix moyen s'élève à 690 905 euros. La Nièvre arrive seconde avec 755 325 euros et ensuite la Charente-Maritime (788 297 euros).

« Le prix d'un trois-pièces à Paris »

Mieux. Ramené le prix au mètre carré, c'est vraiment une affaire. « Pour le prix d'un trois-pièces à Paris, vous pouvez devenir propriétaire d'un château, souligne Michel Lechenault, rédacteur en chef du site Bellesdemeures.com. Alors c'est sûr, il y a de fortes disparités, c'est pourquoi nous avons pondéré les chiffres. »

A l'autre bout du tableau des prix, il y a les régions qui demandent beaucoup plus d'investissement. La plus chère d'entre elles est Provence-Alpes-Côte d'Azur, où devenir châtelain coûtera en moyenne 3 853 130 euros. Ensuite l'Ile-de-France, avec un tarif de 3 431 827 euros. Enfin, le Languedoc-Roussillon clôture le trio avec une moyenne à 2 544 297 euros.

Mais on peut trouver bien plus cher si on regarde par département. En première place se situe la Haute-Savoie, avec une moyenne de prix établie à 5 703 086 euros, puis viennent le Var (4 826 150 euros) et le Val-d'Oise, on se situe à 4 249 118 euros.

Si le coût d'achat est un critère, c'est loin d'être le plus important. « Il faut vraiment être attentif à l'entretien car ça chiffre vite », prévient Michel Lechenault. Selon l'étude de SeLoger, il faut compter entre 2000 et 150 000 euros par an. La fourchette est large, mais elle est à l'image de la diversité des châteaux.

« Il faut bien comprendre dans quoi on s'engage, rappelle Patrice Besse, à la tête de son agence spécialisée en biens de luxe. Certains ont voulu faire chambre d'hôtes et ont fini par craquer car cela demande beaucoup de travail physique et laisse peu de vacances. » Même si c'est un bon un moyen de financer l'entretien. Tout comme les séminaires et les mariages.

N'achetez pas près de l'autoroute !

Autre critère primordial, l'environnement. Il est important de connaître la taille du domaine. « Quand vous achetez un château, vous cherchez aussi la sérénité et le calme, poursuit le professionnel. Si vous avez beaucoup de terrain, vous êtes relativement protégé des (mauvaises) surprises

urbanistiques. En revanche, si vous n'avez qu'un ou deux hectares, vous avez moins d'assurance. »

Etant un marché de niche, les châteaux ne devraient pas connaître de bouleversements importants au niveau des prix car il ne s'agit pas d'un secteur spéculatif. D'autant que les édifices ne manquent pas. Rien que sur son site, Patrice Besse en propose plus de 800 à la vente.

Le château de Droupt-Saint-Basle, dans l'Aube, a conservé ses douves et deux ponts-levis. DR

Le château de Claire Paupe se trouve à Droupt-Saint-Basle, dans l'Aube, à une petite trentaine de kilomètres au nord de Troyes. Sans l'intervention de son mari, notaire, décédé il y a cinq ans, ce pan entier de l'histoire de France aurait été remplacé par un lotissement pavillonnaire, selon la volonté de son propriétaire précédent.

« Quand il a appris le projet, Jean-Pierre a eu une brique dans le ventre. Sans cela, il ne l'aurait peut-être pas acquis. » C'était en 1983. Aujourd'hui, la sémillante septuagénaire voudrait se rapprocher de ses enfants et souhaite vendre ce bien exceptionnel pour 2,3 millions d'euros.

Son château de 1500 mètres carrés date du XVIe et du XVIIIe siècle, cette dernière partie du bâtiment ayant été entièrement refaite. Il est équipé d'un double pont-levis opérationnel et de douves. Il bénéficie d'un jardin à la française et d'un potager autour desquels se trouvent un pigeonnier, une grange, une armurerie et une salle de garde. Mais ce qui surprend le plus le visiteur est l'incroyable qualité du travail de rénovation entrepris par la famille Paupe.

Il faut dire que Claire connaît son château sur le bout des pierres. Et pour cause, avec son mari et ses quatre enfants, elle les a quasiment toutes rénovées. « Nous avons toujours fait des travaux. Jean-Pierre, très méticuleux, souhaitait tout refaire avec les techniques de l'époque, car lorsqu'il a racheté le bâtiment, pour 500 000 francs (l'équivalent de 156 000 euros en tenant compte de l'inflation), il était dans un état épouvantable. »

La salle à manger est dotée d'un authentique poêle en céramique. Mais le chauffage marche aussi ! LP/S.T.

Durant les dix premières années, la famille n'a pu occuper qu'une aile du château, connue sous le nom du pavillon de la marquise. Le reste n'était pas habitable. Et durant toutes ces années, la famille a tout investi dans le

« Nous avons quasiment tout chiné à l'extérieur. Les portes, les cheminées, les volets, les boiseries… et le péché mignon de mon mari, les serrures, toutes d'époque. Il a aussi acheté des machines de professionnels, en salle des ventes, pour travailler le bois. Mais comme il voulait aussi du confort, Jean-Pierre a cassé tous les sols d'une part pour les remplacer par de la pierre d'époque mais aussi pour faire passer le chauffage. Il a posé 67 km de fils électriques. »