

**SPÉCIAL IMMOBILIER**

**Patrice Besse**

## « Le rêve d'être châtelain(e) »



Corbèlin (Nièvre)  
Château XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> s.,  
300 m<sup>2</sup>, classe MII,  
4 ha, jardin  
Renové, vendu 2,4 M€

**Le Point:** Pourquoi le regain des châteaux ?

**Patrice Besse:** Une augmentation récente de la mise en vente de châteaux de famille, donc de l'offre. Une définition du luxe de plus en plus liée à l'espace et non à ce qui brille. Maîtriser son environnement était déjà important avant le Covid, c'est devenu une exigence. Ajoutez à cela la notion d'« investissement plaisir » : la valeur des châteaux rapportée au mètre carré est certainement la moins élevée du marché immobilier, toutes catégories confondues. Investir dans un château est rarement une mauvaise affaire, même sans être souvent une bonne affaire. Dans les deux cas, être châtelain(e) est un moment de plaisir intense, une expérience de vie unique, que décrivent tous nos clients. Enfin, le télétravail permet de transformer ces bâtiments en résidence semi-principale, ce qui les rend utilisables une grande partie de l'année, même pour ceux qui sont le plus isolés.

**Qui les achète ?**

Les nouveaux occupants viennent de partout. Leur utilisation commerciale et culturelle permet d'en payer les frais d'entretien. Certains modèles économiques apportent même suffisamment de revenus pour en vivre. Le châtelain devient alors un chef d'entreprise et l'aventure tente un public de plus en plus nombreux : cadre supérieur stressé qui change de vie, retraité passionné, startupeur en quête de sens... Nous avons même actuelle-



**Patrice Besse**  
Président  
du groupe  
immobilier  
Patrice Besse

ment plusieurs clients qui stockent ce foncier à moindre prix. Certains y développent des activités commerciales, d'autres les conservent dans leur patrimoine sans leur chercher un usage particulier. Nous pouvons presque parler de « châteaux-valeur refuge », ce qui semblait encore impossible il y a quelques années. Des groupes hôteliers constitués ou en germe s'intéressent aussi à ce marché, collant à l'envie d'espace de leur clientèle. Enfin, des acquéreurs étrangers, Brexit oblige, ou favorisés par une parité monétaire favorable, rejoignent ce marché de niche.

**À quels prix ?**

Tout dépend des travaux à effectuer et de la situation géographique. Cela va de 300 000 euros à plusieurs dizaines de millions d'euros. Mais la valeur moyenne varie entre 800 000 euros et 1,5 million d'euros. S'agissant de bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, des subventions peuvent aider à la réalisation de travaux. Une fiscalité particulière permet au propriétaire de déduire de son revenu imposable les charges foncières (assurance, taxe foncière, les travaux restant à sa charge) et cela jusqu'à 100 % si le bâtiment est ouvert au public. Ces mêmes bâtiments peuvent être exonérés de droits de succession à travers notamment un engagement à durée indéterminée de conservation et d'ouverture au public ■

PROPOS RECUEILLIS PAR BRUNO MIGNER-VINARD