LE FIGARO
« Sans la liberté de blâmer, il n'est point d'éloge flatteur. » Beaumarchais

«Le DPE de notre château est classé A» : ces propriétaires ont opté pour la rénovation totale

Par **Guillaume Errard**
Publié le 10/02/2023 à 17:52 , mis à jour le 11/02/2023 à 11:51

Dans le bocage ou Touraine, ce château, ou 2000 m², construit au 19e siècle se campe sur un domaine de plus de 7 hectares, classé Monuments historiques. *Edition Rosny*

DÉCRYPTAGE - Les châteaux non énergivores sont rarissimes. Pour autant, les édifices historiques sont-ils vraiment des passoires thermiques ?

Les logements énergivores sont dans le viseur du gouvernement. Les pires passoires thermiques sont même interdites de location depuis le 1er janvier 2023. Cela vaut pour les logements et sans doute des chalets de montagne et des châteaux même s'ils sont loués moins fréquemment, lorsque l'interdiction aura été élargie aux locations saisonnières, comme le souhaite Olivier Klein, ministre chargé du Logement. Sauf dans le cas de séminaires ou de mariages pour les seconds, comme l'a confirmé au Figaro l'entourage du ministre. La France compte près de 42.000 châteaux, dont environ 8000 sont classés ou inscrits aux Monuments historiques, et leur rénovation constitue un véritable casse-tête pour leurs propriétaires . On a l'image d'édifices truffés d'amiante et de plomb où les déperditions sont monnaie courante. Mais qu'en est-il dans la réalité ? Les châteaux sont-ils vraiment des logements énergivores ?

Pour en savoir plus, Le Figaro a sollicité trois réseaux de luxe. Le bilan n'est pas aussi négatif qu'attendu. Le réseau Patrice Besse, spécialisé dans la vente de demeures de caractère, a certes recensé 35% de châteaux classés «F» ou «G», mais les plus représentés sont les «D» (40%). « De plus en plus de propriétaires changent leur système de chauffage et installent des chaudières à bois ou des pompes à chaleur, ou remplacent leurs vieilles fenêtres par du double vitrage », souligne Patrice Besse. Mieux : seulement 7% des châteaux que le Groupe Mercure, qui en a vendu plus d'une centaine en 2022, possède en portefeuille, sont des passoires thermiques. Dit autrement, leur Diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G.

Attention cependant : environ 20% de ces bâtiments ne sont pas soumis au DPE car ils sont classés et plus d'un quart (26%) de ces châteaux ne dispose pas d'un DPE renseigné « Environ 15% d'entre eux viendront grossir les châteaux classés F ou G », estime Olivier Chabot de Tranecourt, président du Groupe Mercure. Soit à peine plus de 10% de logements énergivores au total.

Dans la Maine-et-Loire (49), ce château de 1300 m² sur 54 hectares, est à vendre 2,94 millions d'euros. (Barnes)

Faire classer son château : une bonne solution ?

Même constat du côté de Barnes, qui détient une quarantaine de châteaux en portefeuille. Les passoires thermiques ne pèsent qu'environ 7% contre plus d'un tiers pour les châteaux dont le DPE est compris entre C et E. Mais là encore, le flou persiste pour près de 29% des châteaux : soit ils n'ont pas de diagnostic, soit ce dernier est en cours. Par ailleurs, les bâtiments, non soumis au DPE, car classés ou inscrits aux Monuments historiques ou ne disposant pas d'un système de chauffage, sont les plus représentés (22%). De quoi inciter les propriétaires à faire classer ou inscrire aux Monuments historiques leur résidence ? « Cette stratégie peut paraître attrayante mais elle est très contraignante , prévient Olivier Brunet, directeur de Barnes Propriétés et châteaux. Votre château doit disposer d'un élément remarquable (toiture, façade, rampe d'escalier, dépendances...) pour que votre demande soit acceptée et les artisans chargés des travaux doivent être agréés par les Architectes des Bâtiments de France. La plupart des propriétaires sont rassurés que leur château n'est pas classé ». « Il faut que cette protection porte sur les façades ou la toiture et à plus forte raison sur l'ensemble », rectifie Patrice Besse qui confirme que le classement est « une procédure longue et contraignante ». Mais, comme la réglementation sur les DPE est également très stricte et les travaux de rénovation énergétique de plus en plus coûteux, certains propriétaires semblent prêts à reconsidérer l'éventualité d'un classement de leur château.

À 25 minutes de Rennes, ce petit château du 19e siècle de 280 m2, campé sur un terrain de 6 hectares, a été vendu 750.000 euros. (Groupe Mercure)

D'autres propriétaires, au contraire, ont opté pour une rénovation énergétique totale, voire à outrance. Ils sont ultra-minoritaires car, comme le rappelle Olivier Chabot de Tramecourt, du Groupe Mercure, « les gens n'achètent pas un château pour le confort ultramoderne mais par passion ». La preuve : nous n'avons comptabilisé qu'un seul château dont le DPE est classé A (la meilleure note sur le diagnostic de performance énergétique, NDLR), parmi tous les édifices répertoriés par les trois réseaux que nous avons interrogés. Il s'agit d'un château de 960 m2, situé en Vendée (85), non classé et construit en 1849. Et, aux dires d'un expert qui le connaît bien, le résultat n'est pas concluant. « C'est un massacre architectural ! À l'intérieur, il n'y a plus de moulures. Le château n'a plus aucune élégance liée à son histoire. Je connais des maisons rénovées qui ont plus de charme. »

Fibre patrimoniale ou écologique ?

Bref, rénover un château ou le faire classer/inscrire pour éviter d'être soumis au DPE est un véritable casse-tête pour les propriétaires . Leur fibre patrimoniale devra-t-elle s'abaisser devant la contrainte écologique ? « Rénover un château sans lui enlever son cachet est quasi injouable ! Rénover un château de 400 ans avec des murs de 70 cm d'épaisseur avec les mêmes règles qu'un pavillon de 10 ans, c'est du délire ! », s'offusque Olivier Brunet, de Barnes. Mais la bonne nouvelle, finalement, c'est la part acceptable (un peu plus de 20%) des châteaux énergivores. Un chiffre légèrement supérieur à celui des logements classés F ou G (17%). Pas mal pour des édifices qui ont plusieurs siècles d'existence ! Un score qui cache deux réalités. La première : à défaut de rénovation globale, les propriétaires sont prêts à changer leur chaudière ou installer un double vitrage pour espérer gagner 1 ou 2 lettres. La seconde est moins réjouissante : l'astuce des diagnostiqueurs. Dit autrement, pour le même château, le DPE peut varier d'1 à 2 lettres. De quoi jeter un nouveau trouble sur la fiabilité de ce diagnostic.