

Argent Placements

RÉSIDENCES SECONDAIRES

CHÂTEAU

Un rêve à des tarifs pas si fous

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 au mètre carré très accessibles.

Sa famille, ses collègues, ses amis : tout le monde était prévenu. «Un jour, je sauverai une ruine», répétait depuis des années Cédric Mignon. 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. Le monument classé aura coûté moins de 600 euros le mètre carré.

A ce prix-là, forcément, il n'est pas dans un état flamboyant. Rustines sur la toiture, planchers hasardeux, huisseries défaillantes, il 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 surveiller les travaux, le couple a dû loger dans une maison de 75 mètres carrés... Pas de quoi entamer l'enthousiasme de Cédric Mignon.

Comme lui, beaucoup d'amoureux de vieilles pierres envisagent de se lancer. Patrice Besse, un spécialiste 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 nombre de ces biens affichent 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 l'équipe vend chaque année une trentaine de ces demeures. Début juin, son agence proposait 10 biens à moins de 600 000 euros.

Bien sûr, la localisation fait grandement varier la facture. L'état du bâtiment est aussi un paramètre important. Il y a ainsi un marché pour les ruines, avec des offres à partir de 100 000 euros et un public d'amateurs prêts à se retrousser les manches. Charge à ceux qui se lancent d'avoir fait estimer les travaux par une entreprise compétente et d'avoir en tête les coûts annuels d'entretien. «Il faut prévoir 10 000 à 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. Rénover les vieux corps de ferme ou juste financer leur entretien peut être onéreux, pour des surfaces qui, hors activité de mariages, ne servent guère. Pour vivre dans un décor de carte postale, il faut mettre au point son projet dans les moindres détails.

ANGÉLIQUE VALLEZ

600 000 €

LE PRIX D'ACHAT

DU CHÂTEAU DE MEAUCE

Situé au bord de l'Allier, non loin de Nevers, ce monument classé est longtemps resté à l'abandon jusqu'à son rachat en 2016.