



À L'ASSAUT DES CHÂTEAUX

Les châteaux font l'objet de nouvelles attentions. Portés par leurs souvenirs d'enfance souvent, les nouveaux châtelains croisent leur projet avec leur histoire personnelle. Cette tendance post-covid fait bouger les lignes d'un marché bourguignon dense et dynamique. Comme en témoigne Gautier Dumontet, directeur régional pour le sud de la Bourgogne du groupe Patrice Besse, incontestable spécialiste de la question.

PAR DOMINIQUE BRUILLIOT

LES NOUVEAUX CHÂTELAÏNS



Gautier Dumontet, directeur régional du groupe Patrice Besse pour le sud de la Bourgogne, un secteur qui compte une densité de châteaux nettement supérieure à la moyenne nationale.
© Jean-Luc Petit

Plus tard, certains passent à l'assaut. Ils se portent acquéreur. En Bourgogne, le groupe Patrice Besse est leur point de mire. On lui attribue peu ou prou la moitié des transactions. Soit 60 à 70 par an sur un territoire qui, à lui seul, représente 15 à 20% du marché national. À l'instant T, une trentaine de châteaux serait en vente sur les terres bourguignonnes. Certains sites (Setoger, Figaro immobilier, Belles Demeures...) en proposent même une quarantaine, photos et descriptifs à l'appui. Faites vos courses, le choix est au rendez-vous (voir encadré ci-contre). À condition, toutefois, d'y mettre quelques moyens, mais surtout une énergie folle et une foi indéfectible. Entre 500 000 euros et 3,5 millions d'euros en moyenne à l'achat. Tellement plus après !

Gautier Dumontet est directeur régional pour le sud de la Bourgogne chez Patrice Besse. Ce jeune homme au langage posé, bien dans le ton de son environnement, œuvre avec une douzaine de négociateurs sur un secteur géographique à forte densité châtelaine. Le taux d'affaires traitées par négociateur est faible chez ces profes-

sionnels. Il témoigne de la spécificité de ces biens patrimoniaux, en opposition au marché traditionnel de l'immobilier. Mais le groupe Patrice Besse réfute les messages ronflants et développe ainsi sa philosophie sur le fronton de son site internet : « Pas de "haut de gamme" ni de "standing", moins encore de "rarissime", "sublimissime" qui serait "à voir absolument". Tout au contraire de l'authenticité, de belles pierres, quelque fois beaucoup d'histoire(s) et à coup sûr des bâtiments qui nous plaisent. »

Une histoire personnelle

Il est vrai que l'art de raconter le produit est primordial. Les sites de vente accordent une importance particulière à la rédaction de leurs descriptifs. Ensuite, les dossiers traités deviennent particulièrement complexes et techniques. « Ils abordent aussi bien des sujets agricoles, historiques ou architecturaux, que la question du droit de l'eau, devenue fondamentale », souligne Gautier Dumontet. En France, il y en aurait quelque 40 000 châteaux bâtis entre le IXe siècle et aujourd'hui, soit plus d'un par



Le château de Lantenay (XVII^e siècle), au-dessus de Fleurey-sur-Ouche en Côte-d'Or. Sa nouvelle propriétaire, Stéphanie Pathiaux (lire pp. 32-37), s'y est installée avec un véritable projet de vie... et de gros travaux à la clé.
© Franck Putigny

Aux sources du château, il y a le mot latin *castrum* pour désigner une localité fortifiée, puis son petit frère *castellum*. Cette base linguistique distingue le château de la maison de maître, de la ferme fortifiée, du moulin ou de toute forme de bâtiment exceptionnel qui apporte sa pierre noble à la formidable richesse du patrimoine français. Voilà qui remet déjà quelques tours au milieu de notre propos.

15% du marché national

Mais le château, c'est très souvent aussi une Madeleine de Proust nichée dans nos souvenirs les plus anciens. La France des villages est extraordinairement crénelée. Il n'existe pratiquement pas de clocher qui n'ait dans ses parages un château ayant marqué l'enfance des riverains. La plupart d'entre nous ont regardé les yeux grands ouverts ces mastodontes de pierre, fantasmant sur des tournois de chevaliers, des réceptions coquines de gens perruqués et poudrés, ou des scènes de guerre avec des halberdiers et des épées magiques.

Les gosses adorent ça. Ces châteaux les projettent dans un *Game of Thrones* grandeur nature, dans le délire d'une quête du Graal avec les Monty Python ou dans les pages d'un livre d'histoire bien illustré, comme on savait si bien le faire jadis.



Le château de Corbelin (XIII^e siècle), dans la Nièvre, entièrement rénové par ses anciens propriétaires, a été repris par un couple franco-suisse qui voulait un pied-à-terre en France.
© D.R.

Pour tous les goûts et toutes les bourses

Pour savoir ce qui se vend sur le marché, rien de plus simple : il suffit de surfer sur quelques sites spécialisés (immobilierfigaro.fr, setoger.com, bellesdemeures.com, etc.). Voici en aperçu une sélection rapide de quelques châteaux à saisir sur le champ ! Faites-vous votre idée, il y en a pour tous les goûts et presque toutes les bourses.



Decize (58)
Château de style Empire, ancienne propriété du maréchal de Vauban, puis résidence de vacances du roi Louis XVI. 583 m², 8 chambres et 6 salles de bains, parc de 12,6 ha, dépendances, piscine et tennis.
848 000 €, Mercure Forbes Global Properties



Saint-Honoré-les-Bains (58)
Castel de style néogothique (fin XIX^e s.) doté de 4 appartements T3, un T2 et 4 chambres d'hôtes récemment rénovées. 545 m², 20 pièces, terrain de 5 385 m².
395 000 €, Agence Saffi



Mercrey (71)
Château du XIX^e siècle de style Haussmann méticuleusement rénové offrant une vue panoramique sur le village et son vignoble. 670 m², dont 8 chambres et un salon de 60 m².
2 163 000 €, Agence Négocty



Mâcon (71)
Élégant domaine en parfait état avec son château et ses dépendances regroupés autour de deux grandes cours closes. 1 360 m², 20 pièces dont 17 chambres, parc de 7 ha.
2 450 000 €, Groupe Patrice Besse



Charolles (71)
Important domaine rural des XVII^e et XIX^e siècles à rénover, avec château, dépendances, parc, prairies et bois sur 25 ha. 750 m², 20 pièces dont 15 chambres.
1 490 000 €, Groupe Patrice Besse

commune, dont 6 000 rien qu'en Bourgogne. Notre région, avec d'autres territoires comme l'Allier et la Mayenne, peut se targuer d'avoir une densité de châteaux nettement supérieure à la moyenne nationale.

Il ne faut pas croire pour autant que cette implantation va systématiquement de pair avec la notion de richesse. À la base, ces bâtiments uniques et inestimables font rêver, avec des natures diversées.

Dans la Nièvre par exemple, beaucoup sont liés au développement agricole du XIX^e siècle. Autour de Nevers, on trouve une forte concentration de petits châteaux et de grandes maisons bourgeoises héritées de l'ère industrielle. Idem autour du Creusot alors que, pas très loin du bassin minier, dans les terres agricoles du Charolais, ou encore en Bresse, les gros propriétaires terriens ont développé une architecture rurale spécifique.

Autour d'Auxerre et de Chablis, ce sont des bâtisses des XVII^e et XVIII^e siècles habilement modifiées qui font la touche locale. En toute circonstance, le château est associé à une notion de défense ou de plaisance, d'influences portées par les grandes familles et les gens de pouvoir. Il