

## Immobilier : la vie de château au défi de la crise énergétique

Le renchérissement des prix de l'énergie touche de plein fouet les propriétaires de vieilles pierres. Des agents du groupe d'immobilier de luxe Mercure constatent d'ailleurs une préoccupation grandissante des acheteurs concernant la facture énergétique du château ou manoir visé.



Avec la progression du prix du fioul, chauffer une demeure bourgeoise coûte de plus en plus cher, si bien que les candidats à l'achat se montrent attentifs à l'isolation et au système de chauffage de leur futur château. (Shutterstock)P

Il n'y a pas que [les acheteurs d'appartement, maison ou pavillons](#) qui se montrent attentifs au diagnostic de performance énergétique. Les ménages, pourtant généralement aisés, portant leur dévolu sur un château ou un manoir historique s'avèrent aussi de plus en plus exigeants.

« Depuis le début de l'année, j'ai pu observer auprès des clients que j'ai accompagnés un renforcement d'intérêt concernant les questions énergétiques, ce qui n'était pas le cas avant le début de la crise, explique ainsi Eric Louvet, directeur de l'agence Mercure Bourgogne-Franche-Comté. Nos clients sont attentifs aux travaux de rénovation qu'ils auraient à faire afin de changer de mode de chauffage ou aux factures d'énergie qui pourraient être importantes. C'est un argument pris en compte dans la négociation du prix », ajoute-t-il.

### + 60 % du prix du fioul en 1 an

Par nature onéreuse compte tenu du volume à chauffer, la facture d'énergie d'un manoir ou d'un château a été décuplée avec l'envolée des prix. Selon le site d'achat FioulReduc, qui travaille avec 150 distributeurs en France, le prix du fioul est ainsi passé de 1 euro par litre pour 1.000 litres commandés début novembre 2021 à 1,6 euro aujourd'hui, correspondant donc à une progression de 60 % en 12 mois.



Or, comme le constate Mercure Forbes Global Properties, spécialisé dans l'immobilier de luxe et notamment les châteaux, 44 % des biens que ce groupe propose à la vente sont chauffés au fioul. Mercure ne se veut pas alarmiste pour autant. A ce stade, le groupe immobilier ne rapporte aucune vente avortée pour cause de rénovations trop importantes. Au contraire, le groupe indique une augmentation de 18 % du volume de vente des châteaux en ce début d'année par rapport à 2021, avec 64 ventes actées au premier semestre 2022. De quoi poursuivre l'engouement qu'avaient suscité les grandes propriétés rurales suite au premier confinement en 2020.

« Ses agents restent attentifs au contexte inflationniste de l'énergie et à la pénurie des matériaux qui peuvent impacter les prix de l'immobilier », nuance cependant Mercure Forbes Global Properties. Car, comme le rappelait Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercure, en janvier dernier à l'occasion d'un podcast diffusé sur MySweetImmo, l'acquisition d'un château est engageante temporellement et financièrement, ce qui nécessite donc de mûrir finement le projet avant de se lancer.

## Le danger de l'investissement impulsif

Habituellement, 1 à 2 % des acquéreurs passés par Mercure regrettent leur investissement au bout de 3 à 5 ans, indiquait Olivier de Chabot. Cette proportion d'acheteurs compulsifs était montée à 5 à 6 % à l'issue du premier confinement qui avait déclenché une forte aspiration pour les demeures rurales. « On s'est retrouvé avec des clients qui ont acheté trop grand. Ils découvrent que, dans ces grandes propriétés, ils n'atteindront pas 19 degrés dans toutes les pièces toute l'année », expliquait en janvier dernier le directeur général du groupe Mercure.

Abaissier sensiblement la facture énergétique d'un château nécessite d'investir plusieurs dizaines de milliers d'euros. Il faut prévoir un budget entre 80 et 200 euros par mètre carré pour revoir la géothermie d'un bien, entre 50 et 80 euros par mètre carré pour des puits canadiens ou encore une enveloppe de 20.000 à 50.000 pour la mise en place d'éoliennes domestiques, indique Mercure Forbes Global Properties.

Mais la crise de l'énergie n'est pas perçue comme une fatalité, assure ce 3 novembre Olivier de Chabot. « Le monde des châteaux sait s'adapter. Les problématiques liées au mode de chauffage dans les propriétés patrimoniales ne sont pas nouvelles, et de nombreux propriétaires avaient anticipé une hausse du prix de l'énergie », rapporte-t-il. Olivier de Chabot s'appuie sur deux exemples de rénovations récemment entreprises.

## De lourds travaux à amortir

Première illustration : la rénovation d'un château dans l'Oise classé monument historique dont l'investissement de 439.000 euros subventionné à 50 % a permis de faire passer la facture énergétique annuelle de 55.000 euros à 7.000 euros. « Cela équivaut à un retour sur investissement entre 5 et 10 ans », indique le groupe immobilier. La seconde rénovation érigée en cas d'école concerne un bâtiment non classé dans la Sarthe. Les 100.000 euros investis destinés notamment à changer le chauffage au fioul ont permis de diviser par 9 la facture d'énergie, à 4.000 euros annuels.

## Lire aussi :

### [Immobilier : les nouvelles aides pour financer vos travaux de rénovation énergétique](#)

Mais pour entreprendre ce type de travaux, il est nécessaire de s'adresser à des professionnels habilités à travailler dans des vieilles demeures, a fortiori si elles sont protégées au titre des monuments historiques. Cela nécessite alors l'accord préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. La DRAC est aussi une porte d'accès à l'obtention de subventions. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, d'autres aides peuvent être mobilisées, comme les certificats d'économies d'énergie ou

[MaPrimeRénov](#), mais elles sont souvent accessibles sous conditions de ressources.

## DPE et monuments historiques

Les transactions immobilières portant sur un monument historique sont exonérées de [diagnostic de performance énergétique](#) (DPE), alors que ce document qui donne une estimation de la consommation énergétique d'un logement est devenu opposable en 2021 pour les biens classiques à usage d'habitation. Les monuments historiques sont en revanche assujettis aux autres diagnostics obligatoires portant par exemple sur le plomb et l'amiante.