



Les Goûters de l'évaluation 6^{ème} édition : Évaluation d'un château



Animé par Adeline Desthuilliers,
Expert en évaluation immobilière (REV TEGOVA),
Expert judiciaire près la cour d'Appel d'Amiens

Méthodologie distincte

Le château est un bien d'exception marqué par son histoire, son architecture et son contexte patrimonial.

Périmètre d'analyse

Valeur immobilière des murs. Le fonds de commerce est exclu mais son influence est analysée.

Approche sur mesure

Chaque bien est unique et ne peut être appréhendé par des schémas standardisés. La méthode dépend de l'état et de l'usage.

Définition du château

Le château est une construction monumentale ou fortifiée, historiquement liée à des fonctions de défense, de pouvoir et de représentation.

Issu du latin **castellum** (camp fortifié), il constitue au Moyen Âge le siège d'une seigneurie territoriale, associant dimension militaire, résidentielle et symbolique.

Le droit français ne donne pas de définition juridique du château. Certains peuvent être protégés au titre des monuments historiques pour leur intérêt patrimonial.

Résidence fortifiée

Historiquement, un château est une demeure fortifiée, construite pour la défense et le pouvoir d'un seigneur. Il servait de centre politique et militaire.

Demeure de prestige

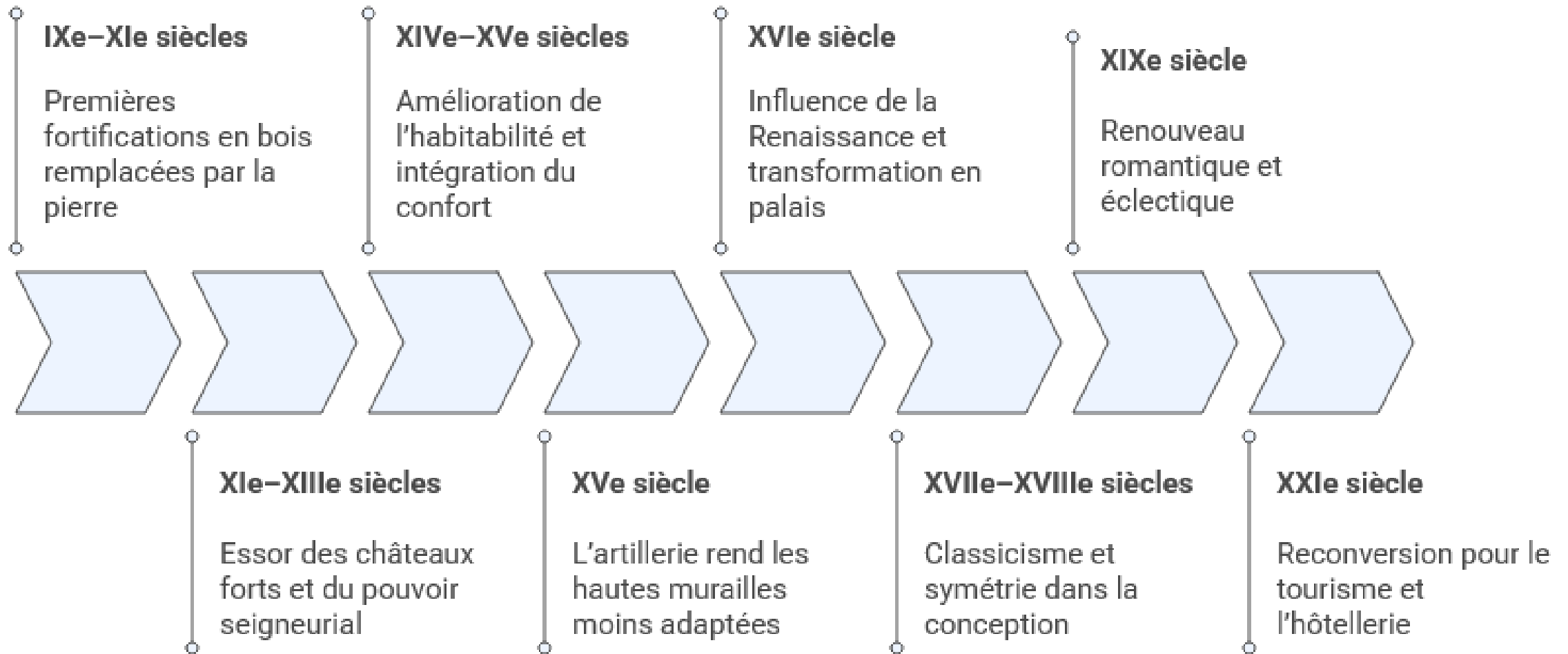
Avec le temps, de nombreux châteaux ont évolué en résidences somptueuses, symboles de statut social et de richesse, souvent sans vocation défensive.

Bien immobilier spécifique

Juridiquement, un château est un bien immobilier doté de caractéristiques architecturales et foncières souvent exceptionnelles, nécessitant une gestion particulière.

Domaine viticole

En France, le terme "château" est également utilisé pour désigner un domaine viticole, même en l'absence de construction fortifiée, pour souligner son prestige.



La France compterait environ **40 000 à 45 000** châteaux, dont près de **11 000** protégés au titre des monuments historiques.

Chaque année, environ **3 000 châteaux sont proposés à la vente**, pour seulement **400 à 500 transactions** effectives, traduisant **un marché étroit et peu liquide**.

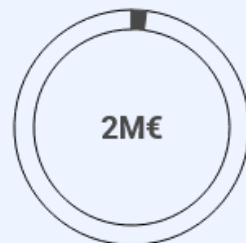
À un instant donné, **1 200 à 1 500 châteaux** seraient activement sur le marché, soit **2 à 3 % du parc total**. Les délais de vente sont longs et les remises en vente fréquentes, en raison des **contraintes d'entretien, d'usage et de financement**.

Les châteaux représentent toutefois une part importante du segment des **biens d'exception**, estimée à environ **40 % des ventes de prestige**.

Les valeurs sont **très hétérogènes selon les régions**.

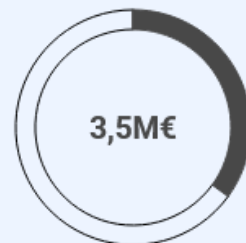
Les zones à forte attractivité touristique et internationale (PACA, Côte d'Azur, Luberon) affichent des prix élevés.

À l'inverse, les régions à offre abondante et clientèle principalement nationale présentent des valeurs plus modérées.



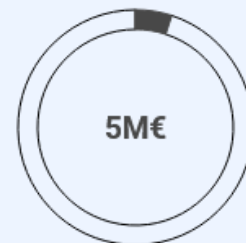
Demande majoritairement française

Projet résidentiel, restauration progressive, parc maîtrisable.



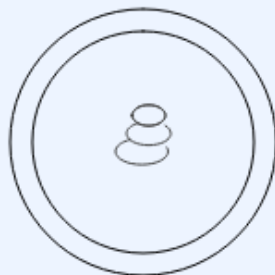
Clientèle plus internationale

Royaume-Uni, États-Unis, Suisse, Luxembourg, Moyen-Orient.



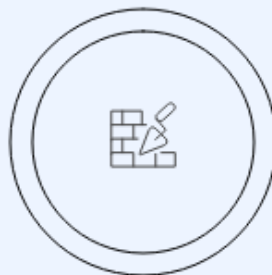
L'offre est rare

Actifs emblématiques "prêts à l'usage" ou convertibles.



Châteaux en ruine

Passionnés et montages communautaires pour la sauvegarde.



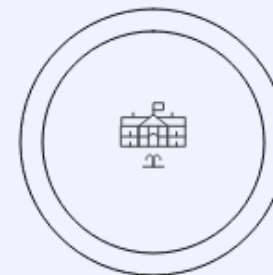
Châteaux à rénover

Projet patrimonial familial et arbitrage économique.



Châteaux résidentiels entretenus

Logique de transmission et d'usage privé.



Châteaux à transformer

Opérateurs hôteliers, événementiels et médico-sociaux.



Culture patrimoniale

Comprendre la diversité des châteaux et replacer le bien dans son contexte historique et architectural.



Analyse technique

Qualifier la qualité constructive, l'état de conservation, le confort et la cohérence du parcellaire.



Maîtrise des coûts

Estimer les coûts de restauration, mise aux normes, entretien et transformation face à l'obsolescence.



Cadre juridique

Maîtriser les régimes complexes : monuments historiques, servitudes, contraintes d'urbanisme impactant usage et valeur.



Lecture du marché

Interpréter un marché étroit et hétérogène.
Croiser les sources et retenir des comparables pertinents.



Déontologie professionnelle

Intégrité, indépendance, rigueur et transparence.
Analyse fondée sur des critères objectivables.



Châteaux à rénover (bâti exploitable mais vétuste)

Confort et techniques obsolètes, travaux lourds, charges d'entretien élevées

Valeur principalement pilotée par la comparaison, corrigée des coûts et risques de remise à niveau

Profil acquéreur : projet patrimonial, rénovation progressive, parfois reconversion future



Châteaux en ruine (perte de consistance et d'habitabilité)

Vestiges, stabilité parfois compromise, logique proche du foncier + patrimoine symbolique

Méthodes : comparaison élargie, découpage (foncier / vestiges), parfois récupération foncière

Profil acquéreur : démarche passionnelle, projet long terme, contraintes fortes





Châteaux résidentiels

Usage privé (résidence principale/secondaire), coûts récurrents structurels (chauffage, parc, assurance)

Méthode dominante : comparaison (références rares, ajustements qualitatifs), approche coût à titre indicatif

Profil acquéreur : décision largement affective, sensibilité aux charges et à la localisation



Châteaux avec activité (ou exploitables)

Activité structurée (hôtel, événementiel, visites, viticole, médico-social, culturel) ou potentiel crédible

Méthodes : comparaison + revenu (si loyer/valeur locative pertinente) ; approche “projet” si transformation étayée (devis, faisabilité, autorisations, business plan)

Profil acquéreur : entrepreneur / investisseur, lecture “outil d’exploitation” autant que patrimoine

Typologie transversale : châteaux classés ou inscrits Monuments Historiques

Contraintes et impacts

- Autorisations, délais et surcoûts de travaux significatifs
- Charges de conservation pérennes
- Périmètres de protection et restrictions d'usage
- Analyse du reste à charge net après aides

Opportunités et valorisation

- Prestige et rayonnement culturel
- Dispositifs fiscaux et subventions mobilisables
- Impact positif si bien sain et bien situé
- Impact négatif si état dégradé et charges élevées

L'évaluation des châteaux classés ou inscrits requiert une analyse croisée approfondie intégrant contraintes réglementaires, faisabilité des travaux, réalité des avantages fiscaux et cohérence du projet d'usage avec les servitudes patrimoniales.



Les facteurs de valeur d'un château

Situation géographique

Attractivité du territoire, région touristique, accessibilité (gare, aéroport, autoroute), commerces et services de proximité, isolement.

Localisation : Permet la définition de la position

État du bien

Bien "prêt à vivre", éléments d'origine conservés, réhabilitation lourde nécessaire, ruine, conformité aux standards actuels, pathologies.

Définition : Très bon état/ Bon état/ Moyen /Mauvais/ vétuste

Annexes et environnement

Présence et qualité des dépendances, aménagements de loisirs, qualité paysagère (parc, bois, étang), intimité, potentiel foncier.

Recherches de servitudes ou valeur +

Époque et qualité architecturale

Périodes et styles, qualité d'exécution et matériaux, architecte reconnu, notoriété, homogénéité et cohérence d'ensemble.

Appréciation comparaison globale

Distribution et habitabilité

Fonctionnalité du plan, chauffage central et équipements, luminosité, hauteur sous plafond, état intérieur, taille et "effet de seuil".

Charges impactant la valeur

Inscription ou classement Monument historique, DPE, taxe foncière élevée, contraintes (bail rural, servitudes).

Pour d'éventuelles décotes

Référence de surface : la SDPHO

L'évaluation est réalisée en €/m² de **Superficie Développée Pondérée Hors Œuvre (SDPHO)**, méthode admise en expertise vénale et par l'administration fiscale (annexe III du CGI).

La Surface Habitable (SHAB) correspond à la surface totale de plancher d'un bien immobilier, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres, ainsi que les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. La SHAB prend uniquement en compte les espaces dédiés à l'habitation, excluant les combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, balcons, loggias, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs et autres dépendances non habitables.

La notion de surface noble s'applique aux espaces principaux d'un château ou d'une demeure de prestige, c'est-à-dire ceux qui participent directement à sa valeur d'usage et de représentation.

Elle regroupe les pièces de réception et d'habitation de qualité, salons, chambres, galeries, bibliothèques, salles à manger généralement situées dans les niveaux d'apparat et bénéficiant de volumes généreux, de belles hauteurs sous plafond et de finitions architecturales soignées.

SURFACE X Prix/m2

Quelle surface retenir : SDPHO / SHAB / Surface Noble ?

Localisation : Positionnement ?

Evaluation parc intégré : Quid du surplus ou si moins ?

Impact des servitudes, charges élevées ...

....

01

Méthode par comparaison

Approche dominante : comparaison avec des biens de même époque, zone géographique comparable, état d'entretien analogue.

Ou valorisation en €/m² (parc intégré) de SDPHO ou surface noble.

03

Méthode par le revenu

Applicable uniquement si revenu locatif réel ou théorique stable.

Valeur = Revenu net annuel / Taux de capitalisation

02

Méthode analytique par composants

Décomposition : château + dépendances bâties + dépendances non bâties. Abattement global de 10 % à 30 % pour intégrer l'indivisibilité.

Attention méthode différente si divisible.

04

Autres méthodes

Si divisible : méthode de découpage

Ruines : récupération foncière

Projets : DCF

1

Approche spécifique

L'évaluation d'un château ne peut être assimilée à celle d'un bien immobilier ordinaire.

La partie la plus importante de la mission d'évaluation est l'analyse.

2

Méthode comparative

La méthode comparative constitue le socle de l'analyse. Les autres approches interviennent en complément.

3

Valeur équilibrée

L'expert doit rechercher une valeur équilibrée, prudente et défendable.

4

Transparence méthodologique

Les hypothèses, méthodes et limites doivent être clairement exposées. La date de valeur et le référentiel retenu doivent être explicitement mentionnés.

L'évaluation d'un château repose sur un équilibre entre **rigueur méthodologique** et **sensibilité patrimoniale**.

Guide pratique d'évaluation des châteaux



ADELINE DESTHUIILLIERS
ET MARINE DESTHUIILLIERS



Centre de
formation
à l'expertise
immobilière

Formation le 28 avril 2026

Animée par Adeline Desthuilliers,

Expert en évaluation immobilière (REV TEGOVA), Expert
judiciaire près la cour d'Appel d'Amiens