

Immobilier

Tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter un château

Qui n'a jamais rêvé de vivre la vie de châtelain ? Avec la baisse conjuguée des prix et des taux d'intérêt, c'est le bon moment pour vous laisser tenter, à condition d'être un passionné.

- **Prévoir** Prix, localisation, travaux... Vos questions, nos réponses
- **Charges** Découvrez nos pistes pour amoindrir les frais d'entretien

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

Chaque été, Florence fuit Paris et embarque toute sa petite famille à 250 kilomètres de la capitale, en Mayenne, où ses parents possèdent une « maison de campagne », comme elle la nomme modestement. Car, en lieu et place d'une « classique » résidence secondaire, le manoir de Classé, construit au XVI^e siècle, offre 400 m² sur trois niveaux, deux tourelles, sept

chambres, des dépendances et 12 hectares de terrain... « Posséder un château était le rêve de mon père, raconte-t-elle. Il a passé vingt-cinq ans à le restaurer amoureux en respectant le style Renaissance. Il a même planté plus de 80 chênes en 1995 pour agrandir la forêt. » Si le manoir est dans sa famille depuis quelques petites décennies, environ 400 châteaux changent de propriétaire chaque année en France.

Acheter un château n'est certes pas à la portée de toutes les bourses, mais ce n'est plus un rêve inaccessible. Chahutés par la crise immobilière de 2008 à 2010, les prix de ces demeures d'exception ont reculé, ouvrant ainsi le marché à des acquéreurs plus « modestes ». A la lecture de certaines annonces, il peut être très tentant de sauter le pas et d'acquiescer l'un de ces ensembles de vieilles pierres empreintes

d'histoire qui caractérisent tant le patrimoine français. Si vous aussi vous voulez devenir châtelain, voici les questions à vous poser avant de vous lancer.

COMBIEN DEVRAI-JE DÉBOURSER POUR M'OFFRIR UN CHÂTEAU ?

Demander combien coûte un château, c'est un peu la lapalissade du conte de fées... Comme

pour n'importe quel bien immobilier, son prix dépend de la taille de l'édifice, de la superficie du terrain, de son état de restauration et de sa localisation. « Aujourd'hui, les acheteurs privilégient l'accès – il doit être assez proche d'une autoroute ou d'une gare, mais sans les nuisances – et la proximité d'une ville pourvue de quelques commerces. Quant aux prix, ils sont évidemment très disparates. Au sein d'une même région, il y a des zones où personne ne veut aller... » raconte Catherine Jolion-Haas, directrice de l'agence immobilière spécialisée Châteaux et Patrimoine. A ces critères assez classiques s'ajoutent ceux plus spécifiques à ces demeures et qui peuvent faire considérablement grimper le prix : la date de construction et, partant, son histoire, son architecture (médiévale, Renaissance, XVII^e, etc.), son mobilier (déposé ou non, s'il est vendu avec), son classement éventuel au titre des Monuments historiques (dits « MH ») ou à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ISMH)...

Dans l'ensemble, acheter un château est désormais plus abordable pour le commun des mortels. « Le nombre de vendeurs augmente, alors que celui des acheteurs diminue », constate Bertrand Couturier, directeur de la division Propriétés & Châteaux du réseau immobilier Barnes. Sur les dix dernières années, les châteaux ont perdu 30 % de leur valeur. » Perte d'intérêt pour la résidence secondaire, méfiance envers la conjoncture économique, appétence pour des biens à faible consommation énergéti-

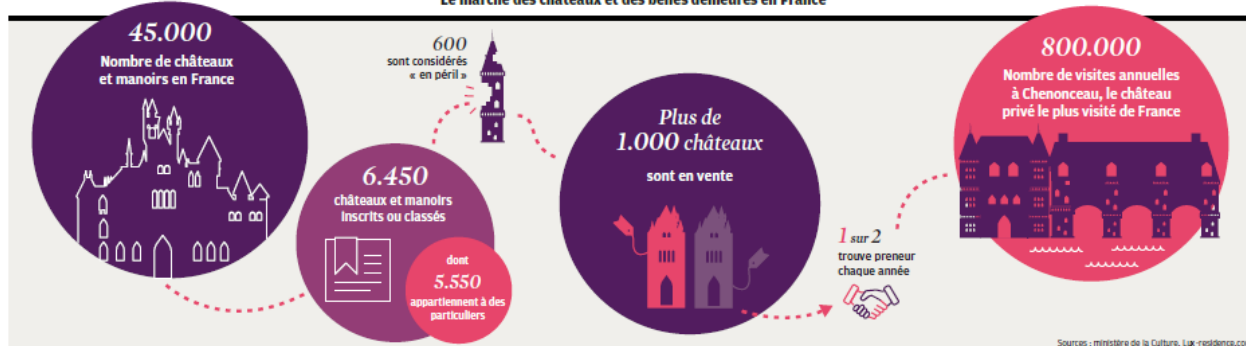
que... Diverses raisons expliquent le recul des prix. Avec plus de 1.000 châteaux à la vente en France, il y en a pour tous les goûts et tous les prix (voir notre carte p. 19) !

● Pour moins de 500.000 € vous trouverez des châteaux à retaper ou de beaux manoirs à taille plus humaine, comme ce château poitevin, dans le style Moulinsart (ou Cheverny), construit à la fin du XVIII^e siècle (à vendre chez le groupe Mercure). Malgré ses 400 m² de surface habitable, ses huit chambres, ses grandes cheminées en pierre, ses pièces parquetées, ses belles dépendances pourvues de tourelles et son terrain de plus de 5 hectares, difficile de croire qu'il ne coûte que 383.500 €, le prix d'un deux-pièces parisien... Il faudra tout de même prévoir des travaux de restauration et l'installation d'un chauffage central.

« Nous avons un client qui voulait uniquement un château fort, peu important le lieu ou presque », raconte Olivier Chabot, directeur général du groupe Mercure, spécialisé dans les biens de caractère. Nous lui en avons trouvé un près de Laval à moins de 200.000 € ! Mais à ce prix-là il fallait tout reconstruire de A à Z. » Pour trouver ce type d'affaire, il vous faudra cependant fouiner et faire preuve de patience. « Le stock de biens à prix cassé est relativement épuisé », juge en effet Catherine Jolion-Haas.

● Pour 500.000 à 1.500.000 € environ, vous accédez à des bâtisses plus royales, plus anciennes et/ou plus imposantes. Par exemple, en région nantaise, un superbe château du XIX^e siècle de 600 m² au ●●

Le marché des châteaux et des belles demeures en France



●●● cœur d'un domaine de 14 hectares est en vente 1,17 million d'euros. Ou encore à Combronde, dans le Puy-de-Dôme, un château érigé par tranches, du XII^e au XVII^e siècle, classé monument historique, à quelques kilomètres du bourg et facilement accessible par autoroute. Plus de 800 m² de surface, 26 pièces, un appartement de fonction, un terrain de tennis et une piscine sur 40 hectares. Prix de vente : 1,49 million d'euros (tous deux chez Barnes), « seulement », serait-on tenté d'écrire...

● Au-delà de 1,5 million, vous trouverez généralement des châteaux grandioses, souvent en bon état, voire d'authentiques châteaux forts médiévaux, ce qui est très rare à la vente.

2 OÙ CHERCHER POUR FAIRE UNE BONNE AFFAIRE ?

Il n'y a pas vraiment de règle en la matière. La France compte plus de 40.000 châteaux, soit « plus d'un par commune », fait remarquer Olivier de Chabot, et le stock de biens à vendre grossit d'année en année, selon les experts. C'est un marché où l'avantage est clairement du côté de l'acheteur. On l'a vu, ce der-

nier a le choix du lieu, du style et du prix ! La majorité des domaines devant subir des travaux de rénovation, les marges de négociation sont donc assez importantes. D'ailleurs, « les budgets que l'on nous donne pour l'achat en lui-même sont inférieurs d'environ 20 % à ceux d'il y a encore dix ans, observe Catherine Jolion-Haas. Aujourd'hui, pour la plupart, les clients ne veulent pas dépenser plus de 1 million d'euros, sauf si la propriété génère des revenus grâce à une activité commerciale (des chambres d'hôte, de l'événementiel, etc.) ».

Il sera toutefois plus difficile, et donc plus cher, de trouver un beau domaine au cœur de la région très prisée des châteaux de la Loire, ou près de la mer – où il n'y en a quasiment pas – ou encore en Ile-de-France, qui a l'avantage de n'être pas loin de la capitale. Vous aurez bien plus de choix dans la moitié sud de la France, notamment en Poitou-Charentes, en Midi-Pyrénées et en Aquitaine.

3 À QUELLES CHARGES VAIS-JE FAIRE FACE ?

Là encore, les châteaux répondent aux mêmes problématiques que pour tout bien immobilier. Ils génèrent des frais annuels incompressibles : électricité, chauffage, impôts locaux, assurance habitation et, surtout, entretien du bâti, sauf que, dans ce cas, ces frais sont démultipliés... « Totture, murs, plomberie, assainissement, aménagement des pièces, sols, entretien du terrain... Il y a toujours des travaux à faire, dont le coût peut vite s'envoler », prévient Bertrand Couturié, du groupe Barnes. Pour qu'il ne tombe pas en ruine, un château doit être entretenu en permanence. « Une vie de château, c'est une vie de

travaux », a récemment lancé l'humoriste Yves Lecoq, propriétaire de quatre châteaux, à un journaliste de France Télévisions venu l'interviewer.

Pour certains travaux, il faut, en sus, faire appel à des professionnels, utiliser des matériaux nobles, voire faire intervenir un architecte des Bâtiments de France si la demeure est classée MH ou ISMH. Rien que pour la taille des plantations autour du manoir, Florence et sa famille dépensent plus de 1.500 € par an. « Pour un manoir de 400 m² avec quelques hectares de terrain, il faut compter au moins 20.000 à 30.000 € par an de charges d'entretien, impôts inclus, si vous y habitez à l'année », informe Catherine Jolion-Haas. Une facture annuelle qui peut flirter avec le million d'euros pour les grands châteaux plus prestigieux. Le prix d'achat, si abordable soit-il, n'est, somme toute, que l'arbre qui cache la forêt.

4 EST-CE UN BON INVESTISSEMENT ?

Clairement non. On ne peut pas espérer faire du rendement avec l'achat d'un château. En revanche, il est possible de générer du revenu et d'amortir les charges en utilisant ce patrimoine immobilier exceptionnel (lire nos solutions ci-dessous).

« Ce type de propriété demande beaucoup d'argent, de temps et d'énergie », commente Catherine Jolion-Haas. C'est d'ailleurs pour cette raison que ce marché s'adresse essentiellement aux passionnés de vieilles pierres et d'histoire. « Tous nos clients sont convaincus d'être des passeurs de témoin », raconte Olivier de Chabot. Les châteaux ne sont pas forcément des nantis. Ce sont des personnes qui font vivre l'Histoire. Il faut avoir une petite étincelle de folie pour s'offrir un château. » Une folie douce... pour réaliser un rêve.

FISCALITÉ

Avantage aux monuments historiques

Si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier classé monument historique (MH), à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) ou labellisé par la Fondation du patrimoine, vous pouvez bénéficier de déductions fiscales intéressantes (voir tableau ci-dessous), même si vous y habitez.

Les charges foncières que vous supportez (dépenses d'entretien, travaux, assurance, etc.) sont, en effet, admises en déduction, pour partie, du revenu foncier (si vous louez votre château à la belle saison, par exemple, si vous y organisez des soirées événementielles ou encore des visites payantes) et pour partie de votre revenu global. Mais attention, la règle et la proportion de ce qui est déductible – il n'est pas toujours possible de déduire 100 % des charges – changent selon que vous percevez des revenus ou non, puis selon que votre château est classé ou labellisé. Dans ce dernier cas, l'avantage est moins important.

De plus, certaines charges ne sont déductibles que pour les parties du bien que vous ouvrez au public et/ou que vous louez, ou, à l'inverse, pour celles dans

lesquelles vous vivez. Il faudra alors calculer les quotes-parts afférentes... Dans tous les cas, l'administration fiscale exige que vous conserviez le bien au moins quinze ans à compter de son acquisition (y compris si elle est antérieure au 1^{er} janvier 2009, date d'entrée en vigueur de cette condition).

A noter également que, selon le Code général des Impôts, sont réputés ouverts à la visite les biens où le public est admis au moins cinquante jours par an (dont vingt-cinq jours non ouvrables d'avril à septembre inclus) ou au moins quarante jours en juillet, août et septembre (dimanches et jours fériés inclus), et ce durant six heures au minimum. En dehors de ces conditions, ces avantages fiscaux ne sont soumis à aucun engagement de location, à aucun plafond de loyer et à aucun plafonnement global des niches fiscales.

Pour obtenir le classement ou le label de tout ou partie de votre château, il faut que vous vous adressiez à votre direction régionale des affaires culturelles (Drac) ou à la Fondation du patrimoine.

De généreuses déductions fiscales pour les biens classés

Classification	Sur les revenus fonciers	Sur le revenu global
CHÂTEAU NE PROCURANT AUCUNE RECETTE		
MONUMENT HISTORIQUE OU INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	Néant	- Travaux : 100 % déductibles - Autres charges : 100 % déductibles si ouverture gratuite au public ou 50 % si non ouvert
LABEL FONDATION DU PATRIMOINE	Néant	- Travaux et dépenses d'entretien : 50 % déductibles
CHÂTEAU PROCURANT DES RECETTES		
MONUMENT HISTORIQUE OU INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	- Travaux : 100 % déductibles - Charges liées à la location ou au droit de visite : 100 % déductibles - Abattement forfaitaire sur les recettes de visites : 2.290 € si le parc est ouvert au public ou 1.525 € s'il ne l'est pas	- Autres charges : 25 % déductibles pour la partie habitée par le propriétaire - Déficit foncier imputable (s'il existe) sans limitation sur le revenu global
LABEL FONDATION DU PATRIMOINE	- Charges liées à la location ou au droit de visite : 100 % déductibles (uniquement pour la partie louée/ouverte au public)	- Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global

Source : Bofip sur www.impots.gouv.fr

L'ANNUAIRE DU CHÂTELAIN

● Les sites pour proposer son château en location

Abritel : www.abritel.fr
Airbnb : www.airbnb.fr
Demeures de charme : www.demeures-de-charme.com
Rêve de châteaux : www.revedechateaux.com
● Intégrer une association de châteaux
Bienvenue au château : www.bienvenueauchateau.com

La Demeure historique : www.demeure-historique.org
Vieilles Maisons françaises, VMF : www.vmfpatrimoine.org

● Décrocher une aide ou une subvention
Fondation du patrimoine : www.fondation-patrimoine.org
Direction régionale des affaires culturelles, Drac : www.culture.gouv.fr/Regions



« Sur les dix dernières années, les châteaux ont perdu, en moyenne, 30 % de leur valeur »

Bertrand Couturié,
directeur de Barnes Propriétés
& Châteaux