

## Quitter Paris: la vie de château

Par Sophie Viguier-Vinson, publié le 16/10/2014 à 12:50

On quitte souvent la ville pour trouver, enfin, de l'espace. Alors, pourquoi ne pas choisir carrément un manoir ou une demeure de maître pour assouvir son amour des vieilles pierres (ou son côté snob) ? Pas si cher que ça à l'achat, mais pour l'entretien... attention, c'est royal !



Sur 400 000 demeures de prestige - dont le château de Clermont au Cellier - environ 400 par an sont à vendre. [afp.com/Jean-Sebastien-Evrard](http://afp.com/Jean-Sebastien-Evrard)

"J'ai trouvé mon île dans les terres", raconte Martin, (même si ce n'est pas son vrai nom, car un propriétaire de château reste généralement très discret en France). Martin donc, a quitté la région parisienne voici sept ans pour s'installer près de Poitiers, dans un très joli château du XIXe siècle.

"J'ai longtemps habité Paris, puis un magnifique village à une demi-heure de la capitale, poursuit ce photographe de 54 ans qui vit fort bien de son activité, mais j'étais attiré par une région à forte dimension rurale. Je cherchais de l'espace, des grands arbres et, de visite en visite, j'ai fini par me fixer sur un château avec un bois, un étang, une rivière sur quelque 30 hectares. C'est surtout le terrain et la vue à 360° sur la propriété qui m'ont attiré. Cela donne un sentiment d'insularité assez protecteur.

Bien sûr, c'est un énorme boulot et un bon budget pour entretenir la propriété. Si j'ai acheté le tout pour 700 000, j'ai eu 300 000 de travaux ensuite. L'entretien du parc demande aussi une présence constante. Mais j'aime ça ! Je reviens régulièrement sur Paris pour mes rendez-vous et, le reste du temps, mon cadre de vie m'apporte une sérénité et une liberté fécondes pour mon travail.

Ma femme s'est peu à peu approprié les lieux et nous recevons beaucoup les enfants, nos sept petits-enfants ou nos amis. C'est un château qui vit !" Et une vie de château...

Certes, il faut disposer de quelques moyens pour y accéder mais point besoin d'être milliardaire. Un coup d'oeil rapide sur les petites annonces immobilières suffit à comprendre qu'un joli petit manoir de 400 à 800 m<sup>2</sup> habitables avec parc, étang et tout le tintouin, vaut le prix d'un... 100-150 m<sup>2</sup> à Paris.

"Chaque année, je suis bluffé de voir des propriétaires, anciennement parisiens, plutôt CSP+ mais sans être riches, parvenir à rénover magnifiquement des demeures historiques", s'enthousiasme Charles-Marie Jottras, président de Féau-Immobilier, spécialisé dans le luxe.

Constat fait à l'occasion de la remise annuelle d'un prix récompensant les restaurations de qualité. Pourtant, le marché a évolué ces dernières années. Alors que les prix ont chuté de 20 à 30 % depuis 2010-2012, et qu'il existe de belles opportunités, les futurs acheteurs prennent de moins en moins de risques. "Les acquéreurs sont maintenant beaucoup plus fortunés, explique Charles-Marie Jottras, ils ont souvent entre 50-55 ans et souhaitent surtout jouir du château à leur retraite." **"Ou alors, ce sont des couples sans enfants possédant un très haut niveau de vie", ajoute Patrice Besse, propriétaire de l'agence éponyme, spécialisée dans la vente de châteaux et demeures d'exception.**

### Développer des activités

**"Des vrais châteaux, poursuit l'expert, il s'en vend certainement moins de cinquante par an, et des châteaux emblématiques, moins de cinq. Après, il y a des maisons de maître, des manoirs, des corps de ferme... Là, c'est un marché classique et les ventes sont plus nombreuses."**

"Il existe un peu plus de 40 000 demeures prestigieuses en France et 400 changent de main chaque année, explique Olivier Marin, rédacteur en chef de la revue et du site d'annonces Explorimmo.com. Soit parce que les propriétaires ont vieilli et ne peuvent plus s'occuper d'une immense bâtisse, soit parce que cela coûte vraiment très ou trop cher."

De la ruine à 50 000 au château classé à plus de 15 millions, la palette des prix comme des bâtiments est donc large. **"On peut trouver des biens de qualité entre 1 et 3 millions d'euros. Au-delà de 5 millions, les châteaux se vendent très mal de toute façon", précise Patrice Besse. Mais le plus important, ou presque, n'est pas là. "Il faut aussi prévoir un budget d'entretien assez colossal, de 30 000 à 100 000 par an, selon la taille du bien", ajoute l'expert.** Si certains bâtiments sont achetés déjà restaurés, d'autres le sont beaucoup moins.

Quand l'isolation thermique laisse à désirer, par exemple, et qu'il faut chauffer 800 m<sup>2</sup>, on rigole moins... Entre les rénovations régulières des toitures, le remplacement des huisseries, la réfection des façades, des bassins, les frais de chauffage, de jardinier et de gardiennage, etc., le budget grimpe vite à des hauteurs royales. En plus, vivre dans un château, c'est la plupart du temps, vivre à la campagne.

Avec tous ses avantages et ses inconvénients, concernant la scolarisation des enfants, l'activité professionnelle, la vie culturelle, etc. Ce qui ne convient finalement pas à tout le monde. Ce n'est donc pas un hasard si la remise en vente de ce genre de demeures s'effectue en moyenne au bout de sept ans. Mais si l'on s'accroche à ses vieilles pierres, comment s'assurer des revenus afin de faire face aux énormes charges ?

L'habituel projet de chambres d'hôtes ne tourne pas toujours comme on l'avait imaginé. Il génère rarement les revenus attendus et ne permet pas de couvrir les frais de fonctionnement. **"Nous expliquons aux acquéreurs qu'il faut développer des activités qui soient en lien avec le bâtiment. Par exemple, des visites organisées autour de l'histoire du château. Il y a un public pour cela, explique Patrice Besse. Il faut arrêter de vouloir créer des chambres d'hôtes partout. Habiter un château, c'est comme gérer une petite entreprise et cela exige une vraie démarche marketing. Les "propriétaires exploitants" n'en sont pas toujours conscients."**

L'ouverture au public, qui n'est pas une obligation en cas de monument historique, permet des déductions intéressantes, mais impose des contraintes dont n'ont pas toujours envie les propriétaires.

Autres options : organiser des concerts ou des expositions, louer pour le cinéma ou des événements privés. Une diversification qui aidera au financement des travaux mais rarement assez rentable pour dégager de réels bénéfices. Si la demeure est classée ou inscrite aux Monuments historiques, les propriétaires peuvent espérer quelques subventions de l'Etat. Si ce n'est pas le cas, ils peuvent essayer d'obtenir un agrément fiscal ou le label Fondation du Patrimoine, leur permettant des déductions fiscales. Mais ces aides sont de moins en moins importantes et nombreuses, tandis que les contraintes administratives, elles, ne cessent de s'alourdir.

Alors, pourquoi se lancer dans une telle aventure ? Parce que vivre dans un château est une manière de relier notre petite histoire à la grande Histoire.

L'envie de laisser à son tour sa marque, sa pierre... Dans l'inconscient collectif, le château est associé à la vie qui va avec, aristocratique et campagnarde. Un fantasme autorisé, à condition de ne pas vouloir en plus réaliser un bon investissement. "On ne choisit pas de devenir châtelain pour gagner de l'argent, assure Pierre Chassigne, président d'une agence immobilière du Groupe Mercure à Toulouse, et heureux propriétaire du très joli château du Cheix, dans le Puy-de-Dôme. Il faut être passionné pour se lancer. Si c'est le cas, les contraintes semblent légères." Sinon, la vie de château est loin d'être un conte de fées...

#### Pour en savoir plus

##### La Demeure historique

Association qui représente les propriétaires-gestionnaires de monuments historiques classés, inscrits ou susceptibles de l'être.

Assistance technique, journée de formation, dossiers informatifs pour les adhérents.

La Demeure historique Association qui représente les propriétaires-gestionnaires de monuments historiques classés, inscrits ou susceptibles de l'être.

Assistance technique, journée de formation, dossiers informatifs pour les adhérents.

[www.demeure-historique.org](http://www.demeure-historique.org).

##### Vieilles Maisons françaises

Organisme qui aide ses adhérents sur les questions de restauration, d'assurance, de fiscalité, de montage de dossier pour la protection du site...

[www.vmfpatrimoine.org](http://www.vmfpatrimoine.org)

