

A l'image de quelques grandes familles, vous pouvez accéder à un certain art de vivre

Immobilier

Acheter un château sans se ruiner

Devenir châtelain n'est pas un rêve inaccessible. Il est possible de s'offrir de belles bâtisses pour un prix raisonnable. Elles sont faciles à trouver, mais il faudra penser à gérer votre bien dans les meilleures conditions.

Enquête : Robin Massonnaud

Enfant ou adolescent, dans le confort douillet de votre chambre, vous dévoriez les albums de Tintin. Evidemment, vous rêviez de vivre les aventures du célèbre reporter belge. Mais pas seulement. La vie du capitaine Haddock vous fascinait, à cause surtout de son statut de propriétaire de Moulinsart. Dans ce château, librement inspiré de Cheverny, le descendant du chevalier François de Hadoque régnait en maître, et c'est dans ses souterrains que Tintin a découvert le fameux trésor de Rackham le Rouge. Depuis lors, une envie ne vous quitte plus : devenir châtelain. Mais la réalité vous rattrape. Vous vous dites que vous n'en avez pas les moyens et qu'il faut être multimillionnaire pour une telle acquisition. De plus, vous imaginez que vous aurez de lourds impôts à payer, des travaux coûteux à financer, et qu'il vous sera impossible d'équilibrer vos comptes. Enfin, vous pensez que le nombre de belles demeures sur le marché est très restreint. Sur tous ces points, vous avez tort. Souriez, le statut de châtelain est à votre portée !

Comme tout amateur de vieilles pierres, vous connaissez la saga de Jacques Garcia, ce décorateur qui a acheté le château du Champ-de-Bataille, dans l'Eure, puis l'a restauré et somptueusement meublé. Une telle opération suppose d'importants moyens que vous n'avez pas. Pourtant, ce marché de niche, longtemps sinistré mais qui retrouve aujourd'hui des couleurs (voir interview ci-contre), n'est pas réservé aux seuls privilégiés fortunés. Bien entendu, de splendides bâtiments, aux parcs immenses, sont mis en vente pour le prix de grands appartements de réception dans les quartiers chics de Paris. Mais, sur les 30 000 à 40 000 châteaux, manoirs ou gentilhommières qui seraient, selon les diverses estimations admises, érigés sur tout notre territoire, la grande majorité est bien plus accessible.

Pour reprendre notre comparatif avec l'immobilier parisien, on trouve des castels affichés au prix d'un grand studio ou d'un deux-pièces, des villégiatures de campagne pour l'équivalent d'un trois-pièces et des merveilles classées monuments historiques pour moins de 1,8 million, soit la somme à déboursier pour un 130 mètres carrés de qualité dans un arrondissement recherché de la capitale. Comme pour tout achat immobilier, le prix décroît souvent avec l'éloignement des centres urbains et des grands axes routiers. Autrement dit, vous trouverez plus facilement chaussure à votre pied à un tarif abordable au fin fond de la Corrèze, qu'en Provence ou dans la région parisienne.

L'entretien et les travaux représentent le gros des frais

Si le prix n'est pas un obstacle, il n'en va pas de même de la maintenance de votre château. Eliminons tout de suite le poids des impôts locaux. Il est toujours faible comparé aux sommes qu'il faut déboursier dans les zones urbaines. La taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties sont, en effet, modestes, ne serait-ce qu'en raison d'une faible valeur cadastrale de votre demeure. Quant à la taxe foncière sur les propriétés non bâties qui sera appliquée à vos parcs, terres et bois, elle est d'un montant dérisoire. Le vrai problème, ce sont les travaux de rénovation et d'entretien. Leur coût se révèle souvent élevé. Il faut compter au minimum 1000 euros par mètre carré pour rénover, aménager, mettre aux normes et moderniser sans le dénaturer un château. Etant donné les surfaces, il faudra provisionner 400 000 euros pour un château de taille moyenne.

De plus, il convient de maintenir votre demeure en bon état et de prévoir tous les ans un budget travaux. Et nous n'évoquons pas ici la restauration complète d'un bien laissé à l'abandon pendant des années. Vous serez alors tenté d'acheter un château classé monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire. Pour les travaux, vous obtiendrez, dans ce cas, des aides de l'Etat et vous pourrez, sous conditions, déduire tout ou partie des factures de votre revenu imposable. Mais les coûts explosent. Vous êtes tenu

« Comme pour tout bien, l'emplacement est primordial »

Patrice Besse, président de Patrice Besse Immobilier

« Depuis l'élection présidentielle de 2017, nous constatons une embellie sur ce marché de niche. Les acquéreurs français et étrangers sont présents, et les ventes se font rapidement si le bien est à son prix. Le produit idéal est un château d'une surface comprise entre 300 et 500 mètres carrés, avec un parc de cinq hectares. Il ne doit pas être trop loin d'une ville et d'un axe de communication et être exempt de toutes nuisances. La présence, à proximité, d'éoliennes, d'une route passante, de fermes ou même de lotissements rend la vente plus compliquée. Il est difficile de définir un profil type d'acquéreur. Certains recherchent des ruines à restaurer totalement ; d'autres se focalisent sur les qualités architecturales du bien ; d'autres, enfin, privilégient les châteaux forts ou les constructions du XVIII^e ou du XIX^e siècle. Le fait que le bien soit inscrit ou classé



aux monuments historiques n'est pas en soi essentiel. De toute façon, je n'ai jamais eu de futurs châtelains souhaitant acheter pour bénéficier du régime fiscal favorable propre à ces bâtiments. C'est un plus, mais pas un critère d'achat. Enfin, 90 % des nouveaux châtelains font vivre leur demeure. Ils y développent une activité commerciale (séminaires par exemple) ou culturelle (expositions, concerts...). Le château devient à la fois un plaisir et un outil de travail qui permet d'amortir les coûts. Dernière précision : un château n'est pas un bien spéculatif. A la revente, compte tenu des coûts d'entretien, on ne fait pas de plus-value. On arrive juste, parfois, à récupérer sa mise. »

de faire appel à des artisans listés par le ministère de la Culture, dont les prestations sont plus chères que celles d'une entreprise de base. C'est pourquoi de nombreux professionnels de l'immobilier « châteaux » estiment que les biens classés ou inscrits sont réservés à des contribuables

Les biens classés sont réservés à des contribuables fortement imposés, estiment certains professionnels

fortement imposés qui veulent diminuer leurs revenus grâce aux travaux déductibles.

Ce n'est cependant pas l'avis de Patrice Besse, agent spécialisé, qui considère qu'avec un dossier bien présenté, le propriétaire d'un bien classé peut réaliser

des travaux à prix « normal ». Dans tous les cas, il existe des moyens d'amortir vos coûts en engrangeant des recettes. Si votre château a des communs, il est recommandé de les aménager dans le but de les louer pour des réceptions ou des séminaires. Vos gains seront taxés au titre des bénéfices

commerciaux ou des revenus fonciers, selon que vous proposerez ou non des prestations annexes, et vous pourrez alors déduire les travaux propres à ces dépendances. Il faut également réfléchir à la possibilité de louer des chambres d'hôtes, dont les revenus seront imposés selon le régime favorable de la location en meublé. Si votre demeure a des qualités historiques indéniables, vous pouvez également l'ouvrir au public, organiser des manifestations culturelles, les recettes des visites constituant des revenus fonciers.

Assurer le financement, ou une partie au moins, de votre château est donc possible. Mais vous devez impérativement, dès le compromis de vente signé, établir un sérieux plan de gestion qui vous permettra d'obtenir les fonds nécessaires. Et n'oubliez pas que vous pouvez compter sur les réseaux associatifs locaux de sauvegarde du patrimoine pour vous aider dans vos travaux d'entretien.

A tous les prix, sur tout le territoire, le choix est vaste

Reste à trouver la perle rare. Pas d'inquiétudes ! Plusieurs centaines de châteaux sont aujourd'hui en vente, à des prix variant de quelques dizaines de milliers d'euros pour des ruines, à plus de dix millions pour de vastes surfaces historiques en parfait état. Il suffit de vous rendre sur les grands sites de recherche comme Explorimmo ou Propriétés Le Figaro pour avoir un aperçu assez complet de ce que vous

pourrez acheter. Il existe également de nombreuses agences immobilières spécialisées dans ce type de propriétés (Groupe Mercure, Le Nail, Patrice Besse ou Philip Hawkes). Elles ont l'avantage de connaître parfaitement ce micromarché et vous aideront, une fois l'achat finalisé, à trouver les bons artisans pour restaurer votre bien.

D'autres pistes sont à explorer. Ainsi, les notaires de province sont souvent chargés de vendre au mieux et au plus vite une demeure constituant l'actif principal d'une succession. De nombreux organismes ou institutions (Régions, associations, fondations) cèdent aussi les biens qu'ils détiennent et dont ils n'ont plus l'utilité. Dans le Doullennais, la Société des antiquaires de Picardie vend pour 720 000 euros le château de Luchaux, qui a longtemps abrité un institut médico-éducatif. Toujours dans la Somme, au cœur de la vallée de l'Hallue, les Orphelins apprentis d'Auteuil se séparent du château de Vadencourt. L'office notarial de Warloy-Baillon est chargé de trouver preneur pour cette demeure reçue en donation et inscrite aux monuments historiques. Elle est présentée à 500 000 euros. Et on constate ce phénomène dans toutes les régions de France.

Mais si vous restez frileux à l'idée de connaître la vie aventureuse de châtelain et que vous souhaitez néanmoins assouvir votre passion des vieilles pierres, vous pouvez, plus simplement, adhérer à l'association « Adopte un château » et contribuer à la restauration de notre patrimoine. ●

Notre sélection de 400 000 à 600 000 euros



Un logis médiéval agrandi au XVIII^e siècle

Dans l'Oise, entre Beauvais et Compiègne, cette gentilhommière de 300 m², ceinte d'un parc de 6 000 m², est composée de trois tourelles du XV^e siècle en briques rouges et d'une aile en pierre récemment rénovée. Ce qui rend cette demeure rapidement habitable sans avoir à entreprendre de gros travaux. La proximité de la capitale (moins d'une heure) permet d'envisager l'achat à titre de résidence principale.

Prix: 395 000 €. **Où acheter:** Patrice Besse, 01 42 84 80 84



L'esprit néogothique sur les bords de la Mayenne

De dimension raisonnable (390 m²) et entouré d'un parc arboré de 5 hectares, ce château du XIX^e siècle est typique du style troubadour, cher à la princesse Marie d'Orléans. Il a conservé tous ces éléments d'époque: parquets, grandes cheminées, vitraux, plafonds moulurés ou à caisson, ainsi qu'un belvédère au dernier étage. Il nécessite quelques travaux de rénovation.

Prix: 590 000 €. **Où acheter:** Groupe Mercure Pays de Loire, 02 96 13 72 62

Notre sélection de 600 000 à 900 000 euros



Le style Renaissance mâtiné de néogothique

Partiellement détruit à la Révolution, ce château, situé non loin d'Agen, a été remanié au XIX^e siècle dans l'esprit de l'architecte Viollet-le-Duc. L'extérieur a gardé son aspect Renaissance, au bel appareillage de pierre. L'intérieur est représentatif du goût néogothique qu'on retrouve au château de Pierrefonds: boiseries à caisson, cheminées spectaculaires, murs peints inspirés des tapisseries médiévales.

Prix: 600 000 €. **Où acheter:** Patrice Besse, 01 42 84 80 84



L'élégant classicisme du XIX^e siècle

Avec l'Empire et la Restauration, les constructions sont plus sobres. C'est le cas de ce château situé en Haute-Marne. Il a toutes les caractéristiques architecturales de la première moitié du XIX^e siècle, marquées par un académisme certain: façade sans ornements superflus, décorations intérieures d'esprit antique. La demeure profite d'un grand parc de 19,5 hectares et dispose de belles dépendances aménageables.

Prix: 848 000 €. **Où acheter:** Patrice Besse, 01 42 84 80 84

Notre sélection à plus de 900 000 euros



Une folie 1900 tout en donjons et tourelles

En Bourgogne, à vingt minutes de Beaune, ce château est le reflet des goûts hétéroclites de celui qui l'a bâti à la fin du XIX^e siècle. Il mélange style gothique, Renaissance et XVIII^e siècle, tant à l'extérieur que dans les pièces de réception aux splendides boiseries. Edifié sur un terrain de 7,5 hectares, il offre de nombreuses annexes: écuries, chapelle et même un spectaculaire théâtre à l'italienne.

Prix: 980 000 €. **Où acheter:** Patrice Besse, 01 42 84 80 84



La perfection architecturale du XVIII^e siècle

Représentatif des demeures d'agrément de la noblesse, cette ravissante folie ou bagatelle, inscrite aux monuments historiques, est un précieux témoignage des demeures de plaisance construites par l'aristocratie sous Louis XV. Sa façade alterne harmonieusement briques et pierres. L'intérieur a conservé toute sa décoration d'origine. Entouré d'un parc de 10 hectares, l'ensemble est proche d'Abbeville et de la baie de Somme.

Prix: 1 800 000 €. **Où acheter:** Philip Hawkes, 01 42 68 11 11