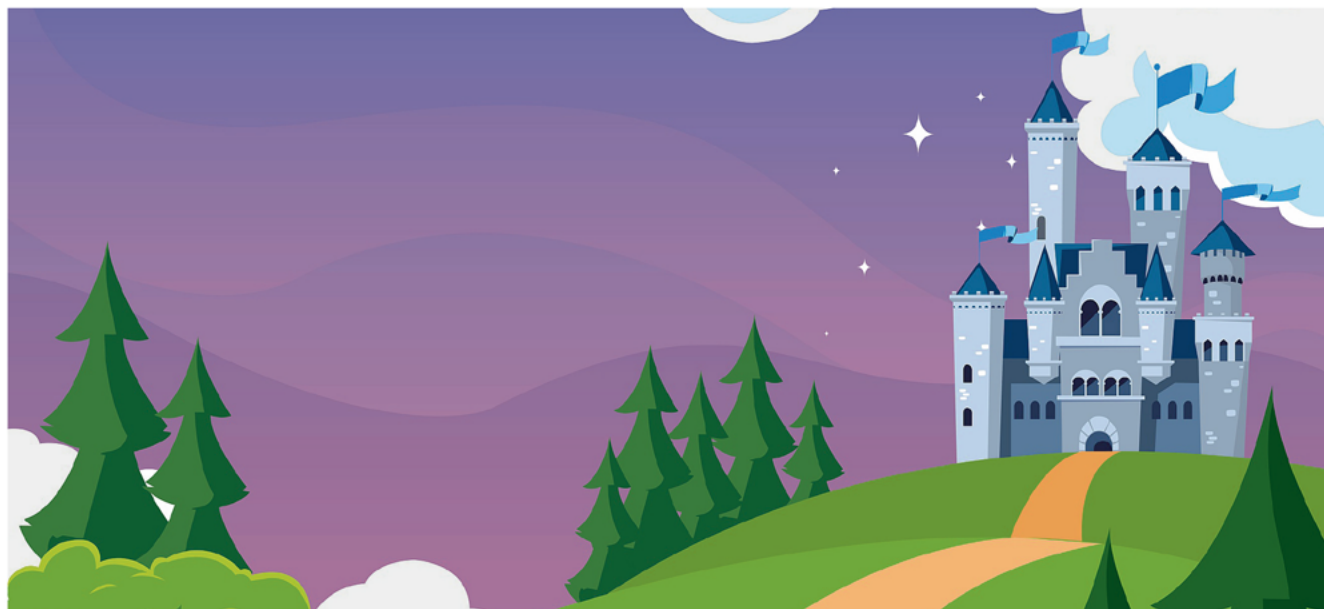




LA VIE DE CHÂTEAU, LES IMPÔTS EN MOINS

La crise sanitaire a eu de multiples conséquences, parfois inattendues. Elle aura ainsi convaincu les citadins de retourner vivre au vert. « *En temps ordinaire, nous avons entre 30 et 40 appels par jour. Avec le confinement, ce chiffre a doublé*, constate Patrice Besse, directeur de l'agence du même nom, spécialisée dans les propriétés de caractère. *Les habitants des grandes villes veulent les quitter. Aujourd'hui, le véritable luxe c'est l'espace.* » Sur les 500 biens que son agence a en portefeuille, 50 sont des bâtiments protégés, c'est-à-dire classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Un critère qui n'entre que rarement dans le cahier des charges des candidats à l'acquisition. « *Contrairement aux acheteurs étrangers qui recherchent d'abord une situation géographique, généralement proche de Paris, les Français sont en quête d'une époque ou d'un style architectural précis. Aucun n'arrive en nous demandant, d'emblée, un monument historique* », témoigne David Mercier, directeur du département châteaux chez Daniel Féau. « *Pour certains, le classement ou l'inscription sont même rédhibitoires, car ils appréhendent les contraintes et les lourdeurs administratives* », relève Patrice Besse.

Investir dans un bâtiment protégé, classé ou inscrit permet d'alléger ses impôts. Nos conseils pour réussir ce qui doit, avant tout, rester un placement coup de cœur.

Par Valérie Valin-Stein

Pour les autres, ceux qui se laissent séduire et se retrouvent à la tête d'un monument classé ou inscrit, c'est le début d'une belle histoire. L'occasion de faire vivre ou revivre un patrimoine d'exception.

PROJETS DE VIE ET RÊVES D'ENFANT

Comme on trouve des monuments classés ou inscrits à tous les prix – de 150 000 à 50 millions d'euros à l'agence Patrice Besse –, les profils des acheteurs sont, eux aussi, très variés. « *Ce sont souvent des personnes qui ont réussi et qui veulent se faire plaisir, tout en se rendant utiles* », constate Annie Gondras, présidente de Savoirs-Patrimoine, une société qui accompagne les propriétaires dans la valorisation et la gestion de leur patrimoine historique. Tel ce sexagénaire qui a acquis pour

100 000 € un château classé du XVII^e siècle complètement ruiné en Normandie. Une fois achevés des travaux herculéens (estimés à 5 millions d'euros), il souhaite ouvrir au public et ainsi « *rendre à la France ce qu'elle lui a donné* ».

Amoureux des vieilles pierres, Ingrid et Alain, 50 ans, affichent un profil différent. Comme ils l'expliquent avec humour, « *ils ont été victimes du syndrome de la chambre d'hôtes* », après avoir vendu leur société il y a quelques mois. Ils s'apprentent à quitter le monastère angevin dans lequel ils vivent pour s'installer à côté du Mans. « *Nous avons eu un véritable coup de cœur pour une ferme fortifiée du XVI^e siècle inscrite à l'inventaire supplémentaire. Les dépendances aménagées en gîtes et chambres d'hôtes par les précédents propriétaires vont nous permettre de démarrer rapidement notre nouvelle activité* », explique Alain. Quant à Arnaud Bachelin, il a acheté – presque – sur un coup de tête l'abbaye de Saint-Martin-du-Bourg, dans l'Yonne, devant laquelle il passait quotidiennement sur le trajet du collège. « *Ce bâtiment abandonné m'a toujours intrigué. Du jour au lendemain, je me suis retrouvé propriétaire d'une abbaye de pur style roman bourguignon construite entre le VI^e* —>

et le XII^e siècle. À l'époque, il n'y avait ni fenêtres ni planchers et un arbre poussait au milieu du transept. Ce n'est qu'en sortant de chez le notaire avec une immense clé rouillée à la main que j'ai réalisé ce que je venais de faire», confie le jeune archéo-botaniste.

VÉRIFICATIONS PRÉALABLES

Plus encore que pour un bien classique, l'achat d'un monument historique ne s'improvise pas. Compte tenu de la superficie des bâtiments—« dans un château, il n'y a pas de petits travaux », sourit le propriétaire d'une propriété classée au cœur de la campagne angevine—l'état du gros œuvre est un point de vigilance. Pour éviter de mauvaises surprises, faites venir un professionnel (architecte du patrimoine, ingénieur...). « Il faut vérifier si le bâtiment est hors d'eau et hors d'air. C'est-à-dire si les menuiseries sont présentes et en bon état, et si la couverture est bien étanche. Une charpente dégradée peut voir modifiée sa résistance mécanique, ce qui risque de déstabiliser la structure du bâtiment », explique Charlotte Trigance, ingénieur spécialisé dans les structures anciennes et les matériaux, fondatrice de Sherlock Patrimoine et cofondatrice de Studio Sherlock. Elle conseille, par ailleurs, de systématiquement visiter la charpente. « L'accès, souvent difficile, se fait au moyen de sraptes », prévient-elle. Prudence également si le bien est habité car certains problèmes sont plus difficiles à identifier. « Boiseries, mobilier et tentures peuvent masquer des désordres importants », alerte Charlotte Trigance.



DES TRAVAUX TRÈS SURVEILLÉS

« Le propriétaire d'un monument historique achète le droit de faire des travaux », résume, un brin provocatrice, Charlotte Hubert, architecte en chef des Monuments historiques. Une boutade qui n'est pas si éloignée de la réalité, car les travaux de rénovation sont sous haute surveillance. Pour un monument inscrit, vous devez préalablement déposer un permis de construire en mairie. Pour un bâtiment classé, vous devez informer la Drac (Direction régionale des affaires culturelles) de votre projet. Contrairement à une idée reçue, vous n'êtes pas obligé de passer par un architecte ou une entreprise agréée. Mais pour voir votre dossier validé, il est conseillé de travailler avec un architecte du patrimoine (*Architectes-du-patrimoine.org*) et des artisans certifiés « restaurateur du patrimoine » par Qualibat (*Qualibat.com*). Des contraintes plutôt bien vécues par les

propriétaires. « La Drac nous accompagne dans une restauration respectueuse de l'identité de notre propriété. Ce n'est pas un inconvénient, bien au contraire », se félicitent Séverine et Cédric Mignon, propriétaires du château de Meauce, dans le Nivernais, abandonné pendant plus d'un siècle. Ces travaux donnent lieu à des subventions de l'État (du ministère de la Culture et de la Communication via les Drac) pouvant atteindre 20 % des dépenses pour les bâtiments inscrits et de 40 à 50 % pour ceux qui sont classés. Elles peuvent être complétées par des aides des collectivités territoriales (départements, régions...) et des prix (par exemple, ceux de la Demeure historique).

Ces aides, et une fiscalité attractive (*lire l'encadré*), ne couvrent malheureusement pas l'intégralité des dépenses. Par conséquent, les propriétaires entreprennent souvent une activité commerciale pour amortir les charges courantes : ce sera des chambres d'hôtes et des visites de la région au volant de voitures de collection pour Alain et Ingrid, des animations autour de l'ornithologie pour Cédric et Séverine et la création d'un jardin de simples, des plantes médicinales, pour Arnaud. « Les propriétaires doivent partir du principe qu'ils vont perdre de l'argent », prévient Annie Gondras. Sans doute, le prix à payer pour s'approprier un pan d'histoire. ■

UNE FISCALITÉ DORÉE

Les propriétaires de bâtiments protégés éligibles aux subventions de l'État peuvent déduire 50 % du montant des travaux de restauration de leur revenu global, sans plafond. Ce taux est porté à 100 % lorsque la subvention dépasse 20 % des travaux. Cet avantage fiscal (non comptabilisé dans les « niches fiscales ») est subordonné à deux conditions : conserver le bien au moins quinze ans à compter de son acquisition et l'ouvrir au public au moins quarante jours dans l'année. Sous conditions, les monuments protégés peuvent aussi être exonérés de droits de donation et de succession.

V. V.-S.

V. V.-S.