



JUILLET-AOÛT 2019 - N° 1159

MON CONSEILLER PRIVÉ

LeParticulier

LEPARTICULIER.FR

NOTRE
SÉLECTION
DES MEILLEURS
PLACEMENTS
ÉCOLOS

CRÉER SA SCI
SUR INTERNET

LES AVANTAGES
À CHANGER
DE RÉGIME
MATRIMONIAL

TRANSMISSION :
LE CASSE-TÊTE
DES FAMILLES
NOMBREUSES

« ET SI
J'ACHETAIS
UN CHÂTEAU ? »

ASSURANCE, ENTRETIEN, CARBURANT, PRIMES...

RÉDUIRE SON BUDGET AUTO



M 02264 - 1159 - F: 4,90 € - RD

DOM : 6,20 €
MAR : 50 DH





IMMO Osez !



« Ce n'est pas dans mon budget, ni pour l'acheter ni pour l'entretenir » BEN, 40 ANS

De nombreux manoirs et gentilhommières sont aujourd'hui proposés à la vente dès 350 000 €. Bien gérés, ils peuvent même procurer des revenus permettant de faire face aux inévitables dépenses d'entretien. Prêts pour la vie de château ?

© VALÉRIE VALIN-STEIN

Imaginez une imposante grille en fer forgée, une longue allée de platanes débouchant sur une vaste bâtisse flanquée de deux tours, dans un domaine de plusieurs hectares... Curieusement, ce décor digne de la comtesse de Ségur (ou d'un dessin animé des studios Disney, c'est selon) ne fait pas – ou plus – rêver. La preuve, vous avez été 70 % à répondre négativement à la question : « Seriez-vous prêt à acheter un château ? ». Parmi les principales raisons avancées pour justifier ce refus : des coûts d'achat et d'entretien prohibitifs, ainsi que

la lourdeur des contraintes administratives lorsque le bâtiment est protégé, c'est-à-dire classé ou inscrit aux Monuments historiques. Ainsi, seulement un tiers d'entre vous serait disposé à troquer le confort contemporain de son logement contre le charme brut de quelques centaines de mètres carrés chargés d'histoire. Pourtant, après enquête, on s'aperçoit que les prix de vente d'un château ou d'un manoir ne sont pas obligatoirement très élevés et qu'il est possible de maîtriser le budget d'entretien courant lorsque ce dernier est réalisé régulièrement.



Reste, bien sûr, l'écueil des gros travaux de restauration (voir p. 50). Compte tenu de l'importance des surfaces concernées, ils atteignent rapidement des dizaines, voire des centaines de milliers d'euros.

Cela dit, un château peut également être une source de revenus. Vous pouvez l'ouvrir à la visite, y organiser des événements (concerts, mariages, bar-mitsva, séminaires...), le transformer en gîte ou y aménager des chambres d'hôtes. Par ailleurs, les pouvoirs publics et les mécènes privés (de riches particuliers, souvent étrangers, ou des entreprises) allouent des subventions. Dans ces conditions, devenir châtelain nécessite, certes, des sacrifices, mais n'est plus irréalisable. En route pour une visite guidée !

▶ BEAUCOUP DE BIENS EN VENTE

Trouver le château de ses rêves n'est pas forcément une tâche ardue, de nombreux biens sont en vente. Patrice Besse, fondateur de l'agence éponyme, spécialisée dans les châteaux et les belles demeures, estime qu'« il y en aurait autour de 800 en vente sur l'ensemble du territoire ». Une profusion qui s'explique par des raisons à la fois générationnelles et sociologiques. « Aujourd'hui, les enfants ne souhaitent pas reprendre le château des parents. Beaucoup préfèrent passer un week-end prolongé à New York ou à Singapour plutôt que dans la propriété de famille », constate David Mercier, directeur du département



« ET SI JE M'OFFRAIS UN CHÂTEAU ? »

châteaux » de l'agence immobilière Féau. « Et lorsque la succession ne comprend que le château, les héritiers sont souvent contraints de le vendre », ajoute Patrice Besse.

Des déductions fiscales pour le patrimoine

Les propriétaires de bâtiments protégés peuvent déduire de leurs revenus fonciers et de leur revenu global tout ou partie des charges qu'ils acquittent. Pour en bénéficier, ils doivent conserver le bien au moins 15 ans à compter de sa date d'achat. La déduction est maximale lorsque l'édifice est ouvert au public (au moins 50 jours par an, dont 25 dimanches et jours fériés entre avril et septembre, ou au moins 40 jours de juillet à septembre).

DES CHÂTEAUX À TOUS LES PRIX

« Les prix des châteaux que nous vendons vont de 1 € symbolique pour un monument classé assorti d'un bail emphytéotique [le locataire s'engage sur une durée de 18 à 99 ans en assumant les travaux d'entretien, Ndlr] et 60 millions d'euros », résume, un brin provocateur, Patrice Besse. Parmi les facteurs susceptibles d'influer sur le prix d'un bien d'exception, on trouve sa situation géographique et son état. « Excepté en Ile-de-France et dans les métropoles régionales, les châteaux à plus de 2 millions d'euros sont rares. Ce montant constitue une sorte de "plafond de verre". Un même petit castel à une heure de Paris ou en Bretagne aura un rapport de prix de 1 à 3 », souligne Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure. Dans le Grand Ouest, de charmantes gentilhommières sont proposées à moins de 500 000 €. Par exemple, le groupe Mercure vend le château de Couhé (Vienne), pour 487 000 €. Cet authentique logis du XVIII^e siècle, au cœur d'une propriété de 1,88 ha, se compose de 14 pièces sur 460 m², et possède de nombreux éléments d'époque : boiseries, cheminées en marbre, escalier principal en pierre, parquets, portail flanqué de deux tours et pigeonnier.

Mais un prix attractif peut cacher de gros travaux de rénovation à réaliser. « En deçà de 500 000 €, il y aura nécessairement des travaux », prévient Catherine Jolion-Haas, experte en évaluation de biens d'exception. « On peut dénicher des châteaux à 300 000 €, mais ils sont généralement en mauvais état, sans dépendances, ce qui peut rendre plus difficile l'exploitation commerciale du domaine, et sans beaucoup d'espaces extérieurs », ajoute David Mercier. En effet, l'importance du foncier autour du bâti entre

TRAVAUX DE RESTAURATION : LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES À PRÉVOIR

Il faut compter au moins 1 500 €/m² pour restaurer un château sans le dénaturer. Mais la facture peut s'envoler en fonction de l'ancienneté et de l'état de la bâtisse, de la nature des matériaux et de la richesse des décors. Privilégiez les entreprises certifiées « monuments historiques » par Qualibat. C'est la garantie de travaux réalisés dans les règles de l'art, qui s'inscriront dans le temps. Certains des éléments à rénover étant très hauts et difficiles d'accès, n'oubliez pas le budget « échafaudages », souvent important !

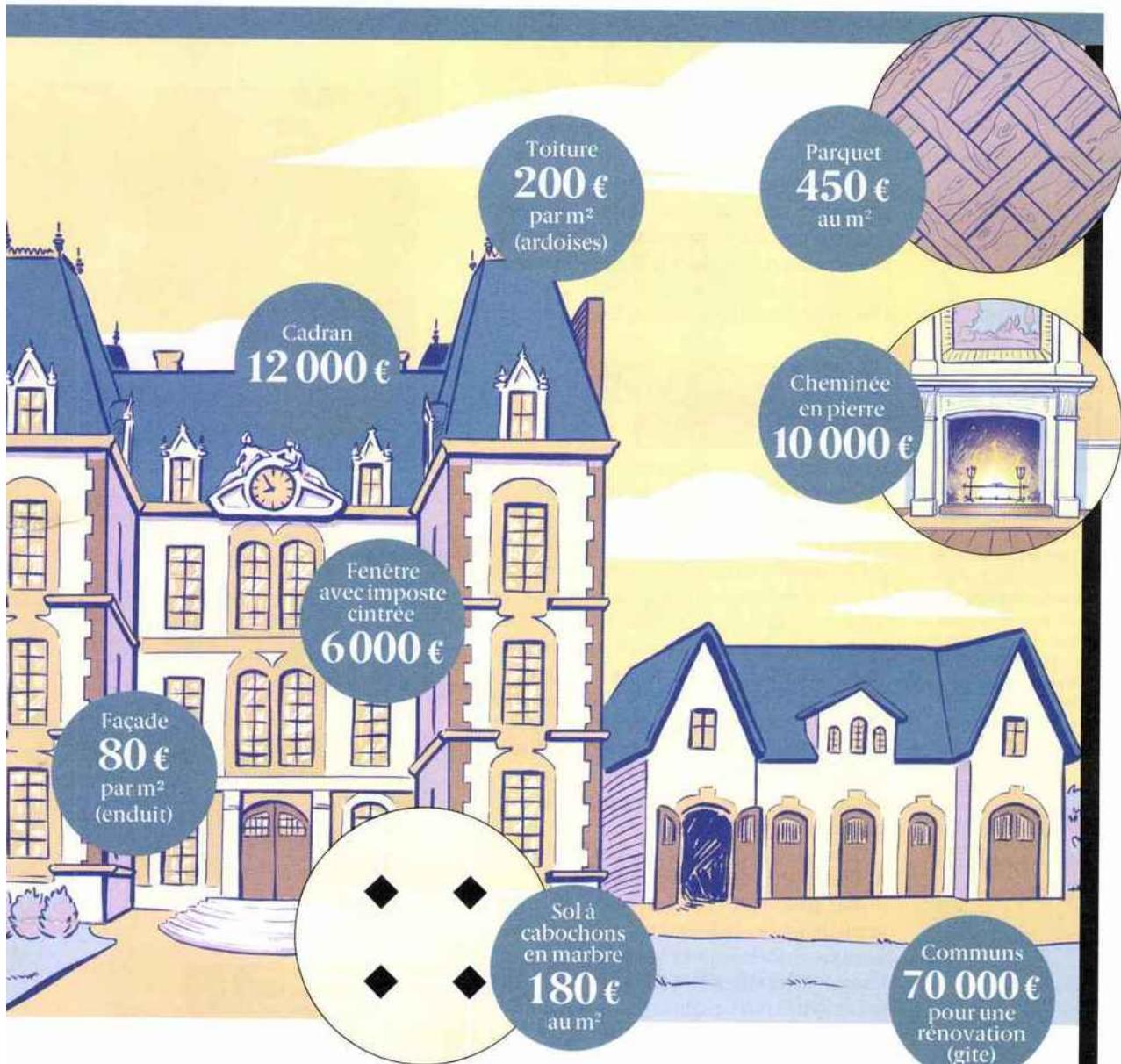
Source : réalisé avec l'aide du GMH, Groupement des entreprises de restauration des monuments historiques (groupement.mh.org)



dans la valorisation du domaine. « Une propriété avec 400 ou 600 ha de terres agricoles, de bois ou de chasse ne se vendra pas à moins de 4 ou 6 millions d'euros », indique Olivier de Chabot-Tramecourt.

OPTIMISER SON BUDGET TRAVAUX

Un investissement initial d'un montant raisonnable ne doit pas faire oublier qu'un château coûte cher. Il y a, tout d'abord, les



inévitables travaux de restauration (toiture, façade, plomberie...). Ils seront, généralement, moins importants – ou moins urgents – si le bien acheté a été utilisé comme résidence principale. Chauffée à l'année et entretenue régulièrement, la propriété sera, en principe, habitable en l'état. Si elle ne l'est pas, attendez-vous à un premier budget de remise en état oscillant entre 100 000 et 200 000 €, l'ampleur des travaux variant en fonction de votre faculté d'adaptation à un confort spartiate.

Mais il existe des solutions pour optimi-

ser votre budget. Commencer ainsi par hiérarchiser les travaux. « Il faut toujours débiter par le gros œuvre. L'erreur fréquente consiste à refaire les peintures avant d'avoir réparé le toit », prévient Catherine Jolion-Haas. Ne vous lancez pas, non plus, dans des dépenses inutiles. « Ne remplacez les éléments d'équipement que lorsque cela est nécessaire. Par exemple, les vieilles chaudières en fonte, typiques des châteaux, sont, en général, d'excellente qualité. Il est souvent possible de les faire durer encore quelques années en changeant simplement certai-



« ET SI JE M'OFFRAIS UN CHÂTEAU ? »

«... nes pièces, comme le vase d'expansion », conseille Catherine Jolion-Haas. Enfin, gare aux prestations surfacturées. « *Quand on prend le statut de châtelain, les gens vous voient autrement et les devis ont tendance à s'envoler* », remarque Patrice Besse.

Pensez au financement participatif !

La plateforme de financement participatif Dartagnans (dartagnans.fr) permet aux propriétaires de lever des fonds pour un projet de restauration spécifique (réfection de la toiture, remise en état des douves, remplacement de la chaudière...). Le site prélève 8 % sur les fonds perçus. Les donateurs bénéficient d'une contrepartie culturelle (produit dérivé, visite privée...).

RENTABILISER LA PROPRIÉTÉ

Il faut compter, en moyenne, 30 000 € par an pour l'entretien courant d'un château, dont 15 000 € affectés aux seuls impôts locaux et primes d'assurance ! Mais ce budget varie en fonction de la taille du domaine. « *La maintenance ordinaire du château de Saint-Fargeau, avec ses 3 000 m² habitables et ses 120 ha de parc, nous revient annuellement à 50 000 €* », explique Michel Guyot, le propriétaire de ce monument, situé au cœur de l'Yonne, et qui, avec sa famille, a à son actif le projet de Guédelon (reconstruction d'un château fort en utilisant les techniques médiévales) et le sauvetage de plusieurs châteaux.

Heureusement, il est possible de financer tout ou partie de ces dépenses en ouvrant votre propriété aux visites ou en accueillant des événements. Certains nouveaux « châtelains » se lancent aussi dans les gîtes et les chambres d'hôtes. En général, ces activités ont lieu dans les dépendances, qui sont, pour l'occasion, restaurées en premier. Cela permet ainsi de financer progressivement la restauration du château si celui-ci est en mauvais état. « *Les activités commerciales rapportent entre 50 000 et 100 000 € par an. C'est réalisable en louant cinq chambres d'hôtes et en organisant une dizaine de mariages. À partir de 200 000 € annuels, on est dans un véritable écosystème qui permet aux propriétaires de se rémunérer et d'entreprendre des travaux importants* », déclare Colas Guyonnaud, directeur de Rêve de Châteaux, une société qui aide les propriétaires à monter leurs projets commerciaux.



RUINE DE CHÂTEAU FÉODAL
Ain (Rhône-Alpes)
280 000 €



CHÂTEAU DU XIII^e, XVII^e ET XIX^e
Lot (Midi-Pyrénées)
395 000 €

DES AIDES ET DES SUBVENTIONS

Si vous avez acheté un bâtiment protégé, vous avez accès à des subventions de l'État qui peuvent représenter jusqu'à 50 % du coût des travaux. Elles peuvent être complétées par des aides des collectivités territoriales. Vous pouvez aussi bénéficier de prix octroyés par des fondations (Fondation pour les monuments historiques ou Vieilles Maisons françaises, par exemple). C'est ainsi qu'un prix de 40 000 € a été alloué au château de Carneville, dans la Manche, pour financer un traitement contre la mērule, qui a envahi plus de 60 % du bâtiment. « *Le montant des travaux s'élève à*

LE MOIS PROCHAIN

SERIEZ-VOUS PRÊTS À PARTIR TRAVAILLER À L'ÉTRANGER ?

Faites-nous part de vos réactions sur leparticulier.fr, rubrique sondage et retrouvez les résultats dans notre prochain numéro.



TROUVER DES CHÂTEAUX À DES PRIX ABORDABLES, C'EST POSSIBLE !

Si vous disposez d'un budget de l'ordre de 500 000 €, ou moins, pour votre achat, d'importants travaux seront souvent à prévoir. L'agence Patrice Besse propose aux passionnés de patrimoine et de vieilles pierres un château médiéval en ruine (une des tours est partiellement restaurée), classé monument historique, à 280 000 €. La même agence est chargée de la vente d'un manoir du XIX^e siècle, sur 7 ha, à 30 mn des plages du Morbihan. Affiché à 345 000 €, car il est à rénover, il déploie une superficie habitable de 400 m². En investissant 50 000 € de plus, vous pouvez devenir propriétaire d'un château des XIII^e, XVII^e et XIX^e dressant ses deux grosses tours rondes dans un village proche de Figeac. Offrant 624 m² habitables, sur 7 000 m² de terrain, la propriété est aujourd'hui habitable uniquement en résidence d'été, car dépourvue de chauffage. Enfin, en Bourgogne, l'agence Châteaux et Patrimoine vend 445 000 € une ravissante « folie » de style anglo-normand posée au milieu d'un parc à l'anglaise de 5 ha. En cours de rénovation, elle possède un salon d'apparat en marbre de 100 m² et une dizaine de chambres.



MANOIR DU XIX^e
Morbihan (Bretagne)
345 000 €



FOLIE DE LA BELLE ÉPOQUE
Saône-et-Loire (Bourgogne)
445 000 €

plus d'un million d'euros. Entre les prix, les aides de l'État et le loto du patrimoine, on a réuni 890 000 € », estime Guillaume Garbe, jeune propriétaire du château.

POUR PASSIONNÉS EXCLUSIVEMENT

« Vivre dans un château, c'est une vie anormale », avertit Patrice Besse. Anormale en termes de surfaces intérieures, d'espaces extérieurs, de sacrifices financiers, mais pas seulement ! « À Saint-Fargeau, les premières années, nous occupions un petit appartement perdu au milieu des 3 000 m² de surface habitable », se souvient Michel Guyot.

« Au moindre orage ou coup de vent, je fais le tour des 50 pièces pour voir si rien n'a été endommagé », témoigne le propriétaire d'un château du Poitou.

« Pour que cela fonctionne, il faut que l'achat d'un château soit la concrétisation d'un projet de longue date », insiste Patrice Besse. Ou, pourquoi pas, la réalisation d'un rêve d'enfant. Comme celui de Guillaume Garbe, qui a eu, à 14 ans, un coup de foudre pour Carneville et qui a pu en devenir propriétaire quelques années plus tard. Il faut aussi avoir le feu sacré et ne pas céder au découragement. « On apprend l'humilité », résume sobrement Guillaume Garbe, qui reconnaît « avoir eu des moments de doutes mais jamais de regrets ». ■