

Famille du média : **Médias spécialisés grand public**
Périodicité : **Mensuelle**
Audience : **708000**
Sujet du média : **Banques-Finance**



Edition : **Mars 2022 P.33-35**
Journalistes : **Robin Massonnaud**
Nombre de mots : **1906**

Votre argent

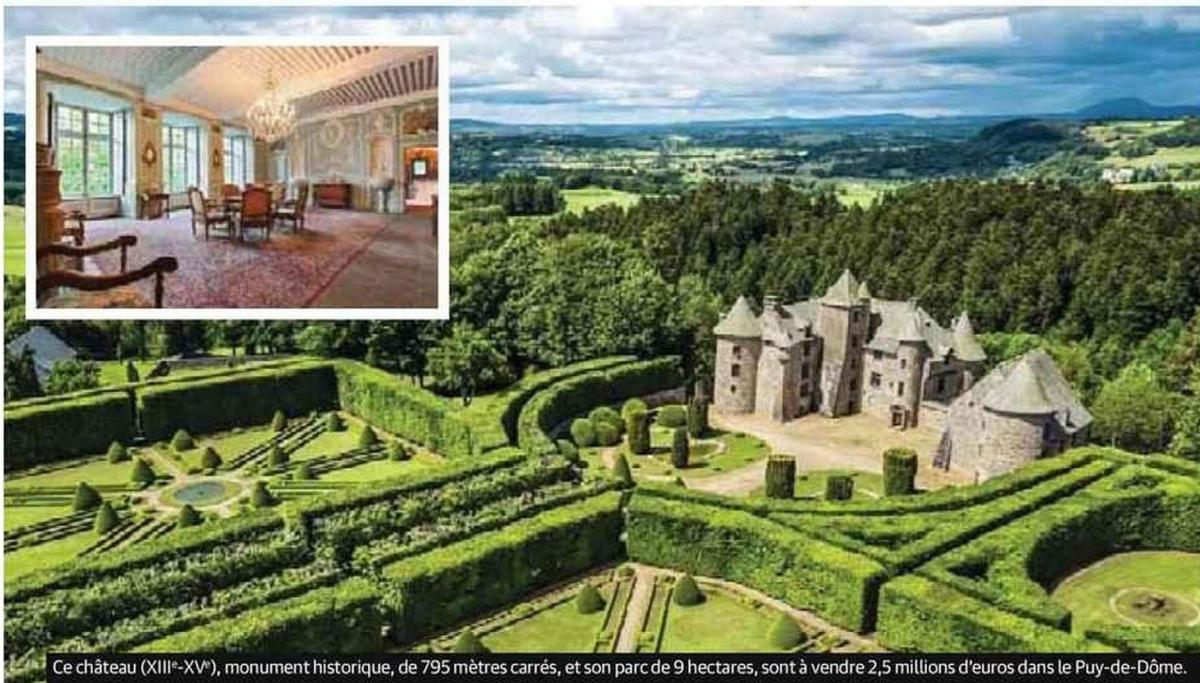
Immobilier
Investir
à bon
escient dans
un château

Devenir châtelain est un rêve pour beaucoup. Si l'achat n'est pas un obstacle, l'entretien peut se révéler coûteux malgré les aides fiscales et les multiples possibilités d'exploitation. Le point sur ce statut envié.
Enquête: Robin Massonnaud

Stéphane Bern, champion de la défense du patrimoine, a récemment quitté Paris pour résider désormais dans son domaine campagnard du Perche, un collège royal et militaire qu'il restaure depuis plusieurs années. Avec la pandémie, les vedettes du petit écran ne sont pas les seules à avoir sauté le pas ou à planifier un retour à la nature. Cette tendance s'est répandue chez tous les urbains convertis aux bienfaits de la campagne et désireux de fuir une existence trépidante. Dans ce contexte, la vie de château, même si elle ne permet pas de faire fortune, séduit de plus en plus.

Devenir châtelain ne se fait pourtant pas sur un coup de tête. Il faut choisir votre région, déterminer l'époque de construction désirée, se préoccuper de l'état et de l'emplacement des bâtiments, évaluer les travaux et les aides possibles, s'interroger sur la fiscalité particulière qui sera applicable à votre château, trouver la meilleure façon de le valoriser et d'en tirer un revenu qui permettra de couvrir les coûts d'entretien et éventuellement de dégager un petit bénéfice. Nous faisons le point sur les moyens qui vous aideront à concrétiser ce rêve et à faire de votre nouvelle demeure chargée d'histoire un investissement viable.

GRUPE MERCURE



Ce château (XIII^e-XV^e), monument historique, de 795 mètres carrés, et son parc de 9 hectares, sont à vendre 2,5 millions d'euros dans le Puy-de-Dôme.



La France compte 40 000 châteaux et manoirs environ, dont 400 changent de main chaque année. Pour les trouver, il suffit de se rendre sur les sites Internet immobiliers généralistes (Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, par exemple) ou spécialisés (Barnes Propriétés et Châteaux, Cabinet Le Nail, Groupe Mercur, Patrice Besse...). Vous constaterez d'emblée la variété de biens proposés et l'amplitude des prix, démarrant à 400 000 euros jusqu'à dépasser 20 millions d'euros. Mais pour l'équivalent d'un appartement parisien de trois pièces, soit autour d'un million, vous aurez accès à de beaux bâtiments.

La région influe beaucoup sur le montant demandé par les vendeurs. En Ile-de-France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur ou en Languedoc-Roussillon, les valeurs sont très élevées, souvent au-delà de 2 millions d'euros pour des produits de qualité moyenne, alors qu'on peut acquérir des pépites à partir d'un million d'euros en Auvergne, en Bretagne, dans le Midi-Pyrénées, les Hauts-de-France, le Centre-Val de Loire ou en Champagne, et y dénicher pour moins cher des châteaux à restaurer. Les prix augmentent également pour les biens situés dans un périmètre de 30 à 100 kilomètres d'une grande ville ou peu éloignés de l'autoroute ou de gares SNCF. Il en va de même lorsqu'ils sont en parfait

Des pépites à 1 million d'euros, des demeures exceptionnelles à 2,5 millions

état et si un parc suffisamment spacieux garantit d'échapper aux nuisances de voisinage. Le style est, bien sûr, une affaire de goût personnel, mais il faut se préoccuper de l'habitabilité des locaux et de la possibilité de les adapter au confort moderne. Un château moyenâgeux sera plus difficile à chauffer qu'une résidence de campagne du XVIII^e siècle. Or, les travaux de modernisation s'avèrent coûteux. C'est la raison pour laquelle il est impératif de réaliser plusieurs diagnostics avant toute signature d'une promesse d'achat. Sont ainsi indispensables : l'établissement d'un état général du bâti ; une estimation de la nature et du montant des travaux ; un document vous détaillant les contraintes légales qui peuvent être lourdes pour des biens classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Si le prix de vente est rarement un obstacle pour l'acquéreur enthousiaste à l'idée de devenir châtelain, la restauration et l'entretien représentent un budget substantiel et, surtout, permanent. Même si on est loin des montants évoqués pour le château de Vaux-le-Vicomte, dont l'entretien courant avoisine annuellement 1,2 million d'euros, la même somme étant requise pour les travaux, comptez de 20 000 à 30 000 euros par an pour l'entretien d'un château de taille moyenne, mais la facture montera facilement à 150 000 euros, voire plus, s'agissant de gros travaux comme la réfec-

Très chers châteaux viticoles

Viticulteur et châtelain, cette « double casquette » fait envie. Mais trouver des vignes exploitables et un château attaché au domaine n'est pas aisé. Pour Vincent Balansa, expert viticole du Groupe Mercur, la recherche doit se focaliser sur la qualité des terres, leur surface (25 hectares au moins), l'état des plantations et des moyens d'exploitation qui permettront de générer un revenu suffisant. L'acheteur veillera ensuite aux atouts du château. Selon sa configuration, il servira de résidence au propriétaire-exploitant ou sera utilisé dans le cadre d'une activité d'oenotourisme. Toutes les régions viticoles sont intéressantes

mais les prix, pour un bon domaine, sont élevés. Mercur propose ainsi, pour 5 790 000 euros, une chartreuse du XVIII^e siècle et un domaine d'environ 50 hectares de blaye-côtes-de-bordeaux avec des installations modernes. Dans la région de Pézenas, Wine Objectives commercialise un château du XVIII^e siècle entièrement rénové, son orangerie, ses installations viticoles et ses 28 hectares de vignes, le tout au prix de 6 000 000 euros. Et pour un domaine de 23 hectares en AOC canon-fronsac et son château du XIX^e siècle à restaurer, Sotheby's International Realty affiche 12 600 000 euros. Des sommes qui ne sont pas à la portée de toutes les bourses !

tion de la toiture. Les coûts dépendront aussi du statut de votre château. Il faut en effet distinguer selon qu'il est ou non protégé par un classement ou une inscription à l'inventaire des monuments historiques.

Si le château n'est pas protégé, vous êtes libre de choisir vos artisans, de le restaurer comme vous l'entendez, au moment que vous déciderez et vous maîtriserez les dépenses selon vos moyens financiers. Tous les spécialistes de ce marché soulignent qu'il est compliqué de trouver un acheteur pour un bien mal restauré, mieux vaut ne pas lésiner sur la qualité. D'autant que si vous souhaitez obtenir certaines subventions accordées aux bâtiments ni classés ni inscrits mais présentant un intérêt architectural et historique, vous devrez respecter un cahier des charges qui diffère selon l'organisme octroyant le financement (commune, département, région, Fondation du patrimoine...).

Si votre château est classé pour tout ou partie au titre des monuments historiques, les travaux de restauration doivent être supervisés par un architecte en chef des monuments historiques et vous déposerez un dossier de demande d'autorisation (Cerfa n° 15459*02) auprès de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine. Elle le transmettra à la direction régionale

des affaires culturelles. Avec ce même formulaire, vous solliciterez des subventions qui peuvent représenter jusqu'à 50 % du coût des travaux. Et ce n'est pas du luxe car pour qu'ils soient agréés, vous devrez utiliser des matériaux très qualitatifs et faire appel à des artisans expérimentés dans la restauration du patrimoine, souvent plus chers que des entreprises généralistes.

Pour les biens simplement inscrits, les démarches sont moins lourdes mais restent contraignantes. Les gros travaux (ravalement, toiture, rénovation des fenêtres) requièrent une autorisation ou une déclaration préalable, alors que pour les simples travaux d'entretien, de réparation ou de confort (électricité, chauffage...) ne portant pas atteinte « à l'intégrité culturelle et technique du bâti », en informer les services de l'Etat chargés des monuments historiques suffit.

Une fiscalité très favorable quand le bien est protégé

Si les dépenses sont élevées, la fiscalité peut vous venir en aide, si toutefois votre château est classé ou inscrit. S'il n'est pas protégé, aucun avantage n'est accordé. Que ce soit votre résidence principale ou secondaire, vous n'aurez droit à aucune déduction du revenu, pas plus qu'à un crédit ou une réduction d'impôt pour les travaux. S'il est loué nu, vous en tirerez des revenus fonciers. Vous pourrez imputer les factures de travaux sur les loyers et constater un éventuel déficit à concurrence de 10700 euros sur votre revenu global. S'il est loué meublé ou/et avec prestations, vous recevrez des bénéfices commerciaux, dont vous déduirez toutes vos charges.

En revanche, en cas de classement ou d'inscription, un régime très favorable permet de diminuer fortement, voire d'annuler, vos revenus imposables. Seule contrainte: garder votre bien pendant quinze ans. Si vous vous réservez l'usage exclusif des lieux, sont déductibles de vos revenus 50% des charges d'entretien et le montant total des travaux supervisés par l'administration des affaires culturelles, subventions déduites. Si vous n'habitez pas la demeure et qu'elle vous procure des recettes, la totalité des charges et travaux sera imputable sur vos revenus fonciers et le déficit, déductible sans limitation de montant sur votre revenu global.

Si vous vivez sur place et exploitez le domaine (visites, location de salles), les charges se rapportant à la partie habitée seront imputables directement sur votre revenu global. Les autres seront d'abord déduites du revenu foncier, puis, en cas de déficit, imputées sans limite sur votre revenu global. Enfin, vos héritiers seront exonérés de droits s'ils signent avec l'Etat une convention à durée indéterminée prévoyant les conditions d'entretien des bâtiments et d'ouverture au public.

Paroles d'expert

« L'an dernier, nous avons vendu 101 châteaux »

Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du Groupe Mercure

« La demande est importante pour les biens de moins de 800 000 euros, avec une augmentation des transactions aux alentours de 500 000 euros pour des biens à restaurer totalement, mais nous sommes aussi sollicités pour des recherches portant sur des montants de plus de 2 millions d'euros. Pour tous les acquéreurs, il s'agit de trouver une belle propriété au même prix qu'un appartement en ville. Les passionnés sans moyens



importants mais débordant d'énergie sont toujours présents, mais on trouve de nouveaux clients venant de la finance ou des nouvelles technologies, qui, pour cause de pandémie et de fermeture des frontières, délaissent leurs résidences à l'étranger pour rechercher en France des châteaux en bon état. »

Que votre château soit protégé ou pas, sachez que les impôts fonciers sont généralement modérés. Au titre de l'impôt sur la fortune, sauf si le bien est assimilable à un outil professionnel, il devra être déclaré dans les conditions de droit commun.

Afin de financer vos travaux, il convient d'exploiter votre demeure. Les droits d'entrée permettent d'assurer des recettes régulières mais pas forcément très élevées. Il faut donc les maximiser en proposant des visites thématiques plus chères ou des manifestations particulières. Le château de Rambures, dans la Somme, organise ainsi chaque année avec succès des week-ends Halloween qui séduisent les familles.

La location du château et de ses annexes pour des mariages, des séminaires, des expositions artistiques, des concerts et des tournages de films est une bonne source de revenus. Rappelons que selon qu'il s'agit d'une location nue ou meublée avec ou sans prestations, vous relèverez fiscalement des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux. Enfin, rien ne vous interdit de créer des chambres d'hôtes ou une activité hôtelière. Mais il faudra alors vous soumettre à de nombreuses contraintes de confort et de sécurité qui s'ajoutent à celles qui sont propres à un château.

Dans tous les cas, il est assez rare de dégager un bénéfice net après impôts. Il s'agit avant tout d'équilibrer vos comptes et d'assurer la pérennité de votre demeure dans le but de la transmettre en bon état à vos descendants ou de la revendre sans perte de valeur à de nouveaux acquéreurs. ●

GROUPE MERCURE