



## ARGENT

# Investir dans un château, du rêve à la réalité

L'achat d'un bâti historique n'est que rarement une opération immobilière rentable

**E**n 2017, nous avons acheté un château dans la Drôme. Ce projet a suscité un grand enthousiasme. Et il en faut pour s'embarquer dans une telle aventure ! Six ans plus tard, nous sommes toujours aussi heureux de ce choix de vie», raconte Mathilde Béjanin, propriétaire avec son mari du château de la Touche. Toute la famille s'est installée dans ce noble logis de 1000 mètres carrés et de 20 pièces avec parc et dépendances. Les enfants sont scolarisés dans la commune, et ces travailleurs indépendants ont délocalisé leur activité dans une aile de la propriété.

Après s'être lancé dans les travaux, ce couple a postulé «à la dernière minute et sans trop y croire» à la deuxième édition du Loto du patrimoine, en 2019.

A leur grande surprise, ils ont été lauréats et reçoivent 278 000 euros de subvention. «Grâce à cette aide, nous avons fait appel à des artisans pour la réfection d'une partie de la toiture, pour refaire l'électricité, remplacer treize fenêtres et restaurer les stucs et le plafond du grand salon», détaille M<sup>me</sup> Béjanin.

Un château est un bien très particulier : «Il s'agit souvent d'un bâtiment historique de plus de 1000 mètres carrés de surface habitable, avec des dépendances et souvent un foncier important qui

procure aux résidents une zone de tranquillité», explique Patrice Besse, dirigeant de l'agence qui porte son nom. Contrairement à une idée reçue, devenir propriétaire d'un tel édifice n'est plus la chasse gardée des familles d'aristocrates et des grandes fortunes. «Dans le Morvan, en Bretagne, dans la Creuse ou dans l'Ardèche, le prix de petits châteaux à rénover démarre à 300 000 euros», affirme Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercurie.

### Une « niche » qui résiste

En revanche, dès que cette construction est proche d'une grande ville, le marché s'anime, attirant de riches particuliers (français et étrangers) en quête d'un art de vivre et des professionnels de l'hôtellerie friands de lieux singuliers. «Senlis et Chantilly [Oise], Fontainebleau [Seine-et-Marne], Montfort-l'Amaury [Yvelines] sont des secteurs prisés car proches de Paris», confirme Marc Foujols, dirigeant de Marc Foujols Immobilier. Là, certains châteaux peuvent atteindre 30 millions d'euros, parfois plus. Récemment, une transaction s'est bouclée à 15,5 millions d'euros dans les Yvelines.

Dans l'Orne, à une heure et trente minutes de la capitale, un château du XVI<sup>e</sup> siècle a changé de mains pour 2,65 millions. Contrairement au marché de l'immobilier standard qui marque le pas,

**PRÈS DE 650 CHÂTEAUX SONT VENDUS PAR AN : 250 RESTENT AU SEIN D'UN CERCLE FAMILIAL ÉLARGI, LE RESTE DEVIENT LA PROPRIÉTÉ DE NÉOCHÂTELAINS**

le château occupe une « niche » qui résiste à la conjoncture ambivalente. «Je n'en ai jamais autant vendu qu'en 2023», reconnaît Patrice Besse. Près de 650 châteaux changent de main chaque année : si 250 restent au sein d'un cercle familial élargi, le reste devient la propriété de néochâtelains.

Si devenir propriétaire d'un château est accessible, les dépenses liées à ce bâti ancien sont lourdes, en raison du nombre élevé de mètres carrés et de l'ancienneté de la construction. C'est là que le rêve peut virer au cauchemar. Du côté des dépenses courantes, «il faut prévoir un budget égal à 2 % par an du prix du bien», affirme Olivier de Chabot. En plus de l'assurance des nombreux bâtiments, il faut aussi s'acquitter de la taxe foncière. «Elle est souvent comprise entre 3000 et 10000 euros. Avec la réforme en cours, elle risque d'être multipliée par trois ou quatre», prévient Gilles Bayon de La Tour, vice-président de l'association La Demeure historique, qui regroupe les propriétaires de monuments historiques.

Autre poste de dépenses important : la facture énergétique, qui est coûteuse dans ces édifices aux dimensions XXL. «Pour un château à vendre 2,5 millions d'euros, nous avons estimé, à la demande d'un candidat acquéreur qui voulait n'y séjourner que les week-ends, une facture de chauffage à 2000 euros par séjour. Ce dernier

l'a acheté mais a installé une chaudière à bois de 300 000 euros réduisant drastiquement la facture», raconte Olivier Brunet, directeur général de Barnes Propriétés et Châteaux.

De plus, des travaux d'entretien et spécifiques sont nécessaires pour préserver ses vieilles pierres des ravages du temps et leur redonner leur lustre d'antan. Et compte tenu de la taille de ces propriétés, ces travaux sont sans fin. «Cela coûte une fortune d'entretenir un château. C'est rarement un investissement rentable», résume Marc Foujols. «A ce jour, nous avons déjà injecté le double du prix d'achat du nôtre en travaux. Et il reste encore beaucoup de choses à faire. Nous avons été gâtés par ce Loto du patrimoine», reconnaît M<sup>me</sup> Béjanin, dont le bien n'est ni classé ni inscrit aux monuments historiques.

Si un château dispose toutefois de cette dernière distinction, son propriétaire bénéficie alors d'un régime fiscal favorable. Il est autorisé à déduire de son revenu global non seulement l'intégralité des intérêts d'emprunt du crédit, mais aussi la totalité des travaux de restauration. En contrepartie, les règles sont strictes : détenir le château au moins quinze ans, réaliser des travaux autorisés en amont par la direction régionale des affaires culturelles, le louer trois ans ou à défaut ouvrir ses portes au public pour des visites quarante jours par an.

Ce volet fiscal ne serait toutefois pas l'argument déclencheur d'un tel projet. «C'est un achat coup de cœur qui n'est jamais financier», affirme Gilles Bayon de La Tour. Le château séduit des passionnés souhaitant préserver un patrimoine architectural. «Pour d'autres, ce bien singulier constitue un lieu d'ancrage familial. C'est aussi un actif trophée symbole de réussite sociale», ajoute Olivier Brunet. ■

LAURENCE BOCCARA

# 45 000

C'est le nombre estimé de châteaux en France, dont 11 000 classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques ouvrant droit à un régime fiscal spécifique. Pour les bâtiments non protégés mais dotés d'un intérêt patrimonial, l'obtention du «label» de la Fondation du patrimoine permet de bénéficier d'aides en cas de travaux. Plusieurs conditions sont à remplir, notamment «les parties à restaurer doivent être visibles du public et le programme de travaux doit être validé en amont par l'architecte des bâtiments de France», précise Alexandre Giuglaris, directeur général de la Fondation du patrimoine.