

- 61 -

IMMOBILIER

Le haut de gamme
frémit

PATRIMOINE

Le conseil
de Marc Fiorentino

- 62 -

L'ACTUALITÉ

EN PORTEFEUILLE

Des émergents
bien turbulents

Tensions au Brésil, et en Turquie...
incitent à réfléchir avant d'investir.

- 63 -

CAC 40

Le consensus sur les valeurs

BANC D'ESSAI

GDF-Suez

Par Marlène Absi et Olivier Noël

Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

S'offrir un monument historique

L'achat d'un bâtiment inscrit ou classé permet de se constituer un beau patrimoine et de réduire son impôt. Mais il y a des contreparties.

A vendre, manoir breton du xv^e siècle, entouré de 3 hectares de prairies et de bois, bordé d'une rivière menant à un estuaire... Classé monument historique, ce noble édifice éreinté par les siècles est un rêve abordable : 160 000 euros, le prix de 15 mètres carrés à Paris. La France regorge de tels chefs-d'œuvre en péril, mis en vente à un tarif attractif. Mais le prix modique de ce petit manoir n'a au fond rien d'étonnant. Classé, il exigera une lourde et coûteuse réhabilitation qui devra se faire dans les règles de l'art.

Classés ou inscrits

Derrière le terme « monument historique » se cachent deux types de protection : les bâtiments « inscrits » et les monuments « classés », moins nombreux et bénéficiant d'une protection plus forte. « Il est rare de classer l'ensemble d'un bâtiment, explique Patrice Besse, patron d'une agence spécialisée dans les édifices de caractère. En général, certains éléments sont classés – une cheminée, un salon, une tour –, et non l'ensemble du bâtiment. » Classés ou inscrits, les

« MH » recouvrent une extraordinaire variété de propriétés : ruines, maisons époque Le Corbusier, demeures d'écrivains, châteaux, fermettes, fortins, maisons de village... De 100 000 euros à plusieurs millions, et rarement au-delà de 5 millions : tous les budgets peuvent trouver leur bonheur. « Le prix d'un monument historique intègre une multitude de critères, explique François-Xavier Le Nail, dirigeant d'un cabinet spécialisé dans la vente de propriétés historiques. Son état de conservation, sa proximité avec de grands axes de communication, son appartenance à une région cotée, comme le Morbihan, le Périgord ou l'Île-de-France, son environnement plus ou moins préservé... »

Qui sont les acheteurs ? « Des mordus de vieilles pierres, des passionnés d'histoire », répond Patrice Besse. Majoritairement français. Même si « les demandes proviennent à 50% d'une clientèle étrangère, au final, 80% des transactions se font avec des Français », relève Patrice Besse.

Au-delà de l'engouement sentimental, les acheteurs sont aussi très sensibles à la fiscalité attractive ►►►



TÉMOIGNAGE

Xavier Lelevé, dirigeant de l'agence d'événementiel Artéus.

«Une harmonie de vie malgré les contraintes»

Passionnés d'architecture et d'histoire, ma femme et moi avons commencé par rebâtir des maisons en ruine avant d'acheter notre premier château en 2001, à Chevy, dans l'Essonne, qui fut la propriété d'Olivier Le Dalm, âme damnée de Louis XI. Le plus gros de l'investissement est la réhabilitation. Elle doit se faire dans le respect de l'architecture existante, en l'adaptant au confort moderne. Nous avons choisi un château pouvant accueillir des séminaires ou des mariages, de façon à amortir les frais de personnel et de fonctionnement. En 2010, nous avons acquis un second château à Meung-sur-Loire, l'ancienne demeure des ducs d'Orléans. Nous y avons fait d'énormes travaux. La défiscalisation a représenté un coup de pouce marginal par rapport à ces investissements. Mais son classement nous a permis d'obtenir des subventions. Habiter une maison qui a 800 ans, cela donne des repères par rapport au temps. Malgré les contraintes, nous y avons trouvé une harmonie de vie... ■

Cinq monuments historiques à vendre

NOM DU PROJET	PRIX	COMMENTAIRES
Pavillon du Jardinier dit « pavillon Sully », (Saint-Germain-en-Laye, Yvelines)	5 500 000 euros	Bâtie vers 1610, l'ancienne demeure du jardinier du roi est l'un des rares bâtiments qui subsistent du château Neuf, à Saint-Germain-en-Laye. Remarquablement conservé, il est entouré de 11 000 mètres carrés de somptueux jardins offrant des vues jusqu'aux toits de Paris. Piscine et tennis.
Commanderie templière (Seine-et-Marne)	2 700 000 euros	Dans le sud de la Seine-et-Marne, commanderie templière inscrite aux Monuments historiques, édifiée sur 7 hectares en lisière de village. L'histoire du bâtiment, composé de trois cours carrées en enfilade, remonte au XII ^e siècle.
Château de Beaugency (Loiret)	1 575 000 euros	A une heure trente de Paris, au cœur de la ville de Beaugency, classée au Patrimoine mondial de l'Unesco, le château Dunois est un édifice capital sur la route des vallées de la Loire. Mis en vente par le conseil général du Loiret, il pourra générer des recettes liées au tourisme.
Manoir XVIII^e siècle , (entre Rennes et Nantes)	690 000 euros	Les façades et les toitures du manoir ainsi que l'enceinte du domaine et la chapelle en totalité sont inscrits aux Monuments historiques. Comprenant 11 pièces, sur 350 mètres carrés, le manoir est bâti sur 4 hectares de terrain.
Hôtel particulier XIII^e siècle , (Tarn-et-Garonne)	150 000 euros	Sur la partie haute d'une cité médiévale du Rouergue, cette maison patricienne d'époque, classée monument historique, recèle de remarquables éléments architecturaux et ornementaux. Sa restauration (270 mètres carrés) promet d'être aisée, passionnante, et fiscalement intéressante.

►►► des monuments historiques. Ce régime fiscal reste, en effet, l'un des rares mécanismes permettant de réduire son revenu imposable. Montant des travaux de réhabilitation, achat de matériel, taxes foncières, primes d'assurance : tous ces coûts peuvent être déduits à hauteur de 50% du revenu imposable. Et si le bâtiment est ouvert au public (cinquante jours par an au minimum), la déduction passe à 100%. Ce qui en fait un investissement très intéressant pour les particuliers imposés dans les tranches supérieures. « *Le mécanisme du monument historique est bien plus intéressant que le Duflot* », calcule Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à Banque privée 1818. « *Sa fiscalité attractive permet de faire quelque chose de visible et d'utile de ses impôts* », ajoute Fran-

Si le bâtiment est classé et qu'il n'est pas revendu par les héritiers, il peut être exonéré des droits de succession, sous réserve de convention avec l'Etat.

çois-Xavier Le Nail. Ce dispositif n'a pas été conçu sans contrepartie. Les propriétaires sont soumis à un cahier des charges contraignant. Il y a d'abord les autorisations de travaux, délivrées par la Drac ou le préfet, qui doivent respecter deux codes (celui du patrimoine et celui de l'urbanisme). Confiée obligatoirement à des entreprises spécialisées, la réhabilitation fait l'objet depuis 2005 d'un contrôle de l'Etat à toutes les étapes, avec les risques de retards que cela implique. Autant de règles qui alourdissent l'ardoise.

Engagement durable

Autre contrainte : l'obligation de conserver son monument historique au moins quinze ans. « *Cet engagement incite à une détention durable* », se réjouit Jean de Lambertye, président de l'association La Demeure historique, soucieux de la déperdition de patrimoine « immatériel » lié aux bâtiments.

Enfin s'ajoute le poids de l'entretien : une fois réhabilité, un monument historique continue de générer d'importantes charges. « *Dans un château, il y a tout le temps quelque chose à faire. Les peintures et les maçonneries en hiver, un morceau de toiture, la taille des rosiers, les clôtures, une pièce à rénover... C'est sans fin* », observe François-Xavier Le Nail.

Les passionnés que ces contraintes effraient ou qui n'ont pas un budget suffisant, peuvent profiter de la fiscalité monument historique en achetant un bien dans le cadre d'une

rénovation – clés en main – menée par un professionnel. Afin d'éviter les dérives d'une « spéculation » sur les vieilles pierres, la découpe de monuments historiques en appartements (en copropriétés ou à des fins locatives) est encadrée. Soumises à un agrément ministériel, ces opérations se limitent aux édifices qui ne trouveraient aucun autre emploi, ou dont les charges seraient trop lourdes pour un unique propriétaire. Accessibles à partir de 70 000 euros, ces produits clés en main sont intéressants pour les particuliers les plus imposés. Attention : l'avantage fiscal – immédiat – est assorti d'une obligation de louer durant neuf ans. Des sociétés comme Groupe CIR, Alain Crenn, Buildinvest ou Groupe Minerve opèrent sur ce créneau.

Avantage successoral

Projet d'une vie ou simple « investissement », cet achat constitue une excellente manière de se constituer un patrimoine. Ces édifices de grande qualité, restaurés selon des normes très strictes, sont par essence des valeurs refuges. « *Quelle que soit la conjoncture, la valeur de ces biens n'est pas amenée à baisser* », souligne Rodolphe Brault, responsable de l'agence Emile Garcin Propriétés et Châteaux. Autre avantage successoral : si les héritiers s'engagent par la signature d'une convention à durée indéterminée avec l'Etat à entretenir et ouvrir au public le bâtiment, ils peuvent être totalement exonérés de droits de succession. Monumental ! **Delphine Déchaux**

A NE PAS FAIRE

NE MISER QUE SUR LE DISPOSITIF FISCAL

► Considérer l'achat d'un monument historique comme une simple opération « défiscalisante » ou comme un investissement à court terme. Les propriétaires sont soumis à des obligations de réhabilitation.

A FAIRE

OUVRIRE LE LIEU AU PUBLIC

► L'entretien d'un monument historique peut être en partie couvert par des recettes liées au tourisme : ouverture au public, séminaires, chambres d'hôtes... De plus en plus, les « néochâtelains » prévoient ce type de ressources pour couvrir leurs coûts.