

# • Une vie de châteaux

*...à restaurer*

S'OFFRIR UNE DEMEURE FÉODALE, UNE  
FOLIE XVIII<sup>e</sup> OU UN MANOIR NORMAND  
N'EST PLUS UN LUXE INACCESSIBLE...  
ENQUÊTE SUR UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR.



© DOMINIQUE LOUIS



CI-DESSUS : UN CHÂTEAU  
XVIII<sup>e</sup> EN DORDOGNE,  
CLASSE MONUMENT  
HISTORIQUE, AVEC  
237 HECTARES DE  
TERRES, L'UN DES JOYAUX  
DU CATALOGUE LE NAIL  
(2 150 000 EUROS).

À GAUCHE : LES JARDINS  
À LA FRANÇAISE DU  
CHÂTEAU DE VILLANDRY,  
RESTAURÉS SOUS  
LA HOULETTE DE  
LEUR PROPRIÉTAIRE.

CI-CONTRE : BELLE  
DISTRIBUTION DES  
PIÈCES, PROPRE  
AU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE,  
D'UN CHÂTEAU  
ANGEVIN MIS EN VENTE  
À 1 200 000 EUROS.

**L**ES AMATEURS DE VIEILLES PIERRES vont être comblés : ils peuvent aujourd'hui acquérir un château pour le prix d'un studio à Paris... mais avec d'importants travaux de restauration en perspective. Tour d'horizon des demeures historiques actuellement disponibles sur le marché.

#### 400 CESSIONS PAR AN

La France compte quelque 40 000 châteaux, dont environ 400 changent de mains chaque année. "Nous travaillons comme des antiquaires", confie Pierre Chassaigne, président du groupe Mercure, l'un des cabinets immobiliers spécialisés dans la belle pierre d'époque. Par notre expérience, nous devons être capables de conseiller les vendeurs, qui estiment encore leur patrimoine 10 % au-dessus de son prix réel", concède-t-il. Les valeurs se sont dépréciées de 20 à 30 % au cours de la crise, mais elles remontent. "Le ticket d'entrée tourne autour de 40 000 à 50 000 euros", ajoute Patrice Besse, autre grand manitou du château. Pour ce montant, l'aspirant châtelain peut espérer s'offrir une "jolie ruine du XV<sup>e</sup> ou du XVII<sup>e</sup> siècle, dans un site peu exceptionnel".

Car le marché du luxe, le vrai, le pur, le qualitatif, démarre entre 600 000 et 800 000 euros. S'ils sont affichés à leur juste prix, ces biens trouvent preneurs en général entre deux et huit mois. En revanche, la flambée de la dernière décennie s'est éteinte. Un château à 1,5 million d'euros peut désormais attendre longtemps son Prince Charmant. Et 800 m<sup>2</sup> habitables vont trouver preneur plus rapidement que 2000 m<sup>2</sup>... En définitive, le délai de vente est inversement proportionnel à la taille de la couverture à restaurer.



#### UN MARCHÉ DE PASSIONNÉS

"On n'acquiert pas un monument historique pour faire des économies de chauffage et de taxe foncière", ironise François-Xavier le Nail, également spécialiste de ce marché si particulier. L'achat d'un château vient du cœur, non de la raison. Le futur châtelain est un passionné de restauration, un minutieux qui plonge dans des pages d'histoire et d'architecture. En moyenne, il est âgé de 45 à 55 ans et achète pour occuper le bien au moment de sa retraite. Souvent, c'est un Parisien, mais le notable du cru a aussi son mot à dire. Certains châteaux se mettent au service d'une activité, comme celui de Bourron-Marlotte, devenu hôtel de luxe sans perdre son âme. La restauration de ses douves a même obtenu le prix de l'association nord-américaine de mécénat French Heritage Society.

UN ASPECT FÉODAL POUR CE CHÂTEAU DU LIMOUSIN À 695 000 EUROS, CLASSÉ MONUMENT HISTORIQUE (AGENCE PATRICE BESSE).



#### L'ASPIRANT CHÂTELAIN DOIT ÊTRE PATIENT ET MINUTIEUX

##### RESTAURÉ DANS LES RÈGLES DE L'ART

Ce manoir classé de Trouville a retrouvé ses lettres de noblesse grâce à un couple de passionnés. Lui est vétérinaire, elle, psychiatre. Ni l'un ni l'autre ne pensait un jour acquérir une telle propriété, mais ils ont eu un coup de cœur et se sont lancés, pas rebutés par l'importance des travaux : 1 000 m<sup>2</sup> habitables à restaurer, 600 m<sup>2</sup> de toiture à rénover, 50 fenêtres à remplacer... Malgré le long campement de fortune sur place et "les gilets de laine en guise de chauffage", les heureux propriétaires ne regrettent pas l'aventure. "Ce projet un peu fou a boosté notre couple et fédéré toute la famille", se félicitent-ils aujourd'hui.



CI-DESSUS : LES JARDINS REMARQUABLES DU CHÂTEAU DE LA CHATONNIÈRE, ANCIEN DOMAINE AGRICOLE, AUJOURD'HUI RECOMPOSÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE DANS LE STYLE DE LA TOURAINE.

À DROITE : UNE BELLE PROPRIÉTÉ DU XVII<sup>e</sup> SIÈCLE À RÉNOVER, PRÈS DE LYON, VENDUE 1,9 MILLION D'EUROS PAR LE GROUPE MERCURE.



### QUELLE FOLIE S'OFFRIR ?

Le château à restaurer le plus recherché date du XVII<sup>e</sup> ou du XVIII<sup>e</sup> siècle. Le XVII<sup>e</sup> flatte l'œil avec ses bâtiments clairs et lumineux, tandis que le XVIII<sup>e</sup> a pour lui son écriture architecturale plus simple. Dans cette catégorie, le groupe Mercure présente une propriété de 700 m<sup>2</sup> du XVII<sup>e</sup> siècle, située à une demi-heure de Lyon et vendue 1,9 million d'euros. L'intérieur est intégralement à revoir. Près de Blois, 34 hectares entourent un ensemble de bâtiments des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, classés monuments historiques et présentés à 1,4 million d'euros (Patrice Besse). Longtemps boudé, le château du XIX<sup>e</sup> retrouve des couleurs. Pour 1,2 million d'euros, le cabinet Le Nail cédera une propriété de cette époque en Anjou, avec un parc à l'anglaise bordé par une rivière. Dans le Nord de la Mayenne, un bien traverse les époques avec habileté : une partie a été édifée au XV<sup>e</sup>, une autre au XVII<sup>e</sup>, et le tout a été restauré au XIX<sup>e</sup>. Le Nail en demande 1,1 million d'euros.

Enfin, le château de défense médiéval inspire les amateurs de chevalerie, mais le restaurer dans son jus impose de renoncer au confort moderne. Patrice Besse a en portefeuille un logis du Poitou du XV<sup>e</sup>, inspiré des donjons de la guerre de Cent Ans (583 000 euros) et, dans le Limousin, un château des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles, classé monument historique (695 000 euros).

NELLY CHEVAIS



CATHERINE SCHEIDECKER ET SON PRÉSIDENT, JEAN DE LAMBERTY.

“L'acquéreur a droit à des aides financières”

## L'œil de l'expert LA DEMEURE HISTORIQUE

L'ASSOCIATION DES MONUMENTS HISTORIQUES PRIVÉS

Fondée en 1924 et reconnue d'utilité publique, La Demeure Historique est une association qui réunit plus de 3 000 propriétaires privés de monuments historiques. Ses attributions consistent notamment à apporter expertise et conseils à ses adhérents et d'être leur porte-parole auprès des pouvoirs publics. Première recommandation de Catherine Scheidecker, déléguée générale : “Avant l'achat, il faut faire réaliser un diagnostic par un expert, un architecte par exemple, pour estimer l'état des lieux et le montant des travaux. Ce dernier double souvent le prix de vente.” L'erreur serait de se lancer, truelle à la

main, sans s'être imprégné du lieu, avoir fouillé les archives et pris le temps de construire un projet. Contrairement aux idées reçues, “la transmission n'est exonérée de droits de mutation qu'en échange de l'engagement du nouveau propriétaire dans le cadre d'une convention d'ouvrir le monument à la visite et de le garder à vie.” Point majeur, “avant l'achat, il importe de vérifier l'arrêté de protection qui peut concerner l'ensemble du bien ou seulement certains de ses éléments distincts ou parties. L'acquéreur bénéficie d'un régime fiscal spécifique si la propriété est protégée,

donc classée ou inscrite au titre des monuments historiques (MH).” Les taux de ces déductions fiscales (charges et travaux de restauration) varient suivant l'ouverture au public : 50%, sans ouverture ; 100%, contre au minimum 40 jours par an. À cela s'ajoutent éventuellement des subventions de l'Etat. Les collectivités locales peuvent participer, mais de façon inégale suivant les régions. Le mécénat, très encadré, est admis contre dix ans de conservation et d'ouverture à la visite du monument. Cotisation annuelle à partir de 145 euros. Voir carnet d'adresses page 60