



- Par amour des belles pierres
- Campagnes de travaux
- Les aides en déclin
- Diversifier pour faire vivre

Histoire & patrimoine

La vie de château

D'amour plus que de raison

Chaque année, près de 400 châteaux sont vendus en France. A qui ? Des passionnés d'histoire et de patrimoine bien plus qu'à des investisseurs. Car acheter un château implique un engagement complet, en termes d'argent aussi bien que de temps. Et même si des dispositifs d'aide, ou encore la possibilité de diversifier l'usage de sa bâtisse existent, être châtelain en 2011 n'est pas qu'une partie de plaisir.

Le marché des châteaux reste à part et constitue une niche marquée par la linéarité et la régularité

Par Julien Fournier

La vie de château. D'après le dictionnaire, l'expression signifie vivre dans l'opulence, l'oisiveté excessive. Dans l'imaginaire collectif, le fait d'être châtelain est associé à la même cohorte d'images héritées des livres d'histoire(s) que nous lisons enfants : train de vie aristocratique et fastueux, ribambelle de domestiques, fêtes interminables, repas gargantuesques, parties de chasse... Bref, la vie tout confort et sans grandes contraintes. Mais au-delà de cette image élitiste, devenir propriétaire d'un château aujourd'hui semble également archaïque et en rupture avec la modernité d'une époque passionnée de vitesse et de nouvelles technologies. Pourtant, il se vend chaque année près de 400 châteaux, et loin de mener des vies de nababs, leurs propriétaires font souvent face à d'importantes responsabilités. L'achat d'un tel bâtiment implique quantité de contraintes qu'il vaut mieux avoir en tête si l'on veut éviter que la vie de château ne se transforme en chemin de croix.

Par amour des belles pierres

Sur l'ensemble de son territoire, la France compte environ 43 000 châteaux. Selon Patrice Besse, directeur de l'agence du même nom spécialisée dans l'immobilier de prestige, il s'en vendrait près de 400 chaque année, à des prix allant en moyenne de 800 000 à 1,2 million d'euros, les ventes au-delà de 5 millions d'euros relevant de l'exception. Par rapport au reste du secteur de l'immobilier, celui des châteaux reste à part et constitue un marché de niche marqué par la linéarité et la régularité, et au final peu touché par les fluctuations. "Il s'agit d'une niche qui n'est pas accrochée au marché immobilier classique, explique Patrice Besse, et dans laquelle la valeur du bien ne constitue par le nerf de la guerre. On ne sent, du coup, pas vraiment d'évolution significative des prix et des ventes. Ce qui a changé en revanche c'est qu'aujourd'hui, les agents immobiliers pouvaient annoncer à 1,2 million un bâtiment valant en réalité un million, en espérant trouver quelqu'un qui aurait le coup de foudre. Aujourd'hui,

ce n'est plus possible : les gens sont très renseignés et disposent de nombreux points de comparaison. Ils savent ce qu'ils achètent et peuvent facilement définir la valeur de ce type de bien."

Emmanuel Garcin, responsable de l'agence immobilière Émile Garcin dans le Lubéron et le Gard, note également une stabilité générale des ventes pour l'ensemble du groupe : "Sur une année, nous vendons entre cinq et dix châteaux. Il s'agit vraiment d'une niche : pour ce genre de biens, il y a un fort décalage entre l'offre et la demande : ça fait envie à tout le monde, mais c'est très lourd en termes de coûts, aussi bien à l'achat qu'à l'entretien". Mais malgré ces contraintes et les coûts importants qu'implique ce type d'acquisition, plusieurs centaines d'individus font le choix, chaque année, de devenir châtelains.

En dépit de la diversité de leurs profils (voir



"La déduction fiscale est une contrepartie des contraintes liées aux travaux." Armelle Verjat, La Demeure Historique.

encadré), ces nouveaux propriétaires partagent souvent des motivations analogues. Et en particulier une, commune à presque tous : l'amour des belles pierres, du patrimoine et de l'Histoire. "Il y a une notion culturelle très forte dans l'achat d'un château, résume

L'entretien du bâtiment demande non seulement des fonds financiers conséquents, mais également une bonne capacité d'organisation pour ne pas se laisser déborder

Siegfried Boulard-Gervaise, créateur de la société Châteaux et Châteaux, spécialisée dans la vente de biens immobiliers de prestige à une clientèle étrangère. *Ce type d'édifice est en quelque sorte une icône de la culture occidentale. Il est à la fois le contenant et le contenu d'un certain art de vivre, de l'histoire, du passé d'un pays, d'une culture et d'un mode de vie qui parlent à l'inconscient collectif, et cela un peu partout dans le monde.* Des facteurs d'autant plus présents chez les acquéreurs français qu'il s'agit là de leur patrimoine. L'attrait pour ces "belles pierres chargées d'histoire" joue un rôle prépondérant dans l'acte d'achat, allant jusqu'au coup de foudre pur et simple pour un lieu. C'est ce qui a décidé Olivier Dubois, devenu en 1998 le propriétaire du château de Messilhac. *"Je l'avais visité par curiosité entre Noël et le jour de l'an, après avoir appris qu'il était en vente, se souvient le châtelain. Je suis complètement tombé sous le charme et l'ai acheté pour cette raison : parce que j'ai aimé le lieu. L'édifice est construit sur un piton rocheux, il permettait de surveiller une voie de communication. C'est une maison à taille humaine, sans très grandes pièces... Un site exceptionnel, avec une charge à la fois historique, architecturale et esthétique importante. Bref, j'ai eu un coup de foudre!"* L'acquisition d'un château relève ainsi pour beaucoup d'un rêve – de grandeur, lié à l'aspect prestigieux du château et de la part d'histoire dont il est chargé; de tranquillité, pour mener une vie au calme et à l'écart; ou de laisser sa marque en restaurant un bien historique. En revanche, les motivations plus "superficielles", qu'il s'agisse du prestige personnel conféré par la possession d'un château ou des bénéfices financiers que l'on pourrait éventuellement retirer de son exploitation commerciale, semblent absentes des esprits de ces néochâtelains. De l'avis des agents immobiliers comme des propriétaires, en aucun cas le château ne saurait être considéré comme un investissement finan-

cier.

Campagnes de travaux

Si dans l'imaginaire collectif, être propriétaire d'un château revient à mener une existence oisive et confortable, la réalité peut être toute autre. *"La vie de château que je connais, ce n'est pas la vie facile entourée de domestiques, témoigne Olivier Dubois. Il y a certes des châteaux confortables... mais il y a aussi les édifices plus vieux, comme Messilhac! C'est-à-dire : aucun confort, pas de cuisine moderne, pas de chauffage... C'est bien pendant les deux mois d'été, mais à partir de septembre il faut aller chercher le bois pour faire des feux de cheminée, subir les courants d'air, les chambres ne sont malgré tout pas très chaudes. La vie matérielle est tout sauf facile."* Et, au-delà de ces soucis de la vie matérielle, se pose la contrainte principale, à laquelle sont confrontés tous les propriétaires de ces bâtiments historiques : l'entretien. Car acquérir un château signifie devoir en prendre soin, le conserver, le restaurer. Une tâche loin d'être de tout repos. *"C'est comme acheter une voiture ancienne, sourit Olivier Dubois. C'est joli et ça fait plaisir mais il y a toujours quelque chose qui ne va pas : elle passe beaucoup de temps au garage. Il faut trouver les bonnes pièces pour remplacer les pièces défectueuses. Et il faut tout refaire à l'identique."* Du coup, l'entretien du bâtiment demande non seulement des fonds financiers conséquents, mais également une bonne capacité d'organisation pour ne pas se laisser déborder et voir l'état de sa propriété se dégrader. *"Il est impératif de programmer les travaux à l'avance, confirme Alain Ducatillon, propriétaire avec son épouse Isabelle du château de Bourgon. Gérer ça en bon père de famille, ne jamais repousser les choses, car aux travaux prévus peuvent s'ajouter des travaux non désirés, comme, dans notre cas, les poutres qui étaient en mauvais état et que nous avons dû changer cette année."* Toitures (les travaux devraient encore

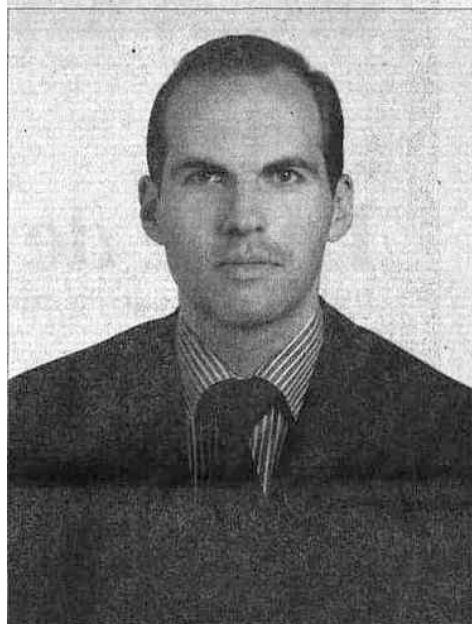
*Concernant le financement des travaux et les aspects fiscaux,
posséder un bâtiment inscrit ou classé aux Monuments Historiques
présente de nombreux avantages*

durer 15 ans), fenêtres, extérieur des murs, bassins, sol de la chapelle, plafonds... Les Ducatillon, propriétaires de leur château depuis 2004, n'ont cessé de mener des campagnes de réparation. Et outre le temps qu'il demande, cet entretien a, bien entendu, un coût élevé et implique de connaître les arcanes des différentes aides pour en réduire le poids.

Les aides en déclin

Concernant le financement des travaux et les aspects fiscaux, posséder un bâtiment inscrit ou classé aux Monuments historiques présente de nombreux avantages : facilités pour obtenir des subventions auprès de la Direction régionale des affaires culturelles, du conseil régional et du conseil général, processus de défiscalisation... "En contrepartie des contraintes liées aux travaux [voir encadré], explique Armelle Verjat, conseiller fiscal et juridique à La Demeure Historique, les propriétaires de monuments historiques peuvent déduire de leurs revenus une partie des charges auxquelles ils doivent faire face pour gérer et entretenir ce bâtiment – ces charges sont essentiellement l'assurance, la taxe foncière, les frais de gardiennage, de procédures et tout ce qui concerne les travaux." Si le monument n'est pas classé ou inscrit (les deux échelons de protection existants) aux Monuments historiques au moment de l'achat, il est possible d'effectuer les démarches pour l'être, au moins en partie, ou de chercher à bénéficier d'une autre protection. Il en existe deux : l'agrément fiscal, offrant un régime fiscal semblable à celui des Monuments historiques, et le label Fondation du Patrimoine, permettant, sur présentation d'un programme de travaux précis, des taux de déduction plus ou moins importants selon le montant des subventions obtenues. Pour les monuments ne bénéficiant d'aucun de ces classements, le financement sera lourd pour le propriétaire.

"De toute façon, note Siegfried Boulard-Gervaise, les aides sont en déclin depuis une dizaine d'années. Il reste un volet fiscal, qui concerne les résidents fiscaux français et les Monuments historiques, mais c'est une minorité. De plus, certains biens possèdent seulement une partie classée (un escalier, une tour...)." Ce déclin des aides, associé à une lourdeur des contraintes dans le cas des monuments classés (délais pour obtenir la validation du plan de travaux et le versement des subventions, relations avec les interlocuteurs et maîtres d'œuvre, qu'il s'agisse de l'architecte des Bâtiments de France ou des Monuments historiques...), peut finir par décourager les propriétaires. Isabelle de Charnacé, conseiller travaux et abords à La Demeure Historique : "On voit souvent le cas de nouveaux acquéreurs qui découvrent au fil de l'avancement des travaux cette lourdeur administrative et finissent par revendre." Une revente qui peut, là aussi, désormais poser problème : "Depuis 2009, à



"Il y a une notion culturelle très forte dans l'achat d'un château." Siegfried Boulard-Gervaise, Châteaux et Châteaux.

partir du moment où le propriétaire bénéficie du régime fiscal des Monuments historiques, de la Fondation du patrimoine ou de l'agrément, explique Armelle Verjat, il s'engage à conserver le bien pendant 15 ans, à défaut de quoi il serait tenu de rembourser l'équivalent de l'économie d'impôt réalisée". Enfin, souvent considérée comme une obligation liée aux Monuments historiques, l'ouverture au public n'est en fait qu'une possibilité, per-

d'ouvrir, selon certaines conditions (entre 40 et 50 jours par an suivant la période), le bâtiment au public" confirme Armelle Verjat. Certains propriétaires préfèrent d'ailleurs se priver de ces aides supplémentaires afin de préserver leur tranquillité. Autre point important à avoir en tête pour financer les travaux : le mécénat. Si pendant très longtemps, la protection au titre des Monuments historiques n'a pas été jugée suffisante pour bénéficier du mécénat sur des monuments privés, c'est

non pas en termes de chiffres mais d'espace, injecter de la vie dans le site". Des tournages de films ont ainsi été organisés à Messilhac – dont *La Princesse de Montpensier*, de Bertrand Tavernier. Olivier Dubois : "L'aspect authentique du site a plu à l'équipe. Ça a fait vivre notre région pendant des mois et a permis de faire connaître Messilhac. Et en échange de la mise à disposition des lieux, j'ai bénéficié d'une compensation financière." Il est également possible de profiter du cachet et de la beauté



"Il y a certes des châteaux confortables... mais il y a aussi les édifices plus vieux. C'est-à-dire : aucun confort, pas de cuisine moderne, pas de chauffage. La vie matérielle est tout sauf facile."
Olivier Dubois, chateau de Messilhac.

mettant de bénéficier d'un processus de défiscalisation plus avantageux. "De 50 %, le taux de déduction passe à 100 % si l'on choisit

De l'avis des propriétaires et des spécialistes du secteur, la diversification permettra d'aider à financer les travaux, mais pas de dégager de réels bénéfices

le cas depuis 2008, sous réserve de certaines conditions, en particulier la signature d'une convention avec une structure habilitée (Fondation du Patrimoine ou Demeure Historique). Le financement des travaux peut ainsi être réparti entre subventions publiques, financement privé et fonds du propriétaire.

Diversifier pour faire vivre

Outre l'ouverture au public, les propriétaires peuvent diversifier les usages de leur demeure de différentes manières. De l'avis des propriétaires et des spécialistes du secteur, cette diversification permettra d'aider à financer les travaux, mais pas de dégager de réels bénéfices : dans la plupart des cas, il ne s'agit de toute façon pas de l'objectif des acquéreurs de châteaux. Pour Emmanuel Garcin, "les gens ne cherchent pas vraiment un revenu et un bénéfice, mais plus à diversifier l'occupation de leur propriété, et à occuper une partie des locaux, car ils n'utilisent souvent pas tout le bâtiment. C'est plus pour rentabiliser,

du lieu afin de le mettre à disposition pour de petites cérémonies, comme les mariages et les baptêmes. Beaucoup de propriétaires, amoureux du patrimoine et désireux de faire connaître leur bien, organisent également des manifestations culturelles. "Nous organisons tous les ans une exposition d'un peintre de la région, explique Alain Ducatillon, ainsi que des expos photo, de voitures anciennes, des concerts ou des sorties botaniques. Ça ne nous fait pas gagner d'argent, mais nous souhaitons partager notre château." En revanche, pour conserver intimité et tranquillité, les propriétaires ont choisi de ne pas transformer une partie de leur demeure en chambres d'hôtes. Les projets hôteliers existent, mais restent une minorité dans le secteur. Si de prime abord, devenir châtelain relève du rêve et semble un aboutissement, l'aventure est loin d'être de tout repos. Devenir propriétaire d'un château, c'est en effet devoir s'en occuper constamment, être capable de programmer les travaux sur le long terme pour ne pas être submergé, et posséder les

fonds financiers suffisants pour supporter les coûts d'entretien. Il existe toutefois quelques ficelles permettant au propriétaire de réduire la part à payer. Pour le nouvel acquéreur prêt et informé, le classement ou l'inscription aux Monuments historiques, s'ils apportent aussi leur lot de contraintes, permettent d'accéder à d'intéressants avantages financiers et fiscaux. Il est également possible de diversifier les usages de sa demeure pour en exploiter les différentes possibilités, mais il sera difficile d'en dégager pour autant un bénéfice. ■

CHIFFRES REVELATEURS

Marché de château

On estime à environ **43 000** le nombre de châteaux en France. Près de **400** se vendent chaque année. Parmi ceux-ci, on ne compte pas plus d'une dizaine de gros châteaux correspondant à l'image d'Epinal de ce type d'édifice. En moyenne, la valeur de ces transactions se situe entre **800 000 et 1,2 M€**. Les ventes au-delà de **5 M€** sont très exceptionnelles. (Source: Patrice Besse)

A lire également : Art de vivre - DOMAINE VITICOLE - Side business - Le nouvel Economiste N° 1571 - 16 juin 2011 - sur lenouveleconomiste.fr

Restauration Les Monuments historiques en maître d'œuvre

Pour le nouveau propriétaire d'un château, les travaux constitueront l'une des principales charges, à la fois en termes de coûts et de contraintes administratives. Pour commencer, il peut parfois être difficile de trouver des entreprises parfaitement compétentes: les réparations sur des bâtiments historiques impliquent un savoir-faire particulier, et ce dernier aurait dans certaines régions tendance à se perdre. "De moins en moins de gens ont un vrai savoir-faire artisanal pour la res-

tauration des demeures anciennes, regrette Siegfried Boulard-Gervaise. Les entreprises et artisans qui l'ont conservé le vendent très cher, ce qui explique aussi que les budgets pour ce type de travaux soient aussi élevés. C'est toujours un casse-tête pour les acquéreurs: long et compliqué. Les Monuments historiques peuvent aider, mais il faut qu'ils aient une approche réaliste, pas idéaliste." Si son château est classé ou inscrit aux Monuments historiques, et selon le type de réparations qu'il souhaite effectuer, le propriétaire devra passer par différents interlocuteurs – notamment l'architecte des Bâtiments de France ou des Monuments historiques – et remplir diverses formalités administratives. On distingue ainsi trois grands types de travaux: les travaux d'entretien (intervention ponctuelle et minime), pour lesquels il n'y a pas de for-

malités administratives; les travaux de réparation (remise en état d'une partie conséquente: ravalement, reprise d'enduits, de maçonnerie...) pour lesquels il est recommandé de faire le choix d'un architecte du patrimoine comme maître d'œuvre et de faire valider ce choix par les services de la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles); les travaux de restauration (d'une partie très endommagée d'un bâtiment classé Monument historique), pour lesquels il faudra faire

Les entreprises et artisans qui ont conservé le savoir-faire artisanal le vendent très cher, ce qui explique aussi que les budgets pour ce type de travaux soient aussi élevés

appel à un architecte en chef des MH. Une fois cette étape effectuée, le propriétaire devra faire confirmer le choix de l'entreprise ayant établi le devis des travaux, en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France. "L'architecte des Bâtiments de France qui recevra le dossier sera attentif au choix de l'entreprise, précise Isabelle de Charnacé, conseiller travaux et abords à La Demeure historique. Le maître d'œuvre va proposer au maître d'ouvrage (le propriétaire) des entreprises qualifiées. Celles-ci ont reçu une qualification selon une nomenclature par l'organisme Qualibat, attestant que l'entreprise en question, au vu de chantiers de référence, est effectivement qualifiée pour ce type d'intervention. Cette qualification est valable cinq ans."

J.F.

Acquéreurs de châteaux Toutes nationalités, de toutes origines

Difficile de définir un profil type du nouvel acquéreur de château, tant la diversité des origines, des parcours et des âges semble marquer cette niche du marché immobilier. En regardant de plus près ce qu'était la situation du secteur il y a plusieurs décennies, et en la comparant avec ce qu'elle est aujourd'hui, quelques caractéristiques sont pourtant relevées par les spécialistes. Et ce notamment au niveau de la nationalité des nouveaux propriétaires. *"Le marché s'est structuré il y a vingt ou trente ans, par étapes, explique Siegfried Boulard-Gervaise, créateur de la société Châteaux et Châteaux en 1999. Au départ, on retrouvait surtout des amateurs de vieilles pierres qui avaient très peu de moyens, des Français passionnés qui travaillaient*

des ventes étant réalisées avec des Anglais, Américains, Russes et Suisses. Une tendance nuancée par Patrice Besse : *"Pour les demandes de renseignements, nous avons effectivement une moitié de Français et une moitié d'étrangers amateurs d'histoire, ayant fait leurs études en France ou possédant des attaches avec notre pays. Mais plus de 80 % de nos acquéreurs finaux sont français, très attachés au patrimoine de leur pays. Entretenir un château est quelque chose de lourd et de compliqué, et les étrangers sont en plus confrontés à d'importantes contraintes fiscales."* Au niveau des âges, les profils restent là encore variés. Selon Emmanuel Garcin, s'il n'y a pas de règle dans ce domaine, les acquéreurs restent en revanche

"Contrairement à ce que l'on pourrait penser, il n'y a pas que des riches. On voit de tout : des retraités de la SNCF comme des patrons du CAC 40"

sur des chantiers avec des bénévoles et repaient des châteaux forts en Dordogne." L'évolution a conduit Siegfried Boulard-Gervaise à se spécialiser : *"Je me suis positionné sur l'international, car quand je suis arrivé dans ce secteur en 1995, j'ai constaté que l'internationalisation était une tendance forte, notamment sous l'influence des Britanniques, en particulier de propriétaires fonciers assez cultivés."* Aujourd'hui, près de la moitié de ses ventes est conclue avec des clients britanniques, le reste se répartissant entre clients américains, australiens, et plus récemment russes et asiatiques (Chine, Inde...) ou encore d'Amérique centrale et du Sud. Pour Emmanuel Garcin aussi, responsable de l'agence Émile Garcin dans le Luberon et le Gard, les étrangers constituent une part importante de la clientèle, entre 60 et 70 %

souvent des couples ou des familles : *"On n'achète pas un château seul. Ça peut être des couples de 35/40 ans ayant fait un héritage, ou des gens de 50/60 ans arrivant dans une seconde phase de leur vie et voulant établir la résidence secondaire pour accueillir toute leur famille."* Enfin, même constat en ce qui concerne les origines sociales, même si beaucoup bénéficient d'une certaine aisance, nécessaire pour assumer le coût des travaux et de l'entretien. Patrice Besse : *"Contrairement à ce que l'on pourrait penser, il n'y a pas que des riches. On voit de tout : des retraités de la SNCF comme des patrons du CAC 40. Bref, des gens de tous horizons qui se rejoignent au niveau de leur passion pour l'histoire et les belles pierres."*

J.F.