

Challenge^s

Luxe

Immobilier: 6 questions à se poser avant d'acheter un château en France

Par Claire Bouleau

Publié le 05-03-2014 à 08h46
Mis à jour à 16h42

Devenir châtelain, un rêve réservé aux très grandes fortunes ? Pas forcément. Les prix ont baissé. Et on peut trouver son bonheur pour moins de 1 million d'euros.



Territoire culturel qui a su conserver de nombreux vestiges de son histoire, la France regorge de beautés architecturales. Parmi elles, les châteaux constituent un marché immobilier à part entière, dont les frontières sont floues. Alors que certains sont inscrits ou classés aux monuments historiques, d'autres ne sont "que" des manoirs. Le terme "château" est en effet utilisé pour des types de bâtiments variés, parfois à des fins marketing dans le but de jeter de la poudre aux yeux du client, ou de redorer l'image d'une agence.

Au total, combien d'édifices sont à vendre en France sur ce marché ? "Si l'on parle de châteaux au sens de l'image d'Epinal (avec un pont levis, des douves, etc.) il n'y en a pas beaucoup", déclare Patrice Besse, président de l'agence immobilière du même nom, spécialisée dans la vente d'édifices de caractère. "Des vrais châteaux il s'en vend certainement moins de cinquante par an, et des châteaux emblématiques, moins de cinq par an. Après, il y a des maisons de maître, des manoirs, des corps de ferme. Là c'est un marché classique donc il s'en vend beaucoup plus." Vous êtes tenté par l'achat d'un château français ? Voici six choses à savoir avant de vous lancer.

1. Combien ça coûte ?

Suivant certains critères comme la taille de l'édifice, son état de restauration ou encore la superficie du terrain, le prix peut varier de quelques centaines de milliers d'euros à plusieurs millions. Mais au-delà de 5 millions, il devient difficile de trouver un acquéreur, remarque Patrice Besse, même si certaines agences n'hésitent pas à afficher des prix de 10 ou 20 millions d'euros. Lui, en tout cas, n'a que trois châteaux à plus de 5 millions d'euros en ce moment, "mais ce sont des monuments de l'histoire de France", précise-t-il.

Dans le calcul du coût, cependant, il n'y a pas que le prix de vente à prendre en compte. Les frais d'entretien et les charges représentent une somme non négligeable, que Patrice Besse estime à environ 20.000 à 30.000 euros par an pour un château de taille moyenne, 70.000 à 80.000 euros pour un plus gros château, voire 100.000 à 150.000 euros pour un très gros château qui emploie du personnel.

2. Est-ce un bon investissement ?

Non. Patrice Besse est catégorique : "Quand on achète un château et qu'on le revend, on ne gagne rien. Il ne faut jamais faire cela pour espérer gagner de l'argent." C'est avant tout un achat passionné, d'amateur de pierres. La mission des futurs châtelains est d'ailleurs souvent de trouver une activité visant à financer les frais de fonctionnement du bâtiment. Pas évident. "Tous ceux qui ont voulu faire des chambres d'hôte, ou des sortes d'hôtels, se sont rendu compte que c'est difficile", déplore Patrice Besse. "La rentabilité n'est pas facile à trouver, il faut chercher des nouveaux modèles. Nous expliquons aux acquéreurs qu'il faut développer des activités qui soient en lien avec le bâtiment, par exemple des visites organisées autour du château. Il y a un public pour cela. Il faut arrêter de vouloir créer des chambres d'hôtes partout."

3. Ai-je le profil pour devenir client ?

Acquérir un château nécessite tout d'abord un patrimoine minimum, cela va sans dire. Mais l'argent ne fait pas tout. La passion pour la vieille pierre se doit d'être là elle aussi. "Il faut vraiment être amateur pour acheter un château", insiste Alexander Kraft, PDG (<http://www.challenges.fr/lexique/pdg.html>) de Sotheby's International Realty France. "Ce n'est pas un appartement ou une villa en copropriété, c'est quelque chose qui demande un peu de passion, il y a toujours quelque chose à faire, à entretenir. Il faut vouloir être châtelain. Je n'ai jamais eu de client qui achetait un château juste comme un investissement."

4. Est-ce le bon moment pour acheter ?

"Il n'y a pas de bon moment", rétorque Patrice Besse. "Il y a un bon moment dans une vie, mais pas dans un marché. Cela dépend de l'envie que l'on a, des disponibilités que l'on a, des moyens que l'on a." Toutefois, on note que le marché est en baisse, ce qui permet au consommateur attiré par les belles pierres de bénéficier de prix inférieurs aux années précédentes. Sans qu'il n'y ait de chute alarmante pour autant.

"Dire que le marché s'écroule, non, moi je fais des transactions", proteste Patrice Besse. "Il n'y a pas de baisse de prix effrayante. Il y a un ajustement, un contexte général qui fait que les gens sont plus frileux à investir dans un bâtiment comme cela. Mais quand les vendeurs écoutent ce que nous leur disons, ils vendent dans les 6 mois. Par exemple, il y a une vieille famille française qui est venue me voir il y a deux ans en Normandie. Ils m'ont demandé : "Combien estimez-vous le château ?" J'ai dit : "Entre 1.1 million et 1.2 million." Ils m'ont répondu : "Toutes les agences nous ont dit 1.5 million !" Ils ont donc refusé de vendre au prix que je suggérais et ont décidé de vendre avec les agences. Mais un an après, ils m'ont de nouveau convoqué. Ils n'avaient pas vendu. Ils m'ont dit: "On est d'accord, on va le mettre à 1.150 million." Je leur ai dit : "Non, c'était il y a un an. Maintenant votre château vaut maximum 1 million." Ils ont accepté. J'ai pris le mandat exclusif, et j'ai vendu le château à un client qui n'avait pas voulu l'acheter au prix qu'avaient fixé les autres agences."

5. Si j'achète un château, c'est pour la vie ?

Absolument pas ! "Maintenant, un château on le vend et on le revend dans un laps de temps de 5 à 7 ans. Un château, c'est une petite entreprise. Cela se gère", assure Patrice Besse. "Je signe cette semaine un château dans l'Eure. Je le revends aux anciens propriétaires. Quand ils ont vendu ils étaient très contents de le vendre, et sept ans plus tard, ils sont très contents de le racheter. Je ne suis pas de ceux qui disent que ces bâtiments doivent rester dans les mêmes mains pendant des années. Chacun apporte sa pierre à l'édifice, et cela sauvegarde les bâtiments."

6. Quels sont les avantages fiscaux ?

L'achat d'un château donne droit à différents types d'aides financières et fiscales. Notamment les suivantes.

Pour les immeubles situés en Secteur sauvegardé

La loi Malraux 2014 (<http://www.loi-malraux-immobilier.fr/>), qui depuis le 1er janvier 2013 ne rentre plus dans le plafonnement des niches fiscales, donne droit à une réduction d'impôt si le propriétaire engage des travaux de restauration du bien **immobilier (<http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/>)**. Cette réduction, à hauteur de 30%, est calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable, montant plafonné à 100.000 euros par an.

Pour les immeubles situés dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP)

La loi Malraux s'applique également, mais la réduction d'impôt est de 22%.

Pour les monuments inscrits ou classés historiques

> Le propriétaire peut bénéficier de subventions publiques. "L'autorité administrative (...) est autorisée à subventionner les travaux de conservation et d'entretien d'un monument historique inscrit ou classé", explique Patrice Besse dans un document intitulé "*10 questions sur les monuments historiques accompagnés de leur réponse*", co-écrit avec la Demeure Historique.

> Le propriétaire peut également bénéficier d'un système de mécénat, "sous réserve de la signature d'une convention (...) prévoyant un engagement de dix ans de conservation et d'ouverture au public", expliquent les auteurs.

> Un régime fiscal spécifique est appliqué :

"- les charges foncières (...) afférentes aux parties protégées sont déductibles à hauteur de 50% du revenu imposable. Le taux de déduction est porté à 100% lorsque le monument est ouvert au public ou pour la part des travaux subventionnés restant à la charge du propriétaire

- ces charges sont déductibles du revenu foncier avec report de l'éventuel déficit sur le revenu global (...) ou directement du revenu lorsque le propriétaire conserve la jouissance du bien."

> Une exonération de droits de succession ou de donation peut être mise en place même si le repreneur n'appartient pas à la famille. La condition ? Que les héritiers, légataires ou donataires signent une convention à durée indéterminée avec les Ministres de la culture et des finances comprenant un engagement à durée indéterminée de conservation et d'ouverture au public.

Ces dispositifs sont bien entendu cumulables, dans la mesure où, par exemple, les monuments historiques sont souvent situés dans des ZPPAUP.

Pour découvrir en image certains châteaux qui se vendent en France, visionnez le diaporama ci-dessous :

<http://www.challenges.fr/luxe/20140304.CHA1090/immobilier-6-choses-a-savoir-avant-d-acheter-un-chateau-en-france.html>