



# *Les clés pour* SE CONSTITUER UN **patrimoine**



Château, vignoble, haras, domaine de chasse, défiscalisation,  
choix d'une propriété en France ou à l'étranger... il existe plusieurs  
façons de bâtir un portefeuille immobilier.

ENQUÊTE COORDONNÉE PAR OLIVIER MARIN AVEC STÉPHANIE LACAZE-HAERTELMAYER,  
BAPTISTE BLANCHET, MARION MARTEN-PEROLIN ET NELLY CHEVAIS.



# S'offrir LA VIE DE CHÂTEAU

AUJOURD'HUI PLUS ACCESSIBLES, EN MATIÈRE DE PRIX ET D'EXPLOITATION, CES ÉDIFICES UNIQUES, SYNONYMES D'ARCHITECTURE ET D'HISTOIRE, NE S'ENVISAGENT PLUS COMME AVANT. ILS REFLÈTENT ÉGALEMENT LES TENDANCES DU MOMENT. PAR STÉPHANIE LACAZE-HAERTELMAYER

**Ci-contre**

Proche de Rennes, le château du Boschet, érigé entre 1660 et 1680, a gardé sa magnificence d'époque (Mercure).

**Ci-dessous**

En Sologne, très belle propriété du XV<sup>e</sup> siècle avec 750 m<sup>2</sup> habitables, entièrement rénovée en 2010 (Propriétés de Sologne).



**A**u ban les idées reçues ! La vie de château, et en devenir propriétaire, n'est pas inaccessible. « *Les budgets deviennent attractifs au regard de l'envolée des prix sur certains stocks de bord de mer ou de certains centres urbains* », met en perspective Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure. Le plus élevé de la fourchette s'échelonne entre 400 000 et 5 millions d'euros, quand le très exceptionnel en région parisienne s'échange entre 30 millions et 60 millions d'euros. Tous les spécialistes s'accordent à le dire, le marché des châteaux est dynamique. D'une part, la France en abrite près de 30 000, « *sans compter les maisons bourgeoises de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, dont la spécificité a été d'ajouter des tours pour se faire baptiser château* », précise Bertrand Couturié, managing director de Barnes Propriétés et Châteaux. En additionnant ces belles demeures, le chiffre grimperait à 50 000. En plus d'être pléthorique, cette offre est désormais alimentée « *par une rupture générationnelle très claire. Les jeunes préfèrent partir en voyage dans le monde entier plutôt que d'avoir froid l'hiver ou de tailler les haies au printemps dans la propriété de leurs parents. Il y a donc de moins en moins de reprise familiale, et davantage de vendeurs* », analyse Patrice Besse, à la tête de l'agence éponyme. Le nomadisme a gagné contre les vieilles pierres. « *Mais l'activité reste relativement importante car il existe de plus en plus d'acheteurs pour ces biens.* »

## CAP SUR LA BRETAGNE

Outre les étrangers attirés par ce témoignage historique et culturel séculaire, trois types de clientèle lorgnent le statut de châtelain. D'abord, des expatriés espérant un point d'ancrage dans leur

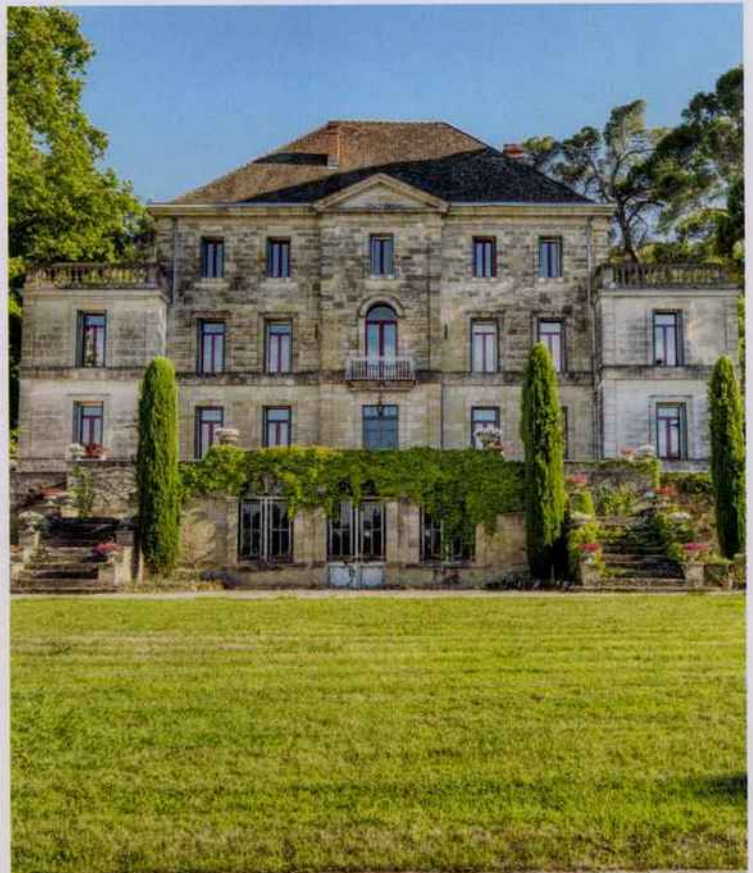


PHOTOS PRESSE

**Ci-dessus**  
Bâti du XV<sup>e</sup> siècle,  
dans le Cher,  
entouré d'un  
bois, d'un parc et  
d'un jardin à la  
française (Barnes).

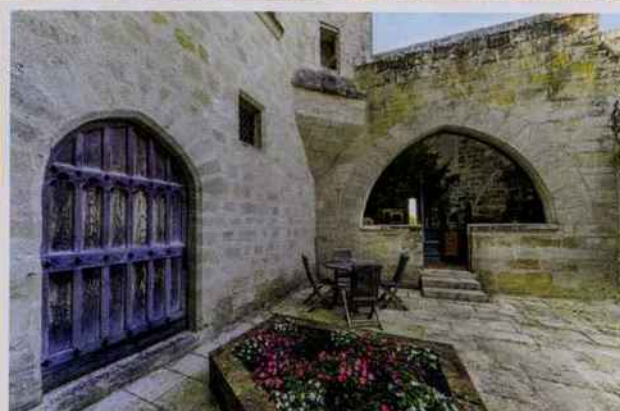
**Ci-contre**  
Château du  
XIX<sup>e</sup> siècle en  
parfait état vendu  
meublé et son  
domaine viticole  
de 100 hectares,  
près de Montpellier  
(Barnes).

région d'origine. « Pour eux, la France est une terre d'exception, synonyme de stabilité politique et fiscale, et sans entrave à l'acquisition d'un bien par un étranger », note Olivier de Chabot-Tramecourt. Ensuite, de futurs jeunes retraités, « qui veulent s'exonérer de la ville et souhaitent un sanctuaire à la campagne avec des mètres carrés pour rassembler la famille ». Dernière catégorie : les cadres supérieurs aux moyens élevés, « dont les recherches pourraient être en concurrence avec un chalet à Megève ou une villa à La Baule. Mais cette typologie de clients veut de l'authenticité, s'éloigner du bruit, de la pollution, donc vivre à la campagne. » Un mouvement pas si marginal. « Nous constatons un engouement pour le retour à la terre, avec un véritable exode parisien, affirme Patrice Besse. Il s'agit de grands amateurs d'histoire, d'architecture, souvent motivés par la beauté du bâtiment en lui-même, qui n'hésitent plus à sortir des attentes parisiennes d'une proximité des accès, d'une gare TGV, de la mer ou de la capitale, pour retrouver le terroir. » Mais, hormis ces passionnés de vieilles pierres, il existe toujours « une prime à la proximité et à l'accessibilité. D'ailleurs, nous avons plus de mal à diriger les acquéreurs vers le Sud-Ouest, alors qu'il y a de nombreux châteaux merveilleux dans le Périgord, par exemple », regrette Bertrand Couturié. Pour sa part, Patrice Besse constate « un regain d'intérêt pour la vallée de la Loire et sa facilité d'accès. ...





PHOTOS PRESSE



**Ci-dessus**  
Le château de Lauzun en Dordogne et ses 3,55 hectares de terrain (Mercure).

**Ci-contre, à gauche**  
La salle de garde : carrelage d'époque, plafond à la française, cheminée Renaissance.

**Ci-contre, à droite**  
Le monument est composé d'une aile Renaissance, d'une aile médiévale et d'un corps central appelé le Dôme.

... *Le Perche, magnifique et rustique, qui a été très à la mode par le passé, revient au goût du jour.* Et, effets TGV et réchauffement climatique obligent, « *la Bretagne séduit de plus en plus pour sa météo et son caractère authentique* », ajoute Patrice Besse. Une lame de fond « *entrée dans le quotidien, qui va booster le marché des châteaux en poussant les gens à imaginer des modèles de vie différents* ». Un mouvement qui serait même déjà en marche.

*qu'avec sa propre activité professionnelle, tout le monde a déjà proposé des chambres d'hôtes. Cette activité est un métier qui doit rester entre les mains de professionnels, et elle ne fait pas gagner d'argent. Au mieux, elle couvrira les frais d'entretien et la taxe foncière, avertit Patrice Besse. Il vaut donc mieux transformer son château en un lieu ouvert aux autres. Se servir de cet écrin pour valoriser un concept et apporter de la vie dans les régions françaises. C'est la meilleure façon, voire la seule, d'animer un château, et c'est*

## DES CHÂTELAINS DU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE

« *Nous constatons une énorme tendance : la clientèle des châteaux est de plus en plus composée d'amoureux du patrimoine qui ont déjà de la disponibilité financière et qui cherchent un débouché professionnel* », reprend Bertrand Couturié. Pour ceux-là, la sempiternelle chambre d'hôtes a perdu de sa saveur. « *Si on ne peut faire fructifier ce type de propriété*

### LA VIE DE CHÂTEAU EN CHIFFRES

**30 000** châteaux en France et même près de **50 000** en intégrant certaines demeures bourgeoises du XIX<sup>e</sup> siècle.  
**600** seraient considérés comme en péril.  
**400 000 euros** représentent le budget d'entrée pour devenir châtelain. Mais il faut plutôt compter entre 500 000 et 1,5 million d'euros pour un petit château, sachant que la transaction moyenne se situe à 850 000 euros.

**50 à 300%** du prix d'achat, c'est le montant que peut représenter les coûts de rénovation.  
**-25%** équivalent à la perte en valeur du prix de ces propriétés depuis la crise survenue en 2008.  
**1 château sur 4** est acheté par un étranger.  
**49 ans**, c'est la moyenne d'âge des candidats à la vie de château.



beaucoup plus vertueux.» Et de prendre pour exemple ce jeune entrepreneur qui a dupliqué son salon de thé du cœur de Saint-Germain-des-Prés à Paris, dans une belle bâtisse restaurée et transformée en un lieu de culture et de passage. Ou ce spécialiste de la location de salles pour shooting photo et défilés de mode « qui a acheté un château en région, où les clients sont ravis de trouver autre chose que les adresses traditionnelles parisiennes ». Même son de cloche chez Barnes. « L'hôtellerie guidée où il ne faut pas faire de bruit est complètement dépassée », appuie Bertrand Couturié. Le triptyque convenu, coincé, conservateur, laisse la place à de véritables lieux de vie « partagés, dans l'esprit campagne, hétéroclite, décontracté, où les parents peuvent venir avec leurs enfants pour jouer, faire du VTT, du poney. À l'image de l'hôtel Le Barn dans les Yvelines, qui est un lieu pluriel aux nombreuses activités pour toute la famille. Ce concept émergent séduit beaucoup de sociétés. » En outre, pour ces nouveaux châtelains en quête d'idées pour valoriser leur patrimoine en partageant cet espace, il faut aussi compter avec cette tendance fondée sur le collaboratif qui touche l'habitat de manière générale. D'ailleurs, au sein du groupe Barnes, une cellule de travail étudie le concept de partage à plusieurs familles. « Coliving, copropriété, colocation ? Nous ne savons pas encore quelle forme donner et il y a bien sûr de nombreux écueils. Mais nous menons des réflexions pour trouver d'autres manières de faire vivre ces biens d'exception et d'y vivre », dévoile Bertrand Couturié. Si les châteaux absorbent les nou-

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Patrimoine, du latin *patrimonium* signifie « héritage du père ». La protection au titre des monuments historiques n'est pas un label mais une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien définie par des critères historiques, artistiques, scientifiques, architecturaux ou techniques. Il existe deux niveaux de protection : les sites classés et ceux inscrits. Lorsqu'il est classé, un site bénéficie du plus haut niveau de protection, son intérêt est public. Lorsqu'il est inscrit, il mérite d'être préservé mais son intérêt n'est pas d'ordre national. Dans les deux cas, le statut de monument historique est une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien. Aujourd'hui, parmi les 45 000 lieux historiques protégés recensés en France, un tiers est classé. Dans les sites historiques protégés, 15 000 monuments religieux et 1100 sites archéologiques sont répartis sur tout le territoire (source ministère de la Culture).

**Ci-dessus**  
Devenir châtelain pour le prix d'un studio parisien : manoir de la Sausserie classé Monument historique, à 390 000 euros (Patrice Besse).

**Ci-contre**  
Château à Argentan et son haras de prestige de 120 hectares (Mercurie).



veaux courants sociétaux, certaines règles n'en demeurent pas moins immuables. « Un château s'entretient régulièrement. Son environnement doit être préservé et c'est même un élément essentiel. Une autoroute qui passe à 20 mètres, un projet d'éoliennes... et il ne vaut plus rien », rappelle Patrice Besse.

## LES AVANTAGES FISCAUX DES MONUMENTS HISTORIQUES

Et d'ajouter : « Ce marché va forcément prendre de la valeur, en particulier pour les châteaux qui n'ont pas été séparés de leur terre et de leur forêt, dont la fiscalité de détention et successorale est très intéressante. Et au regard des évolutions en faveur d'une agriculture raisonnée et locavore, si les terres agricoles restent peu rentables aujourd'hui, elles représentent les richesses de demain. » Dans tous les cas, la réserve foncière doit être préservée pour protéger le bien. En outre, tous s'accordent à le dire, les propriétaires de monuments historiques bénéficient d'avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, de droits de succession et de donation. « S'il y a un intérêt pour les monuments historiques, ils s'adressent à un certain type de clientèle. Il s'agit de personnes compétentes, qui savent échanger avec les architectes des bâtiments de France et la direction des Affaires culturelles. Pour le propriétaire qui veut installer sa famille et développer une activité, ce type de démarche ne présente pas d'intérêt », relève Olivier de Chabot-Tramecourt. Pire, l'aventure peut même se transformer en véritable cauchemar : « La restauration, en partant à la chasse aux subventions si l'on achète avec un budget trop court, peut vite devenir un enfer. On ne peut pas seulement avoir en tête le rêve de la Belle au bois dormant. Un château vit, l'entretenir demande du temps, de l'argent, et donc, nécessite d'avoir les moyens de sa politique. » Certes, les châteaux se révèlent être des biens de plus en plus accessibles, mais l'exception historique, elle, a un coût. Celui de se plier à l'âme de ces pierres séculaires. ■

