



Immobilier châtelain, pour le pire et le meilleur



Immobilier châtelain, pour le pire et le meilleur Call me George(s) pour les echos Week-End

Il est des symboles qui perdurent : les châtelains continuent de fasciner. Leur quotidien est pourtant loin du conte de fées. Travaux, angoisse, inconfort : ces propriétaires qui sacrifient leur vie aux vieilles pierres sont souvent rattrapés par la réalité. Mais il y a toujours des candidats.

« Posséder un château, c'est 90% de joie et d'émerveillement, 1% de galère et les 9% restants, on dort pour récupérer », m'écrit Claude Aguttes, ex-président de la maison de ventes aux enchères Drouot. Bien que ce dernier n'hésite pas à qualifier ses trois châteaux de « merveilleux », la vie de châtelain, loin des fastes imaginaires, se résume souvent à un quotidien fait de chantiers, de tractopelles en action et d'échafaudages à tous les étages : une atmosphère plus proche de celle du BTP que du conte de fées.

Cette réalité est difficile à envisager quand on tombe amoureux d'un monument et que l'acheter concrétise un rêve d'enfant. « Cela faisait dix ans que je cherchais un château à mon goût. À 42 ans, quand je l'ai enfin trouvé, j'ai tout de suite signé. Je ne me suis pas rendu compte de l'ampleur des travaux et de l'investissement qui m'attendaient », raconte Edouard de Vitry, propriétaire depuis 2009 du château de la Rivière à Pontgouin (Eure-et-Loir) qui appartenait à la famille d'Aligre. Pour financer les réparations, ce cadre dirigeant d'HSBC prévoit déjà de reculer de dix ans l'âge de son départ à la retraite. Au total, il aura consacré vingt ans de sa vie à reconstruire cet édifice du xvii^e siècle, peut-être plus. Mais qu'importe, si c'était à refaire, il recommencerait. « C'est aussi bien de ne pas savoir au départ ce qui nous attend. Sans quoi, je ne me serais jamais lancé dans une telle aventure », concède le châtelain. En restaurant les douves et les jardins du château de la Rivière, Edouard de Vitry veut rendre au lieu sa splendeur originelle. Rien n'est plus beau, selon lui, « que de voir le domaine, chaque jour un peu plus, se reconstituer ». Inconscience ou inébranlable optimisme : qu'est-ce qui pousse ces particuliers à se livrer corps et âme à leur château ?

La loi du cœur

Qu'ils soient antiquaires, décorateurs, avocats, chefs d'entreprise ou banquiers, tous ces propriétaires ont un point commun : la passion des belles pierres et de l'architecture. « Dans l'immobilier, le marché des châteaux fait figure d'exception. Il s'agit toujours d'achats passion, plus affectifs que rationnels. Ici, on achète



avec le coeur », résume Bertrand Couturié, directeur associé chez Barnes propriétés et châteaux. Appliquer des critères financiers à ce genre d'investissement n'aurait aucun sens : soyons clair, un château vous fera davantage perdre d'argent qu'en gagner. « *On engloutit beaucoup de moyens et de temps, sans aucune rationalité patrimoniale* », confirme Edouard de Vitry. S'il a versé près de 2 millions d'euros pour devenir châtelain, les 2 500 m² de bâtiments (parties communes incluses) et la centaine d'hectares de parcelles attenantes à restaurer lui auront coûté 6 millions. Et il compte déboursier la même somme dans les dix années à venir. François Kerekes, propriétaire du château d'Armentières-sur-Ourcq (Aisne) depuis 2004, vit, peu ou prou, la même histoire. Malgré l'opposition de son entourage, il s'est engagé dans la reconstruction d'un château fort en ruines daté des xiii^e et xvi^e siècles. « *Ma femme n'a pas voulu signer chez le notaire pour devenir copropriétaire !* » se souvient-il. Celle-ci soutient désormais son époux dans cette gigantesque entreprise. « *Je cherchais un monument en péril et j'avoue que j'ai été un peu dépassé par la situation.* » Devant l'urgence des murs qui s'écroulaient, la question des travaux s'est rapidement imposée mais il a fallu presque deux ans pour que le nouvel acquéreur trouve les bons interlocuteurs. Et pour cause : obtenir des subventions devient de plus en plus difficile.

Travaux : on sait quand ça commence...

Lorsqu'il s'agit de bâtiments inscrits ou classés monuments historiques, c'est la Direction régionale des Affaires Culturelles (Drac) qui finance la restauration du gros oeuvre à hauteur de 20%, en moyenne, pour les monuments inscrits et de 40% pour les classés (voir encadré ci-dessous). En théorie, ces aides peuvent couvrir jusqu'à 50% des travaux à réaliser, mais elles sont bien souvent inférieures à ce montant. « *En 2018, le ministère de la Culture et de la Communication disposait d'un budget de 333 millions d'euros destiné aux travaux de restauration des monuments historiques. Toutefois, les crédits affectés au patrimoine privé représentent environ 5% des enveloppes et sont en baisse de 60% depuis 2000* », indique Hugues de Tappie, dirigeant du site Jedefiscalise.com. Autre problème : la durée d'étude de chaque dossier qui peut prendre entre six mois et un an. Selon la procédure, il faut d'abord faire appel à un architecte des Bâtiments de France, territorialement compétent, qui va définir la nature du projet, puis, ensuite, à un architecte en chef des Monuments historiques - obligatoire pour les bâtiments classés.

Mieux vaut soumettre son projet à la Drac dès sa conception si l'on veut obtenir un agrément dans les temps : pour 2018, les budgets sont déjà bouclés. Si la Drac fait défaut, les départements, fondations privées et autres mécènes peuvent également contribuer. Le quotidien de la plupart des néochâtelains consiste, par conséquent, à constituer des dossiers de demandes de financement et d'autorisation de travaux. « *On apprend beaucoup de choses sur les bâtiments anciens, les relations avec l'administration et surtout, à ne pas avoir peur devant l'épaisseur et la complexité des dossiers à monter* », rapporte Cécilia de Montalembert. Son mari a hérité en 2014 du château de Lassay (Mayenne). La première tranche des travaux se chiffrait à 520 000 euros. Sans soutien financier extérieur, le couple aurait jeté l'éponge. À Armentières, l'avenir de François Kerekes est, lui, incertain. Privé depuis le 31 décembre 2017 des subventions du Conseil départemental de l'Aisne, le propriétaire vient de lancer une campagne de financement participatif pour obtenir des fonds.

Fantômes du passé

Ne jamais perdre courage. « *Ou alors, pas plus de 30 minutes* », comme l'accorde Edouard de Vitry. À l'image de la devise inscrite sur les blasons des chevaliers, les châtelains poursuivent une quête : se battre jusqu'au bout pour préserver leur monument. Cette volonté s'exprime d'autant plus dans les cas de successions. Lorsqu'Hadrien (prénom modifié) a hérité à 23 ans de la folie de son père adoptif, une maison de plaisance qui accueille, depuis le xix^e siècle, les plus grands artistes européens, sa première interrogation a été de savoir s'il la gardait ou non. « *Je me suis retrouvé à la fin de mes études avec ce fardeau sur les bras. Ça a bouleversé ma vie. Quand mes amis louaient encore leur studio, moi, je remplissais des chèques pour refaire la toiture et payer les impôts fonciers* », se remémore-t-il. La réflexion a été de courte durée. Cette maison, il



l'a faite sienne jusqu'à ce qu'elle devienne sa principale source d'inspiration. « *La maison nourrit mes livres, les peuple de ses fantômes. Un quart des textes que je publie en tant que critique d'art parle d'elle. Il m'a fallu du temps pour l'appivoiser mais maintenant, elle fait partie de moi* », confesse-t-il.

Quelle que soit leur histoire, tous ces châtelains témoignent d'un attachement viscéral à leur demeure. François Kerekes évoque même « *une relation fusionnelle* » avec son château : « *Je me sens enraciné dans cette terre de marquis, héritier d'un héritage commun.* » Un poids du passé qui peut, parfois, peser très lourd sur les épaules des descendants. Jade Rebut-Willing avait 13 ans et ses trois frères pas encore 30, lorsque décède leur mère, restauratrice d'objets d'art qui avait eu un coup de foudre pour le château de Cadrieu (Lot) quelques années plus tôt. La bâtisse était en très mauvais état et la charge démesurée au regard de leurs moyens. Mais pour eux, pas question de vendre. « *Ce château était le projet de vie de notre mère, on se devait de continuer son oeuvre* », affirme Jade. Le devoir de mémoire, collectif ou individuel, mérite bien quelques sacrifices.

À compter, en premier lieu, celui du confort. Oubliez le chauffage au sol, les rideaux électriques, l'équipement ménager dernier cri et la moquette dans toutes les pièces : dans 90% des cas, la vie de château est rudimentaire. « *Les mois d'hiver sont très difficiles. Comme on s'est beaucoup occupé de l'extérieur, le confort intérieur date du xixe siècle. Les pièces ne sont pas chauffées et la pierre rend l'atmosphère très humide lorsqu'il gèle* », décrit Cécilia de Montalembert. En outre, ce château fort du xve se compose de huit tours, dont quatre habitables mais qui ne communiquent pas entre elles, obligeant à sortir pour aller d'une pièce à l'autre. « *Le soir, il faut enfiler son manteau pour aller se coucher* », note la châtelaine. Un mode de vie exceptionnel qui amuse beaucoup ses trois enfants. Car au-delà des potagers saccagés par les sangliers, des vitres qui ne s'ouvrent pas ou de la robinetterie hors d'âge, vivre dans ces murs a quelque chose de magique. « *Grâce à la structure circulaire du château, les hauts remparts découpent le ciel et quand il y a des étoiles, cela fait comme un télescope. C'est très romantique* », poursuit-elle.

Fièvre de son château - immortalisé par Victor Hugo en 1836 qui l'a dessiné lors de son passage - la famille y organise, entre autres, des spectacles éclairés à la bougie qui rend à la pierre brute toute sa poésie. Cette abnégation n'est cependant pas donnée à tout le monde. À en croire Olivier Coutau-Bégarie, commissaire-priseur et propriétaire du château d'Ambleville (Vexin), « *Neuf acheteurs de châteaux sur dix revendent dix ans plus tard parce qu'ils s'étaient imaginés une vie comme dans les films et ignoraient que même si l'on est riche, le château reste un sacerdoce.* » En effet, la majorité de ces bâtiments sont isolés, loin de toute activité humaine. « *Il n'y a pas de restaurant à proximité pour y emmener votre femme le soir, les amis ne viennent que l'été et les adolescents s'y ennuiant* », prévient le châtelain. D'ailleurs, certains couples n'y résistent pas, comme celui d'Hadrien : « *Mon ex-compagne a partagé mes galères pendant treize ans puis elle est partie, aussi, pour cela* », admet celui qui a transformé sa demeure familiale en résidence d'artistes, justement, pour l'ouvrir au monde. Il refuse de léguer « *ce boulet, totalement inadapté à la société* » à ses deux fils.

Les belles endormies

À l'inverse, ni l'histoire ni les tracasseries n'auront eu raison de l'enthousiasme de Christophe de Goulaine, bien décidé à réveiller les belles pierres endormies. Cet original marquis dont la mère possède le château de Goulaine (Loire-Atlantique) ne se sent nullement enchaîné par les mille ans d'histoire que son nom porte derrière lui. « *L'avenir du château s'écrit sans nous, les générations futures prendront la relève* », assure-t-il. Cette année, il prévoit un « road trip » américain de 8 000 km en Harley-Davidson pour célébrer l'amitié franco-américaine et récolter de nouveaux fonds pour le château. Il faut dire qu'il peut partir l'esprit tranquille : avant de mourir en 2010, son père avait utilisé l'immense fortune familiale pour réhabiliter intégralement le château Renaissance qui appartient aux Goulaine pratiquement depuis sa création. Aujourd'hui, seul l'entretien reste à la charge des héritiers. Mais ce n'est pas pour autant qu'ils se reposent sur leurs lauriers. « *Comme un bateau*



doit naviguer pour rester en état, un château doit toujours avoir son châtelain à la barre ou sur le pont, avec un oeil partout et un équipage qui l'entoure », métaphorise le marquis. Avec ses dîners secrets gastronomiques organisés avec la ville de Nantes, ses séminaires high-tech, ses rassemblements de producteurs, ou encore ses deux chambres d'hôte qui accueillent, tous les ans, les visiteurs du Hellfest, festival de musique métal célèbre dans la région, le château de Goulaine dépoussière le genre historique. « *N'oublions pas que les châteaux construits au xviie siècle étaient à la pointe de la modernité !* » rappelle Christophe de Goulaine, qui refuse de s'enfermer dans sa tour d'ivoire : « *Être châtelain derrière des murs de 4 mètres de haut avec des grilles fermées n'a aucun sens. Si c'est ça la vie de château, je préfère sillonner les routes dans une roulotte.* » Le costume du châtelain a changé. Son rôle dans la société, aussi.

En ouvrant ses portes au public, le château devient une entreprise à part entière. « *Les revenus générés par les visites nous permettent de payer la femme de ménage, l'entretien des jardins, le gardien* », explique Cécilia de Montalembert. Il n'est pas rare, non plus, que les châtelains créent leur propre PME. Pour la rénovation du Moulin de Boizard, haut lieu de pêche à la mouche sur le domaine du château de la Rivière, Edouard de Vitry fait travailler six personnes à temps plein - artisans, maçons, tailleurs de pierre, jardiniers - divisant ainsi par deux le prix de ces prestations. Son objectif : transformer le moulin en hôtel d'ici la fin 2019 et tirer de cette exploitation commerciale les ressources nécessaires à la réhabilitation du site. Une démarche approuvée par Julien Marquis, délégué général du site Adopte un château (voir encadré p. 64) pour qui « *le patrimoine est avant tout un outil économique destiné à faire vivre un territoire quand les entreprises ont disparu* ».

Jade Rebut-Welling fait partie de cette génération de châtelains des temps modernes. En 2016, elle a créé l'Association du château de Cadrieu et est allée à la rencontre des habitants de son village pour connaître les liens qui les rattachaient au bâtiment. Du premier baiser échangé sur la terrasse au mythe du trésor caché, elle a réalisé que son histoire était aussi la leur. Elle a donc pris le chantier à bras-le-corps, depuis Paris où elle travaille, tout en gardant l'espoir de venir un jour s'installer au château pour y mener d'importantes restaurations. « *Nous sommes allés chercher des artisans locaux, avec des savoir-faire traditionnels et un respect du patrimoine* », explique-t-elle. En 2018, elle a entamé une longue phase d'étude avec la Drac afin d'évaluer le montant des travaux. En attendant, la jeune héritière poursuit les activités culturelles du château. « *Nous avons organisé un festival de musique jazz, funk et électro-pop pour proposer une expérience nouvelle du patrimoine. Nous voulions montrer qu'un groupe de jeunes pouvait aussi se réapproprier un château et le moderniser à travers l'art* », annonce Jade. Concerts, performances artistiques, courts métrages, partenariat avec l'Ecole des beaux-arts de Toulouse : les projets ne manquent pas, même s'ils restent suspendus aux conclusions de la Drac. Lourde épée de Damoclès.

À la rescousse de ces châteaux en danger, les sites Dartagnans et Adopte un château ont uni leurs forces en organisant des levées de fonds auprès du grand public. Partis du constat qu'il était temps de reconnecter le patrimoine au monde réel, les deux acteurs ont développé des champs d'actions complémentaires : le premier (créé en 2015) est une plate-forme dédiée au financement participatif, le second (créé en 2018), une association qui conseille les propriétaires actuels ou futurs et les accompagne dans leurs projets. La dernière opération menée par le duo a été un succès : la collecte pour sauver le château de la Mothe-Chandeniers a battu le record mondial de la plus grande campagne dans le patrimoine avec 1,6 million d'euros récoltés auprès de 18 000 participants provenant de 115 pays. Le principe est séduisant : chaque internaute soutient un projet de restauration à la hauteur de ses moyens. En contrepartie, il devient propriétaire d'une (ou plusieurs) part(s) du château. « *Notre objectif est de créer les flux économiques qui vont permettre de financer les travaux. Grâce aux réseaux sociaux, on a pu mettre en relation les internautes et les propriétaires et maximiser l'effet de levier d'une campagne de crowdfunding* », explique Romain Delaume, cofondateur de Dartagnans.



[Visualiser l'article](#)

Preuve que les mentalités évoluent, les châtelains se sont largement appropriés les réseaux sociaux : la plupart possèdent leur page Facebook, des comptes Twitter ou Instagram. Une façon de réintégrer le patrimoine dans un écosystème social et économique. « *Il faut arrêter de fixer l'attention du public sur les seuls travaux et penser davantage à la création d'emplois qu'il y a derrière* », martèle Julien Marquis. L'initiative du château-école de Montfa, dans le Tarn, (voir encadré p. 68) est, à ce titre, intéressante. Rachetée en 2017 par David Cros, cette ancienne propriété de la famille Toulouse-Lautrec sert de chantier de plein air pour les apprentis artisans de la région. Ouvert au public et non habité par ses propriétaires, le site illustre l'idée que pour sauvegarder le patrimoine, demain, nous pourrions tous devenir châtelains.

Comment financer son château ?

Le financement :

Pour les monuments historiques classés ou inscrits, la Drac peut subventionner les projets de restauration à hauteur de 20 à 40% en moyenne.

La durée d'étude d'un dossier est de six mois à un an.

Autres sources de financement : les collectivités locales (conseils régional et départemental), la Fondation de France, le mécénat et le crowdfunding.

Des organismes comme Vieilles Maisons Françaises ou Demeure Historique vous guident dans la structuration juridique de l'achat. Il existe notamment, au sein de Demeure Historique, une section « jeunes repreneurs ». Le site Adopte un château accompagne les acheteurs dans leurs démarches autour de monuments en péril.

La fiscalité :

Les particuliers qui possèdent un monument historique bénéficient d'un régime fiscal spécifique : les charges foncières afférentes aux parties protégées sont déductibles à hauteur de 50% du revenu imposable. Le taux de déduction atteint 100% lorsque le monument est ouvert au public 40 jours par an et qu'il génère des recettes.

Pour que la totalité des travaux soient considérés comme déductibles, les façades et les toitures doivent être classées ou inscrites. Les travaux doivent être validés par un architecte des Bâtiments de France, réalisés par une entreprise agréée sous le contrôle de l'architecte en chef des Monuments historiques, missionné par le maître d'ouvrage.

Une exonération de droits de succession ou de donation peut être mise en place même si le repreneur n'est pas de la famille. Les héritiers, légataires ou donataires signent une convention à durée indéterminée avec les ministres de la Culture et des Finances, avec un engagement de conservation et d'ouverture au public.

Pour les biens non classés, la Fondation du patrimoine délivre des agréments qui accordent les mêmes avantages fiscaux que la loi. Le label de la Fondation est valable cinq ans. Pour y avoir droit, le bâtiment doit être visible depuis la route.

La fiscalité est un outil décisif pour l'achat d'un monument historique. Ces bâtiments ne sont pas considérés comme une niche fiscale et échappent donc au plafonnement de défiscalisation. Mais la jurisprudence devient plus restrictive, plaçant certains propriétaires dans des positions délicates.



Sources : Drac, Demeure Historique, Jedefiscalise.com.

Julien Marquis, robin des bois du patrimoine

Ex-étudiant en histoire de l'art, le délégué général du site Adopte un château explique comment le patrimoine s'inscrit dans la vie de tous les citoyens.

Pourquoi avoir fait du sauvetage des châteaux votre mission ?

Nous voulions que le patrimoine redevienne un élément clé du développement local. Si nos premières campagnes ont, en effet, porté sur des projets de sauvegarde, principalement au profit de bâtiments en grand danger, nous sommes ensuite passés du crowdfunding à l'achat participatif. Ce que nous voulons, c'est que les gens deviennent des ambassadeurs de ces châteaux : qu'ils participent aux chantiers de restauration, qu'ils fassent vivre les projets et prennent part aux décisions. C'est une façon de se réapproprier le patrimoine sans risque. Contribuer au sauvetage d'un château en péril peut être aussi la première étape avant de devenir châtelain.

Qu'est-ce qu'Internet a changé ?

Le Web a modifié de façon générale le monde du patrimoine. Acheter un château est devenu un rêve accessible. Pour le prix d'un appartement de 40 m2 à Paris, on peut s'offrir un château en province ! Toutefois, la mise de départ ne suffit pas. Il faut compter le double en budget travaux et avoir les reins solides pour l'entretien, d'où la problématique du modèle économique. On ne peut plus penser le château comme un lieu de villégiature, mais comme une vraie entreprise. Bien que les châtelains l'assument de plus en plus, du côté de l'Etat et des fondations, c'est plus compliqué. C'est pour cette raison que les sites de financement participatif fonctionnent si bien. Nous accompagnons les propriétaires dans la réalisation de leurs projets.

Qui sont les nouveaux châtelains ?

Les jeunes générations d'acheteurs ont plus facilement intégré la dimension sociale et économique du château. Une fois leur rêve réalisé, ils pensent tout de suite au développement touristique, aux activités liées à leur monument. Aujourd'hui, c'est le château qui profite du châtelain, et non l'inverse. Il faut être sur tous les fronts, faire tous les métiers. Quels que soient vos moyens financiers, le travail est énorme. L'achat d'un château correspond souvent à un changement de vie. Beaucoup de franciliens viennent créer leur petite entreprise à la campagne et restaurer un bâtiment. Un exode urbain symptomatique d'une génération en quête de sens.

À Montfa, le château devient école

Rien ne prédestinait David Cros à devenir châtelain. En 2016, pourtant, ce quadra directeur à l'Assurance-maladie, passionné d'architecture médiévale, est tombé sous le charme du château de Montfa, dans le Tarn : un site de 108 hectares abandonné depuis cent ans. Il s'est lancé le défi de l'acheter et de le restaurer. Il lui a fallu près de deux ans pour trouver les propriétaires de ce monument qui a, un temps, appartenu aux Toulouse-Lautrec. En juin 2017, à l'aide d'un emprunt bancaire et d'une campagne de crowdfunding, la famille Cros l'acquiert et commence sa restauration. Premier objectif : rendre, en trois mois, le château visitable pour les journées du patrimoine. « J'ai présenté mon projet de château-école à Adopte un château. La bâtisse étant trop dégradée pour que la Drac intervienne, nous avons eu l'idée de monter un partenariat avec un centre d'apprentissage local - section maçonnerie et taille de pierre - et un institut médico-éducatif », explique David Cros. Il évalue à vingt ans le temps nécessaire à la réhabilitation de la chapelle, du four à pain et du corps de logis. « Il y a trois mètres de pierres à enlever car tout s'est effondré. La charpente et la menuiserie de



[Visualiser l'article](#)

la chapelle sont à refaire. ». En s'appuyant sur des archives, il s'emploie à recréer l'environnement d'origine. Une quinzaine de bénévoles participent au chantier, au rythme de deux à trois week-ends par mois. « *Même si on y pense tout le temps, il faut savoir préserver sa vie de famille* », assure le propriétaire. D'ailleurs, pour lui, le château est à tout le monde. L'entrée est gratuite, les enfants du village viennent y planter des arbres. Son souhait de redonner vie au lieu a été exaucé.

Nos conseils pour bien acheter

Utiliser Internet : Fini, les revues spécialisées et le bouche à oreille ! Longtemps resté confidentiel, le marché des châteaux s'est démocratisé. À quelques produits d'exception près, la majorité des biens sont désormais visibles sur Internet.

Acheter maintenant ! : Après un effondrement du marché entre 2010 et 2015, conséquence de la crise de l'immobilier et de l'exit tax, les prix se sont stabilisés dans la fourchette basse. La plupart des propriétés ont perdu entre 30 et 50% de leur valeur.

Penser aux travaux : Quand on achète un bâtiment ancien, il ne faut jamais oublier le budget travaux et entretien et ne pas sous-estimer l'ampleur des rénovations. Ne vous laissez pas emporter par la passion et faites-vous accompagner par un architecte lors des visites. Il identifiera dès le départ les travaux à réaliser.

Bien choisir la région : Aimer la région où est implanté le bien est l'une des clés d'un achat réussi. Un château n'est pas déconnecté de son environnement...