Le Revenu

RÉNOVER ET RENTABILISER UN CHÂTEAU

La France compte 45.000 châteaux et cherche à les préserver. S'il est possible de devenir châtelain pour moins d'un million d'euros, l'acquisition n'est que le début de l'aventure : encore faut-il restaurer et rentabiliser sa propriété.

« Lorsque nous avons eu la proposition d'acheter le château où nous nous étions mariés, l'occasion était trop belle, se souvient Julien Peignart, aujourd'hui propriétaire, avec son épouse Charlie, du château de Roussillon à Saint-Pierre-Lafeuille, près de Cahors (➡ voir ci-dessous). Nous étions tous les deux parisiens, avec un jeune enfant. Pour nous, c'était le moment de s'acheter une vie, car le château est aussi notre outil de travail. » Pour le prix d'un appartement à paris, un peu moins d'un million d'euros, le couple est ainsi passé de 60 à 500 m² en janvier 2023. « Un choc, au début, mais maintenant nous connaissons les lieux par cœur », sourit Julien.

Charlie et Julien Peignart ont acheté le château de Roussillon, près de Cahors, en janvier 2023 pour 950.000 euros. Ils y organisent des mariages et autres activités événementielles. D'importants travaux avaient été menés par les propriétaires précédents.

Un marché de passionnés

Julien et Charlie ne sont pas les seuls particuliers à avoir franchi le pas et à être devenus châtelains. « Le marché des châteaux est actuellement très actif, constate Patrice Besse, président de l'agence immobilière éponyme. Dans leur grande majorité, les prix varient entre 800.000 et 1,5 million d'euros, avec un phénomène relativement récent et qui a tendance à s'accentuer : la cession de châteaux de famille, dont certains n'avaient jamais été sur le marché. »

Les montants peuvent cependant aller bien au-delà. Comme tout marché de niche, celui des châteaux obéit à ses propres règles, en partie parce que les acquéreurs sont surtout des passionnés. « Les prix sont très largement déterminés par la situation géographique – autrement dit, la facilité d'accès – et l'état de la propriété, pas vraiment par la surface, décrypte Olivier Brunet, directeur de Barnes Propriétés & Châteaux. Un domaine à 40 kilomètres de Paris, facile d'accès, sera automatiquement beaucoup plus cher qu'un magnifique bien au fin fond de l'Orne, par exemple. On peut ainsi passer de moins de 1.000 à 7.000 euros le mètre carré. » Attention, prix bas riment très souvent avec importants travaux.

Des charges et des travaux onéreux

Car le prix d'acquisition n'est que la partie émergée de l'iceberg : l'essentiel des dépenses d'un château réside dans l'entretien et les travaux nécessaires. « Il est facile d'estimer le coût d'entretien d'un château, remarque Patrice Besse. En revanche, il est plus difficile d'en appréhender les travaux dans le temps. Il faut donc savoir poser les bonnes questions aux bonnes personnes : architectes, experts, bureaux d'études et entreprises ; leurs conseils sont indispensables. Encore faut-il connaître ceux qui ont une expérience de ces bâtiments. »

Pour l'entretien, un chiffre souvent évoqué est de 1 à 1,5 % du prix d'acquisition, mais il faut toujours mieux faire une estimation spécifique ; la taille du domaine joue également. Comptez entre 20.000 et 30.000 euros par an pour un château de taille moyenne, 70.000 euros à 80.000 euros pour un château plus important, et entre 100.000 et 150.000 euros pour les plus grands biens, qui emploient du personnel. Heureusement, les aides – subventions, niches fiscales – sont nombreuses, mais tous les bâtiments n'y sont pas éligibles (➡ lire l'encadré page suivante).

695.000 €
Surface : 600 m²
Terrain : 4,4 hectares
Près de Châtellerault, dans la Vienne.
Ce château du XVᵉ siècle compte huit chambres et plusieurs salles de réception. Il est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Un amortissement assuré par des activités

Au château de Roussillon, la rénovation est loin d'être achevée, même si les anciens propriétaires avaient déjà accompli le plus gros du travail. « Quand nous avons pris possession des lieux, le château était exploitable, déclare Julien. Malgré cela, il reste encore beaucoup à faire. » La propriété – ou du moins ses ruines – est inscrite à 70 % au registre des monuments historiques ; les travaux sur les parties concernées doivent donc être approuvés par la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) et menés par des artisans et des architectes qualifiés. Des contraintes qui rallongent les délais et augmentent considérablement la facture.

Dès lors, il est peu étonnant que la grande majorité des acheteurs cherchent à adoucir la pilule en mettant à contribution leur nouvelle acquisition. « Plutôt que de rentabilisation, je préfère parler d'amortissement, observe Olivier Brunet. On n'achète pas un château pour faire un placement immobilier… » Par conséquent, à moins de le transformer en projet professionnel à temps complet, il est dur de gagner de l'argent avec un château. L'objectif est plutôt de gommer les coûts d'entretien.

Une diversification des sources de revenus

Rares sont les domaines à pouvoir se contenter financièrement des visites du public ou d'une seule activité.

Onze châteaux qui cherchent preneurs à partir de 650.000 euros

Localisation	Prix	Classé(1)	Surface	Terrain
Environs de Rodez	650.000 €	Non	580 m²	3.500 m²
Angers	945.000 €	Non	800 m²	3.000 m²
Aisne	950.000 €	Non	1.000 m²	15.000 m²
Ille-et-Vilaine	1.150.000 €	Non	409 m²	4.000 m²
Anjou	1.250.000 €	Non	1.275 m²	27.000 m²
Nancy-Metz	1.380.000 €	Inscrit	600 m²	2.000 m²
Sologne	1.470.000 €	Non	520 m²	9.000 m²
Blois	1.525.000 €	Non	730 m²	4.000 m²
Côte des Ajoncs-d'Or	1.990.000 €	Oui	1.100 m²	8.000 m²
Quercy	2.450.000 €	Oui	1.600 m²	18.000 m²
Bar-le-Duc	2.500.000 €	Non	1.400 m²	8.000 m²

(1) À LA MONUMENTS HISTORIQUES. SOURCES : PATRICE BESSE, BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX.

« On compte une cinquantaine de biens à 50 kilomètres de Paris, un nombre similaire à proximité d'importants bassins touristiques et qui sont en mesure de devenir des Relais & Châteaux de quarante à cinquante chambres. Enfin, on peut estimer qu'environ deux cent cinquante châteaux en France ont de quoi attirer entre 80.000 et 100.000 visiteurs par an, ce qui permet de les faire vivre avec un modèle économique sain », détaille Séverin des Mazery, cofondateur d'Hephata, cabinet de conseil spécialisé dans la rentabilisation de monuments historiques. Pour tout le reste – sauf les « petits » biens, de moins de 1.000 m², qui ne sont pas trop lourds à entretenir –, la solution est la multi-activité, en parvenant à valoriser toutes les parties de la demeure.

Heureusement, le panel des activités possibles va bien au-delà des traditionnelles organisations de mariages ou de séminaires : centre de bien-être, gestion forestière ou maraîchère… Le plus important reste de garder l'esprit ouvert à toutes les possibilités. « Il convient de déterminer quelle est l'essence même du domaine – le site, la localisation, l'attractivité… – et de cerner les envies des propriétaires. De quelle manière souhaitent-ils jouir de leur bien ? Quel type de revenus espèrent-ils en tirer ?… », précise Séverin des Mazery.

Aides et avantages fiscaux

L'État octroie des aides d'un montant variable selon la classification du château. Le plus haut grade est d'être classé au registre des Monuments historiques. Dans ce cas, les subventions peuvent atteindre jusqu'à 40 % du montant des travaux sur les parties classées. De plus, grâce à une niche fiscale créée en 1913, la totalité des travaux est déductible des revenus en cas de location (50 % si le propriétaire habite le bien). Le château peut sinon être inscrit au registre : les subventions sont alors plafonnées à 25 % des travaux. Récemment créé, le label de la Fondation du patrimoine offre, sous certaines conditions, des déductions d'impôt et l'accès à des subventions. Enfin, il est possible de frapper aux portes des conseils régional et départemental ; les communes peuvent recourir au Fonds incitatif et partenarial (FIP) pour des aides ponctuelles pouvant aller jusqu'à 80 % des opérations engagées.

744.000 €
Surface : 400 m²
Terrain : 6.750 m²
Près de Segré-en-Anjou Bleu, en Maine-et-Loire. Entièrement restauré, ce château du XVIIᵉ siècle, demeure d'enfance de l'écrivain Hervé Bazin, est labellisé "Maison des illustres" et ouvre droit à des avantages fiscaux.

Une utilisation de tous les espaces

La réflexion doit également porter sur la gestion des ressources naturelles et son optimisation. Le domaine et ses espaces verts peuvent-ils apporter une compensation écologique ? Est-il possible d'y générer de l'électricité ? Si le château inclut des terres agricoles, que peut-on y produire ? En tout cas, déterminer les activités et bâtir une vraie marque aidera à obtenir des financements tant des instances locales que de la part d'investisseurs privés.

Pour Julien et Charlie, accueillir des mariages paraissait logique, puisque c'était déjà l'activité des anciens propriétaires. « Nous y avons ajouté l'organisation d'événements et des prestations de services type *wedding planning*, en communiquant davantage, indique Julien. Par ailleurs, nous avons procédé à des ajustements de prix, qui étaient trop bas, et nous nous adaptons aux envies de la clientèle. Cela marche très bien : aujourd'hui, l'activité couvre les travaux, les charges et nos salaires. Le calendrier de l'année prochaine est déjà rempli. Le but n'est pas de faire fortune ; nous avons la vie que nous recherchions, au vert, et nous rendons des gens heureux. » Prochaine grande étape : l'achèvement du toit-terrasse au-dessus de la salle de réception, qui offrira une vue panoramique sur les environs. Une manière, pour le couple, de laisser son empreinte… ■

J.-M. B.