

La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle: jackpot et charge dynastique. Par J-J. Martel  
EXPERTS, n° 112, 2014, février  
ST, H, 02, 01  
**MOTS-CLÉS**  
Château / Culture française / Évaluation / Histoire / Marché

# Valeur d'un château lors d'une mutation intergénérationnelle: jackpot ou charge dynastique?

**Jean-Jacques Martel**

Expert en estimation immobilière  
Expert près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Douai



## Résumé

L'auteur dresse les diverses techniques d'évaluation d'un château, explicitant les contextes elle peut advenir: lors d'une mutation intergénérationnelle, ou dans le cadre d'un marché international florissant.

## The value of a chateau when transferring ownership between generations: jackpot and hereditary burden

The author examines the various methods used in valuing a chateau, explaining the circumstances in which such valuations can arise: on the transfer of ownership between generations or in a flourishing international market.

## INTRODUCTION

La stabilité dynastique des belles demeures de nos campagnes est-elle remise en cause? À l'occasion d'une mutation intergénérationnelle, la valeur du château familial, souvent questionnée, se heurte à l'augmentation de l'immobilier, et surtout à l'internationalisation du marché. Que retenir, entre l'offre d'un russe, d'un chinois ou autre acheteur fortuné? Pour répondre à ces questions, l'expertise immobilière<sup>1</sup> devra appréhender un large panel de critères.

Au seul constat du coût d'entretien et de garderie (300 000 € par an), le tribunal retient un prix de vente de 100 000,00 €.

Pour Olivier Dubois, néochâtelain, « 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. 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 et les chambres ne sont malgré tout pas très chaudes. »<sup>2</sup>

Selon Richard Bellanger (agence Prestige & Châteaux), « pour un château ayant appartenu à la famille Rothschild, situé à une heure de Paris, avec un parc de 100 hectares, c'est le jackpot! Entre deux avions pour Moscou et Londres ou New York, il est en effet de bon ton pour les apparatchiks moscovites de venir séjourner trois ou quatre fois par an dans son château français. »<sup>3</sup>



Château de Coucy - Gravure © Viollet-le-Duc

## 1. LE CONTEXTE SOCIAL, HISTORIQUE ET CULTUREL D'UN CHÂTEAU :

Le « château » est souvent l'immeuble historique d'un village. Non contrôlée, l'appellation rassemble les bâtisses médiévales, les édifices monumentaux de type Versailles ou Chambord, les propriétés viticoles et la très classique grande maison des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles de l'aristocratie. On en dénombrerait 43 000 pour 36 683 communes. Comme l'explique Siegfried Boulard-Gervaise, « ce type d'édifice est en quelque sorte

histoire appartiennent déjà à tous ses ayants droit. Alors qu'un amateur fortuné, friand d'histoire, ne patientera pas : il mettra le prix pour acquérir 200 ans d'histoires et de légendes en même temps que le bien.

**L'occupant du château.** Le château assurait la sécurité du seigneur, tout en manifestant sa richesse ou sa puissance, avant que la révolution le transforme en notable. L'héritage se divisant à chaque génération, il se retrouve de moins en moins pourvu, toujours décidé pourtant à conserver son château, jusqu'au jour où son patrimoine cesse d'être divisible.

Notre néochâtelain est un vacancier, amoureux des vieilles pierres, résident étranger, homme d'affaires ou VIP, étranger à l'aristocratie dynastique, et plutôt fortuné. La caricature piquante du film « Les visiteurs » illustre l'évolution de nos châteaux et de nos châtelains.

## 2. L'ÉVALUATION DES CHÂTEAUX

**Un marché très spécifique.** Le taux de rotation demeure inférieur à celui des immeubles classiques : un peu moins de 1 % contre un peu plus de 3 %, signe d'une forte transmission générationnelle. Les Britanniques assurent plus de 50 % des transactions, les Français 30 %, les chinois, russes et indiens 20 %. En France, 400 châteaux se vendraient chaque année, au prix moyen variant de 600 000 € à 1,2 million d'euros (vendu à l'amiable et libre d'occupation). Pour Siegfried Boulard-Gervaise, le prix d'un château fait autant référence dans le marché immobilier que celui d'une œuvre dans le marché de l'art, tendance accrue avec l'internationalisation des ventes. Les prix vont de 200 000 € à plus de 80 millions d'euros. Ceux dépassant 2 millions sont rares. Ceux supérieurs à 5 millions restent concentrés en région parisienne, en région PACA ou secteur viticole<sup>5</sup>.

Le prix d'un château se décompose en deux types d'éléments : matériels et immatériels. Les premiers relèvent d'une appréciation économique objective, conforme à la définition de la valeur vénale. Les éléments immatériels s'apprécient de façon subjective, parfois irrationnelle. Le prix peut aussi se fixer selon la capacité contributive des acteurs du marché, ou de l'origine douteuse des fonds<sup>6</sup>. Pour qu'il dépasse la fourchette moyenne, il faut réunir le maximum des conditions suivantes :

- Propriété en très bon état
- Confort moderne obligatoire (chauffage, sanitaires, performance énergétique...)
- Super-confort souhaité (spa, piscine, climatisation, tennis, etc.)
- Superficie non bâtie importante (+ de 10 ha)
- Emplacement de qualité (proximité d'une grande métropole ou d'un aéroport international)
- Nombre de logements et dépendances annexes
- Accès aux nouvelles technologies (téléphonie, câblage, haut débit)

### Éléments immatériels :

- le renom de l'architecte
- les visiteurs illustres du château
- la présence et l'authenticité du mobilier d'origine
- la qualité paysagère du parc et des abords
- la liaison avec l'histoire de France (faits de guerre ou d'histoire)
- le prestige d'accès au château (une allée d'accès exceptionnelle par exemple)
- le sentiment de sécurité ou de tranquillité (mur d'enceinte, douves, implantation dominante)
- le prestige et la renommée des anciens propriétaires

On distingue trois types de mutation :

- La vente à des tiers, qui respecteront la destination historique ou transformeront en immeuble (logements, sièges sociaux ou centre de vacances)
- La mutation intergénérationnelle dynastique (succession, donation)
- La vente et transformation en édifice « public » (mairie, hôpital, musée, école, etc.).

Sauf les édifices monumentaux relevant du patrimoine national et dont la valorisation n'est que symbolique, beaucoup de châteaux passent d'une utilisation familiale à professionnelle, ou à celle d'une reconversion publique.

Un petit château peut valoir plus cher qu'un grand. La superficie importe peu dans un premier temps. Des éléments prioritaires intéressent l'acquéreur, comme les facteurs immatériels.

On s'attache à transmettre à ses enfants les bijoux de famille, la petite maison de campagne de son enfance, le lopin de terre fruit de son labeur, l'entreprise, le commerce familial ou le bois de ses souvenirs de chasse. La valeur vénale s'apprécie donc généralement avec modération pour favoriser la transmission dynastique. Le château est bien souvent



Château de Val Lambre © Akial

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. »<sup>4</sup>

« La France est un pays béni des dieux... elle est encore la cinquième puissance mondiale, l'héritière d'une histoire culturelle dont la trace est visible dans chaque église, chaque château, chaque paysage », estime Jacques Attali, dans son ouvrage *Urgences Françaises*. L'histoire d'une demeure laisse effectivement des traces indélébiles qui, en cas de vente, porteront une valeur immatérielle en contraste avec la vétusté du lieu. La valeur historique ou culturelle participe donc fortement au renchérissement de la valeur vénale du bien pour un tiers acquéreur. Une évaluation familiale amplifiera peu cette valeur immatérielle : le château et son

L'histoire d'une demeure laisse des traces indélébiles portant une valeur immatérielle en contraste avec la vétusté du lieu.

Éléments matériels :



« le » bijou de famille détenu depuis 5, 10 ou 15 générations.

Les charges économiques d'une propriété historique sont importantes. Le coût de remise en état d'une toiture peut dépasser souvent le prix d'acquisition du château. Une personne pour le jardin et le ménage à plein-temps est souvent nécessaire à la conservation d'un certain standing, occasionnant un budget annuel minimum de 50 000 € à 80 000 €.

Peut-on comparer la valeur d'un château acquis par un étranger en mal d'authenticité à celle d'une détention familiale de plusieurs siècles ?

Un rapport d'expertise auprès du TGI de Dunkerque, a conclu que la valeur du Château de la Motte au Bois (2 500 m<sup>2</sup> bâtis pour 20 ha non bâtis dont 6 ha constructible) était de 900 000 €. Avec une ventilation de 500 000 € pour une partie détachable constructible, le tribunal en a déduit une valeur de 400 000 €. Dans son jugement de liquidation judiciaire du 13 mars 2013, au seul constat du coût d'entretien et de garderie (300 000 € par an), le tribunal retient un prix de vente de 100 000 €.

**Stratégies fiscales.** « L'inscription monuments historiques » se montre déficitaire : engagement de détention, lourdeur administrative des Bâtiments de France, renchérissement des travaux et les contraintes d'ouverture au public.

Un néo-châtelain propriétaire via une structure sociétale se distinguera d'un propriétaire historique, détenteur en « dur » de son château : ce dernier minorera le prix du « capital », faute de solution « fiscale » avantageuse pour les charges, contrairement à une société qui profitera d'un montage optimisé et relativisera la valeur du château. Dans les années 2000-2005, les valeurs déclarées

n'appelaient pas d'excès dans le contrôle. Ces dernières années, sans doute motivées par la contrainte budgétaire, les procédures de rectification sont légion<sup>1</sup>. Les contentieux familiaux sont aussi plus nombreux. Lorsque l'administration retient les références les plus chères pour les comparer avec les mutations intergénérationnelles, elle commet une erreur d'appréciation. À l'occasion d'un contentieux fiscal portant sur la valeur d'un château, la Cour de cassation, à l'occasion du pourvoi numéro 07.10 242, a considéré pour retenir l'évaluation faite par l'administration que les références retenues étaient les valeurs les plus basses. Par ailleurs, la vente

d'un château à un « étranger » provoque souvent la crainte de voir disparaître le patrimoine culturel.

## CONCLUSIONS

Ne devrait-on pas s'interroger sur le sens de la mutation dynastique de plus de quatre générations ? Est-elle ordinaire, comparable à une vente au plus offrant, ou le signe d'une détention « provisoire » ? Un pacte de transmission dynastique en quelque sorte ? Il convient de le distinguer du pacte sur succession future, prohibé par l'article 1130 du Code civil. Ce pacte « moral » consiste à accepter la détention du château de la famille, et la responsabilité de le transmettre à la génération suivante. Un échec éventuel, pouvant se solder par une vente, peut occasionner l'opprobre familial, ainsi que la honte de l'enrichissement indu lorsqu'il l'a reçu par préciput et hors part. Dans ces conditions, peut-on comparer la valeur d'un château acquis par un étranger en mal d'authenticité et revendu sans vergogne, à celle d'une détention familiale de plusieurs siècles, conforme à l'exception culturelle de notre pays ?

En dehors des conseils avisés prodigués à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle et notamment le libellé de la désignation du bien dans l'acte notarié, ou l'intérêt d'une détention sociétale et d'une estimation argumentée, trois solutions expertales sont envisageables pour prendre en considération le pacte dynastique à l'occasion d'une évaluation familiale ou fiscale :

- Déterminer un abattement spécifique, il pourrait osciller entre 40 et 60 % prendrait en considération objectivement les aspects juridiques, économiques et fiscaux, et la longévité de la détention
- Ne retenir que les facteurs matériels, considérant que la valeur historique et autres éléments immatériels appartiennent déjà aux ayants droit
- Prendre en considération équitablement l'ensemble des mutations (hormis les édifices monumentaux) : vente entre tiers, successions et donations, destination publiques ou assimilées.

La troisième solution apparaît la plus équitable, la plus transparente et la plus proche de la définition de la valeur vénale. Sauf à souhaiter la révolution fiscale et l'éclatement des familles, menace d'actualité dans notre belle région picarde et plus largement si l'on en croit les commentaires qui ont suivi la note confidentielle des Préfets, datée du 25 octobre 2013, exprimant l'exaspération des Français vis-à-vis de la pression fiscale. ▮

## NOTES

1. Lerapportamiablecommeélémentdepreuvelorsduprocès, JJM, Revue Experts août 2012
2. Le Nouvel Économiste, 22 décembre 2011
3. www.01men.com
4. Le Nouvel Économiste, 22 décembre 2011
5. ActualitéenFranceN°1er janvier2008Ministèredes Affaires Étrangères et Européennes
6. Lechâteau de la Garoupe au cap d'Antibes, Nice Matin le 30 janvier 2013
7. ISF, donation, succession et immobilier... JJM, Revue AJDI, septembre 2012

