



**ÎLE-DE-FRANCE** | Le château de Jouars-Pontchartrain (Yvelines) va être transformé en appartements de luxe par un promoteur qui s'appuie sur un dispositif fiscal très avantageux. Les défenseurs du patrimoine demandent à ce que cette pratique soit mieux encadrée.

## Vente à la découpe de châteaux, la bonne affaire ?

JEANNE CASSARD

**AVEC SON PARC** dessiné par André Le Nôtre, le jardinier de Louis XIV, et sa perspective de 13 km, il est considéré comme l'un des joyaux de l'Île-de-France. Construit au XVII<sup>e</sup> siècle à l'image du château de Versailles, le château de Jouars-Pontchartrain (Yvelines) a aujourd'hui perdu de son lustre d'antan. L'édifice, propriété de la même famille depuis les années 1930, est classé monument historique en 1979 et racheté par la société immobilière Azurel en 2019 pour 7,5 millions d'euros. Le château a ensuite été revendu pour 3 millions d'euros de plus la même année à Histoire & Patrimoine, filiale du groupe Altea Cogedim. Le promoteur veut le transformer en résidence de luxe découpée en 86 appartements. Spécialisée dans la vente à la découpe de monuments historiques, la société s'appuie sur un dispositif fiscal très avantageux qui fait grincer des dents du côté des défenseurs du patrimoine. Parmi ses autres réalisations, la transformation d'un pensionnat à Jully ou du couvent des Récollets à Melun, en Seine-et-Marne.

### 11 millions d'euros, le manque à gagner pour l'État

Comme l'explique la société sur son site Internet, « en investissant dans un bien classé ou inscrit Monument historique vous bénéficiez d'un avantage fiscal totalement dé plafonné et les travaux de rénovation sont imputés sur le revenu imposable à

100 % ». Prenons l'exemple d'un particulier fortuné, imposé à 41 %, qui achète un appartement à 250 000 €. Il doit déboursier 100 000 €, pour le bien et 150 000 € pour les travaux. Puisque cette déduction peut être étalée sur trois ans, il bénéficie chaque année d'une économie d'impôt de 20 500 €, soit 61 500 € au total (41 % du montant des travaux).

« Pour bénéficier de ce dispositif, jusqu'à 2017, il fallait l'accord du ministère de la Culture et de Bercy et que le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques soit pris au moins un an avant la vente à la découpe », indique Julien Lacaze, président de l'association Sites et Monuments. Mais ce n'est plus nécessaire depuis cette date, grâce à un amendement déposé par le député (LREM) Joël Giraud. Devenu depuis secrétaire d'État à la Ruralité, Joël Giraud n'a pas donné suite à nos sollicitations pour expliquer cette démarche.

Julien Lacaze estime que dans le cas du château de Pontchartrain, « Histoire & Patrimoine détourne la fiscalité du patrimoine au profit de l'optimisation fiscale ». Alors que les travaux sont estimés à 26 millions d'euros, on peut estimer autour de 11 millions d'euros le manque à gagner fiscal pour l'État.

Pour Vincent Eblé, vice-président (PS) de la commission des Finances au Sénat, « on peut comprendre cet avantage fiscal pour des grands ensembles comme des casernes ou des congrégations religieuses ». Mais « la division d'un monument ne doit pas altérer sa qualité patrimoniale ». Il estime que l'amendement voté en 2017, « sous couvert de simplification administrative, est destiné à libérer tout un segment du patrimoine à l'immobilier privé. On détourne un dispositif vertueux et favorable au patrimoine pour le vider de son sens ». Le château de Pontchartrain, « un monument exceptionnel », est un exemple de ce qu'il ne faut « pas faire », martèle le sénateur.

### « Il faut renforcer les obligations des promoteurs »

Interrogé, Stéphane Bern est plus nuancé : « Ni l'État ni les collectivités n'ont l'argent pour restaurer ces monuments historiques, des pans entiers de notre patrimoine sont en train de disparaître. » Le défenseur des belles pierres estime donc que

les décisions doivent être prises au cas par cas. « C'est parfois la seule alternative, comme pour le château du duc d'Épernon à Fontenay-Trésigny, en Seine-et-Marne (*lire ci-contre*). »

Mais pour lui, « il faut renforcer les obligations des promoteurs, on ne peut pas disposer du patrimoine national pour en faire n'importe quoi ». Pour réaliser des dizaines d'appartements dans un château, si on garde les façades, à l'intérieur on casse tout. « Le château de Pontchartrain reste debout mais l'esprit des lieux va disparaître », selon Stéphane Bern. « Ces entreprises de vente à la découpe bénéficient d'une déduction fiscale tout à fait légale mais qui coûte de l'argent aux contribuables sans qu'ils puissent en profiter puisque ces monuments ne seront pas ouverts à la visite pour le grand public. »

Argument repris par Isabelle Venault, de l'ACSERB (Association chartrpontaine de sauvegarde de l'environnement rural et de la biodiversité), vent debout contre le projet : « Ici, l'argent du contribuable ne sert pas à redynamiser un territoire qui en a bien besoin, mais seulement à un petit groupe de personnes très aisées. » À la place, l'association défend un autre projet, avec un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine.

### En partie classé monument historique

Seule une partie du château était classée au titre des monuments historiques. Histoire & Patrimoine a donc demandé à la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) l'inscription de plusieurs autres bâtiments comme l'orangerie, la maison du pêcheur, la maison du jardinier... pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Pourtant, parmi eux, certains sont en ruines. Cette demande a été accordée par la Drac le 19 août 2021. Mais pour les associations qui ont déposé un recours devant le tribunal administratif, le 21 février, cette inscription ne sert qu'à une chose : permettre à Histoire & Patrimoine de bénéficier du dispositif fiscal sur toutes ces parties.

« Compte tenu de leur état de délabrement et leur nécessaire reconstruction, l'orangerie ou la maison du pêcheur ne peuvent être regardées comme présentant un intérêt d'art et d'histoire suffisant pour en justifier l'inscription. »



Dans les Yvelines, le château de Pontchartrain a été racheté par la société Histoire & Patrimoine pour être transformé en 86 appartements de luxe.

Antoine-Marie Préaut, chef du service de la conservation régionale des monuments historiques d'Île-de-France, répond que « la Drac n'est pas là pour faire des cadeaux fiscaux mais protéger le patrimoine ». Selon lui, cette inscription répond à un besoin d'homogénéité, « alors que le parc est classé, certaines parties ne bénéficiaient pas de cette protection ». Il considère que ces éléments ont « un véritable intérêt patrimonial et que cette protection empêchera de reconstruire n'importe quoi ».

Contacté, Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine, indique que « l'avantage fiscal qui est consenti à nos clients est hautement légitime, construire coûte en France entre 1 500 et 2 000 €, du mètre carré, alors que nos rénovations coûtent au minimum deux fois plus ». Sans l'intervention de la société, « le château était littéralement voué à une dégradation inéluctable et irréversible ».

Alors que l'intégralité des lots est déjà vendue, les travaux n'ont toujours pas débuté. Un diagnostic d'archéologie préventive a été exigé par le service archéologie de la Drac, étape obligatoire pour tout chantier de ce genre. Il devrait se tenir en avril. La vie de château à Pontchartrain, ce n'est pas pour tout de suite. ■



On détourne un dispositif vertueux et favorable au patrimoine pour le vider de son sens

VINCENT ÉBLÉ, VICE-PRÉSIDENT (PS) DE LA COMMISSION DES FINANCES AU SÉNAT

Les façades et la toiture de la maison du pêcheur, une des dépendances du château de Pontchartrain, ont été inscrites au titre des monuments historiques par la Drac en août dernier.



DRAC



Courson-Monteloup (Essonne). Le château XVII<sup>e</sup>, d'une surface de 1 200 m<sup>2</sup>, qui compte plus de 20 chambres, des dépendances... est en vente pour 12,5 millions d'euros.

## L'EXPERT | « Il n'y a jamais eu autant de biens de ce type à vendre »

PATRICE BESSE, AGENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ

**IL N'A JAMAIS CONNU** un marché « aussi dynamique » qu'en ce moment. C'est la première fois que Patrice Besse, agent immobilier spécialisé dans les biens de caractère proches de Paris, réalise autant d'opérations sur les châteaux en Île-de-France : quatre l'an dernier, et il prévoit que cinq autres « sortent des familles » cette année. Depuis environ dix ans, les châteaux ne se transmettent plus en famille, selon l'expert. « Les enfants héritent de plus en plus tard, il faut sauter une génération qui n'est pas intéressée par de tels biens », explique Patrice Besse.

Dernier exemple en date, le château de Courson (Essonne) vient d'être mis sur le marché. Les propriétaires des lieux ont décidé de se séparer de ce bien exceptionnel, conservé par la même famille depuis plus de deux cents ans. 1 200 m<sup>2</sup> de surface, plus de

20 chambres, un autre « petit château », des dépendances... le monument du XVII<sup>e</sup> siècle est en vente pour 12,5 millions d'euros.

Sur le futur repreneur, l'agent immobilier se refuse à tout commentaire mais à côté des particuliers très fortunés français ou étrangers et du secteur de l'hôtellerie, « plusieurs entreprises spécialisées dans la vente à la découpe de monuments historiques » font partie de ses clients. Ces sociétés, comme Histoire & Patrimoine ou le groupe CIR, ne sont pas nombreuses sur le marché selon lui. « Il faut avoir les reins solides car ce sont des dossiers techniques ».

### Un phénomène « marginal »

Même si le phénomène de vente à la découpe de châteaux reste « marginal », selon Olivier de Lorgeril, président de l'association la Demeure historique, « notre travail consiste à éviter que ce moyen ultime soit mis en œuvre ». La structure accompagne les propriétaires de monuments privés dans les domaines de la fiscalité, la transmission ou des travaux.

Lui aussi constate qu'« il n'y a jamais eu autant de châteaux à vendre, nous sommes à un moment charnière ». Avec l'attractivité de la capitale, « le marché francilien est important ». Il rappelle aussi que « financièrement, c'est très risqué. Un château, ce sont des travaux tout le temps ».

J.C.

## FOCUS | À Fontenay-Trésigny, la demeure du duc d'Épernon sera transformée en 41 appartements

**DE LA PLACE CENTRALE**, devant l'église, la vue est imprenable sur un château en ruines. Une bâche en plastique à la place du toit, des fenêtres cassées, l'intérieur pillé et un monument qui menace de s'effondrer. Dans la petite commune de Fontenay-Trésigny (Seine-et-Marne), ça fait des années que les habitants assistent à cette triste vision. Plus pour longtemps. Le château du duc d'Épernon va finalement être rénové et transformé en appartements.

L'édifice, dont les origines remontent au XII<sup>e</sup> siècle et qui a été reconstruit au XVII<sup>e</sup>, vient d'être racheté par la société Histoire & Patrimoine pour 900 000 €. Elle compte investir 8 millions d'euros pour restaurer le monument, qui abritera une quinzaine de logements. La livraison des appartements est prévue pour 2025. Au programme, 41 appartements, du studio au trois-pièces triplex, accessibles à partir d'un investissement de 353 400 €.

« On est ravi d'avoir un promoteur qui va mettre de l'argent dans les travaux, ce projet immobilier, c'est la seule façon de sauver le château », explique Jacques Birlouet, maire adjoint (SE). Car depuis des années, la municipalité tente de

trouver des solutions pour réhabiliter le monument classé monument historique en 1963.

### « Les amoureux du patrimoine prêts à investir, ça ne court pas les rues »

La commune, elle, n'a pas les fonds pour le rénover. « La seule option était de trouver des mécènes, mais aujourd'hui les amoureux du patrimoine prêts à investir, ça ne court pas les rues », poursuit l'adjoint au maire. Avant de tomber en décrépitude, le château appartenait à la même famille depuis 1936. Il a été racheté par JP Immo, une société immobilière qui projetait d'y construire des appartements de luxe. Alors que plusieurs avaient été vendus, les travaux n'ont jamais eu lieu, la société ayant déposé le bilan avant.

Depuis, le château a été laissé à l'abandon. En 2016, Antonin Grenier, un jeune habitant de la commune âgé de 16 ans, crée un groupe Facebook « Château du duc d'Épernon » afin de sensibiliser les internautes et trouver des mécènes pour le restaurer. Une pétition est lancée l'année suivante et reçoit le soutien de Stéphane Bern.

« La situation était totalement bloquée, on a réuni tous les acteurs

du dossier, sinon ça allait durer encore des années. » Un compromis est finalement trouvé et Histoire & Patrimoine propose un projet pour le château. La commune a également acquis une partie du parc, 32 ha, afin de garantir la préservation du site. « On ne pourra pas visiter l'intérieur du château mais le public pourra se balader autour. » ■ J.C.



Fontenay-Trésigny (Seine-et-Marne). Visuel de ce qui devrait devenir le château du duc d'Épernon, aujourd'hui à l'abandon (à droite) après sa restauration (à gauche).