



© Alberto Rodríguez Perez

Dans les couloirs du château de la Rougellerie, à Chaumont-sur-Tharonne.

CHÂTELAIS AU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE

# Que font-ils

## de leurs châteaux ?

■■■ *La vie de château du XXI<sup>e</sup> siècle a quelque peu perdu ses lettres de noblesse. Si certains châtelains restent accrochés à un héritage de famille, de nouveaux propriétaires venus de tous horizons continuent d'acheter en Sologne. Avec des desseins pas toujours identiques...*

Par Chloé Gwinner

À

l'écart des autoroutes du tourisme, la Sologne regorge de centaines de petits châteaux et grandes gentilhommières. Bâties ou rachetées par de riches industriels il y a plusieurs siècles, ces bijoux de famille sont désormais boudés par les nouvelles générations, qui souhaitent s'affranchir des contraintes que représente

l'entretien d'une telle propriété. « Ces vieilles familles ont de plus en plus de mal à entretenir ces châteaux, qui sont de véritables gouffres financiers », confirme Aymeric de Baudus, dirigeant de la Tuilerie de la Bretèche à Ligny-le-Ribault.

De temps à autre, la question de la vente s'invite dans les repas de famille, et peut être source

de malaise. « C'est comme si l'on vous proposait d'hériter d'un crédit de 10 000 euros pas an, lance le fils d'un propriétaire d'une gentilhommière, dans la famille depuis trois générations. Économiquement, c'est une aberration. »

#### ADIEU VEAUX, VACHES... CHÂTEAU ?

Vendre. Le mot est presque tabou. « Pour la première fois depuis quatre générations, on l'envisage », confie du bout des lèvres Jean de Chatelperron, l'un des fils nus-propriétaires du domaine de la Rougellerie, à Chaumont-sur-Tharonne, dont le père a encore l'usufruit. En dehors du coût exorbitant de l'entretien, la transmission du patrimoine est également menacée par la multiplication des descendants. « À l'époque du droit d'aînesse, c'était plus simple », ironise Jean de Chatelperron. Aujourd'hui, les familles comptent trop d'héritiers et peu nombreux sont ceux qui ont les reins assez solides pour reprendre...

« On arrive à une fin de génération », analyse de son côté Patrick Besse, de l'agence homonyme spécialisée dans le marché de

l'immobilier haut de gamme. À cause des droits de succession, de la fiscalité ou de l'indivision, l'ancienne aristocratie française se déleste progressivement de ces grosses demeures. Alors, en attendant des repreneurs, certains de ces châteaux s'effritent, à l'image d'une noblesse passée.

#### Y A PLUS DE « CHÂTELAINS »...

Ainsi, en vingt-cinq ans, la typologie des propriétaires s'est considérablement transformée. Certains châteaux renaissent de leurs cendres, portés par les rêves d'éphémères châtelains, vite confrontés aux affres de la réalité.

« De nombreux retraités parisiens ont échangé leurs trois pièces contre un petit château XIX<sup>e</sup> pour se lancer dans les chambres d'hôte. La plupart ont rapidement déchanté », admet ainsi Patrick Besse.

Face au coût prohibitif des charges, des propriétaires se retirent dans l'annexe ou les communs destinés au personnel. La vie du châtelain moderne ressemble de plus en plus à celle des domestiques d'autrefois.

« Le nouveau châtelain nettoie les sols lui-même et ne part plus en vacances », confirme David

## Les châteaux des grands patrons

Les forêts solognotes n'ont rien à envier à la Croisette, particulièrement en période de chasse. Grands capitaines d'industrie et vedettes du show-biz se partagent plusieurs milliers d'hectares et quelques-unes des plus belles demeures de la région. Parmi les plus connus, Martin Bouygues dispose d'un vaste pied-à-terre à Vernou-en-Sologne et du château de Luet à Vannes-sur-Cosson. Le PDG d'AXA Claude Bébéar a porté son dévolu sur le château de la Porte, près d'Orléans, Bernard Arnault (LVMH) dans les parages de Lamotte-Beuvron, ou encore Olivier Dassault à Salbris. Jacques Dessange se retire du côté de Souesmes, alors que Franck Provost, lui, a choisi Chaumont-sur-Tharonne. Se croisent également régulièrement Xavier Bich (du groupe BIC), Claude Bartolone ainsi que les familles Pernod et Vuitton.

Mercier, référent Sologne pour l'agence Patrice Besse.

Karine Angee, qui a transformé le château de Chanteloire (Chouzy-sur-Cisse) en chambres d'hôte, s'en amuse : « Il y a la châtelaine qui organise de belles réceptions devant un



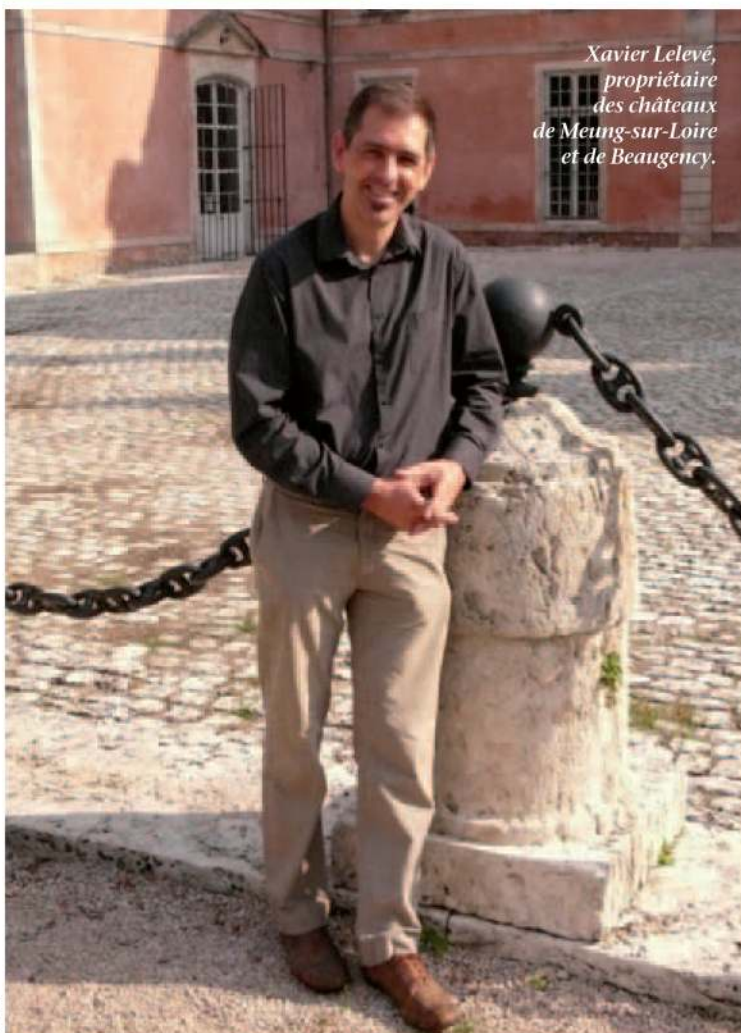
Le château de Villemorant, ancienne propriété de Bokassa, reconvertie en écoparc, à Neung-sur-Beuvron.

© DR

feu de cheminée monumental, qui sirote son café devant son joli parc, puis celle qui vide les cendres à la brouette et qui passe le week-end sur la tondeuse pour venir à bout de ses trois hectares de jardins. » Les châtelaines d'autrefois se seraient-elles transformées en Cendrillon ? Toujours est-il que les passions sont de plus en plus éphémères. Ainsi, les châteaux changent de main tous les cinq ou dix ans en moyenne, et le temps du plaisir est rapidement remplacé par celui des contraintes. « Quand ils en ont assez de s'occuper de leurs châteaux, les propriétaires se tournent alors vers d'autres lubies, s'achètent une grosse voiture ou font un grand voyage », confie Patrick Besse.

#### « CERTAINS S'ARRANGENT AVEC L'HISTOIRE »

On ne compte plus aujourd'hui les tentatives en tout genre, publiques ou privées, pour essayer de viabiliser un tel espace. On peut citer l'exemple de la villa Isabelle, à Chouzy-sur-Cisse, où la fille de l'ambassadeur du tsar, la baronne Élisabeth de Meyendorff, organisait de splendides réceptions : elle a depuis été reconvertie en usine de balais ! Le château de Villemorant, à Neung-sur-Beuvron, ancienne propriété du général-empereur de Centrafrique Jean Bédel Bokassa, s'est lui métamorphosé en un « éco parc » pour entreprises. Le château de la Gendronnière, à Valaire, est, pour sa part, devenu un temple du zen !



Xavier Lelevé, propriétaire des châteaux de Meung-sur-Loire et de Beaugency.

© DR

Les « reconversions » les plus courantes ont pour but d'attirer le touriste, avec toujours la même équation à résoudre : combien de visiteurs faut-il pour payer une facture de chauffage à quatre chiffres ? Pour ces petits châteaux dans l'ombre des grands palais, susciter l'intérêt des touristes déjà submergés

### “ L'animation touristique frôle parfois le folklore ”

par une offre pléthorique relève parfois de la gageure. « Certains propriétaires s'arrangent avec l'histoire pour se positionner sur le plan marketing, admet Xavier Lelevé, propriétaire des châteaux de Meung-sur-Loire et Beaugency. Les thèmes de parc d'attractions se multiplient. »

Spectacle équestre à Chambord, bal Renaissance à Blois, visite théâtralisée à Talcy ou enquêtes avec Arsène Lupin au château de Rocheux. « L'animation touristique frôle parfois le folklore », regrette l'historien blésois Jean-Paul Sauvage. Mais « on ne peut pas leur jeter la pierre », modère Xavier Lelevé. Les férus d'histoire de France, nostalgiques de la monarchie et passionnés d'architecture, ne suffisent pas, ou plus, en effet, à remplir les caisses. Pour élargir son public, Xavier Lelevé s'est ainsi entouré d'un comité scientifique avec lequel il a « travaillé l'histoire » pour la rendre ludique et accessible. « N'étant pas propriétaire héritier, on peut se permettre une approche plus décomplexée », ajoute-t-il. À Meung-sur-Loire, les visiteurs sont par exemple invités à plonger dans le Moyen Âge à travers la découverte d'objets du quotidien.

© DR



*Le château de La Ferté-Imbault a fait l'objet d'une importante rénovation de la part de son propriétaire-architecte...*

« L'enjeu pour ces châteaux est de trouver une certaine viabilité économique en lien avec le lieu », admet Jean-Paul Sauvage.

#### DES PARISIENS, DES RUSSES, DES LIBANAIS...

La vie de château, la vraie, est-elle finie pour autant ? Certainement pas, si l'on en croit l'agence Patrice Besse. Pour elle, le marché est linéaire, mais pas en crise. L'offre est régulièrement renouvelée et les prix se maintiennent. Car la Sologne dispose d'un atout qui séduit particulièrement les grosses fortunes parisiennes. « 80 % de nos acquéreurs en Sologne sont des passionnés de chasse », déclare David Mercier.

Capitaines d'industrie ou barons de la finance, ils commencent par rénover les communs, puis le château est aménagé avec tout le confort moderne. Essentiellement parisiens, ces propriétaires sont surtout présents de septembre à février. Et « ne sortent généralement pas de leur propriété », confie David Mercier. « On voit également arriver quelques étrangers », ajoute Aymeric de Baudus qui compte parmi ses clients deux Russes et trois Libanais, mais aussi des Belges et des Suisses, « ex-Français exilés fiscaux », précise-t-il.

Cependant, l'acquisition d'un château est encore une histoire de coup de cœur. « J'ai déjà eu deux clients qui cherchaient un château pour pouvoir se balader en armure. Les amateurs de châteaux sont des fous furieux », témoigne Patrick Besse. Ce type d'acquéreur n'est pas regardant sur le prix, mais les négociations portent plutôt sur le territoire. « N'importe quel agent immobilier vous dira qu'il peut vendre une propriété de 300 hectares, mais un château sans terres sera beaucoup plus difficile », indique Aymeric de Baudus.

“**Deux clients cherchaient un château pour pouvoir se balader en armure !**”

En dehors de l'intérêt cynégétique, l'exploitation des forêts et des terres agricoles permet d'absorber une partie des charges.

« Contrairement aux châteaux, la forêt est un placement

### L'incursion chinoise

Pour les Chinois, le marché des châteaux français est très abordable, et offre une diversité d'architecture incroyable. « Pour le prix d'un appartement à Shanghai, ils peuvent s'offrir un château avec 250 hectares », explique Stéphane Bertoux, partenaire de l'agence Patrice Besse en Chine. Résultat, depuis deux ans, la demande en provenance de l'empire du Milieu explose. Stéphane Bertoux analyse : « Il existe deux types d'acquéreurs chinois : les collectionneurs, qui achètent un château avec des terres agricoles, des bois et un puits. Si les affaires tournent mal en Chine, ils prévoient de s'y réfugier en famille et d'y vivre en autarcie. » Loin d'être marginales, ces prévisions alarmistes motivent 50 % des acquéreurs chinois. « Les autres sont des investisseurs. Ils vendent un art de vivre à la française en construisant des hôtels destinés à capter les touristes chinois dès leur arrivée à l'aéroport de Roissy », ajoute Stéphane Bertoux. Plus rares, certains créent également des fondations où se retrouvent les amis du parti communiste.

d'avenir », ajoute Patrick Besse.

La tendance est donc à la reconstitution de territoires. Les domaines s'agrandissent et les résidences rétrécissent. Bernard Divisia, président du Comité central agricole de la Sologne, qui réunit près de 600 propriétaires ruraux, témoigne : « Début 1900, un adhérent sur deux était propriétaire d'un château, contre un sur dix actuellement. Aujourd'hui, nos membres possèdent plutôt des manoirs ou des gentilhommières, moins coûteux à entretenir. »

Car même pour les plus nantis, posséder un château reste une folie. Folie de grandeur, folie financière. Les châteaux sont une histoire de passion. Et la passion, elle, se fiche pas mal de la crise.

TÉMOIGNAGE

# Châtelain héritier, un « sacerdoce »

■ ■ ■ En 2005, Hubert de Marcheville a ouvert au public le château du Moulin de manière permanente pour financer les travaux de rénovation. Malgré une brillante carrière dans l'exportation, l'héritage pèse lourd sur les épaules du retraité.

Par Chloé Gwinner

Guides et jardiniers ont remplacé le personnel de maison. Les badauds défilent dans la salle à manger vidée de ses convives. Le concert des appareils photo résonne en lieu et place des cliquetis des couverts. Hors saison touristique, Hubert de Marcheville, accompagné de ses deux minuscules yorkshires, vient passer quelques jours dans la petite annexe qui jouxte le château, désormais « *trop coûteux à chauffer* ». Son seul souhait est de maintenir en l'état et transmettre ce patrimoine. « *Un véritable apostolat* », confie-t-il.

Alors qu'il traverse les pièces silencieuses, les souvenirs reviennent. Les terreurs nocturnes d'un petit garçon, blotti dans son immense lit à baldaquin Louis XIII. Les repas dominicaux des années 1950. « *Lorsque la cuisinière sonnait le gong, la famille prenait place autour de la longue table de chêne, raconte-t-il. Les enfants en bout de table étaient priés de rester silencieux. Le curé était toujours à la gauche de la grand-mère paternelle.* » Les ronds de verre témoignent encore de ces festins rituels.

## PAS DE RELÈVE À L'HORIZON...

Marcel de Marcheville, son arrière-grand-père, avait fait fortune dans le sel et l'industrie chimique. En 1901, il avait acquis le château du Moulin au dernier héritier éponyme, pour



Hubert de Marcheville,  
propriétaire du château du Moulin.

© Alberto Rodriguez Perez

s'y installer. Des années de pillage, il ne restait qu'un portrait du descendant Philippe Savare du Moulin en costume oriental, surplombant le séjour désossé jusqu'au plancher.

C'est son fils Louis qui termina la restauration et aménagea le château en une confortable demeure, entièrement meublée dans le style Louis XIII. « *Il a fait venir des tapisseries d'Italie et de Flandres, a installé des salles de bains dans toutes les chambres, et un chauffage central à vapeur dernier cri* », raconte son petit-fils. Un bataillon de domestiques et jardiniers s'est ensuite affairé à entretenir les lieux. La vie de château coûtait cher, mais

qu'importe. L'exploitation paternelle se portait bien, tirée par la très renommée glacerie Saint-Gobain, son principal client.

À la mort de Louis de Marcheville, malgré l'acharnement de son épouse, la famille eut de plus en plus de difficultés à poursuivre son entreprise. Les affaires périclitant, l'entretien du château se transforma en sacerdoce. Aucun des 11 petits-enfants d'Hubert de Marcheville n'a encore émis le souhait de prendre la relève. Dans la région alentour, les propriétaires héritiers s'essoufflent. Les ventes aux enchères se multiplient. On vide les châteaux de leurs meubles, pour tenter de sauver les murs.