

# La folie DES châteaux

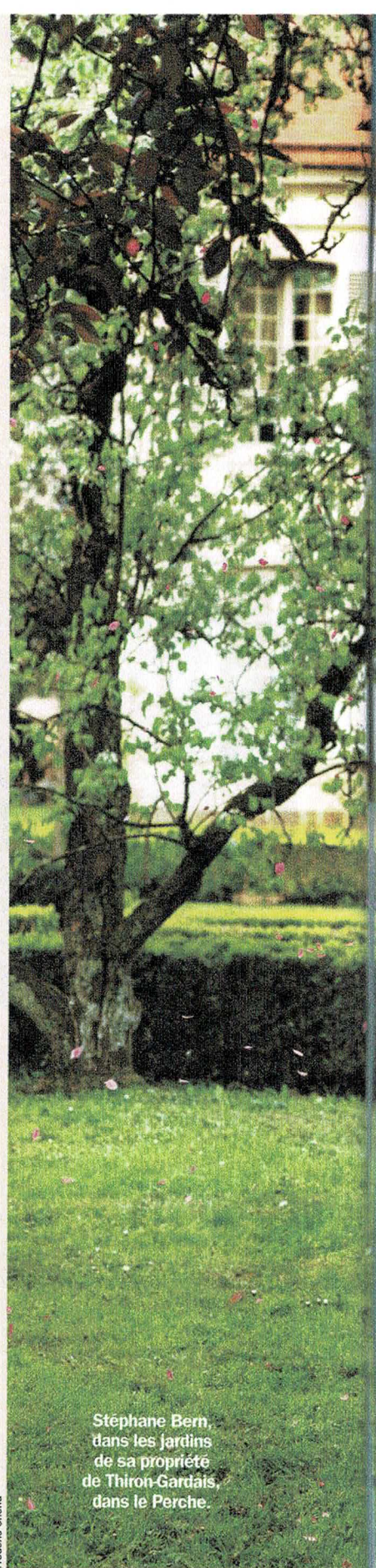
*Les 30 000 châtelains français sont des passionnés. Qui doivent se démener pour trouver des financements en séduisant les touristes comme une clientèle business.*

**V**oici un château du XIX<sup>e</sup> siècle comme il en existe des centaines en France, perdu au milieu d'un parc de 60 hectares à quelques kilomètres de Laval. Mais ici les visiteurs ne viennent pas pour admirer le site, ils sont là pour... apprendre l'anglais. Depuis trente-cinq ans, le château de la Mazure (*lire page 36*) accueille des cadres de grandes entreprises en pension complète pour des séjours linguistiques en immersion totale, séduits par le cadre et son confort. « Cette activité a permis de financer la rénovation complète des communs », explique Thibault Le Marié, 35 ans, qui a repris la gestion du domaine.

Faire preuve de créativité et d'audace est devenu la clé des proprié-

taires de châteaux pour monétiser leur patrimoine et espérer pouvoir le conserver dans le giron familial. Cheverny (350 000 visiteurs par an) fait sans doute figure de modèle en la matière. Cette PME familiale emploie plus de cinquante salariés à l'année. Organisation de soirées costumées, concerts, visite en barque, hébergement... Le très dynamique couple de propriétaires, Charles-Antoine et Constance de Vibraye, arrive à se verser un salaire de 8 000 euros par mois. Mais le cas de Cheverny est très marginal. Nombreux sont les propriétaires qui peinent à joindre les deux bouts.

Il existe environ 30 000 châteaux en France dont l'immense majorité appartient à des propriétaires privés... D'après la direction générale du Patrimoine (ministère de ►►►



Stéphane Bern dans les jardins de sa propriété de Thiron-Gardais, dans le Perche.

Frédéric Chéreau



*Depuis cinq ans,  
l'animateur de Secrets  
d'histoire redonne vie  
au collège royal  
de Thiron-Gardais,  
dans lequel il investit  
via sa fondation.*

Certains héritent d'un vieux château au passé glorieux et à l'avenir incertain et ploient toute leur existence sous le fardeau de leurs vieilles pierres. Pour Stéphane Bern, c'est tout le contraire. Lui, le roturier, animateur de télévision, après en avoir longtemps rêvé, s'est volontairement mis un tel fil à la patte par passion et par conviction. Il a acquis fin 2012 le collège royal et militaire de Thiron-Gardais (Eure-et-Loir), splendide bâtisse du XVII<sup>e</sup> siècle qui prenait l'eau et glissait lentement vers la ruine avec son parc ceint de murs épais et ses arbres dont l'anarchique ramure plongeait l'ensemble dans une perpétuelle pénombre. « *Le conseil départemental voulait s'en débarrasser au prix fixé par les Domaines de 350 000 euros, mais il m'a fallu passer devant un jury, car il y avait trois candidats au rachat* », raconte celui qui n'était à ses débuts qu'un spécialiste des familles royales, mais qui est devenu un fêru d'histoire et de patrimoine, constamment sollicité par toutes sortes d'organismes savants souhaitant en faire leur ambassadeur.

#### **Ouverture au public**

Déterminé, l'ancien élève de l'EM Lyon conçoit alors un projet ambitieux. Il imagine un musée qui retrace l'histoire des lieux et réunit un fonds d'objets à exposer. « *Je voulais redonner son lustre à la maison et au parc via une importante rénovation, pour l'habiter certes, mais aussi pour l'ouvrir largement au public.* » Mission aujourd'hui accomplie. On le voit tous les week-ends dans ce coin du Perche, tel un hobereau de la nouvelle génération, le sourire et l'enthousiasme en prime. Le présentateur de *Secrets d'histoire* a injecté ▶

Stéphane Bern

*“Je suis endetté pour  
le reste de ma vie mais  
cela m'enchante!”*



entre 2 et 3 millions d'euros dans la restauration (sans aide publique) et fourmille de projets. Il a créé la Fondation Stéphane Bern pour l'histoire et le patrimoine, sous l'égide de l'Institut de France. Parrainée par une jolie brochette d'érudits (Jean-Christophe Rufin, Xavier Darcos, Franck Ferrand, Albéric de Montgolfier...), elle remet tous les ans deux prix dotés de 30 000 euros. Cette fondation héritera de son patrimoine et poursuivra son œuvre. *« Je me suis endetté pour le reste de mes jours mais cela m'enchant, c'est l'œuvre de ma vie ! Je n'ai aucun goût pour le luxe, je mène une vie simple et si je n'avais plus aucun succès à la télévision je pourrais encore compter sur mes livres qui se vendent assez bien. »*

### De Voulzy à Macron

Son musée, dont la pièce maîtresse est la crosse en or sertie de pierres précieuses de l'abbé de Tiron, datant du XII<sup>e</sup> siècle, a déjà accueilli 15 000 personnes un an après son ouverture. Le monument avec ses salles d'exposition, ses cinq salariés et depuis peu sa boutique de produits locaux, booste le tourisme local. *« Si je suis passionné par le patrimoine, c'est parce que j'ai la conviction que c'est un levier économique fort capable de redonner de la fierté aux habitants. »* Un véritable programme politique dans une France rurale qui échoue à fournir des emplois à ses jeunes et où les électeurs ont pris la triste habitude de placer le Front national en tête de leurs suffrages.

A Thiron avec son musée et ailleurs avec sa fondation, ce grand fan de la reine Elisabeth II a lancé une véritable croisade pour sauver les vieilles pierres. C'est bien grâce à son exceptionnel carnet d'adresses que la commune a pu organiser en 2013 un grand concert de Laurent Voulzy pour fêter les 900 ans de l'abbaye. Le néochâtelain avait alors convié chez lui, sur un site en chantier, un dîner quasi royal, en présence d'un prétendant au trône de France, de politiques et d'historiens. Plus récemment, un couple d'amis intimes est venu assister à l'inauguration du musée, en toute simplicité : Emmanuel et Brigitte Macron. Mais pas question de faire de la politique, cela pourrait nuire à son grand dessein : *« J'ai besoin de l'aide de tous, on ne parle que de ce qui nous unit : l'histoire. »*

Jean-François Arnaud

## La Mazure (Mayenne)

**Propriétaire :** famille Le Marié

► Une demeure de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sans intérêt historique notable située dans une région pas vraiment touristique. Le château de la Mazure (Mayenne) avec ses immenses toitures en ardoise et ses nombreuses dépendances à entretenir

n'est pas un cadeau. C'est pourquoi la façon dont la famille Le Marié a multiplié les projets pour « faire vivre » le domaine est souvent citée en exemple. Salles de séminaires et de mariage, chambres et table d'hôtes, activités sportives dans le parc : les sources de revenu sont multiples. Mais la

première activité est le stage linguistique d'immersion conçu il y a une trentaine d'années par Aude Le Marié. Langue & Nature permet de perfectionner son anglais ou son... français; tout en contribuant à entretenir et restaurer le domaine. Prochain chantier : la réhabilitation du potager.



SP Château de La Mazure

►►► la Culture) un tiers sont classés ou inscrits à l'Inventaire des monuments historiques. Ce qui offre encore des avantages fiscaux non négligeables mais ne permet plus d'espérer des subventions publiques. *« Les moyens financiers mis à la disposition des directions régionales des affaires culturelles ont fondu ces dix dernières années »,* rappelle Catherine Bonamy, spécialiste du tourisme culturel au cabinet CBC XII. Pourtant, la France des châteaux est une réalité économique. *« C'est un secteur qui fait travailler environ 50 000 équivalents temps plein »,* a calculé Xavier Greffe, économiste du patrimoine, professeur à l'Université Paris-I-Panthéon-Sorbonne.

*« Nous assistons à un vrai tournant avec la montée en puissance de toute une nouvelle génération*

*qui prend en ce moment les commandes de ces sites avec un esprit davantage entrepreneurial que les précédentes »,* constate Xavier Greffe. La Demeure historique, le lobby des châtelains français (*lire page 46*), l'a bien compris. Son président, Jean de Lambertye, a créé Next Gen, un groupe très dynamique de jeunes repreneurs qui partagent leurs bonnes pratiques. *« Nous sommes en train de créer une centrale d'achat commune afin d'optimiser nos dépenses de fonctionnement »,* explique Thibault Le Marié.

### « Boîte à outil » à l'automne

De son côté, l'Etat (*lire page 50*) est conscient de sa capacité très limitée à pouvoir venir en aide aux châtelains. Mais il reste néanmoins persuadé que cette France des châ-



teaux est un atout pour notre pays, toujours première destination touristique mondiale. C'est la raison pour laquelle Bercy, via la direction générale des entreprises, le ministère de la Culture et la Caisse des dépôts ont confié à des spécialistes de l'ingénierie touristique, Catherine Bonamy, du cabinet de conseil CBC XII, et Hermine de Saint Albin, du cabinet Le tourisme dans le bon sens, le soin de travailler à la réalisation d'une « boîte à outils » pour tous les propriétaires de châteaux privés en France. « *Notre approche très concrète doit permettre à un propriétaire de visualiser très facilement le potentiel de son site et les moyens nécessaires pour y parvenir* », détaille Hermine de Saint Albin. La boîte à outils, qui devrait être opérationnelle à l'automne, a l'ambition d'apporter des solutions concrètes à tous les profils de châteaux.

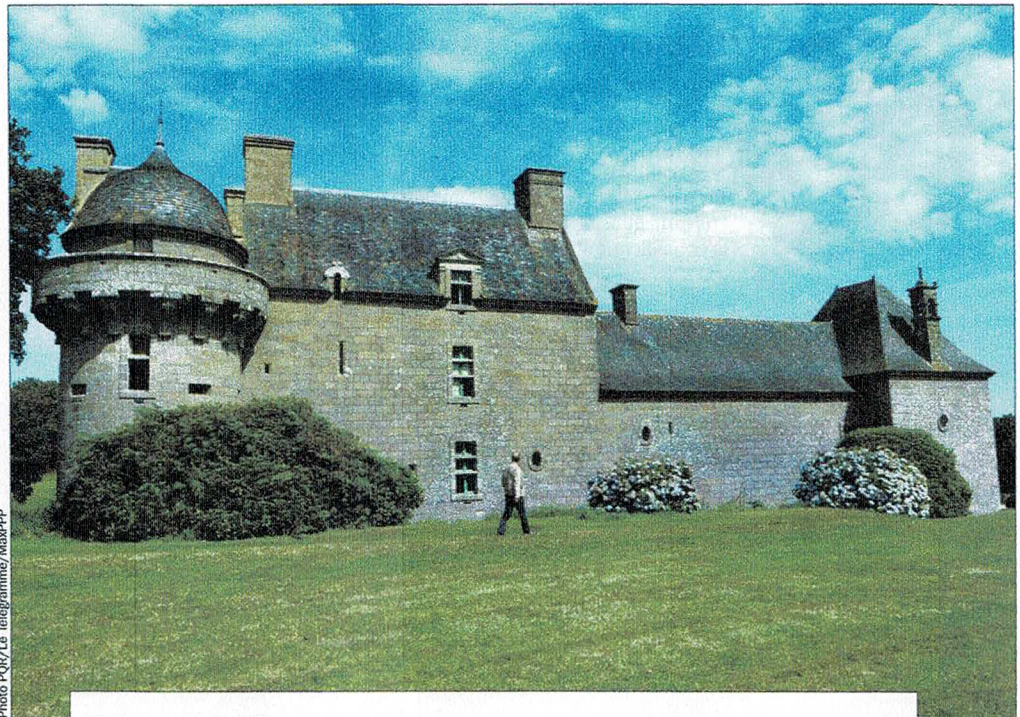


Photo POF/Le Télégramme/MaxPPP

## Kergroadez (Finistère)

**Propriétaire :** Franck Jaclin

Il est Lillois. Et considéré comme le plus dynamique des châtelains bretons. En 2000, l'homme d'affaires Franck Jaclin reprend une bâtisse du XVIII<sup>e</sup> siècle près de Brest afin de « rassembler des gens autour de projets ». Pari tenu. Diners aux chandelles, jeux de rôle,

labyrinthe végétal, ateliers découvertes, balades en ânes, concerts : le quotidien *Ouest France* a dénombré pour cette année 180 activités. Les projets débordent désormais du domaine : les Jaclin ont repris l'ancienne mairie du village voisin et un camp de vacances pour proposer des chambres et mieux

fixer leurs visiteurs. Ils ont par ailleurs ouvert un restaurant à quelques kilomètres, en bord de mer baptisé le... Château de sable. Mais l'avenir de la demeure des marquis de Kergroadez est solidifié. Selon le châtelain entrepreneur, son « écosystème » est désormais à l'équilibre.

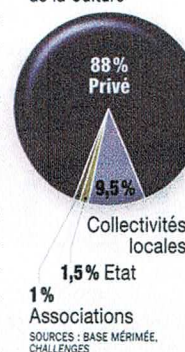
### Développement économique

Comment attirer davantage de visiteurs? Comment monétiser son patrimoine? Hébergement hôtelier ou chambre d'hôtes? Restaurant étoilé ou brasserie? Pour mettre au point leur outil, les deux pilotes de cette étude ont auditionné des dizaines de propriétaires et ont regardé ce que faisaient nos voisins européens. « *Pour y arriver, les propriétaires doivent faire feu de tout bois et étudier toutes les voies de diversification* », insiste Catherine Bonamy. L'hébergement apparaît comme une voie de salut mais si la rentabilité opérationnelle est rapide, le retour sur investissement est assez long. « *Nous appelons de nos vœux à un changement d'attitude de l'administration*, note Hermine de Saint Albin. *Le ministère de la Culture ne peut s'arrêter aux seuls enjeux de conservation et doit regarder avec bienveillance des projets économiques qui sont la seule condition pour assurer la pérennité de ce patrimoine.* » C'est dans ce sens qu'ont été organisées en novembre 2016 les premières Rencontres du tourisme culturel sous l'égide de Bercy et de la rue de Valois. La nouvelle génération de conservateurs en chef des Monuments historiques commence enfin à comprendre que la conservation d'un site historique

passé par son développement économique et que les deux ne sont pas forcément incompatibles. La Caisse des dépôts en est, pour sa part, convaincue. Tout est parti des Assises du tourisme fin 2015, présidées par Laurent Fabius, qui ont voulu donner une nouvelle impulsion à l'attractivité touristique française fortement concurrencée par l'Espagne et les Etats-Unis. Les châteaux français sont perçus comme un atout pas suffisamment exploité. L'institution financière dégage alors une enveloppe de 400 millions d'euros par an pour l'investissement territorial auprès de six filières touristiques qui vont des parcs à thèmes, en passant par les ports de plaisance, jusqu'aux châteaux privés. « *Nous intervenons comme investisseur immobilier auprès de châ-*

### PROPRIÉTÉ PRIVÉE

A qui appartiennent les 10 500 châteaux recensés par le ministère de la Culture



*telains qui développent des projets de rénovation*», explique Dominique Pianon, à la Direction des investissements et du développement local. Il ne s'agit ni de subvention ni de prêt bonifié, mais bien d'une participation comme actionnaire minoritaire dans la société de gestion privée d'un site. « *La présence de la Caisse des dépôts au capital rassure les autres banques qui rejoignent ensuite plus facilement le tour de table* », poursuit Dominique Pianon. A ce jour, la Caisse des dépôts a déjà présélectionné six châteaux privés. Une goutte d'eau. Mais ce nouveau schéma de financement sera regardé à la loupe par les propriétaires comme par les banques encore trop souvent sceptiques sur la rentabilité de nos châteaux.

Thiébault Dromard ►