

# Le prix de la vie de château

**PATRIMOINE** Conserver la grande demeure familiale n'est jamais une entreprise facile. Seuls les plus tenaces la mènent à bien.

**U**CLAIRE BOMMELAER  
cbommelaer@lefigaro.fr

Un manque d'envie, un sentiment d'écrasement... C'est ce qui a touché Bernard et son épouse, lorsqu'il a fallu reprendre le château de famille, merveille du XVII<sup>e</sup>, situé en Bourgogne. « Mon père m'avait élevé dans l'idée que c'était moi qui reprendrais, raconte Bernard de T. Mais j'ai fait un rejet. Il a fallu cinq années pour trouver une solution entre les sept frères et sœurs et les dix-neuf petits-enfants. Mais aujourd'hui, je suis en dehors de tout cela. » La volonté de ne pas vendre un bijou de famille et d'éviter le procès qui planait au-dessus de la fratrie a aidé à trouver une solution : une société civile immobilière (SCI) a été créée, dans laquelle huit personnes du cercle familial élargi sont entrées. Depuis, Bernard de T. et son épouse habitent Paris et vont dans la demeure lorsque cela leur chante. En regardant le site Internet du château, avec les photos riantes des uns et des autres, bien malin qui pourrait deviner les longues discussions et les périodes de silence bué qui ont précédé ce dénouement heureux.

Combien de propriétaires de belles demeures passent un temps infini dans des réunions familiales, chez les uns chez les autres, pour décider qui reprendra le flambeau ? Et combien qui, autrefois, se seraient réjouis d'hériter de la maison familiale, considèrent cette charge trop lourde à porter pour des épouses modernes ? « Les vols de plus en plus de biens à vendre, explique Patrice Besse, dirigeant de l'agence immobilière éponyme, spécialisée dans les châteaux et demeures de prestige. Avant la Seconde Guerre mondiale, les gens vivaient heureux dans un château ; dans l'après-guerre, leurs enfants ont commencé à tout porter à bout de bras. Quant à la génération actuelle, elle recule devant l'obstacle car elle n'a pas forcément les moyens de maintenir la maison comme résidence secondaire. »

Il y aurait en France entre 5 000 à 6 000 châteaux, tous ou presque confrontés à l'épineuse question de la transmission de ce patrimoine. « A priori, personne ne veut se séparer de ce qui fait

l'histoire familiale. Mais en général, après deux successions, les choses se compliquent », témoigne encore Gonzague Le Nail, du cabinet immobilier Le Nail.

Aux questions de fiscalité et d'argent s'ajoutent, sans doute aussi importantes, des notions subtiles : celle de l'héritage spirituel des parents, de la continuité familiale, de la rivalité entre frères et sœurs, de la capacité physique à relever le gant. Dans la pénombre des grandes salles à manger, chacun prend désormais acte du changement complet des mentalités. Le monde est ouvert, et l'attachement à un territoire ne va plus tout à fait de soi. La famille soude autant qu'elle pèse et les femmes, désormais, ont une vie bien à elles. Les terres agricoles, qui servaient de rente pour les grandes maisons, ne rapportent plus autant.

## L'aventure ne manque pas de panache

« Les tableaux de domestiques au sous-sol, comme dans la série britannique *Down-town Abbey*, c'est du passé », ajoute Isabelle de Larouillière, membre du conseil d'administration de la French Heritage Society (FHS). Aujourd'hui, si on y arrive, c'est à la force du poignet. « Inutile de préciser que le personnel attaché à vie à la famille est aussi un lointain souvenir. Comme tout un

J'adore ma vie, mais si on n'a pas vraiment envie et si l'on n'est pas passionné, il ne faut pas se mettre cela sur le dos

NATHALIE ROMATET, PROPRIÉTAIRE DU CHÂTEAU DE MIROMESNIL

chacun, le propriétaire doit passer une petite annonce pour trouver un gardien ou un jardinier. Et la plupart des réunions d'associations de propriétaires tournent autour de la nécessaire maîtrise de la réglementation sociale, comme n'importe quel patron de PME. « Mais c'est bien de cela qu'il s'agit : pour tenir un château, il faut désormais être gestionnaire », avance Jean de Lambertye, président de La Demeure historique, association qui réunit 3 000 adhérents, propriétaires de châ-

teaux, manoirs privés, abbayes ou hôtels particuliers.

Depuis qu'elle a repris l'immense demeure familiale de Miromesnil, en Seine-Maritime, dans laquelle naquit Guy de Maupassant, les journées de Nathalie Romatet semblent n'avoir jamais de fin. Les saisons s'écoulent, à peine coupées par quinze jours de vacances. « J'adore ma vie, mais si on n'a pas vraiment envie et si l'on n'est pas passionné, il ne faut pas se mettre cela sur le dos », tranche-t-elle.

Pour bénéficier d'incitations fiscales, il a fallu ouvrir le domaine, faire visiter son salon les jours d'été, prévoir des accès aux normes. Sous l'œil interrogatif de certains membres de sa famille, Nathalie Romatet a même transformé les anciennes chambres des grands-parents en chambres d'hôtes.

Certains organisent des concerts ou « plantent » de l'art contemporain dans

leur parc, d'autres encore louent leur salle de bal pour des mariages. À Vaux-le-Vicomte, les Vogüé organisent des somptueuses soirées aux chandeliers, les soirs d'été. « Dans ce milieu, l'idée a toujours été que pour vivre heureux, il fallait vivre caché. Ouvrir les grilles, c'est une révolution », analyse Annie Gondras, qui vient de rédiger un ouvrage sur la valorisation touristique des demeures historiques (éditions L'Harmattan).

L'idée, pour tous, est de continuer tant que l'on peut. Car l'aventure ne manque pas de panache. Qu'importe « l'extérieur », qui vous envie autant qu'il vous plaint. Qu'importe l'impression de faire partie d'un monde passé qui saisit toujours les plus jeunes, un jour ou l'autre. La beauté du job, si tant est que le mot soit adéquat, existe. « Il faut en avoir une vision spirituelle, avec une foi dans l'avenir et un respect du passé », résume Charles-André de Brissac, qui a repris en 1988 le château familial de Brissac, situé dans le Val de Loire. À 50 ans, il jure ne mettre aucune pression sur ses quatre enfants. Mais il le dit : « Vendre à un investisseur, j'en serais malade. »



Le château de Miromesnil, en Seine-Maritime, dans lequel naquit Guy de Maupassant.

## QUI ACHÈTE LES CHÂTEAUX ?

« Le profil type de l'acheteur, c'est la personne de 55 ans, explique l'agent immobilier Gonzague Le Nail. Mis en vente par l'Armée du salut, qui en avait hérité en 1939, le château de Radeport (27) vient ainsi d'être racheté par un couple russe. Dans les années 2000, beaucoup d'Anglais ont acquis des biens, notamment en Dordogne. Mais ce mouvement d'achat par des étrangers semble marquer le pas.

## 44 000 monuments

sont protégés en France au titre des monuments historiques.

La moitié appartient à des propriétaires privés (particuliers, associations, entreprises...) soit 22 000. Parmi ces derniers, entre 5 000 et 6 000 seraient des châteaux ou manoirs de famille transmis par voie de succession.

## CE QUE DIT LA LOI

Afin d'encourager l'ouverture au public, la législation permet au propriétaire d'un bien classé ou inscrit qui ne dispose pas de recettes suffisantes de verser certains frais de son revenu global à hauteur de 300 €, et la demeure est ouverte à la visite au moins 40 jours par an. Le bénéficiaire de 50 %, si elle n'est pas ouverte.

## Éric Mension-Rigau : « Les Français restent fiers de leurs châteaux, symboles d'élégance »

Professeur d'histoire contemporaine à l'université Paris-Sorbonne (Paris-IV), Éric Mension-Rigau est spécialiste dans l'étude de l'aristocratie, de la noblesse et des élites. Il a publié plusieurs ouvrages, dont *Les Châteaux de famille, une élégance française* (éditions Le Chêne, 2007).

**LE FIGARO.** – Les familles de châteaux forment-elles un monde à part ?  
**ÉRIC MENSION-RIGAU.** – Elles évoluent, en général, plus lentement que les autres. On y divorce, par exemple, un peu moins qu'ailleurs. Les familles nombreuses ne sont pas rares et l'idée de transmission reste fondamentale. Nombre de châteaux

ont été transmis de père en fils ou fille depuis plusieurs siècles, jusqu'à aujourd'hui. Bien après la Révolution, ces propriétaires ont maintenu, dans la pratique, un droit d'aînesse, de manière implicite. Ils se sont évertués à transmettre le château au fils aîné. Ils ont progressivement introduit des logiques de compensation pour les autres enfants, leur transmettant un appartement ou une autre maison. Mais ce modèle, qui implique une bonne entente entre frères et sœurs, tend à disparaître.

**Pourquoi de nombreux châteaux sont-ils à vendre ?**  
Le marché répond aux codes de la crise. Il

est donc normal que l'on en trouve plus à vendre, puisqu'il y a moins d'acheteurs et sans doute davantage de vendeurs. Mais le contexte de fragilisation n'est pas qu'économique. Les mentalités ont bougé, dans ce milieu comme ailleurs. Beaucoup de propriétaires de 75 ou 80 ans continuent à vivre en cherchant à maintenir l'atmosphère de leur enfance. À la génération suivante, c'est la rupture.

**Qu'est-ce qui a provoqué cette rupture ?**  
La grande révolution des familles a été le travail féminin. Pendant des siècles, les châtelines n'ont eu d'autre emploi que celui de faire vivre le domaine. Aujourd'hui, elles ont une vie professionnelle, ce qui conditionne nombre de changements. Elles privilégient la ville, ne veulent plus habiter sur place. Pour elles, partir en vacances, c'est aller quinze jours en Corse pour se reposer, mais pas ranger la maison et s'attaquer à la restauration du parc. Elles ont deux, trois ou quatre enfants, un travail, et ne savent plus où caser, dans leur emploi du temps, la gestion du château familial. Or, ces maisons ne sont pas conçues pour être habitées une semaine à Noël et à Pâques.

Il faut y aller très régulièrement - la litane des travaux et des problèmes à régler l'impose - et y séjourner une partie de l'été. Lorsque tout devient trop lourd, on est tenté de tout lâcher.

**Quels rapports les Français entretiennent-ils avec les châtelines ?**  
Au XIX<sup>e</sup> siècle, les propriétaires de grandes demeures étaient la noblesse ou la bourgeoisie enrichie par l'industrie. Le regard porté sur eux était le regard classique, pas forcément négatif d'ailleurs, que l'on portait sur les élites dirigeantes. Aujourd'hui, la donne a changé. Ce qui pose problème est la grande richesse, que les Français supportent de moins en moins bien, d'autant qu'elle n'est pas touchée par la crise. Or, elle n'est plus l'appanage des châtelines. Beaucoup ont ouvert leurs grilles. Leurs demeures et leurs parcs se visitent. Les visiteurs constatent qu'il faut beaucoup de travail et d'énergie pour entretenir ce patrimoine historique. Les châtelines sont un symbole de l'élégance française : pour la plupart des Français, ils sont un sujet d'envie relatif, mais surtout de fierté. ■

PHOTOS RECUEILLIES PAR C. B.

**LES MATINS**  
Marc Voinchet et la Rédaction  
6h30-9h du lundi au vendredi  
Retrouvez le coup de coeur culture de Sébastien Le Fol du Figaro chaque mardi à 8h50

LE FIGARO franceculture.fr