

Destination

TEXTE : LAURENT BLANCHON (SAUF MENTION) / PHOTOS : JOËL DAMASE (SAUF MENTION)

Le prix de la vie de château

Loin de la noblesse d'antan dont ils n'ont gardé parfois que le nom, la majorité des châtelains d'aujourd'hui se débattent avec leur demeure. Face à des charges qui explosent, ils n'ont d'autre choix que de générer des revenus, au moins pour financer l'entretien courant et parer à l'urgence. Enquête en Auvergne.

Destination



■ CHÂTEAU DE CHAZERON (LOUBEYRAT, PUY-DE-DÔME). La seule réalité de ce château, affirme sans état d'âme son propriétaire Raphaël Bruny, « est de le transformer en commerce touristique, en prenant garde de ne pas dénaturer les lieux. Sauf que je suis architecte, et pas professionnel du tourisme ».

R

aphaël Bruny se souvient précisément de sa première visite à Chazeron. Des tours en ruine au milieu d'un pré : l'image l'a frappé. La forteresse, érigée autour du XI^e siècle à Loubeyrat, non loin de Châtel-Guyon (Puy-de-Dôme), est restée dix siècles entre les mains d'une même famille ; il n'en a fallu qu'un seul pour la dépecer. Transformé en prison en 1944, classé aux Monuments historiques le 2 juin 1944 par un fonctionnaire éclairé puis racheté par l'État, le château a été définitivement pillé par ceux qui étaient censés le garder... « *Jusqu'à l'arrivée de mon père, Roger Bruny, et de son associé, Michel Mange-matin.* » C'était en 1965, Raphaël n'avait que six ans. « *Nous avons emménagé dans la loge du gardien, chauffée d'un unique poêle à Kerdane ; mes parents m'ont envoyé trois ans en pension, le temps de rendre les lieux habitables.* » Architecte respecté dans la région, Roger Bruny s'est attelé au sauvetage de Chazeron, a créé une association pour percevoir des financements, s'est attaché à redonner vie au château, avec un mobilier et des créations contemporaines. Puis il l'a ouvert à la visite. « *Sauf qu'on ne venait pas dans une forteresse médiévale pour voir du Rolf Dürig ou du Le Corbusier, et ça, mon père a peiné à le comprendre* », raconte Raphaël Bruny. Des vingt livres d'or qu'il a conservés, « *douze sont, confie-t-il, truffés d'insanités* ».

Rêve et cauchemar

Roger Bruny est toujours gérant de la SCI qui gère Chazeron, mais c'est désormais son fils, architecte lui aussi, qui tient la barre du navire. Pour enrayer la désaffection du public, il a lancé, il y a treize ans, une chasse au trésor costumée qui fait le bonheur des adultes et des enfants, et poursuit avec sa sœur, Isabelle, les locations de salles qui lui rapportent 50 000 à 60 000 euros chaque année. « *Tout juste de quoi couvrir les charges.* » Chazeron fut son terrain de jeux, gamin. Puis, dans ses études d'architecture, un fabuleux outil de formation ; il lui a d'ailleurs consacré une thèse. Aujourd'hui, le château hante ses nuits. « *J'en rêve fréquemment ; je le vois s'effondrer entre les deux tours, et mon père piétiner les ruines, en tentant de les remonter, pierre par pierre, et en me disant : "N'aie crainte, on va y arriver".* » La seule réalité de ce château, affirme-t-il sans état d'âme, « *est de le transformer en commerce touristique, en prenant garde de ne pas dénaturer les lieux. Sauf que je suis architecte, et pas professionnel du tourisme* ».

Destination

Les charges, abyssales. Les travaux, gigantesques. Les mauvaises surprises, nombreuses. Et des émotions fortes... L'histoire de Chazeron symbolise à elle seule l'aventure que représente, au 21^e siècle, la reprise d'un château. Ce peut être « *du bonheur, des joies énormes et une grande passion* », comme l'exprime Bruno du Fayet de La Tour, propriétaire du château de la Vigne à Ally (Cantal). Mais aussi des tracas et, comme le concède Véronique Bouët-Willamez, propriétaire du château de Portabéraud à Mozac, près de Riom (Puy-de-Dôme), « *des instants de profond découragement* ». Oublions les images d'Épinal : tous les propriétaires de châteaux ne sont pas des millionnaires, affables rentiers qui, entourés de domestiques, mènent grand train et collectionnent les voitures dans les écuries. Président depuis deux ans de la Route historique des châteaux d'Auvergne, Emmanuel Pénicaud est formel : « *Pas un des propriétaires en Auvergne n'a aujourd'hui la fortune suffisante pour assurer l'entretien et la restauration de son bien.* »

1,5 million d'euros engloutis

Pas même Claude Aguttes, célèbre commissaire-priseur parisien, qui s'est épris du château de Tournœl, près de Volvic (Puy-de-Dôme), qu'il a racheté en 2000 pour 300 000 euros. Le site internet du château égrène les travaux réalisés depuis. L'homme y a englouti 1,5 million d'euros. Pour défiscaliser? L'intéressé en rit. « *La perspective d'une défiscalisation, à la rigueur, vous permet de convaincre votre femme, et encore!* [Lire notre encadré « *Quels avantages fiscaux?* », NDLR.] *Les réductions d'impôts ne vont pas payer les murs qu'on remonte.* » Pour lui, un château est une chance, rien qu'une chance, « *celle de contribuer à la rénovation d'un monument qui a appartenu à Philippe Auguste, celle de venir chaque week-end y passer quelques heures* ». Avec trois études à Neuilly, Drouot et Lyon, 30 collaborateurs et quelque 36 millions d'euros d'œuvres d'art et d'objets de collection dispersés en 2011, Claude Aguttes dirige une des toutes premières sociétés de vente aux enchères en France. « *Un métier qui me fait bien gagner ma vie* », comme il dit. Ça aide.



Défiscaliser? Ça vous permet, à la rigueur, de convaincre votre femme. Et encore...

■ CHÂTEAU DE LA VIGNE (ALLY, CANTAL). « *Ici, confient ses propriétaires Bruno et Anne du Fayet de La Tour, nous avons l'impression d'avoir vécu une vie en dehors du temps. Ces vieux murs nous donnent du recul par rapport aux gens et aux événements, on a l'impression qu'ils nous tiennent à l'abri.* »

Destination

En 1973, Bruno du Fayet de La Tour avait un emploi dans un bureau d'études et une vie bien réglée dans la capitale. Lui et son épouse Anne ont tout quitté pour emménager dans le Cantal, au château de la Vigne. Bruno avait alors 32 ans. « *Le château est dans ma famille depuis des siècles, justifie-t-il. Mes parents sont les descendants du seigneur Marquès de Scorailles, le bâtisseur.* » C'était, pour lui, le début d'une aventure qui se poursuit encore, près de quarante ans plus tard. « *Je ne pouvais pas faire vivre cette demeure par ma propre situation. Nous avons donc cherché à développer les visites guidées que ma mère avait lancées et avons ouvert trois chambres d'hôtes.* » Bruno a retrouvé du travail à Aurillac. Responsable pendant vingt ans d'un service de développement économique, il a tout donné au château. Par nécessité financière, il a toujours privilégié ce qui pouvait être rentable, jusqu'à sacrifier le confort de sa propre famille. « *Sur TF1 et devant la France entière, mon épouse s'était plainte qu'on avait restauré les peintures murales de la chapelle gothique avant même de nous aménager une cuisine.* »

Les pieds du lit attachés

Au château des Martinanches, imposante demeure seigneuriale nichée dans un vallon près de Saint-Dier-d'Auvergne, les quatre cinquièmes du château ne sont pas chauffés l'hiver. « *Il fait dans les chambres un froid cru, comme on dit dans le Jura* », souligne Marie de Cadier de Veauce, qui recouvre les meubles fragiles d'une couverture. Elle et son époux naviguent, l'hiver, entre un petit appartement aménagé dans les 3 600 mètres de surface bâtie et « la Loge », une suite rarement louée hors saison. « *On passe 10 000 litres de fioul chaque année* », calcule Joseph Durye, propriétaire du château du Riau à Villeneuve-d'Allier (Allier). *Et encore, on ne chauffe que certaines pièces. Et à 17°C.* » Un litre de fioul coûtait 14 centimes de franc en 1966. Il est aujourd'hui à 1 euro. 10 000 litres... 10 000 euros. Le plus incroyable est encore à Chazeron : « *Mes parents ont dormi pendant sept ans au premier étage d'un donjon qui menaçait ruine. Mon père avait attaché les pieds du lit à des câbles, eux-mêmes reliés par un savant système de poulies à une poutre. En cas d'écroulement, la poutre tombait, avait-il étudié, et en tirant sur les câbles, extirpait automatiquement le lit conjugal de l'effondrement!* ».

LES MARTINANCHES (Puy-de-Dôme)

« *Ma femme m'a donné trois ans.* »

Quand ils ont emménagé dans un petit appartement du château des Martinanches (Saint-Dier-d'Auvergne, Puy-de-Dôme), Marie et Arnaud de Cadier de Veauce ont disposé des bassines sous chaque fuite d'eau. Agriculteur dans l'Allier, l'homme a hérité de la propriété en janvier 2004, après trois longues années de discussions avec ses frères et sœurs et l'intervention d'un médiateur. « *C'était pour moi une échappatoire, je ne supportais plus cette agriculture "bruxellisée" qui nous payait pour entretenir le paysage.* » Sa grand-mère, avant lui, avait vendu tous ses

« La gestion d'un château est une entreprise comme une autre. »

biens pour conserver le château, jusqu'à y aménager trois appartements qu'elle louait pour payer les factures. Et son père l'avait tant bien que mal maintenu en état. « *Mon épouse ne partageait pas vraiment cette aventure.* » D'où l'ultimatum... qu'il a respecté. Dans cette demeure seigneuriale du XVI^e siècle classée aux Monuments historiques en 1968, Arnaud de Cadier de Veauce n'avait d'autre choix que de créer son propre emploi. « *La gestion d'un château est une entreprise comme une autre.* »

Dès 2005, il ouvrait deux chambres d'hôtes. Bricoleur, l'homme a assuré la majeure partie des travaux. « *Le fait de ne pas être riche*

■ CHÂTEAU DES MARTINANCHES (SAINT-DIER-D'Auvergne, PUY-DE-DÔME). Arnaud de Cadier de Veauce (en haut) était agriculteur dans l'Allier avant d'hériter de la demeure qui est dans sa famille depuis 1918. Là, lui et son épouse, Marie, se sont créés leur propre emploi.

« On passe 10 000 litres de fioul par an. Et encore, on chauffe à 17°C. »



Destination

Côté restauration, on pare souvent au plus urgent. Les châteaux dictent leurs priorités. Ghislaine Durye aimerait tant redonner à ses jardins leur configuration de 1823, telle qu'elle est décrite dans un plan retrouvé, entre autres trésors dont des parchemins du XIII^e siècle, dans les riches archives du Riau. Las! En 2009, le couple a dû conforter une des deux tours qui menaçait de ressembler à Pise. Facture : 86 000 euros, dont 20 000 à la charge des propriétaires. Et la grange aux dîmes, unique en France avec ses colombages, ses briques polychromes et surtout cette charpente datée de 1584, voit sa base de sablières s'effondrer. Un nouveau coup dur. « *Nous attendons les devis; le bâtiment est exceptionnel, nous espérons que les subventions le seront aussi* », murmure Joseph Durye. Sans grande conviction.

Le prix d'une toiture

La plantation à l'identique d'une charmille de 75 mètres, avec 30 charmes branchus, 320 charmes en touffes, 48 noisetiers dans un jardin inscrit : 50 000 euros. La réfection d'une allée de 300 mètres bordée de tilleuls : 8 000 euros. La toiture complète du château des Martinanches : 200 000 euros... Dans ces logis inscrits ou classés, soumis à l'autorité des architectes des Bâtiments de France, les factures s'envolent. Bien sûr, les travaux sont aidés. « *Sans l'État, et les collectivités, on n'y arriverait pas* », tient à souligner Véronique Bouët-Willamez. Si, toutes collectivités confondues, le niveau d'intervention publique peut atteindre 80 % du montant des travaux, nombre de propriétaires regrettent une diminution sévère des budgets. A tort? Malgré nos demandes répétées, la direction régionale des affaires culturelles ne nous a pas communiqué les chiffres. « *Les opérations de travaux sur les monuments historiques en péril, les mises en sécurité et les mises hors d'eau sont retenues en priorité dans le cadre de l'établissement du budget de l'État* », commente simplement Marie-José Carroy-Bourlet, conservateur régional des Monuments historiques. L'instruction des dossiers est lourde¹.

1. Visite de l'architecte des Bâtiments de France et examen des désordres afin de définir s'il s'agit de travaux d'entretien, de réparations ou d'investissement (les procédures sont différentes, et les délais également), constitution d'un dossier de demande de subvention avec un certain nombre de pièces demandées suivant la nature des travaux (diagnostic, étude, parti de restauration choisi, autorisation de travaux, plan de financement), etc.



■ **CHÂTEAU DE CONROS (ARPAJON-SUR-CÈRE, CANTAL).** « *Je n'ai pas de fortune, mais j'ai du temps* », aimait à répéter Alain Mangon. Patiemment, pièce après pièce, la famille Mangon a rénové pendant quarante ans les quatre étages du château, tout en assurant l'entretien courant, l'ouverture au public et l'animation artistique et culturelle. Alain Mangon a 80 ans, et aucun des trois enfants, pour l'heure, ne veut prendre le relais.

« La liste d'attente pour obtenir une subvention est non négligeable. »

Destination

« *Et la liste d'attente pour obtenir une subvention est non négligeable* », concède madame le conservateur, qui précise : « *Beaucoup de propriétaires privés préfèrent alors obtenir la défiscalisation de leurs travaux.* » Pour sa part, le conseil général du Puy-de-Dôme a consacré des sommes importantes aux châteaux privés : 32 000 euros en 2009, 16 000 en 2010 et un peu plus de 93 000 en 2011. Mais il n'intervient jamais au-delà de 10 % du montant des travaux.

Terrain à lotir

Pour faire face, les propriétaires n'ont d'autre choix que de trouver des recettes. Geneviève de Pusy La Fayette, descendante du célèbre marquis, et son mari Michel ont passé quarante ans à restaurer le château de Vollore, ses 22 chambres et ses 14 salles de bains. « *Nous sommes dans une logique de conservation, pas de commerce, soulignent-ils à nos confrères de La Gazette de Thiers². Ce château doit être autosuffisant, sinon, c'est la vente.* » 2 000 visiteurs se pressent chaque année aux grilles de Vollore. « *Encore faut-il assurer la promotion et la communi-*

tion, payer les adhésions dans les agences locales de tourisme pour qu'ils parlent de vous, éditer des dépliants, envoyer des mailings aux clubs du troisième âge et aux comités d'entreprise, actualiser le site internet énumère Jocelyne Passefons, qui assure seule, ou presque, la gestion du château d'Auzers, et tout ça n'est pas gratuit. » Aménager des chambres d'hôtes et louer des salles de réception pour des mariages ou des séminaires constituent deux autres solutions de financement, adoptées notamment par les châteaux de Saint-Saturnin et des Martinanches [lire nos encadrés]. Au château de Portabéraud, les recettes (location de salles et quelques centaines de visites) financent les charges fixes. Mais pour lancer des travaux de restauration de sa « folie » qui date du XVIII^e siècle — toiture du petit logis, statuaire, ferronneries, chapelle —, Véronique Bouët-Willamez n'a eu d'autre choix que de se séparer d'une partie de la propriété pour la vendre en terrains à lotir... « *Alors qu'on s'est battus bec et ongles durant trois ans contre une expropriation.* »

2. La Gazette de Thiers, mercredi 13 juillet 2011.

■ **CHÂTEAU DU RIAU (VILLENEUVE-D'ALLIER, ALLIER).** Joseph et Ghislaine Durye, propriétaires, puisent chaque année un peu plus dans leurs réserves pour financer le domaine. « *La génération d'après, c'est sûr, devra changer d'échelle.* »

© Vincent Joffre



Séduit par la beauté rude du château

ESPLANTAS (Haute-Loire)



■ Château d'Esplantas (Haute-Loire).

Dominique Servant fait visiter son château tous les étés, ce qui lui permet de déduire le montant des travaux de ses impôts sur le revenu. L'occasion, aussi, de partager une passion.

Dominique Servant ne se rêvait pas en châtelain. « *Nous cherchions une résidence secondaire, avec mon épouse* », se souvient-il. Mais la beauté rude du château d'Esplantas allait en décider autrement. En 1985, il achetait, à Saugues (Haute-Loire), cette majestueuse propriété détenue pendant plusieurs siècles par la famille de Mercœur, qui donna de grands personnages à la France comme Odilon de Mercœur, évêque de Mende de 1249 à 1274, et le non moins célèbre saint Odilon de Mercœur, abbé de Cluny, qui fut à l'origine de la fête des Morts et de la trêve de Dieu (Lire *Massif central* n° 94).

Le château était en piteux état, le toit dévasté, les fenêtres déchiquetées par les vents, les pierres marquées des blessures du temps. Il fallait être amoureux des vieilles pierres et de l'histoire du Gévaudan pour se lancer dans une pareille folie. L'enjeu était de taille : conserver le passé de la demeure tout en mettant en valeur le charme des lieux. Il était nécessaire d'abattre les cloisons disgracieuses, de retrouver les volumes d'origine, de reproduire à l'identique les parties trop abîmées. Vingt-cinq ans auront été nécessaires pour que le château fasse bonne figure. Vingt-cinq ans de privations, de travail, d'acharnement. « *Je ne connais aucun aéroport* », admet Dominique Servant, qui n'a jamais pu voyager. Car toutes ses économies ont été mangées par la demeure millé-

naire. Certes, le châtelain a moins souffert que certains propriétaires de demeures historiques. Professionnel libéral, il a pu consacrer des sommes conséquentes à la rénovation d'Esplantas. La restauration du donjon de style Philippe Auguste lui a ainsi demandé la bagatelle de 70 000 euros sur deux ans. Mais c'est le corps de logis qui a coûté le plus cher, avec l'intervention d'entreprises spécialisées. « *Financièrement, c'est un gouffre, mais c'est un investissement sur la durée. Il ne faut pas se lancer dans une pareille restauration si on n'a pas quelques moyens.* »

« Financièrement, c'est un gouffre, mais c'est un investissement sur la durée »

Inscrit aux Monuments historiques, le château bénéficie de subventions représentant 10 % du coût des travaux. « *Des sommes modestes* », déplore le propriétaire d'Esplantas. Mais heureusement, le château est ouvert à la visite chaque été, pour les Journées du patrimoine et quelques jours fériés, ce qui permet de déduire la totalité des travaux de l'impôt sur le revenu. En revanche, les 500 entrées ne rapportent rien, elles ne financent même pas le guide et la promotion ! Simplement, souligne Dominique Servant, « *l'occasion de partager une belle passion avec le public* ». ■ **V.F.**

Destination

Ainsi va la (vraie) vie de château. « *Le regard émerveillé des visiteurs nous redonne du courage pour dix ans* », nuance Ghislaine Durye. Ailleurs, confie-t-elle, « *je me serais sans doute ennuyée* ». Véronique Bouët-Willaumez confirme : « *Voir Portabéraud illuminé, l'été, avec des bougies partout et du monde dans les jardins est mon plus grand bonheur.* » Pour la grande majorité d'entre eux, l'ouverture à la visite n'est pas qu'une obligation fiscale. Les châtelains d'aujourd'hui aiment partager. Et voudraient voir leurs efforts se prolonger. « *Une vie ne suffit pas, soupire Bruno du Fayet de La Tour, j'en voudrais volontiers une seconde, au moins pour voir la restauration des peintures murales de la salle de justice, qui datent du XVI^e siècle.* » Véronique Bouët-Willaumez, elle, dit « *avoir fait une croix sur l'ambition d'aller au bout* ». « *L'essentiel, pour ne pas céder au découragement, affirme-t-elle, est de sentir qu'on progresse.* » C'est pourquoi la transmission est pour eux une obsession là où elle était une simple formalité, hier, avec le droit d'aînesse et la prime au garçon.

D'autres choses à vivre

« *Comment demander aux enfants de consacrer leur vie à affronter les énormes difficultés liées à nos demeures ?* » Chez Alain et Maud Mongon, poser la question, c'est obtenir la réponse. Les propriétaires du château de Conros (Cantal) sont résignés : aucun de leurs trois garçons n'est, pour le moment, disposé à reprendre cette majestueuse demeure médiévale habitée depuis le XIII^e siècle et dans la famille de Maud depuis 1556. « *Que voulez-vous, confient-ils, l'un travaille dans le monde entier dans le secteur des parcs de loisirs et d'attractions, il est l'un des créateurs du parc Astérix ; le deuxième poursuit une brillante carrière dans les ressources humaines, il a été élu DRH de l'année il y a trois ans ; le dernier est président d'une société à Singapour.* » Et de conclure, dans un soupir : « *Ils ont bien d'autres choses à vivre.* » Alain et Maud avaient repris le château en 1971. Conros était alors abandonné et dans un triste état. « *Nous avons d'abord été pris pour des Parisiens farfelus, puis vite reconnus par tous comme des travailleurs enthousiastes !* ». Ingénieur, membre de l'académie des technologies, Alain Mongon, avec l'aide de son épouse, de ses enfants et d'entreprises locales, s'est attaché, sous la conduite des architectes des Bâtiments de France, à retrouver le château médiéval dont les murs et les plafonds étaient dissimulés derrière quatre siècles de plâtre. Un travail de quarante ans ! (Suite page 49)

Destination

Quels avantages fiscaux ?

Quels sont les avantages fiscaux pour les détenteurs de biens classés ou inscrits aux Monuments historiques ? Pour répondre à cette question, *Massif central* a interrogé Isabelle Butelot, avocate spécialisée au sein du département « droit fiscal » du cabinet Fidal, à Clermont-Ferrand. « *Le régime spécifique des immeubles historiques permet en premier lieu à leurs propriétaires de déduire l'intégralité des charges qu'ils supportent sur ces biens pour le calcul de l'impôt sur les revenus, en les imputant en priorité sur les revenus fonciers s'il en existe (cas de l'immeuble ouvert à la visite) et, le cas échéant, sur le revenu global du foyer, et ce, sans limitation de montant, explique Isabelle Butelot. Ce régime est toutefois subordonné, depuis 2009, à la condition de conserver le bien pendant au moins quinze ans, de le détenir directement ou par l'intermédiaire d'une société familiale (SCI) et de ne pas le mettre en copropriété.* »

En matière d'impôt sur la fortune, en revanche, « *il n'existe pas de règle particulière : le bien doit figurer dans le patrimoine taxable pour sa valeur vénale, celle-ci devant toutefois tenir compte des contraintes particulières dont ces biens sont grevés* ». En d'autres termes, au sujet de l'ISF, l'institution fiscale est plutôt clémente vis-à-vis des propriétaires.

Autre avantage fiscal : « *L'immeuble historique peut, sous certaines conditions engageant les héritiers ou donataires¹, être totalement exonéré de droits de succession et de donation.* »

Quant aux conditions d'exonération de la taxe sur la plus-value, en cas de revente du bien, « *elles sont plus restrictives depuis le 1^{er} février 2012, souligne l'avocate. L'exonération totale de taxe sur la plus-value intervient désormais après trente ans de possession, contre quinze ans auparavant.* » ■

1. Notamment une convention avec les ministres prévoyant les modalités d'accès au public et les conditions d'entretien des biens..

SAINT-SATURNIN (Puy-de-Dôme)

« *Je travaille plus ici que chez Michelin !* »

Emmanuel Pénicaud en sourit ! En quatre jours, lui qui était membre du collège des directeurs chez le manufacturier clermontois a démissionné pour reprendre, avec son épouse, le château de Saint-Saturnin (Puy-de-Dôme). C'était en 2006, il avait alors 54 ans. « *Nous cherchions une petite maison pour aménager des chambres d'hôtes*, explique-t-il on ne peut plus sérieusement. *Nous sommes venus ici par curiosité, le coup de cœur a fait changer notre projet d'échelle.* » Ce château a été construit au XIII^e siècle

par la famille de La Tour d'Auvergne. Pillé après la Révolution, investi au XIX^e siècle par l'orphelinat d'une congrégation de sœurs, inoccupé à leur départ durant vingt ans dans les années 1970, il a

souffert dans son histoire contemporaine. Toute l'ambition d'Emmanuel Pénicaud est de lui rendre son lustre d'antan. Cinq chambres d'hôtes ont été aménagées (sur 650 mètres carrés), quatre des cinq salles de bains ont été rénovées (la dernière le sera l'an prochain), « *toujours en cherchant à retrouver l'environnement médiéval pour le marier au confort moderne* ».

Le défi a un prix : 50 000 euros par salle de bains, dont une petite partie subventionnée par les pouvoirs publics ! Mais ça paie. Saint-Saturnin a vendu 630 nuitées en 2011, ce qui représente 56 % d'occupation pour une moyenne de nuitée à 209 euros hors taxe. Soit 50 % des revenus du château. 40 % des revenus sont apportés par les réceptions, séminaires et mariages — 20 sont programmés

en 2012, pour une moyenne de 4 000 euros par mariage. 450 mètres carrés de salles sont affectés à cette activité. Enfin, les 10 % restants proviennent des visites — 5 000 visiteurs en 2011, « *qu'il faut développer mais sans trop, pour ne pas perturber nos hôtes* », estime Emmanuel Pénicaud. Le château emploie deux personnes à temps plein et occupe 2,5 emplois saisonniers. Les charges salariales constituent le premier poste de dépenses (environ 100 000 euros). Viennent ensuite l'énergie (6 000 euros d'électricité, 10 000 euros de chauffage) et les impôts fonciers (6 000 euros).

630 nuitées à l'année, pour un rapport unitaire de 209 euros hors taxe, Emmanuel Pénicaud est dans ses objectifs.

Le total des charges, aux environs de 200 000 euros, est couvert par les recettes, qui atteignent 250 000 euros. Au-delà de l'entretien, qui réserve chaque année des surprises, Emmanuel Pénicaud s'est engagé dans deux chantiers importants, pour la restauration des murs (4 millions d'euros) et des jardins (1,5 million d'euros). Il reçoit pour cela le soutien de l'État, de la Région et du Département. « *Et ce ne sont là que d'indispensables travaux de conservation.* » Emmanuel Pénicaud entreprend une recherche de mécènes qui s'annonce difficile.

« *Malgré les mesures fiscales, ce n'est pas dans la culture française.* » L'ancien cadre ne regrette rien. Il a pris, il y a deux ans, la présidence de la Route historique des châteaux d'Auvergne, s'investit dans les organismes touristiques locaux. « *C'est un travail prenant, mais gratifiant, et absolument passionnant.* » ■

■ **Château de Saint-Saturnin (Puy-de-Dôme).** Au XVI^e siècle, alors qu'elle hérite du château par filiation, Catherine de Medicis s'est rendue à Saint-Saturnin accompagnée de son fils, le roi Charles IX. La reine Margot y fera aussi étape. « *Richesse historique, site remarquable, proximité de Clermont-Ferrand... j'ai immédiatement senti le potentiel du lieu* », témoigne Emmanuel Pénicaud.





AUZERS (Cantal)

« Je compte sur toi, Christian. »

Au soir de sa vie, Georges d'Auzers a susurré ces mots à son fiston. Lequel fils a aujourd'hui 81 ans et les yeux rougis à l'évocation du souvenir. C'était quelqu'un, Georges d'Auzers. « On l'appelait monsieur le baron », se souvient Jocelyne Passefons, fille des fermiers de la propriété et qui œuvre aujourd'hui au château en cheville ouvrière dévouée. Bien qu'héritier, Christian enrage quand on l'appelle ainsi. « J'ai trop servi la République pour ces politesses d'un autre temps. » Maire pendant trente ans de

la commune qui porte son nom — « C'est dire si le destin de notre famille est lié à celui du village » —, Georges d'Auzers, qui était directeur national d'une grande compagnie d'assurances, a passé sa fortune dans son château, perdu dans le Cantal

quelque part entre Bort-les-Orgues et Mauriac. Érigée au ^{xiv}^e siècle puis remaniée au ^{xvi}^e, la bâtisse est dans la famille depuis l'origine. « Quand j'ai repris le château en 1981, raconte Christian d'Auzers, qui fut maire à son tour pendant dix-huit ans, nous n'avions d'autre choix, pour l'entretenir, que de développer les visites. » Un défi ! Dans cette campagne profonde, les routes jonchées de la boue déposée par les engins agricoles ont plutôt des allures de chemins. « Jamais vous n'amènerez un car chez vous », leur avait asséné l'office de tourisme d'Aurillac. Vexée,

Jocelyne est allée visiter le lendemain même tous les autocaristes de Clermont. « Et le surlendemain, on recevait par télécopie nos cinq premières réservations. »

Auzers accueille aujourd'hui 10 000 visiteurs chaque année, dont la moitié prennent le repas au château, servi par un traiteur. « Des recettes tirées du tourisme, on dépense tout, il ne reste rien », souligne Christian d'Auzers. Depuis 1990, il se consacre à temps plein au château, lui qui a couru le monde entier pour la Coface¹. « On a mis l'électricité par-tout, on a créé dix salles de bains, on a changé toutes les fenêtres en double vitrage, remplacé la toiture des deux tours qui avaient été décalottées suite à la tempête de 1999... » Christian d'Auzers n'en tire aucune fierté. Ni aucun revenu.

« C'est juste normal d'avoir donné ma part de travail à ce château qui nous dépassera tous. » Unique salariée, Jocelyne tient la maison, au four et au moulin entre ménage, comptabilité, réservations, vaisselle, visites guidées, secrétariat, communication, lessives... « Combien de temps je tiendrai, je ne sais pas », dit-elle, comme assignée d'une mission. Son mari, retraité, lui donne un bon coup de main. « S'il fallait payer du personnel, de toute façon, on ne s'en sortirait pas. » ■

1. Une société internationale d'expertise en gestion.

■ **Château d'Auzers (Cantal).** Visites guidées, nocturnes, assorties d'un repas... Christian d'Auzers parvient à attirer chaque année 10 000 visiteurs dans ce coin reculé du Cantal, notamment grâce au dynamisme de son unique employée, Jocelyne Passefons.

« Nous observons nos belles-filles »

À Auzers, Thierry d'Auzers, 49 ans, gérant de sociétés immobilières à Paris, reprendra le château. La succession est réglée depuis dix ans. « Et il en a les moyens », souligne son père Christian, beaucoup plus inquiet par la génération d'après : « Mon fils n'a que deux filles. Je n'ai rien contre les femmes, mais je ne voudrais pas que le nom d'Auzers disparaisse à jamais. » Au Riau, Ghislaine Durye commence à penser à la succession. « Nous avons trois fils et cinq petits-fils. Nous observons nos belles-filles. Ce château exige une vraie maîtresse de maison, qui aime la bâtisse, sinon, ce n'est pas la peine. » Portabéraud sera repris et bien traité par les enfants. Véronique Bouët-Willamez en est convaincue. « Ils ont grandi et vécu trop de choses ici pour s'en désintéresser. » À la Vigne, « nos enfants prendront les choses en mains, assure Bruno du Fayet de La Tour. Ce n'est pas leur préoccupation première, mais ils s'y mettront, j'en suis sûr. » Emmanuel Pénicaud a encore de beaux jours devant lui à Saint-Saturnin. Ses enfants savent que, dans environ dix ans, se posera la question de la transmission. Emmanuel Pénicaud ne veut rien leur imposer : « Ces demeures vous écrasent de tout leur poids, et de toute leur histoire. Ajoutez, dans certains cas, un héritage familial qui se transmet parfois depuis des siècles. Il faut, je vous l'assure, une solide personnalité et une forte détermination pour y faire face. Ce ne peut pas être un choix par défaut. »

Claude Aguttes, lui, est direct. « Si les contraintes sont trop lourdes, il faut vendre. » Héritage familial ou pas. « Pourquoi gâcher sa vie pour des ancêtres morts il y a trois cents ans... » Outre Tournouël, il a racheté un château à Argenton-sur-Creuse et un troisième dans le Berry. « Si mon fils le sent, il reprendra ; sinon, tant pis. » À 63 ans, le commissaire-priseur veut juste profiter de l'instant présent. ■

Destination

VOLCANS ET COMBRAILLES

- 1** • **Château Dauphin.** Forteresse XII^e-XV^e, six tours d'enceinte, habitée, richement meublée. Jardin potager. 62230 Pontgibaud. Tél. : 04.73.88.73.39.
- 2** • **Chazeron.** Forteresse militaire féodale XII^e-XIV^e transformée en résidence au XVI^e. 63410 Loubeyrat. Tél. : 04.73.86.65.42.
- 3** • **Cordès.** Château XV^e remanié à l'intérieur aux XVII^e et XVIII^e. Décors d'origine et mobilier d'époque. Jardin créé par Le Nôtre. 63210 Orcival. Tél. : 04.73.21.15.89.
- 4** • **La Batisse.** Château familial XIII^e-XVIII^e. Jardins réguliers remarquables, cascade, plan d'origine. Visite médiévale animée. 63450 Chanonat. Tél. : 0.875.27.12.63.
- 5** • **Murol.** Château médiéval XII^e avec deux chapelles. Pièces restaurées. Animations par comédiens. 63790 Murol. Tél. : 04.73.260.200.
- 6** • **Opme.** Logis XI^e à XVI^e flanqué de trois tours. Donjon carré. Beaux jardins réguliers clos. Musée du Général-de-Latre-de-Tassigny. 63540 Romagnat. Tél. : 04.73.87.54.85.
- 7** • **Pionsat.** Fermé à la visite pour cause de restauration. 63330 Pionsat. Tél. : 04.73.85.68.69.
- 8** • **Saint-Saturnin.** Château féodal XIII^e-XV^e, douves, remparts, chemin de ronde. Salle royale, charpente remarquable. 63450 Saint-Saturnin. Tél. : 04.73.39.39.64.
- 9** • **Tournoël.** Château fort de montagne de l'an mil au XV^e. Système défensif, beau décor intérieur. Restauré. 63530 Volvic. Tél. : 04.73.33.53.06.

LIMAGNES

- 1** • **Châteaugay.** Château XIV^e-XV^e au cœur d'un village vigneron. Donjon carré en basalte. 63119 Châteaugay. Tél. : 04.73.87.24.35.
- 2** • **Effiat.** Château XVII^e bâti sur un site du XIV^e et devenu École royale militaire. Parc. 63500 Effiat. Tél. : 04.73.63.66.76.
- 3** • **Hauterive.** Demeure d'agrément XVII^e-XVIII^e, parc, jardin potager, panorama, douves, glacière, cave... 63500 Issoire. Tél. : 04.73.89.22.77.

- 4** • **Parentignat.** « Le petit Versailles auvergnat ». Parc à l'anglaise. Collection de tableaux, mobilier d'origine. 63500 Parentignat. Tél. : 04.73.89.51.10.
- 5** • **Portaberaud.** « Folie » XVIII^e, demeure seigneuriale d'agrément. Chapelle au décor rocaille, grilles en fer forgé, jardins, statuaire. 63200 Mozac. Tél. : 04.73.38.57.79.
- 6** • **Randan.** Domaine royal XIX^e au cœur d'un parc paysager. Musée de la Chasse. 63310 Randan. Tél. : 04.70.41.57.86.
- 7** • **Villeneuve-Lembron.** Château XV^e ouvert toute l'année. Peintures murales XV^e et XVI^e. 63340 Villeneuve-Lembron. Tél. : 04.73.96.41.64.

MONTAGNES CANTALIENNES

- 1** • **Anjony.** Habité depuis 1430 par la même famille. Décors à fresques. 15310 Tournemire. Tél. : 04.71.47.61.67.
- 2** • **Auzers.** Habité depuis la même famille depuis le XV^e. Mobilier. 15240 Auzers. Tél. : 04.71.78.62.59.
- 3** • **Conros.** Majestueuse demeure habitée depuis le Moyen Âge. 15130 Arpajon-sur-Cère. Tél. : 04.71.63.50.27.
- 4** • **La Trémolière.** Exposition du bestiaire fantastique sur dix tapisseries d'Aubusson du XVI^e (audioguide). 15380 Anglards-de-Salers. Tél. : 04.71.40.05.72.
- 5** • **La Vigne.** Forteresse embellie au XVIII^e et meublée. Expos voitures miniatures et poupées du monde. 15700 Ally. Tél. : 04.71.69.00.20.
- 6** • **Le Cambon.** Château avec mobilier d'époque et jardins XVIII^e. Souvenir de Marie-Antoinette. 15310 Saint-Cernin. Tél. : 04.71.48.34.63.
- 7** • **Messilhac.** Joyau de la Renaissance dominant la vallée du Goul. 15800 Raulhac. Tél. : 04.71.49.55.55.
- 8** • **Pesteils.** Demeure seigneuriale XIII^e transformée aux XVII^e et XIX^e. Donjon de 40 mètres avec vue sur les monts du Cantal. 15800 Polminhac. Tél. : 04.71.47.44.36.

• **La Route historique des châteaux d'Auvergne.** L'association qui fédère les châteaux. Parc technologique de La Pardieu, 7, allée Pierre-de-Fermat, CS 20508, 63178 Aubière Cedex. Tél. : 04.73.29.49.61. Site : www.route-chateaux-auvergne.org/

- 9** • **Saint-Chamant.** Donjon XV^e entouré d'un vaste logis XVIII^e. Belle collection de tapisseries anciennes. 15140 Saint-Chamant. Tél. : 04.71.69.26.85.
- 10** • **Sedaiges.** Forteresse XV^e embellie au XVIII^e, plongée dans la vie quotidienne au XIX^e. 15250 Marmanhac. Tél. : 04.71.47.30.01.
- 11** • **Val.** Château XV^e, chapelle. Panorama sur le lac de Bort. Salles meublées, chemin de ronde. Charpente remarquable. 15270 Lanobre. Tél. : 04.71.40.30.20.

BOURBONNAIS

- 1** • **Avrilly.** Château XV^e et XIX^e. Parc de 100 hectares avec sept bassins. 03460 Trevol. Tél. : 04.70.42.61.13.
- 2** • **Billy.** Forteresse XII^e-XIV^e propriété des Bourbons jusqu'au XVI^e. Chemin de ronde, tours, donjon, maquette. 03260 Billy. Tél. : 04.70.43.51.51.
- 3** • **Chareil-Cintrat.** Château XV^e. Décor marqué par le seconde Renaissance française. Conservatoire des anciens cépages. 03140 Chareil-Cintrat. Tél. : 04.70.56.94.28.
- 4** • **Fontariol.** Manoir XV^e entièrement meublé sur trois niveaux. Potager, paysage, exposition. 03240 Le Theil. Tél. : 04.70.42.33.72.
- 5** • **La Palice.** Château familial XII^e, XIII^e, XV^e. Souvenirs historiques, chapelle gothique flamboyant. 03120 La Palice. Tél. : 04.70.99.08.51.
- 6** • **Le Riau.** Ensemble XV^e, XVI^e, XVIII^e entouré d'eau. Remarquable grange aux dîmes. 03460 Villeneuve-d'Allier. Tél. : 04.70.43.34.47.

HAUTE-LOIRE

- 1** • **Esplantas.** Château fort du Haut-Gévaudan. Donjon XIII^e. 43170 Saugues. Tél. : 04.71.77.31.19.
- 2** • **Lespinasse.** Château fort habité depuis le XI^e. Donjon carré XIV^e. 43100 Saint-Beauzire. Tél. : 04.71.76.82.12.

La route historique des châteaux d'Auvergne

LIVRAOIS-FOREZ

- 1** • **Aulteribe.** Château XV^e-XV^e, collection mobilières d'une exceptionnelle qualité. 63120 Sermentizon. Tél. : 04.73.53.14.55.
- 2** • **La Barge.** Château XII^e-XV^e. Chapelle et ses remarquables vitraux XVI^e, parc des XVII^e et XVIII^e. 63120 Courpière. Tél. : 04.73.53.14.51.
- 3** • **Busséol.** Imposant château féodal et royal XII^e, le Montségur d'Auvergne. Salle d'armes, meubles, jardin suspendu. 63270 Vic-le-Comte. Tél. : 04.73.69.00.84.
- 4** • **La Chassaigne.** Manoir XV^e-XVIII^e, jardins fleuris, scénographie « Cluny et le Moyen Âge » : la vie monastique dans des décors de l'époque. 63300 Thiers. Tél. : 04.73.80.59.08.
- 5** • **Les Martinanches.** Dix siècles d'histoire sont traversés dans cette demeure familiale habitée, meublée, avec douves et jardins réguliers. 63520 Saint-Dier-d'Auvergne. Tél. : 04.73.70.81.98.
- 6** • **Logis abbatial du Moutier.** Logis fortifié XI^e-XVIII^e d'une abbaye fille de Cluny. Beau décor et mobilier XVIII^e. Jardins clos au bord de l'eau. 63300 Thiers. Tél. : 04.73.80.27.31.
- 7** • **Mons.** Château XIII^e-XVIII^e, escalier d'honneur à l'italienne, grande cheminée Henri IV. Collection estampes XV^e-XVIII^e. Jardin baroque. 63220 Arlanc. Tél. : 06.26.31.89.30.
- 8** • **Montmorin.** Forteresse XII^e-XIII^e. Salle d'armes et chambre meublée Haute Époque. Musées, exposition. 63160 Montmorin. Tél. : 04.73.68.30.94.
- 9** • **Ravel.** Forteresse royale XIII^e. Frise héraldique d'origine, remaniée au XVIII^e. Nombreuses pièces. Parc. 63190 Ravel. Tél. : 04.73.68.44.63.
- 10** • **Vollore.** XII^e-XVII^e, demeure vivante des descendants de La Fayette. 63120 Vollore-Ville. Tél. : 04.73.53.71.06.



A lire

• **Des châteaux en Auvergne,** JACQUES RAFLIN (texte), JOËL DAMASE (photos), éd. Chamina, déc. 2011, 127 p., 20 euros. Château par château, leur histoire, leur singularité.

• **La route des châteaux d'Auvergne,** JEAN-PAUL GOUTTEFANGEAS ET RENÉ MONBOISE (texte), JOËL DAMASE (photos), éd. Ouest France, février 2012, 144 pages, 16,50 euros. Sept cartes... et six circuits.

Destination

INTERVIEW > Pierre Chassaingne

« La crise dope le marché des châteaux »

Président de l'agence immobilière Mercure, référence nationale dans la transaction de demeures de prestige, et lui-même propriétaire d'un château en Auvergne¹, Pierre Chassaingne analyse le marché régional.

Comment se porte le marché des châteaux en Auvergne ?

« La situation est contrastée. Il est peu dynamique dans le Cantal et la Haute-Loire. On vend deux, trois ou quatre châteaux par an dans le Puy-de-Dôme. C'est mieux dans l'Allier. C'est là où on trouve le plus grand nombre de biens, à des prix intéressants, le tout avec une plus grande proximité avec Paris. »

Combien coûte un château ?

« Sauf cas exceptionnels, en Auvergne, il faut compter entre 600 000 euros et 1 million d'euros². Mais on ne connaît le prix d'un château qu'une fois qu'il est vendu. »

Qui sont les acheteurs ?

« Avant 2008, c'étaient 50 % d'étrangers.

La crise les a touchés durement, même si on trouve encore quelques nouveaux riches des pays émergents, Russie, Chine, Indiens. À Lurcy-Levis (Allier), j'ai vendu un château à un Russe pour 2,2 millions d'euros. Mais ce sont surtout des propriétaires qui quittent la grande ville. Non loin de Saint-Pourçain-sur-Sioule (Allier), un Parisien s'est offert un manoir avec un parc de 2 hectares pour 550 000 euros : il venait de vendre un 80 mètres carrés à Paris... »

La crise a-t-elle ralenti le marché ?

« Non, elle a plutôt un effet positif. En période de crise, les gens se retranchent sur les valeurs sûres : l'or et la vieille (et belle) pierre... Et on a fait une bonne année 2011, les acheteurs ayant anticipé la réforme de la taxation sur les plus-values qui est entrée en vigueur le 1^{er} février dernier. » [Lire notre encadré "Quels avantages fiscaux".]

Craignez-vous une remise en cause de certains avantages fiscaux ?



« La France n'a pas de pétrole mais un patrimoine unique. L'État l'a compris. Les avantages fiscaux [50 à 100 % de réduction fiscale sur les charges afférentes à l'entretien d'un monument inscrit ou classé, NDLR] permettent d'entretenir ce patrimoine et encouragent sa restauration. Mais il est sûr qu'une année d'élection est toujours source d'incertitudes et d'inquiétudes. »

1. Le Cheix, à Neuville, Puy-de-Dôme.
2. D'après *La Montagne* (édition du jeudi 5 janvier), le château de Cordès (Puy-de-Dôme) est affiché à 2,975 millions d'euros ; celui de Chanonat, qui appartient à Valéry Giscard d'Estaing, à 1,6 million d'euros.

MUROL (Puy-de-Dôme)

Murol et ses 700 000 euros de chiffre d'affaires

Propriété de la commune depuis 1950, le château de Murol (Puy-de-Dôme) est géré depuis 2006 par la société privée Organicom, via une délégation de service public (DSP). « C'est le mode de gestion qui nous a paru le plus efficace », indique le maire de Murol, Sébastien Gouttebel. Cavaliers, archers, épéistes, spectacle nocturne en son et lumière, fauconnerie... Organicom, qui gère aussi les grottes de Jonas et la ferme Boinchoux, a installé entre les tours de ce château du XIII^e siècle un vrai produit d'animation touristique. Idéalement situé non loin du lac Chambon, Murol attire chaque année 100 000 visiteurs et génère un chiffre d'affaires de 700 000 euros, boutique comprise. « C'est 50 % du chiffre d'affaires global de notre société et 60 % de nos charges », souligne l'exploitant, Vincent Salesse, qui ne manque pas de rappeler les lourds investissements consentis par sa société pour sécuriser et aménager le site. « Six ans après avoir repris cette DSP, on va peut-être commencer à gagner un peu d'argent. » Quant à la collectivité, elle perçoit un loyer fixe et un pourcentage sur les entrées, soit quelque 90 000 euros par an. C'est 10 % de son budget de fonctionnement. « Cette somme est affectée au budget général de la commune, souligne Sébastien Gouttebel, et nous permet de lancer, tous les trois ou quatre ans, des programmes de restauration. »

À VISITER AUSSI

- **Mauzun.** Avec ses trois enceintes, ses vingt tours et ses 2 000 mètres de murailles, la forteresse de Mauzun (XIII^e siècle) est l'un des rares témoignages de la défense militaire au Moyen Âge. À noter : les fêtes médiévales les 4 et 5 août. Ouvert à la visite. Tél. : 06.70.10.22.29. www.chateaudemaun.fr/
- **Dauphin.** Du château Dauphin (XII^e siècle), d'architecture militaire, il reste le donjon et six tours. La demeure, située à Pontgibaud (Puy-de-Dôme), est habitée par les descendants de la famille de Moré de Pontgibaud, qui la possède depuis 1756. Le château abrite aussi le musée des Mines d'argent du canton de Pontgibaud. Ouvert à la visite. Tél. : 04.73.88.73.39. www.chateaudauphin.com/
- **Chalmazel.** Aux confins de la Loire et du Puy-de-Dôme, sur les hauteurs du haut Forez, le château du XIII^e siècle a résisté aux guerres féodales et gagné en décors à la Renaissance. Il abrite aujourd'hui cinq chambres d'hôtes et une bonne table d'hôtes. Ouvert à la visite. Tél. : 04.77.24.88.09.