



PAR M. PATRICE VIGNIAL,  
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION  
BIENVENUE AU CHÂTEAU

# L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DANS LES CHÂTEAUX PRIVÉS

*Les vingt dernières années ont vu se développer en France une activité touristique nouvelle : les chambres d'hôtes au château, forme originale d'hébergement dans des demeures privées.*

**DEPUIS LE XIXÈME SIÈCLE, LE TOURISME A VÉCU PLUSIEURS PHASES DANS SON DÉVELOPPEMENT, CORRESPONDANT À UNE ÉVOLUTION DE LA DEMANDE**

- Les premiers touristes, dans les années 1830-1850, entraînent la création d'hôtels (succédant aux anciennes auberges ou relais de poste) dans les Alpes ou certaines stations balnéaires telles que Dieppe ;

- le grand essor des bains de mer, entre 1880 et la première guerre mondiale, avec la construction des palaces (Deauville, Biarritz, Nice, Cannes) dont beaucoup subsistent encore (Negresco à Nice, Carlton à Cannes, etc.) ;

- les campings, avec l'arrivée du tourisme populaire à la fin des années 1930. Le camping, au début « sauvage », s'est progressivement structuré au cours des années 1950 ;

- les loisirs de masse organisés vers les pays de mer et de soleil à bas coûts de main-d'œuvre, dès les années 1960 ;

- les chambres d'hôtes chez les particuliers (Gîtes de France, 1955) inspirées des B&B britanniques, principalement en milieu rural et dans des structures plutôt modestes (chambres à la ferme).

## LES CHAMBRES D'HÔTES AU CHÂTEAU

C'est un phénomène nouveau et très original qui est apparu dans les années 1980 : il propose un hébergement de haut niveau dans les demeures jusque-là inconnues des touristes. Il est remarquable, parce qu'il correspond à la conjonction de deux mouvements qui



1880 vue intérieure d'une pension de famille sur la côte

se sont produits pratiquement d'une manière simultanée : une demande touristique nouvelle et le réveil des châteaux privés.

### • Une demande touristique nouvelle

Au cours des 30 dernières années, on a pu constater certaines évolutions qui ont eu des incidences sur le tourisme :

- **d'une part, un goût renouvelé pour la culture et le patrimoine.** Des associations, comme les VMF (Vieilles Maisons Françaises), association créée en 1958 qui regroupe, aujourd'hui, quelque 25 000 membres en France, ont contribué à sensibiliser le public au patrimoine bâti. Ceci s'est confirmé par les Journées du Patrimoine (1984) qui réunissent, désormais, chaque année, un nombre croissant de visiteurs de lieux qui sont, le reste du temps, souvent fermés au public ;

- **d'autre part, un intérêt nouveau en France,** qui se confirme depuis une dizaine d'années, pour les parcs et jardins, comme les Journées des Jardiniers, les Fêtes des Plantes à Courson ou à Saint-Jean-de-Beauregard, et, plus généralement, pour un tourisme vert, hors des



» sentiers battus, lié à la protection de l'environnement, à l'agriculture biologique, etc. ;

- **enfin, au-delà de ces deux tendances**, la recherche de loisirs et d'un mode de vie, dont l'authenticité et la variété rompent avec la dépersonnalisation et l'uniformité croissantes de l'univers urbain, sans omettre un besoin de plus en plus grand de convivialité.

• **Le réveil des châteaux privés**

Au moment même où les tendances nouvelles de la demande touristique se manifestaient, un autre phénomène nouveau est apparu : l'émergence des châteaux privés. En effet, les châteaux en France, depuis la Révolution, ont vécu une période où le faste et la gloire ont progressivement fait place à la décadence, voire à l'abandon :

- **jusqu'au XVIIIème siècle, le château était, d'une manière générale, un lieu de pouvoir**, militaire et politique, puis, social et économique. Anciennes demeures seigneuriales d'origine médiévale, ou bien châteaux de plaisance, pour la chasse et les réceptions, comme on les construisait depuis le XVIème siècle, les châteaux symbolisaient la fonction sociale de leurs propriétaires

Les travaux d'entretien sur beaucoup de ces propriétés avaient cessé à partir de 1930, c'est-à-dire depuis plus de 50 ans

et servaient aussi de lieux d'échange, d'accueil et de culture ;

- **au cours du XIXème siècle et au début du XXème, le château perd ses fonctions anciennes.**

Il se replie progressivement sur lui-même, pour devenir un simple lieu de résidence de personnes fortunées ou bien le centre d'une exploitation agricole ;

- **après la première guerre mondiale**, du fait, entre autres, de l'érosion des fortunes rurales et des revenus agricoles, conjuguée aux conséquences de l'instauration de l'impôt sur le revenu et les démembrements liés aux successions, les châteaux subissent une période de déclin rapide. Beaucoup de propriétaires se détournent de leurs châteaux pour des résidences balnéaires (voir l'essor de la Baule entre les deux guerres) ;

- **dans les années 1950, nombre de ces grandes propriétés sont, soit laissées dans un semi-abandon**, soit vendues et souvent transformées en locaux sociaux (colonies de vacances, maisons de retraite, etc.), soit purement et simplement détruites. En 1962, le propriétaire du château de la Faultrière (Maine-et-Loire) fait sauter à l'explosif une partie de sa demeure, faute de pouvoir en assurer les frais d'entretien ;

- **puis, à partir des années 1980**, on constate un tournant dans la vie des châteaux en France. Ce mouvement était, sans doute, une conséquence naturelle encouragée par

des associations type VMF ou la très médiatique émission de télévision « Chefs-d'œuvre en péril », et, plus récemment, par les Journées du Patrimoine, etc...

**C'EST AINSI QU'UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE PROPRIÉTAIRES DE CHÂTEAUX APPARAÎT IL Y A UNE TRENTAINE D'ANNÉES**

- **Tout d'abord des amateurs** qui veulent redonner vie à ces anciennes demeures. Ils disposent de plus ou moins de moyens financiers, mais beaucoup ont pour principale ressource leur passion, leur volonté et leur patience.

- **Des investisseurs**, qui ont une démarche plus financière et savent utiliser les dispositions juridiques et fiscales mises en œuvre depuis les années 1960 pour inciter à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine (par exemple, l'exonération des droits de mutation pour les immeubles ouverts au public, dès 1988).

- **Enfin, et non des moindres, des héritiers de familles propriétaires** de châteaux, qui décident souvent de vivre sur place pour sauver le patrimoine familial et s'efforcent de trouver, dans la propriété elle-même, les revenus nécessaires, le plus souvent en complément de revenus professionnels. Ces revenus étaient d'autant plus nécessaires et importants que, de nombreux témoignages le confirment, les travaux d'entretien sur beaucoup de ces propriétés avaient cessé à partir de 1930, c'est-à-dire depuis plus de 50 ans.

**C'est ainsi qu'autour de 1980**, de grandes et célèbres résurrections de châteaux ont été entreprises et menées à bien, soit par des héritiers ou des membres d'anciennes familles (château de Breteuil, château de La Rochefoucauld, par exemple), soit par des amateurs, acquéreurs aux moyens souvent limités, mais dotés de patience et d'énergie (Saint-Fargeau dans l'Yonne, la Flocellière en Vendée), suivis de bien d'autres à travers la France. Dans la quasi-totalité des cas, ces opérations de sauvegarde et de remise en état sont allées de paire avec la mise en œuvre d'activités nouvelles sur le site, en complément des traditionnelles visites de châteaux :

- animations culturelles ayant pour cadre le château,
- activités sportives dans les parcs,
- concerts,
- fête des plantes,
- tournage de films,
- location de salles pour des réunions, des mariages, etc.

C'est alors que, parallèlement, certains propriétaires privés ont commencé à ouvrir leur demeure pour de l'hébergement touristique : les chambres d'hôtes au château. Ce sujet est traité d'une manière détaillée dans une intéressante thèse de doctorat soutenue en 2001 par Jean-René Morice à l'Université d'Angers.



Arcachon 1900.  
On s'y promène  
plus qu'on ne  
se baigne...

#### • L'accueil au château

Ces demeures, regroupées sous le terme de châteaux, sont, en fait, très variées dans leur taille, leur ancienneté et leur style : château, manoir, castel, ferme fortifiée, couvent/abbaye, domaine, logis seigneurial, malouinière, etc... L'hébergement des touristes en châteaux privés, qui existait en Grande-Bretagne depuis les années 1960, a débuté en France à partir de 1980. Il s'agit d'une formule très originale, qui se distingue à la fois des hébergements hôteliers et des chambres d'hôtes classiques. Il existe, en effet, de superbes établissements hôteliers installés dans

Ces demeures, regroupées sous le terme de châteaux, sont, en fait, très variées dans leur taille, leur ancienneté et leur style

de grands châteaux et ceci depuis beaucoup plus longtemps (Chaine des Châteaux-Hôtels, 1962, Relais et Châteaux, 1975). En revanche, l'accueil dans des demeures privées se distingue de l'hébergement hôtelier par sa taille (en général, 3 à 5 chambres), par son ambiance, et, surtout, par l'accueil personnel des châtelains. Les hôtes sont reçus comme des amis : thé ou apéritif pris ensemble dans un salon, éventuellement dîner à la table des châtelains, visite commentée de la demeure ou du parc, enfin, au cours du petit-déjeuner, informations sur la région et les lieux à visiter...

Il se distingue aussi des chambres d'hôtes traditionnelles par le cadre, l'ambiance « vie de château », l'ampleur et la qualité du parc entourant la demeure. Celle-ci est généralement suffisamment vaste pour disposer d'un ou de plusieurs salons, d'une belle salle à manger, parfois d'un billard et d'une bi-

bliothèque. L'environnement du château peut permettre souvent l'exercice d'activités diverses (chasse ou pêche dans un étang ou une rivière du parc, équitation, tennis et, très souvent, piscine privée). Quant aux chambres au château, elles sont généralement assez vastes, parfois sous forme de suite (chambre et salon), meublées, pour la plupart, de meubles anciens, tableaux, souvenirs de famille. Elles disposent toutes d'une salle de bains et de toilettes attenantes à chaque chambre.

Les revenus générés par ce type d'activités permettent de contribuer aux frais d'entretien de ces demeures familiales, mais ils ne constituent généralement qu'un revenu complémentaire. Si l'on tente d'évaluer les recettes issues des chambres d'hôtes au château, notre expérience nous permet d'avancer les estimations suivantes : elles se situent, dans la grande majorité des cas, entre 30 000 et 100 000 euros par an, selon le prix de la chambre et le nombre de jours d'occupation. Ceci est à comparer à des coûts d'entretien annuels, hors gros travaux, qui se situent entre 50 000 euros annuels au minimum et 150 000 euros pour des propriétés plus importantes.



Publicité de 1936,  
premiers congés payés...

On voit donc bien que l'économie des chambres au château peut contribuer d'une manière significative à l'entretien de ces demeures, mais qu'elle doit le plus souvent être complétée par d'autres activités ou d'autres sources de revenus personnels. Cependant, au-delà des aspects purement financiers, la création d'hébergements touristiques dans ces demeures privées incitent les propriétaires à y résider et apportent à ces maisons de famille un complément de vie sociale. Le nombre de ces grandes demeures privées ouvertes aux hôtes s'est très rapidement

» développé : elles étaient quelques dizaines en 1980, elles seraient plus d'un millier en France à ce jour, de toutes natures, niveaux ou styles.

#### • L'organisation de l'offre

Pour aider le choix d'une clientèle nationale ou internationale de plus en plus intéressée par ce type d'hébergement, un certain nombre de moyens se sont mis en place :

- **des groupements volontaires**, tels que Relais et Châteaux (1987) ou Châteaux et Hôtels de France (1999), appelé aujourd'hui CHC, (Châteaux & Hôtels Collection) ; cette chaîne volontaire regroupe principa-

« Bienvenue au Château », groupement d'environ 140 demeures privées édite son guide et est consultable sur Internet

lement des hôtels, mais aussi un certain nombre de demeures familiales.

Ces chaînes comportent surtout des hôtels et restaurants et une minorité de demeures privées ;

- **des guides vendus en**

**librairie**, tels que le guide Rivages (Hôtels et Auberges de Charme, 1985), ou, pour les éditions étrangères, Karen Brown's, French Country B&B (1994) ou encore Johansens Recommended Hôtels in Europe (1995) ;

- **des associations de propriétaires**, qui éditent leur propre guide, distribué gratuitement dans les demeures concernées. Ces associations ne regroupent que des propriétés privées, comportant chacune peu de chambres et répondant à des chartes de qualité : les premières se sont créées dans les années 1980 (Château Accueil en 1980, Château d'en France en 1989, La vie de Château en 1994, etc.).

#### BIENVENUE AU CHÂTEAU

L'une des plus importantes existant à ce jour s'appelle « Bienvenue au Château ». Ce groupement d'environ 140 demeures privées a été créé à l'initiative du Comité du Tourisme Régional des Pays-de-la-Loire en 1989 et s'est rapidement étendu à 5 régions de l'Ouest de la France : Pays-de-la-Loire, Bretagne, Normandie, Centre Val-de-Loire, Poitou Charente. En 2010, il compte 80 châteaux, 44 manoirs, 16 maisons de maître, 2 abbayes ou monastères. En 2011, certaines propriétés situées dans des

régions limitrophes viendront s'ajouter au réseau. Géré sous forme d'une association de propriétaires depuis 2002, ce groupement édite aussi son guide et, comme tous aujourd'hui, il est consultable sur Internet.

Les critères de sélection des adhérents de BAC respectent une stricte définition d'hébergement de qualité dans des demeures privées :

- architecture du bâtiment,
- qualité de l'environnement (parc, absence de nuisances, etc.),
- décor intérieur conforme à l'esprit « château »,
- confort (literie et salle de bains),
- accueil personnel par les propriétaires.

Ce type d'association est le seul à ne proposer que des demeures privées, qui restent complémentaires et non concurrentes des structures hôtelières, à la fois par la nature même de leurs équipements et de leurs services, que par la clientèle concernée.

Association BAC en 2010			
	Demeures	Nb de ch	Moyenne
Normandie	29	89	3
Bretagne	16	72	4.5
Pays-de-la-Loire	54	220	4
Poitou Charente	18	55	3
Centre Val-de-Loire	25	100	4
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>536</b>	<b>3.8</b>

Il existe une demande, bien que très minoritaire, pour un type d'hébergement alliant à la fois un cadre de haut niveau et un accueil chez l'habitant. Nous avons constaté une demande étrangère, particulièrement originaire d'Amérique du Nord et d'Australie, mais également de Russie ou d'Extrême-Orient, de touristes qui viennent découvrir certaines provinces et sites ruraux, uniquement parce qu'ils souhaitent vivre un ou plusieurs jours « à la française » dans une famille habitant dans un cadre historique.

**Nos anciennes demeures rurales reprennent, ainsi, une vie nouvelle, et retrouvent un rôle historique d'accueil et de lieu de rencontre social et culturel.**



**Un hébergement de haut niveau dans des demeures inconnues des touristes**