

Les châteaux et manoirs fribourgeois peinent à trouver des acheteurs, faute d'investisseurs intéressés

## La vie de château a moins la cote

« PHOTOS ALAIN WICHT  
« TEXTES MARC-ROLAND ZOELLIG

**Patrimoine** » Des gabarits se dressent déjà sur les côtés du vaste parc, agrémenté d'un magnifique jardin à l'anglaise, du château de Courgevaux. La propriété d'un hectare, sur laquelle se dressent l'imposante demeure et ses dépendances (une grange désaffectée, une chapelle et une ancienne tuilerie), se prépare à traverser un remaniement en profondeur.

Racheté il y a deux ans par Wohnwerk AG, la société de l'architecte moratois Jann Fahrni, le domaine comportera à terme 14 appartements et trois studios répartis dans quatre bâtisses respectant les plans originels de cette propriété de campagne érigée, à partir de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, par une branche de la famille patricienne de Diesbach. Si tout se déroule comme prévu, la dernière étape des travaux, à savoir la rénovation du corps de bâtiment principal, sera achevée en 2024.

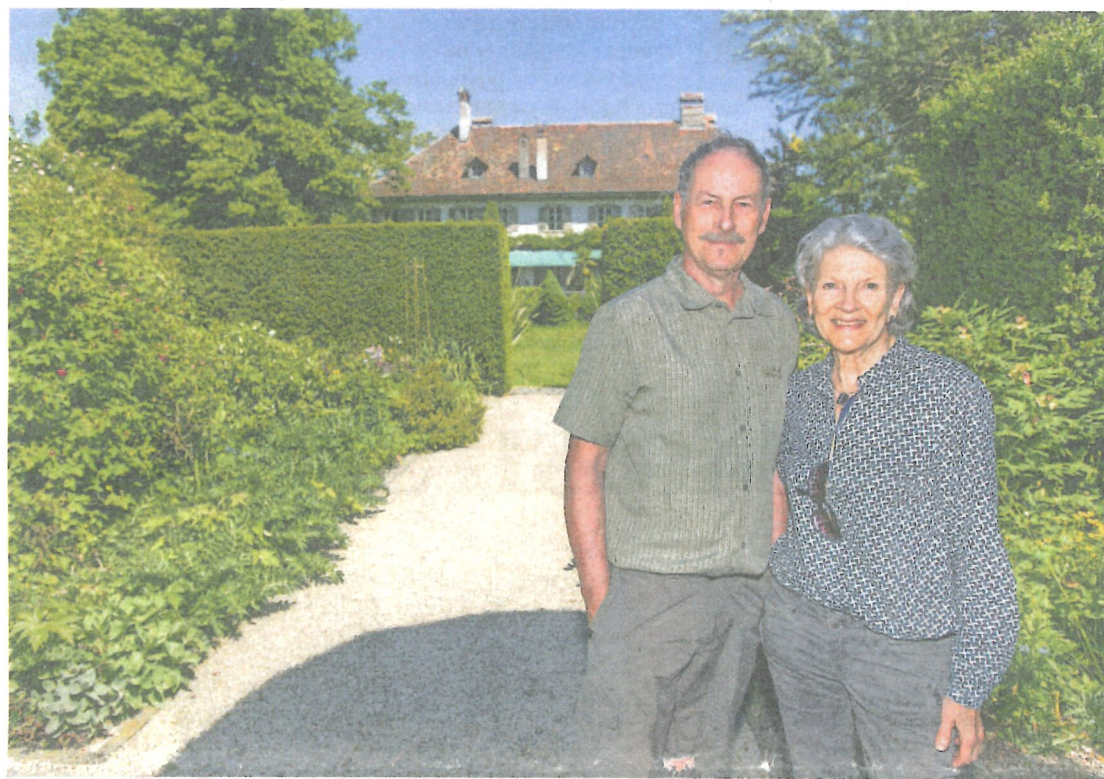
### Beaucoup d'entretien

Pour les locataires actuels du château, qui est en réalité un manoir (lire ci-dessous) et a été subdivisé en quatre appartements dans les années 1960, ce chantier aura d'importantes incidences. Mais Bernard et Christine Matthey-Doret, qui y vivent depuis trente-sept ans et consacrent beaucoup de temps et d'énergie à l'entretien du parc – où aurait dû se dérouler en août un concert apéro des Murten Classics, si la manifestation n'avait pas été annulée pour les raisons que l'on sait –, comptent bien s'y réinstaller à la fin des travaux. Sous la bonne garde de Léon, le tonitruant paon du domaine, et en compagnie des nouveaux habitants qui investiront ces lieux que Jann Fahrni a conçus pour des « amoureux de l'art et de la culture ».

Les Matthey-Doret saluent cette rénovation et relèvent que le bâtiment principal, bien que remarquablement conservé, a besoin d'un rafraîchissement, notamment en matière d'infrastructures sanitaires. Car c'est aussi ça, la vie de château: beaucoup de travaux d'entretien en extérieur et en intérieur, parfois coûteux, et la nécessité de s'adapter aux contingences d'un bâtiment protégé ne pouvant être modifié à la guise de ses occupants.

### Enjeu patrimonial

Ce sont d'ailleurs ces contraintes qui expliquent, en partie, la difficulté que rencontrent les propriétaires de ma-



Locataires du château de Courgevaux depuis plus de 30 ans, Bernard et Christine Matthey-Doret en sont aussi les jardiniers attirés.



noirs et de châteaux fribourgeois à remettre leurs domaines. Plusieurs de ces bâtisses à valeur patrimoniale cherchent ainsi preneurs depuis plusieurs années. Avis aux amateurs: des châteaux sont à vendre à Ependes, Tinterin ou encore Attalens. En tout, une bonne dizaine de propriétés historiques

**«L'environnement des manoirs s'est péjoré»** Aloys Lauper

sont actuellement sur le marché dans le canton, explique Alexandre Baechler, directeur chez Cardis Sotheby's, une agence immobilière spécialisée dans les logements de standing. Il précise que quelques transactions ont pu être conclues l'an dernier, moyennant des baisses de prix de vente.

D'après Stanislas Rück, chef du Service des biens culturels de l'Etat de Fribourg, et son adjoint Aloys Lauper, ce manque d'attrait pour la vie de château trouve aussi son origine dans des changements sociétaux: les personnes disposant d'importants moyens financiers n'éprouvent plus, au contraire des dynasties industrielles d'autrefois, l'envie et le besoin d'investir dans ces propriétés de prestige, préférant des logements plus modernes et nécessitant moins d'entretien. Et si elles le font, elles optent plutôt pour des domaines situés dans des régions plus prestigieuses, telle la Riviera. Comme le relève Aloys Lauper, les grosses fortunes sont aimantées par les contrées économiquement plus attractives.

A cela s'ajoute le caractère souvent dégradé des campagnes fribourgeoises, dont les zones bâties ont été bouleversées par l'évolution démographique de ces dernières décennies. «La documentation photographique nous montre à quel point nos villages ont perdu en qualité. C'est un peu moins vrai en Singine, mais de manière générale l'environnement des manoirs s'est péjoré», diagnostique Aloys Lauper. Or les personnes prêtes à investir de grosses sommes dans un bien immobilier de prestige s'attendent à ce que le cadre soit à la hauteur...

### Affaire de passionnés

Dans le canton de Fribourg, les néo-châtelains se recrutent donc surtout parmi les passionnés. Et il est rare qu'ils aient suffisamment de moyens pour acquérir une propriété dans sa totalité. Résultat: les domaines sont souvent fractionnés entre plusieurs propriétaires. «Ce n'est pas si grave s'il s'agit de séparer un bâtiment de ses dépendances, mais cela peut poser problème en cas de division d'un bâtiment en plusieurs logements», explique Stanislas Rück, qui salue au passage la qualité du projet en copropriété de Courgevaux. Il rejoint aussi Aloys Lauper pour célébrer la récente rénovation de l'ancienne maison forte dite «de Sorens» à Vuippens, rachetée par un couple de Genevois passionné de patrimoine.

Des bâtisses historiques risquent-elles de se dégrader faute de trouver des acheteurs pour les entretenir? «Nous n'en sommes pas encore là», rassure Stanislas Rück, relevant au passage que tel est en revanche le cas d'un certain nombre d'édifices agricoles abandonnés. «Mais il est important de préparer ces bâtiments pour la prochaine génération d'occupants.»

## UN MANOIR N'EST PAS EXACTEMENT UN CHÂTEAU, ET CE N'EST PAS LA TAILLE QUI COMPTE

Au fait, de quoi parle-t-on au juste lorsqu'on utilise le mot «château»? Et qu'est-ce qu'un «manoir»? Il n'est pas rare que le langage courant applique la première appellation à un bâtiment pour lequel il faudrait en réalité utiliser la deuxième. Et inversement. De façon générale, explique Aloys Lauper, un château est un édifice auquel étaient associés, jusqu'à la fin de l'Ancien Régime, des droits seigneuriaux. Prévondavaux possédait ainsi

un château, bien que la bâtisse en question soit de dimensions plutôt modestes: le village formait autrefois une petite seigneurie appartenant à la famille d'Alt de Tieffenthal (appellation alémanique de Prévondavaux).

A l'inverse, le prétendu château de la Grande Riedera au Mouret, que l'on qualifie ainsi en raison de son architecture majestueuse, n'en est pas vraiment un: il s'agit d'un manoir construit au XVII<sup>e</sup> siècle. Tout

comme le château de Courgevaux. Un manoir est une maison de maître, généralement associée à un domaine agricole lui fournissant les revenus nécessaires à son entretien. Autrefois, ces magnifiques édifices étaient souvent utilisés comme maisons de campagne par leurs riches propriétaires, qui s'y rendaient de préférence en automne. Ils y donnaient des réceptions fastueuses, négociaient leurs affaires, menaient grand train de vie et y entretenaient

toute une société mondaine. De par leurs qualités architecturales, certaines de ces propriétés ont été promues au rang de châteaux dans le langage courant. Mais, à l'époque, on les appelait des «campagnes», explique Aloys Lauper. Comme si ce flou sémantique ne suffisait pas, le terme de «châtelet» a en outre souvent été utilisé au XIX<sup>e</sup> siècle pour désigner les bâtiments en pierre d'une certaine importance. MRZ

PUBLICITÉ

**PRIX À L'INNOVATION INNOVATIONSPREIS**  
FRIBOURG - FRIEBURG  
2020/2021

**PARTICIPEZ & GAGNEZ!**

Faites-nous parvenir votre dossier de candidature jusqu'au 30 juin 2020 sur notre site Internet.



Infos et participation : [www.innovationfr.ch](http://www.innovationfr.ch)