

Châteaux, chasse et forêts : un investissement pour les passionnés du patrimoine et de la nature.

Châteaux majestueux, domaines de chasse et forêts immenses, ces joyaux culturels et naturels fascinent les investisseurs. En France, territoire aux 45 000 châteaux, dont 11 000 classés ou inscrits aux Monuments Historiques, le patrimoine se réinvente. Entre passion pour la pierre, volonté de préserver le passé et, aussi, avantages fiscaux, les motivations des investisseurs sont multiples. Au-delà de l'Histoire, l'après-Covid ravive l'attrait pour les grandes propriétés réunissant plusieurs générations autour de projets familiaux et durables.

CHÂTEAUX : un rêve d'enfant accessible

La France compte 45 000 châteaux, ce qui représente plus d'un château pour chacune des 36 000 communes françaises. Anciennes demeures royales et seigneuriales, 85 % de ces propriétés sont, aujourd'hui, entre les mains de particuliers. Il est possible d'acquérir une demeure ancienne à partir de 300 000 euros. Pour ce budget, elle sera à « taille humaine », autour de plusieurs centaines de mètre carrés, mais nécessitera d'importants travaux pour lui redonner son faste originel. A contrario, une propriété chargée d'Histoire, au milieu d'un vaste domaine, facilement accessible sans aucune nuisance peut se négocier plusieurs millions d'euros. Les 11 000 châteaux classés ou inscrits ouvrent droit à des subventions publiques et à un régime fiscal spécifique. Cependant, l'avantage fiscal, même s'il présente un intérêt indéniable, est souvent relégué au second plan, les acquéreurs étant surtout motivés par l'amour de la pierre, de l'architecture et de l'Histoire ainsi que par la volonté de participer à la sauvegarde du patrimoine national et la fierté d'être propriétaire d'un bien unique.



Bien vendu dans les Yvelines – 15,5 M€

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Qu'est-ce qui fait le prix d'un château ?

La situation / localisation : La notion d'éloignement des grandes villes (en temps vs en kilomètres) ; la proximité et la facilité des points d'accès (nœuds autoroutiers et trains).

La superficie / l'état : Les modes de vie actuels ne correspondent naturellement plus aux standards de vie de l'époque du château (quel que soit l'époque). Pour les particuliers, les châteaux « à taille humaine en bon état » emportent l'enthousiasme.

Les équipements : Réseaux internet/fibre. Activités de loisirs (piscine, tennis, cabane dans les arbres, etc...)

A noter : même si les bâtiments classés ou inscrits sont exonérés de DPE, les enjeux énergétiques (transformation du système de chauffage, isolation des combles, remplacement des fenêtres...) peuvent faire fléchir le prix.

Qui sont les acheteurs ?

La clientèle française est principalement composée d'acheteurs issus des grandes villes, souhaitant acquérir une propriété à la campagne, non loin de leurs résidences principales et à proximité des axes autoroutiers et ferroviaires.



Ainsi, les villes de France auparavant délaissées au profit des grandes villes telles que Niort, Angers, Poitiers sont, grâce aux nouvelles infrastructures comme les gares TGV, devenues des refuges paisibles et accessibles pour des clients en quête de tranquillité ou aspirant à un retour aux sources dans la région de leur enfance ou de leurs origines. Signe du dynamisme du marché, on constate des ouvertures de classes dans les écoles. Quant aux acheteurs retraités ou proches de la retraite, leur décision d'acquérir, tout en gardant un pied-à-terre à Paris, une propriété à la campagne répond à la volonté d'accueillir famille et amis.

Propriété classée Monument Historique (Orne) – 2,6 M€

Les étrangers sont résolument en quête de l'art de vivre à la française et recherchent généralement des propriétés avec des critères architecturaux très précis. La majorité conservant une résidence dans leur pays d'origine, la proximité des aéroports est un critère essentiel.

Les motivations des acquéreurs sont variées. Il peut y avoir la volonté de :

Maintenir un lien avec l'histoire familiale en achetant des châteaux classés pour enraciner leur héritage familial.

Contribuer à la préservation du patrimoine national : de nombreux acquéreurs de châteaux classés ou inscrits ont une appétence pour l'Histoire et une réelle expertise en matière de préservation

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

du patrimoine. Ils travaillent en étroite collaboration avec des experts (architectes, ABF, historiens de l'art) et n'hésitent pas à ouvrir leur château au public.

Entreprendre : certains acheteurs investissent dans les châteaux afin de générer des revenus via des locations saisonnières, l'organisation de mariages, d'événements ou une transformation des lieux en hôtel. Par ailleurs, on constate l'arrivée d'institutionnels, très actifs dans leur recherche et ciblant la proximité des villes. Pour ces acquéreurs en quête d'un investissement, le classement ou l'inscription du bâtiment ancien est parfois perçu comme une contrainte.

Se réunir : BARNES constate l'émergence d'une nouvelle motivation, celle de créer des propriétés transgénérationnelles regroupant grands-parents, enfants et petits-enfants. Les châteaux sont idéalement conçus pour recréer ce cercle familial tout en préservant la liberté de chacun.

CHASSE : véritable retour à la nature ou nouveau business ?

Si les motivations et les profils d'acquéreurs varient (français, et étrangers qui trouvent dans l'hexagone des surfaces qu'ils n'ont pas chez eux), tous partagent un intérêt commun pour la chasse, la gestion de la faune et le plein air. Chasseurs passionnés ou sportifs, investisseurs privés, propriétaires fonciers ou agricoles, la surface demandée varie selon les finances et les motivations de chacun. Les prix diffèrent en fonction de la taille de la propriété, de son état général, des capacités d'accueil, de la végétation, de la topographie, des aménagements et aussi de la gestion de la faune. Les parcelles d'un seul tenant sont très appréciées. Pour de petites surfaces autour de 30 ha, il faut compter environ 100 000 euros. Pour les grands domaines dédiés à de l'investissement, les prix peuvent atteindre plusieurs millions d'euros.



Domaine de chasse à vendre dans la Marnes – 4 M€

Suite à l'adoption, en début d'année, de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les domaines clôturés depuis plus de 30 ans - qui ne sont pas concernées par la nouvelle réglementation - s'apprécient.

Les grands domaines de chasse voués à un usage commercial comme les propriétés avec des étendues moindres pour un usage récréatif sont recherchées. La demande porte aussi bien sur des parcelles avec des terres, des forêts et des surfaces d'eau, en fonction du type de chasse pratiquée (chasse à courre, au gibier d'eau...).

FORÊTS ET TERRES AGRICOLES, un investissement vertueux

Les acquéreurs de domaines forestiers et agricoles sont très divers : agriculteurs cherchant à étendre leurs exploitations, jeunes entrepreneurs, amoureux de la nature, propriétaires en quête de biens d'agrément, investisseurs souhaitant se diversifier, fonds d'investissement, institutionnels....

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Les acheteurs de forêts privilégient celles offrant une diversité d'essences pour limiter les risques sanitaires et favoriser la mécanisation. La fourchette de prix est large – de 3 000 à 45 000 €/ha -et dépend de plusieurs facteurs : taille de la parcelle, entretien, type d'essences, situation, etc.

Les raisons d'investir dans les secteurs forestiers et agricole

- Diversifier ses investissements.
- Rechercher un rendement : possibilité de générer des revenus grâce à la vente de bois pour les forêts, aux fermages pour les terres agricoles.
- Réaliser un investissement patrimonial : transmission intergénérationnelle et offre de loisirs comme la randonnée, la pêche et la chasse.
- Contribuer à la préservation de la biodiversité.
- Bénéficier d'avantages fiscaux (crédit d'impôt, abattements sur l'IFI et la transmission).



Domaine agricole à vendre (Côte d'Opale) – 2,5 M€

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'art de vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, la location de biens de qualité et la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2022 un volume de ventes de 6,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com