

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

An aerial photograph of a grand, multi-story chateau with a grey roof and white facade, surrounded by meticulously landscaped formal gardens. The gardens feature three large, rectangular, tiered pools of water, each with a central fountain. The pools are bordered by low hedges and manicured trees. The chateau is set on a hillside, with a dense forest in the background under a clear blue sky.

PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

SEPTEMBRE 2025

LE RETOUR DES MAISONS DE FAMILLE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES CHÂTEAUX ET DES DEMEURES ANCIENNES CONNAÎT DEPUIS 2019 UN REGAIN D'ACTIVITÉ, UN PHÉNOMÈNE QUI CONCERNE TOUTES LES RÉGIONS FRANÇAISES ET TOUTES LES GÉNÉRATIONS D'ACHETEURS. CE RETOUR À LA NOTION DE MAISON DE FAMILLE, QUI S'ACCOMPAGNE D'UNE RECHERCHE D'INSCRIPTION DANS L'HISTOIRE ET LE PATRIMOINE, A GRANDEMENT BÉNÉFICIÉ DE LA GÉNÉRALISATION DU TÉLÉTRAVAIL.

Acheter un château, un manoir ou une demeure ancienne, c'est faire le choix d'un art de vivre singulier. C'est préférer les vieilles pierres aux murs en placoplâtre, la perspective d'une allée de platanes à celle d'un boulevard urbain, le silence d'un parc boisé au tumulte des grandes villes. Ce n'est pas seulement une transaction immobilière, c'est un engagement, alors que les modèles urbains sont remis en question, que le télétravail redéfinit la vie professionnelle et que les questions environnementales bouleversent nos choix de vie. En 2025, on considère qu'environ 1 500 châteaux sont proposés à la vente en France, à des prix oscillant entre 400 000 € pour une gentilhommière à restaurer et 10 millions d'euros voire beaucoup plus pour une demeure historique rénovée. Il est donc possible d'acquérir un château pour le prix d'un appartement parisien de 100 m², moyennant toutefois des charges qui seront sensiblement plus élevées. « *Le nombre de demandes que nous recevons chaque semaine est en augmentation constante depuis 2024, déclare Olivier Brunet, directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux. Autant pour des demeures historiques à remettre en état que pour des propriétés restaurées, dans lesquelles il est possible d'emménager immédiatement.* » Les raisons de ce renouveau sont multiples. Tout d'abord, les taux de crédit, bien qu'ayant remonté depuis le pic d'inflation de 2022/2023, restent historiquement bas pour les projets patrimoniaux. Ensuite, la vie au vert a regagné en popularité, notamment après les confinements de 2020 et 2021, et avec elle l'idée d'un retour à une existence plus durable, plus en phase avec la nature.



ACHETER UN CHÂTEAU POUR RÉINVENTER SON HISTOIRE

QUEL QUE SOIT LEUR BUDGET, LES ACHETEURS RECHERCHENT UNE CERTAINE AUTHENTICITÉ HISTORIQUE ET ARCHITECTURALE. LES EXPLICATIONS D'OLIVIER BRUNET, DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX.



« Le marché français est unique au monde »

OLIVIER BRUNET
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX



Comment expliquer le regain d'attractivité des châteaux, demeures historiques, manoirs et gentilhommières ?

Olivier Brunet : Le retour en grâce des propriétés de famille est avant tout le signe d'une recherche d'authenticité et de singularité face à une standardisation qui gagne tous les marchés et tous les domaines de l'activité commerciale. Les chaînes de restauration ou les boutiques de mode sont les mêmes dans le monde entier ; une tendance qui est en passe de gagner le monde de l'immobilier. De Singapour à Madrid, de Miami à Montevideo, les annonces se ressemblent de plus en plus, avec des prestations et une décoration identiques. L'immobilier de caractère, en ce qu'il cultive la personnalisation, y puise une forme de modernité expliquant l'attractivité qu'il génère en 2025. Les périodes de confinement durant la pandémie de Covid-19 ont évidemment joué un rôle dans ce regain d'intérêt pour les propriétés familiales, vues comme des cocons intimes, sous le double signe de la sécurité et de la sérénité.

Est-il possible de chiffrer cette tendance ?

Jusqu'en 2019, le marché français comptait environ 200 ventes de châteaux chaque année, contre environ 400 par an depuis 2024. Ce secteur a donc doublé en volume en l'espace de 5 ans !

Quelle est l'intention des acheteurs ?

On achète une maison ancienne pour s'y ressourcer, pour se créer des souvenirs, avec en tête une idée de transmission des valeurs familiales. Ce qui passe par une certaine forme de rupture avec la vie en ville et son ultra-connexion permanente, ainsi qu'un retour à des notions aussi simples que fondamentales, comme la quiétude ou l'apaisement.

Qui sont les acheteurs ?

La clientèle se partage de façon équilibrée entre acheteurs français et étrangers. Parmi ceux-ci, une forte majorité d'Européens, notamment britanniques, belges et suisses.

Mais le marché des châteaux français attire depuis des décennies une clientèle venant d'Amérique du Nord et du Sud. Il est par ailleurs frappant de constater la présence simultanée de deux générations d'acheteurs, avec d'un côté des quadras ou quinquagénaires ayant envie de cimenter leur vie familiale autour d'une propriété dont ils vont réinventer l'histoire et d'un autre côté des grands-parents, souvent récemment retraités, souhaitant recevoir leurs petits-enfants dans un cadre propice à l'échange générationnel.

Quels sont les types de biens les plus recherchés ?

Ceux qui sont restés dans les pas de leur histoire. Si les propriétés à restaurer ont toujours leurs amateurs, les acheteurs sont de plus en plus demandeurs de biens ne nécessitant pas de travaux. L'idéal est de trouver un bien dont le gros œuvre est en bon état et dont tous les raccordements sont à jour, pour n'avoir plus qu'à le personnaliser et à l'aménager. Ce que nous appelons le prêt-à-décorer. Ensuite, les acheteurs sont attachés à ce que les propriétés s'inscrivent avec exactitude dans le style propre à la région concernée. La France est en ce sens unique au monde, car aucun autre pays ne peut proposer une telle diversité culturelle et architecturale dans un rayon de 7 ou 8 heures de route entre littoral, campagne et montagne. Cette singularité française constitue un sujet de fascination pour les acheteurs étrangers.

Comment déterminer le prix de vente d'un château ?

Dans un environnement urbain, l'acheteur et le vendeur disposent de sources fiables permettant d'évaluer le prix du bien de façon précise. Il en va différemment pour un château-fort dans les Cévennes ou une gentilhommière isolée en Anjou. La notion de prix au mètre carré n'a aucun sens pour une demeure ancienne, pour laquelle nous devons associer des critères rationnels, comme l'état des toitures ou de l'installation électrique, et des éléments plus subjectifs comme l'intégrité architecturale ou l'intérêt historique du lieu. Nous procédons avant tout par comparaison, ce qui demande une connaissance exhaustive du marché.

Quel est le budget minimum pour se lancer dans l'aventure ?

Tout dépend de la région, mais avec 600 000 à 700 000 euros, il est possible de trouver une jolie propriété dans le centre de la France, avec quelques hectares de terre et probablement des travaux à prévoir. Pour un manoir ou un château proprement dits, il faudra plutôt compter à partir d'un million d'euros. Mais plus que le simple prix de vente, il convient d'envisager l'achat dans le long terme en tenant compte des charges, qui sont évidemment plus élevées que celles d'un appartement en ville.



LA FRANCE COMPTE PLUS D'UN CHÂTEAU PAR COMMUNE

Quelle est la différence entre un manoir et un château ?

Un château est la demeure d'un roi ou d'un seigneur, généralement construite à l'intérieur ou très proche de la ville. Les châteaux ont, jusqu'à la Renaissance, eu un rôle défensif (les châteaux-forts) puis, à partir du XVI^e siècle, leur vocation devient plus de démontrer la richesse et la puissance du seigneur qui le fait construire. Un manoir était quant à lui l'habitation d'un noble ou d'un gentilhomme, d'où le nom de gentilhomme. Les manoirs étaient souvent construits à la campagne, ils étaient raccordés à des terres destinées à l'agriculture.

Combien y a-t-il de châteaux en France ?

La France compte environ 45 000 châteaux, toutes époques confondues, dont plus de 13 000 châteaux forts hérités du Moyen Âge. Si ce patrimoine s'est d'abord développé dans une logique féodale et défensive, la Renaissance puis l'affirmation de la monarchie ont profondément transformé son visage. Autour de la vallée de la Loire et surtout dans le rayonnement de Versailles, les demeures se sont faites résidentielles, raffinées et ouvertes sur les jardins, symboles de prestige et de pouvoir. À l'inverse, nombre de châteaux du Sud de la France conservent une physionomie plus féodale, héritée de leur vocation militaire originelle. Cette dualité historique et géographique illustre à elle seule la richesse et la diversité du marché des châteaux en France.

Où se trouvent les châteaux français ?

Les châteaux sont répartis sur tout le territoire, mais certaines régions sont plus riches que d'autres. La Dordogne (24) est par exemple surnommée le pays des 1 001 châteaux : elle fut en effet le théâtre de la guerre de Cent Ans, ce qui a amené les rois français et anglais à y accorder le droit de construire des châteaux à tous les seigneurs qui leur prêtaient allégeance. Le Val de Loire a pour sa part été inscrit sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO. Les différentes implantations de la cour des rois de France suivant les époques ont permis l'édification de somptueux châteaux d'agrément, notamment durant la Renaissance. Jusqu'à la fin du XVII^e siècle, la cour est en effet itinérante et ne se fixe que lorsque Louis XIV fait construire le château de Versailles.

QUELLE RÉGION POSSÈDE LE PLUS DE CHÂTEAUX ?

1

La Nouvelle Aquitaine, avec plus d'un millier de châteaux.

2

Les Pays de la Loire, qui comptent entre 500 et 600 châteaux toujours debout.

3

L'Auvergne Rhône-Alpes, avec près de 550 châteaux recensés.

4

La Bourgogne Franche-Comté, avec un peu plus de 520 châteaux subsistants.

5

Le Centre Val de Loire avec près de 490 châteaux.



Source BARNES Propriétés et Châteaux

LES TROIS FAMILLES D'ACHETEURS EN 2025

QU'ILS SOIENT FRANÇAIS OU ÉTRANGERS, LES ACHETEURS SE RÉPARTISSENT EN TROIS GRANDES CATÉGORIES :

LES PASSIONNÉS D'HISTOIRE

Qui veulent acquérir un pan de notre patrimoine, classé ou non. À leurs yeux, l'intérêt d'une propriété réside dans la noblesse de son architecture ou de celle de ses précédents propriétaires.

LES PRAGMATIQUES

Qui souhaitent profiter de l'agrément et du prestige d'un château tout en rentabilisant leur investissement. Via une activité événementielle ou culturelle, par l'organisation de mariages ou par des hébergements para-hôteliers comme les chambres d'hôtes, leur permettant de dégager un revenu complémentaire susceptible de compenser une partie des charges liées à l'entretien.

LES CHEFS DE FAMILLE

Qui, quelle que soit la taille ou la typologie de celle-ci, sont à la recherche d'un cocon, d'un abri où se retrouver au contact de la nature. Cette catégorie a sensiblement évolué depuis une dizaine d'années, avec un rajeunissement notable des candidats, pour qui le Covid-19 a agi comme le catalyseur d'une tendance amorcée dès le début des années 2000.

LA DÉLICATE ADAPTATION DU DPE AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur doit remettre à l'acquéreur un dossier technique dont fait partie le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le DPE permet à l'acquéreur d'estimer au plus juste sa future dépense énergétique, d'évaluer la quantité d'émission de gaz à effet de serre et informe le futur propriétaire des éventuels travaux à réaliser pour améliorer les performances énergétiques du bien. En parallèle, les biens classés E, F ou G au DPE (c'est-à-dire les plus énergivores) auront besoin pour la vente d'un audit énergétique qui « *vise à sensibiliser le futur acquéreur aux questions écologiques et énergétiques du bâtiment qu'il projette d'acheter* » (source service-public.fr). Or le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique

ne font pas de distinction entre l'immobilier récent et les biens anciens. La louable intention environnementale peut de ce fait manquer son objectif, par exemple en préconisant des solutions standardisées comme l'isolation par l'extérieur ou le remplacement des fenêtres anciennes par des ouvrants en PVC. Ce qui est a priori incompatible avec la préservation des qualités architecturales d'un bien ancien. Pire, les diagnostics ne tiennent pas compte des qualités intrinsèques ni de l'inertie thermique des matériaux d'origine, ce qui peut compromettre la durabilité de l'édifice. Par ailleurs, le classement E, F ou G au DPE fait entrer le bien dans la catégorie des « *passoires thermiques* », le rendant impropre à la location.

« *Si l'amélioration des performances environnementales du parc de logements français est une nécessité, il paraît indispensable que les bâtiments anciens ou ceux dégagant un intérêt architectural et patrimonial bénéficient d'un statut dérogatoire, déclare Olivier Brunet directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux. Pour l'instant seuls les Monuments historiques, classés ou inscrits, sont exemptés du DPE, alors que des milliers de demeures anciennes devraient y échapper pour être transmises dans de bonnes conditions aux générations à venir. »*

L'IRRÉPRESSIBLE BESOIN D'ESPACE

ACHETER UN CHÂTEAU, UN MANOIR OU UNE DEMEURE ANCIENNE REVIENT À S'INSCRIRE DANS L'HISTOIRE DE FRANCE. POUR CERTAINS ACQUÉREURS, CET ACHAT RÉPOND AVANT TOUT À UN DÉSIR D'ENRACINEMENT FAMILIAL LOCAL TANDIS QUE, POUR D'AUTRES, IL S'AGIT D'UN PROJET DE RECONVERSION PROFESSIONNELLE, NOTAMMENT VIA LA CRÉATION DE CHAMBRES D'HÔTES OU D'ESPACES ÉVÉNEMENTIELS. AVEC POUR TOUS UNE MÊME PASSION POUR LE PATRIMOINE BÂTI EN CE QU'IL A DE PLUS NOBLE. ET DE LA PASSION, IL EN FAUT POUR AFFRONTER LES DÉFIS TECHNIQUES DU QUOTIDIEN : TOITURE À REFAIRE, MURS À ISOLER, RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, ÉNERGÉTIQUES OU SANITAIRES À MODERNISER, VITRAGES À REMPLACER, LA VIE DE CHÂTEAU SE MÉRITE !

"La génération EasyJet, qui avait pris l'habitude de partir en week-end en Grèce ou en Espagne, s'est retrouvé bloquée lors des confinements de 2020 et 2021. Ce qui a occasionné une prise de conscience, un basculement des valeurs en faveur de la vie à la campagne."

Martial Renaud, directeur associé de BARNES Centre Sologne Val-de-Loire.

Les aides publiques au patrimoine, une spécialité française, jouent un rôle non négligeable pour soulager les propriétaires. Les Monuments historiques classés ou inscrits peuvent notamment bénéficier de subventions pour les travaux, de déductions fiscales sur les frais d'entretien et de restauration, voire d'exonérations partielles sur les droits de succession. Contre certaines contraintes comme l'accord de la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) avant de lancer des travaux ou l'obligation d'ouvrir à la visite au public à certaines périodes de l'année (*infos sur Anil.org, Fondation-patrimoine.org, Culture.gouv.fr*).

PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

« La carotte fiscale peut séduire les investisseurs mais ceux-ci doivent garder à l'esprit que posséder un château exige des moyens financiers solides, ajoute Olivier Brunet. L'entretien annuel d'une telle propriété représente un coût significatif, notamment en matière de chauffage, de mise aux normes et de travaux d'isolation. Si la rénovation est bien menée, il est tout à fait envisageable d'atteindre un niveau de confort et de performance énergétique comparable à celui de biens contemporains, tout en

valorisant le caractère patrimonial de l'édifice. Il est également de plus en plus courant de miser sur les ressources naturelles de la propriété, à commencer par le bois et l'eau, en visant l'autonomie énergétique. » Par ailleurs, les coûts d'entretien peuvent être amortis par la reprise ou la création d'une activité professionnelle, notamment para-hôtelière. La vogue de l'éco-tourisme, la recherche d'expériences authentiques et le succès des plateformes de location saisonnière type Airbnb permettent à de nombreux propriétaires de générer des revenus réguliers. Certains châteaux rénovés - et bien situés - affichent des taux de rentabilité positifs grâce à ces activités annexes (mariages, séminaires, tournages...). Autre phénomène, la montée en puissance des activités agricoles, piscicoles ou forestières menées en marge des projets résidentiels familiaux. À travers la préservation du patrimoine bâti se joue en effet une carte majeure, celle de la transition environnementale. Les propriétaires intègrent désormais la géothermie, des panneaux solaires (discrets si possible), des matériaux biosourcés et une gestion durable des espaces naturels.



VIELLES PIERRES ET COUVERTURE 5G

Qu'il s'agisse d'un château, d'un manoir ou d'une ancienne demeure seigneuriale, le marché est soutenu par les possibilités techniques généralisées depuis fin 2020 et l'apparition de la 5G. « *La génération EasyJet, qui avait pris l'habitude de partir en week-end en Grèce ou en Espagne, s'est retrouvée bloquée entre quatre murs lors des confinements de 2020 et 2021, estime Martial Renaud, directeur associé de BARNES Centre Sologne Val de Loire. Ce qui a occasionné une prise de conscience, un basculement des valeurs en faveur de la vie à la campagne. Avec une volonté de nouer de nouveaux liens familiaux, proches de valeurs jugées essentielles, en immersion dans la nature environnante. Cinq ans plus tard, nous constatons que les grandes maisons entourées de verdure, sans nuisances sonores ou visuelles, ont de nouveau leurs adeptes. Les acheteurs veulent en effet de l'espace car, même s'ils hésitent à le reconnaître, ils souhaitent disposer d'une solution de repli en cas de nouveau confinement, car la période du Covid-19 a laissé un traumatisme qu'il ne faudrait pas sous-estimer.* » Si la fibre et le haut débit n'ont pas encore atteint toutes les propriétés à la campagne, la couverture 5G est quasiment assurée sur le territoire français. Ce qui permet à de nombreux citadins d'établir une résidence alternée, ou semi-principale, à la campagne. « *La possibilité technique de travailler à distance a été l'élément déclencheur, poursuit Martial Renaud. Alors qu'il y a encore 10 ans une propriété de famille à la campagne était perçue comme une maison de week-end, nous voyons aujourd'hui une nouvelle génération d'acheteurs qui veulent restreindre leur temps passé en ville à 2 ou 3 jours par semaine* ».



LE CAS D'ÉCOLE DU VAL DE LOIRE

Si la France entière bénéficie de cet attrait retrouvé pour les propriétés anciennes, à une heure de Paris en TGV, le Val de Loire semble être le grand gagnant de ce mouvement. Inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO, cette région qui servit de berceau aux châteaux royaux de la Renaissance s'étend sur le Loiret, Le Loir-et-Cher, l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire. « *On peut y trouver de très belles propriétés avec un château en bon état, ne demandant pas de travaux, et 20 à 30 hectares de terres pour environ 1,5 million d'euros, explique Bertrand Lhomme responsable BARNES Touraine Val de Loire. C'est d'ailleurs sur ce type de biens que le marché se montre le plus dynamique, avec une demande presque exclusivement familiale.* » Et de citer l'exemple d'un château situé près de Chinon, vendu en 2025 à un couple de Parisiens passionnés de patrimoine et souhaitant passer plus de temps en famille avec leurs enfants après avoir vendu leur entreprise. Ou d'un château du sud de la Sarthe vendu à des quinquagénaires parisiens souhaitant mêler projet familial et activité agrotouristique forestière. « *Dans ces deux cas, les acheteurs ont été séduits dès leur première visite du bien, en s'imaginant y poursuivre leur histoire personnelle tout en s'inscrivant dans l'histoire du lieu, poursuit Bertrand Lhomme. Mais la perspective de pouvoir y emménager dès la vente a bien sûr aidé leur processus de décision.* »



EN EURE-ET-LOIR

LA NOUVELLE VIE DES MOULINS À EAU

« Les anciens moulins à eau ont toujours constitué un micromarché à part sur le marché de l'immobilier de prestige, estime Elisabeth Rossines, en charge de l'Eure-et-Loir, de la Sarthe et du sud des Yvelines au sein de BARNES Propriétés & Châteaux. Les moulins attirent en effet une clientèle particulière, généralement des amoureux de la nature souhaitant vivre au plus près d'un cours d'eau. Une tendance qui s'est renforcée depuis une dizaine d'années avec l'arrivée d'acheteurs souhaitant utiliser ou remettre en marche les anciennes installations techniques du moulin pour produire leur électricité et vivre en autonomie énergétique ! »

Ces bâtiments autrefois austères car fonctionnels, surnommés « châteaux industriels », ont le vent en poupe tant ils incarnent la recherche d'authenticité et de réhabilitation du patrimoine bâti.



EURE-ET-LOIR

ANCIEN MOULIN D'ARCHITECTURE « FACTORY »

C'est le cas d'une extraordinaire propriété actuellement proposée à la vente par BARNES Propriétés & Châteaux près d'Anet (28), avec, au cœur d'un parc de 3 hectares au bord de l'Eure, un moulin d'environ 430 m² ayant appartenu à l'imprimeur Firmin Didot et dont les volumes aujourd'hui réinterprétés de façon résidentielle rappellent l'origine utilitaire des lieux. « La façade totalement vitrée confère aux espaces de vie une sensation d'apesanteur entre ciel et nature, avec la rivière en contrebas, raconte Elisabeth Rossines. Dans la salle des machines, à l'emplacement du mécanisme originel, qui est exposé dans l'entrée, une turbine hydroélectrique neuve permet d'envisager sa propre production d'énergie ». Une demeure restaurée de façon audacieuse.

430 m² sur 3 hectares de parc
6 chambres
Prix de vente : 2 400 000 €



EURE-ET-LOIR

ANCIEN MOULIN AVEC DÉPENDANCES

À quelques kilomètres de là, un autre moulin d'architecture normande de 580 m² se distingue par son parc de 4,2 hectares planté d'essences exotiques, de variétés provençales et de massifs floraux. Cette propriété accueille une véritable ferme habitée par des lamas, des poules, des paons domestiqués qui côtoient les humains sans crainte. *« Les installations techniques n'ont pas été conservées mais ce moulin dégage un charme tout particulier car il se situe sur une boucle d'un bras secondaire de l'Eure et forme quasiment une île, précise Elisabeth Rossines. Comble de l'originalité, une passerelle privée permet d'atteindre en quelques pas le marché du village voisin ! »* Un ponton privé ajoute au charme bucolique de cette propriété en parfait état.

580 m² sur 4,2 hectares de parc
7 chambres
Prix de vente : 2 350 000 €

EN AUVERGNE

ACHETER L'UN DES PLUS ANCIENS CHÂTEAUX DE FRANCE

Perché à 780 mètres d'altitude, ce Monument historique qui surplombe la vallée de la Cère, près d'Aurillac (15) date de l'an 930, ce qui fait de lui l'un des plus anciens châteaux d'Auvergne, voire de France. Intégralement classé depuis 2000, il constitue un patrimoine architectural unique, comptant un donjon médiéval de pierre volcanique datant du X^e siècle rehaussé au XIII^e et remanié au XV^e, ainsi qu'un corps de logis Renaissance des XV^e et XVII^e siècles offrant de vastes pièces de réception, une galerie d'honneur et une chapelle consacrée. « *Il est rarissime de trouver une telle propriété ainsi restaurée, avec des toitures entièrement refaites, sans travaux à prévoir* » estime Karine Galibert, consultante BARNES Propriétés & Châteaux Cantal, Lot, Aveyron, et Tarn.



CANTAL

CHÂTEAU CLASSÉ RESTAURÉ

« *La demeure propose aujourd'hui 13 chambres, chacune avec sa salle d'eau, réparties entre la tour et le logis, ainsi qu'un logement indépendant pour le gardien. Ses actuels propriétaires l'ont repensé pour l'événementiel. Le domaine dispose ainsi d'une grange rénovée pour des réceptions jusqu'à 230 personnes, d'une cuisine professionnelle et d'une spectaculaire installation pour des sons et lumières* ». Le parc clos de 2,7 hectares, entièrement arboré, comprend deux tours extérieures encadrant l'entrée principale, une fontaine, trois bassins, un potager, un verger, des box pour chevaux et un terrain qui pourra accueillir une piscine. Deux sources naturelles et un forage garantissent une autonomie complète en eau, gratuite grâce à une alimentation combinant eau de source et eau communale. « *Actuellement exploité en chambres d'hôtes et accueil d'événements comme des mariages et des séminaires d'entreprise, ce château possède un fort potentiel économique*, précise Karine Galibert. *À 15 kilomètres d'Aurillac, il dispose en effet d'un accès rapide à son aéroport, à la gare SNCF et à l'autoroute A75. Mais il a su conserver son âme de maison de famille ancrée dans l'Histoire* ».

820 m² sur 2,4 hectares
13 chambres
Prix de vente : 2 990 000 €

EN AVEYRON

UN CHÂTEAU DANS LA MÊME FAMILLE DEPUIS LE XII^E SIÈCLE

Olivier Esperce, consultant BARNES Propriétés & Châteaux Aveyron-Lozère, ne cache pas son enthousiasme devant ce château proposé à la vente pour la première fois depuis sa construction en 1120 : « *Il est depuis 900 ans dans la même famille, dont il porte le nom et qui est aussi le nom du village qu'il surplombe. Il s'agit là d'acquérir un pan de la grande Histoire de France !* » La forme défensive de fer à cheval du château avait à l'origine un triple but militaire et social : la surveillance des alentours, assurée au sommet d'un donjon jadis haut de 7 étages, la défense contre les envahisseurs et la possibilité d'un refuge des populations face aux guerres et aux brigandages. De nombreux éléments ou de magnifiques boiseries, plafonds et parquets des XVII^e et XVIII^e siècles confèrent toute sa noblesse à cette demeure qui a accueilli le roi Henri IV.



AVEYRON

CHÂTEAU À RESTAURER

« *La tradition orale répète depuis des générations que le Vert Galant a dormi dans ce qui est appelé la chambre rouge, ajoute Olivier Esperce. Mais ce n'est que l'une des innombrables anecdotes historiques qui entourent cette propriété* ». Inscrit à l'inventaire des Monuments historiques, le château a été partiellement reconstruit après un incendie en 1642. Ce qui explique qu'il possède de nombreux éléments architecturaux de style Renaissance. Ses 1 900 m² abritent notamment 24 chambres, une bibliothèque, des salons ornés de plafonds à la française, une cuisine dotée d'une spectaculaire cheminée, un fumoir, une ancienne prison et une vaste salle à manger. Le dernier niveau laisse pour sa part apparaître une spectaculaire charpente en forme de coque de bateau inversée. « *Cette merveilleuse demeure a besoin d'une restauration en profondeur pour redevenir habitable, précise Olivier Esperce. Mais il y a là une base extraordinaire pour en refaire une maison de famille ou y mener un projet hôtelier, car la proximité de Millau et de Rodez agit comme un puissant moteur touristique. On peut d'ailleurs imaginer de mélanger ces deux vocations, en y installant des chambres d'hôtes, une activité qui est très recherchée dans la région.* » Quel budget faut-il compter pour redonner sa splendeur à ce château proposé à la vente pour 750 000 € ? « *Il faudra compter quelques centaines de milliers d'euros pour y vivre confortablement, estime Olivier Esperce. Mais même en ajoutant l'équivalent de son prix de vente dans sa restauration, l'opération resterait intéressante.* » La suite est une affaire de passion !

1 900 m² sur 1 hectare
24 chambres
Prix de vente : 750 000 €

BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

14, avenue George V, 75008 Paris
+33 (0)1 85 34 70 64

BARNES CENTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE

Les Champs de Salbris, 41300 Salbris
+33 (0)2 36 14 71 43

Barnes-proprietes-chateaux.com
proprietes-chateaux@barnes-international.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

barnes-international.com