



BARNES

INTERNATIONAL REALTY

PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

PETIT-DÉJEUNER DE PRESSE

| 16 septembre 2025 |

- Maison Boissière -

INTERVENANTS



Richard TZIPINE
Directeur Général BARNES

06 84 49 49 29
r.tzipine@barnes-international.com



Olivier BRUNET
Directeur associé
BARNES Propriétés & Châteaux

06 11 01 40 07
o.brunet@barnes-international.com



Bertrand LHOMME
Responsable
BARNES Touraine Val de Loire

06 22 65 28 12
b.lhomme@barnes-international.com

2025

LE RETOUR DES MAISONS DE FAMILLE

LES POINTS CLÉS D'UN MARCHÉ RELANCÉ

- ✓ La recherche d'un art de vivre singulier
- ✓ Une hausse du nombre de demandes depuis 2024
- ✓ L'attractivité retrouvée des châteaux
- ✓ Les régions les plus désirées
- ✓ Les 3 familles d'acheteurs en 2025
- ✓ Les réalités du DPE sur les bâtiments anciens
- ✓ Une gestion de l'espace maîtrisée
- ✓ La nouvelle vie des moulins à eau



LA NOUVELLE MODERNITÉ DES MAISONS DE FAMILLE

1. Plus qu'une transaction immobilière, un engagement
2. Une recherche d'inscription dans l'histoire et le patrimoine
3. Un phénomène qui surfe sur la généralisation du télétravail
4. L'idée d'une existence plus durable, en phase avec la nature
5. Un château pour le prix d'un appartement de 100 m²
6. Une demande partagée entre demeure à remettre en état et propriétés restaurés
7. Une tendance qui concerne toutes les régions et toutes les générations



Château, manoir ou gentilhommière ?

- Les premiers châteaux apparaissent au début du **Moyen-Age dès les V^e-VI^e siècles** : à l'époque, ce sont surtout des forteresses en bois ou en pierre, faites pour protéger les territoires et affirmer le pouvoir des seigneurs.
- **Au fil des siècles**, ces bâtiments défensifs évoluent.
- Entre le **X^e et le XII^e siècles**, on voit surgir les donjons et les grandes murailles qui marquent encore nos paysages.
- Du **XIII^e au XV^e siècles**, les châteaux se complexifient, avec tours, fossés et pont-levis, tout en commençant à offrir un certain confort à leurs habitants. Ils définissent l'image inconsciente que l'on se fait du château.
- Après **la guerre de Cent Ans (1337-1453)**, la paix et la Renaissance changent la donne : les frontières se stabilisent, les châteaux perdent leur rôle défensif et deviennent de véritables résidences d'apparat.
- Puis arrive le **XVII^e siècle** et le modèle de Versailles, qui transforme profondément l'image du château. On ne parle plus de défense mais de prestige, d'élégance et d'art de vivre, avec de grands salons, des jardins à la française et des façades spectaculaires. C'est donc cette évolution, du château fort au château d'apparat, qui donne aujourd'hui à la France ce patrimoine exceptionnel, unique dans le monde.

ACHETER UN CHÂTEAU POUR RÉINVENTER SON HISTOIRE

« *Le marché français est unique au monde.* »

Olivier Brunet, Directeur BARNES Propriétés & Châteaux

- ✓ La France compte environ **45 000 châteaux**, toutes époques confondues, dont plus de 13 000 châteaux forts hérités du Moyen-âge. Soit plus d'un château par commune !
- ✓ Les périodes de confinements de 2020 et de 2021 ont remis en lumière les propriétés familiales, vues comme des cocons intimes, sûrs et sereins.
- ✓ On achète une maison ancienne pour s'y ressourcer, pour s'y créer des souvenirs, pour y transmettre des valeurs.

ACHETER UN PAN D'HISTOIRE À PARTIR DE 400 000 €

En 2025, environ 1 500 châteaux sont proposés à la vente en France.

Les prix d'un marché hors norme :

- **400 000 € et +** pour une gentilhommière à restaurer dans la région Centre.
- **600 000 € à 1M €** pour un château d'agrément du XIX^e siècle en bon état dans les Pays de la Loire.
- **1 à 2M €** pour un manoir Napoléon III en Touraine avec 20 à 30 hectares de terres.
- **2 à 3M €** pour un moulin à eau en Eure-et-Loir.
- **5M € et +** pour un domaine viticole en Provence ou une demeure historique restaurée pour une activité hôtelière.

LES RÉGIONS LES PLUS DEMANDÉES

1. PAYS DE LA LOIRE
2. CENTRE VAL DE LOIRE
3. NORMANDIE
4. NOUVELLE-AQUITAINE
5. BRETAGNE
6. BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
7. AUVERGNE RHÔNE-ALPES
8. PROVENCE

« La possibilité technique de travailler à distance est souvent l'élément déclencheur. »

Martial Renaud, Directeur associé BARNES Centre Sologne Val de Loire.



LES TROIS FAMILLES D'ACHETEURS EN 2025

✓ **Les passionnés d'Histoire**

L'intérêt d'une propriété réside dans la noblesse de son architecture ou de celle de ses précédents propriétaires.

✓ **Les pragmatiques**

Profiter de l'agrément et du prestige d'un château tout en rentabilisant l'investissement via la reprise ou la création d'activités événementielles, hôtelières, culturelles ou agricoles.

✓ **Les chefs de famille**

À la recherche d'un cocon, d'un abri où se retrouver entre générations, au contact de la nature.



UN IRRESTIBLE BESOIN D'ESPACE

- ✓ Lors des confinements de 2020 et 2021, la « génération EasyJet » a pris conscience de son besoin d'enracinement local.
- ✓ Les anciennes maisons de week-end deviennent aujourd'hui des résidences semi-principales, voire principales.
- ✓ Les propriétés entourées de verdure, sans nuisances sonores et visuelles, apparaissent comme les garantes d'un environnement propice à la création de liens familiaux.
- ✓ La préservation du patrimoine bâti se double d'une volonté environnementale avec la montée en puissance des activités agricoles, piscicoles ou forestières.
- ✓ Le marché est soutenu par la généralisation de la 5G et des opportunités de télétravail.

À noter en 2025 : à 1h de Paris en TGV, le Val-de-Loire, inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO, semble être le grand gagnant de ce mouvement. Autant auprès de la clientèle française qu'internationale.

UNE DEMANDE EN HAUSSE CONTINUE

Les nouveaux comportements immobiliers liés à la généralisation du télétravail redéfinissent la distinction entre vie urbaine et vie à la campagne.

Largement entretenue par les réseaux sociaux, la vogue des propriétés anciennes attire les jeunes générations, prêtes à se lancer dans l'aventure d'une restauration complète.

Jusqu'en 2019, le marché français comptait environ 200 ventes de château par an / En 2024 et 2025, le marché compte autour de 400 ventes par an.

Le marché des châteaux a doublé en l'espace de 5 ans !



LA DÉLICATE ADAPTATION DU DPE AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur doit remettre un dossier technique dont fait partie le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Les biens les plus énergivores auront par ailleurs besoin d'un audit énergétique.

DPE et audit énergétique ne font pas de distinction entre l'immobilier récent et les biens anciens.

« Il apparaît indispensable que les bâtiments anciens bénéficient d'un statut dérogatoire. »
Olivier Brunet, Directeur associé BARNES Propriétés & Châteaux.

L'ÉTONNANTE VIGUEUR DU MARCHÉ DES MOULINS À EAU

- ✓ Ils attirent une clientèle particulière, sensible et souhaitant vivre au plus près d'un cours d'eau.
- ✓ Une demande renforcée depuis une dizaine d'année avec un désir profond de remettre en marche les anciennes installations techniques pour vivre en autonomie.
- ✓ Authenticité et réhabilitation du patrimoine bâti.

« Les anciens moulins à eau ont toujours constitués un micromarché à part sur le marché immobilier de prestige. »

Élisabeth Rossines, consultante Sud des Yvelines, Eure-et-Loir, Sarthe pour BARNES Propriétés & Châteaux



QUELQUES PROPRIÉTÉS À VENDRE

AUVERGNE | Vallée de la Cère



Château historique classé MH

Parc de 2,4 hectares

820 m²

13 chambres

Parfait état

Prix de vente : **2 990 000 €**

AVEYRON



Château classé MH

1 hectare

1 900 m²

24 chambres

Entièrement à restaurer

Dans la même famille depuis le XII^e siècle

Prix de vente : **750 000 €**

EURE



Château du XVIII^e siècle

Domaine de 35 hectares

1 600 m² + communs et dépendances

Traversé par un bras de l'Eure aux allures de
petits étangs

Prix de vente : **3 440 000 €**

EURE-ET-LOIR



Ancien moulin d'architecture « Factory »

3 hectares de parc

430 m²

6 chambres

Turbine hydroélectrique neuve permettant
d'envisager l'autonomie énergétique

Prix de vente : **2 400 000 €**

EURE-ET-LOIR (28) | À moins d'1h de Paris



Ancien moulin avec dépendances

4,2 hectares de parc

580 m²

7 chambres

Ponton privé permettant d'atteindre le village voisin

Parfait état

Prix de vente : **2 350 000 €**

MAINE-ET-LOIRE



Château Renaissance

33 hectares

1 000 m²

15 chambres

Prix de vente : **3 150 000 €**

EXEMPLES DE PROPRIÉTÉS VENDUES

MAINE-ET-LOIRE



Château du XV^e et XVIII^e siècle

520 m² + dépendances et orangeries

Parc de 3,9 hectares

Vendu 1 350 000 €

Nationalité vendeurs : Française

Nationalité acquéreurs : Française

NORD TOURAINE



Château du XIX^e siècle

28 hectares de prè et de bois

450 m² avec dépendances et écuries

Vendu 1 500 000 €

Nationalité vendeurs : Suédoise

Nationalité acquéreurs : Française

ORNE



Château classé MH

4.3 hectares

500 m²

8 chambres

Parfait état

Vendu 2 900 000 €

Nationalité vendeurs : Suisse

Nationalité acquéreurs : Américaine

SOLOGNE



Maison de campagne

60 hectares avec deux étangs

Maison de campagne et des dépendances
360 m²

Vendu 1 190 000 €

Nationalité vendeurs : Française

Nationalité acquéreurs : Française

SEINE-ET-MARNE



Château du XIX^e siècle

750 m², une maison de gardien et des dépendances

Parc de 7 hectares

Vendu 2 730 000 €

Nationalité vendeurs : Française

Nationalité acquéreurs : Portugaise

TOURAIN



Château du XVIII^e siècle

8 hectares

450 m²

8 chambres

Vendu 1 492 700 €

Nationalité Française pour le vendeur et
l'acquéreur

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol Galivel/Diane Asty

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

BARNES :

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

