

Châteaux, Forêts, Vignobles et Domaines de Chasse : une redécouverte du patrimoine français à travers l'investissement

« Préserver l'exceptionnel pour mieux construire l'avenir, voilà l'essence même des investissements dans le patrimoine. Nos clients ne recherchent pas seulement des biens, mais des projets de vie qui allient passion, transmission et durabilité », déclare **Richard Tzipine, Directeur Général de BARNES**. Cette vision guide l'expertise de BARNES dans un marché unique, où l'histoire et l'innovation se croisent pour offrir des opportunités d'investissement pérennes.

Châteaux historiques, vignobles prestigieux, forêts majestueuses et domaines de chasse ne sont plus uniquement des symboles du passé. Ils deviennent des leviers économiques, des refuges écologiques et des projets d'avenir ambitieux. **BARNES** accompagne une clientèle passionnée et visionnaire dans l'acquisition et la valorisation de ces trésors français.

Châteaux : le charme de l'Histoire au service des projets d'avenir

Avec près de 45 000 châteaux, dont 11 000 inscrits ou classés aux Monuments Historiques, la France reste une terre de passion pour les amateurs de patrimoine. En seulement cinq ans, le marché des châteaux en France a doublé en volume, porté par près de 2 000 transactions et une expansion remarquable de la clientèle étrangère. Ce dynamisme s'illustre notamment chez BARNES, où, en 2023 et 2024, 75 % des acquisitions de châteaux supérieures à 2 millions d'euros ont été réalisées par des acheteurs internationaux.

Avec une part de marché de 12 %, BARNES joue un rôle majeur sur ce segment en plein essor. Ce marché, autrefois confidentiel avec environ 200 transactions par an avant 2019, a connu une accélération spectaculaire ces dernières années, bien que les indicateurs suggèrent désormais une tendance vers une stabilisation progressive.

Olivier Brunet, directeur de **BARNES Propriétés & Châteaux**, précise « *Le marché des châteaux offre une diversité remarquable : des bâtisses imposantes adaptées à des projets entrepreneuriaux aux propriétés à taille humaine, accessibles dès quelques centaines de milliers d'euros pour ceux qui souhaitent entreprendre des rénovations.* »

Aujourd'hui, les châteaux ne se limitent plus à leur rôle de résidence familiale. Ils deviennent des lieux d'innovation : hôtels de charme, espaces événementiels, ou encore centres culturels. La montée des jeunes entrepreneurs apporte une nouvelle dynamique, combinant héritage historique et modernité. Les avantages fiscaux liés aux Monuments Historiques, comme les déductions significatives sur les travaux de rénovation ou l'accès à des subventions publiques, renforcent l'attractivité de ces biens. Mais au-delà de ces dispositifs, c'est souvent une véritable passion pour l'Histoire et l'architecture qui motive les acquéreurs.

Forêts : une ressource durable et stratégiquement essentielle

Avec 17,1 millions d'hectares, représentant 31 % du territoire national, les forêts françaises constituent un patrimoine naturel d'une richesse inestimable. Ce marché discret mais dynamique séduit des investisseurs variés : fonds institutionnels misant sur le potentiel fiscal et vert, particuliers à la recherche d'un actif pérenne et concret.

Martial Renaud, directeur de **BARNES Centre Sologne Val de Loire**, met en lumière l'importance de cet investissement : « *Les forêts, tout en participant à la transition écologique, représentent un actif*

Contact Presse BARNES

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

stratégique. Le bois français est recherché, que ce soit pour la construction, le mobilier ou le chauffage. Le marché bénéficie également de nouvelles opportunités grâce au label bas carbone. »

Les prix des forêts varient selon la localisation et les essences de bois, avec une moyenne de 4 750 euros par hectare en 2023 avec des parcelles pouvant valoir plus de 50 000 euros par hectares. Le rendement annuel, bien que modeste (entre 1 % et 2 %), attire les investisseurs soucieux de durabilité. *« Les perspectives sont prometteuses pour les forêts d'investissement, portées par les nouvelles normes de construction, la rareté de l'offre et l'émergence du label bas carbone »,* présume Martial Renaud. Parallèlement, la fiscalité avantageuse, avec un abattement de 75 % sur les successions et l'IFI pour les forêts gérées durablement (pendant 30 ans), renforce leur attractivité auprès des investisseurs.

Vignobles : entre héritage et opportunités entrepreneuriales

Avec ses 750 000 hectares, ses 363 AOC et ses 74 IGP, le vignoble français demeure une référence mondiale, représentant 18 % de la production vinicole mondiale. En 2023, 8 700 transactions de vignes ont été recensées, représentant 16 000 hectares échangés.

Laure Azema, responsable chez **BARNES Vignobles**, souligne : *« Les vignobles séduisent autant les néo-vignerons passionnés que les investisseurs avertis. Aujourd'hui, l'œnotourisme et l'exportation, qui dépasse 60 % en Bourgogne, s'imposent comme des axes de développement incontournables. »*

Le prix des vignobles varie énormément selon la région et la renommée de l'appellation. Par exemple, un hectare des plus belles vignes en Champagne peut atteindre 2 millions d'euros, tandis que des parcelles plus modestes hors AOP peuvent se négocier à moins de 10 000 euros.

Domaines de Chasse : une passion discrète, un investissement d'exception

Le marché des propriétés de chasse reste un segment confidentiel, mais porteur grâce à une demande constante et une offre limitée. Ces domaines, composés de forêts, plaines et points d'eau, répondent à une clientèle exigeante, principalement composée de passionnés ou de collectionneurs en quête de biens d'exception.

Martial Renaud, directeur de **BARNES Centre Sologne Val de Loire**, explique : *« Les propriétés de chasse, patrimoine de passion séduisent une clientèle exigeante, souvent des chefs d'entreprise ou capitaines d'industrie, à la recherche de biens uniques. Ces actifs bénéficient d'une fiscalité avantageuse, notamment avec un abattement de 75 % pour les forêts gérées durablement avec un plan simple de gestion. »*

Le patrimoine français, entre héritage et modernité

Richard Tzipine conclut : *« Le patrimoine d'exception français est une richesse collective qui va bien au-delà des intérêts privés. Les châteaux, forêts, vignobles et domaines de chasse ne sont pas seulement des biens d'exception, ils sont aussi des symboles de notre Histoire, des leviers économiques et des solutions face aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels. Leur préservation et leur mise en valeur sont une responsabilité partagée, et les projets qui en découlent contribuent activement à l'équilibre entre transmission et innovation. »*

Contact Presse BARNES

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

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, Istanbul, Dubaï, 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, Monaco, 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, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles) et le familyoffice avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.

Contact Presse BARNES

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com