

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

|

## LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUT-DE-GAMME

CHÂTEAUX, FORÊTS, VIGNOBLES ET CHASSES

DÉJEUNER DE PRESSE – 21 novembre 2024



# BARNES

## **1.** LES CHÂTEAUX : entre patrimoine et modernité

# LES CHÂTEAUX : point sur le marché

Le marché des châteaux est un secteur singulier de l'immobilier de prestige, dans lequel la demande est relativement stable et, dans certaines zones, en augmentation. Les acheteurs sont souvent attirés par l'unicité et l'Histoire de ces propriétés, mais doivent être conscients des défis associés, notamment trouver un équilibre entre jouissance personnelle et charges financières.

Les châteaux offrent de nombreuses opportunités de projets familiaux et/ou professionnels mais leur achat nécessite une réflexion approfondie et un accompagnement. Ceux qui choisissent d'investir dans un château le font souvent avec une vision à long terme, associant une passion pour le patrimoine et une ambition économique.

# LES CHÂTEAUX : quels sont les principaux acteurs ?

## Vendeurs/Acheteurs

Le marché des châteaux, en particulier en France, reste un secteur singulier, attirant des acheteurs français et étrangers.

Ces propriétés sont souvent perçues non seulement comme des biens de prestige et des symboles de patrimoine et de réussite, mais aussi comme des investissements immobiliers.

### **Les vendeurs :**

- Les particuliers (propriétaire privé),
- Les familles ou dans le cadre d'une succession,
- Les professionnels.

### **Les acheteurs :**

- Un particulier recherchant un bien unique, passionné d'Histoire ou d'une famille qui souhaite acquérir une propriété de campagne pour s'y retrouver et fonder un ancrage familial fort,
- Un investisseur (événementielle, hôtellerie, tourisme,...),
- Un fond d'investissement ou une fondation.

Château à taille humaine - jusqu'à 500 m<sup>2</sup>

➔ Particulier, reconnaissance sociale, c'est le rêve accessible

Grand château – à partir de 2 000 m<sup>2</sup>

➔ Conversion hôtelière professionnelle

# LES CHÂTEAUX : avantages/intérêts, les enjeux

L'achat d'un château, qu'il soit destiné à un usage privé, à un projet de rénovation ou à une activité commerciale, comporte plusieurs avantages et intérêts spécifiques, mais aussi des enjeux qu'il convient de bien évaluer.

- Caractère unique, symbole de prestige : souvent chargé d'histoire, offrant un cadre de vie incomparable. Posséder un château est un symbole de statut et de réussite sociale.
- Patrimoine et Histoire : conservation du patrimoine, valeur culturelle et émotionnelle.
- Espace et confort : éloigné de la ville, espaces considérables à l'intérieur comme à l'extérieur (parc, jardin, forêt...) et potentiel d'aménagements en préservant l'authenticité du lieu.
- Valorisation et rentabilité : un château bien situé dans une région touristique et bien rénové, peut prendre de la valeur. Il peut également générer des revenus notamment en l'exploitant.
- Fiscaux et subventions : MH associés à des obligations.

Enjeux climatiques : DPE coût énergétique.

# LES CHÂTEAUX : tendances 2025/2026

La France est riche d'un patrimoine d'environ 45 000 châteaux, il y a un réel engouement pour les châteaux, cela reflète un mélange d'attrait pour l'Histoire, l'élégance architecturale et le patrimoine, tout en intégrant des considérations modernes liées à l'expérience de vie, à la durabilité et à une certaine forme de rentabilité. L'intérêt grandissant pour cet immobilier de prestige, le désir de créer des projets multifonctionnels, l'attraction des nouveaux jeunes investisseurs, et enfin les préoccupations écologiques façonnent ce marché spécifique. Les acheteurs sont finalement de plus en plus diversifiés et recherchent des propriétés offrant tous ces avantages et opportunités.

Les principales tendances :

- > La quête de patrimoine et de sens : préserver l'histoire et se connecter à un passé noble. Préserver et restaurer plutôt que construire neuf : conserver l'artisanat et le savoir-faire hérité du passé les traditions architecturales et donner une nouvelle vie aux bâtiments historiques tout en les modernisant.
- > Propriétés multifonctionnelles et rentabilité : vocation commerciale, d'événements privés ou biens diversifiés (de nombreux domaines sont proposés avec des terrains agricoles, des forêts ou vignobles).
- > Des acheteurs et investisseurs plus jeunes : nouveaux profils souvent des entrepreneurs ou des investisseurs dans l'objectif de réaliser des projets ambitieux et souhaitent s'investir dans des projets à long terme.
- > Recherche de lieux isolés et besoin d'évasion : offre un cadre paisible et une qualité de vie, loin du bruit et du stress de la ville.
- > Impact et transition énergétique : sensibilité et une conscience écologique, nos acheteurs cherchent à rénover dans une optique plus durable : matériaux, énergie, systèmes de chauffage. Mais également des propriétés avec des pratiques agricoles durables : production de vin bio, gestion responsable des terres et de techniques agricoles respectueuses.

Une réflexion :

« *Que serait le château du XXI<sup>e</sup> siècle ?* »

# BARNES

LES CHÂTEAUX : exemples remarquables





## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### AVEYRON (12) – Aux portes de l'Aubrac

- Château du XVIII<sup>e</sup> siècle de 900 m<sup>2</sup>
- Des dépendances de 300 m<sup>2</sup> et une chapelle
- À restaurer
- MH
- 3,5 hectares
- 720 000 €



## PROPRIÉTÉ À VENDRE



### LOT-ET-GARONNE (47) - Rives du LOT

- Château du XVIII<sup>e</sup> siècle de 900 m<sup>2</sup>
- Des dépendances : une ancienne grange avec une tour et une orangerie
- À restaurer
- 42 hectares de massif prés et bois
- 1 115 000 €



## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### GIRONDE (33) – Près de Saint-Émilion

- Bâtisse du XVIII<sup>e</sup> siècle de 447 m<sup>2</sup> construit sur les vestiges d'une ancienne abbaye du XII<sup>e</sup> siècle
- Une maison de gardien et des dépendances
- MH
- 11 hectares
- 1 650 000 €







## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### AVEYRON (12)

- Château du XIV<sup>e</sup> siècle
- 6 hectares
- Bon état
- 2 100 000 €





## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### SEINE-ET-MARNE (77)

- À 1 heure de Paris
- Propriété de 7 hectares
- Château du XIX<sup>e</sup> siècle de 900 m<sup>2</sup>
- Piscine et court de tennis
- 2 900 000 €





## PROPRIÉTÉ VENDUE

### SEINE-ET-MARNE (77)

- Propriété de 35 hectares
- Château du XIXe siècle de 1 350 m<sup>2</sup> + dépendances
- 4 680 000 €
- Projet perso + chevaux
- Nationalité vendeurs : grecque
- Nationalité acquéreurs : anglaise



## PROPRIÉTÉ VENDUE

### AVEYRON (12)

- Château du XII<sup>e</sup> de 1 900 m<sup>2</sup>
- MH à restaurer
- Dans la famille depuis 500 ans
- 750 000 €
- Nationalité vendeurs : française
- Nationalité acquéreurs : française







## PROPRIÉTÉ VENDUE

- ILLE-ET-VILAINE (35)
- Château du XVII<sup>e</sup> de 650 m<sup>2</sup>
- MH
- 1 377 000 €
- Projet familial de reconversion professionnel
- Nationalité vendeurs : française
- Nationalité acquéreurs : française

# BARNES

2. LES FORÊTS : pourquoi continuer à investir dans les forêts ?



# LES FORÊTS : en quelques chiffres

- 17,1 millions d'hectares
- 31 % du territoire français
- 3<sup>e</sup> stock de bois sur pied européen
- 0,6 % de surface en plus par an
- 75 % de forêts privées
- 3,3 millions de propriétaires
- 964 000 propriétaires possèdent moins de 10 hectares
- 425 000 emplois dans la filière bois

## **Composition :**

La forêt française, est la 4<sup>e</sup> surface boisée de l'Europe, elle s'étend sur des territoires très variés, permettant d'avoir la forêt la plus diversifiée.

On y compte 64 % de feuillus, parmi lesquels le chêne est le plus présent (chêne pédonculé, chêne sessile, chêne vert, chêne pubescent) puisqu'il représente 27 % du volume de bois. En outre ce chêne français est particulièrement réputé et recherché, notamment pour la tonnellerie.

La diversité d'essences est synonyme de diversité d'usages : le parquet, la charpente, la menuiserie, la marqueterie, les palettes, les emballages, le papier, les agglomérés, le bois de chauffage, le bois énergie...

# LES FORÊTS : en quelques chiffres

## **Exploitation :**

La surface de la forêt française a doublé depuis 1850, elle continue de progresser aujourd'hui.

Le stock de bois dans ces forêts a progressé de 60 % sur les 40 dernières années. La production biologique de la forêt, c'est-à-dire la croissance des arbres, est de 91,5 millions de mètres cubes par an et les prélèvements moyens sont de 46,4 millions de mètres cubes, soit 51 % de l'accroissement naturel du stock.

## **Filière :**

70 milliards d'euros de chiffre d'affaires, 440 000 emplois directs ou indirects (c'est-à-dire plus que l'automobile ou l'aérospatial), la filière forêt-bois en France est importante.

Elle est aussi en difficulté : la construction en bois, premier vecteur probable de croissance, est réalisée à partir de résineux. Or, la forêt française est feuillue à 64 %. Même si les sciages réalisés en France sont majoritairement résineux, le bois construction est largement importé. La majorité des chênes sont exportés (sauf pour la tonnellerie).

# LES FORÊTS

## **Point sur le marché :**

- ✓ Le marché reste porteur et confidentiel

## **Quels sont les principaux acteurs ? Vendeurs/acheteurs :**

- ✓ Vendeurs principalement des indivisions et propriétaires privés avec quelques institutionnels qui craignent le regard médiatique sur la gestion forestière.

## **Avantages/Intérêts :**

- ✓ Fiscalité avantageuse avec abattement 75 % donation et IFI.

## **Tendances 2025/2026 :**

- ✓ Les tendances sont plutôt favorables pour les forêts d'investissement avec les nouvelles normes pour les constructions et peu d'offres sur le marché ainsi que la valorisation du label carbone à venir. Pour les chasses et passions, il y a toujours des acquéreurs si le prix est en phase avec le marché.

# BARNES

LES FORÊTS : exemples remarquables





## PROPRIÉTÉS VENDUES

- Région Centre Val-de-Loire
- Deux propriétés forestières vendues
- Environ 1 000 hectares
- 30 à 50 millions €





## PROPRIÉTÉ À VENDRE

- Vente confidentielle
- Forêt de plus de 400 hectares (avec plus de 300 hectares de feuillus)
- 18 000 000 € FAI



# BARNES

3. LES VIGNOBLES : vignobles d'exception : contraste et transmission

# LES VIGNOBLES : en quelques chiffres

En France, nous comptons **750 000 hectares de vignoble** dont

- 103 200 hectares à Bordeaux - propriété en moyenne de 17 hectares
- 32 300 hectares en Bourgogne - propriété en moyenne de 8,5 hectares
- 27 700 hectares en Provence (hors Bandol, Cassis)

**59 000 exploitations à taille humaine** dont

- 5 400 viticulteurs/propriétaires/exploitants à Bordeaux
- 3 600 exploitants en Bourgogne
- 560 producteurs en Côtes de Provence

363 AOC viticoles, soit **47 %** de la production globale

74 IGP viticoles, soit **30 %** de la production globale

**18 %** de la production mondiale

**30 %** de la commercialisation se fait à l'export

Répartition volume par couleur:

- Rouge 46 %
- Rosé 34 %
- Blanc 20 %

En 2023, +8 700 transactions viticoles de la simple vigne au domaine.

# LES VIGNOBLES : point sur le marché

Le marché des propriétés viticoles attire des acheteurs principalement français, mais aussi étrangers (américains et asiatiques) tous liés par une passion commune pour le vin qu'ils soient « néo-vignerons » ou professionnels du secteur. Loin d'être un investissement passif, il est régi en partie par les fluctuations de la filière, les succès commerciaux de régions au global et l'évolution des goûts des consommateurs.

La conduite d'une exploitation viticole doit être inscrite dans une réflexion tant locale qu'internationale, 30 % de la production française étant exportée, et jusqu'à 60 % en Bourgogne notamment.

## **Marché à dimension internationale**

- Appétence et goûts des consommateurs qui évoluent,
- Marchés exports.

**Enjeux de la filière** : écologique, climatique et économique.

Acquérir une propriété viticole, c'est embrasser une activité multifacette, savoir être agile dans différents métiers. Au-delà de la conduite du vignoble et de la production de vin qui nécessitent des compétences techniques, une bonne connaissance des aspects réglementaires et écologiques, il faut avoir une vraie fibre commerciale !



# LES VIGNOBLES : point sur le marché

## **Évolution structurelle du marché**

- Départ à la retraite des babyboomers,
- Concentration du secteur des vins et spiritueux historiquement atomisé composé de 59 000 exploitations à taille humaine avec des acteurs nationaux et régionaux de plus en plus dominants.

*\* Source Vin & Société 2022*

## **Marché des transactions contrastés par région**

- Des variations de prix de vignes et de typologies de transaction selon les régions.

# LES VIGNOBLES : quels sont les principaux acteurs ?

## Vendeurs/Acheteurs

### **Vendeurs :**

- Professionnels du vin (du vigneron au groupe),
- Investisseurs privés passionnés,
- Institutionnels (secteur bancaire, assurance).

### **Acheteurs :**

- Professionnels du vin (multi-propriétaires, groupes),
- Professionnels de secteurs connexes (luxe, hôtellerie, restauration),
- Investisseurs privés (de la reconversion professionnelle - l'achat statutaire).

=> Profils différents selon les régions viticoles

Les types de projet selon les profils d'acquéreur :

- Exploitation,
- Œnotourisme,
- Agrément.

# LES VIGNOBLES : avantages/intérêts, les enjeux

Au-delà du foncier qui peut prendre de la valeur dans certaines appellations prestigieuses, investir dans le vin, c'est avant tout...

- La quête du Graal pour les passionnés de vins,
- Une vraie aventure entrepreneuriale. Si les investisseurs achètent par passion, la raison prend le dessus rapidement,
- Combinaison de 2 savoir-faire : produire du vin et savoir le vendre,
- Contribuer au maillage local en s'entourant de personnes compétentes vivant en région, préserver l'activité agricole et viticole française, participer à la premiumisation de l'offre de vin français.

# LES VIGNOBLES : tendances 2025/2026

- Un volume de propriétés à la vente qui va s'accroître lié aux départs en retraite.
- Une prime aux propriétés avec un beau bâti d'habitation dans les régions où l'agrément fait partie du projet d'acquisition.
- Des acquéreurs de taille croissante qui se diversifient géographiquement (en France et à l'international).
- Avec l'augmentation du prix du foncier dans certaines régions & appellations phares, de plus en plus d'achat de propriété avec de multiples acquéreurs aux intérêts complémentaires.

# BARNES

LES VIGNOBLES : exemples remarquables





## PROPRIÉTÉ À LA VENTE OU VENDUE

*(pour des questions de confidentialité, les biens ont été anonymisés)*

- Bordeaux
  - ✓ Beaux terroirs de l'appellation Saint-Emilion
  - ✓ 10 hectares de vignoble
  - ✓ Jolie maison de style Girondine avec bâtiments agricoles
  - ✓ 5 500 000 € HAI
- Provence
  - ✓ Appellation Côtes de Provence
  - ✓ 15 hectares de vignoble
  - ✓ Belle bastide représentative de la région avec bâtiments agricoles
  - ✓ 4 200 000 € HAI
- Bourgogne
  - ✓ Mâconnais
  - ✓ Bâtiments habitation et exploitation
  - ✓ 12 hectares vignes sur différentes appellations
  - ✓ 7 550 000 € HAI
- Languedoc - Au nord-est de l'Aude
  - ✓ 147 hectares de vignes
  - ✓ Bâtisse de charme entièrement rénovée avec bâtiments agricoles
  - ✓ 2 800 000€ HAI

# BARNES

4. LES CHASSES : quel avenir pour les propriétés de chasse ?

# LES CHASSES

## **Point sur le marché :**

- ✓ Le marché reste porteur avec toujours des acquéreurs en recherche et peu de bien sur le marché.

## **Quels sont les principaux acteurs ? Vendeurs/acheteurs :**

- ✓ Vendeurs principalement Indivision et propriétaire privé (personnes physiques ou morales), et les acquéreurs sont principalement des chefs d'entreprise ou capitaine d'industrie.

## **Avantages/Intérêts :**

- ✓ Fiscalité avantageuse avec abattement 75 % donation et IFI si la propriété comprend une partie forestière soumise à un plan simple de gestion.

## **Tendances 2025/2026 :**

- ✓ En ce qui concerne les propriétés de chasse, il est question d'achat de passion, aussi les acquéreurs sont toujours présents et le seront en toujours en 2025. En revanche, il faut que les vendeurs reviennent à des prix de marché raisonnables et en phase avec la réalité des prix de cession.



# BARNES

LES CHASSES : exemples remarquables



## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### INDRE (36) - Brenne

- Un domaine de chasse de 169 hectares dont de nombreux étangs d'une surface totale de 70,5 hectares
- Maison principale, maison d'amis, maison de gardien et plusieurs dépendances
- 3 752 000 €





## PROPRIÉTÉ À VENDRE

### LOIR-ET-CHER (41) - Sologne

- Propriété d'agrément de 3,5 hectares et un étang
- Une maison principale et plusieurs bâtiments
- 1 890 000 €



# 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

