



Château à 20 minutes de Nîmes. Environ 700 m², entièrement rénové, dans le Gard. 15 pièces, 7 salles de bains, 10 chambres. Piscine



Stéphane Aguiraud
Président de Mercure
Forbes Global Properties

Châteaux en France : une force pérenne très attractive

Le marché des châteaux et des propriétés de caractère en France a montré une belle stabilité en 2023, malgré les défis macroéconomiques et géopolitiques. Spécialiste séculaire du genre, Mercure Forbes Global Properties a traité un volume de ventes de l'ordre de 250 millions d'euros, dont une majorité en milieu rural. Les châteaux ont ainsi représenté 40 % des transactions du groupe, un chiffre qui s'explique tant par la diversité et la richesse du patrimoine immobilier français que par l'attractivité de ces biens hors norme pour une clientèle étrangère en quête d'art de vivre à la française.

Un prestige très accessible pour la clientèle internationale

En 2023, les belles propriétés en milieu rural ont affiché un prix moyen de 845 000 euros, soit un montant très abordable pour un investisseur étranger, les ventes en zone urbaine ayant atteint dans le même temps une moyenne de 935 000 euros. Le patrimoine français est donc particulièrement attractif pour les acquéreurs d'Europe du Nord et du continent nord-américain qui, outre l'attrait des belles pierres témoignant

d'une histoire et de notre culture à travers les siècles, sont séduits par l'art de vivre à la française, par la beauté et la diversité des paysages comme par la douceur du climat local. Autre fait notable pour les acquéreurs non résidents : les infrastructures routières, ferroviaires ou aéroportuaires de qualité que l'on trouve en France mettent chaque propriété à portée de toute destination. Pour Stéphane Aguiraud, président de Mercure Forbes Global Properties, « les châteaux français ne sont pas seulement des biens immobiliers : ce sont des témoignages vivants de l'histoire et de la culture françaises ». Cette richesse attire des amateurs d'histoire, des passionnés de culture et d'architecture, qui cherchent à s'immerger dans le passé glorieux de la France. Les châteaux leur offrent le cadre le plus idyllique pour profiter de cet art de vivre ! Pour eux, acquérir un bien patrimonial en France est l'opportunité de profiter d'une pièce unique d'histoire architecturale : chacun d'entre eux a en effet bien souvent des caractéristiques spécifiques qu'on ne trouvera pas ailleurs. Cette exclusivité est très valorisée par les acheteurs qui, au-delà d'une simple acquisition immobilière, souhaitent s'inscrire dans un parcours multiséculaire.

« Les châteaux offrent un intéressant potentiel de valorisation à terme »

Des investissements durables, qui mêlent plaisir et rentabilité

Au-delà de l'amour pour la pierre, les fluctuations économiques expliquent également l'attrait des châteaux français pour les investisseurs étrangers : ils y voient un investissement sûr et durable, comme une opportunité de diversification et de transmission. Beaucoup d'entre eux apprécient en effet le potentiel de valorisation à long terme. Que ce soit à travers la restauration et la conservation du patrimoine ou via le développement d'activités commerciales (hôtels de charme, lieux de réception, domaines équestres, propriétés viticoles, œno-tourisme), les châteaux sont certainement les acquisitions qui offrent les plus belles opportunités de valorisation et des rendements attractifs. « Acheter un château en France n'est pas une dépense, c'est un investissement », considère Stéphane Aguiraud.

En 2024, après le calme du début d'année, Mercure Forbes Global Properties constate d'ailleurs une reprise graduelle de l'attrait pour les belles propriétés et prévoit une accélération à partir du deuxième semestre. Avec la baisse des taux et l'acceptation par les vendeurs de la nécessité de revoir leurs ambitions en matière de prix, une reprise progressive semble se profiler pour fin 2024, et surtout pour 2025. Car la clientèle de ce marché est surtout composée de « passionnés raisonnables », pour qui l'accès au crédit n'est pas forcément rédhibitoire. Les châteaux avec bois, forêts ou terres agricoles, ou le fait que la propriété soit classée constituent ainsi pour eux un « actif de défense fiscale » et « un investissement sécurité », car cet élément patrimonial ne se déprécie pas. Et ce « d'autant plus que les avantages fiscaux pour la restauration et l'entretien des biens classés ou inscrits au titre des monuments historiques peuvent se révéler très intéressants », précise Stéphane Aguiraud.



Mercure Forbes Global Properties : une saga familiale

Fondé il y a près d'un siècle, le groupe Mercure s'est développé sous l'impulsion de Pierre Chassaing depuis 1980, accompagné un temps de sa fille Anne de la Sauzay. Aujourd'hui, son neveu, l'avocat du groupe Stéphane Aguiraud, lui succède. À la tête du spécialiste incontestable des châteaux et des belles propriétés en France, l'homme entend ainsi poursuivre la saga familiale !

Mercure Forbes Global Properties

9, place Wilson, 31000 Toulouse
+33 (0)1 47 05 51 37 | contact@groupe-mercure.fr | groupe-mercure.fr



Château historique avec tour médiévale du XIV^e siècle et deux corps de bâtiment des XVII^e et XVIII^e siècles, dans le Carradez. Environ 900 m², 12 pièces, 5 salles de bains, 7 chambres