

INTERVIEW PATRICE BESSE

" Calme, beauté, absence absolue de nuisances : c'est ce qui prime "

Patrick Besse est agent immobilier spécialisé dans les châteaux et belles demeures.

Qui sont les acquéreurs s'intéressant aux belles demeures françaises ?

The logo for LaTribune.fr is displayed in a black rectangular box with a white border. The text "LaTribune.fr" is written in a bold, white, sans-serif font.

Contrairement à ce que l'on croit souvent, il s'agit d'une clientèle en grande majorité française. Ce sont en général de véritables amateurs, cultivés, sensibles à l'histoire de notre pays. Souvent, ils ont visité d'autres châteaux et connaissent bien ce genre de bâtiments. Certains, après une belle réussite sociale, s'offrent une demeure d'exception pour se faire plaisir. Nous recevons aussi beaucoup d'étrangers : les demandes proviennent maintenant du monde entier et, de plus en plus, de pays émergents. Mais les acquéreurs restent en majorité des Français.

Que recherche cette clientèle ?

L'emplacement est important car s'il s'agit d'un bien réellement exceptionnel. Les clients potentiels sont prêts à acheter quelle que soit sa situation en France et ils iront visiter la propriété de toute façon. Ce qui fait un bien d'exception, c'est avant tout l'environnement. Calme, beauté et absence absolue de nuisances : c'est ce qui prime. Le second critère est architectural : les plus recherchées sont les bâtisses du XVIIIe siècle ou de l'époque médiévale. Récemment, le public commence à redécouvrir le XIXe siècle. C'est le dernier siècle où il se soit construit des bâtiments d'une très grande qualité avec un savoir-faire exceptionnel, parfois en rasant un château plus ancien, pour bénéficier d'un emplacement particulièrement désirable.

Quel est le budget à prévoir pour un château entouré d'un parc ?

Il est beaucoup moins élevé que les annonces ne le laissent penser ! Un château de 600 m² habitables, en bon état, entouré de 200 ha de bois et de terres agricoles - souvent louées, il est vrai - va changer de mains pour 2 à 3 millions d'euros. Pour un bien réellement exceptionnel, on peut atteindre 5 millions d'euros. Mais lorsqu'on voit des biens mis en vente à 30 millions d'euros, cela ne reflète que l'ego des vendeurs : à ce prix-là, il n'y a pas de marché, pas d'acheteurs. Par ailleurs, l'évolution de ces prix n'est nullement corrélée au reste du marché immobilier. **Quelles sont les évolutions que vous observez sur ce marché ?**

Il y a eu un renouveau au cours des dix dernières années, car le ministère de la Culture a demandé aux Bâtiments de France d'être plus ouverts aux transformations, ouvrant des possibilités nouvelles à des architectes et des paysagistes contemporains. Cet apport moderne donne un nouveau souffle aux bâtiments anciens. L'introduction d'éléments contemporains dénature beaucoup moins un bâtiment historique que les transformations effectuées pour l'adapter à une activité de chambres d'hôtes ou d'organisation de mariages, par exemple.

PROPOS RECUEILLIS PAR D. B.

INTERVIEW PATRICE BESSE

" Calme, beauté, absence absolue de nuisances : c'est ce qui prime "

Patrick Besse est agent immobilier spécialisé dans les châteaux et belles demeures.

Qui sont les acquéreurs s'intéressant aux belles demeures françaises ?

The logo for La Tribune.fr is displayed in a black rectangular box with a white border. The text "La Tribune.fr" is written in a bold, white, sans-serif font.

Contrairement à ce que l'on croit souvent, il s'agit d'une clientèle en grande majorité française. Ce sont en général de véritables amateurs, cultivés, sensibles à l'histoire de notre pays. Souvent, ils ont visité d'autres châteaux et connaissent bien ce genre de bâtiments. Certains, après une belle réussite sociale, s'offrent une demeure d'exception pour se faire plaisir. Nous recevons aussi beaucoup d'étrangers : les demandes proviennent maintenant du monde entier et, de plus en plus, de pays émergents. Mais les acquéreurs restent en majorité des Français.

Que recherche cette clientèle ?

L'emplacement est important car s'il s'agit d'un bien réellement exceptionnel. Les clients potentiels sont prêts à acheter quelle que soit sa situation en France et ils iront visiter la propriété de toute façon. Ce qui fait un bien d'exception, c'est avant tout l'environnement. Calme, beauté et absence absolue de nuisances : c'est ce qui prime. Le second critère est architectural : les plus recherchées sont les bâtisses du XVIIIe siècle ou de l'époque médiévale. Récemment, le public commence à redécouvrir le XIXe siècle. C'est le dernier siècle où il se soit construit des bâtiments d'une très grande qualité avec un savoir-faire exceptionnel, parfois en rasant un château plus ancien, pour bénéficier d'un emplacement particulièrement désirable.

Quel est le budget à prévoir pour un château entouré d'un parc ?

Il est beaucoup moins élevé que les annonces ne le laissent penser ! Un château de 600 m² habitables, en bon état, entouré de 200 ha de bois et de terres agricoles - souvent louées, il est vrai - va changer de mains pour 2 à 3 millions d'euros. Pour un bien réellement exceptionnel, on peut atteindre 5 millions d'euros. Mais lorsqu'on voit des biens mis en vente à 30 millions d'euros, cela ne reflète que l'ego des vendeurs : à ce prix-là, il n'y a pas de marché, pas d'acheteurs. Par ailleurs, l'évolution de ces prix n'est nullement corrélée au reste du marché immobilier. **Quelles sont les évolutions que vous observez sur ce marché ?**

Il y a eu un renouveau au cours des dix dernières années, car le ministère de la Culture a demandé aux Bâtiments de France d'être plus ouverts aux transformations, ouvrant des possibilités nouvelles à des architectes et des paysagistes contemporains. Cet apport moderne donne un nouveau souffle aux bâtiments anciens. L'introduction d'éléments contemporains dénature beaucoup moins un bâtiment historique que les transformations effectuées pour l'adapter à une activité de chambres d'hôtes ou d'organisation de mariages, par exemple.

PROPOS RECUEILLIS PAR D. B.