

Que deviendra ma maison de famille?

ENTRETIEN AVEC PATRICE BESSE

Pour qui a la chance de posséder une « maison de famille », achetée ou héritée, souvent amoureusement restaurée et entretenue, la question de la transmission à la génération suivante survient inéluctablement. Une situation que rencontre souvent Patrice Besse, professionnel de l'immobilier et amoureux des belles bâtisses.

MPF: Vous rencontrez chaque jour des propriétaires qui veulent ou doivent se défaire de leur maison. Quel est le trait commun à ces situations de transmission?

Patrice Besse: Bien sûr, chaque histoire est singulière, mais dans la grande variété de cas que nous rencontrons, une évidence s'impose: l'attachement d'une génération à son patrimoine bâti n'est pas le même que celui de la génération suivante. L'évolution rapide des modes de vie, la mobilité accrue et encouragée dans la société contemporaine, la multiplication des offres de loisirs, tout concourt aujourd'hui à amoindrir le besoin d'enracinement des jeunes générations. À l'heure des billets d'avion pour Barcelone à 25 €, beaucoup de jeunes ont plus envie de voyages que de séjours dans la résidence familiale normande. Et cette maison dans laquelle on s'est investi est beaucoup moins fréquentée par nos descendants.

MPF: La transmission est-elle donc plus difficile?

P.B.: Non, mais elle se fait moins naturellement que naguère à ses propres descendants, qui ont souvent d'autres projets. Les propriétaires qui ont restauré l'ont fait pour eux, à leur goût, à leur façon, qui correspond rarement aux désirs et besoins de leurs enfants (...et de leurs conjoints!). Il faut donc donner aux parents ce conseil paradoxal: « Ne vous occupez pas de vos enfants, qui ont plus souvent besoin de construire leur propre projet que de poursuivre le vôtre. » D'ailleurs, rares sont les propriétaires qui ont anticipé cette transmission à leurs descendants, en concevant de bonnes modalités financières, pour que le système fonctionne bien, dès avant qu'ils ne quittent eux-mêmes leur maison. Il est sage de le faire, ce qui permet d'éviter une période d'inoccupation souvent préjudiciable à la propriété. Les indivisions « par défaut », qui s'éternisent, font perdre de la qualité et de la valeur à la maison.



Patrice Besse est un amoureux des belles bâtisses qui sont davantage pour lui des coups de cœur que des biens à vendre. Mécène et juré du Prix de restauration MPF-René Fontaine, il aime passionnément l'architecture authentique, de toutes les époques et dans tous les états de conservation.



Calade en Aveyron. La maison se transmet mieux si elle est dans un environnement préservé.



Château en ruine, chapelle désaffectée, ou « immeuble » du XIX^e, les acheteurs actuels « craquent » souvent pour créer un projet original dans un immeuble atypique.



En bref, la transmission familiale, quand elle est possible, doit se faire sans attendre le dernier moment, autour d'un projet bien construit et accepté par la famille. Y compris s'il faut sauter une génération, quand les enfants ne sont pas intéressés. (Voir témoignage page 13, Ndlr)

MPF: Quelles autres évolutions observez-vous lors des changements de propriétaires?

P.B.: Un changement majeur: les acheteurs ne sont plus seulement acquéreurs d'une habitation, mais ils se positionnent souvent d'emblée comme porteurs d'un projet plus large. Le patrimoine qu'ils achètent, surtout s'il est important, va devenir un support d'ambitions variées: ils le mettront en valeur par des activités artistiques, commerciales, sociales, touristiques ou autres. Il s'agit autant pour eux d'inventer une nouvelle vie aux lieux que d'imaginer de nouvelles façons de contribuer au financement des frais et travaux. Écurie transformée en salle d'exposition ou magasin de produits locaux, grande salle du château devenue espace de *coworking*,* jardins loués pour des événements, chambres d'hôtes de charme, il existe mille façons nouvelles de développer des activités, servies par les nouvelles technologies de la communication. Les jeunes générations savent beaucoup mieux que leurs aînés mettre leurs projets en valeur sur Internet, et créer les associations et réseaux qui vont les appuyer. Il ne faut donc pas avoir peur de transmettre, ce qui permet aussi de choisir un successeur selon ses vœux: « On aimerait transmettre à quelqu'un qui soit sensible à... »

MPF: Pouvez-vous donner aux propriétaires actuels une idée de ce que recherchent surtout les acheteurs d'aujourd'hui?

P.B.: On constate d'abord chez nos clients une forte demande de patrimoine authentique: le médiéval, par exemple, a toujours du succès, y compris en ruine (le « tas de cailloux », à recons-

tituer, à repenser dans son époque, est assez prisé des jeunes...). Beaucoup d'acheteurs préfèrent toujours un bâtiment « dans son jus », qui n'a encore subi aucune adaptation, car celles des décennies précédentes leur conviennent rarement (les longères aux poutres repeintes en marron des années 80 ne font plus forcément recette!). Sauf à trouver une restauration d'excellente qualité, très sobre et respectueuse de l'esprit des lieux, pour une maison parfaitement habitable.

Dans le même temps, le candidat à l'achat s'inquiète de l'environnement, car il est très intolérant aux nuisances sonores, visuelles ou sanitaires. Beaucoup de bâtiments se trouvent dévalorisés par le voisinage d'un lotissement moderne qui fait perdre tout intérêt au plus beau paysage. De même les autoroutes, les TGV, les éoliennes exercent un effet repoussoir. Mais aussi les hangars agricoles métalliques et jusqu'au champ traité par des produits chimiques au raz du mur de la propriété, qui sont dissuasifs. Le voisinage d'un agriculteur biologique, en revanche, ne déplaît pas!

MPF: Selon vous, comment favoriser l'investissement des jeunes générations dans le patrimoine?

P.B.: En les encourageant à voir que ces bâtiments peuvent ne pas être des charges, mais des ressources d'activité! Le numérique favorise la délocalisation du travail dans les beaux bâtiments du patrimoine, partout en France. Les jeunes Français ne sont plus guère « résidence secondaire »? Cela tombe bien, car ces bâtiments sont faits pour accueillir de la vie et du travail à temps plein! Ils sont souvent des pages blanches où on peut écrire une histoire personnelle forte, s'investir, après des années de mobilité professionnelle ou de vie urbaine. Ces transmissions heureuses et dynamiques du patrimoine rural peuvent concourir à faire revivre bien des « maisons de campagne » aux volets trop longtemps clos...!

RÉVONS UN PEU

Les jeunes générations vont-elles transformer en véritables lieux d'habitation et de travail nos ruines médiévales, nos antiques bâtiments industriels, nos manoirs historiques silencieux ou nos maisons de campagne à la vie intermittente? Et leur redonner vie, tout simplement.

* *Coworking*: système où des entreprises indépendantes se rejoignent sur un même espace de travail pour échanger et partager des moyens.