

ENTRETIEN AVEC... *Patrice Besse*

« Les bons secteurs pour investir »

Mobilisé pour la préservation du patrimoine, Patrice Besse, fondateur du groupe éponyme, constate avec intérêt les changements de vie des Parisiens partagés entre deux lieux de résidence. Malgré une forte demande en Île-de-France, certains territoires restent plus abordables. PROPOS RECUEILLIS PAR BAPTISTE BLANCHET



Comment se porte le marché des résidences secondaires dans le secteur ?

P B : Le marché proche de Paris, c'est-à-dire à une heure maximum, se porte très bien, dans les départements limitrophes ou plus loin. Il est soutenu par une demande française et étrangère pour les transactions importantes. Nous venons ainsi de vendre en quelques semaines 3 châteaux majeurs de l'Île-de-France. Nous avons également beaucoup d'acquéreurs pour des résidences « semi-secondaires ».

Quels sont les biens les plus recherchés ?

P B : Les propriétés agricoles ou forestières ont le vent en poupe. Quand certaines nous sont confiées à la vente, elles ne restent que quelques jours sur notre site. En effet, la possibilité d'une rentabilité, même faible, liée à la notion de placement dans le temps et de fiscalité attrayante, motive certains acquéreurs. Les châteaux sont également très demandés. Et plus on se rapproche de Paris, plus la demande est soutenue par des Parisiens en mal d'espace. Nous proposons par exemple à 105 km de la capitale, dans l'Oise, une maison bourgeoise et un chai vinicole du Second Empire inscrit aux Monuments historiques (233 m² plus 387 m² de dépendances pour 260 000 euros), à 50 km de Paris, toujours dans l'Oise, un pavillon d'époque Louis XIII également inscrit MH (185 m², 620 000 euros) ou encore à 1 heure 30 de Paris, proche de Forges-les-Eaux, un manoir de style Directoire au milieu d'un jardin clos de murs (263 m² pour 400 000 euros).

Quels sont les secteurs en vogue ?

P B : La région de Fontainebleau et les bords de Seine sont très attractifs. En grande région parisienne, il me semble que l'est et le nord représentent de bons secteurs pour investir. Les prix y sont moins élevés, l'environnement assez intact. Mais pour des raisons historiques, les édifices s'y font un peu plus rares. Plus la recherche concerne des bâtiments importants et moins la proximité d'une gare est importante. Au contraire, l'accès aux commerces, aux écoles et aux moyens de transport concerne tous les citadins en « reconversion immobilière ». De façon générale, pour les maisons de ville ou village, il est évident qu'un espace extérieur est favorable. Mais lorsque l'intérêt patrimonial est là, même sans espace extérieur, les acquéreurs le sont aussi. La situation géographique des biens varie en fonction de l'utilisation souhaitée. Télétravail veut dire retour régulier à la ville, donc la proximité des moyens de transport est importante. Dans le cadre de reconversions professionnelles avec des projets touristiques, il est préférable d'être dans une zone attractive culturellement. Cela n'implique donc pas forcément la proximité des transports. Certains de nos clients, qui ouvrent leur maison au public dans des zones très retirées, tirent bien leur épingle du jeu. Il faut cependant que l'offre réponde parfaitement à la demande.

Le télétravail modifie-t-il l'usage des résidences secondaires ?

P B : Il est évident qu'il favorise la résidence « semi-secondaire » ou « semi-principale ». Une fiscalité qui prend en compte ces doubles résidences a même été prévue : une déductibilité de certains frais liés à la double résidence comme ceux de séjour (assurance, taxe d'habitation, abonnements...), ou les frais de transport (à raison d'un aller-retour par semaine pour rejoindre le domicile familial). Il est également possible de déduire les intérêts d'un emprunt immobilier lié à l'acquisition du second logement sous réserve de pouvoir établir que la double résidence est établie sur le long terme.

Quels conseils donneriez-vous ?

P B : Établir un prix de mise en vente le plus proche de la réalité. Pour les acquéreurs, il faut vérifier que le bien retenu satisfasse aux exigences du projet. Les règles d'urbanisme, les raccordements aux réseaux, la fiscalité pour les bâtiments classés, inscrits ou éligibles à la Fondation du patrimoine, le statut des éventuels occupants (gardiens, fermiers, locataires, chasseurs...), les projets alentour (éoliennes, bâtiments agricoles, zones constructibles...). Autant de points à vérifier soigneusement. C'est le rôle essentiel de l'intermédiaire, d'où l'importance de bien choisir son interlocuteur. ■



À 50 km de Paris, Patrice Besse commercialise ce pavillon d'époque Louis XIII, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (620 000 euros).