

## « Acheter un bien de caractère, ce n'est pas une question de prix », Patrice Besse

Dans Mon Podcast Immo, Patrice Besse livre une vision singulière de l'immobilier de caractère, entre transmission, patrimoine et environnement.

Audio :

<https://www.mysweetimmo.com/2025/06/19/acheter-un-bien-de-caractere-ce-nest-pas-une-question-de-prix-patrice-besse/>

Dans cet épisode de [Mon Podcast Immo](#), Ariane Artinian reçoit Patrice Besse, président du groupe Patrice Besse figure incontournable de l'immobilier de caractère en France. Le président du groupe éponyme livre une vision engagée et singulière d'un métier qu'il défend avec passion : celui de la transmission du patrimoine.

L'immobilier de caractère, une affaire de transmission

« Ce n'est surtout pas de l'immobilier de luxe », prévient Patrice Besse dès les premières minutes. Pour lui, l'immobilier de caractère se définit par trois piliers : l'histoire, l'architecture et l'environnement. « Quand on a ces trois mots réunis dans une seule propriété, on possède le luxe. » Une définition bien loin des stéréotypes.

Il partage une anecdote du confinement qui résume sa philosophie : « Un matin, un de mes riches clients m'appelle : 'Je m'ennuie chez moi, c'est épouvantable', dit-il depuis son appartement de 300 mètres carrés à Paris. Un quart d'heure plus tard, un autre client m'appelle de son petit manoir dans l'Allier : 'Je suis le plus heureux des hommes, pourvu que ça dure' »

« Moi, je parle de transmission, pas de transaction. Quand on transmet, on transmet un héritage, une histoire, un savoir. C'est complètement différent. « Une approche méticuleuse et une école maison Le groupe Patrice Besse compte aujourd'hui près de 200 collaborateurs, dont 150 sur le terrain. Tous sont formés en interne grâce à une école créée par le groupe. « On a 40 formateurs et quatre salariés qui s'en occupent à plein temps. On dispense des formations qu'on ne trouve nulle part ailleurs. »

Le dirigeant insiste sur l'importance de la culture et de la connaissance technique. « Chez nous, on connaît les beaux ruraux, le droit de l'eau, la chasse, la pêche... On est baignés dans le tissu local. Moi, je suis un homme de terrain. » Et il le reste : « Je vais encore voir les propriétés qu'on nous confie. C'est essentiel. » Un marché perturbé par des prix hors-sol Patrice Besse observe une évolution préoccupante du marché : « Des agences annoncent des prix complètement délirants. Et comme c'est un marché très technique, ça fausse tout. » Il déplore une médiatisation excessive, qui pousse certains vendeurs à croire au chant des sirènes.

« Moi, je trace mon petit bonhomme de chemin. Je sais où je veux aller, je sais comment je veux le faire, et je ne dévierai pas. »

Le patrimoine au-delà des frontières

Après la France, le groupe se tourne vers l'Italie, la Grèce, l'Espagne et même la Finlande. « Le patrimoine en Italie est encore plus en perte de vue qu'en France. Il y a beaucoup de choses à faire. » Mais il ne se limite pas aux lieux les plus touristiques : « J'aime les campagnes profondes. On arrive à y amener une clientèle qu'on surprend avec des propositions inattendues. » Son dernier conseil ? « Soyez très très soucieux de l'environnement. Le bâti, ça se restaure. L'environnement, c'est plus difficile à maîtriser. »

Cet épisode de [Mon Podcast Immo avec Patrice Besse](#) est disponible sur MySweetImmo et [sur toutes les plateformes](#).