

Immobilier de caractère : Après une belle reprise d'activité en fin d'année, 2025 démarre fort pour le groupe Patrice Besse

Le groupe immobilier Patrice Besse, spécialisé dans la vente d'édifices de caractère, dresse le bilan d'un marché immobilier qui s'est maintenu en 2024 et qui connaît en 2025 un très bon démarrage, le niveau des demandes étant important, toujours porté par la clientèle étrangère.



Nouveau

© Groupe Patrice Besse

En Bretagne, un château inscrit aux Monuments Historiques et son parc boisé de plus de 8 hectares

L'année 2024 aura été une année de consolidation dans la niche qui est la sienne pour le groupe Patrice Besse. Après un début d'année assez ralenti et ce, essentiellement en raison des interrogations de la clientèle liées à la conjoncture économique, aux incertitudes politiques et au contexte international marqué par les tensions géopolitiques, le dernier trimestre a marqué une nette reprise d'activité. Les demandes ont été très nombreuses, 600 à 700 demandes d'informations téléphoniques par semaine en moyenne -, pour une clientèle d'amateurs de patrimoine.

Un bon début d'année 2025

Début 2025, le Groupe immobilier Patrice Besse connaît un très bon démarrage. Le niveau des demandes est important, toujours avec une grande part de clientèle étrangère amoureuse de nos régions. Des rendez-vous de signature sont d'ores et déjà programmés. L'optimisme est donc de rigueur, et ce d'autant que les indicateurs concernant le marché de biens de caractère sont plutôt au vert : les clients sont toujours attentifs car l'immobilier de caractère, au delà d'une notion de plaisir, est une valeur refuge qui peut facilement générer des revenus.

Focus sur le marché en région

En Normandie : Hausse des prix

Malgré un ralentissement général des transactions, la région continue d'attirer de nombreux acheteurs, étrangers et français, notamment des parisiens en quête d'un cadre de vie plus paisible. Cette attractivité soutient la hausse des prix, rendant de fait l'accès à la propriété plus difficile pour les habitants locaux.

Le marché est toujours solide avec des disparités selon les départements : les secteurs de La Manche et du Cotentin attirent avec des prix encore raisonnables bien qu'en forte croissance ; le Perche séduit particulièrement, les prix sont soutenus et une propriété bien restaurée se vend très rapidement ; la région d'Argentan propose des prix plus modestes avec une demande pour les plus petits biens ; enfin, le marché de la Seine Maritime est quant à lui très morcelé, les régions autour de Rouen et du Havre étant attractives contrairement à certaines parties du pays de Caux qui peuvent être délaissées.

En Bretagne : une région toujours aussi attractive

La Bretagne continue d'être une région attractive aussi bien sur le marché des résidences secondaires (avec un rendement de location saisonnière aisé) que des résidences principales. De par sa géographie, elle permet de satisfaire aussi bien les amateurs de nature que de bord de mer.

En 2024, la demande s'est portée sur des typologies de biens très diversifiées. Les châteaux et manoirs, notamment ceux classés ou inscrits, sont toujours très recherchés et la demande est bien supérieure à l'offre contribuant ainsi à générer une certaine frustration pour certains acquéreurs et la croyance pour certains vendeurs que les prix doivent être maintenus à la hausse. Les biens plus modestes tels que des corps de ferme, longères ou moulins sont également très attractifs, d'autant plus s'ils sont à rénover et au prix du marché.

Dans la majorité des transactions, l'environnement immédiat a été un facteur déterminant dans la prise de décision, combiné à un juste prix. Les biens de bord de mer suscitent toujours l'intérêt mais les prix sont loin de décoller, tirant plutôt à la correction qu'à l'envolée, aussi belle soit la vue. Les secteurs touristiques continuent de séduire, les côtes d'émeraude et de granit rose, le golfe du Morbihan entre autres sont toujours en haut du panier. Les secteurs urbains, Rennes et Nantes en tête, marquent le pas avec un véritable attentisme sur ces villes, les transactions étant plus faibles et à des prix qui doivent s'adapter au marché.

En Val de Loire : l'activité reste soutenue

Le marché des biens de caractère reste un marché immobilier de niche. De ce fait, il se démarque des fluctuations du marché immobilier pris dans son ensemble. Dans le Val de Loire, le Groupe Patrice Besse est bien identifié et son savoir-faire est reconnu.

La région Anjou-Touraine-Val de Loire dispose d'atouts importants, dont celui d'avoir un riche patrimoine bâti et de profiter

d'une relative proximité avec Paris. L'activité reste donc soutenue, tant du côté des vendeurs, avec des prises de mandat qui restent à bon niveau, que du côté des acquéreurs, dont la demande est portée par une clientèle française, parfois parisienne, mais également étrangère, avec une majorité d'américains, mais aussi d'australien ou de hollandais, toujours intéressés par notre histoire et notre " manière de vivre. La vallée de la Loire attire particulièrement cette clientèle internationale pour ses châteaux historiques et ses belles architectures mais également ses villages et paysages préservés. Les biens sans travaux et dans des environnements sans nuisance sont toujours très recherchés, avec une demande soutenue dans les périmètres proches des villes. Les biens avec travaux ou avec des nuisances trouvent également preneur, à condition que le prix prenne bien en compte ces aspects.

Le premier trimestre 2025 démarre de manière solide, avec plus d'une dizaine de ventes en cours actuellement.

En Ile-de-France : Une année 2025 prometteuse

Dans le sud de l'Essonne, la clientèle est partagée entre des Français, majoritairement parisiens et des étrangers, surtout américains. Les acquéreurs recherchent toujours dans cette région des manoirs et châteaux, notamment dans le cadre d'un projet de gîte ou d'événementiel. La majorité de ces biens à la vente sur ce secteur sont généralement proposés autour du million d'euros.

Concernant le sud-est de la Marne, l'année 2024 s'est révélée très active, avec plusieurs ventes de propriétés importantes en bord de Seine. Si les acquéreurs saisissaient auparavant le Groupe Patrice Besse pour la recherche de châteaux ou grande propriété, aujourd'hui, les demandes se tournent plutôt vers des biens plus modestes, en dessous des 500 000 euros. Les principaux acquéreurs sont des jeunes couples parisiens, avec enfants, cherchant une résidence principale où il est possible de télétravailler tout en gardant attache avec la capitale, encore accessible en transport en commun. L'année 2025 démarre bien, avec plusieurs ventes en cours, annonçant encore une belle année sur ce secteur qui conserve toute son attractivité.

Autour de Fontainebleau, de nombreuses demandes pour des biens à rénover avec des projets de développement économiques dans les lieux. Les clients acquéreurs recherchent dans ce secteur pour son calme, sa proximité et son accessibilité depuis Paris. Les biens " zéro défaut (pas de nuisances environnementales/trains, voisinage) se vendent très rapidement. Les secteurs autour de Samois-sur-Seine, Bourron-Marlotte, Thomery restent très prisés.

À Paris : une valeur refuge

En 2024, le Groupe Patrice Besse a marqué l'[immobilier parisien](#) à travers plusieurs transactions exceptionnelles : une villa-atelier habitée par de célèbres artistes-peintres tels qu'André Derain, Georges Braque ou encore Simon Hantaï, une maison familiale de 350 m² et son jardin privatif de 270 m² en plein coeur du 7^e arrondissement ou encore un moulin du 14^e siècle entièrement rénové et fonctionnel à moins de 50 km de la capitale.

Ces biens à caractère exceptionnel, constituant une véritable niche au sein du marché immobilier, trouvent toujours acquéreur, et ce, même en période de crise. En 2024, le Groupe s'est donc maintenu avec succès à Paris et ses proches environs.

En Bourgogne : qualité de vie et facilité d'accès

Les quatre départements composant la région ont de nouveau su attirer les amateurs de patrimoine en 2024 et ce, pour des raisons et des intérêts différents. Le Morvan, le Charolais ou encore le nord de la Côte d'Or ont attiré pour leur calme, leur qualité de vie ainsi que leur patrimoine à des prix très raisonnables, avec des propriétés à moins de 500 000 euros.

L'Yonne et l'axe de Dijon et Lyon restent prisés, tant pour des résidences principales que secondaires, grâce à leur facilité d'accès par TGV ainsi que par autoroute depuis les grandes agglomérations (Lyon, Paris et Genève).

En Auvergne-Rhône-Alpes : l'année 2025 démarre assez fort

La région Auvergne-Rhône-Alpes a préservé toute son attractivité, par sa situation géographique favorable et son dynamisme économique. L'offre immobilière est riche, variée, en zone urbaine ou à la campagne, et la proximité avec les frontières européennes, les chaînes alpines, les territoires avec des patrimoines culturels attrayants permettent de maintenir et attirer de nouveaux acquéreurs.

Dans l'ensemble, après un léger ralentissement en 2024, l'année 2025 démarre assez fort avec une progression des demandes depuis l'étranger et un réel maintien des demandes de clients français. Le nombre de signatures programmées en ce début d'année est déjà plus important que l'an passé et augure une très belle année immobilière en Auvergne-Rhône-Alpes.

Dans le Sud-Est : pénurie de biens et une hausse des prix

Le midi méditerranéen a connu ces dernières années un rebond d'intérêt sitôt la fin de la pandémie. Cette ruée au vert a provoqué une pénurie de biens dans un marché marqué par une hausse des prix. L'année 2024 a cependant marqué un retour à une situation comparable à celle d'avant la pandémie.

Si les acquéreurs se sont davantage rapprochés du littoral méditerranéen, l'arrière-pays confirme également son intérêt, notamment prépondérant lorsque les biens réunissent des qualités architecturales et environnementales qui ne souffrent pas de nuisances. Le secteur des Alpilles et du Luberon reste marqué d'une forte attractivité. Le long du fleuve, l'écart entre les deux rives est moins significatif que jadis, avec toujours une forte attractivité autour des villes d'Uzès dans le Gard et de Saint-Rémy-de-Provence dans les Bouches-du-Rhône. Les villes d'Arles, de Nîmes ou de Béziers, tout comme les villes jadis délaissées de Tarascon, Beaucaire ou Sommières, séduisent de plus en plus d'acquéreurs.

Si les secteurs davantage éloignés des grands axes de communication, notamment les Cévennes, les Causses ou le plateau d'Albion sont prisés pour la qualité de leurs bâtis et de leur environnement naturel, l'accessibilité à une gare TGV, un aéroport ou une voie autoroutière reste un sujet déterminant. En zone rurale, cette tendance désavantage les biens à l'intérieur des villages, sans espace extérieur, à moins que la qualité de vie y soit restée authentique et vivante toute l'année.

Les biens inscrits ou classés au titre des monuments historiques résistent mieux à l'inflation et suscitent toujours un intérêt fort de la part de notre clientèle, française et internationale. Les mas, bastides, anciennes jasses, châteaux ou petits édifices vernaculaires sont particulièrement recherchés dans la région, pour autant qu'ils ne souffrent pas de nuisances et qu'ils disposent d'une réserve foncière suffisante pour être préservés dans l'avenir.

En Provence et sur la Côte d'Azur, le marché est resté très actif à 30 minutes de la côte ainsi que dans l'arrière pays pour des propriétés avec beaucoup d'hectares. La répartition des acquéreurs s'y situe entre 65% de français et 35% d'étrangers. Le

phénomène s'inverse sur la côte.

Dans le Sud-Ouest : l'intérêt des clients étrangers

Le Quercy a profité ces dernières années du succès rencontré par le Périgord voisin. La qualité de son environnement, de ses paysages contrastés, de son histoire et de ses sites touristiques, de son architecture et de son habitat, mais aussi des prix plus tenus qu'en Dordogne, auront permis au département d'attirer de nombreux acquéreurs.

En 2024 beaucoup de demandes portaient sur des propriétés respectueusement réhabilitées, avec du terrain ou en situation de village, présentant des particularités rares à trouver (aucune nuisance, vue panoramique, isolation optimale, intérieurs modulables, rentabilité éventuelle immédiate...).

Les biens nécessitant des travaux, même lourds, si recherchés habituellement, n'étaient convoités que lorsque l'occasion était jugée immanquable, une vraie singularité conjugée à un prix justement fixé. Châteaux, manoirs, gentilhommières, anciennes fermes, demeures de village, sont parmi les propriétés les plus demandées. Les opportunités situées autour des trois vallées (Lot, Célé, Dordogne) sont très convoitées (sites touristiques majeurs, beauté des paysages, et villages pittoresques classés parmi les plus beaux de France). Si les causses de Gramat et de Limogne divisent on adore ou on n'aime pas du tout -, celui de Martel est plutôt plébiscité (proximité de la vallée de la Dordogne et du Périgord voisin, mais aussi de Brive, ville très appréciée au carrefour de trois départements). Le Quercy Blanc Sud du Lot, Nord Tarn-et-Garonne -, à qui certains prêtent des airs de Toscane, et la Bouriane, prolongement direct du Périgord Noir sont également très demandés.

L'Occitanie connaît aujourd'hui une réelle attractivité chez les clients étrangers, notamment anglo-saxons (nord-américains, australiens, néo-zélandais) qui viennent s'ajouter aux clients européens présents depuis longtemps dans la région. L'attrait du secteur vient notamment des prix moins soutenus que dans d'autres régions du sud-est tout en proposant une bonne accessibilité avec les deux aéroports internationaux. Les recherches concernent autant des résidences secondaires que principales, sauf en ville et en particulier à Toulouse, où le marché est surtout celui des résidences principales liées aux changements familiaux (mariages, naissances).