

Région Bourgogne

Conseils

par François Fossat

L'histoire est partout

Photo 12/Alamy



Semur-en-Auxois. Située dans le département de la Côte-d'Or, dressée sur un plateau de granit rose, cette ville offre son glorieux passé, notamment du Moyen Âge.

La Bourgogne recèle des trésors patrimoniaux. Deux régions sont à distinguer, celle de la côte viticole et celle du Centre.

La Bourgogne ! Le sujet est si vaste qu'il semble presque inabordable, incommensurable. Cette terre de passage, ouverte entre le Nord et le Sud, de Sens à Mâcon, respire et sent l'Histoire par tous les pores de son sol. Lutèce n'existait pas que l'homme y était déjà présent avec les Celtes. César y écrivit, dit-on, sa *Guerre des Gaules*. Les Burgondes (d'où le nom de Bourgogne) s'y installeront. La région gronde encore des luttes incessantes entre les Capétiens, les Valois (qui en feront la rivale du royaume de France) et les Bourbons. De cette puissance, de ce rayonnement, la Bourgogne a laissé des trésors architecturaux, avec la présence d'innombrables abbayes (à commencer par Cluny, Cîteaux et Vézelay), de somptueuses demeures, qu'il s'agisse d'Époisses, près d'Avallon, ou encore, dans un style totalement différent, des célèbres hospices, ceux de Beaune, qui sont charnellement liés à l'accueil des indigents et à la culture de la vigne. C'est peu dire que la Bourgogne est connue dans le monde entier pour son vin. « *En Bourgogne, quand on parle d'un climat, on ne lève pas les yeux au ciel, on les baisse sur la terre* », écrit Bernard Pivot. Un



Photo 12/Alamy

Les Hospices de Beaune, fondés par Nicolas Rolin et Guigone de Salins au XV^e siècle. Cette merveille architecturale est l'un des symboles de la Bourgogne la plus prestigieuse.

climat ? Ce terme désigne des parcelles de vigne (au nombre de 1463 au total !) soigneusement délimitées selon des critères spécifiques (histoire, sol, sous-sol...). Certains vins ont même donné leur nom à des climats, tels que le Chambertin, le Clos de Vougeot, le Corton, le Montrachet, le Musigny et la Romanée-Conti.

A-t-on oublié que l'astronaute Neil Armstrong décida, lors de la mission Apollo 11, de rendre hommage au roman de Jules Verne en déposant une étiquette de vin de Nuits-Saint-Georges sur la Lune ? Se souvient-on que cette terre fertile a "produit" des personnalités de premier plan (Lamartine, Bossuet, Vincenot, Colette...), en a "élevé" d'autres, dont le plus célèbre – et plus proche de nous – reste François Mitterrand, député de la Nièvre, qui



Photo 12/Alamy

La roche de Solutré avec, au pied, le vignoble de Pully-Fuissé. Ce site archéologique de premier plan a retrouvé une nouvelle jeunesse avec François Mitterrand : il la gravira presque jusqu'à la fin de sa vie, dans une mise en scène quasi monarchique.



Photo Patrice Besse

Cet hôtel particulier du XVII^e à Dijon est à vendre 2,2 millions d'euros (agence Patrice Besse).

a donné une nouvelle jeunesse à la roche de Solutré, qu'il a gravie presque jusqu'à la fin, dans une mise en scène quasi-monarchique ? À n'en pas douter, la Bourgogne dégage quelque chose de fascinant. Abbayes, châteaux, manoirs, hôtels particuliers plus somptueux les uns que les autres... En Bourgogne, ils restent ces témoins privilégiés de notre histoire culturelle. En simplifiant, pour ce qui est du marché immobilier, même si cette région comprend quatre départements (Yonne, Côte-d'Or, Nièvre, et Saône-et-Loire), « deux zones sont à distinguer, explique Gautier Dumontet, directeur régional Bourgogne de l'agence Patrice Besse. La première, la prestigieuse, la plus célèbre, la plus connue de tous les temps s'étend de Mâcon à Dijon : c'est la côte viticole, très bien desservie par l'autoroute et le TGV. Une région dynamique qui a toujours affiché des prix élevés, car recherchée ».

L'autre partie de la Bourgogne, plus discrète, jusqu'à présent, car plus austère et moins bien desservie, est celle du centre, qui correspond peu ou prou au Parc Régional du Morvan. Les prix y étaient très ac-

cessibles, en tout cas jusqu'en 2019. Les agents immobiliers interrogés sont unanimes à dire qu'avant cette date, il était bien difficile d'amener des acheteurs potentiels au fin fond du Morvan, même si la région est de toute beauté ! Cet état de fait a quelque peu changé...

On l'aura compris, la Bourgogne n'a pas échappé à "l'effet Covid", synonyme d'un rééquilibrage entre ces deux régions, entre les grandes agglomérations et la campagne. « Pour ne parler que des demeures de caractère, nos clients recherchent avant tout de l'authenticité, souligne Gautier Dumontet. Avec souvent une préférence pour les XVII^e et XVIII^e siècles parce que les architectures, plus lumineuses, sont plus agréables à vivre ». Dans le même esprit, les acheteurs préfèrent s'attarder sur des demeures "dans leur jus", n'aimant guère les rénovations successives, pas très heureuses à leurs yeux, qu'il s'agisse de la décoration, des sols...

Dans ces conditions, le cœur historique des villes reste très demandé. Et l'opposition entre les deux Bourgogne, même si elle s'atténue, se fait toujours sentir. Ainsi, dans le cœur de Beaune, un hôtel particulier pourrait se vendre entre 1,5 et 3 millions d'euros. *A contrario*, ce même ensemble, cette fois à Autun, dans le quartier historique de la cathédrale, a trouvé preneur, trois fois moins cher, à 500 000 euros. « De très belles opportunités de ce genre existent également à Montbard, à Semur-en-Auxois », poursuit Gautier Dumontet.

À la campagne, comme partout, ce qui prime, outre, bien sûr, l'authenticité, c'est l'absence de nuisances (zone industrielle, trafic routier, éoliennes...). Sans oublier le fait que les acheteurs cherchent un



Photo 12/Alamy

Une vue de la splendide ville d'Autun (Saône-et-Loire), de plus en plus recherchée.

ensemble, avec demeure principale, dépendances et quelques hectares, pour avoir la tranquillité. L'affaire n'est pas si aisée à trouver car parfois, en raison des successions, les propriétés ont été morcelées, rompant leur harmonie. À cet égard, la Bourgogne, plus discrète, plus austère écrivions-nous, a retrouvé des couleurs. Par exemple, un manoir du XIX^e siècle, très bien construit, avec une quinzaine d'hectares, peut se trouver entre 800 000 et un million d'euros. Comme dans de très nombreuses régions, le prix des demeures de caractère s'est tendu. « Ils ont progressé en moyenne de 15 à 20 % »,

constatent les responsables d'agences. Ce n'est évidemment qu'une moyenne, car il y a des bonds spectaculaires, comme cet ensemble fin XIX^e dans le Sud de la Bourgogne (avec ferme, maison de gardien, 6 hectares et une très belle vue) acheté en mars 2020 pour 650 000 euros, revendu six mois plus tard pour... 900 000 ! Quoi qu'il en soit, les prix ont atteint un palier, mais ils restent hauts, car la demande est forte. En effet, le Nord de la Bourgogne reste prisé des Parisiens, se situant à moins de 2 heures de route, ou de train. Plus on descend vers le Sud, plus c'est la clientèle lyonnaise qui est demandeuse, et même suisse, car Genève n'est qu'à 1 h 30 de Mâcon par l'autoroute. Les uns comme les autres cherchent à faire de leur demeure bourguignonne leur résidence principale ou semi-principale, comme ce couple de Parisiens qui a vendu son appartement de l'Île Saint-Louis, pour acheter une très belle propriété et un pied-à-terre dans la capitale. Gautier Dumontet ne croit pas que la tendance actuelle ne soit qu'un feu de paille : « C'est une tendance lourde, car les gens veulent changer de mode de vie ». ♦

Dans le Morvan, cette maison forte et ses dépendances sont à vendre 980 000 euros (agence Patrice Besse).

Photo Patrice Besse

