

Du château à la ruine : les folies

Propriété de prestige, tour du Moyen âge, maison en bois ou troglodyte : la région ne manque

Amateurs d'immobilier atypique, l'Ouest audois vous tend les bras ! Dans le Carcassonnais et ses environs, de nombreux biens à la vente permettent de sortir du pavillon avec jardin ou de l'appartement « séjour, cuisine, trois chambres ». Tout est question d'audace et de budget !

1 Le château

Le haut du panier, dans l'immobilier d'exception, c'est bien sûr le château, et sa variante urbaine, l'hôtel particulier. De nombreuses maisons de maître attendent un nouveau propriétaire, à Carcassonne ou plus loin. Exemple, à Conques-sur-Orbiel, avec ce pavillon XIX^e à la façade florentine (photo ci-contre). Affiché à 2 230 000 €, ce bien est l'un des plus chers actuellement proposés à la vente dans le Carcassonnais, loin toutefois du record narbonnais : 5 800 000 €.

« L'augmentation des prix à l'approche de la mer est une réalité. Un bien situé à Gignestas sera toujours plus cher qu'un produit équivalent à Caunes-Minervois », observe Annelise Bosshard, directrice de l'agence AB Real Estate. Pour autant, la crise est passée par là : « - 15 à - 20% par rapport à 2008. Sans oublier que les acheteurs négocient toujours entre 5 et 10% ». Délais de vente pour ce type de bien : deux ans en moyenne.

2 Le monument historique

Plus exclusif encore : le monument historique. Rien de mieux pour épater les copains que cette tour de justi-

ce du XII^e siècle, à vendre dans un village, au Sud de Lézignan. Dominant le bourg, ce monument classé protégeait jadis la population. Aujourd'hui, son acquéreur pourrait y jouer les seigneurs. Actuellement aménagé en chai, il compte trois niveaux, dans des murs épais de 2,3 m. Cédé par un particulier pour 216 000 €, cela fait trois ans qu'il attend un nouveau propriétaire.

3 La maison en bois

Encore rare à la construction, dans l'Aude, la maison en bois l'est d'autant plus sur le marché immobilier (lire page suivante). « Les personnes qui choisissent ce type d'habitation s'investissent beaucoup dans son aménagement. Ce n'est pas pour s'en séparer au bout de quelques années », note un constructeur. Des opportunités existent néanmoins, souvent dans des secteurs reculés (Sallèles-Cabardès, Castans...). Pour Renaud Barrès, du CAUE, « les maisons en bois, de par leurs performances thermiques, intéressent de plus en plus les jeunes acheteurs ».

4 Le hameau

Mieux qu'une maison, pourquoi pas un hameau, pour vivre en famille ou entre amis ? L'affaire à saisir actuellement entre Citou et Caunes-Minervois sent bon la communauté baba cool. Sur 3,5 hectares, des habitations en pierre semi-troglodytes pour un potentiel habitable de 250 m². Prix : 150 000 € (lire ci-contre).

5 La ruine

Faute de château ou de vieilles pierres habitables,



les budgets les plus modestes peuvent se rabattre sur... des ruines ! Au cœur de Ville-neuve-la-Comptal, des restes de château médiéval, avec salle voûtée de 80 m², sont proposés à 98 000 €. Pour Pierre Ragozin, de Tradition immobilier, à Toulouse, ce bien pourrait séduire « un amoureux de la pierre », même s'il s'adresse, selon lui, « à des gens expérimentés. On voit des clients qui sont à leur troisième château restauré, puis revendu ».

Toujours près de Castelnaudary, c'est un ancien moulin et la maison du meunier qui sont à réhabiliter, sur 30 000 m² de terrain : 126 550 €. Dans le même secteur, deux bâtiments agricoles à relever, sur deux hectares avec une belle vue : 34 000 €. Enfin, à Tourouzel-le, pour 30 000 €, on s'offre une ruine de 40 m² au sol sur deux niveaux et 7 500 m² de terrain.

Mais pour tous ces biens, en plus du chèque, il faudra sortir la truelle !

Dossier : Fabien Arnaud

La vie de château près de Carcassonne

A un quart d'heure de Carcassonne, cette propriété a tous les attributs du bien de

prestige : maison de maître XIX^e avec 10 chambres, piscine, parc avec

étang et rivière, chapelle. Prix de présentation : 2 230 000 €.

Photo DR



Un hôtel particulier en Bastide

Ce bel hôtel particulier XIX^e, de 750 m² avec parquets et hauts plafonds, proche de la cathédrale Saint-Michel, est proposé à la vente pour 1 million d'euros.

Compte tenu de la baisse des prix, l'agent immobilier toulousain chargé de sa vente table sur une transaction à 800 000 euros.

Photo Claude Boyer

Biens de prestige : des acheteurs chouchoutés

Conseil juridique, petits services : Annelise Bosshard est aux petits soins avec ses clients fortunés.

Dans notre agence, on dit que c'est à la signature de la vente que commence la collaboration avec l'acheteur ! ». Annelise Bosshard, directrice de l'agence AB Real Estate, basée dans l'Hérault et spécialisée dans l'immobilier haut de gamme, du Gard aux Pyrénées-Orientales, sait ce que service veut dire. Ses riches clients, étrangers à 90 %, elle les accueille, les accompagne, les chouchoute, avant, pendant et même après la vente.

« Une fois l'acquisition réalisée, nous leur apportons des conseils juridiques et leur rendons des services pour faciliter leur installation, comme l'immatriculation de leur véhicule par exemple », explique l'agent immobilier, en charge de plusieurs biens de prestige dans le Carcassonnais. Des égards qui s'imposent d'autant plus qu'avec de nombreux biens à vendre et peu d'acheteurs, c'est bien le client qui fait la loi, en ce moment. Dans son métier, Annelise Bosshard met à profit son vécu personnel. Il y a dix-sept ans, cette Suisse allemande



Annelise Bosshard. Photo DR

a elle-même acheté un bien en France. « Mon équipe et moi avons connu l'expérience de l'installation. Nous savons de quoi nous parlons quand nous conseillons nos clients ».

D'ailleurs, selon elle, le fait d'être étrangère serait clairement un atout dans son travail d'agent immobilier. « Notre équipe, composée de six nationalités différentes nous permet d'accueillir les acheteurs en quatre langues. S'adresser à eux dans leur langue maternelle est important pour nos clients ».

Démarrez 2012 avec le plein d'infos

59 €

pour

100 numéros

au lieu de 95 €



Oui, je souhaite m'abonner à L'INDÉPENDANT pour une période de 100 jours

Adresse du bénéficiaire :

Nom / Prénom :

Adresse :

Ville :

C.P. : Tél. :

email :@.....

Date de début d'abonnement souhaitée :

Offert par :

(indiquez vos nom et prénom. Ils seront repris sur le courrier adressé au bénéficiaire)

Je commande par courrier :

Coupon et chèque à l'ordre de **L'INDÉPENDANT**
2, Av. des Pyrénées, CS 40066 - 66007 PERPIGNAN CEDEX

Je commande par téléphone :

04 3000 11 66 Règlement par

Je commande en ligne :

<https://monabo.lindependant.com>

Règlement par (site sécurisé)

Offre valable jusqu'au 31/01/12, non valable pour un réabonnement. Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Celles-ci pourront être cédées à des tiers sauf si vous cochez la case ci-contre Tarifs étrangers et TOM, nous consulter. Livraison par porteur ou par services postaux selon accès à votre boîte aux lettres. * Prix minimum en kiosque selon édition.

de l'immobilier hors normes

pas d'opportunités pour devenir propriétaire d'une adresse atypique, quel que soit son budget.



Une maison en bois à Moux

Dans un marché immobilier ultra-dominé par la pierre et le parpaing, la maison en bois de Franck et Sandra fait encore figure d'ovni. A Moux, entre Carcassonne et Lézignan, le couple a mis en vente l'été dernier sa villa de 160 m², toute en mélèze, avec terrasse de 100 m² et piscine semi-enterrée en pin traité, sur 1 700 m² de terrain. Prix : 330 000 €. Un beau produit, confortable et économe en énergie, mais qui semble dérouter les agents immobiliers comme les acheteurs. « Beaucoup de professionnels n'ont pas été capables d'estimer la maison. Quant aux acheteurs potentiels, ils viennent plus en curieux qu'autre chose », déplore Franck, pompier professionnel, amené à vendre pour raison professionnelle.

La maison ne manque pourtant pas d'attraits. Toute de plain-pied, éclairée par de larges baies vitrées, avec un vaste espace de vie équipé d'un poêle à bois qui chauffe l'ensemble des pièces, l'hiver. « Le bois apporte un confort thermique et phonique bien supérieur au béton », assure le propriétaire. Reste à trouver un acquéreur.

Photo Christophe Barreau

Un hameau semi-troglodyte

Des maisons en pierre, deux sources et des arbres fruitiers : ce petit paradis rustique est à vendre à Caunes-Minervois.

A 500 mètres d'altitude, entre Citou et Caunes-Minervois, aux confins de l'Aude et de l'Hérault, ce hameau en pierre sèche avec vue sur les Pyrénées offre plus qu'un logis : une retraite. Rustique. Authentique. Proche de la nature. « Je suis tombé dessus par hasard », raconte Yves, le propriétaire qui a sauvé des ronces cet exemple rare d'habitat rural ancien. « Je l'ai acheté il y a dix ans. Les précédents propriétaires avaient remembré les différentes parcelles. Après travaux, il y a aujourd'hui 250 m² potentiellement habitables ».

On l'aura compris, ce petit

village aux maisons semi-enterrées appelle un bricoleur passionné qui saura poursuivre sa réhabilitation. « J'ai déjà dit non à une personne qui comptait le démolir pour récupérer les pierres », prévient Yves, qui a vécu dans ce lieu encore non viabilisé à ce jour. « J'avais trois panneaux solaires, du gaz pour l'eau chaude et un groupe électrogène ».

Les premiers voisins à 5 km

Un confort rudimentaire, que compense un cadre de vie hors du commun sur 3,5 hectares : « La variété des sols fait qu'on trouve à la fois un noyer, un châtaignier, des cerisiers, pom-



► 250 m² potentiellement habitables et des ruines à relever. DR

miers, pruniers ». Plus deux sources d'eau potable. Sans oublier le luxe suprême : la paix. Garantie par les 5 km de piste à parcourir pour accéder au hameau. Prix de vente : 150 000 €.

Alors, qui pour succéder aux Romains qui vécurent ici dans l'Antiquité, avant que n'arrivent des bergers et des maraîchers, puis, dans les années 60, des Anglais cultivateurs de cannabis ?

Une adresse dans la Cité : un bien rare et cher

A Carcassonne, les agents immobiliers s'aventurent peu sur ce micro-marché aux prétentions élevées.



Il y a quelques années, 250 000 € pour une petite maison, rue Saint-Jean. Excessif, jugent les agents immobiliers. Ch. Barreau

L'an dernier, l'affaire a tourné court pour cet agent immobilier carcassonnais, sollicité pour vendre un bien dans la Cité de Carcassonne. « Le propriétaire en demandait une somme que j'ai trouvée astronomique : 400 000 euros pour une petite maison avec un commerce en rez-de-chaussée. J'ai refusé ». Ce professionnel reconnaît que sa dernière transaction à l'intérieur des remparts ne date pas d'hier : « Les magasins, qui travaillent bien, y sont rarement à la vente, et les habitations aussi ».

Des investisseurs locaux à l'affût

Et cet agent ne semble pas être le seul, en Bastide, à délaisser ce micro-marché aux belles pierres. « Trop cher », confirme-t-on à l'agence Mourgard-Gayraud. « Notre dernière vente à la Cité, c'était il y a quatre ou cinq ans : 250 000 € pour une maison, rue Saint-Jean. Un autre

bien, avec des chambres d'hôtes, est resté longtemps à la vente, avant d'être retiré, faute d'acquéreur au prix demandé ».

Il faut dire que les acheteurs ne se bousculent pas pour habiter dans ce décor de théâtre, où les galères de circulation et de stationnement ont vite fait de doucher le rêve médiéval.

S'agissant des biens à usage commercial, Rodolphe Chayla, de l'agence éponyme, fait état « d'un marché très fermé, compliqué. J'ai dû y faire tout au plus sept ou huit opérations en vingt ans ».

Et pour cause : les agents se font souvent coiffer au poteau par des investisseurs qui ont déjà un pied dans la forteresse. « Ils sont aux aguets des nouveaux biens à acheter. Le propriétaire ne fait appel à une agence que si personne ne se présente ». Actuellement, une transaction serait en cours pour un ensemble de locaux commerciaux. L'acquéreur : un investisseur carcassonnais. Montant : 1 million d'euros.

Carnaval de Nice - Fête des citrons à Menton



A partir de **240 €**

2 jours / 1 nuit

- Du 25 au 26 février
- Du 3 au 4 mars

- Hôtel 2* dans le centre de Nice
- Places assises en tribunes pour la bataille des fleurs, le corso carnavalesque et la parade des fruits d'or

* Prix à partir de, en chambre double. Conditions de ventes et renseignements, nous consulter.

- CARCASSONNE 04 68 25 05 49
- NARBONNE 04 68 90 24 71
- PERPIGNAN Loge 04 68 34 02 32

L'INDÉPENDANT
voyages

www.lindependantvoyages.com