



# LES PYRÉNÉES, *valeur refuge*

Dans les montagnes pyrénéennes, les biens de qualité restent des produits recherchés. Car la beauté des paysages, la possibilité de skier dans des stations familiales et, bien sûr, les prix plus abordables qu'ailleurs séduisent une clientèle française.

**D**e Lourdes au pic du Midi, qui culmine à 2 877 mètres d'altitude, en passant par le cirque de Gavarnie, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, les Pyrénées ne manquent pas de sites remarquables. Pour y pratiquer le ski alpin, de fond ou de randonnée, les stations possèdent de nombreux atouts. D'Ax-les-Thermes à Mijanès-Donzan, d'Ascou à Beille, en passant par Font-Romeu-Pyrénées 2000, Les Angles, Saint-Lary-Soulan, Peyragudes, Barèges-La Mongie (Grand Tourmalet), Gavarnie, Hautacam, Luz-Ardidan, Val-Louron, Cauterets, Le Cambre d'Aze ou Piau-Engaly, les familles viennent y rechercher une forme d'authenticité. Dans ces montagnes préservées, ces domaines skiables à taille humaine offrent de magnifiques paysages, entre lacs et forêts. Plusieurs stations thermales permettent également de se ressourcer. Mais surtout des Hautes-Pyrénées à la Haute-Garonne, de l'Ariège à l'Aude ou aux Pyrénées-Orientales, les tarifs s'avèrent nettement plus abordables que dans les Alpes. Ainsi le Groupe **Mercur** présente un chalet traditionnel en rondins de bois (210 m<sup>2</sup> sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain, six chambres, deux salles de bains), proche de Font-Romeu à 590 000 euros. Mais également à Campan, au cœur du parc national des Pyrénées, une bergerie en pierre avec toiture en ardoise traditionnelle et charpente neuve, menuiseries extérieures en aluminium laqué, double vitrage, seul l'aménagement intérieur restant à finaliser (170 m<sup>2</sup> sur 3 663 m<sup>2</sup> de terrain, au prix de 481 500 euros).

## UN CHALET DE 800 M<sup>2</sup> À SAINT-LARY-SOULAN POUR 1 908 000 EUROS

«*Spécialistes de l'immobilier de prestige dans la région paloise, nous proposons des chalets ou appartements dans toutes les montagnes pyrénéennes. Dès lors que l'on présente des produits de qualité avec services, il y a des acquéreurs car ce type de maisons ou de chalets restent très demandés*, indique Gaëlle Abadie, directrice de l'agence Gaëlle Abadie-Immobilier de 

À la fois authentique et confortable, ce chalet, situé à Font-Romeu, est proposé à 1 300 000 euros par l'agence Lex Immobilier.



## Les sommets du luxe



Avec leurs stations familiales, les Pyrénées constituent le terrain de jeu idéal pour apprendre le ski tout en profitant du soleil.

ooo prestige. Il s'agit d'un marché émergent. Nous mettons en vente des biens à partir de 400 000-500 000 euros jusqu'à un tarif presque sans limite, pour une clientèle française. Mais pas encore étrangère. » À Saint-Lary-Soulan, Gaëlle Abadie-Immobilier de prestige commercialise un chalet de 800 m<sup>2</sup>, à proximité du centre. Disposant d'une vue dégagée sur les pistes, il comprend notamment un salon, une vaste salle à manger avec cheminée et cuisine, plus 10 chambres avec salles de bains. Présenté à 1 908 000 euros, il peut accueillir une grande famille, des chambres d'hôtes ou un charmant hôtel. « Un chalet sain, bien isolé, disposant d'une vue dégagée et d'une belle exposition trouvera facilement preneur. Encore plus quand on monte en gamme avec un petit spa, un ski-room, ou quand chaque chambre possède sa salle de douche », ajoute Gaëlle Abadie.

### LES ATOUTS DE FONT-ROMEU

Station authentique, perchée à 1 800 mètres d'altitude, au milieu des forêts, à seulement 10 kilomètres de l'Espagne, Font-Romeu vit toute l'année grâce à ses 2 000 habitants. Tandis que les sportifs du monde entier viennent se préparer au Centre national d'entraînement en altitude (CNEA). Avec ses 43 kilomètres de pistes pour 24 remontées mécaniques, Font-Romeu-Pyrénées 2000 est aussi la station la plus ensoleillée de France, avec plus de 3 000 heures de soleil par an. Son air méditerranéen d'altitude aide à soigner les maladies respiratoires. Barnes Occitanie y propose une ancienne ferme traditionnelle cerdane, datant de 1916, en pierre et granit. Elle a été rénovée avec goût, puis agencée pour une activité de gîtes. D'une surface totale de 385 m<sup>2</sup>, elle se divise en deux studios et quatre appartements offrant un total de 10 chambres (884 000 euros). Parmi eux, un duplex sous les combles d'environ 110 m<sup>2</sup> ou un appartement atypique de trois pièces (75 m<sup>2</sup>), comprenant une cuisine-laboratoire ouverte sur le séjour cathédrale plus un bureau en mezzanine. Sans oublier une charmante boutique-atelier baignée de lumière. « Il s'agit d'un bien rare pour les amateurs de montagnes, d'authenticité et de vieilles pierres. Un plateau de 70 m<sup>2</sup> reste à rénover, explique Estelle Badiqué, en charge du secteur de la Cerdagne au sein de Barnes Occitanie. Depuis le Covid, on note un engouement des habitants de la région de Montpellier pour les Pyrénées-Orientales, car on peut skier chaque

hiver dans des stations comme Font-Romeu, Bolquère-Pyrénées 2000 ou Les Angles, grâce aux nombreux canons à neige. Beaucoup y ont acheté des résidences secondaires. Depuis 2018, des lotissements haut de gamme ont été construits, ce qui n'existait pas auparavant. Dans ce marché émergent, on trouve donc des beaux biens, des chalets individuels entre 750 000 et 1 250 000 euros. Une demande existe car le golf de Font-Romeu attire, beaucoup d'Espagnols viennent skier dans les Pyrénées catalanes, tandis que le secteur d'Andorre-la-Vieille, avec ses nombreuses boutiques détaxées, demeure attractif. »

### « NOS CLIENTS QUITTENT OU ENVISAGENT DE QUITTER LA VILLE POUR LA MONTAGNE »

« Les biens de prestige ont toujours la cote, les chalets en fustes "gros rondins" ou dotés d'une ossature "vieux bois" étant les plus prisés, avec une demande de plus en plus forte sur les secteurs de Font-Romeu et Bolquère, et des prix stables qui ne baisseront pas dans les mois à venir, poursuit Alexandre Souallat, directeur de l'agence Lex Immobilier à Font-Romeu. Les tarifs se situent aux alentours de 850 000 euros pour une superficie d'environ 150 m<sup>2</sup>. » L'agence met en vente un chalet récent aux prestations haut de gamme à 1 100 000 euros sur la commune voisine d'Égat. Complètement à l'abri des regards, ce véritable « nid d'aigle » surplombant la chaîne des Pyrénées, développe une superficie de 190 m<sup>2</sup> habitables comprenant sauna et Jacuzzi. À la nuit tombée, les animaux viennent rendre visite aux propriétaires des lieux. « Le marché de la montagne en Cerdagne est un marché de résidences secondaires et d'investisseurs, certains de nos clients quittent ou envisagent de quitter la ville pour la montagne. Nous le ressentons statistiquement dans nos transactions qui sont en augmentation pour un achat en résidence principale ou qui le devient au moment de la retraite. Ceux qui possèdent un pouvoir d'achat important, dépassant le million d'euros, achètent un terrain pour bâtir le chalet de luxe qui leur conviendra le mieux. C'est pourquoi les terrains ne restent pas longtemps sur le marché romeufontain... La clientèle est principalement nationale avec quelques clients espagnols, suisses et belges. Sur un marché plus large, les chalets de 400 000 à 650 000 euros se vendent le mieux ces derniers mois, ainsi que les beaux T3 avec terrasse et garage, au prix moyen de 250 000 euros. Les critères principaux sont la vue sur la montagne, une terrasse, la proximité des pistes ou l'attractivité tout au long de l'année. Notre région constitue un carrefour avec huit stations de sports d'hiver dans un périmètre de 30 kilomètres. La mer se trouve à moins de 100 kilomètres et l'aéroport international à Barcelone à 2 heures de voiture. »

### UN APPARTEMENT DE 45 M<sup>2</sup> À AX-LES-THERMES POUR 105 000 EUROS

Spécialistes des Vallées d'Ax, les agences du groupe Charles Danel Immobilier se trouvent à Ax-les-Thermes, commune touristique et thermale de renom, ainsi qu'à Bonascre, station de ski familiale. Dans le secteur, le ski alpin se pratique aussi à Ax 3 Domaines ou Ascou-Pailhères, le ski de fond au plateau de Beille ainsi qu'au domaine du Chioula. « Malgré un marché difficile dû à la conjoncture actuelle, il y a tout de même de la demande, constate Charles Danel, directeur commercial de Charles Danel Immobilier. Car notre secteur fait encore

*partie de ceux à prix attractifs avec des paysages magnifiques. Nous avons la chance d'avoir un emplacement proche de tout (Espagne, Toulouse, mer...), sur un axe passant, l'Andorre proche, une station de ski, des thermes, des montagnes pour les randonnées, des lacs, du VTT, du parapente, des chiens de traîneau. Les acheteurs viennent principalement d'Occitanie, mais aussi de Bretagne et de Paris. Nous proposons des appartements, maisons, chalets, petits immeubles pour investisseurs (une maison de 160 m<sup>2</sup> à Mérens-les-Vals, village de montagne à 8 kilomètres d'Ax-les-Thermes pour 185 000 euros, ou un appartement de 45 m<sup>2</sup> à Ax-les-Thermes pour 105 000 euros). À la location, le marché se porte bien également : tarifs plus attractifs que d'autres stations, ainsi qu'un cadre exceptionnel faisant venir du monde par la proximité toulousaine. » ■*



À Font-Romeu, l'agence Lex Immobilier vient de vendre ce chalet à ossature bois.

*« Dès lors qu'on présente des produits de qualité avec services, il y a des acquéreurs »*

Au cœur des Pyrénées catalanes, Font-Romeu-Pyrénées 2000 offre un domaine skiable de 46 kilomètres, avec 46 pistes desservies par 24 remontées mécaniques.



SOUTH\_AGENCY/SASHAG64/GETTY IMAGES ; PRESSE