

Immobilier : dans l'Aude, les seniors raffolent du littoral



Reflets sur le canal de la Robine, à Narbonne. Dans la sous-préfecture de l'Aude, les maisons se vendent 2 600 €/m² en moyenne, et les appartements, près de 2 300 €/m². GREGORY GERAULT/HEMIS.FR

Décryptage Voilà une région qui, grâce à une bonne qualité de vie et des prix abordables, réussit à attirer une clientèle composée pour partie de seniors.

La ville de **Narbonne** bénéficiant d'un héliotropisme soutenu, son marché immobilier reste actif. La sous-préfecture de l'Aude figurant dans la liste des vingt meilleures communes où passer sa retraite, les seniors forment plus d'un quart de sa population. « *Beaucoup de ventes se font avec eux, notamment des Franciliens qui viennent trouver des prix très attractifs* », note Frédéric Malquier, PDG de L'Agence du Soleil.

Selon le réseau Meilleurs Agents, les maisons se vendent 2 600 €/m² en moyenne, et les appartements, près de 2 300 €/m². « *Une partie des acquéreurs ont anticipé l'arrêt du dispositif Pinel fin 2024, et se déplacent vers l'ancien* », ajoute le dirigeant.

Publicité

Une clientèle aisée d'avocats ou de chirurgiens retraités achète dans les quartiers Crabit, Montplaisir et Roches-Grises, où se trouvent les grosses maisons. « *Ces demeures entre 200 et 300 m² partent entre 700 000 et 1 million d'euros* », indique l'expert immobilier.

D'autres optent pour l'hypercentre, quai Vallière ou quai Victor-Hugo, où un appartement de 120 à 140 m² dans un bel immeuble ancien coûte entre 3 500 et 4 000 €/m². Ils trouvent aussi des logements neufs sur les quais de la Robine, près du Musée Narbo Via. Une production qui a toutefois chuté d'un tiers l'an dernier. Un T4 de 120 m² haut de gamme, avec terrasse de 60 m², y coûte autour de 4 600 €/m².

L'immobilier à Montpellier et dans sa région

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur Montpellier et sa région pour connaître les dernières tendances et les prix dans la préfecture de l'Hérault, bien sûr, mais aussi à Béziers et Pézenas, Sète, Uzès, dans l'Aude ainsi qu'à Perpignan.

Le littoral est l'une des adresses préférées des seniors. Les prix, assez élevés, ne baissent pas. A **Gruissan**, ville la plus cotée du bord de mer audois, il faut compter en moyenne 3 540 €/m² (+ 47 % en cinq ans, selon la Fnaim). « Une maison de 77 m² près de l'eau, en copropriété, peut se vendre 330 000 €, et ça n'est pas la plus chère ! assure Christophe Fütterer, président de la Fnaim de l'Aude. Une autre, de 54 m², s'affiche à 316 000 €, soit 5 800 €/m². Elle peut partir sur un coup de coeur. » Il faut dire qu'il y a peu de communes sur le littoral, et peu de biens. **Leucate** est plus accessible (3 190 €/m² en moyenne). Les prix les plus bas de la côte s'affichent à **Port-la-Nouvelle**, commune plus industrielle (à 2 370 €/m²).

Carcassonne, la préfecture audoise, est moins chère, pour les biens standards comme pour le haut de gamme. « D'anciens locaux industriels ont été transformés en lofts, des caves viticoles sont devenues des maisons », note Nicolas Letellier, directeur d'agence chez [Espaces](#) atypiques. Un tiers de sa clientèle est préretraitée. Une autre partie est constituée d'actifs, professionnels du vin, patrons d'entreprise ou cadres dirigeants qui viennent plutôt du nord de la France, de Paris ou de Lyon. « Il y a ici un vrai marché à prix accessibles », assure-t-il.

Une ancienne scierie convertie en loft de 600 m², avec 3 000 m² de terrain, une piscine et une vue sur la cité médiévale, s'est vendue 695 000 €. Un moulin de 700 m² sur 1 hectare de terrain s'affiche à 1,2 million d'euros. « Un bien très grand, avec de bonnes performances énergétiques, c'est 4 000 €/m² », précise l'agent. Le clé en main, sans travaux, est la tendance du moment.

AUDE

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m ²	Rénové		Loyer/ mois
	• min	• max	
Narbonne	1660	2 420	10,9
• Anatole-France / Mayral	1330	1940	8,6
• Cassayet	1560	2260	9,3
• Ecartis	2 130	3 090	9,6
Carcassonne	1030	1560	9,4
• Capucins / La Barbacane	1160	1680	8,7
• Centre-ville	1150	1680	8,0
• Domairon / L'Etoile	1010	1470	7,5

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	Prix standard		Loyer/ mois
	• min	• max	
Narbonne	1520	3 370	11,7
• Anatole-France / Mayral	1220	2 700	9,4
• Cassayet	1420	3 160	11,0
• Ecartis	1940	4 310	15,0
Carcassonne	920	2 260	10,0
• Capucins / La Barbacane	1060	2 350	8,2
• Centre-ville	1050	2 340	8,1
• Domairon / L'Etoile	920	2 050	7,1

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier. DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »