

Rencontre avec l'homme derrière le pharaonique projet Capitoul

Karl O'Hanlon a la clé du château. Il fonce, intarissable, des combles à la cave, décrivant avec un déluge de détails la métamorphose de Château Capitoul. C'est qu'il en faut de l'énergie pour réveiller l'élégant édifice du XIX^e, aux allures de château de la Belle au Bois Dormant ! Mais qui est donc cet investisseur irlandais si enthousiaste ?

■ Cap sur le Languedoc

Lui et ses frères et sœurs ont été élevés à Dublin dans une famille amoureuse du Languedoc. Redmond, le père, écrivain journaliste et spécialiste du monde du vin, a été le premier à décoder le potentiel des grands vins du Languedoc, tordant le cou à l'image d'une contrée de fournisseurs de vin de piètre qualité auprès des lecteurs de Decanter et de l'Irish Times. Dès 15 ans, le jeune Karl fait des extras dans les restaurants : « C'est là qu'est venue ma passion pour la gastronomie, l'hospitalité est dans nos gènes d'Irlandais ! » Très à l'aise avec ses copains politiciens et futurs diplomates au sein du prestigieux St Anthony Collège d'Oxford, il se destine à une carrière dans la banque.

Pas assez excitante pour lui ? Toujours est-il qu'après avoir fait ses classes au sein d'un cabinet de conseils londonien (Boston Consulting Group) et de la Banque d'Irlande, et un détour dans le monde de la nuit où il gère une discothèque branchée de Dublin (UFO), il quitte le Royaume-Uni pour répondre à l'appel du Sud de la France et se lancer dans la concrétisation de projets personnels liés à l'hôtellerie. « L'idée de départ est de placer le client au cœur du projet. Notre expérience

personnelle est née après des vacances désastreuses au Maroc où nos enfants ont été malades, et où nous avons été obligés de recourir au room-service pendant une semaine. Que faire lorsque vous ne pouvez pas quitter votre hôtel ? Les enfants s'ennuient et sont excédés, et les parents aussi. » Un vécu qui a conduit le couple O'Hanlon à imaginer un lieu de vacances destiné aux familles très aisées, qui offre les prestations d'un hôtel 5 étoiles, sans l'inconvénient du côté guindé jugé assommant. Un concept reprenant les atouts d'un club-enfants, dans un site doté d'un caractère authentique, et non pas décliné en formule club sur des destinations de tourisme de masse. « Je veux descendre dans un hôtel au luxe non ostentatoire, où l'on sent bouillonner la vie autour de soi. J'ai voulu placer ce séjour touristique au cœur du vin, activité phare en Languedoc. Concevoir un esprit famille dans un mode de vie bucolique de village viticole, y offrir des services attentifs... mais relax ».

■ Châteaux à vendre

Ce projet, pour les O'Hanlon, passe par la rénovation d'un château viticole, dont l'entretien pèserait lourdement sur les propriétaires trop accaparés par leur vignoble pour en développer l'aspect œnologique. Les deux Irlandais jettent leur dévolu sur le Château des Carasses à Quarantes. Les anciens propriétaires avaient vendu leur vignes en 1980 à Jean-Michel Bonfils. « J'ai déjeuné avec lui et il m'a dit : "Tu es fou ! Bon courage ! Mais c'est une excellente idée..." ». Puis Laurent, PDG de la maison Bonfils, m'a donné le bout de ter-



■ Karl O'Hanlon a été immédiatement séduit par le cachet de Château Capitoul, et y a vu le site idéal pour mener à bien son projet. Photos Ph.L. ébanc

rain qui me manquait ». En 2008, au Château des Carasses, Karl O'Hanlon développe son concept basé sur l'achat d'une résidence occupée 35 jours par an par l'acquéreur puis louée le restant de l'année par l'intermédiaire de sa propre agence. « Domaine et Demeure » est né, avec un succès dû à l'engouement d'acquéreurs issus de 17 nationalités différentes. Suit en 2012 le Château Saint-Pierre de Serjac non loin de Béziers, appartenant à la lignée des De Chef de Bien. Karl O'Hanlon, qui a également suivi un cursus d'architecture intérieure, est très attaché au respect de l'identité de chaque demeure. Porté par le fort développement des Carasses, il est convaincu du succès

de sa démarche à St-Pierre. Mais il a besoin d'un partenaire pour assumer les 61 hectares de vignes et Laurent Bonfils entre à nouveau en lice, pour intégrer cette fois le capital de Domaine et Demeure. Car Laurent Bonfils avait acquis Château Capitoul à Narbonne route de Gruissan pour son intérêt œnologique. « Laurent Bonfils est persuadé que l'œnotourisme est la clé qui hissera plus haut le Languedoc : chaque personne étrangère à cette région qui apprécie le vin est un ambassadeur ». Le troisième volet de l'aventure, c'est dans l'Aude que le couple O'Hanlon l'ancre avec le projet pharaonique de Château Capitoul.

Veronique Durand

INVESTISSEMENT

Des villas en vente entre 450 000 et 1,5 million d'€

Lorsque Karl O'Hanlon découvre Château Capitoul, il est bluffé par cette demeure de caractère, témoin architectural des riches décennies des maisons de négoce narbonnaises. A l'arrière, une terrasse surplombe les étangs. Il entrevoit aussitôt le potentiel de Capitoul, supérieur aux deux précédentes réalisations. Situé sur la route de Gruissan et de ses plages, Château Capitoul est niché aux portes de la Clape, une appellation en plein devenir. « C'est comme un dessin fait par un enfant, avec le château qui émerge de la pinède, les flamants roses sur l'étang à l'arrière et les Pyrénées au loin », exulte Karl O'Hanlon. Volubile, il énumère les huit suites dans les combles du Château, le restaurant gastronomique, et le spa dans la partie basse. Dans les dépendances, un restaurant autour d'un foyer ouvert pour y griller les viandes donnant sur le chai et ses barriques. Dans la garigue, il implante son fameux hameau, cœur du projet, un ensemble de 46 maisons autour d'une grande piscine, insérées dans un jardin planté d'essences méditerranéennes. « Je m'entoure des meilleurs dans leur domaine : James Basson et Olivier Filippi, pour concevoir un jardin sans arrosage ». Les maisons sont proposées à la vente à partir de 450 000 euros, et jusqu'à 1,5 million. « Domaine et Demeure », 62 salariés à ce jour, table sur l'embauche de 48 personnes à temps plein, plus des saisonniers. Château Les Carasses a mobilisé 12,5 millions, Saint-Pierre de Serjac 24 millions, et Capitoul aujourd'hui 40 millions. Jusqu'où ira-t-il ? « Je m'arrête là ! Mon job, c'est d'exploiter ce que j'ai créé, je ne cherche pas à en développer d'autres, ça ne m'intéresse pas ! »



■ Les bâtiments viticoles seront rénovés.