



QUEL EMPLACEMENT POUR SA MAISON ?



Avoir une maison près d'un golf : quel manieur de la petite balle blanche n'en a pas rêvé un jour ? Pouvoir se rendre à pied au départ de sa passion, admirer les golfeurs luttant contre le parcours, boire un verre avec ses amis alors que le soleil se couche entre les arbres et les fairways. Et la nuit écouter le silence des greens en attendant les birdies matinaux.

L'achat d'une maison sur un golf est-il toujours d'actualité ? Si la réponse est positive – une maison sur un golf ne perd pas de valeur et en gagne généralement –, il convient d'abord de distinguer deux types d'immobilier : le touristique et le résidentiel qui permettent d'optimiser l'impôt sur le revenu du particulier au profit de son patrimoine et particulièrement dans le statut LMP (loueur en meublé professionnel).

➤ Pas de balles dans les verres de pastis

André-Jean Rossi, un des meilleurs experts français en la matière, bon connaisseur des marchés européen et américain, explique : « Il faut d'abord relativiser le marché : on a beaucoup construit il y a une quinzaine d'années et le nombre de golfeurs n'a pas augmenté en proportion. On parle d'ailleurs souvent des nouveaux golfeurs en oubliant de soustraire les partants, ceux qui trouvent le golf trop cher, trop long, trop compliqué. On a aussi parfois mal construit : les gens veulent habiter dans un golf, pas au bord d'un fairway, là où on ramasse les balles dans les verres de pastis ou dans les piscines. Là où les tondeuses à gazon du voisin brisent votre sommeil du dimanche matin. Cela suppose au départ que l'architecte concepteur ait une vraie philosophie : intégrer le parcours dans l'immobilier et l'immobilier dans le parcours. Les Américains l'ont parfaitement réussi, par exemple, en Arizona à Troon North ou à Houston à Woodlands (13 golfs sur 3 000 hectares !). La quiétude acquise provient de la vision, de la sécurité et de l'absence d'une quelconque perturbation. On ne retrouve cette réussite en France que dans de rares exceptions comme Toulouse Palmola. La meilleure des solutions est de privilégier les vues plongeantes : les maisons ne sont pas en jeu mais ont une vue superbe. » Philippe Debon qui, après 15 ans de conseil en gestion de patrimoine a créé sa société *Golf et Patrimoine* en 2006, précise que « la qualité de votre investissement est en relation directe avec la qualité

du golf, que ce soit pour votre résidence principale ou votre résidence secondaire. » Et note aussitôt que si le sud de la France résiste bien, l'Espagne, le Portugal et le Maroc ont le vent en poupe auprès des clientèles britannique et nordique. Les affaires ne connaissent apparemment pas la crise : + 30 % en 2009. Les retraités représentent 40 % du marché et le prix moyen des maisons s'établit autour de 700 000 euros. À Pont-Royal près d'Aix, une maison de 110 m² avec un terrain de 1 000 m² peut se trouver à 500 000 euros mais au Pays basque ou sur la Côte d'Azur, une maison tourne davantage autour du million d'euros. À noter qu'à Saint-Cyprien, un appartement neuf sur le départ du 1 et à 10 minutes de la plage revient aujourd'hui à 4 000 euros le m². Et Philippe Debon de souligner que « les constructions de golf connaissant un rythme très ralenti – un par an au maximum sort de terre aujourd'hui –, le marché ne concerne que la revente ».

« LE MIEUX EST DE PRIVILÉGIER LES VUES PLONGEANTES »

➤ Bruit du driver et ponte des oiseaux !

André-Jean Rossi vient de lancer une activité de courtage : achat et vente de parcours de golf. Activité qui, vu la difficulté de trouver du foncier, devrait se développer fortement dans les années à venir. Il n'a pas abandonné pour autant la construction de parcours : les prochains seront à Calvi et à Toulouse. Livraison dans 3 et 4 ans. « On ne peut pas forcer la nature... et l'administration : les démarches exigent 18 mois de travail si tout va bien. Et les questions d'environnement reviennent souvent sur la table. Parfois de façon bizarre : comme ces voisins qui s'inquiétaient récemment de l'effet négatif sur la ponte des oiseaux du bruit d'un driver frappant la balle ! » Enfin, gageons qu'André-Jean Rossi réussira à intégrer parfaitement les maisons dans ces golfs. Bref, si vous cherchez une maison, le mieux est de s'adresser à un professionnel. Et de bien évaluer autant la maison que le golf. Pour le reste, l'investissement aura autant des répercussions positives dans le plaisir que sur vos finances. ○



Infos

André-Jean Rossi, un des meilleurs concepteurs et constructeurs français de golfs, vient de se lancer dans le courtage. Parmi ses réalisations comme constructeur ou concepteur, citons le premier golf de Gary Player à Taulane sur la route Napoléon, les golfs de la Grande Bastide et d'Opio pour le Club Méditerranée, le golf des Chalets dans la Drôme dont il vient juste de terminer l'extension...
Tout sur le site : www.habitatetgolf.com