

IMMOBILIER SUR GOLF



LES MEILLEURS PLANS À L'ÉTRANGER

QUE CE SOIT POUR LE SOLEIL, POUR INVESTIR OU TOUT SIMPLEMENT PARCE QUE LA CRISE A ADOUCI LES PRIX, VOICI CINQ PROGRAMMES IMMOBILIERS SUR GOLF À L'ÉTRANGER QUI MÉRITENT TOUTE VOTRE ATTENTION.

PAR JEAN-ÉDOUARD BISSONNET, PHOTOS DR.



S'offrir un petit coin de green a toujours la cote. Un environnement agréable et relaxant, une vue sur la verdure, un accès direct au parcours... autant d'avantages auxquels on peut ajouter celui du soleil toute l'année lorsque l'on choisit d'acheter sa maison sur golf, à l'étranger. De l'Espagne à l'île Maurice ou du Maroc aux Grenadines, les programmes immobiliers neufs en bord de fairway sont encore nombreux. Ce qui n'est plus le cas en France. Comme l'explique Philippe Debon, fondateur de la société Golf & Patrimoine : « Il n'y a presque plus de programmes neufs en France sur les golfs. Nous sommes passés dans un marché de revente et cette relative pénurie entraîne une hausse des prix. » Mais que ce soit pour y habiter ou pour réaliser un investissement (revenus locatifs, avantages fiscaux...), l'achat d'une maison à l'étranger doit s'entourer de certaines précautions. Outre la stabilité politique du pays où vous souhaitez investir, il faut s'assurer que le bien est vendu en pleine propriété. Utiliser les services d'un notaire local (quelques centaines

d'euros) vous évitera de mauvaises surprises. Il est aussi important de regarder les commodités comme la fréquence des vols, la proximité d'un aéroport ou d'attraits touristiques, le dynamisme de la destination... surtout si c'est pour le louer. « Mais le plus important reste le golf lui-même! Celui-ci doit être très attractif : soit signé par un grand architecte, soit offrant des prestations de haut niveau. C'est le gage de faire, dans tous les cas, une bonne affaire », reprend Philippe Debon, qui commercialise la plupart des programmes mentionnés ci-après à travers son site Internet : www.immobilier-golf.fr. Il vaut mieux une petite villa dans un environnement très attrayant qu'une grosse maison dans un programme bas de gamme! Une évidence, mais qu'il est bon de rappeler. De la même manière, toutes les maisons en bordure de fairway ne se valent pas. Si une vue directe sur le parcours donne 15 % à 25 % de plus-value à la villa lors de la revente, celle qui sera à la

retombée de drive connaîtra plus de nuisances (le slice et le hook restent une calamité aussi pour les maisons sur golf!), que celle qui sera légèrement en retrait, derrière un green. Un piège qui devrait être évité par la plupart des acheteurs puisque, si environ 5 % d'entre eux ne sont pas golfeurs sur les programmes immobiliers vendus en France, quasiment 100 % le sont sur ceux vendus à l'étranger. Quant à la récente crise financière et immobilière, elle a bien sûr quelque peu changé la donne. À Dubaï, les prix ont chuté de 40 %; au tout nouveau Yas Golf Club à Abu Dhabi, le programme immobilier pour milliardaire a été revu à la baisse. Quant à l'Espagne, la récession y est l'une des plus sévères de toute l'Europe... La baisse des prix généralisée qui en découle est l'occasion de réaliser quelques bonnes affaires. Pour autant, les programmes immobiliers des grands groupes construits sur des parcours renommés restent plutôt épargnés par la crise.

UNE VUE SUR LE
PARCOURS DONNE
15 À 25 %
DE PLUS-VALUE



VILLAS VALRICHE HERITAGE (ILE MAURICE)

Au sud-ouest de l'île Maurice, 400 mètres au-dessus du niveau de la mer, s'étendent les 2500 hectares de la réserve naturelle de Valriche. C'est dans ce site préservé, au cœur du Domaine de Bel Ombre et face au golf du Château, que seront construites les piscines à débordement et les villas de ce programme haut de gamme. Quatre styles de maisons seront proposés, avec au choix deux, trois ou quatre chambres, pour une surface allant de 250 m² à 400 m² et un aménagement à la carte offrant 22 options différentes. En plus de ces prestations cinq étoiles, le gouvernement mauricien a mis en place un système fiscal très avantageux pour les acquéreurs étrangers à travers le IRS (Integrated Resort Scheme). Celui-ci permet aux acheteurs d'obtenir le statut de résident mauricien (à condition d'y séjourner au moins 183 jours par an) et de bénéficier, entre autres, d'un taux d'imposition à 15 %. Pour l'heure, une cen-



taine de villas ont déjà été réservées sur les 170 de la première tranche. Et en fonction de la conjoncture, une seconde tranche devrait voir le jour. Sur le Domaine de Tamarin, voisin, les 119 villas ont trouvé preneur et se revendent déjà presque deux fois le prix acheté... Une jolie plus-value qui laisse entrevoir de belles perspectives pour le programme des villas Valriche. D'autant que ce dernier jouit de prestations complémentaires, comme un service de gestion locative pour les propriétaires qui le souhaitent, l'accès aux services hôteliers (spa, restaurants, plage privée...) des établissements cinq étoiles du Telfair et de l'Heritage, ainsi qu'une carte de membre au golf du Château. Et cela en attendant l'ouverture, à l'horizon 2012, d'un autre 18 trous par le groupe Beachcomber – le Domaine de l'Harmonie.

- 170 villas, selon quatre styles : Véranda, Terrasse, Village ou Patio, avec au choix 2, 3 ou 4 chambres. Toutes les villas sont livrées avec une piscine à débordement, une grande véranda et des chambres climatisées.
- Surface : de 250 m² à 400 m².
- Prix : de 1 à 4 millions de dollars, soit de 670 000 € à 2 700 000 € (livraison 1^{re} phase : fin 2010).
- www.villasvalriche.com

LE GOLF DES OASIS TOZEUR (TUNISIE)

Le dernier-né des parcours tunisiens, le golf des Oasis à Tozeur, est un 18 trous dessiné par l'Américain Ronald Fream. Ce grand nom de l'architecture a façonné, dans les dunes et les rochers, un tracé aux portes du Sahara – véritable oasis au cœur du désert et face à la superbe palmeraie de Tozeur. C'est dans cet environnement minéral, en bordure du golf, que seront disséminées les 54 villas (30 villas Yasmin et 24 villas Tozeur) du programme immobilier. Toutes les maisons seront construites selon une architecture typique de la région, en utilisant des briques locales et sur des terrains allant de 1200 m² à 2000 m². Les futurs acheteurs pourront visiter l'une des maisons témoins dans le courant de l'année 2010 et passer commande. Le promoteur s'engage à les livrer huit mois plus tard! Les propriétaires des villas auront également droit à des green-fees à tarifs préférentiels.

30 villas Yasmin

- Surface : 310 m² avec salon et salle à manger ouvrant sur la terrasse et la piscine. 4 chambres, chambre de service avec salle de bains, salle d'eau pour les invités et office.
- Piscine : 4 m x 8 m.
- Prix : 400 000 €.

24 villas Tozeur

- Surface : 220 m² avec salon et salle à manger ouvrant sur la terrasse et la piscine. 3 chambres et salle d'eau pour les invités.
- Piscine : 3 m x 6 m.
- Prix : 300 000 €.
- commercial.golf@tozeuroasisgolf.com



SAMANAH COUNTRY CLUB MARRAKECH (MAROC)

Son patrimoine culturel et son climat ensoleillé en font l'une des destinations préférées des Français. Marrakech, la ville rouge, ensorcelle ses visiteurs. Mais aussi les golfeurs, qui y ont trouvé un véritable paradis comptant plusieurs 18 trous et qui ne finit plus de s'enrichir de nouveaux parcours. Le dernier en date, le Samanah Country Club, situé à 15 minutes de la place Jemaa El Fna et à moins de 10 kilomètres de l'aéroport, est signé Nicklaus Design. Le champion américain y a conçu un « golf du désert » avec, en toile de fond, les majestueux monts enneigés de l'Atlas. Un cadre de rêve aux portes de la ville impériale, qu'il est possible de s'offrir. En effet, le Samanah Country Club, qui a été élu « Meilleur projet touristique et golfique au monde », s'est doté d'un vaste programme immobilier, riche de 590 villas. Celles-ci sont réparties entre les villas Dourias à l'entrée du resort, les villas Carissa entourant le pitch-and-putt et les villas du golf bordant le 18 trous. Il est possible de choisir sa maison parmi 8 styles différents (6 Dar et 2 Ryad), construites selon les normes européennes mais en conservant le plus pur style marrakchi. *Moucharabieh*, *tataoui*, *bejmates* (briques) et fer forgé habillent les villas, tandis que les sols ou les revêtements empruntent aux traditionnels *tadelakt*, *zelliges* (carreaux) ou

dess lissé... Un soin du détail poussé très loin, mais qui donne tout son cachet aux villas de Samanah. Les propriétaires ont aussi droit à de nombreuses prestations, comme un service de conciergerie 24 h/24, d'assistance médicale, d'entretien et de réparation... Si vous le souhaitez, un service de location s'occupera de louer votre villa durant les périodes libres. Quant au parcours, seuls les acquéreurs de villas peuvent acheter l'un des 600 droits de jeu, à 24 000 € par personne ou 36 000 € pour une famille.

- 590 villas, toutes avec piscine, jardin et grandes terrasses.
- 8 styles différents :
6 Dar (de 3 à 5 chambres)
et 2 Ryad (de 6 à 7 chambres).
- Piscines de 15 m² à 50 m².
- Surfaces : de 130 m² (Dar Carissa) à 658 m² (Ryad Wadi).
- Prix : de 395 455 € à 2 623 399 €.
- www.samanah.com



J.-Y. GABRIELE



J.-Y. GABRIELE



GRENADINES ESTATE CANOUAN (ILES GRENADINES)

À 40 minutes de vol de la Martinique, Canouan est une île paradisiaque des Grenadines. Ce caillou de 800 hectares, posé au milieu de la mer des Caraïbes, est fait de collines à la végétation tropicale et de plages de sable blanc, protégées par l'un des plus grands récifs de corail au monde. Canouan se compose essentiellement du village de Charlestown, d'un aéroport, de l'hôtel *Raffles* et d'un golf 18 trous signé Jim Fazio. Un programme immobilier, the Grenadines Estate, vient aujourd'hui s'ajouter à l'ensemble, discrètement localisé autour du parcours. Trois types de maisons, de style Caraïbes, sont proposés avec terrasses, piscines et vérandas. Sur les 23 villas commercialisées, plus de la moitié a déjà été vendue et notamment, toutes les *Savan Villas* d'une surface de 480 m². Il reste les villas de style *Balliceaux* et *Mopion*, légèrement plus petites avec chacune trois chambres, à partir de 3 millions d'euros. Le domaine comote également une trentaine de terrains vierges à bâtir, à partir de 1,850 million d'euros. L'achat d'une maison à Canouan donne bien sûr accès à tous les services du *Raffles*, l'hôtel de grand luxe de l'île, avec des réductions au spa (10 % sur les soins), aux restaurants (20 % sur l'addition) ou au golf (50 % sur les green-fees). Un service de conciergerie 24 h/24 est également disponible, ainsi qu'un bureau de location pour votre villa.

- 23 villas de style *Balliceaux* ou *Mopion* de 3 chambres avec salle de bains, terrasses privées et piscine. Salle médias dans la *Mopion Villa*.
- Surfaces : 370 m² (*Balliceaux Villas*) et 395 m² (*Mopion Villas*).
- Prix : à partir de 3 millions d'euros (*Balliceaux*) et 3,250 millions d'euros (*Mopion*). Livraison finale en avril 2010.
- www.grenadinesestate.com



VILLAS DE MOGADOR ESSAOUIRA (MAROC)

Le Plan Azur du gouvernement marocain a permis la création de nouvelles stations balnéaires, souvent accompagnées de golfs, à l'image de celle de Mogador. Située au sud d'Essaouira, à 3 kilomètres de sa magnifique *medina*, la station de Mogador s'étend au cœur d'un vaste domaine forestier de 600 hectares et le long d'une plage vierge et sauvage de quatre kilomètres, en bordure de l'Atlantique. En plus de ses deux 18 trous signés Gary Player, Mogador comptera quatre hôtels de grand luxe, un village avec boutiques, résidences hôtelières et espaces culturels, ainsi que sept hameaux. Le premier de ces quartiers résidentiels, le Hameau Forêt des lacs, vient d'être lancé. Il est constitué de 38 villas de 232 m² à 576 m², avec deux, trois ou quatre chambres, sur des terrains allant de 830 m² à 3234 m². Chaque quartier aura sa propre identité



visuelle en fonction de sa topographie, de sa végétation ou encore de sa situation : forêt, lac, dune, mer, île de Mogador, baie d'Essaouira... Mais toutes les villas seront construites avec le même style volontairement épuré et contemporain, utilisant la pierre d'Essaouira comme fil conducteur et jouant avec l'esprit des habitations marocaines – alternance d'espaces ouverts et intimes. Les acheteurs auront droit à des tarifs privilégiés sur le golf : droit d'entrée à 50 % (soit 2250 €), la première cotisation offerte, puis 1000 € par personne ou 1450 € en couple les années suivantes. Le Maroc propose également quelques avantages fiscaux aux acheteurs étrangers, comme un taux d'impo-

sition de 5 % à 15 % pour les retraités qui font domicilier leur compte au Maroc, une convention fiscale avec la France évitant la double imposition, ou encore l'absence de droits de succession. Chaque villa sera livrée avec son jardin paysager et sa piscine privée d'ici au 2^e trimestre 2011. Les six autres quartiers seront lancés entre 2010 et 2011 et livrés entre 2011 et fin 2012.

- 38 villas, réparties en 3 catégories : grandes, moyennes et petites, avec 2, 3 ou 4 chambres.
- Surfaces : de 232 m² à 576 m² (surfaces habitables comprenant aussi les terrasses couvertes).
- Prix : de 400000 € à 1000000 € (livraison 2^e trimestre 2011).
- www.villasdemogador.com