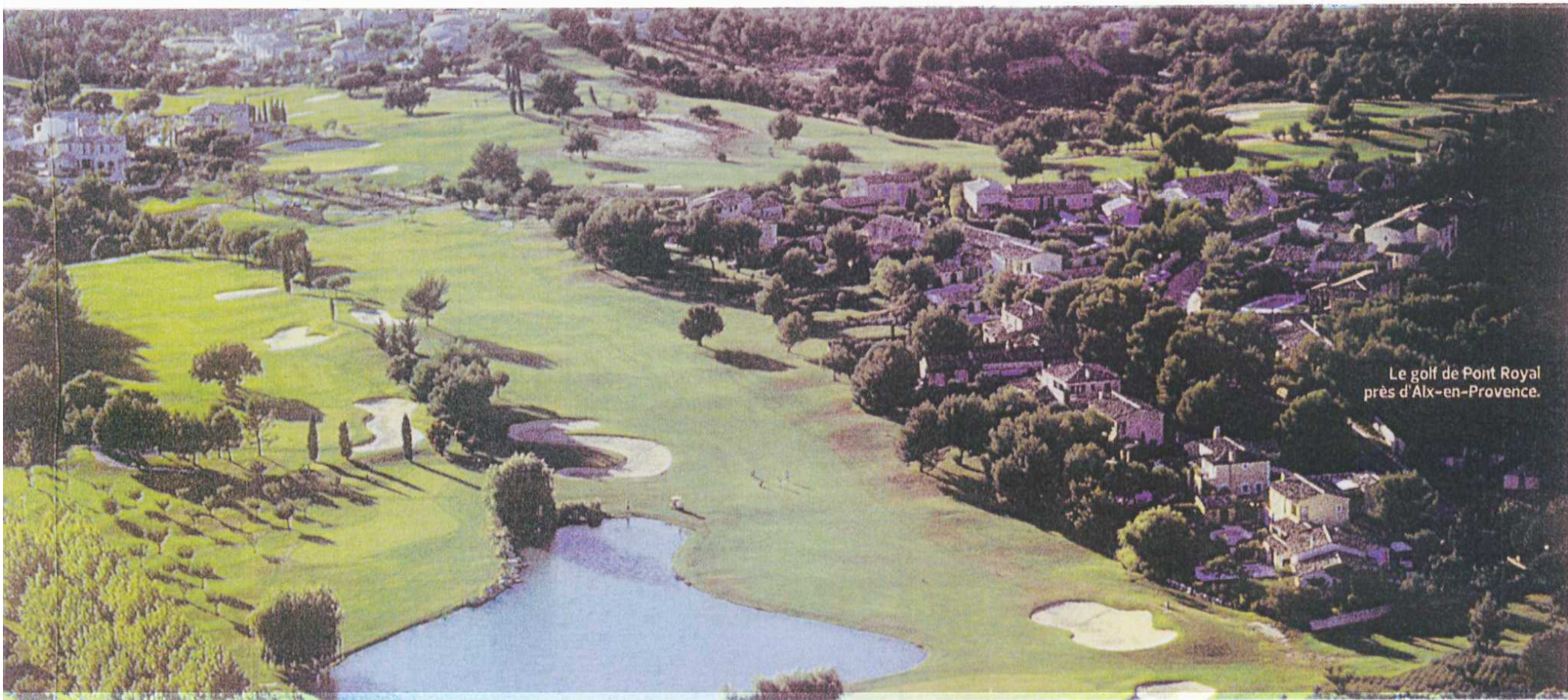


J'habite sur un golf

En résidence principale ou secondaire, de nombreux parcours offrent la possibilité de vivre au cœur du site.



Le golf de Pont Royal près d'Alx-en-Provence.

PHOTO: ANDRÉA FR. GILLES MARTIN-RAGET/MEDIA ACCESS, S. GAUTIER/SAGAPHOTO.COM, C. ARNAL/PHOTONONSTOP

DENIS LÉBOUVIER

C'est le rêve de beaucoup de passionnés de golf. Prendre son sac, fermer la porte de la maison, parcourir une centaine de mètres, planter son tee et partir pour quelques heures de bonheur (ou de catastrophes...). La notion d'habiter sur un golf semble idyllique. Les avantages, effectivement, sont nombreux dans un environnement préservé. Ils compensent quelques inconvénients. Comment faire son choix de vie, où choisir la vue sur le green le plus « zen », quel budget programmer ? La transhumance vers les fairways, pour l'année ou pour les vacances, demande autant de concentration qu'une sortie de bunker.

Une vue imprenable

L'initiative, en France, date du début des années 1960. Les domaines de Saint-Nom-la-Bretèche et du Prieuré (près de Mantes-la-Jolie), dans les Yvelines, furent les pionniers. En axant leur programme immobilier dans le haut de gamme, le succès fut rapide. Car acheter sur un golf offre de nombreux avantages. Le premier concerne, évidemment, l'environnement. Avec son jardin donnant sur le golf, le propriétaire est assuré de n'avoir jamais de vis-à-vis. Il bénéficie aussi d'un calme presque parfait, même en pleine journée, les golfeurs pratiquant leur discipline dans la plus grande tranquillité. Et sur certains sites, au petit matin ou au crépuscule, on peut profiter de la faune. Pour les joueurs, quand toutes les parties ont rejoint le club-house, il est tentant de se rendre sur le green le plus proche pour travailler son petit jeu. Les bases du progrès. Si l'achat d'une maison n'est pas directement lié à l'activité « golfique », certains clubs peuvent offrir ces avantages ou du moins, pour les golfs très privés, un accès facilité. Et, lors de nouveaux programmes, les promoteurs peuvent proposer des cadeaux liés : l'environnement comme une voiture électrique, impatiente dans le garage.

Un choix de vie

La très grande majorité des propriétaires sont des golfeurs. Ou le deviennent. Si le conjoint n'aime pas taper dans la petite balle, il doit se résigner à quelques désagréments. Outre voir souvent sa moitié partir quelques heures pour assouvir sa passion, le résident sur un golf accepte le cahier des charges du domaine. Qui, le plus souvent, impose que le terrain ne soit pas clôturé, que la charte architecturale (y compris, par exemple, pour la construction d'une piscine) soit respectée. Anecdote, mais évidente, le chien de la famille doit être fort bien dressé pour ne pas importuner les joueurs qui passent devant la propriété. D'incessantes allées et venues qui peuvent gêner. Autre inconvénient, sur certaines parcelles, la « récolte » des balles. Dans le choix de sa résidence, il faut éviter les théoriques retombées de coups « lâchés » à



Les résidences des golfs sur la Méditerranée sont très prisées, tel le site de Sperone en Corse (ci-dessus).

Le marché de l'immobilier autour des greens est très variable, tout dépend de la région, de la qualité de l'offre. Ainsi, le parcours du domaine de la Vigne, à Bondoues, près de Lille, est réputé. Arcangues (à droite), au Pays basque, a pu construire son parcours spectaculaire grâce aux offres de demeures et appartements.



gauche ou à droite ou bien accepter un filet protecteur. À déconseiller aussi, les logements tout proches des trous nos 1 et 18, forcément juste à côté du club-house et donc moins calmes. Dany Boon, passionné de golf, qui a fait le choix d'habiter près d'un golf, conseille avec un grand sourire : « Ne soyez pas trop près des parcours car ce serait insupportable, pour moi, d'être réveillé à 6 heures par le bruit des tondeuses ! »

La naissance de vocations

Habiter sur un golf dès le plus jeune âge peut susciter des vocations. Presque née sur le domaine de Saint-Nom-la-Bretèche, Kristel Mourgue d'Algue, ancienne joueuse professionnelle, aujourd'hui éditrice du guide « Rolex » des 1 000 meilleurs golfs du monde, raconte : « Mes parents n'ont eu aucune difficulté à me faire découvrir le jeu de golf qui se déroulait devant mes yeux. Puis, dès que j'ai eu un club en mains, c'était formidable d'aller jouer quand on voulait, sans contrainte, sans trajet. Sitôt mes devoirs finis, j'allais faire quelques trous ou des approches. Une chance par rapport aux copines du club qui étaient dépendantes de la voiture de leurs parents. Le matin, je pouvais aussi faire un petit footing sur le golf avant de partir à l'école. Et c'était formidable de se réveiller avec les chants des grenouilles à la saison des amours. Maintenant, si je réagis en tant que mère de famille, cela peut être un peu compliqué, sur certains golfs, d'avoir accès sans voiture aux commodités, aux écoles, aux commerces. »

Un bel investissement

Le marché de l'immobilier sur les golfs est très variable. Comme pour chaque négociation, tout dépend de la région, de la qualité de l'offre et du site auquel s'ajoute la réputation du parcours. Quoi qu'il en soit, un investissement sur un golf garantit une plus-value, pour l'heure, assurée. Avec quel budget ? À Bondoues, sur un parcours réputé, à seulement 12 km du centre de Lille, « il faut compter entre 3 200



et 4 000 euros le m², estime Jean-Jacques Vanhoutte, de Bondoues Immobilier. Pour des maisons de 120 à 160 m² sur un terrain de 600 à 1 000 m². » Sur la côte normande, toujours prisée, les prix sont dans la même fourchette. « Entre 2 000 et 4 000 euros le m² avec une moyenne de 3 500 euros à Deauville », précise-t-on chez Barnes, la société spécialisée dans les résidences de luxe qui a récemment ouvert une activité golf.

En région parisienne, Saint-Nom-la-Bretèche demeure la référence dans le haut de gamme. Dominique Gallais, qui tient l'Agence de Saint-Nom, a vendu rapidement cinq maisons depuis le début de l'année. « Les estimations actuelles sont entre 8 000 et 10 000 euros le m² pour des résidences de 200 à 300 m² sur des parcelles d'environ 2 000 m² », explique-t-il.

« Les alentours de Paris sont évidemment une exception, précise Philippe Debon, qui dirige la société Golf et Patrimoine. Mais quand on vise le soleil, les prix sont parfois comparables à la région parisienne. » C'est évidemment le cas de la Côte d'Azur où à Gassin, par exemple, sur un golf très prisé près de Saint-Tropez, le budget doit au moins atteindre le million d'euros. La côte basque s'en approche, réputée pour ses vieux parcours d'exception et un univers immobilier haut de gamme, non agressif, qui préserve tout le charme de la région.

Charme authentique aussi à Sperone, en Corse, pour, essentiellement, des résidences secondaires. Sur un site construit en 1968 avec des maisons de bois, valorisé en 1990 par un golf spectaculaire dessiné par le célèbre Trent Jones, le bien est très rare. « Nous avons vendu 25 maisons en vingt ans, assure-t-on à l'Agence du domaine de Sperone. Concernant les prix, disons que cela commence à 350 000 euros pour un appartement, 1 million pour une maison. » Actuellement, le projet le plus audacieux se niche en Sologne. Le magnifique golf des Bordes, créé par le baron Bich, désormais détenu par des investisseurs anglais, propose un programme immobilier de très haut standing avec des résidences qui frisent les 2 millions d'euros sur un terrain de 5 000 m². En attendant la construction d'un second parcours, annoncé tout aussi prestigieux que le premier. ■

Les atouts de l'étranger

VIVRE au soleil, à l'étranger, sur un golf pour un temps de vacances ou pour commencer une nouvelle vie de retraité, c'est d'abord vers le Maroc que le swing s'aligne. Avec la multiplication des parcours, à Marrakech et sur la façade atlantique, le chasseur de pays offre de nombreuses possibilités. Pour une villa de standing, suivant le terrain et le nombre de terrasses, il faut compter entre 1 500 et 2 000 euros le m². Les récents programmes immobiliers, qui se multiplient, peuvent proposer des conditions très avantageuses pour accéder au club, voire la gratuité. Une évasion au Maroc attire de nombreux Français, pour un coût de la vie réduit de moitié, et l'offre de personnel (gardien, jardinier, cuisinière, femme de ménage) rémunéré 300 euros par mois. Toujours au Maghreb, la Tunisie multiplie



L'Amelkis Golf Club de Marrakech. Grâce à un coût de la vie réduit de moitié, le Maroc attire de nombreux Français.

ses actions de communication pour séduire les Français et, notamment, les golfeurs. Entre Méditerranée et verdure, de nombreuses villas blanches, souvent luxueuses, trouvent ac-

quéreur à partir de 150 000 euros à Gammarth ou à Hammamet.

Les destinations plus lointaines offrent aussi de belles opportunités. À Dubaï, vu le très haut standing, le rapport qualité/prix peut être tentant. « Mais, en ce moment, je conseille fortement la Floride, souligne Philippe Lebon, créateur de la société Golf et Patrimoine. Au regard de la situation économique américaine, c'est un investissement particulièrement opportuniste. »

Après avoir traversé l'Atlantique, une villa très moderne de quatre chambres, trois salles de bain et piscine, au bord du golf de Tampa Bay, est accessible pour 450 000 euros. Entre l'Afrique du Nord et les plages floridiennes, les prix de l'immobilier en France imposent de choisir la bonne stratégie. ■