Nouvelle génération de résidence secondaire, les premières maisons Imoé vont voir le jour dans le golfe du Morbihan.

Un souffle d'air frais sur les résidences de tourisme

Les opérateurs se bousculent dans l'Ouest avec des offres enrichies de prestations haut de gamme. En prime, une nouvelle génération de résidences secondaires à prix attractif.

Piscine extérieure et couverte, espace balnéo, centre de bien-être, spa para-médical, salle de fitness, restaurant... Dans les résidences de tourisme, la surenchère est sans limite pour séduire une clientèle de plus en plus exigeante. De fait, les professionnels du tourisme rivalisent d'imagination pour faire monter en gamme les prestations des résidences vacances, passées de la simple résidence sans service à de véritables « resorts touristiques » se rapprochant du concept hôtelier. Cette évolution est devenue incontournable pour compenser la fragilisation du modèle économique reposant sur deux piliers : des investisseurs recherchant une rentabilité optimum et des vacanciers n'ayant que l'embarras du choix.

La multiplication des prestations permet notamment de justifier la croissance des prix directement liée à la flambée des coûts du foncier et de la construction. Mais il s'agit aussi de rester attractif face à la concurrence acerbe des compagnies aériennes à bas coût qui rendent accessibles à des prix dérisoires de nombreuses destinations. Le grand Ouest, avec un ensoleillement incertain, n'échappe pas à la menace, même s'il continue de rester très attractif grâce à son littoral exceptionnel.

« *Le modèle s'essouffle*, constate Erwan Dréan chez Celeos. *Les gestionnaires de résidences ont de plus en plus de difficultés à assurer le remplissage et garantir un loyer aux propriétaires* ». D'un taux de rentabilité de 5 % en 1998, les professionnels auraient du mal aujourd'hui à atteindre 4,5 %, voire 4,3 %. Certes la fiscalité reste attractive et l'investissement dans une résidence de tourisme ouvre droit à la récupération de TVA, ce qui attire encore des candidats. « *L'acquéreur a le double avantage de se constituer un patrimoine et de profiter de son bien à la carte* », rappelle Eric Lapierre, directeur du pôle immobilier du groupe Lagrange qui lance pas moins de cinq programmes de résidences quatre étoiles en Bretagne et dans les Pays de la Loire. Avec des prix moyens compris entre 3 500 euros et 4 000 euros du mètre carré, soit le niveau du marché, le ticket d'entrée reste toutefois élevé. Les opérateurs régionaux ne sont pas en reste. Si le Nantais GMI reste spécialisé sur la résidence d'affaires située au cœur des grandes villes, il privilégie aussi les cités balnéaires telles que Lannion, la Rochelle et Brest pour adapter son concept aux besoins saisonniers des utilisateurs. Celeos de son côté annonce deux projets pour 2011 près de Saint-Brieuc et à Paimpol. Mais surtout, le groupe breton vient de concevoir un concept totalement innovant de parcs résidentiels de loisirs (voir encadré ci-dessous). De quoi fournir une vraie alternative aux offres actuelles des opérateurs qui reviennent en Bretagne, mais peinent à sortir de l'offre saisonnière. • **Fabienne Proux.**

LA RÉSIDENCE SECONDAIRE CHANGE DE DIMENSION

Pour se différencier de la concurrence, le promoteur breton Celeos a lancé en 2007 avec le scénariste Bruno Cohen le concept Imoé. Cette nouvelle génération de résidences secondaires doit allier « *le besoin d'évasion des urbains à leurs contraintes budgétaires* ». Avec un premier prix d'appel à 95 000 euros (40 m² avec deux chambres et terrain), les constructions d'Imoé – ne nécessitant ni fondation, ni permis de construire – présentent la particularité d'être réalisables sur des terrains non constructibles. « *Nous sommes dans une phase de transition* », explique Erwan Dréan. *Dans ce nouveau modèle économique, l'investisseur est l'occupant. S'il ne donne pas accès à de la défiscalisation, il permet un retour sur investissement par le biais de la location de semaine grâce au partenariat de Celeos avec Interhome* ». Les premiers projets Imoé doivent voir le jour dans le Golfe du Morbihan et en Poitou-Charentes • **F.P.**

© CONCEPT/IMOÉ