

LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS EN BRETAGNE DE 1988 À 1994

Janig Cheval *

RÉSUMÉ À la fin des années 1980, principalement des Britanniques, mais aussi des Allemands, Belges ou Hollandais ont investi dans l'immobilier rural en Bretagne. Ces achats ont assez souvent été liés avec plus ou moins de succès à des projets de création d'équipements de tourisme et de loisirs. Ce mouvement s'est considérablement ralenti aujourd'hui.

ABSTRACT At the end of the 1980's, mostly British, but also German, Belgian, and Dutch purchasers have invested in rural real estate in Brittany. These purchases have rather been linked —more or less successfully— to some projects dealing with the creation of tourism and leisure facilities. Presently this trend is considerably slowing down.

RESUMEN A finales de la década de los 80, se realizaron un gran número de inversiones en viviendas rurales de Bretaña, llevadas a cabo, sobre todo, por Británicos, seguidos en número por Alemanes, Belgas y Holandeses. A menudo esas compras iban asociadas, con resultados más o menos buenos, a proyectos de creación de equipamientos de turismo y ocio. Hoy en día esa tendencia ha amainado considerablemente.

• BRETAGNE • ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE • IMMOBILIER • INVESTISSEMENT ÉTRANGER

• BRITTANY • BRITISH • GERMAN • REAL ESTATE INVESTMENTS • TOURIST FACILITIES

• BIENES INMUEBLES • BRETaña • EQUIPAMIENTO TURÍSTICO • INVERSIÓN EXTRANJERA

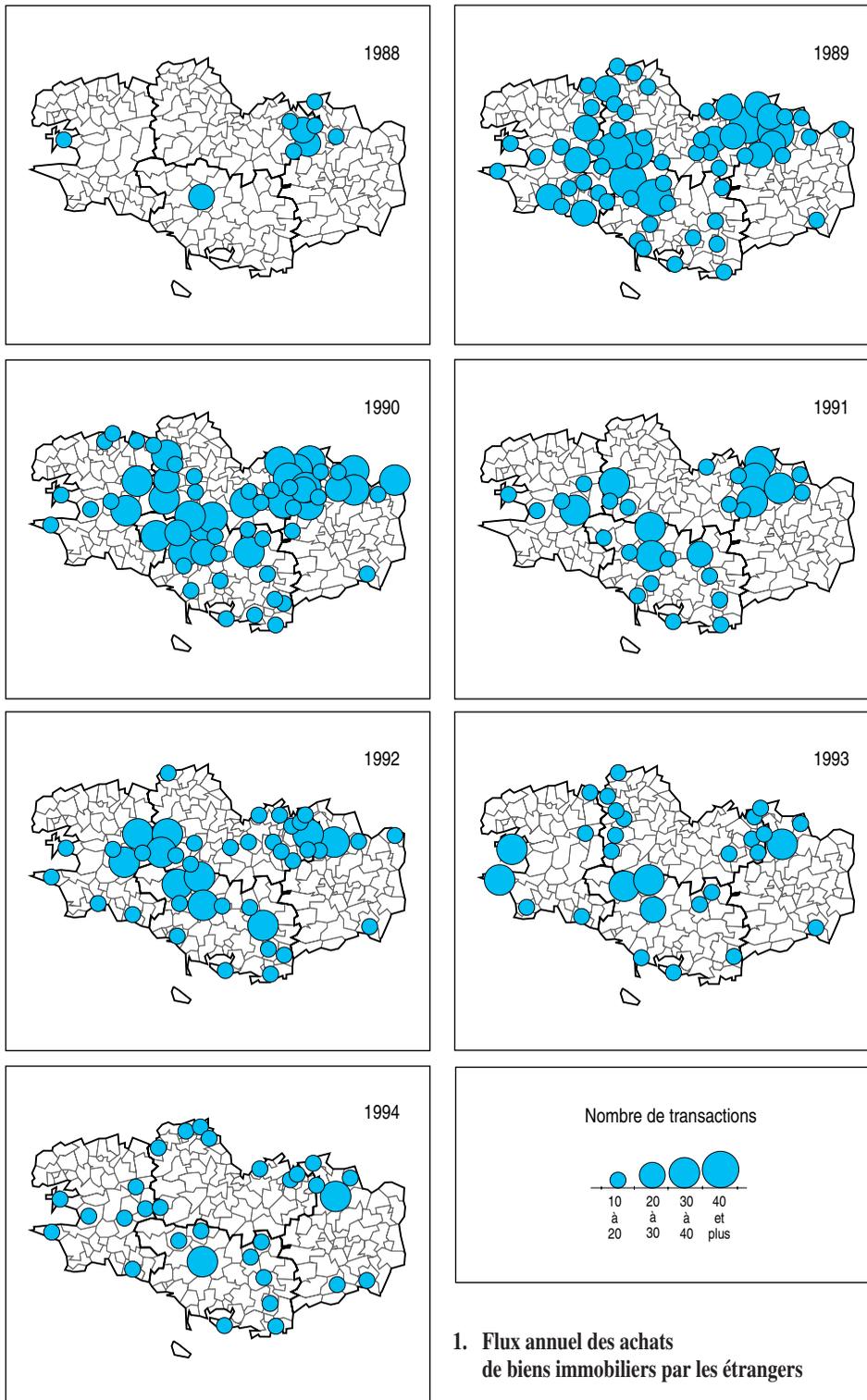
À la fin des années 1980, s'est dessiné en Bretagne un mouvement d'achat de biens immobiliers par des étrangers, originaires pour la plupart de Grande-Bretagne. Ces acquisitions, qui se sont multipliées dans les années suivantes, portaient généralement sur de vieilles maisons, isolées en milieu rural, nécessitant quelques travaux de rénovation et disposant d'un peu de terrain. Le site et la qualité architecturale des bâtiments ont été des éléments déterminants dans la décision d'acheter, largement encouragée par la modicité des prix pratiqués. Dans la foulée de ces transactions immobilières, on a assisté à l'émergence d'un certain nombre de projets d'investissements dans des équipements de tourisme et de loisirs. Certains acheteurs ont en effet décidé de rester sur place et de rentabiliser leurs acquisitions par des aménagements en vue de l'hébergement.

La Cellule économique de Bretagne (1) a publié deux études sur le sujet en 1990 et 1991. Elles font l'objet, chaque année, d'un travail de réactualisation permettant d'enrichir les informations disponibles, tant en ce qui concerne les achats que les projets d'équipements. Les sources utilisées sont, pour les achats de biens immobiliers, les extraits d'actes de mutation détenus par les services fiscaux et, pour les projets d'équipements, des enquêtes auprès des communes d'implantation, des pays d'accueil et des Chambres de commerce et d'industrie. Les données sont actuellement disponibles pour une période de 7 années (1988 à 1994).

1. Les achats de biens immobiliers

Depuis 1988, près de 8 000 transactions immobilières ont été effectuées par des ressortissants étrangers en Bretagne. La moitié d'entre elles se sont négociées à un prix inférieur à 200 000 F. Il faut cependant signaler que les prix sur le

* Cellule économique de Bretagne, 7, bd Solférino, 35000 Rennes



1. Flux annuel des achats de biens immobiliers par les étrangers

contre 10% d'Allemands et 4% de ressortissants du Benelux (les Belges étant un peu plus nombreux que les Hollandais). À noter aussi la présence de Suisses (122 acquisitions depuis 1988), de quelques Scandinaves, Suédois notamment (une quarantaine d'acquisitions), et d'Américains venant des États-Unis ou du Canada (une soixantaine).

La plupart des acquisitions (78%) se situent en milieu rural: 37% dans les Côtes-d'Armor, 25% dans le Morbihan, 20% dans le Finistère, 18% en Ille-et-Vilaine. Les Britanniques choisissent presque exclusivement la campagne, exception faite de Saint-Malo et Dinard, et s'installent plutôt dans les Côtes-d'Armor (39%) ou le Morbihan (26%); c'est dans le Finistère qu'ils sont le moins nombreux (16%). Les Allemands préfèrent le littoral (61% des acquisitions) et choisissent d'abord le Finistère (près d'un sur deux); c'est en Ille-et-Vilaine qu'ils sont le moins nombreux (11%). Les Hollandais se comparent aux Britanniques, les Belges aux Allemands.

Deux grandes zones de concentration sont apparues, qui se dessinaient

littoral sont deux fois plus élevés qu'à l'intérieur; les Allemands, plus nombreux sur le littoral, ont payé plus cher que les Britanniques. Ceux-ci forment 79% des acquéreurs

dès la première année d'observation. Il s'agit d'une part du Nord-Est de la Bretagne, notamment les pays de Dinan, Combourg et la côte de Saint-Malo à Dinard, d'autre part,

du centre de la Bretagne, principalement la région de Pontivy dans le Morbihan, de Callac dans les Côtes-d'Armor ou encore Châteauneuf-du-Faou et Huelgoat dans le Finistère.

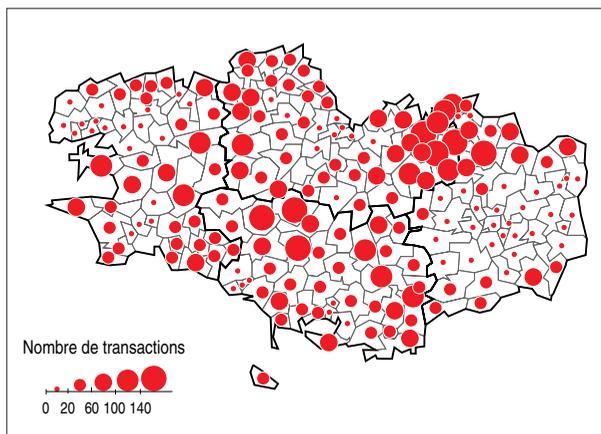
L'achat type est la longère ou le corps de bâtiment, ayant une certaine qualité architecturale et nécessitant quelques travaux de rénovation, avec un peu de terrain (1 500 m² en moyenne), le tout isolé à la campagne et dans un environnement pittoresque et préservé. Ces bâtiments sont souvent d'anciennes fermes, de plus en plus nombreuses en Bretagne avec la diminution croissante du nombre des exploitations agricoles. C'est le cas notamment dans les zones à forte tradition agricole comme la Bretagne du centre, enclavée et éloignée des grands centres urbains et aujourd'hui en voie de désertification. C'est ainsi que, d'année en année, s'est constitué un parc considérable de logements vidés de leurs occupants. Le taux de vacance atteint 19% dans le canton de Huelgoat par exemple, 16% dans celui de Callac, alors que la moyenne régionale est de l'ordre de 7%. À la faveur d'un voyage en Bretagne, des touristes étrangers, à commencer par les Britanniques, ont découvert un marché caractérisé par une offre abondante et une demande quasi inexistante, et donc des prix bas: d'où leur engouement soudain pour les vieilles pierres bretonnes.

Les évolutions du marché en 1994

L'analyse des dernières données disponibles, portant sur l'année 1994, fait ressortir quelques évolutions significatives qui confirment les premiers signes d'essoufflement de ce marché, apparus dès 1992.

864 transactions immobilières ont été recensées en 1994, soit à peine 5% de moins qu'en 1993. Cependant, il faut noter que plus de 27% de ces transactions sont en fait des reventes de tout ou partie de biens acquis les années précédentes. Le mouvement de revente, apparu dès 1991, s'est régulièrement amplifié depuis; en fait, le nombre de nouvelles acquisitions en 1994 a baissé de 15% par rapport à 1993 (point de départ du retournement du marché avec une baisse de plus de 36% par rapport à la moyenne des 5 années précédentes).

On constate que les reventes représentent 25 à 30% des transactions recensées dans chaque département en 1994, sans toutefois provoquer d'inflation sur les prix (la majorité des transactions se négociant, comme les années précédentes, à un prix inférieur ou égal à 200 000 F). Une analyse détaillée des reventes entre Britanniques ou entre Britanniques et Français, dans le département des Côtes-d'Armor de 1992 à 1994, permet cependant de remarquer que le niveau des prix



2. Les achats de biens immobiliers par les étrangers (cumul 1988-1994)

est deux fois plus élevé lorsque l'acquéreur est français, l'explication tenant le plus souvent à une localisation du bien correspondant mieux à ce que recherchent les nationaux (plus souvent en zone littorale, notamment).

Alors que ces reventes se négociaient presque exclusivement entre Britanniques au début de la période d'observation, on remarque depuis 1992 une multiplication des transactions entre Britanniques (vendeurs) et Français (acquéreurs), qui s'est encore accentuée en 1994 (39% des reventes, contre 35% en 1993 et 29% en 1992); les transactions entre Britanniques ne représentent plus que 37% des reventes en 1994 alors qu'elles en représentaient encore presque la moitié en 1993. Autrement dit, en trois ans, le nombre de revendeurs britanniques (non compris ceux qui ont revendu à un compatriote) a triplé. La part croissante des acquéreurs français, qui a plus que triplé en deux ans (passant de 4% des transactions enregistrées en 1992 à 15% en 1994), atteste de l'essoufflement très sensible du mouvement d'acquisitions étrangères en Bretagne. Il semble que les Allemands commencent à revendre aussi. Ce phénomène, qui reste très limité par rapport aux Britanniques, s'est quelque peu amplifié en 1994: on comptait 8 vendeurs allemands en 1992, 6 en 1993 et 17 en 1994.

Les principales constatations sur les données de 1994 sont les suivantes:

- le nombre des acquéreurs britanniques en 1994 est en baisse de 16% par rapport à 1993 et de 45% par rapport à 1992; ils restent les plus nombreux mais ne représentent plus que 60% des acquéreurs étrangers, proportion qui était de 80 à 90% au début du mouvement (jusqu'en 1991) et encore de 75% en 1992;

- le nombre des acquéreurs allemands a également baissé (– 8% par rapport à 1993); autrement dit, la progression des années passées ne se confirme pas. Ils représentent 21% des acquéreurs étrangers en 1994 mais leur présence reste néanmoins très modeste: ils sont plus de deux fois moins nombreux que les Britanniques;

- la modification du profil des acquéreurs britanniques se confirme: la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée reste celle des cadres (41% des acquéreurs en 1994, comme en 1989), mais il y a plus de retraités (14% en 1994, soit deux fois plus qu'en 1989), moins d'artisans, commerçants, patrons (12% en 1994, deux fois moins qu'en 1989); parallèlement, l'âge moyen augmente, la tranche la plus représentée étant actuellement celle des plus de 50 ans (39% des acquéreurs en 1994). Le profil de l'acquéreur allemand reste inchangé d'une année sur l'autre: une majorité de cadres quadragénaires. Les secteurs d'activité les plus représentés sont ceux du bâtiment pour les Britanniques et de l'enseignement pour les Allemands;

- la quasi-totalité des biens acquis en 1994 sont, comme les années précédentes, des maisons avec un peu de terrain (les surfaces tendant aussi à diminuer). En ce qui concerne leur localisation, on note une proportion plus importante d'acquisitions sur le littoral par les Britanniques (17% contre 9% en 1993) même s'ils préfèrent nettement le milieu rural (83%); quant aux Allemands, ils achètent toujours en priorité sur la côte, phénomène qui s'est même accentué en 1994 par rapport aux deux années précédentes (64% de leurs acquisitions contre 55% en 1993 et 48% en 1992);

- le Morbihan devient plus attractif pour les Britanniques que les Côtes-d'Armor. Les Allemands continuent de préférer le Finistère, mais moins nettement qu'auparavant;

- dans un contexte de repli général du marché, la polarisation sur la Bretagne centrale se confirme en 1994: la baisse des nouvelles acquisitions y est moins sensible et les reventes, moins nombreuses, continuent de se négocier plutôt entre Britanniques.

L'avenir du mouvement

Il semble bien que le mouvement d'achats de biens immobiliers par les étrangers en Bretagne soit arrivé à son terme. Le désengagement des Britanniques, principaux investisseurs étrangers dans la région, est très net, et ne peut être compensé par la présence des Allemands, somme toute très modeste. L'ampleur du phénomène, qui a connu son apogée

en 1989-1990, est finalement restée très limitée, les premières reventes intervenant dès 1991. Le retournement de tendance auquel on assiste aujourd'hui se mesure aussi au nombre d'abandons de projets d'investissements dans divers équipements de tourisme et de loisirs qui avaient accompagné la vague d'acquisitions immobilières à ses débuts: ce mouvement est presque arrêté.

2. Les investissements étrangers dans les équipements de tourisme et de loisirs

Les projets réalisés ou en cours de réalisation

185 projets d'investissement ont été recensés. Beaucoup de ces projets ont depuis été abandonnés, le plus souvent faute d'assise financière suffisante.

Le bilan de 5 années de suivi fait état d'environ 85 réalisations, soit 46% du total des projets recensés. La plupart a été élaborée dans les années 1990-1991, après la vague d'achats de biens immobiliers de l'année 1989, et a trait le plus souvent à l'hébergement. Il s'agit principalement de gîtes et chambres d'hôtes. On compte:

- 52 opérations de gîtes ou chambres d'hôtes, soit au moins 80 gîtes, et une soixantaine de chambres d'hôtes (sur 70 projets prévus initialement représentant 140 gîtes); il est difficile de recenser exactement les projets et leur degré d'aboutissement, car beaucoup sont réalisés par les investisseurs eux-mêmes sans que des permis de construire soient nécessaires; la plupart de ces gîtes, non homologués, sont loués directement en Grande-Bretagne;

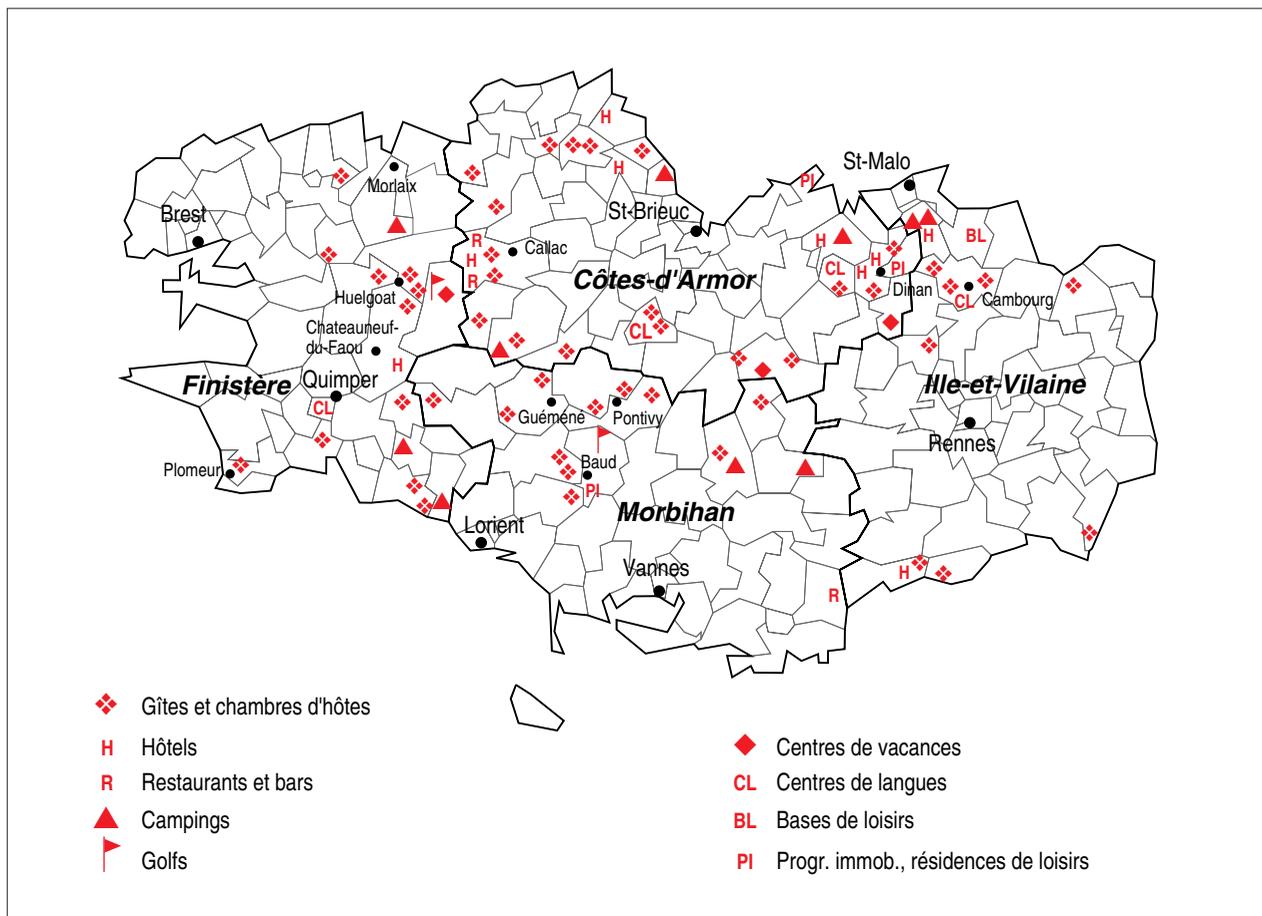
- 8 campings ou aires naturelles de camping, soit au moins 350 emplacements, sur 20 projets prévus initialement;

- 15 hôtels ou résidences hôtelières, dont 6 rachats d'établissements déjà existants, avec ou sans restauration, sur un total de 39 projets prévus initialement;

- 3 centres de vacances, dont 1 centre équestre, auxquels on peut ajouter 5 centres de langues, même si les objectifs de ces derniers ne sont pas purement touristiques;

- 2 golfs (9 trous et 18 trous), sur un total de 8 projets (non comptés les 5 projets compris dans des programmes plus vastes de complexes touristiques).

Il faut ajouter le projet, à l'étude depuis plusieurs années, d'un golf rustique de 18 trous (80 ha) sur la commune de Plomeur dans le Finistère, investissement d'environ 10 MF, financé par des particuliers britanniques; bien qu'allégés (périmètre réduit, aucune construction), les travaux, qui devaient démarrer en 1995, n'ont toujours pas commencé.



3. Équipements de tourisme et de loisirs réalisés par des investisseurs étrangers (1988-1994)

Les projets abandonnés ou au point mort

On compte plus de projets abandonnés que de réalisations. On peut notamment citer: un projet d'hôtel-restaurant, avec piscine dans un château à Aucaleuc (Côtes-d'Armor), à l'étude depuis 1989; un camping (70 places) avec étangs, bar-restaurant, tennis à Lanrelas (Côtes-d'Armor); un complexe hôtelier au château de Saint-Riveul en Plénée-Jugon (Côtes-d'Armor); un projet de rénovation d'un ancien village (Le Faouët) sur la commune de La Chapelle-Neuve (Côtes-d'Armor) avec l'aménagement d'un hôtel 2 étoiles et des activités «nature et santé»; une base de loisirs à Morlaix (Finistère), comprenant un camping, un centre équestre, etc.; un programme immobilier sur le site de Moulin-mer à Treffiagat (Finistère), comprenant un complexe de remise en forme et hôtel intégré (120 chambres), resté à l'état d'avant-projet sommaire; un complexe touristique sur la commune de Baguer-Pican (Ille-et-Vilaine),

financé principalement par un investisseur de Guernesey et comprenant en particulier la construction d'un musée («La Voie de la Liberté»).

Les derniers projets recensés

Les derniers projets recensés en 1994 et 1995 sont essentiellement des gîtes et chambres d'hôtes plutôt concentrés dans le Morbihan (canton de Guéméné-sur-Scorff). Le projet le plus important pour cette année est le rachat par un couple de Britanniques d'un village sur la commune de Lignol, dans le même canton; organisant déjà des activités d'accueil en Grande-Bretagne, ces investisseurs veulent restaurer le village pour faire du «tourisme vert».

Quel que soit l'avenir des investissements étrangers en Bretagne, ils ont au moins contribué à préserver un patrimoine architectural de qualité, jusque-là resté à l'abandon. Un certain nombre de ces acquisitions a servi de base à l'élaboration de projets d'aménagement présentant le

double intérêt, pour les acquéreurs, de rentabiliser les investissements réalisés et d'en vivre. Tous les projets de gîtes et chambres d'hôtes s'inscrivent exactement dans cette perspective, tout comme certains projets de résidences hôtelières (achats de grandes maisons ou de châteaux), voire de campings, notamment pour ceux qui avaient acheté de grandes surfaces de terrain avec leur maison. Les structures d'accueil ainsi aménagées peuvent à la fois contribuer à augmenter la fréquentation des touristes britanniques en Bretagne et répondre localement à des besoins, à un moment où le tourisme vert se développe. Certains élus locaux l'ont bien compris et mettent tout en œuvre pour faire aboutir ces projets, qui sont autant d'occasions de revitaliser l'économie locale, à forte tradition agricole, et qui se trouve aujourd'hui fragilisée.

Il reste que la réalité du terrain s'est avérée un obstacle insurmontable pour un certain nombre d'investisseurs ambitieux mais trop souvent mal informés. Bon nombre de projets ont été élaborés dans la précipitation, voire l'improvisation la plus totale: mauvaise connaissance des réglementations en vigueur et des procédures à respecter, problèmes de financement insurmontables et accentués par la prudence renforcée des banques. La situation économique actuelle ne favorise certes pas les initiatives, mais les difficultés d'approche dans la façon de mener un projet à son

terme constituent également un frein sérieux. Une étude plus approfondie va être engagée par la Cellule économique de Bretagne à la fin de l'année 1995 afin de faire le bilan de 8 années de suivi du phénomène des investissements étrangers en Bretagne. Elle devrait permettre de pousser l'analyse sur un plan plus qualitatif et notamment de comprendre les motivations des investisseurs (ceux qui sont restés et ceux qui sont repartis) et les raisons de leur désengagement.

(1) La Cellule économique de Bretagne est une association de la loi de 1901 créée en 1970 sous l'impulsion des pouvoirs publics et des professionnels de la construction. Elle est un lieu de rencontre, de concertation, d'information et de prospective dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Elle rassemble les organisations professionnelles, les services de l'État compétents, des organismes financiers, les maîtres d'ouvrages publics et privés, le Conseil régional, le Conseil économique et social, la Chambre régionale de commerce et d'industrie.

Références bibliographiques

TOINARD S., 1990, *Les achats de biens immobiliers par les étrangers en Bretagne en 1988 et 1989*, Cellule économique de Bretagne, sept.

TOINARD S., 1991, *Les investissements étrangers dans le tourisme et les loisirs en Bretagne*, Cellule économique de Bretagne, sept.

NOUVELLES BRÈVES

Jean-Paul Cheylan

Compte rendu du colloque de Saint-Étienne «Typologies pour la gestion des milieux naturels et cartographie»

(13-15 nov. 1995)

Le titre parle de lui-même; il s'agit d'un colloque réunissant de nombreux spécialistes de disciplines traitant toutes du milieu naturel et de sa gestion. Ces spécialistes font le point sur leurs diverses manières d'allier la cartographie — notamment en utilisant des SIG — et leur profession. Différents thèmes sont développés: le premier, intitulé «Problématique»,

tente un bilan de l'utilisation de l'information géographique, cartographique en particulier, pour la gestion des divers espaces naturels français; les trois suivants s'attachent aux travaux permettant de cerner la description typologique et cartographique des différents milieux «naturels»: «milieux humides, milieux supraforestiers», «milieux forestiers», «paysages, agro-environnement».

Une session «Outils, méthodes et synthèse» introduit quelques approches plus conceptuelles ou formelles de ces espaces.