



PLACEMENTS



Une maison sur une île À quel prix ?

En vogue. En dépit des aléas climatiques, la déconnexion du monde extérieur et l'immersion dans la nature séduisent.

PAR LÉA DESMET

De l'île de Bréhat à l'île d'Yeu, en passant par celles de Porquerolles, de Batz, d'Ouessant, de Groix ou Belle-Île, la France recèle, au large de ses façades côtières, de nombreuses îles et de nombreux archipels dont certains sont habités. De l'ancienne petite maison de pêcheur à celle, plus grande, de l'armateur ou du capitaine, en passant par le fortin ou

la maison de bourg, ces habitations aux architectures souvent rustiques sont très recherchées.

Car posséder une maison sur une île fait rêver. Or, dans ces micro-marchés immobiliers à la géographie contrainte, l'offre est rare. «*En l'espace de huit ans, on a eu au maximum quatre biens à vendre sur les îles d'Or, qui se trouvent au large d'Hyères*», relève Philippe Braunsteffer, de l'agence Barnes Littoral varois. Plusieurs raisons

Unique. Sur l'île privée de Plouhinec, nichée dans la ria d'Étel (Morbihan), la seule maison du site – 140 m² au milieu d'un parc de 3,6 hectares – est à vendre 2,78 millions d'euros.

expliquent cette situation de pénurie. D'abord, historiquement, la densité urbaine y est faible et les constructions (majoritairement individuelles) ne sont pas nombreuses. De plus, ces espaces sont protégés. Joyaux naturels, ces îles sont souvent construites que sur une petite partie de leur territoire, le reste étant resté à l'état sauvage ou servant aux professionnels locaux (pêcheurs, agriculteurs, etc.). Les terrains à bâtir sont quasi inexistantes, voire gelés par les municipalités. Autre élément notable freinant l'essor de l'habitat : «*Certaines communes interdisent le changement d'usage et de destination d'un bâti, par*

exemple la transformation d'une ferme ostréicole en lieu d'habitation», souligne Bruno Le Guernevé, de Barnes Bretagne Sud. Ensuite, les rares changements de mains des maisons se font souvent par bouche-à-oreille. « Nous avons trouvé notre maison in extremis, suite à un coup de chance. Des proches qui habitaient l'île ont appris par hasard, à l'église, qu'une maison était sur le point d'être vendue. Nous sommes allés directement voir les propriétaires. Nous avons sympathisé et les avons convaincus de faire affaire avec nous », se souvient Sébastien Kuperfis, un chef d'entreprise parisien.

Surcote. Face à cette offre au compte-gouttes, pas facile de répondre à une demande qui s'est étoffée depuis la fin de la crise sanitaire. Le retour à la nature, l'envie de changer de vie plus l'essor du télétravail ont boosté les recherches dans ces lieux insolites. « Aujourd'hui encore, cet engouement ne faiblit pas. En cinq ans, les prix pratiqués sur l'île d'Yeu ont grimpé de 65 %, avoisinant 6 000 euros le mètre carré, avec encore une hausse de 2 % en l'espace d'un an », affirme Isabelle Lebreton, agent immobilier pour Les Demeures du littoral et résidente sur cette île. Au large d'Hyères, à Porquerolles, le marché est sous tension. « Le mètre carré avoisine 18 000 euros pour les appartements. Il faut compter au moins 3 à 5 millions d'euros pour une maison de 100 mètres carrés sans vue mer. C'est un marché qui ne connaît pas la crise », ajoute Frédéric Barrier, directeur de l'agence *Espaces* atypiques d'Hyères et Toulon. En provenance du continent, la majorité des candidats acheteurs qui débarquent sont dotés de moyens financiers de plus en plus importants. La plupart sont en quête d'une résidence secondaire. Faute de choix, il arrive que les transactions se bouclent vite.

Cette localisation d'exception séduit pour son côté rare et magique. Mais pas seulement. Pour certains, le choix de l'insularité

permet d'instaurer une vraie distance entre des périodes de vacances au large et une vie citadine intense sur le continent. Il faut aussi avoir une âme de voyageur pour s'y rendre. « Pour aller jusqu'à notre maison de famille sur l'île aux Moines, c'est à chaque fois un vrai voyage, presque une épopée. Depuis Paris, on prend le train. Ensuite, on réserve un taxi qui nous conduit au port. Enfin, on prend le bateau et on termine à pied. Et, si on est trop chargés, on emprunte un chariot disponible sur le port », raconte Valérie.

Ces « confettis terrestres » attirent aussi des mordus de navigation, tous emballés par la proximité de la grande bleue et la possibilité d'avoir un bateau à demeure. Mais, ce qui rassemble tous les fans de ces spots, c'est la possibilité de vivre dans un décor de carte postale, en lien direct avec la nature et la mer. Une fois la rotation journalière des navettes arrêtées, tout redevient calme. « L'île est comme un village. Tout le monde se connaît. C'est un environnement sûr pour les enfants », affirme Sébastien Kuperfis. La quiétude de ces lieux tient aussi au fait que les voitures y sont peu nombreuses, parfois même bannies. « C'est justement ce côté isolé et "coupé du monde" qui me plaît et me permet de me ressourcer », ■■■



Luxe. À l'île d'Yeu, un manoir de 12 pièces (320 m²) a récemment trouvé preneur à plus de 2 millions d'euros.

■■■ indique Nathalie Garcin, dirigeante de société et propriétaire d'une résidence secondaire sur l'île de Bréhat.

Sur ces bouts de terre, le prix de l'immobilier dépend de la surface et de l'état de l'habitation. Mais pas seulement. L'accessibilité de l'île depuis le continent, le temps de navigation, la présence de commerces et de services influent sur l'attractivité du lieu et, par ricochet, sur la valorisation du bien. Une chose est sûre: la

prime à l'insularité se paie. « Ces biens valent souvent plus cher que les mêmes situés à quelques kilomètres de là, sur le continent », reconnaît Ronan Pradeau, de Bretagne Sud-Sotheby's International Realty. « Il y a toujours une surcote », confirme de son côté Roselyne Bothorel, de l'agence morbihannaise Demeures du littoral.

Un exemple de ce que l'on peut trouver : un fortin de la fin du XVIII^e siècle. « Située sur la pointe sud-ouest de l'île de Batz, cette mai-

Charme. À l'île-aux-Moines (Morbihan), une maison de pêcheur de 92 m² sur 2 400 m² de terrain est proposée à 997 500 euros.

son de pierre sur un terrain de 14 000 mètres carrés et d'une surface habitable de 54 mètres carrés ne compte qu'une chambre. Son confort est rustique car sans eau courante et alimentation en électricité par des panneaux solaires. Ce bien est proposé à la vente à 350 000 euros. Le même sur l'île, avec la vue directe sur la mer, aurait pu être valorisé autour de 600 000 euros », indique Rose Vignat, de l'agence Mercure Forbes, dans le Finistère.

Mode de vie à part. Toutes les habitations n'offrent pas le même confort : du plus rustique au plus luxueux. En témoigne cette maison bretonne typique sur l'île aux Moines, dans le golfe du Morbihan. D'une surface de 85 mètres carrés et posée sur un terrain de 800 mètres carrés avec vue mer, elle est affichée à 820 000 euros. Ou sur l'île désormais sélecte de Porquerolles, sur la place d'Armes, un appartement de 90 mètres carrés rénové, avec une terrasse, affiché à 1,620 million d'euros.

Contre toute attente, résider sur une île nécessite une vraie organisation. La séparation phy-





sique du continent et le temps de traversée obligent les habitants à tout prévoir assez tôt : les courses, les rendez-vous médicaux, professionnels, etc. Impossible, pour les détenteurs de résidences secondaires, de débarquer spontanément tard le soir en voiture comme on le ferait pour une maison de campagne. Il faut programmer le trajet : pen-

ser à faire coïncider l'arrivée au port avec les horaires de départ des navettes et s'informer aussi sur les horaires des marées et leur coefficient. « *On n'y pense pas au début. Mais mieux vaut ne pas débarquer sur l'île trop chargé un jour de grande marée car le temps de marche jusqu'au port, puis jusqu'à la maison, peut être fatigant* », raconte Nathalie Garcin. Les aléas

Bien d'exception.

À Porquerolles (Var), une bâtisse du XIX^e siècle de 500 m², entourée d'un terrain de 13 hectares, est à vendre 20 millions d'euros.

de la météo et les intempéries sont aussi susceptibles d'empêcher la traversée. L'an passé, un couple n'a pas pu prendre le bateau pour réveiller sur le continent pour cause de tempête. Autre paramètre à prendre en compte : le coût de la vie. Dans les commerces de ces îles, tout est plus cher car il y a un surcoût dû à l'acheminement des produits par bateau. Autre écueil : en cas de travaux de réparation ou de rénovation de sa maison, il sera compliqué de dénicher un artisan acceptant un chantier pas facile d'accès et chronophage. Et, si le professionnel accepte, la facture sera majorée de 20 à 30 % car il faut toute une logistique pour acheminer des matériaux par barge au port, puis jusqu'à la maison, et assurer les allers et retours des ouvriers. Enfin, ce mode de vie simple, brut et parfois même austère ne convient pas à tous. Pour autant, ces conditions de vie hors du commun charment ceux qui succombent à cette aventure ■