

---

# L'Impact économique, touristique et environnemental du golf

---



Année 2013-2014

## SOMMAIRE

|  |       |
|--|-------|
| <b>1. Introduction et objectifs</b> .....                | p. 3  |
| <b>2. Méthodologie</b> .....                             | p. 4  |
| <b>3. Base théorique</b> .....                           | p. 5  |
| 3.1. Histoire du golf .....                              | p. 7  |
| 3.2. Evolution du golf .....                             | p. 8  |
| <b>4. Tourisme et golf</b> .....                         | p. 12 |
| 4.1 Tourisme à Bonmont .....                             | p. 14 |
| <b>5. Aspects environnementaux</b> .....                 | p. 15 |
| 5.1. Efficience .....                                    | p. 18 |
| <b>6. Le marché immobilier en Espagne</b> .....          | p. 19 |
| <b>7. L'immobilier du golf</b> .....                     | p. 23 |
| <b>8. L'immobilier dans Bonmont</b> .....                | p. 24 |
| 8.1. Constructions Inachevées et saisies bancaires ..... | p. 27 |
| 8.2. La location à Bonmont .....                         | p. 28 |
| 8.3. Le golf de Bonmont .....                            | p. 29 |
| 8.4. Histoire .....                                      | p. 31 |
| 8.5. La création de Bonmont.....                         | p. 32 |
| 8.6. Hôtels et complexes divers .....                    | p. 35 |
| <b>9. Conclusion des enquêtes</b> .....                  | p. 40 |
| <b>10. Glossaire</b> .....                               | p. 41 |
| <b>11. Conclusion</b> .....                              | p. 43 |
| <b>12. Bibliographie</b> .....                           | p. 45 |
| <b>13. Annexes</b> .....                                 | p. 48 |

## Introduction et objectifs

Le golf est un des sports qui se développe le plus rapidement en Espagne depuis plus d'une décennie. Il est actuellement le troisième sport avec le plus de membres officiels mais depuis la crise il subit une perte de licenciés.

Pour ma part, j'ai commencé à jouer au golf assez jeune, à douze ans, grâce au practice que mon père avait installé dans notre propriété du Priorat. Mes parents, à cette époque, étaient propriétaires d'une cave. Leur philosophie du vin, que se soit au niveau de la culture de la vigne ou de l'élaboration du vin, était, et est toujours très respectueuse de la nature, sans arrosage ni pesticides et pas de levure chimique pour le vin. Ces années ont certainement influencé ma sensibilité pour la nature.

Mon autre sujet d'intérêt est l'immobilier car depuis tout petit je suis amené à visiter des maisons que mes parents achètent, rénovent et revendent pour obtenir une rentabilité.

Depuis mon emménagement, il y a un an, à Bonmont et mon stage au complexe touristique de Pierre & Vacances je me suis aperçu que le tourisme est très présent dans la région.

Ces sujets qui sont d'un grand intérêt à mes yeux m'ont permis d'orienter mon travail sur l'impact économique, touristique et environnemental du golf, et plus concrètement le golf de Bonmont.

Je vais analyser l'impact économique de l'immobilier en Espagne et parallèlement celui de Bonmont, y a-t-il une différence entre l'immobilier national et celui d'un golf? Bonmont est-il épargné par la crise immobilière ?

Je parlerai de l'apport touristique en Espagne. Je vais ensuite développer ces sujets et faire des recherches approfondies centrées sur Bonmont. Qu'est-ce qui attire le tourisme en Espagne? La dépense et le budget d'un golfeur sont-ils les mêmes que ceux d'un touriste traditionnel ?

Quel est le réel impact écologique d'un golf? Quelles mesures peuvent-ils mettre en place pour le minimiser? Sa consommation d'eau est-elle bien régulée? Tous les golfs ont-ils les mêmes caractéristiques environnementales?

Je souhaite mettre fin aux préjugés sur le golf, son environnement et son impact environnemental, touristique, économique et immobilier et démontrer réellement que toutes les opinions ne sont pas correctement fondées et défendues. Quel est le réel impact écologique d'un golf?

## Méthodologie

J'ai utilisé diverses sources d'information pour réaliser ce travail:



### **Recherches sur Internet:**

Pour obtenir l'information du contexte économique, touristique et immobilier général j'ai eu recours à des documents web.

### **Lecture de brochures et sources écrites:**

J'ai recueilli des données sur l'écologie et l'environnement, le tourisme et l'immobilier dans la région catalane et plus concrètement sur la Costa Dorada et Bonmont, à travers des journaux nationaux et régionaux, ainsi que des livres et des revues spécialisés dans les domaines précédents.

### **Contact avec des spécialistes:**

Je me suis mis en rapport avec des personnes directement liées au secteur du golf aussi bien par leur travail que par leurs études approfondies sur le sujet.

### **Contact avec des personnages dans le golf de Bonmont:**

Je me suis renseigné auprès de personnes connaissant certains impacts du golfs, notamment l'impact immobilier.

### **Enquête réalisée auprès de résidents :**

J'ai fait une enquête à des propriétaires et locataires du lotissement de Bonmont, du mois d'Août 2013 jusqu'au mois de décembre 2013.

## Base théorique du golf

Le golf est un sport qui se pratique sur un parcours et qui consiste à placer une balle dans un trou en faisant le minimum de coups possibles à l'aide de clubs de golf.

Pour pratiquer le golf sur un parcours il est obligatoire d'avoir une tenue spécifique qui implique un polo, des chaussures de golf spéciales et un pantalon en toile.

La licence de golf est une carte qui permet d'adhérer à la fédération de golf et qui est obligatoire pour pouvoir participer à des compétitions. La licence est souvent demandée pour l'accès au parcours et compte comme assurance en cas d'accident.

En Espagne la communauté de Madrid compte plus de 85000 licenciés; suivie par l'Andalousie avec 45000 et la Catalogne 33500. En Espagne le nombre de licenciées est de 285000 et la France a plus de 400000.

En Europe on compte 4,4 millions de golfeurs au total.

Le golf se pratique avec différents clubs qui, ont différentes fonctions et qui tirent a certaines distances.



Les fers ont la tête en acier et peuvent avoir le shaft en acier ou en graphite et sont numérotés du 1 au 9 , le 1 étant celui qui parcourt une plus longue distance et le 9 la plus courte.

Les bois sont des clubs très longs et qui projettent la balle le plus loin et ont des têtes très larges.

Les putters servent à faire des approches sur le green ou très près du green et ont une tête très large.

Les clubs varient en fonction des longueurs du manche, ampleur de la tête.

Les fers vont du numéro 1, qui va à 190 mètres jusqu'au numéro 9, le plus court , qui fait entre 100 et 110 mètres de distance. Il y a une variation d'environ 10 mètres entre chaque numéro de fer.

Pour un joueur de niveau moyen les clubs perdent environ une dizaine voir une quinzaine de mètres par rapport a la distance moyenne des clubs.

- Le piching-wedge fait moins de 100 mètres.
- Le sand-wedge fait aussi moins de 100 mètres mais il est utilisé pour sortir des bunkers et divers obstacles du parcours.



Les bois vont du numéro 1 qui peut atteindre 230 mètres jusqu'au numéro 7 qui fait 140 mètres. Les bois les plus utilisés sont le bois 3 et le 5.



Le putter est un unique club à face plate qui sert, une fois sur le green ou très proche de celui-ci à introduire la balle dans le trou.

Il existe plusieurs types de putters mais qui n'affectent pas forcément la trajectoire des coups et la distance. Les putters sont des clubs qui ne sont pas numérotés.



Putter conventionnel

Belly putter

Long putter

## Histoire du golf

Het kolfen,Mail,Chole ou Saoule

Les origines du golf sont très lointaines, ainsi qu'incertaines.

A l'époque des Romains il existait déjà un jeu nommé «Panagica» qui consistait à envoyer une balle en cuir vers un objectif sélectionné antérieurement,mais dont on ne peut pas confirmer l'utilisation d'un bâton ou autre accessoire pour arriver au but.

En Angleterre notamment un jeux nommé «Cambuca» ressemblait fortement au «Panagica» romain mais pour arriver à l'objectif imposé il fallait s'aider d'une canne.

Sans doute l'origine la plus proche et certaine est celle du «Kolf», mot néerlandais qui signifie bâton. Dès le XIII ème siècle des jeux commencent à apparaître ayant une forte ressemblance avec le golf. Ces jeux se pratiquaient en France et en Hollande.

La «choule» ou «soule», qui existe encore actuellement est pratiquée dans le nord de la France et est un antécédent de plusieurs sports comme le football, le rugby et aussi le golf.

Le «mail» est un sport pratiqué originellement en France et en Italie mais qui connaît un réel succès entre le XIV ème siècle et le XV ème siècle . Ce sport, qui semble être à l'origine du golf, du croquet et du billard se pratiquait individuellement ou par équipes.

Les balles étaient en bois et l'objectif était d'envoyer cette balle vers un objectif précisé au début.

Le sport était pratiqué en Hollande au début du XIII ème siècle et son objectif principal était de mettre une balle dans un endroit précis mais comme les parcours n'existaient pas à l'époque,les gens pratiquaient ce sport n'importe où, créant ainsi de nombreux dégâts. Le kolf fut interdit dans les villes,mais à Haarlem, toujours au Pays Bas, le fairway, ou parcours fait son apparition. Le fairway, serait donc le parcours en plein air à l'extérieur de la ville où se pratique encore actuellement le golf.

## Evolution du golf

Le golf connu actuellement vient d'Écosse, où des marins Hollandais qui participaient au commerce pendant le Moyen âge l'avait importé, ainsi que le matériel nécessaire pour le pratiquer, clubs, balles...

En 1360 le golf disparaît peu à peu avec l'apparition des jeux de société.

Pendant le XV<sup>ème</sup> siècle le golf se développa et le gouvernement interdit ce sport ainsi que le football. Mais les écossais ignorèrent cette nouvelle loi et au début du XVI le roi d'Écosse réadmit le golf. Sa petite fille initia le golf en France où elle fut élevée et les jeunes qui l'aidaient à transporter son sac étaient les cadets, qui est à l'origine du mot caddie, personne qui aide le joueur.

Originellement pratiqué par des francs-maçons, il commença à s'étendre à partir de 1627 avec la création d'une fabrique de clubs à Saint Andrews et l'aménagement de divers camps de golf.

En 1744 se déroula le premier tournoi à Edinburgh entre différents clubs de la région et on dicta diverses règles pour que les joueurs de différents clubs aient les mêmes règles de base. En 1754 le club de golf de Saint Andrews créa le premier règlement officiel en partant des bases dictées à Edinburgh. A ce moment-là on décida le nombre de trous; il faudrait en installer 18.

Malgré le développement du golf en Ecosse et en Angleterre, son expansion ne fut pas importante en Europe. Mais à partir de 1800, avec le développement et le perfectionnement du matériel, le golf commença à se répandre dans d'autres pays où l'influence britannique y est importante grâce aux hauts postes militaires.

En Espagne le premier club de golf se créa à «Las Palmas» et fut construit par des Britanniques, en 1891. Jusqu'à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle la création de golfs fut freinée par les diverses crises économiques, la guerre civile et la pauvre demande qu'il en dérivait. A partir des années 60 des golfs commencèrent à se créer dans les régions côtières méditerranéennes, Cantabriques et dans la région de Madrid.

Le golf est un des sports avec la plus grande croissance en Espagne ces vingt dernières années. Il est passé d'être un sport réservé à une élite à être un sport populaire encouragé par les médias et la création de revues spécialisées sur le sujet du golf.



Pendant ces dernières années le golf a connu une très grande expansion dans tous les secteurs sociaux. Mis à part les grandes stars du golf, comme Tiger Woods, Phil Mickelson, Roy McIlroy, Miguel Jimenez ou Greg Norman, il compte aussi comme adhérents des personnalités du monde des affaires et d'autres secteurs importants. L'augmentation des moyens télévisés et des divers sponsors a aussi aidé le golf à se développer et se faire connaître d'un plus large public.

La croissance est aussi expliquée par la démocratisation du golf à partir de 1913 quand Francis Ouimet, caddie de joueurs professionnels gagna l'Open des États Unis ouvert aux amateurs.

Cette victoire d'une personne humble encouragea les américains à essayer le golf, sport encore inconnu de la grande majorité de la population de l'époque.

| <b>Pays</b> | <b>Licenciés en 1990</b> | <b>Licenciés en 2013</b> |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| France      | 181147                   | 422761                   |
| Espagne     | 45000                    | 2964641                  |
| Allemagne   | 125000                   | 635 097                  |
| Angleterre  | 600000                   | 750 004                  |
| Suède       | 254280                   | 482 476                  |
| Italie      | 31 500                   | 98 824                   |
| Ecosse      | 173 000                  | 226 217                  |
| Pologne     | 22 500                   | 144 221                  |

\*\*

Les licences augmentèrent pendant les années de prospérité économique espagnole mais sont en décroissance de 6% en conséquence de la crise (1).

---

\*\* Source: European Golf association, statistiques 2013 et RFEG.

(1) Aguirre Newman dans l'étude de marché «Campos de golf en España», <<http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/Turismo%20e%20impacto%20económico%202011/Estudio%20Mercado%20Golf%20Aguirre%20Newman%202011/Resumen%20ejecutivo%20mercado%20Golf%20nov%202011.pdf>>

(2) Real Federación española de golf. En ligne

< <http://www.rfegolf.es/Noticias/NewsDetails.aspx?NewsId=5238>>

Malgré cette évolution constante du golf il y a une différence appréciable entre le nombre de joueurs femmes et hommes. Dans certains pays comme l'Angleterre ou la France cette différence est très importante mais dans des pays comme l'Allemagne la variation est moins marquée.

Cette différence est quand même moins importante que celle du football par exemple, qui est majoritairement masculin, selon le Ministère d'éducation, culture et sport Espagnol il y a 830 297 licences masculines et uniquement 39 023 féminines en Espagne.

| Pays       | Fédérés Hommes | Fédérées Femmes |
|------------|----------------|-----------------|
| France     | 270 304        | 107 647         |
| Espagne    | 208104         | 88 360 ***      |
| Allemagne  | 362 301        | 222 191         |
| Angleterre | 584 884        | 102 337         |
| Suède      | 303 223        | 128 149         |
| Italie     | 64 875         | 22 612          |
| Ecosse     | 167 521        | 34 655          |
| Finlande   | 87 378         | 39 500          |

\*\*

---

\*\* Source: European Golf association, statistiques de 2013. En ligne  
<http://www.ega-golf.ch/050000/050100.asp>

\*\*\* Real Federacion española de golf. En ligne  
<http://www.rfegolf.es/Noticias/NewsDetails.aspx?NewsId=5238>

Actuellement nous comptons 4 tournois principaux:

- Le PGA tour est un des plus grands tournois organisé tous les ans le 4ème weekend d'août, aux États Unis et qui ,chaque année change de club de golf.



- Le Masters est un tournoi sur invitation qui se déroule tous les ans à la même date, le 2ème dimanche d'avril , à Augusta aux États Unis.



- L'US Open, est organisé tous les ans le weekend du 3ème dimanche de juin dans de différents parcours de golf des États Unis.



- Le British Open est un tournoi britannique organisé tous les 3ème vendredi de février, et qui chaque année change de parcours, choisissant ainsi un parcours de la côte britannique.



## Tourisme et Golf

L'Espagne attire chaque année plus de 50 millions de touristes, surtout en été. Ces touristes viennent aussi bien pour sa gastronomie variée, pour sa culture très vivante, que pour son soleil. Plus de 80% viennent pour passer des vacances au soleil et profiter de la plage. Le golf offre ainsi un excellent complément de loisir.

L'Espagne est le deuxième pays au monde accueillant le plus de touristes dont le principal motif du voyage est le golf (1).

La Catalogne est une des principales destinations touristiques des étrangers, principalement des Allemands, Français et Anglais grâce à sa proximité (2).

Malgré ce, l'Andalousie, se positionne devant la Catalogne sur le marché du tourisme du golf, avec 97 parcours de golf fédérés contre 45 en Catalogne.

La Catalogne a une température moyenne qui oscille entre 18 et 23°C ce qui la rend propice au développement du tourisme du golf. La Catalogne possède aussi de très bonnes installations et des équipements de qualité. Elle est très bien communiquée avec le reste de l'Espagne et les autres pays européens et a aussi beaucoup d'autres attraits, d'espaces et d'établissements aménagés pour les joueurs et aussi pour leurs accompagnateurs.

La Catalogne possède une longue tradition en matière de golf et compte actuellement plus de 45 terrains de golf et 34 Pitch & Putt. Il y a une très grande diversité de terrains, certains faciles et aptes pour les débutants et d'autres bien plus complexes d'un haut niveau compétitif et qui accueillent chaque année des championnats internationaux.

Nombreux de ces terrains sont inclus dans des complexes hôteliers ou touristiques et dans des zones avec de forts pôles attractifs, tels que la montagne, la nature ou la plage.

La Catalogne compte avec une association de tourisme et de golf qui réunit des entreprises du secteur du golf, de nombreux parcours de golf, des associations, des opérateurs touristiques et d'autres collectivités et services pour promouvoir le golf dans cette région.

---

(1) Club Manager, <http://www.clubmanagerspain.com/the-news/1003-poniendo-cifras-a-la-industria-a>

(2) <http://www.iet.tourspain.es/WebPartInformes/paginas/rsvisor.aspx?ruta=%2fFrontur%2fEstructura%2fAnual%2fEntradas+de+turistas+seg%u00fan+Comunidad+aut%u00f3noma+de+destino+principal.+--+Ref.204&par=1&idioma=en-US&anio=2012>

Selon l'administration touristique de l'état Espagnol en Europe plus de 1,6 millions de voyages annuels se réalisent avec l'objectif de jouer au golf. L'Espagne est très bien située sur le marché du golf européen et réalise 1200 millions d'euros de chiffre d'affaires, en dominant ainsi le marché européen avec un 35% de cote de marché, grâce au nombre croissant de joueurs en Espagne et en Europe et au climat favorable (1).

Selon une étude réalisée en 2011 par Aguirre Newman, les touristes resteraient en moyenne 7 jours dans des hôtels de quatre à cinq étoiles et dépenseraient 1200€ par séjour, ce qui ferait 171,4€ par jour (2).

Un touriste normal dépense en moyenne 98€ par jour alors que un touriste golfeur en dépense un 74,8% de plus.

Les chaînes hôtelières investissent de plus en plus dans des projets de parcours de golf, vu que le taux d'occupation des chambres d'hôtel proches de terrains de golf est élevé, ainsi que les dépenses moyennes d'un joueur de golf.

Contrairement à la haute saison estivale, qui est de juin à Août, les meilleurs chiffres d'affaires se réalisent en mars, avril et octobre ce qui favorise les saisons les plus faibles en terme de tourisme traditionnel.

Ce tourisme est très positif et les communes touristiques cherchent à l'attirer en créant de nouveaux parcours et lotissements, puisqu'il permet de développer des régions moins saturées que les zones côtières. Il apporte des clients à des périodes différentes des habituelles, et ces clients de qualité ont un pouvoir d'acquisition élevé. Une grande majorité de ces touristes golfeurs loge dans des hôtels et appartements loués, mais un 12% possède des résidences en Espagne où ils logent lors de leurs vacances. Les touristes qui visitent l'Espagne essentiellement pour le golf s'estiment entre 480.000 et 550.000, mais 2,6 millions de touristes jouent au golf lors de leurs visite en Espagne (3).

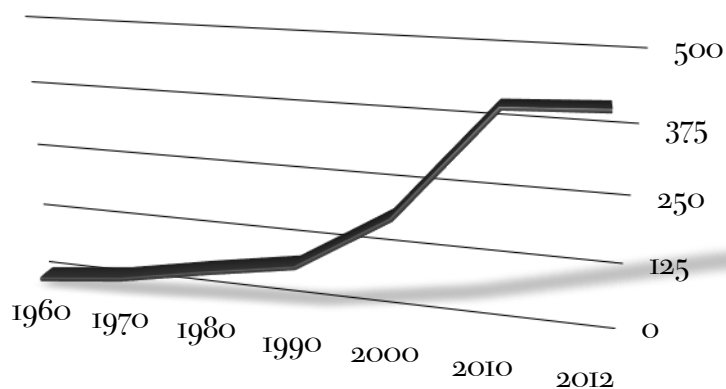
---

(1) Document web de Turespaña, < [https://portal.uah.es/portal/page/portal/GP\\_EPD/PG-M-ASIG/PG-ASIG-77024/TAB42351/06%20Turismo%20de%20golf%20en%20Espa%F1a%20\(Turespa%F1a%2005\).pdf](https://portal.uah.es/portal/page/portal/GP_EPD/PG-M-ASIG/PG-ASIG-77024/TAB42351/06%20Turismo%20de%20golf%20en%20Espa%F1a%20(Turespa%F1a%2005).pdf) >

(2) Etude de marché des parcours de golf en Espagne par <<http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/Turismo%20e%20impacto%20económico%202011/Estudio%20Mercado%20Golf%20Aguirre%20Newman%202011/Resumen%20ejecutivo%20mercado%20Golf%20nov%202011.pdf>>

(3) Document recopilatoire de données de turespaña, Aymerich golf et IGTM. [http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/est\\_turismo\\_golf0705.pdf](http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/est_turismo_golf0705.pdf) >

Pour répondre à la demande croissante de golf chaque année de nouveaux parcours se créent. Depuis quelques années la création de golf s'est stabilisée et en conséquence de la crise beaucoup de constructions de parcours sont paralysées.



\*\*

## Tourisme à Bonmont

Grâce à une étude réalisée par Gerda Priestley, il y a quelques années, et sur laquelle je me suis appuyé, nous voyons que l'impact économique des touristes golfeurs à Bonmont est important pour la région, contribuant fortement à l'augmentation du PIB.

Le golf de Bonmont a un modèle économique basé sur les tours-opérateurs et les touristes, contrairement à des golfs comme celui d'Aigüesverds qui réalise un chiffre d'affaire essentiellement avec des résidents de la région.

Actuellement le golf de Bonmont est en train d'attirer de plus en plus de touristes, grâce à de la publicité et à la participation de congrès spécialisés.

---

\*\*Source: Real Federación Española de golf

## Aspects environnementaux

L'environnement du golf a toujours été un sujet polémique autant en ce qui concerne la faune qui entoure et fait part du golf que la flore. La consommation d'eau et la création du site dans certaines zones sont les deux points les plus discutés et débattus. Les gestionnaires de golf disent que leurs terrains ne polluent pas et ne consomment pas excessivement d'eau mais beaucoup de personnes, d'organisations et des groupes écologistes pensent que les terrains de golfs détruisent la nature et ont une très haute consommation d'eau et d'énergie.

Depuis 2005 une charte pour la protection de l'environnement et de la gestion des eaux dans les parcours de golf est active en Catalogne (1).

Les terrains de golf ont toujours été la cible de groupes écologistes, comme Gepec au niveau régional ou Greenpeace au niveau international, surtout en Espagne où les ressources d'eau ne sont pas également réparties dans toutes les régions. Les parcours de golf sont la cible de beaucoup de critiques dues à leur consommation d'eau et aux énormes projets immobiliers liés à leur construction. Greenpeace avertit de l'association massive de constructions immobilières liées aux golfs et affirme, en 2006, qu'un 80% des parcours de golfs seraient associés à des résidences à vocation spéculative (1).

Les terrains de golfs doivent respecter des normes d'environnement sévères et doivent adapter leur consommation en fonction de leur zone et région de création. Les golfs peuvent réduire de 10% leur consommation d'eau en plantant des graines qui ont besoin de moins d'arrosage. Les golfs doivent aussi disposer d'ordinateurs et programmes qui dosent l'eau nécessaire à chaque arrosage et installer des senseurs d'humidité ainsi que des stations météorologiques.

D'autre part les golfs peuvent avoir une incidence sur le paysage sophistiqué et novatrice comme beaucoup de parcours des Etats Unis, ce qui modifie fortement le terrain. Mais ils peuvent être aussi très bien intégrés dans la nature et dans le cadre paysagistique et les architectes qui réalisent les projets doivent s'adapter au cadre et conserver leur caractère en le réalisant et en utilisant de la végétation et des éléments adéquats.

---

(1) Unidad Docente de Geografía

[http://www.geogra.uah.es/web\\_11\\_cig/cdXICIG/docs/01-PDF\\_Comunicaciones\\_coloquio/pdf-3/com-P3-25.pdf](http://www.geogra.uah.es/web_11_cig/cdXICIG/docs/01-PDF_Comunicaciones_coloquio/pdf-3/com-P3-25.pdf)

(2) <http://www.elmundo.es/elmundo/2006/07/04/ciencia/1152023244.html>

Pendant la construction d'un terrain de golf les incidences sur l'environnement sont inévitablement négatives, mais ces influences sont tout aussi valables pendant la création de terrains agricoles. L'adaptation au cadre naturel se fait pas uniquement dans les parcours construits dans des zones boisées mais aussi pour des parcours de golf construits dans des zones urbaines ou dans des terrains dégradés (1).

Le golf a une incidence environnementale très faible selon le directeur de Global Golf Company; Luis Verna, en tout nous comptabilisons 424 terrains de golf en Espagne, ce qui totalise une superficie de 21.250 hectares en calculant 50 ha par terrain face au 3.100.000 d'hectares de terres cultivées arrosées (2).

Dans les espaces géographiques où il y a des parcours de golf il est démontré qu'il y a une plus faible densité urbanistique, ce qui fait une grande protection contre l'invasion urbanistique possible et peut créer un ample espace naturel pour le développement de la flore et la faune autochtone.

Beaucoup de golfs ont compris les grands bénéfices qu'ils pouvaient obtenir en investissant dans la conservation de la faune et de la flore et il y a une compétence entre les différentes structures pour adapter leurs installations et appliquer les normes les plus modernes et efficaces pour profiter de l'eau et ne pas abuser d'un bien rare dans certaines régions (3). Pour améliorer la qualité des terrains de golf en temps que réserves naturelles d'espèces, certaines entreprises se sont spécialisées dans le développement de l'écologie et l'adaptation des lieux en recommandant la limitation de la dépense d'eau et d'électricité. Elles conseillent d'augmenter le recyclage, de limiter les résidus et d'augmenter l'utilisation de plantes et matériaux autochtones. Ces entreprises recommandent aussi le drainage du terrain, ou des lacs qui servent comme zones d'accumulation d'eau, qui se récupère pendant les jours pluvieux ou l'accumulation d'eau provenant de l'arrosage. Les golfs servent aussi comme coupe incendies et les lacs sont faciles d'accès aux hélicoptères en cas d'incendie proche.

En 2003 une licenciée en ambientologie et experte environnementale annonce que 80% des parcours de golf se trouvent dans le Sud de l'Espagne, qui est aussi la zone la plus sèche et même dans certaines régions désertes. Elle annonce que la construction de golfs dans ces régions est insoutenable et la quantité d'eau recyclée par les stations d'épuration ne couvre que le 20% de consommation d'eau et dans plusieurs cas ces niveaux ne sont même pas respectés.

---

(1) Tapias, Salgot i Priestley, 2000

(2) Annexe «D'estudios sobre los campos de golf en el area de Tarragona».

(3) David Stubbs, directeur de Committed to Green extrait d'une publication.



Elle dit aussi que la création de ces parcours détruit la végétation autochtone, pollue et exploite extrêmement les aquifères, et détériore la qualité des eaux résiduelles avec des pesticides mauvais pour la faune comme pour les humains.

En Catalogne la consommation moyenne des parcours de golf est de 200.000 mètres cubes d'eau par an, mais les gérants des golfs affirment que le 34% de l'eau provient de puits leur appartenant.

Dans le livre Blanc du golf Catalan la consommation totale d'eau destiné à l'arrosage et au maintien sportif est uniquement de 1%, ce pourcentage englobe tant les terrains de football comme l'entretien d'un parcours de golf, et autres usages sportifs. Cela prouve que l'usage de l'eau dans les golfs est bien contrôlée et ne se gaspille pas inutilement dans la majorité des golfs.

Le 90% de l'eau est consacré à l'agriculture, 5% à l'usage domestique et le 4% restant à l'industrie.

Il est démontré aussi, que comme affirmé au paravant avec les dirigeants des golfs, en Catalogne l'utilisation d'eau provenant de puits appartenant au golf est supérieure à 35%. Un 24% provient d'eau hydraulique, un 21% d'eau résiduelle dépurée, un 13% est de l'eau qui provient du réseau municipal et un 8% est réutilisé de la pluie (1).

| Culture          | Rendement par hectare | Consommation moyenne d'eau au m3 par hectare |
|------------------|-----------------------|--|
| Avoine           | 1091 €                | 2450   |
| Blé              | 1286 €                | 315  |
| Mais             | 2280 €                | 6400   |
| Oignon           | 5400 €                | 5600   |
| Parcours de golf | 30000 €               | 8500   |

\*\*

---

(1) Extrait du livre Blanc du golf en Catalogne commandé par la fédération Catalane et fait par l'entreprise Gabise S.A.

## Efficiencie

La consommation d'eau de chaque parcours de golf est différente et dépend de l'efficiencie de ces systèmes d'arrosage. Plusieurs systèmes sont indispensables pour q'un parcours soit efficient en terme de gestion de l'arrosage:

-Le design du parcours d'arrosage ,en créant des systèmes de conservation des eaux pluviales...

-L'utilisation de systèmes d'arrosages automatisés et qui distribuent l'eau en fonction des nécessités du parcours.

-Utilisation de stations météorologiques pour savoir la température ainsi que les heures de soleil journalières et le vent,obtenant ainsi le taux d'évaporation potentiel et adapter l'arrosage à ces données.

-Des sondes d'humidité sont à utiliser à certains endroits du parcours pour compléter les informations mais elles sont moins utilisées parce que les données des zones des parcours de golf changent beaucoup d'un point à un autre.

Ces mesures pourraient réduire la consommation d'un parcours de golf jusqu'à 90%.

## Le marché immobilier en Espagne

Le marché immobilier en Espagne a beaucoup évolué ces dernières années. Le marché de la construction et de l'immobilier est depuis la moitié des années 80 un des piliers de l'économie espagnole. Le secteur de l'immobilier a créé des milliers d'emplois aussi bien dans la construction de nouvelles maisons, comme pour les travaux de rénovation. Il y a eu une forte augmentation d'employés et propriétaires d'agences immobilières ou encore de marchands de biens, qui achetaient des maisons à des prix normalement inférieurs au marché et les revendaient immédiatement tout en faisant de confortables bénéfices. La construction est un secteur qui a besoin de beaucoup de main d'oeuvre, pendant les années d'euphorie urbanistique la demande fut telle que les salaires se sont envolés pour atteindre plus de 2000€ par mois pour des apprentis maçon. La principale conséquence a été que de nombreux jeunes ont arrêté leurs études pour travailler dans le secteur du bâtiment et maintenant ont des problèmes pour se réinsérer dans la vie professionnelle.

En Espagne le marché de l'immobilier fonctionne en partie grâce aux retraités de l'Europe du Nord, incluant la France, Le Royaume-Uni, les Pays Bas... qui s'installent pour passer leur retraite à la recherche du soleil, une qualité de vie supérieure car les prix restent très inférieurs à ceux de pays comme la France ou l'Italie. Le tourisme est l'autre moteur de l'immobilier, un tourisme surtout de bord mer; ces touristes créent une demande importante en appartements et hôtels ce, qui a fait exploser la construction sur le littoral espagnol.

De nombreux hôtels ont été construit ces dernières années pour répondre à la demande croissante du tourisme estival et hivernal, ce qui a modifié l'aspect des côtes espagnoles et a défiguré souvent les belles côtes méditerranéennes pour attirer une clientèle de masse .

Nous venons de voir que le tourisme aide très fortement la construction et la vente de biens. Il favorise la construction et vente d'immeubles mais il favorise aussi l'augmentation des prix grâce aux investisseurs étrangers qui font augmenter la demande.

Après avoir connu des époques de croissance et d'augmentation des prix, souvent sans aucun fondement, grâce aux banques qui donnaient des crédits plus importants que le prix de la résidence elle-même, sans regarder attentivement les conditions économiques des sollicitants et dépassaient le ratio des 30% d'endettement. Dans les années 2000-2007 la libéralisation du sol par l'Etat a permis aux mairies d'augmenter fortement le nombres de mètres carrés constructibles.

Les promoteurs ayant du terrain disponible, ont commencé à construire. Et les banques, voyant des gains potentiels importants ont facilité le financement aux constructeurs mais aussi aux particuliers qui se sont fait financer les achats au 100% de la valeur des biens. Les prix ont alors atteint des valeurs sans rapport avec le salaire des Espagnols. Dans les années 2004 il se construisait en Espagne plus de maisons que la France et l'Allemagne réunis (1). En 2007 la crise financière met en évidence le surendettement des ménages et les gros problèmes de liquidités des banques. En conséquence les banques suppriment le financement aux promoteurs et diminuent les crédits aux particuliers, ce qui entraîne une explosion du secteur, avec un arrêt des promotions en cours et une baisse des ventes très importante. La principale conséquence est la fermeture de nombreuses entreprises du secteur et le licenciement de milliers d'employés

Selon L'INE, «Instituto Nacional de Estadística» le stock actuel de résidences ne trouvant pas d'acquéreur se situerait entre 600.000 et 750.000,toutes neuves (2).

Il faut ajouter à ce nombre de résidences une moyenne 800.000 maisons qui ont déjà eu un premier propriétaire, pour arriver à un nombre de 1.400.000 habitations sur le marché actuellement.

Ce stock de logements sera très difficile à vendre sachant que les constructions se sont réalisées de façon chaotique sans fondement réel sur la justesse des emplacements. Les économistes estiment à 150.000 le stock de maisons invendables.

Les régions les plus touchées sont les provinces de Valence et de Castellón qui ont plus de 15% du stock de maisons à vendre de toute l'Espagne, suivie de Toledo avec 8,7% et Murcia et Almeria avec environ des 6%. Tarragone a 4,6% du parc total de résidences en vente sur tout le territoire. Ces régions sont principalement côtières et les potentiels acheteurs recherchent des résidences secondaires, mais avec la crise beaucoup de ces acheteurs n'ont plus les moyens de se payer des résidences secondaires.

---

(1) Comparaison de données INE, INSEE et IAU.

<http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>

[http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ip1060.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip1060.pdf)

<http://www.iau-idf.fr/detail/etude/la-situation-du-logement-dans-six-pays-deurope.html>

(2)El pais se basant sur des données INE, publié le 24 novembre 2013.

Selon des analyses de Idealista en 2007 le prix au mètre carré dans la région de Barcelone était de 4769 euros, aujourd'hui le prix moyen se situe à 3193 euros, soit une baisse de 34,7% (1).

Dans la région de Tarragone le prix de l'immobilier était de 2860 euros le mètre carré en 2007, en novembre 2013 il se situe à 1768 euros, ce qui représente une baisse de 38% (1).

En Espagne, le prix moyen de l'habitat ayant déjà eu un propriétaire est, en novembre 2013, de 1745 euros le mètre carré (1).

Le prix moyen de ce même logement accumule une perte de 40,9% depuis ses résultats maximums enregistrés en 2007, situé à 2952 € / m<sup>2</sup> .

La Catalogne est la troisième région la plus chère d'Espagne après le Pays Basque et Madrid, situant sa moyenne à 2167 €/m<sup>2</sup>.

Dans certaines régions le prix des maisons et des terrains a chuté de plus de 50% et les ventes sont paralysées. En général les prix immobiliers ont baissé de plus de 27% par rapport au niveau de 2007.

Selon l'INE seulement 22000 opérations d'achat-vente se seraient réalisées au mois de mars 2013, ce qui fait un 12,6 % de moins que le même mois de l'année dernière.

L'achat-revente d'appartements a baissé de 10% en octobre 2013 par rapport à 2012.

Les prix des loyers baissent aussi, mais beaucoup moins que le prix de l'achat d'un bien. Les prix des biens locatifs sont de 6,93 € mètres carré sur le territoire espagnol selon l'école de commerce IESE (2).

Les prix des loyers accumulent une perte de 31,5 % depuis 2007 et continuent à baisser en conséquence de l'énorme stock de biens vides et inhabités que les particuliers et banques possèdent et ont besoin de liquider ou louer.

---

(1) Idealista tabla de comparaciones <http://www.idealista.com/comunicacion/files/informe-de-precios/indice-mensual-de-precios-nov13.pdf>

(2) Informe del precio de la vivienda en alquiler, <[http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario\\_\\_fotocasa.aspx](http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario__fotocasa.aspx)>. Consulté le 20 novembre 2013

Selon l'INSEE, en France seulement 58,2 % des Français sont propriétaires de leur logement et 39,1% sont locataires; 2,7 % ont un autre statut de logement. La moyenne de prix au mètre carré en France se situe à 12,4 euros en Août 2013. Par contre en Espagne en 2011 un 78,9% de propriétaires ont été recensés et un 13,5% de locataires.

En Catalogne, en 2006, 71,2% des familles vivaient dans des biens immobiliers en propriété et le 25,6 % étaient locataires. En 2011 cette claire tendance à l'achat s'est modifiée et 58,4% étaient propriétaires tandis que 36,1% des familles étaient locataires (1).

Les conséquences de la crise entraînent un changement des habitudes et de la mentalité des Espagnols, qui achetaient une maison ou un appartement très tôt et ne louaient que très rarement. Aujourd'hui, l'accès au crédit étant très restreint et sélectif, cela les oblige à devenir locataires .

Un nouveau marché se crée attirant les investisseurs à la recherche de rendements locatifs intéressants. Ceci est possible par la baisse du prix de l'immobilier et une demande de plus en plus importante de potentiels locataires et des loyers plus stables.

---

(1) El pais, version digitale, 2013

[http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/12/14/catalunya/1387048320\\_826790.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/12/14/catalunya/1387048320_826790.html), 8/11/13

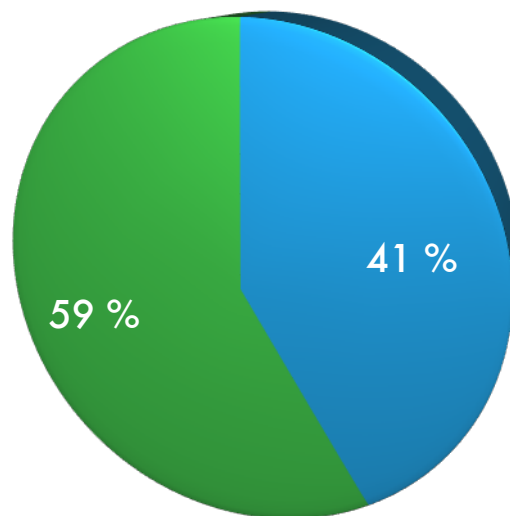
## Le marché immobilier des golfs en Espagne

Depuis les années 90 le golf crée un problème pas lié à la pratique du sport.

Le golf devient polémique pour son importante revalorisation immobilière, en effet , plus de la moitié des terrains de golfs étaient associés à des promotions immobilières.

Ces promotions étaient très rentables mais aussi essentielles pour les constructeurs, car les banques et d'autres investisseurs ne prêtaient que si le parcours était entouré de maisons. Ces villas, normalement de taille conséquente et sur des terrains de 800 mètres carrés minimum avaient des prix très supérieurs à ceux du marché immobilier de la région. Les villas ou appartements entourés d'un golf et profitant de tous les services que celui-ci leur apportait, se revalorisaient de 40 à 50 % (1) , ce qui permettait aux constructeurs d'amortir l'investissement du golf et d'obtenir de meilleurs bénéfices que si les maisons étaient construites sans aucun parcours.

Les constructeurs profitaient aussi de construire dans des zones un peu éloignées de la côte du littoral et moins fréquentées par les touristes et par les habitants. Comme ça, la densité des habitants n'augmentait pas excessivement et on pouvait avoir un cadre naturel que les futurs acheteurs apprécieraient.



\*\*

● Golfs sans projets immobiliers liés    ● Golfs avec des projets immobiliers liés

---

\*\*Source:Real Federacion Española de Golf

(1) El Pais, publié vendredi 28 avril 2006, 10/11/13

(2) Le marché immobilier à Bonmont

Le marché immobilier à Bonmont, comme tout autre complexe résidentiel , a connu une forte évolution des prix depuis sa création.

Bonmont est divisé en plusieurs parties,il y a une zone articulée à partir de l'avenue Lavanchy , la meilleure du lotissement et aussi une des premières à être construite.

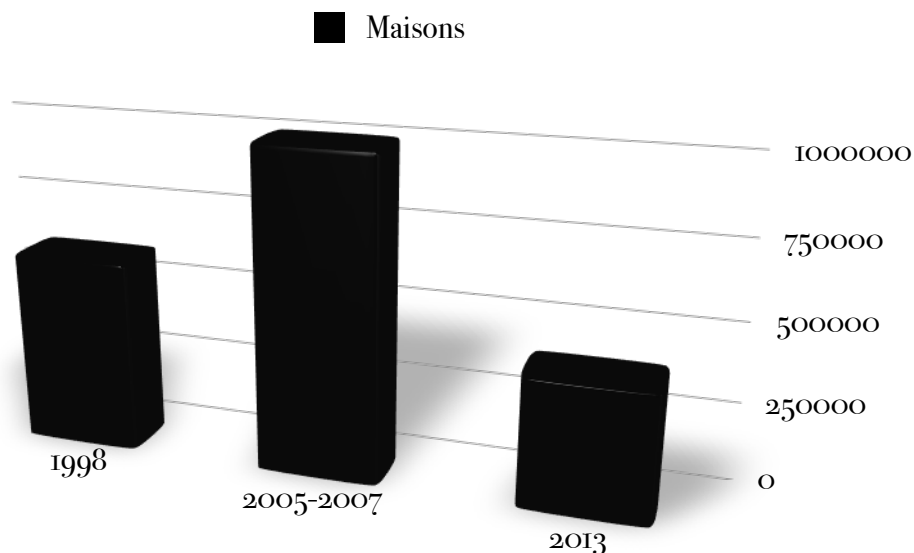
Dans cette zone il y a une majorité de grandes maisons allant de 200 à plus de 400 mètres carrés et sur des terrains de 800 a 2000 mètres carrés.Ces maisons ont des piscines et un minimum de 3 chambres.

A la création du golf, en 1998, ces maisons se sont vendues à partir de 600.000€ pour les plus petites et plusieurs millions pour les plus grandes, le prix du mètre carré étant en moyenne de 2750 €.

Le créateur du golf, Monsieur Lavanchy, souhaitait attirer une clientèle Européenne à fort pouvoir d'achat. Malheureusement, le nombre de maisons à construire étant très important, il a fallu revoir la cible et créer des maisons et des appartements accessibles à une clientèle moins fortunée donc plus nombreuse.

Ces mêmes maisons augmentèrent de plus de 80% pendant la période d'euphorie immobilière,de 2005 jusqu'en 2007,se vendant à plus de 1 million d'euros.

En 2012 le prix de ces mêmes résidences a baissé de façon vertigineuse et est retombé à des niveaux inférieurs à ceux de 1998.Les maisons se sont vendues à moins de 400.000 € en 2012 et ont actuellement peu de débouchés sur le marché, la demande des acheteurs aujourd'hui étant sur des biens à des prix inférieurs .



\*\*

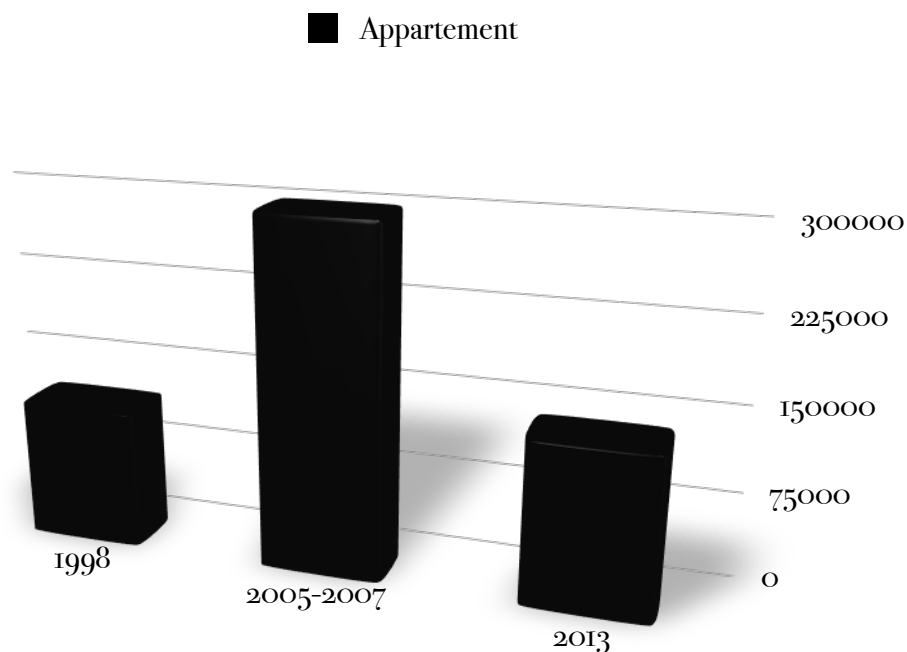
\*\*Source:Données proportionnées par l'agence immobilière la Dorada.



Pour que des possibles acheteurs soient intéressés, les prix devraient s'aligner en moyenne sur ceux des années 1998.

Il y avait dans le golf de Bonmont des appartements de deux chambres, deux salles de bain et piscine communautaire avec une superficie de 90 à 100 mètres carrés qui se vendaient en 1998 aux alentours de 120.000€ ayant des petites variations entre 100.000 et 135.000 €. Ces appartements étaient chers à l'époque mais restaient à des prix encore attractifs. Pendant la période de 2005 et 2007, les prix de ces appartements flambèrent jusqu'à atteindre leurs sommets, de 300.000€ jusqu'à 325.000€ .

En 2012, les prix étaient au plus bas et maintenant ils continuent à baisser mais plus modérément. Les appartements ont retrouvé leurs prix de 1998 à 140.000€ pour des biens appartenant à des particuliers mais cela peut baisser jusqu'à 100.000€ avec certains appartements qui proviennent de saisies bancaires.



\*\*

---

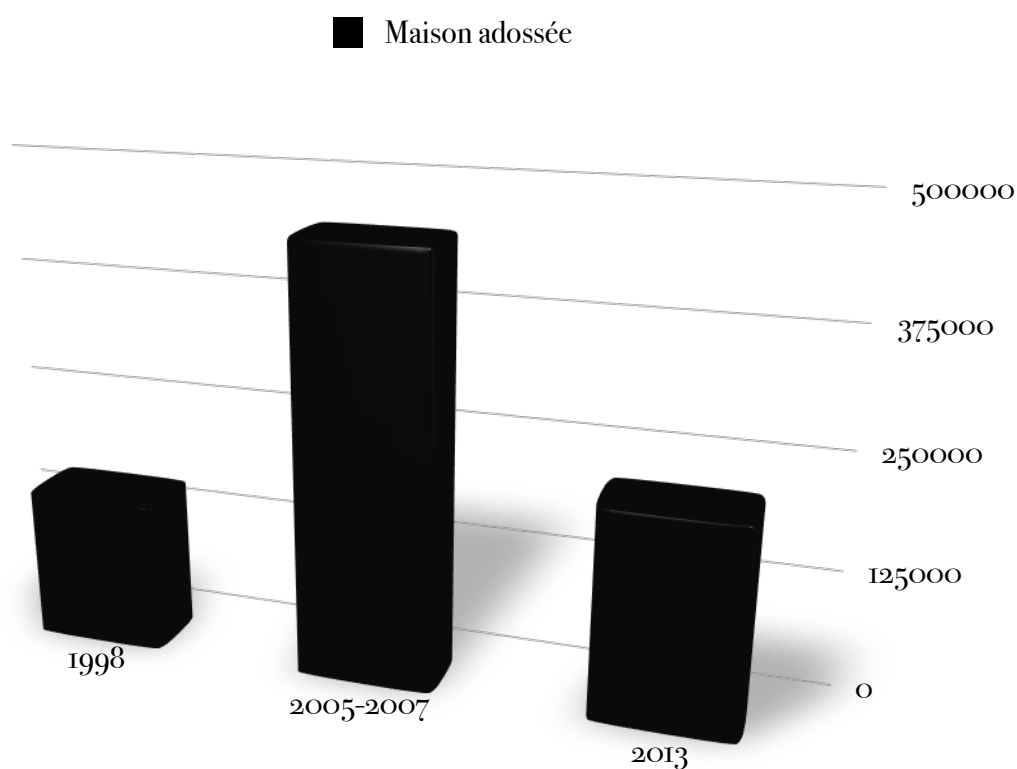
\*\*Source:Données proportionnées par l'agence immobilière la Dorada.

Les maisons jumelles sont nombreuses dans le golf de Bonmont et ont en moyenne trois chambres, deux salles de bain et une piscine communautaire. En 1998 elles affichaient un prix de 160.000€ , qui en 2007 se multiplia par 2,5 et ont atteint des prix d'entre 400.000 € et 500.000 €, donc une moyenne de 450.000 € .

Actuellement ces habitations valent entre 180.000 € et 250.000€ pour les plus belles. Les prix étaient accessibles après la construction du golf et sont restés stables pendant une période de 5 ans. Mais pendant le boom de l'immobilier ces prix ont connu une forte augmentation.

Le gros problème de nombreux actuels propriétaires est qu'ils ont acheté dans la période de croissance et ont payé des prix très supérieurs à ceux du marché.

Ces propriétaires ne peuvent pas vendre en adaptant le prix au marché actuel, car cela entraînerait des pertes de plus de 100.000 € pour des appartements de deux chambres.



\*\*

---

\*\*Source:Données proportionnées par l'agence immobilière la Dorada.

## Constructions Inachevées et saisies bancaires

Dans le golf il y a des constructions inachevées depuis plusieurs années. Ces constructions sont annoncées à des prix trop élevés.

Comme dans toute l'Espagne le golf de Bonmont n'a pas échappé à la crise immobilière. Les promotions qui avaient commencées à être construites dans les années 2007-2008 n'ont pas été toutes terminées. L'exemple le plus visible est l'hôtel Sheraton où les travaux sont arrêtés alors que son intérieur est terminé.

La cause de ces arrêts est la faute de financement, mais si on analyse le nombre de constructions inachevées sur le golf cela représente très peu de promotions.

Peu de structures de maisons en cours de construction sont visibles, par contre quelques lotissements ont leurs maisons terminées extérieurement mais il manque les finitions intérieures et les espaces verts. Beaucoup de ces appartements vont devenir la propriété des banques car les promoteurs se voient dans l'impossibilité d'assumer les charges financières trop lourdes. Ces appartements ou maisons jumelées vont être vendus à des prix très compétitifs, ce qui devrait permettre une vente rapide des lots.

Il y a un an une promotion a été absorbé par la banque BBVA avec une dizaine de maisons jumelées et les ventes se sont réalisées en six mois. Le prix du mètre carré avoisinait les 1000€.

On peut donc dire que la crise immobilière n'a pas trop défiguré le paysage immobilier du golf par contre celle-ci a créé des opportunités d'achats pour des investisseurs à l'affût de réaliser de bonnes affaires, inimaginables il y a quelques années.

Il y a actuellement peu de saisies bancaires en vente publique, car une majorité des biens se vend rapidement si les prix sont adaptés au marché.



## La location à Bonmont

Depuis ces débuts Bonmont a eu des investisseurs intéressés à acheter plusieurs villas et appartements pour les revendre et obtenir une plus-value. Mais ces dernières années le prix des maisons a baissé et la vente de maison a diminué , contraignant grand nombre de propriétaires à louer leurs biens en attendant qu'ils soient vendus,

Tout en suivant l'histoire de l'économie espagnole, la location a fortement augmenté depuis la crise, en 2005, et les prix ont fortement varié.

Des investisseurs ont commencé à acheter des maisons à des prix bas et les ont loué en fonction du prix d'achat du bien.

La situation de Bonmont à un quart d'heure de Reus et vingt minutes de Tarragone, proche de la centrale nucléaire de l'Hospitalet de l'Infant fait que de nombreuses familles veulent s'installer à l'année soit comme propriétaires, soit comme locataires. Depuis le début de la crise la vente de maisons et appartements a fortement ralenti et les propriétaires ont besoin de rentabiliser leurs biens, en conséquence une offre de biens à louer s'est développée. Une nouvelle clientèle veut vivre dans le golf, aidée par la baisse du prix des loyers.

Un appartement qui se louait il y a 7 ou 8 ans entre 600 et 700€ se loue actuellement 500€, ce qui permet à des familles avec des budgets plus modestes de pouvoir s'y installer.

La centrale nucléaire apporte un fort potentiel de locataires car certains employés mutés pour une courte période choisissent de vivre à Bonmont. La crise ayant augmenté l'insécurité et le nombre de vols, certaines personnes décident également de louer à Bonmont, cadre privilégié et sécurisé.

Les principales locations sont d'appartements de deux chambres, la majorité du parc immobilier du golf.

La mairie de Mont-roig a modifié récemment la tarification de l'eau. Cela fait que certains de lotissements du golf ayant une piscine et des espaces verts importants ont vu leur facture d'eau augmenter de façon exponentielle.

Un des principaux freins pour les locataires sont les frais de communauté qui peuvent atteindre 200€ et qui se situent en moyenne à 150€ par mois

## Le golf de Bonmont



Tous les terrains de golf ne sont pas résidentiels, d'ailleurs une grande majorité ne l'est pas en France ni à l'étranger. En Espagne, avec l'explosion du marché immobilier à partir des années 80 et avant la crise économique de 2007, les golfs étaient très chers et prisés par les touristes et les personnes aisées. En 1990 s'initie la période du golf touristique et en 2000 le golf touristique et résidentiel.

Sur la région de Tarragone on compte uniquement deux golfs résidentiels, Aigüesverds et Bonmont, gérés tous deux par la société «Med Group», une société Catalane, basée à Barcelone et spécialisée dans la gestion et l'organisation de grandes résidences et espaces touristiques ou résidentiels. Elle gère la part immobilière, touristique et sportive et s'occupe uniquement des projets de qualité et de respect tant environnemental comme des services offerts.

Bonmont est un golf résidentiel situé entre Mont-Roig et Miami-Platja, dans la région de Tarragone et en pleine Costa Daurada. Bonmont fut créé en 1990 par M.Lavanchy et des associés, un important entrepreneur et financier Suisse qui avait l'intention de faire de ce golf une zone résidentielle très exclusive et privée. Le golf a été conçu par Robert Trent Jones, un architecte américain de parcours de golf et qui a dessiné plus de cinq cents parcours à travers le monde et a aussi dessiné le golf de Sotogrande. La qualité du parcours permet chaque année d'organiser des tournois internationaux. L'immobilier a été très bien intégré dans le golf. Le cadre est luxueux ce qui attire une clientèle Internationale à fort pouvoir d'achat.

Bonmont représente un grand complexe résidentiel composée de maisons, adossées et appartements. Il y a un hôtel en cours de construction, intégré dans le lotissement et à l'extérieur, un complexe de Pierre & Vacances, société de location d'appartements touristiques.

Les services de ce golf sont nombreux et cela est très important pour grand nombre de propriétaires. Tout le lotissement est entièrement fermé et dès l'entrée il y a un service de surveillance, les 24h du jour, et renforcé la nuit.

A la part la plus haute du golf et avec une des plus belles vue sur les montagnes et le golf de Sant Jordi il y a un Club House, centre du golf, qui contient un restaurant et un Bar, "Les Vistes" à la partie supérieure du club House.

Le Club House contient aussi un spacieux gymnase avec vue sur un des lacs du golf et avec moniteur accompagné. Il est pourvu d'un sauna, bains turcs et de services de physiothérapie. A la partie inférieure, il y a la réception du golf, où on peut réserver les parcours de golf. Il est également pourvu d'une boutique dédiée exclusivement au golf.



Dans l'enceinte du golf il y a une aire sportive avec un Pitch & Putt, petit parcours de 9 trous courts, il y a aussi des terrains de Padel et de tennis, ainsi qu'une piscine extérieure accessible à tous les habitants et aussi aux non résidents.

Il y a une académie de golf qui propose des classes aux joueurs débutants comme aux joueurs de très bon niveau intéressés dans l'amélioration de leur swing. Tous ces cours sont encadrés par des professionnels participant au PGA.

## Histoire de Bonmont

Le premier entrepreneur intéressé à investir dans la région, voulait acheter les terrains de la nommée «Avinguda dels Espanyols», terrains qui vont depuis Mont-Roig del Camp jusqu'à l'Hospitalet de l'Infant , pour faire un projet monumental et extravagant. C'était Monsieur Traver, un Français qui voulait injecter plusieurs millions de pesetas pour construire des dizaines de lotissements de grand standing , des hôtels avec des centres de conférences pharaoniques, des lacs au milieu des lotissements et ainsi que plusieurs commerces et divers attractifs touristiques. Grâce à leur entreprise appelée «Escriu» et à des associés qui géraient le projet avec son aide ils mirent en place le projet «Shangrila», qui en plus de créer des postes de travail fixes devait amener des acheteurs potentiels et amener des touristes dans la région.

Malheureusement l'homme d'affaire et ses sociétés eurent des soucis fiscaux en France et le projet ne se concrétisa pas.

Les premières constructions du lotissement de Bonmont étaient des chalets individuels construits sur des terrains d'une grandeur remarquable, entre 4000 et 5000 mètres carrés, donc avec une édification de plusieurs centaines de mètres carrés, ces terrains avaient les meilleures prestations, ils avaient de bonnes expositions ainsi que de magnifiques vues. L'objectif principal était d'attirer la clientèle riche de toute l'Europe dans un cadre exceptionnel , totalement clôturé et sécurisé. A ce moment là les directeurs de Bonmont voulaient fonder un lotissement élitiste et exclusif, mais cela était insoutenable pour le maintien du golf. Un promoteur proposa de faire des terrains plus petits et des maisons adossés et plus petites, offrant en moyenne de 2 à 3 chambres et une superficie comprise entre 100 et 150 mètres carrés, accessibles à plus de gens et touristes et aussi qui offraient une possibilité d'occupation des terrains plus efficiente.

Les potentiels acheteurs de Bonmont étaient des personnes aisées qui cherchaient une zone très exclusive, entre mer et ciel, où investir de l'argent n'était pas un problème et à l'époque cela était plus facile. Ces personnes aisées voyaient en Bonmont un beau potentiel de croissance. Les acheteurs investirent beaucoup d'argent espérant une possible ascension.

Les divers promoteurs adoptèrent différents modèles de constructions, certains utilisèrent des systèmes de construction intensifs, avec des petites maisons adossées et des petits appartements moins espacés. En revanche d'autres promoteurs construisirent de grandes maisons avec des finitions de qualité.

## Création de Bonmont

Monsieur Felice Seroglia, qui participa à la création de ce golf me raconta l'histoire: Les débuts de Bonmont remontent dans les années 60. Dans la région, beaucoup de personnes et d'entreprises demandaient aux paysans et d'autres gens qui habitaient là si ils vendaient leurs terrains et elles leur proposaient de les acheter à des prix un peu plus élevés que ce que l'on payait habituellement à l'époque.

Les acheteurs, toujours différents, et pas de grosses entreprises ne disaient pas pourquoi ils voulaient acquérir ces terrains. Alors les gens, confus vendaient leurs terrains et pensaient faire une bonne affaire.

Les rumeurs disaient que des Allemands voulaient créer un lotissement ,mais rien ne semblait indiquer que cela serait un terrain de golf. En fait les acheteurs étaient tous employés par une même société,une grande entreprise dirigée par Lavanchy.

Dans la région, on a toujours voulu faire du tourisme de masse,des campings,des hôtels... et beaucoup de gens voulaient vendre leurs terrains près des montagnes pour acheter des terrains plus près de la mer.Alors les gens entendirent parler du projet de lotissement du golf et augmentèrent le prix des terrains.

En 1950 une famille,nommée Forti, construit des urbanisations,très près du golf, «Casalot» et «Via marina» et pendant la construction ils virent des géomètres qui voulaient faire passer l'autoroute en plein milieu de leurs constructions en marche.Les constructeurs, qui à l'époque étaient des personnes très importantes firent dévier l'autoroute avec l'aide de plusieurs avocats et exploitèrent d' énormes puits.

Lavanchy, qui était un riche entrepreneur qui avait vendu son entreprise de formation par correspondance à un très bon prix de marché. Cet entrepreneur Suisse qui possédait déjà un «Club House» en Suisse et un golf à Miami,aux Etats-unis, proposa alors, dans les années 80, à la famille Forti d'acheter des terrains près de ceux du golf pour avoir une zone de sécurité où personne ne pourrait construire et l'avoir quand le golf aurait besoin d'augmenter ses limites. Lavanchy acheta alors beaucoup de terrains limitrophes au golf, ainsi que des grands puits.Il acheta aussi des terrains pour que les propriétaires limitrophes puissent exercer aucune pression ou chantage sur le golf.



A ce moment là, et après l'obtention du permis pour créer le golf, le maire de la commune de Mont-roig, Mr Aragones, permit à Lavanchy de développer au maximum l'immobilier dans le golf pour pouvoir délivrer le plus grand nombre de permis de construire et développer la région.

Lavanchy fit alors un golf de 18 trous étendu sur plusieurs hectares et un golf de 9 trous plus petit, Pitch & Putt, pour pouvoir construire un très grand nombre de maisons distribuées autour des divers trous de golf et sans faire un complexe uniquement immobilier et spéculatif.

En raison de ce développement immobilier dans la région, et suite à l'organisation de ce projet, des groupes écologistes de la région qui étaient contre la déforestation des parcelles demandèrent, en échange, de faire des travaux importants pour que le golf respecte un maximum la nature et l'environnement. Les partis écologiques demandèrent de respecter certaines mesures environnementales.

Ils demandèrent alors de couler une couche de matériel semblable au béton en dessous de la terre et après remettre de la terre dessus pour que quand l'eau arrive à cette couche, elle finisse dans des énormes tuyaux reliés à des lacs situés à différents points du golf pour pouvoir conserver l'eau.

## Organisation du golf

Alors Lavanchy organise les nuits de Bonmont et fait alors des tournois avec Olazabal, entre autres, et fait ainsi croître le nom de Bonmont. Mais l'organisation n'est pas à son apogée et la direction change souvent, alors dès que la direction change les objectifs varient. Certains directifs veulent orienter le golf vers un public très élitiste et mettre des prix élevés et d'autres veulent avoir un golf plus orienté vers les classes moyennes, ce qui entraîne des petits conflits au sein de la direction.

Pendant certaines périodes le golf souffrait de ces décisions, les rues et le golf étaient mal entretenus, alors les responsables décidèrent de scinder le golf et l'organisation de l'urbanisation. Donc l'entretien de rues, commercialisation des maisons, lampadaires, sécurité ont été attribués à des responsables du lotissement et sont totalement indépendants du reste de la gestion.

Les directifs qui s'alternaient, allaient vers des politiques d'organisation très différentes, premièrement les dirigeants s'orientèrent vers un lotissement très élitiste et exclusif réservé à une clientèle très exclusive qui cherchait un coin de calme et de tranquillité entre mer et montagne. Mais dès que la direction changeait les politiques adoptées suivaient les nouvelles idéologies des dirigeants et donc pendant certaines périodes le golf était réservé à la classe sociale la plus élevée et certaines fois le golf s'ouvrait à des personnes avec des budgets plus serrés. Tout cela produisait une grande instabilité économique et sociale, puisque on observe que le lotissement du golf n'a pas une âme bien définie, certaines zones ont de très grandes maisons avec d'immenses jardins et à proximité nous pouvons trouver des appartements de petite taille ou des maisons adossées sans jardins.

La situation devient critique à la mort de Mr. Lavanchy pour les responsables de l'urbanisation et durent s'organiser pour maintenir une gestion saine et acceptable pour les nombreux propriétaires.

Actuellement l'organisation du lotissement a plus de poids que celle du golf, étant donné que le golf fait parti du lotissement et doit cotiser pour entretenir les parties communes.

## Hôtels et complexes résidentiels

Dans le complexe du golf il y a un hôtel de la chaîne Sheraton en cours de construction et il y a aussi, à la sortie du lotissement, un complexe touristique appartenant à un des groupes les plus importants en location d'appartements saisonniers, Pierre & Vacances.

### **Hôtel Sheraton:**

Le groupe Sheraton, propriété de Starwood qui est le premier groupe dans le secteur Hôtellerie mondial.

Le projet de l'hôtel Sheraton était très important pour le développement de Bonmont. L'hôtel de 4 étoiles comprend 136 chambres spacieuses et avec des matériaux de haut standing. Ci dessous une photo du projet original



Grâce à plusieurs entrevues avec le directeur de plusieurs banques, Mr Lavanchy, des sociétaires et le groupe d'hôtels Sheraton, ont investi plusieurs dizaines de millions d'euros pour construire l'hôtel Sheraton à Bonmont. Mais en fin de construction Mr.Lavanchy décède et ses repreneurs ignorent le projet. A ce même moment le groupe Sheraton décide de sortir du projet qui dure trop longtemps, ne veut plus rien savoir du projet et ne veut plus que le nom apparaisse dans l'hôtel.

Les responsables du lotissement veulent que ce projet se finisse et ont tout intérêt à voir finir l'hôtel, parce-qu' il apportera de la vitalité au golf et à l'immobilier de la zone.

Actuellement le projet représente une grosse interrogative pour le lotissement et la région. Personne connaît le futur de cet investissement qui aurait besoin de 8 millions d'euros pour terminer les parties communes comme les jardins et les piscines. Ces 8 millions viendraient s'ajouter aux 38-40 millions d'euros que M.Lavanchy et des sociétaires ont investi dans le projet.

De grands entrepreneurs français étaient prêts à investir de l'argent si on leur permettait de faire des arrangements dans l'Hôtel pour pouvoir y faire des congrès, des conférences ou des défilés. L'entrepreneur possédait plusieurs entreprises, dont certaines de mode masculine et féminine, de chaussures, parfums...

Le projet leur semblait intéressant parce qu'ils pouvaient amener toute une clientèle d'entreprise et très variée, ainsi qu'une clientèle des plus fortunée et louer les chambres à des prix élevés, mais toujours avec l'objectif d'y faire des grandes présentations et conférences; grâce à la proximité avec l'aéroport de Reus.

L'investisseur comptait louer à des prix très élevés parce qu'il y avait un fort potentiel de clientèle mais avec la finalité de faire des grandes présentations de ses lignes de produits.

Actuellement une banque a fini les maisons qui faisaient partie du projet du Sheraton et qui entouraient l'hôtel. Chacune de ces maisons contenait quatre appartements et sont actuellement à la vente.

La finition du projet du Sheraton serait très bonne et importante pour l'environnement économique du golf ainsi que pour son image, qui en ce moment, en voyant cet hôtel pharaonique pas totalement achevé, renvoie une mauvaise image du lotissement.

## **Pierre & Vacances:**

Pierre & Vacances est une entreprise française très importante dans le secteur touristique. L'entreprise offre des séjours dans des résidences touristiques et des villages vacances. Le groupe obtient des bénéfices en alliant la vente immobilière des biens qui font partie des villages vacances et la location touristique. Le groupe a plus de 50.000 appartements distribués sur plus de 300 lieux différents.

L'entreprise Pierre & Vacances a 4 formules de complexes différentes :

- Résidences: Ces complexes représentent plus de la moitié de l'offre de l'entreprise.
- Villages clubs: La marque haut de gamme, 15 villages clubs en France et en Espagne.
- Domaines : De grands domaines en synergie et respectant l'environnement .
- Résidences urbaines: Une offre de petits appartements avec cuisine dans des villes importantes.

Le complexe Pierre & vacances qui se situe dans le golf est un des 16 villages club de la société. Ces résidences offrent de nombreux services tels que la surveillance, le wifi, le nettoyage et une épicerie.

Le village de Pierre & Vacances situé à Bonmont fut le premier site de l'enseigne en Espagne, créé en 2005.

Les villages clubs ont un programme d'activités et d'encadrement pour les enfants et prévoient aussi des sorties pour les adultes. Il y a un service de restauration ainsi que plusieurs piscines.



Le village club de Bonmont offre la possibilité d'investir de l'argent en achetant des appartements de la résidence , ce qui offre beaucoup d'avantages :

- Se créer un patrimoine haut de gamme
- Rentabilité garantie sur le long terme, en moyenne les contrats durent 11 ans et sont renouvelables
- Loyers nets de charges
- Sécurité et confort de gestion
- Possibilité de séjourner dans son appartement
- Réduction d'impôts sur le revenu de 18% du prix payé HT, plafonné à 300.000€.

Ces avantages sont intéressants pour les personnes à forts revenus , qui en France peuvent profiter de bons avantages fiscaux.

Le complexe de Bonmont ne compte pas beaucoup de propriétaires car les prix de départ sont trop élevés et la rentabilité annoncée est stable mais pas rentable pour des investisseurs.

Les clients sont majoritairement français et les périodes de pleine occupation sont les mois de juillet et août, durant cette période les tarifs subissent une forte augmentation, allant jusqu'à plus de 2000€ la semaine pour les appartements de deux chambres, en août.

Les clients venant dans ce complexe sont majoritairement des touristes qui recherchent le calme et un beau cadre de vacance, une minorité vient exclusivement pour le golf.

## Bonmont Resort

Le Bonmont Resort est un groupe d'appartements en location proposés par l'organisation du golf.

Les appartements sont séparés et en plusieurs petits complexes:

- «Jardin del golf» : Maisons de rez de jardin , de deux chambres
- «Almendros y Robles»: Appartements au premier étage
- «Paseos»: Appartements de deux chambres

Le golf dispose aussi d'autres appartements et maisons à louer

Ces appartements apportent une clientèle principalement golfeuses, contrairement à Pierre & Vacances. Les clients du Resort de Bonmont profitent d'offres et d'avantages exclusifs comme des réductions d'environ 40% sur les green-fees de 18 trous et un accès gratuit au terrain d'entraînement pour les joueurs , ainsi que des réductions pour le centre sportif, un accès gratuit à la piscine et au Beach club et Spa de Cambrils pour les accompagnateurs ou pour compléter le séjour.

Les prix des chambres sont en moyenne légèrement moins chers que ceux pratiqués par Pierre & vacances pendant les saisons les plus calmes. Appartements pour 4 personne et une semaine, de samedi à samedi.\*\*

| Date                        | Pierre & Vacances | Bonmont Resort |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 11/04/2014 - Basse saison   | 561 €             | 792 €          |
| 05/07/2014 - Moyenne saison | 1576 €            | 1194 €         |
| 19/07/2014 haute saison     | 1855 €            | 1414 €         |



\*\*Source: Liste Pierre & Vacances et Bonmont Resort, moyenne de prix des résidences , prix affichés le jeudi 2 janvier 2014.

## Conclusion des enquêtes

Suite aux différentes interview réalisées auprès de résidents, propriétaires et locataires à Bonmont nous pouvons conclure que beaucoup de propriétaires ne sont pas des golfeurs assidus et une majorité ne joue pas au golf. L'âge moyen est supérieur à quarante ans.

Les points forts et qui ont influencé leur achat sont :

- Une majorité des résidents viennent pour la qualité de vie du golf de Bonmont due, entre autre, à sa tranquillité.
- Un autre point important est son environnement naturel et bien entretenu, ainsi que la proximité de la mer.
- Les résidents donnent une très grande importance au service de sécurité, qui influence toujours très positivement les habitants.
- La mixité des nationalités.

Les points faibles de Bonmont sont:

- L'éloignement des principales grandes villes de la région. L'obligation de ce déplacer plusieurs kilomètres pour faire des achats quotidiens.
- Services limités et payants.



# Glossaire

- Green: Surface gazonnée tondue ras sur laquelle se trouve le trou.
- Fairway: Surface de jeu bien tondue entre le départ et le green.
- Bunker: Obstacle rempli de sable ou de petites pierres sur le fairway ou autour du green.
- Caddie: Personne qui porte le sac et conseille le joueur dans le choix des clubs.
- Départ: Lieu où commence le trou à jouer, le plus souvent une surface engazonnée surélevée.
- Driving range : Lieu d'entraînement, grand espace ouvert où on peut taper des balles sans objectif fixe.
- Drapeau: Aussi appelé pin, tige ou fanion. Il marque l'emplacement du trou sur le green.
- Drive: Coup effectué avec le plus long club du sac pour les départs longs. Le driver est aussi appelé bois 1.
- Driving Range: Place d'entraînement
- Par: Indique au joueur le nombre de coups idéal pour finir le trou ou un parcours dans son ensemble.
- Eagle: Deux coups au dessous du par.
- Albatros: trou effectué en 3 coups sous le par
- Birdie: Trou réalisé en un coup de moins que le par.
- Bogey: Score supérieur d'un coup au par (+ 2 = double bogey)
- Fer: Club à tête métallique anguleuse. Le fer 1 a la trajectoire la plus longue, le fer 9 la plus courte. Il existe en plus le pitching-wedge (pour les coups d'approche vers le green) et le sand-wedge (pour les coups dans les bunkers).

- Greenfee: droit de jeu dont s'acquittent les joueurs étrangers au club.
- Handicap: Classement d'un golfeur
- Hole: Trou en anglais ,est le trou où il faut mettre la balle.
- Hole in one: Lorsque dans un par 3 le premier coup finit dans le trou ; aussi appelé «ass».
- Licence: Nécessaire au golfeur pour pouvoir jouer sur un terrain.
- Pitch: Coup d'approche court, le plus souvent élevé, vers le drapeau.
- Putt: Coup sur le green en direction du trou. On utilise le putter.
- Rough: Surfaces laissées naturelles avec herbe non tondu, buissons ou arbres le long des fairways.
- Sac de golf: Sac contenant tous les clubs et accessoires nécessaires pour jouer.
- Score: Nombre de coups.
- Tee: Petit support de bois ou de plastique sur lequel se pose la balle au départ de chaque trou.
- Top: Coup de golf amorti où la balle est frappée sur sa partie supérieure avec l'arête inférieure du club. Il en résulte un vol rasant.
- Voiturette: Véhicule de golf qui transporte les sacs de golf et les golfeurs.
- Shaft : Le manche du clubs il peut être fait de métal ou en graphite.
- Pitch&Putt: C'est une modalité de golf avec des parcours plus petits,de 9 ou 18 trous mais avec 120 mètres maximum a chaque trou.

## Conclusion

Au début du travail de recherche, je jouais au golf uniquement par plaisir et pensais rarement à tout ce qui l'entourait. J'ignorais encore la polémique autour de ce sport et les enjeux touristiques, écologiques et financiers qui en dérivait. En avançant dans mes recherches, je me suis rendu compte qu'il y a un énorme enjeu économique et même environnemental lié au golf. Beaucoup de gens connaissent le golf superficiellement, en tant que sport, mais très peu en connaissent l'impact positif ou négatif que provoque la pratique de ce sport. C'est pour cela que j'ai décidé d'approfondir mes recherches sur le terrain, et interroger des personnes qui travaillent dans ce secteur depuis de nombreuses années.

Tous les points que j'ai abordé dans mon travail m'ont permis d'établir une conclusion sur le tourisme, l'environnement et l'immobilier en rapport avec le golf.

Je peut dire que le tourisme de golfeurs a un bel avenir devant lui, grâce au nombre croissant de joueurs européens et la consolidation d'une offre de qualité de la part de l'Espagne.

Les avantages de l'Espagne sont sa proximité avec les pays européens, son climat, une destination reconnue et bénéficiant d'une bonne image.

J'ai pu constater également que ce tourisme apporte une clientèle d'hors saison et qui ne recherche pas uniquement le soleil et la mer.

Ce tourisme apporte aussi une rentabilité très supérieure à celle du tourisme conventionnel étant donné qu'un touriste golfeur dépense presque le double qu'un vacancier normal.

La demande est plus réactive si l'offre est présentée sous des formules comme du golf combiné avec un autre sport ou avec des offres culturelles, ainsi que le golf associé à des soins relaxants.

Il est évident que pour attirer les golfeurs, plus le nombre de parcours de golf est important dans la région, plus ils s'y intéressent.

J'ai aussi découvert les différences environnementales entre les anciens et récents parcours de golf sont importantes.

Les parcours de golf créés il y a plus de 15 ans ne respectaient pas les normes actuelles de respect de l'environnement; alors qu'un parcours récent, bien dessiné et géré peut avoir un impact positif sur l'environnement et la région qui l'accueille.

Le point le plus passionnant que j'ai traité dans ce travail est l'immobilier car c'est un thème que j'affectionne particulièrement. Suite à plusieurs interviews avec des spécialistes du secteur et aux enquêtes menées au près des habitants du golf j'ai pu me rendre compte que l'immobilier dans les golfs ressent également les effets négatifs de la crise économique actuelle. Cette crise fait baisser les prix du marché et rend difficile la vente de biens au dessus de leur prix

Le golf de Bonmont un peu moins touché par ces effets négatifs de la crise que le marché de la région, n'est tout de même pas épargné.

Ce travail m'a permis de me centrer sur un sujet peu étudié. Obtenir des données comme les chiffres d'affaires des golfs ou leurs impacts est très difficile. Les enquêtes n'ont pas été révélatrices mais ont servi à donner une vision concrète de l'intérieur du golf.

Traiter dans ce dossier trois thèmes aussi importants que l'immobilier, le tourisme et l'environnement n'a pas été tâche facile sachant que ce sont des piliers majeurs de la vie économique de l'Espagne.

J'ai dû réaliser de gros efforts de recherche que se soit sur internet, revues, livres ou rencontrer des personnes ayant un lien avec le sujet abordé.

Pour réussir à développer mes arguments et être le plus précis possible, j'ai beaucoup appris sur la vie économique, sur le rôle des êtres humains et sur leur implication pour améliorer l'environnement.

Toutes ces recherches et ces conversations ont été, sur le plan personnel, très passionnantes et enrichissantes.

## Bibliographie et Webgraphie

14. AAG, Normas USGA para la construcción de Putting Greens,< <http://www.aag.com.ar/noticia.asp?se=97&su=11&titu=comisioncanchas.jpg&noti=83>>. Consulté le 7 novembre 2013
15. Banco de España, Boletín estadístico, <<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/bolest.html>>. Consulté le 4 janvier 2014
16. Catalunya, Tursime de golf,< [www.catalunya.com/que-vols-fer/golf/](http://www.catalunya.com/que-vols-fer/golf/) >. Consulté le 20 juillet 2013
17. Club de golf Bonmont, Bonmot el paraíso del golf <<http://www.bonmont.es>>. Consulté le 15 août 2013.
18. Club Manager Spain, Poniendo cifras a la industria del golf en España, <<http://www.clubmanagerspain.com/the-news/1003-poniendo-cifras-a-la-industria-a>>, consulté le 13 décembre 2013
19. Departament de Comunicacion de NH Hoteles, la industria del golf en España, [http://www.nh-hoteles.es/nh/es/sala\\_de\\_prensa/358.html](http://www.nh-hoteles.es/nh/es/sala_de_prensa/358.html)>, Consulté le 13 décembre
20. Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005, <[http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ip1060.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip1060.pdf)>. Consulté le 20 novembre 2013.
21. ESPEJO MARÍN, Cayetano y CÀNOVES VALIENTE, Gemma, La gestión de los recursos hídricos en España,<[http://www.geogra.uah.es/web\\_11\\_cig/cdXICIG/docs/01-PDF\\_Comunicaciones\\_coloquio/pdf-3/com-P3-25.pdf](http://www.geogra.uah.es/web_11_cig/cdXICIG/docs/01-PDF_Comunicaciones_coloquio/pdf-3/com-P3-25.pdf)>. Consulté le 11 novembre 2013
22. European golf association, Statistics by country,<<http://www.ega-golf.ch/050000/050307.asp>>. Consulté le 10 octobre 2013
23. Federation Française de golf, <[http://www.ffgolf.org/multimedia/medias/9\\_634309608844531250.pdf](http://www.ffgolf.org/multimedia/medias/9_634309608844531250.pdf)>. Consulté le 2 août 2013
24. FRANCISCO, Iñarreta y BENAT, del Coso, Informes de precios,<<http://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>>. Consulté le 21 novembre 2013
25. Generalitat de Catalunya, Club de Turisme de golf, <<http://www.Act.cat/club-de-turisme-de-golf/>>. Consulté le 5 octobre 2013
26. Generalitat de Catalunya departament d'innovació, Universitats i Empresa, <<http://www.ub.edu/mapaturismecat/ARTS/134.html#>>. Consulté le 2 juin 2013.

27. Gerda K. Priestley, Camps de golf, <<http://www.ub.edu/mapaturismecat/ARTS/134.html#a1>>. Consulté le 2 juillet 2013
28. Gobierno de España, Licencias, <http://www.csd.gob.es/csd/asociaciones/1fedagclub/03Lic>>. Consulté le 28 décembre
29. Golf course management, Information, resources and tools <<http://golfcoursemanagement.randa.org/>>. Consulté le 12 décembre 2013
30. GOSALBES MUÑOZ, Ana María , Turismo y desarrollo del golf en la comunidad autónoma de Andalucía,<<http://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/34588/PFC%20ANA%20M%20MUÑOZ%20GOSALBEZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Consulté le 4 décembre 2013
31. Greenpeace, Destrucción a toda costa, <<http://www.greenpeace.org/espana/Global/espana/report/other/destrucci-n-a-toda-costa-2006-5.pdf>>. Consulté le 16 octobre 2013.
32. Grup d'estudi i protecció dels ecosistemes catalans, Actualitat, <<http://gepec.cat>>. Consulté le 11 novembre 2013.
33. INE,Censos de Población y Viviendas 2011 Edificios y viviendas. Datos provisionales, <<http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>>. Consulté le 20 novembre 2013.
34. Informe del precio de la vivienda en alquiler, <[http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario\\_\\_fotocasa.aspx](http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario__fotocasa.aspx)>. Consulté le 20 novembre 2013
35. Jesus E. Sánchez díez,El caso de la faisonera golf Segovia, <<http://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/1171/1/TFG-B.62.pdf>>. Consulté le 11 décembre 2013
36. Madrid golf, presentacion estudio de mercado Campos de golf en España, <<http://www.clubmanagerspain.com/images/stories/n.126/EstudiomercadoGolfnov2011.pdf>>. Consulté le 6 octobre 2013
37. Ministerio de Industria, Energia y turismo, Movimientos turísticos en fronteras, <<http://www.iet.tourspain.es/WebPartInformes/paginas/rsvisor.aspx?ruta=%2fFrontur%2fEstructura%2fAnual%2fEntradas+de+turistas+seg%u00fan+Comunidad+aut%u00f3noma+de+destino+principal.+ +Ref.204&par=1&idioma=en-US&anio=2012>>. Consulté le 17 décembre 2013
38. MUMBRU, Jordi, El recelo a la hipotecas y la falta de crédito dispara el alquiler, <[http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/12/14/catalunya/1387048320\\_826790.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/12/14/catalunya/1387048320_826790.html)>. Consulté le 14 décembre 2013

39. Pierre & Vacances, Rapport financier, <[http://animation.corporate.groupepvcp.com/doc/rapports\\_annuels/2011\\_2012\\_RF\\_VF.pdf](http://animation.corporate.groupepvcp.com/doc/rapports_annuels/2011_2012_RF_VF.pdf)>. Consulté le 31 Août 2013.
40. Real Federacion Española de golf, El golf...una oportunidad para el medioambiente?, <<http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/ARTICULOS/MEDIOAMBIENTEv72.pdf>>. Consulté le 4 janvier 2014
41. Real federacion Española de golf, Estudios sobre el turismo de golf, <[http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/est\\_turismo\\_golf0705.pdf](http://www.rfegolf.es/ArticulosDocumento/Turismo%20e%20impacto%20económico/est_turismo_golf0705.pdf)>. Consulté le 28 décembre 2013
42. Real federacion Española de golf, Noticias, <<http://www.rfegolf.es/default.aspx>>. Consulté le 9 août 2013.
43. Red de revistas científicas de América Latina, España y Portugal, Campos de golf y medio ambiente. Una interacción necesaria, <<http://www.redalyc.org/pdf/398/39801402.pdf>>. Consulté le 4 janvier.
44. SANCHEZ, Máximo (dir.) Atlas visual de los deportes , Clannard, 2000
45. STRI, golf , <<http://www.stri.co.uk/golf/>>. Consulté le 11 novembre 2013
46. Universidad de Huelva, Prescripciones generales , <<http://www.uhu.es/golfparalosnegocios/documentos/sostenibilidad/DecretoCampoGolfAndalucia.pdf>>. Consulté le 4 décembre 2013.
47. Urbanismo de Mont-roig del Camp, <[http://www.mont-roig.cat/upload/urbanisme/07-2010\\_PG-ES/Estatuts\\_aprovats\\_inicialment\\_Bonmont\\_es.pdf](http://www.mont-roig.cat/upload/urbanisme/07-2010_PG-ES/Estatuts_aprovats_inicialment_Bonmont_es.pdf)>. Consulté le 4 novembre 2013

---

## ANNEXES

---



**BONMONT**  
COSTA DAURADA - CATALUNYA



PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| NOM                                   | Joan Luis N.  |
| PROFESSION                            | Rénovateur de maisons   |
| LIEU DE TRAVAIL                       | De Miami jusqu'à Hospitalet   |
| AGE                                   | 39 ans  |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | 2 enfants en bas âge, scolarisées à Hospitalet de L'Infant  |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence principale  |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | La tranquillité et la sécurité sont les principales raisons, ainsi que sortir de la zone de travail et s'isoler. La vue et la nature de l'environnement |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 2 ans   |
| ATOUS                                 | Sécurité et entourage correct   |
| POINTS FAIBLES                        | Distance excessive des centres urbains  |
| JOUEUR DE GOLF                        | NON   |
| PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE             | Locataire   |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| NOM                                   | Daniel S.  |
| PROFESSION                            | Entrepreneur   |
| LIEU DE TRAVAIL                       | Valls  |
| AGE                                   | 50 ans   |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | 1 enfant, scolarisé à Reus   |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence principale   |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Environnement fabuleusement naturel<br>et très bien entretenu. La sécurité |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 1 an   |
| ATOUPS                                | Le lotissement est éloigné de toute<br>grande zone urbaine                 |
| POINTS FAIBLES                        | Eloigné du lieu de travail   |
| JOUEUR DE GOLF                        | Oui  |
| PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE             | Propriétaire   |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| NOM                                   | Alain D.                        |
| PROFESSION                            | retraité                        |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Secondaire                      |
| AGE                                   | 66 ans                          |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | -                               |
| LIEU DE TRAVAIL                       | -                               |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | beauté du cadre                 |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 4 ans                           |
| ATOUTS                                | Charme du cadre et tranquillité |
| POINTS FAIBLES                        | Accueil des services            |
| JOUEUR DE GOLF ?                      | Non                             |
| PROPRIETAIRES OU LOCATAIRES           | Propriétaire                    |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| NOM                                   | Pablo M.                                 |
| PROFESSION                            | Constructeur et Economiste               |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence Principale                     |
| AGE                                   | 45 ans                                   |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | 3 enfants en bas âge                     |
| LIEU DE TRAVAIL                       | Région de Tarragone                      |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Sécurité et cadre de vie                 |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 6 ans                                    |
| ATOUPS                                | Entretien des parties communes           |
| POINTS FAIBLES                        | Isolement des principaux centres urbains |
| JOUEUR DE GOLF                        | Occasionnel                              |
| PROPRIETAIRES OU LOCATAIRES           | Locataire                                |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| NOM                                   | M.et M.Orue   |
| PROFESSION                            | retraité  |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence secondaire  |
| AGE                                   | 62 ans  |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | -   |
| LIEU DE TRAVAIL                       | -   |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Jouer au golf , proximité du travail(avant<br>la retraite) et amis résidents a Bonmont  |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | Plus de 10 ans  |
| ATOUS                                 | Peu   |
| POINTS FAIBLES                        | Peu de sécurité en comparaison avec<br>d'autres golfs, services limités et trop<br>chers , frais de communauté trop<br>onéreux. |
| JOUEUR DE GOLF                        | Oui , ainsi que son mari  |
| PROPRIETAIRES OU LOCATAIRES           | Propriétaires   |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| NOM                                   | Jean Pierre I.  |
| PROFESSION                            | Marchand de biens   |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence secondaire  |
| AGE                                   | 60 ans  |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | -   |
| LIEU DE TRAVAIL                       | France  |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Achat spéculatif  |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 2 mois  |
| ATOUS                                 | Qualité de l'environnement et des services et proximité de l'aéroport |
| POINTS FAIBLES                        | Peu peuplé à certaines périodes                                       |
| JOUEUR DE GOLF                        | Non   |
| PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE             | Propriétaire  |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| NOM                                   | MANUEL ANGEL E.                                      |
| PROFESSION                            | IMMOBILIERE  |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Principale   |
| AGE                                   | 40 ans   |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | 2 enfants,scolarisés a Salou                         |
| LIEU DE TRAVAIL                       | Miami i Costa Dorada                                 |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Qualité de vie supérieure a d'autres<br>lotissements |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 13 ans   |
| ATOUS                                 | Sécurité, entourage, tranquillité                    |
| POINTS FAIBLES                        | Distance des centres                                 |
| JOUEUR DE GOLF                        | Oui  |
| PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE             | Propriétaire   |

PROFIL DES HABITANTS DE BONMONT



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| NOM                                   | Lucila G.  |
| PROFESSION                            | Manager d'opérations                               |
| RESIDENCE PRINCIPALE<br>OU SECONDAIRE | Résidence principale                               |
| AGE                                   | 45 ans   |
| N°D'ENFANTS<br>(Résidents uniquement) | Pas d'enfants                                      |
| LIEU DE TRAVAIL                       | Bonmont  |
| RAISON DU CHOIX DE LA<br>RESIDENCE    | Golf   |
| ANCIENNETE DANS LE GOLF               | 18 ans   |
| ATOUTS                                | Endroit privatif avec une ambiance internationale. |
| POINTS FAIBLES                        | Loin des achats quotidiens                         |
| JOUEUR DE GOLF                        | Oui, assidue                                       |
| PROPRIETAIRE OU LOCATAIRE             | Propriétaire                                       |