



Pierre-Paul Carette, de Secic Immobilier et président de la Fnaim Corse du Sud est relativement optimiste sur la situation du marché dans l'île. Il ne croit pas à un effondrement du secteur immobilier.

Le moment où l'annonce paraît et où il est vendu - est beaucoup plus long : « Aujourd'hui, globalement il faut un an, avant trois mois... »

« L'effet retard insulaire »

Quoi qu'il en soit, Pierre-Paul Carette est clair : il ne croit à un effondrement du marché immobilier. Explications. « Si c'était le cas, deux facteurs sont alors indispensables : une pénurie d'acheteurs et une hausse colossale des taux de crédits. A l'heure actuelle, tout heureusement, ce n'est pas le cas. Car des acheteurs potentiels, en Corse, il y en a encore.

moins, l'effet retard que connaît très souvent la Corse peut se déclencher d'ici la fin de l'année voire début 2009. Personne ne peut vraiment l'infirmier ou le confirmer. Tout dépendra naturellement de la situation économique nationale et internationale et du rôle des banques dans l'obtention des crédits. Et par là même des taux qui seront pratiqués. Mais je dois reconnaître qu'il existe une inquiétude générale qui n'est pas vraiment propice au marché. »

En ce qui concerne les prix, selon l'agent immobilier bastiais estime que la baisse peut intervenir dans l'ancien. « Le coût de la vie étant ce qu'il est, les « vieux » appartements » demandent en règle

gamme très homogène. Les prix devraient par conséquent, rester stables. » Le succès des biens immobiliers dans le neuf s'explique aisément selon Bernard Martelli. « Les mentalités ont changé. Aujourd'hui, la plupart des futurs propriétaires ont de nouvelles exigences comme par exemple avoir un parking. Seul le neuf peut proposer ce type de prestations supplémentaires. Par ailleurs, on observe que la clientèle est également très sensible aux économies d'énergie. Et là aussi, les appartements neufs ont une isolation quasi parfaite qui permet de réduire les coûts ».

« Des prix plus compétitifs »

Yves Menacé, agent immobilier à Ajaccio, est lui aussi persuadé que l'effondrement du secteur immobilier n'est pas d'actualité. Étant raisonnablement optimiste, il met en exergue la « bulle » insulaire et se refuse à faire des comparaisons avec l'état actuel du secteur dans l'hexagone. « Naturellement, comme c'est souvent le cas, la Corse ne reçoit pas de plein fouet les effets d'une crise internationale comme c'est le cas en ce moment sur le continent. Il peut donc y avoir un rebond à la baisse dans quelques mois. Mais une chose est sûre : Concernant les prix, si les hausses chez nous ont été importantes depuis le début des années 2000, elles l'ont été moins importantes que dans d'autres villes. De fait, la baisse que l'on voit actuellement, est

en chiffres ».

Le directeur de Max Immobilier met en lumière le marché locatif. « Manifestement il est à la baisse car on assiste à une forte augmentation de l'offre notamment dans le neuf ce qui va de fait rendre ce secteur très compétitif ».

Bref, Yves Menacé comme ses confrères se veut rassurant : « Sauf crise aiguë d'une importance majeure, le marché immobilier reste un secteur où l'on peut investir sans problème ».

Même si les prix sont stabilisés, ils sont pourtant nombreux dans l'île à les trouver encore trop chers. C'est le paradoxe entre l'offre professionnelle et la demande privée. Où est la vérité ?

Jean-Jacques GAMBARELLI



Yves Menacé de Max Immobilier estime qu'aujourd'hui, « globalement » les prix sont devenus plus compétitifs.

ans avec un amortissement de 2,5 par an. L'amortissement peut atteindre 50 % sur neuf ans, 57,5 sur douze ans et 65 % sur quinze ans. Autre avantage : vous bénéficiez d'une déduction forfaitaire sur les loyers de 30 %. Par exemple, pour un loyer de 100 €, l'amortissement se calcule sur 70 €, ce qui augmente les déficits fonciers et maximise les économies d'impôts.

L'impact sur votre fiscalité : les déficits fonciers issus de l'amortissement sont imputables sur vos revenus globaux à hauteur de 10 700 €. Le solde éventuel et les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (d'où l'intérêt d'investir à crédit).

À savoir : pour les logements achetés neuf ou sur plans en cours d'année, l'amortissement se calcule selon le système de prorata temporis.