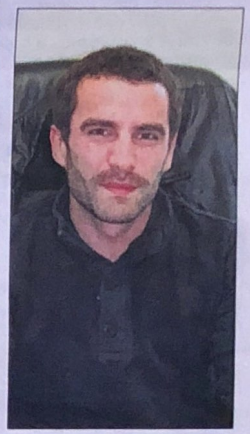
Ajacciens, continentaux, étrangers sur les rangs

Les agents sont unanimes : 2017 fut une *"grosse année pour l'immobilier ajaccien"*. Le dynamisme est évidemment lié au nombre important de programmes neufs. *"Notre chiffre d'affaires a augmenté de 40%"*, se réjouit Yves Menassé de Max immobilier.

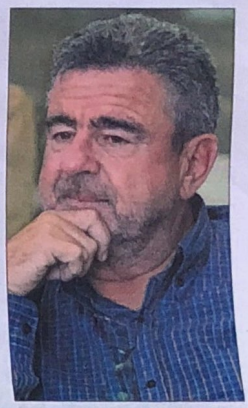
De Sarrola à la route des Sanguinaires, dans le bassin ajaccien soumis à une forte pression démographique, tout se vend et tout s'achète. En octobre dernier, le magazine *Capital* soulignait notamment le *"retour de la clientèle continentale"* à Ajaccio, estimant ce segment de clientèle à environ 30 % des nouveaux acquéreurs.

"Les continentaux sont effectivement bien revenus. Ils achètent bien sûr notamment sur les Sanguinaires et à Porticcio. Mais ils ne sont pas seuls à venir de l'extérieur. On compte aussi parmi les nouveaux acquéreurs beaucoup d'étrangers. J'ai ainsi pas mal de Suédois, d'Anglais et de Belges dans ma clientèle", recense Vanina Codani de Master Group International immobilier. Même son de cloche chez Max Immobilier.

Si la clientèle continentale est "de retour" en ville, les Ajacciens restent les principaux acquéreurs. "Le marché est sain", estime le notaire Philippe Rombaldi. / PHOTO ÉMILIE RAGUZ



Paul Rossion de l'équipe de Century 21.



Yves Menassé de Max Immobilier.

Vanina Codani de Master group International immobilier.

"Un marché sain"

Ce phénomène, étroitement lié au marché des résidences secondaires, n'est cependant pas le plus important, estiment agents et notaires.

"On parle beaucoup de clientèle continentale. Mais le marché de l'immobilier ajaccien se porte bien car il est surtout alimenté par des ventes qui se font à destination de personnes qui habitent et travaillent ici. Le marché de l'immobilier ajaccien est sain", assure Philippe Rombaldi.

Le notaire note aussi l'importance des retraités : *"Il s'agit souvent de Corses qui reviennent vivre chez eux."*

La sécurité comme atout

Plusieurs facteurs viennent expliquer l'attrait d'Ajaccio : le soleil, la mer, la douceur de vivre, mais également, et de plus en plus, le sentiment de sécurité.

"Les gens ici n'ont pas peur d'être dévalisés. Ils se sentent bien. À tel point que certains en oublient de fermer leur porte. Le dernier épisode de cambriolage sur les Sanguinaires s'expliquait notamment par l'absence totale de prévention des gens qui partaient faire leurs courses ou à la plage en laissant la porte ouverte !", raconte François-Charles Patacchini de Century 21.

"Les gens qui arrivent à Ajaccio pour chercher un endroit où vivre nous décrivent des situations d'angoisse sur le Continent, des endroits où il n'est plus possible de rentrer tranquillement le soir chez soi", renchérit Yves Menassé.

"L'arrivée au pouvoir des nationalistes, qui aurait pu ralentir l'attrait de la Corse, n'a eu aucun impact. Au contraire", observe de son côté Vanina Codani. Apportant ainsi un début de réponse à une question posée dans un article du *Financial Times* sur la répercussion du changement politique sur l'immobilier insulaire.

Ce sentiment de sécurité attire fortement. Et vient compenser l'absence d'immobilier de très haut standing en ville : *"Quoi qu'on en pense, il y a quand même une mentalité très différente en Corse. Et les étrangers l'apprécient"*, conclut Vanina Codani.

C. M.

L'attrait de la défiscalisation et du prêt à taux zéro

De l'avis de plusieurs agents et notaires, Ajaccio n'est pas la ville idéale pour la défiscalisation : *"Les biens ne se louent pas si cher et les prix sont finalement relativement assez élevés à l'achat*, explique l'équipe de Century21. *À 4 000 ou 5 000 euros le m², il faut du temps avant de pouvoir rentabiliser !"*

Tandis que la défiscalisation est *"évidemment anecdotique sur les Sanguinaires"* souligne le notaire Philippe Rombaldi, les nouvelles promotions sont les premières concernées par la loi Pinel.

Sur les sites internet des promoteurs, les possibilités offertes par le dispositif Pinel, qui permet de déduire de son imposition un pourcentage de l'achat du logement neuf (63 000 euros maximum), ainsi que le taux zéro sont mis en avant. *"Les Pinels se font beaucoup sur les F2"*, précisent les professionnels. En matière de prêt à taux zéro pour les primo-accédants, un décret et deux arrêtés publiés le 31 décembre dernier fixent de nouvelles conditions pour les deux prochaines années.

Pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones les plus tendues en matière de logement, dont fait partie Ajaccio, la proportion maximum du coût de l'opération couverte par le prêt reste fixée à 40 %. À partir de 2020, seuls les ménages achetant un logement dans une grande agglomération pourront bénéficier d'un prêt à taux zéro dans le neuf, en application de la loi de finances pour 2018.

C. M.