

En séance, hier, les députés ont adopté en commission un amendement qui vise à pérenniser l'impôt exceptionnel sur les hauts revenus tant que le déficit public n'est pas inférieur à 3% du PIB. Freepik

CHARLOTTE L-PALMERI
clarroche@corsematin.com

Naviguer en eaux troubles. Ainsi pourrait être résumé l'état d'esprit des Français dont les projets de vie sont, en partie, conditionnés par l'attente de réponses politiques et économiques de la part du gouvernement. Parmi ces dernières, l'espoir de voir un budget voté d'ici la fin de l'année. Mais alors que le marché de l'immobilier en Corse observait, enfin, une timide reprise positive ces six derniers mois, cette ascension est-elle mise à mal par l'instabilité politique ? Nous sommes allés à la rencontre de plusieurs agents immobiliers, sur toute l'île, pour tenter de le savoir.

« Contrairement à la première dissolution, là, on vend »

« Quelle que soit la tempête on sait qu'il y aura toujours des transactions : les décès, les mariages, les naissances, les divorces », rationalise Luc-Vincent Rocchetti, directeur d'agence immobilière à Ajaccio.

Le flux naturel assure donc un maintien de l'activité pour cet Ajaccien, dont les dernières ventes sur les 3 derniers mois sont essentiellement, voire totalement à une vente près, des résidences principales et secondaires. Une ten-



Crise politique : des conséquences diverses sur le marché

Dans le maelström de la situation politique française, l'économie est touchée de plein fouet par l'instabilité gouvernementale qui tente, depuis des mois, de voter un budget d'ici la fin de l'année. En parallèle, le marché de l'immobilier, qui était en légère reprise en Corse, survit-il dans ce contexte anxiogène ? Décryptage.

dance qui se confirme du côté de Porto-Vecchio, qui

au contraire, avait connu ses dernières années un marché tourné vers les investissements locatifs. « À l'heure actuelle, on ne vend que des biens pour des résidences principales et secondaires, ça me réjouit parce que ça n'a pas toujours été le cas sur Porto-Vecchio », observe Angelina Baciocchi, à la tête d'une agence immobilière à Porto-Vecchio. Quid de la crise actuelle ? « Contrairement à la première dissolution où le téléphone ne sonnait plus, là, on vend, assure cette dernière. Et on rentre des biens parce que les vendeurs ont besoin de liquidités, répond-elle. Il y a de l'activité et un gros travail pour vendre au prix juste car, malheureusement, les vendeurs sont encore à espérer vendre au même prix que l'après Covid. »

À l'opposé, en Balagne, l'agent immobilier Charles

Berlandi remarque un changement de comportement côté acheteurs. « Pour moi, ce contexte d'instabilité a une conséquence directe sur leur temps de réflexion : là où un acheteur mettait une dizaine de jours à se prononcer sur un bien, désormais, je compte trois semaines. »

« La seule chose qu'on peut craindre, c'est de voir les taux remonter »

Si les banques sont en première ligne de ce contexte politique instable, comme en témoigne la chute de 2 % du CAC 40 à la suite de la première démission du Premier ministre Sébastien Lecornu, les acheteurs sont d'autant plus attentifs aux taux d'intérêt. « Ils font le tour des banques, même s'ils ont des

banques historiques et qu'ils ont leurs comptes là-bas depuis 20 ans », observe Angelina Baciocchi sur le secteur porto-vecchiaï. Dans cette même dynamique, Thomas Gour, agent immobilier à Bastia, n'a pas de mal à vendre au bon prix un bien dans le centre-ville.

« La seule chose qu'on peut craindre, en tant que professionnel, c'est de voir les taux remonter. » Dans la région du Valinco, Éric Galardelli, agent immobilier à Propriano, remarque aussi que ses clients « scrutent » les taux d'intérêt plus que d'habitude. « Dès que le taux est en baisse, ils s'empressent de trouver le bien pour réaliser leur investissement rapidement. »

À Ajaccio, « là où on observe un ralentissement, c'est quand les taux d'intérêt augmentent, comme en 2023 où l'on avait atteint les 4 %, observe Luc Vincent Rocchetti. Mais, pour le moment, on n'observe qu'une légère hausse, les taux restent entre 3 et 3,5 % pour des prêts de 20 à 25 ans, cela reste acceptable. »



Les gros investisseurs plus frileux dans ce contexte politique exceptionnel ? OLIVIER SANCHEZ/CRYSTAL PICTURES

« À l'heure actuelle on ne vend que des biens pour des résidences principales et secondaires »

« Les gros investisseurs se font beaucoup plus discrets »

« La où le contexte a un impact, c'est du côté des investisseurs... À Ajaccio, cela fait quelque temps qu'on n'a plus de programmes neufs, ou de très petites surfaces, et donc les investisseurs se font discrets, constate ce dernier. Car il ne faut pas oublier qu'on investit quand on a confiance en l'avenir et là, effectivement, c'est compli-

qué. » Sa consœur, Angelina Baciocchi, observe aussi un ralentissement des investissements locatifs sur Porto-Vecchio : « Les gros investisseurs, avec une enveloppe d'un million, un million cinq, se font beaucoup plus discrets sur notre secteur. »

En cause, l'incertitude face au contexte économique national. « Les investis-

seurs à gros budgets sont timides car ils ne savent pas à quelle sauce ils vont être mangés en termes de fiscalité. » De même en Balagne, « on sent un réel pincement dans les budgets élevés, on vend majoritairement des biens entre 250 000 et 300 000 euros », note Charles Berlandi. Autre impact, la loi Pinel - qui impli-

quait la réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement neuf ou rénové mis en location, supprimée l'année dernière. « Là on voit vraiment la différence, suggère Luc-Vincent Rocchetti. Les promoteurs aussi se lancent moins dans les projets, premièrement car il est difficile de trouver du foncier, et parce que les coûts de

construction ont augmenté. » Sur le neuf, Thomas Gour, à Bastia, remarque que « l'investissement locatif est complexe et moins fluide qu'avant » même s'il est « trop tôt » pour se prononcer en regard du contexte politique national.

Comme élément de comparaison, son confrère Alexandre Flanquart, agent

immobilier à Aix-en-Provence, confirme la tendance : « Chez nous, le marché qui souffre beaucoup, c'est celui au-dessus d'un million cinq. On a des petits investisseurs qui investissent dans l'ancien, car il ne faut pas oublier que le rapport à l'immobilier reste rassurant pour les Français. »