

ENZO CAILLAUD-COZ
eccillaud@corsematin.com

Éclaircie en vue pour le marché des logements anciens

Le marché de l'ancien a amorcé, au second semestre de l'année 2024, une relative détente. La conjoncture profite aux candidats à l'acquisition, mais des incertitudes demeurent.

Si les nuages s'amoncellent au-dessus du secteur de la construction, une éclaircie semble se profiler sur le marché de l'immobilier ancien. Grippé par la hausse des taux d'intérêt, le marché s'était « bloqué » après la forte activité enregistrée aux lendemains de la crise sanitaire. À Ajaccio, Luc-Vincent Rochetti, agent immobilier, fait part d'une « reprise timide de la demande. Plus de gens viennent en agence, on reçoit davantage de mails, le téléphone sonne plus souvent ».

Cette légère reprise du marché des logements anciens est corrélée à la baisse des taux d'emprunt. Celle-ci renforce le pouvoir d'achat des candidats à l'acquisition, désormais plus nombreux à pousser la porte des agences immobilières. En témoignent les performances nationales du réseau Century 21, qui a enregistré une hausse de ventes de 20 % au dernier trimestre de 2024.

« Transactions de confort »

Autre circonstance favorable pour les futurs acquéreurs : outre les taux, ce sont les prix qui entament, à leur tour, une légère décrue. Cer-



Les candidats à l'acquisition sont désormais plus nombreux à pousser la porte des agences immobilières. Christian Buffa

tains biens immobiliers valorisés en 2021 et 2022, années fastes pour le marché insulaire, voient leur valeur diminuer afin de répondre aux attentes d'un marché reconfiguré.

« Une maison était en vente depuis de nombreux mois. Initialement sur le marché à 350 000 euros, le vendeur a baissé à 330 000 euros.

Cette tendance traduit un regain de « transactions de confort » et concerne avant tout des personnes déjà propriétaires

L'accord final a été validé à 300 000 euros, soit une baisse totale de 50 000 euros », témoigne, anonymement, un courtier bastiais. Le constat est net : « La valeur de plusieurs biens a été surestimée lorsque l'immobilier a bondi après le Covid. Les logements se vendent désormais à un prix « un peu plus juste » du marché », estime-t-il.

Ces prix plus adaptés à réalité du marché permettent d'observer un regain de « transactions de confort », qui ne concernent avant tout que des particuliers déjà propriétaires. « Ce sont des actifs, âgés de 35 à 50 ans, qui ont du patrimoine », témoigne Luc-Vincent Rochetti.

Ces candidats à l'achat « étaient déjà en instance d'acquisition et différaient leur projet immobilier, mais ont fini de patienter. Certaines échéances les amènent à se bousculer au portillon », abonde Yves Menassé, directeur du groupe Max Immobilier à Ajaccio.

Ce redémarrage reste relatif et ne doit pas occulter l'état délicat du marché des biens anciens. Dans l'agence ajaccienne d'Yves Menassé, les transactions enregistrées au deuxième semestre de l'année 2024 étaient « supérieures en nombre à celles enregistrées au second semestre de 2023, mais bien inférieures au re-

gard de celui de 2022 ». De fortes disparités persistent également dans le parc immobilier insulaire, parfois même au sein d'une même ville. À Ajaccio, les prix des biens immobiliers situés à l'entrée de ville persistent à diminuer, contrairement à ceux des logements situés aux abords du Trottel et de la place Diamant, dont l'attractivité n'a pas fléchi.

Les perspectives étant liées au sort de plusieurs mesures (prêt à taux zéro, droits de mutation à titre onéreux, etc.) dont l'adoption a été différée à la suite du renversement du gouvernement Barnier, le secteur entier demeure dans l'inconnu.

À la tête de la chambre des notaires de Haute-Corse, M^e Marianne Nappi ne cache pas ses doutes : « Nous démarrons pour la première fois une année sans loi de finance, et les futures mesures d'accompagnement demeurent un point d'interrogation. »



ENFIN PROPRIO!

COUP DE POUCE POUR FINANCER VOTRE 1^{ER} LOGEMENT

1.99%

TAUX RÉDUIT SUR 10% DU MONTANT EMPRUNTÉ, JUSQU'À 25 000€



Exemple représentatif :

Prêt immobilier complémentaire de 25 000 € sur une durée totale de 300 mois, au taux annuel débiteur fixe de 1,99 %. Remboursement en 299 mensualités de 105,84 € hors assurance suivi d'une mensualité ajustée de 106,60 € hors assurance dont intérêts de 6 752,76 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 2 037,50 € (pour un assuré âgé entre 31 et 35 ans couvert à 100 % par les garanties décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale avec une franchise de 90 jours) frais de garantie (CAMCA) 500 €. Montant total dû 34 290,26 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 2,75 %.

Le coût de l'assurance emprunteur obligatoire correspond au coût maximum constaté dans les Caisses régionales et peuvent varier en fonction de votre situation personnelle et des garanties exigées : renseignez-vous auprès de votre conseiller. Contrat d'assurance emprunteur assuré par PREDICA S.A. (capital de 1 029 934 935 € entièrement libéré, 334 028 123 RCS Paris, entreprise régie par le Code des Assurances, siège social : 16-18, boulevard de Vaugirard, 75015 Paris) et distribué par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier (mentions de courtier disponibles sur mentionscourtiers.credit-agricole.fr ou dans votre agence).

OFFRE VALABLE JUSQU'AU 30/06/2025 INCLUS DANS LES CAISSES RÉGIONALES PARTICIPANTES, réservée aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 24 mois précédents la demande de crédit, sans différé d'amortissement et non cumulable avec certaines offres en vigueur (renseignez-vous auprès de votre conseiller). Prêt accordé sous réserve d'étude et d'acceptation par votre Caisse régionale, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

01/2025 - 4997 - Édité par Crédit Agricole S.A., agréé en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital social : 9 123 093 081 € - 784 608 416 RCS Nanterre. Crédit photo : Yann Stofer