

Hausse des taux, crise immobilière, exigences des banques, taux d'endettement, tension sur les prix, baisse du pouvoir d'achat... sont autant de facteurs qui poussent les primo-accédants à revoir leurs exigences à la baisse. Freepik

CHARLOTTE LARROCHE-PALMERI
clarroche@corsematin.com

Le mot d'ordre est l'adaptation. « *Mon rêve c'était d'acheter en ville* » confie Éliisa, jeune infirmière qui s'est finalement repliée vers un achat sur plan situé sur la rocade d'Ajaccio. « *Mais à 23 ans, acheter en ville seule, c'est juste pas possible.* » Pour la somme de cent quatre-vingt mille euros, elle a pu acheter un appartement de type T2 de quarante-cinq mètres carrés ainsi qu'une cave et un garage, en dehors de la ville. « *Quand je discute avec des couples de primo-accédants avec lesquels je travaille, ils me confirment qu'ils achètent certes à deux, mais pas non plus en plein centre* », conclut Éliisa. « *Ils sont plutôt avenue Noël-Franchini ou au Finosello.* »

« *Sur le Continent, le primo-accédant est confronté à la hausse des taux, la crise immobilière, les exigences accrues des banques, les taux d'endettement... En Corse, s'ajoute la tension sur les prix dus aux phénomènes de décalage entre l'offre et la demande, le pouvoir d'achat bas, les zones de spéculation...* » observe Romain Martinaggi, notaire à Ajaccio. « *Les primo-accédants voient leurs exigences à la baisse, s'éloignent des centres-villes, achètent plus petit ou sont contraints de louer.* » Pour une location, le montant d'un loyer mensuel moyen s'élève à 736 euros pour la Capa, contre 650 euros pour l'UUB selon les chiffres de l'observatoire de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse. « *Honnêtement, les prix de l'immobilier à Ajaccio ne baissent pas, et si cela baisse, c'est dérisoire* » résume Luc-Vincent Rocchetti, directeur de l'agence STG Immobilier à Ajaccio. Sur le site de la Fédération nationale de l'immobilier, on relève que le prix moyen des appartements en Corse avoisine les 3 354 €/m², selon les villes et les empla-



Quelles options possibles pour les primo-accédants insulaires ?

Face aux prix de l'immobilier en constante augmentation, peu de primo-accédants parviennent à s'installer dans le centre-ville d'Ajaccio. S'ils choisissent d'acheter en périphérie par obligation ou par choix, à quoi peuvent-ils encore prétendre aujourd'hui ? Décryptage.

cements. « *À Ajaccio, on est plutôt à 4 500 euros du mètre carré* », précise l'agent immobilier.

Acheter aux abords de la ville

« *Les primo-accédants ont toujours été exclus du centre-ville d'Ajaccio et de son secteur ouest*, analyse Luc-Vincent Rocchetti. *Il y a eu un boom de primo accession quand il y a eu des programmes neufs, sur la Rocade et au Stiletto après le Covid, mais ensuite il y a eu une chute des programmes neufs.* » À l'heure actuelle, de nouveaux programmes sont en cours de réalisation, comme « *les nouveaux immeubles à Bodiccione et sur la rocade, au Stiletto, une*

« **À 23 ans, acheter en ville seule, c'est juste pas possible** »

résidence chemin de Biancarello, ou encore à Alata... » confirme-t-il. De son côté, Karine Mouillevois, une jeune infirmière âgée de 22 ans, a acheté « *un appartement de type T2 à Suartello dans un immeuble des années quatre-vingt* » pour la somme de 197 000 euros hors frais de notaire. Si elle n'a pas cherché à investir dans du neuf, elle ne désirerait pas non plus acheter en ville, à cause des problématiques liées au stationnement. « *Je voulais absolument trouver dans le secteur autour de la ville, entre Pietralba, la rocade ou Mezzavia*, conclut-elle. *Quand j'ai vu les prix des loyers, je me suis dit qu'il valait mieux acheter que louer, avec l'aide de mes parents.* »

La question du financement

« *En 2025, les taux d'intérêt baissent*, observe Luc-Vincent Rocchetti. *Il y a encore un an, on était à plus de 4 % sur 25 ans, désormais on est aux alentours des 3 %.* » Pour les primo-accédants, la question épineuse de la concurrence demeure. « *Je n'ai pas eu de mal à trouver, car c'était un investissement locatif et que j'avais un bon budget* », confie Mathilde, qui a acheté un appartement sur les hauteurs d'Ajaccio en mai de l'année dernière. « *Là où j'ai vraiment eu des*

difficultés, c'est quand en face de moi, il y avait des acquéreurs qui achetaient en cash », raconte-t-elle. *Je n'avais pas le temps de visiter le bien, qu'il était déjà en compromis.* » Parmi les autres difficultés, elle se souvient également du manque d'accompagnement de la part des banques : « *Pour signer le prêt ils sont très rapides, mais ensuite, il n'y a plus personne pour avoir les infos, ou de l'aide dans les démarches.* » Son seul regret, « *avoir acheté alors que le taux était élevé, comparé aux années post-Covid.* »

Les grands absents dans la rénovation

Qu'il s'agisse d'Éliisa, de Karine ou de Mathilde, toutes les trois ont renoncé à des biens à rénover. « *Les trois quarts de nos diagnostics ne concernent pas des primo-accédants* » remarque Jean-Jacques Foata, expert en diagnostics immobilier à la tête de Diag-Express. « *En général, on sait que les enveloppes de rénovation sont onéreuses, en plus des frais de notaire, cela fait malheureusement beaucoup pour les jeunes*, déplore-t-il. *C'est pour ça qu'ils se tournent vers du neuf, avec des petites surfaces.* » Dans cette dynamique, Éliisa se rappelle d'appartements très vieux à retaper en ville, qu'elle « *ne se permettait même pas de*

visiter » lorsqu'elle calculait les coûts de rénovation. Pour Mathilde, si son bien n'était pas neuf, et qu'elle a fait appel à des artisans pour le rendre plus actuel, l'appartement ne nécessitait pas de travaux de grande ampleur.

Réforme du prêt à taux zéro

Jusqu'à présent, le prêt à taux zéro (PTZ) ne pouvait s'appliquer à l'achat d'un logement neuf que s'il était collectif et en zone tendue. Depuis le 1^{er} avril 2025, ce prêt peut désormais financer une partie de l'achat d'un logement neuf, quelle que soit la zone dans laquelle il se situe en France. Ce logement neuf pourra être en zone dite « *tendue* » ou « *détendue* », et en habitat collectif (appartement au sein d'un immeuble) ou individuel (maison). Le prêt ne doit cependant pas excéder 25 ans. Pour encourager et faciliter l'achat d'un premier bien, la Collectivité de Corse avait proposé en 2019 un plan d'aides financières, toujours en vigueur. « *Le prix de mon acquisition était dans la bonne fourchette* », se rappelle Éliisa, « *mais je n'ai pas reçu cette aide à cause de mes revenus* ». Quant à Karine, elle n'y avait pas droit « *car ce n'était pas dans du neuf* ». Pour ne citer que quelques conditions de cette aide, le futur propriétaire doit être résident corse, s'engager à occuper le bien en résidence principale sur dix ans, que le projet soit financé au moins à 80 % par un crédit immobilier...



Sur le site de la Fédération nationale de l'immobilier, on relève que le prix moyen des appartements en Corse avoisine les 3 354 €/m², selon les villes et les emplacements. Lisandru-Francescu OLMETA