

# L'immobilier en Corse : où en est-on ?

Si le marché est stimulé par la baisse des prix, les taux d'intérêts incitatifs ainsi que par des aides publiques, la reprise reste néanmoins fragile. Pour les professionnels de l'immobilier, c'est le moment d'acheter. Faut-il encore trouver le bien que l'on souhaite. Il n'est pas toujours facile de faire coïncider l'offre et la demande. Notre dossier s'attache à traduire la situation avec objectivité, à répondre au mieux à vos attentes et à vos préoccupations, face au marché tel qu'il se présente aujourd'hui.



## Indivision



(Photo Michel Luccioni)

**Un mal en voie de guérison**  
 p 8

## FNAIM



(Photo P.-A. F)

**Entretien avec Pierre-Paul Carette**

p 3

## Foncier

**Les effets du Plan local d'urbanisme**

p 5

## Marché



(Photo DR)

**La maison individuelle face à la crise**

p 4



Agence du golf E



### Quelques biens disponibles à l'achat :

- Cauro centre, maison ancienne avec caractère de 170m<sup>2</sup> sur 2 niveaux  
370 000 €
- F2 Porticcio, 30 m<sup>2</sup> + terrasse, bon état, bon emplacement locatif  
128 000 €
- F4, quartier recherché, 100 m<sup>2</sup>, ent. refait, matériaux de qualité  
378 000 €
- Rare, loft pieds dans l'eau, 208 m<sup>2</sup> + grande terrasse avec accès direct plage.  
Vue extraordinaire sur le golfe et le port. Excellent état.  
748 000 €

**Nous vous offrons un service complet grâce à nos partenariats**  
 Etude de financement avec meilleurtaux.com  
 Etude fiscale avec Altus conseil  
 Expliquez nous votre projet immobilier, nous vous proposerons une solution adéquat

### Vous souhaitez :

- acheter une résidence principale
- faire un placement locatif
- acheter pour défiscaliser
- acquérir une résidence secondaire



### A l'entrée de la ville

Appartement F2 et F3, au calme, avec de très belles vues sur la mer.  
 Rentabilité locative intéressante, location à l'année ou saisonnière :  
 A partir de 142 830 €



### Sur la route des Iles Sanguinaires

Au dessus des plus belles plages, immeuble de standing, appartement spacieux du F2 au F4 :  
 A partir de 224 000 €

**Bientôt**  
 Les Jardins d' Ajaccio, à 5 mn du centre ville plans bientôt disponibles



■ ventes

## Quand les agences misent sur la synergie

Le phénomène de la trans- lation immobilière réali- sée de particulier à particu- lier, accentuée depuis quel- ques années par l'influence d'internet, a conduit au re- groupement d'agences, qui travaillent désormais sous un sigle commun dénommé SIA, à savoir le Service Inter Agence.

Créé en Corse dans les an- nées 2000, le SIA de Corse-

du-Sud, présidé par Etienne Bastelica et parallèlement celui de Haute Corse, dirigé par Christian Mathieu, veillent à assurer une mis- sion essentielle : répondre favorablement à la demande du client en lui assurant un gain de temps mais aussi d'argent.

Gros plan sur le fonctionne- ment de cette structure et analyse du marché du loge-

ment, qui a terminé l'année 2009 sur un bilan moins né- gatif que prévu, avec deux professionnels de ce secteur sensible.

### Les avantages du SIA

En se rendant dans une agence immobilière affiliée au SIA, un acheteur ou un vendeur cherche à obtenir l'assurance de trouver l'ensemble des offres disponi- bles sur le marché. La pierre angulaire du Service Inter Agence repose sans nul doute sur un puissant fichier collectif, disponible pour l'ensemble des partenaires tous situés au sein d'un même bassin géographique. « En Haute-Corse, treize agen- ces officielles, bientôt quinze, sont homologuées SIA », pré- cise Christian Mathieu. En Corse-du-Sud, elles sont en- core au nombre de treize et parcourent les zones d'Ajaccio à Porto-Vecchio, en pas- sant par Propriano et Sar- tène.

Fort de son image profes- sionnelle, cette structure présente bien évidemment des avantages. Elle assure en effet au vendeur la signa- ture d'un mandat unique, qui n'engage pas de frais supplémentaires et elle multi- plie les chances de vendre par le nombre d'agences adhérentes en possession du fichier clients. D'autre part, le processus inverse se vérifie également, car les biens proposés à un acqué- reur, définis en tant qu'ex- clusivité SIA, sont garantis de qualité et le prix est fixé pour une transaction rapide au meilleur coût.

L'objectif étant de sécuriser le consommateur et d'ins- taller une relation de con- fiance, positive et durable. Christian Mathieu rappelle à ce titre que « des réunions se déroulent tous les quinze jours pour une concertation des biens et de leur prix à la vente. De plus, chaque mem- bre du SIA a pour obligation de suivre des formations de manière à assurer une presta- tion de qualité ».

Cette synergie promet en conséquence la concrétisa- tion plus rapide du projet de logement, puisque celui- ci est relayé par l'ensemble des supports de communi- cation des agences. La dé- marche est simplifiée, parce

que le client formule sa re- quête à un interlocuteur uni- que tout au long des négo- ciations jusqu'à la conclu- sion de la transaction.

### Une structure en devenir

Le SIA pourrait prochaine- ment voir sa structure ren- forcée. Au niveau national, les agents immobiliers de la FNAIM ont pris la décision, de concert avec Century 21 et divers autres réseaux, de créer une association plus importante qui prendra proba- blement la suite des SIA locaux. Dans cette perspec- tive de fusion le Service Inter Agence serait re- nommé Association des mandats exclusifs des profes- sionnels de l'immobilier (AMEPI) et « le changement de statut, effectué avant la mi-mai », affirme Etienne Bastelica.

Cette dynamique évolue en réponse au problème éco- nomique, « des centaines d'agences ont mis la clé sous la porte, alors qu'en dix ans leur nombre avait doublé suite à une croissance de 60 % du volume des transac- tions. Face à la crise bour- sière, ayant pour consé- quence induite une baisse des ventes dans l'ancien, voire une baisse générale des prix, elles ont fermé boutique », poursuit-il. « C'est la raison pour laquelle il est important de renforcer les structures des SIA locaux, de se regrouper de plus en plus pour dé- fendre la profession et pro- poser des services nouveaux à toute la clientèle ».

### Les prix dans l'ancien et le neuf

Globalement, les profes- sionnels de l'immobilier sont confiants dans l'avenir et an- noncent, comme le réseau Orpi ou les notaires, une sta- bilisation des prix voire une hausse entre 0 % et 3 % pour l'année 2010 qui sera de fait une année de transition. Selon les présidents des agences SIA de Corse (le SIA ne s'occupe que de la transac- tion, c'est-à-dire de la vente du neuf et de la re- vente de l'ancien), la situa- tion actuelle est moyenne, mais positive.

La tendance est à la hausse dans le marché de l'ancien, qui repart tout doucement, notamment en résidence



Christian Mathieu a la responsabilité du SIA de Haute-Corse. (Photo Gérard Baldocchi)

principale. Cette améliora- tion indique ainsi une légère baisse, « on recommence à trouver des prix raisonnables. Pour Bastia et ses environs, le m<sup>2</sup> atteint 1 500 à 2 000 euros, à l'exception des sites en centre-ville ou en bord de mer qui peuvent grimper jusqu'à 3 000 euros le m<sup>2</sup>. Dans le neuf, en revan- che on peut aller de 2 300 à 2 500 euros », annonce Chris- tian Mathieu.

En Corse-du-Sud, selon Etienne Bastelica, « il faut compter 2 500 euros négocia- bles le m<sup>2</sup>, sans parler des habitations haut de gamme ». Toutefois, les prix des mai- sons et appartements res- tent toujours surévalués au regard du revenu disponible par ménage. « Une centaine d'annonces ne trouve pas pre- neurs, car elles sont trop chè- res », annonce Etienne Baste-

lica. « Actuellement, un véri- table problème de logements se pose, plus particulièrement en Corse-du-Sud. Et de ma- nière à ne pas se retrouver dans des situations ingéra- bles, il faudra s'occuper du logement social ».

L'heure n'est définitivement pas encore à la reprise et celle-ci, malgré le sursaut du marché, est sans doute re- portée à 2011.

LAURE MASSA

### Savoir +

www.siacorsedusud.com ; adresses : Agence du Golfe, Porticcio Plage, 20166 Porticcio, Tél : 04.95.25.01.39 Tyrhénia Immobilier, résidence Cala di Sogno, RN 198 Moriani, BP 39 20230 San Nicolao, Tél : 04.95.38.42.66, Mail : tyrhenia.immobilier@wanadoo.fr



Etienne Bastelica est le président du SIA de Corse-du-Sud. (Photo Pierre-Antoine Fournil)

**QUARTIER MINELLI - VILLE DE PIETRABUGNO**  
**PROMOTION DE 13 APPARTEMENTS DE STANDING**  
 LES PIEDS DANS L'EAU  
 DU T2 AU T5 - acces direct à 2 parkings couverts au sous-sol.

*Residence Luce*

AGENCE KALLISTE TRANSACTIONS  
 40 Bd Paoli - 20200 BASTIA  
 Renseignements : 04.95.32.86.55  
 le kalliste.transaction@orange.fr

## Les affiliés du Service Inter Agence

### Voici les agences regroupées au sein du Service Inter Agence en Corse-du-Sud. Ont leur siège à Ajaccio :

- Agence conseil Immobilier, 44 cours Napoléon
- Ajaccio immobilier, 10 ave Impératrice-Eugénie
- Tendance Immo, 52 cours Napoléon
- Terra Immobilier, 2 ave Noël-Franchini
- Alpha Gest, 14 cours Grandval
- Altus Immobilier, 7 bd Madame-Mère
- Agence du Golfe, 111 cours Napoléon
- Crystal Immobilier, 1 bis rue Arène
- SCI Transactions, 6 rue Maréchal-Ornano
- SECIC Immobilier, 34 cours Napoléon

Également, l'Espace Immobilier à Porto-Vecchio et l'agence de la Rocca à Sartène.

### En Haute-Corse à Bastia :

- Fontanaccia Immobilier, place Fontaine Neuve
- Le Kallisté, 40 bd Paoli
- Jade de l'Immobilier, 3 bd Paoli
- Phenix Immobilier, 7 rue Miot
- Syndicap Transactions, 13 rue César-Campinchi
- Agence du Cap à Toga
- Corse Avenir Immobilier, l'Espace Tamburini

### Également :

- Casinca Immobilier à Folelli
- Tyrhenia Immobilier et Paoli Immobilier à Moriani
- Immobilier Sant'Andria à St-Florent
- Azur Immobilier à Lucciana



■ un entretien avec pierre-paul carette

## "En 2010, un marché enfin stabilisé"

Pierre-Paul Carette : « 2010, un marché enfin stabilisé au bénéfice des acquéreurs et des vendeurs ».

Après une décennie de hausse quasi ininterrompue, le marché immobilier insulaire a joué aux montagnes russes pour aujourd'hui s'équilibrer. Alors que la crise financière internationale - issue du « krach immobilier » aux États-Unis - semble s'éloigner progressivement, Pierre-Paul Carette, représentant de la FNAIM en Corse, délivre une analyse de la situation et ouvre quelques perspectives pour les années à venir.

### Comment se caractérise le marché immobilier en Corse ?

Pour bien comprendre le marché, il faut le restituer historiquement : à partir de 1999 et pendant plusieurs années, le marché a connu une véritable expansion et enregistré des progressions records de prix, nous étions dans, ce que j'appelle « un marché de vendeurs ». Cependant, cette dernière année, la bulle spéculative n'a pas explosé, elle a tout simplement commencé à se dégonfler progressivement. Le marché a renoué avec plus de confiance grâce à une incitation plus forte, notamment avec la mise en place du crédit d'impôt portant sur les intérêts d'emprunts. Dans ce cadre précis, la Corse se caractérise par un marché de résidences principales. Il y a, évidemment des acheteurs continentaux, mais ils se localisent essentiellement sur la rive sud du golfe d'Ajaccio et leur impact est très relatif en dehors des micromarchés liés au tourisme comme à Porto-Vecchio, Calvi ou Bonifacio. Cependant, sur l'ensemble des volumes de transactions, la grande majorité du marché est réalisé par des locaux.

### Mais la crise économique est venue gripper la mécanique...

En effet, le marché n'a pas



Pierre-Paul Carette est le représentant de la FNAIM en Corse.

(Photo Pierre-Antoine Fournil)

échappé à la crise financière qui s'est déclarée en 2008 et à la crise économique qui a suivi. Perspectives de récession, pression à la hausse du chômage, crise de confiance des ménages, assez rapidement, les marchés ont perdu leurs repères, et le scénario de l'éclatement d'une bulle spéculative est de nouveau réapparu. Aujourd'hui, le constat est bien différent : le recul des prix a bien eu lieu, mais à présent le marché semble avoir résisté à la baisse.

### Les économistes nous disent

### que le marché s'est autorégulé...

Il s'est corrigé tout seul ! Les prix se sont stabilisés à la baisse, c'est ce que l'on appelle « l'effet de base ». En Corse, cela

**« Le crédit immobilier apparaît aujourd'hui plus accessible avec des taux plus attractifs. »**

s'est traduit par une baisse moyenne des prix pouvant atteindre 12 %, et la demande a commencé à être soutenue, ce qui induit le passage à un « marché d'acheteurs ».

### Les aides publiques conjuguées à la baisse des prix et des taux d'intérêts ont-ils eu des effets positifs sur les acheteurs ?

Le crédit immobilier apparaît

aujourd'hui comme plus accessible et les taux semblent plus attractifs, confirmant ainsi l'allègement des conditions d'octroi des crédits et l'amélioration des conditions de financement. La forte baisse des taux aura permis de compenser le raccourcissement de la durée des emprunts et incité à être moins réticent à réaliser les démarches pour obtenir un crédit immobilier sachant que la pierre est plus que jamais une « valeur refuge ».

### Quels sont les secteurs attractifs aujourd'hui ?

Si nous prenons l'exemple d'Ajaccio, le centre-ville et sa proximité offrent des appartements en état correct et

souvent dans des copropriétés de bonnes qualités. Cela correspond à la majorité des demandes, et par conséquent il y a très peu de chances pour que la valeur se déprécie. Pour devenir propriétaire dans ce secteur, il faut compter près de 2 500 euros le mètre carré. Les acheteurs

désireux d'un produit de caractère refait à neuf ou un bien avec vue dégagée sur le port de plaisance et la mer, doivent encore déboursier environ 3 500 euros le mètre carré, à l'exception de quelques cas particuliers plus chers. Pour les budgets plus modestes, les quartiers des Cannes et de Saint-Jean ont des tarifs attractifs. Ces quartiers sont des places populaires qui ont l'avantage d'être relativement calmes et avec le projet de rénovation urbaine Cannes-Salines engagé par la ville, ils pourraient être de plus en plus appréciés dans les années à venir. Ceux qui recherchent des appartements en deçà des 2 000 euros le mètre carré peuvent aussi prospecter dans le quartier de Pietralba. Les biens les plus anciens, datant des années 1970, se négocient dans ce secteur entre 1 750 et 2 200 euros le mètre carré.

### Le marché ancien a connu une véritable expansion, notamment ces dernières années...

Sans conteste, cette expansion a trouvé son origine dans la dérégulation du marché des crédits immobiliers aux particuliers et dans l'amélioration des conditions d'accès à l'emprunt. Cette situation a été renforcée en raison de la concurrence entre les établissements, comme en témoigne l'apparition du courtage en ligne. Ces facteurs

ont été soutenus par une politique monétaire accommodante, les taux directeurs de la BCE ayant, année après année, atteint des niveaux historiquement bas. De plus, la confiance des ménages devrait, à elle seule, constituer le principal ressort du marché ancien en 2010...et pour la nouvelle décennie qui s'ouvre.

### Existe-t-il une grande disparité entre le rural et l'urbain ?

Il s'agit de deux photographies très différentes. Il faut toujours faire très attention à l'analyse que l'on délivre entre et l'urbain et le rural. Pour ce dernier, si l'on parle de Calvi, de Porto-Vecchio ou de Bonifacio, on évoque avant tout une clientèle très ciblée, touristique, haut de gamme, et par conséquent le marché est assez dynamique. Cependant, il est évident que les centres urbains, Ajaccio et Bastia, sont des secteurs très soutenus, tout simplement parce que c'est là que se trouve la grande majorité de notre population. Elle y vit et travaille. Pour autant, le marché immobilier dans le cœur géographique de l'île a considérablement augmenté ces dernières années, car il y a une véritable demande, une volonté de « retour au village » et la recherche d'une certaine quiétude. Mais que l'on ne s'y trompe pas, les prix ne sont pas comparables, les prix de la ville passent carrément du simple au double et parfois même au triple !

**« La confiance des ménages devrait constituer le principal ressort du marché ancien pour la décennie qui s'ouvre »**

**Les documents d'urbanisme sont-ils des solutions efficaces pour encadrer le marché ?**

En Corse, le problème immobilier est plus large, il faudrait enfin que l'on sache où l'on va ! Les autorités publiques ont une compétence d'aménagement sur la totalité de notre territoire, il faut l'exercer pleinement, et notamment par le biais d'un Padduc ambitieux mais respectueux de nos valeurs et de notre environnement. Aujourd'hui, il est devenu indispensable de dégager un grand schéma d'aménagement territorial et que toutes les villes mettent en place, dans la concertation, leur Plan local d'urbanisme, avec de véritables orientations stratégiques pour l'avenir. Ces documents très concrets permettraient, en effet, d'encadrer le marché, mais ils seraient surtout des formidables leviers à l'action économique génératrice d'emplois.

### Quelles sont vos prévisions pour 2010 ?

LA FNAIM mise sur un scénario de reprise en douceur, en avance sur la croissance économique et sans fortes tensions à la hausse ou à la baisse des prix. Le marché s'équilibre enfin et il semble satisfaisant aussi bien l'offre que la demande. Et puis, comme je le rappelle souvent, depuis la préhistoire où l'on vivait dans des grottes, l'homme n'a jamais cessé de bâtir car se loger est un besoin vital.

PROPOS RECUEILLIS PAR PHILIPPE MARTINETTI

**Ajaccio Immobilier**

Agent immobilier FNAIM

- Syndic de Copropriétés
- Location
- Vente
- Villas
- Appartements
- Terrains

Un partenaire qualifié pour vendre, acheter, gérer

Ajaccio Immobilier  
Immeuble les Tamaris - 10, Av impératrice  
20000 AJACCIO - Fax : 04 95 21 51 80

www.2Aimmobilier.com  
ajaccio.immobilier@wanadoo.fr

**04 95 51 78 78**

Transaction immobilière • Gestion locative  
Assurance garantie loyers impayés

FNAIM

**Grandval**  
IMMOBILIER

1 rue Général Fiorella 20000 Ajaccio  
Tél 04 95 21 68 24 Port 06 73 86 93 64

www.grandvalimmobilier.com

■ face à la crise

## Comment se porte la maison individuelle ?



Pour Jean-Luc Paoli, les mesures du plan de relance offrent une certaine capacité de rebond au marché des maisons individuelles. (Photo P.-A.F.)

Crise, krach, baisse des prix... L'année 2008 aura profondément marqué l'économie mondiale. L'hémorragie, impossible à enrayer, s'est lentement répandue, contaminant sur son passage le secteur de l'immobilier. Éclatée, la bulle immobilière connaît un passage à vide. Ce qu'il en ressort pour le marché des maisons individuelles est brutal. Mais en Corse, tout comme sur le plan national, le secteur en crise depuis la fin de l'année 2008 montre les signes d'un léger frémissement au cours du troisième trimestre 2009. Selon l'Union des maisons françaises, la construction de maisons individuelles a augmenté de 8 % sur l'ensemble du territoire.

L'année 2010 sera-t-elle synonyme d'une embellie significative ? En Corse, Jean-Luc Paoli, responsable de Demeures corse, semble optimiste. Cependant des interrogations restent en suspens et l'avenir de l'activité en demi-teinte.

L'impact de la crise du marché des maisons individuelles a été plus ou moins violent suivant les régions. « En Corse, souligne Jean-Luc Paoli, l'année 2008 a été une année très difficile. La commercialisation a subi une chute de -20 à -30 %. Cependant, le marché de la construction a été peu pénalisé grâce à un carnet de commandes fourni pour l'année 2009. Les mois de novembre et de décembre ont connu une croissance soutenue. En revanche, la situation pour 2010 est en attente. Il y a une tendance à la stagnation et de ce fait un risque de baisse du chiffre d'affaire de l'ordre de -25 % ».

L'Union des maisons françaises enregistre, en effet, une reprise sensible de l'activité fin 2009. Néanmoins, cette embellie reste assez fragile et ne pourra a priori se confirmer en 2010 que si l'État maintient ses aides, au moins jusqu'à la fin de l'année comme l'indique le responsable de Demeures corse : « Les sociétés familiales, les PME, comptent sur une aide du gouvernement pour renouveler le doublement du PTZ (prêt à taux zéro). On espère que cette aide sera reconduite. C'est une solution plus que nécessaire si l'on veut enrayer la crise ». Sur le strict marché des maisons individuelles, les bons chiffres connus depuis ces derniers mois devraient en conséquence se confirmer, à l'unique condition que les aides de l'État prises dans le cadre du

plan de relance perdurent au moins jusqu'à fin 2010. Le marché actuel n'étant pas en situation de supporter un arrêt définitif de ces aides publiques.

### Une reprise d'activités en demi-teinte

En parallèle, l'indice Markémétron (indice qui mesure, en amont les ouvertures de chantier, les ventes, etc.) annonce une reprise fulgurante de l'activité des maisons individuelles en diffus à partir du mois d'août 2009 après une chute de -23 % par rapport au point haut de 2006. Cependant cette reprise ne porte que sur la primo-accession et démontre une fois encore l'importance des aides publiques dans ce secteur. Les mesures du plan de relance et les aspects conjoncturels actuels offrent une certaine capacité de rebond au marché des maisons individuelles.

Malgré tout l'équilibre demeure instable et les ventes enregistrées courant 2009 ne produiront de résultats réels qu'aux ouvertures de chantiers, génératrices de trésorerie nouvelle, en milieu d'année 2010.

### Une croissance encore bridée par le prix du foncier

D'autres facteurs freinent la reprise de l'activité. Notamment le prix du foncier. « Il reste exorbitant sur l'île, affirme Jean-Luc Paoli. Le surcoût du terrain n'a pas baissé. Sur Ajaccio notamment, il a triplé en 10 ans ». Quant au prix du foncier dans le neuf, il reste hors de portée d'une bonne part des acheteurs potentiels. Selon le professionnel, le prix du terrain tend à se stabiliser de manière sensible, mais reste cependant très élevé pour pouvoir construire une maison. « Lorsque l'on sait que le budget minimum pour se lancer dans ce projet se situe entre 300 000 et 350 000 euros. Il existe donc des difficultés à vendre, ce qui crée un manque de fluidité dans le système commercial. Le marché de l'offre et de la demande est en quelque sorte en déséquilibre. D'autant que la clientèle qui s'adresse à nous est en partie composée de personnes retraitées souhaitant revenir dans l'île. On assiste à un retour de la diaspora. L'autre type de clientèle est plutôt constitué de cadres et de hauts de fonctionnaires en pos-



La construction d'une maison individuelle est souvent confrontée au prix du foncier. Il est parfois exorbitant.

(Photo Pierre-Antoine Fournil)

session de budgets intéressants. »

### Des professionnels de l'immobilier confiants

Bien qu'hésitante, la construction de maisons individuelles pourrait de manière progressive opérer un redressement. Mais si une reprise réelle est envisageable, celle-ci ne semble possible qu'aux abords de 2011-2012, et ce, sous certaines conditions. Le contexte économique doit non seulement s'y prêter mais les prix doivent également avoir retrouvé des niveaux plus conformes aux fondamentaux. Enfin « le marché de l'immobilier est capable de sortir de la crise plus vite que les autres car il existe un vrai manque de logements. Sur le plus long terme, on en attend 400 000 sur le territoire et cette demande est très importante en Corse. L'année 2010 sera sans doute une année de transition, une année capable de stabiliser les pertes de 2008 et de 2009. Cependant il reste très difficile de pouvoir annoncer des chiffres précis pour l'année en cours. On espère dans le futur une reprise de l'activité quasi normale. » En somme, l'embellie en ce début d'année est encore fragile. Une chose est sûre avec des trésoreries fragilisées par la crise virulente de fin 2008, les entreprises se préparent à affronter des situations tendues au moins jusqu'à la mi 2010. C'est la raison pour laquelle de nouveaux projets doivent voir le jour. Surfant sur la tendance, Jean-Luc Paoli révèle « la mise en place d'un futur lancement sur le marché de l'écologie. Une niche de marché capable de développer 10 à 15 % de la production ».

Cette capacité de rebond laisse à supposer que la crise impose aux professionnels de l'immobilier de se projeter toujours plus en avant. La Corse propice à ce type de challenge

réunit toutes les conditions pour marquer sa différence en matière de construction écologique. La région doit pouvoir s'adapter à de nouveaux besoins pour relancer ce mar-

ché. Même si la crise a atteint son paroxysme pour faire désormais place à une reprise de l'activité, il n'en demeure pas moins que le secteur de la construction se doit de retrou-

ver un second souffle en faisant preuve d'innovation. Le marché de la construction écologique en sera peut-être le grand bénéficiaire.

MARCELLE CAMILLE

## LES MAISONS INSULAIRES





- Construction de maisons individuelles sur catalogue
- Étude de projet personnalisé réaliser par un architecte DPLG
- Réalisation de gros œuvre et second œuvre
- Piscines
- Travaux de rénovation
- Cheminées

lesmaisonsinsulaires2a@orange.fr

Marie-Ange Pinelli  
Didier Cassagne

Résidence Acqualonga  
Bât A - Chemin d'Acqualonga  
20 167 Mezzavia

Tél. 04 95 20 69 34  
Fax 04 95 20 69 41



Le nouveau lotissement de Trova, hameau d'Alata.

■ foncier

## Les effets du Plan local d'urbanisme

Entré en vigueur en 2000, le Plan local d'urbanisme (PLU) permet de renforcer les principales dispositions du Plan d'occupation des sols (POS). Dans cette optique, ce document dit d'urbanisme réalise un projet d'ensemble relatif à l'aménagement d'un territoire considéré, dans le respect des règles générales d'utilisation des sols.

Outre un rapport de présentation, énonçant les choix effectués et le diagnostic, le PLU prévoit un Projet d'aménagement et de développement durable (Padd) ainsi que des documents graphiques qui permettent de délimiter les zones à urbaniser des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières. Ce document se veut donc « intelligent » puisqu'il prévoit une étude sérieuse de l'environnement, ayant pour finalité sa préservation, et sa mise en valeur à travers une réorganisation structurée des espaces.

À l'heure actuelle et selon les chiffres de la direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture, « 50 communes, sur 124 au total en Corse-du-Sud, sont dotées d'un document d'urbanisme approuvé ». Il s'agit plus particulièrement de « 16 PLU, 21 cartes communales et 12 POS, qui représen-

tent 86 % de la population ». Par ailleurs, le Grenelle II ou « loi portant engagement national pour l'environnement » prévoit prochainement la mise en place de nouvelles dispositions, dont la prise en compte des futurs « schémas de cohérence écologique » et « plans territoriaux pour le climat ». Le PLU se fixera pour but de déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique. À noter que cet objectif reste primordial dans la préservation naturelle du territoire insulaire.

### Enjeux

En pratique, un projet de PLU est établi par un conseil municipal, puis soumis pour avis aux personnes publiques associées avant d'être approuvé ou non par délibération (dix-huit mois sont nécessaires à son élaboration). Inciter les communes à choisir un PLU est par définition une priorité car cela détermine des enjeux économiques, sociaux, politiques et écologiques. L'Etat veille, en effet, à accompagner les communes dans leur démarche de réorganisation et d'amélioration de l'espace. Jean-Michel Palette, directeur

départemental des territoires et de la mer de Corse-du-Sud, confie ainsi que « les élus ont constaté de réels progrès en matière de réduction de l'étalement urbain et de préservation de l'espace agricole ». Pour l'année 2010, 35 documents sont en cours de préparation. « Un chiffre qui est révélateur à la fois d'une activité soutenue et de véritables avancées du point de vue de l'aménagement du territoire en Corse, notamment dans le sud, étant donné qu'en 2000, 62 % seulement de la population était dotée d'un document d'urbanisme approuvé. On constate désormais que le nombre de POS-PLU est en augmentation continue ». De même, sur les 33 communes littorales « 27 projets ont abouti, 4 constituent encore un PLU et une commune prépare une carte communale », poursuit-il.

### L'exemple d'Alata

Qu'en est-il alors du nombre de permis de construire délivrés ? Il s'avère que pour l'année 2009, 1 856 permis, au niveau national, ont été remis. La DDEA enregistre une baisse de 4 % par rapport à l'année précédente. Le constat est malgré tout moins négatif pour la Corse qui marque une légère chute de 1,3 %. La preuve par l'exemple avec la commune d'Alata et retour sur les réalisations et incidences de son PLU. Approuvé depuis le 11 juillet 2006, le PLU réécrit une nouvelle page de l'histoire de ce territoire complexe. Son exécution résulte d'une volonté



Pour le maire d'Alata, Etienne Ferrandi, ici avec Véronique Pietri, la conseillère municipale du hameau de Trova, sa commune est une terre d'accueil naturelle en zone périurbaine. (Photos L.M)

politique, désirant faire de cette commune, une terre d'accueil, une terre qui ne soit pas uniquement tournée vers les résidences secondaires. Située à la périphérie d'Ajaccio, la commune d'Alata est un hameaux de constitués de « neuf hameaux, de plusieurs lotissements, sans qu'il y ait une véritable centralité. Représentatif d'un territoire en devenir, qui bénéficie de la plus grande frontière avec la ville, il s'agit d'une terre d'accueil naturelle en zone périurbaine », précise Etienne Ferrandi, maire d'Alata. Ce document d'urbanisme apparaît de la sorte comme une solution d'ensemble capable d'envisager un développement urbain sans renier la vocation agricole de la

commune (57 % de la commune est en zone naturelle non constructible et 18 % de zone restent voués à l'urbanisation). Contrairement aux idées reçues, sa réalisation n'a pas délivré plus de permis de construire. « Alata comptabilisait une moyenne de 60 à 65 permis en 2009. Cette année cela repart timidement, si cela continue ainsi nous serons dans une moyenne similaire. Toutefois il est préférable de penser qu'il n'y a pas une linéarité permanente. Le PLU ne s'est donc pas tourné davantage vers l'urbanisation des zones, mais les a seulement réorganisées en leur donnant un règlement intérieur », confie Etienne Ferrandi. En somme, préserver l'identité de la commune demeure

une prérogative. Le PLU est voué à remplir cette mission en assurant l'équilibre entre un développement nécessaire et une qualité de vie attachée à un patrimoine culturel. Au regard des types de population qui cherchent à s'y installer, « des Corses provenant d'autres villages voire des continentaux », il apparaît nettement qu'Alata joue un rôle de « terre d'accueil » pour ces personnes souhaitant une vie à la campagne, sans l'éloignement de la ville. Le brassage brosse finalement un nouveau tableau du village corse, sans pour autant en modifier son âme, dans la mesure où celle-ci ne se consume pas et grandit.

LAURE MASSA

**FNAIM** **secic** **SIA**  
immobilier

**PROGRAMME NEUF DEFISCALISATION**

**www.secic.fr**

**EN EXCLUSIVITÉ – OFFRE LIMITÉE**

Investissez dans une maison de retraite médicalisée à AJACCIO. Placement idéal vous garantissant des revenus et un complément de retraite. Jusqu'à 4000 Euros par an de réduction d'impôts pendant 9 ans. Construction conforme à toutes les nouvelles dispositions relatives aux économies d'énergie et au développement durable.

**SECIC IMMOBILIER**  
04 95 51 00 02

**SECIC RIVE SUD**  
04 95 25 14 45

SARL VIVIFI  
34, Cours Napoléon 20000 AJACCIO  
Fax : 04 95 51 01 44

SECIC RIVE SUD  
Notre agence de Porticcio  
Fax : 04 95 25 14 61

**maisons ALPHA**

J. Serra & G. Morelli  
[www.maisons-alpha.fr](http://www.maisons-alpha.fr)

**CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES**

**AJACCIO Mezzavia**  
04 95 20 33 82

**PORTO-VECCHIO**  
04 95 70 51 56

GARANTIE DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

**COMMUNE D'ALATA**  
GROUPE SCOLAIRE, ESPACE CULTUREL ET MAIRIE ANNEXE DE TROVA

MAIRIE D'OUVRAGE :

MAIRIE D'ÉTUDES :

ENTREPRISES :

Un nouveau groupe scolaire voit le jour...

rencontres

## Un tour d'horizon avec des promoteurs

### Vincent Waterlot Porto-Vecchio

La Cité du Sel s'ouvre à un type de construction inédit porté entre autres par les Promotions du Sud. Une histoire de chiffres. Deux, d'abord, avec les deux « i » de S2i, la Société Immobilière Insulaire créée à Porto-Vecchio il y a 3 ans et chapotée depuis par l'enseigne Les Promotions du Sud. Quatre, ensuite, comme les deux réalisations livrées ou en cours de livraison auxquelles s'ajoutent les deux projets en développement de la jeune structure. En tout 40 logements construits, 96 qui le seront en 2011 et une équipe sans doute heureuse d'avoir choisi de se poser à Porto-Vecchio sur le sol jusqu'alors presque vierge de la promotion immobilière.

« Lors de l'installation de la société, nous supposons que le marché serait ici plus attractif qu'à Bastia ou Ajaccio reconnaît Vincent Waterlot, responsable commercial de S2i. Dans ces deux villes, le collectif est culturellement acquis, ici, il n'existait pas ».

#### Le développement vertical

Un attrait économique donc, mâtiné d'une pincée de social et d'écologique. « Il faut préserver l'île et l'alternative au besoin de logements passe par le développement vertical dans les zones déjà urbanisées », et ceci dans le centre-ville. Première à être sortie de terre, la Villa

Hermès apparaît aujourd'hui comme la carte de visite de S2i. Un chantier clôt mais une empreinte importante. « Nous avons évidemment des contraintes liées au PLU, poursuit Vincent Waterlot, mais il faut également un peu de bon sens et penser à l'harmonie des lieux. La Villa Hermès n'est pas une construction de type contemporain, elle n'a pas de balcons côté rue, ça n'aurait pas été cohérent avec ce qui existe dans la vieille ville ». Pour Cita di Sali, le grand projet qui verra le jour dans un peu plus d'un an, la donne est différente. A quelques mètres du port, l'ensemble s'inscrit dans un environnement peu urbanisé. « Nous avons ici choisi de jouer avec le vert qui existe au-

tour. » Toitures végétalisées donc, coursives fleuries, plantes grimpantes le long des murs... mais également piscine, spa et centre de remise en forme. Du balnéaire pour de méchants investisseurs venus d'ailleurs ? Non, se défend Vincent Waterlot.

« Nous travaillons avec une importante clientèle locale qui achète pour occuper des logements à l'année. Sur la Villa Hermès et le Neptune, cela représente 80 % des appartements. Certains profitent également de la défiscalisation Scellier qui implique des locations annuelles. Il y a aussi des personnes âgées qui vi-



vent l'été dans l'Alta Rocca ou dans des villages isolés et qui choisissent d'acquiescer une résidence secondaire d'hiver. Évidemment, Cita di Sali sera plus portée sur la location estivale. On sera alors sur un rapport 50/50. » Et une certitude pour l'équipe de S2i, celle d'avoir bien fait de s'installer à Porto-Vecchio.

LISA GRINI

### Bernard Faraud Ajaccio

Selon Bernard Faraud, président de la société Farange installée depuis 1985 à Ajaccio, le promoteur immobilier doit être capable de produire de nouveaux concepts si toutes les exigences se réunissent. « L'idée principale prônée par l'entreprise, consiste à proposer des biens à un rapport qualité-prix le plus compétitif, en écrasant les charges qui font partie du prix de vente final. Ce système assure ainsi la mise en place d'opérations minutieusement détaillées et intègre au maximum les différentes phases de l'acte de construction. C'est en participant à la conception, en collaboration avec l'architecte, en montant le dossier juridique, en s'investissant dans la commercialisation du projet, sans faire appel à des prestataires, que le futur acquéreur pourra bénéficier de charges de commercialisation avantageuses », assure-t-il. Le rôle du promoteur, dans ces conditions, est d'assurer l'ensemble des démarches de la construction jusqu'à la signature de l'acte de vente. Outre la réussite de plusieurs centaines d'appartements cette ligne de conduite, à l'image du travail de l'artisan, a su créer un véritable fond de commerce.

A l'heure actuelle, et sans pour autant se destiner au marché de la vente ou de la location (la société Farange construit indirectement pour une société hôtelière), Bernard Faraud remarque que « le problème principal en Corse réside d'une part dans l'absence d'une ressource foncière opérationnelle et d'autre part dans la quasi-inexistence des zones urbaines. Cette situation relève d'une problématique qu'il est donc nécessaire de corriger ». Dans les villes, telles qu'Ajaccio et Bastia, le déficit d'aménagements accentue les faiblesses de l'activité et comme pris dans un en-



grenage les opérateurs (privés ou publics) ne parviennent pas à trouver une réponse à leur besoin en matière de foncier. Ce n'est pas, grâce à l'occupation de « quelques dents creuses » poursuit-il, « à savoir de terrains de moyennes importances dans un environnement plus ou moins bien aménagé, que la difficulté sera occultée ».

Le verdict tombe : il n'y a pas eu d'opération d'aménagement en mesure de s'inscrire dans un schéma viabilisé, à l'exception notable de Bastia. Le Fango a vu en effet s'élever une nouvelle gamme de logements baptisée Zone d'aménagement concertée (ZAC) où se mélangent harmonieusement et de manière fonctionnelle les habitations, les bureaux et les activités de tous ordres. Cette opportunité ne s'étant pas encore réalisée sur Ajaccio, les professionnelles la souhaitent ardemment et aspirent à ce que l'activité cesse d'être envisagée comme une activité instable et ce de manière définitive. Bernard Faraud l'affirme avec conviction « il faut désormais pouvoir répondre aux besoins publics, privés et sociaux ».

LAURE MASSA

### Jean-Paul Bordet Folelli

La société Brandizi Promotion (du groupe BGF Brandizi Gestion Finances) dont le siège administratif technique est installé depuis février 2007 dans la zone industrielle de Folelli, est un acteur de la promotion immobilière en Haute-Corse impliqué plus particulièrement sur les communes de Lucciana, Vescovato et Poggio Mezana, où trois grands projets ont vu ou sont en train de voir le jour, dont un à vocation touristique. Cette société prend à cœur son rôle de promoteur

en proposant à la fois un cadre de vie et d'environnement, et des réponses adaptées. Jean-Paul Bordet, directeur commercial de Brandizi promotion appréhende avec un certain optimisme, le marché immobilier local : L'offre est encore loin d'égaliser la demande. Et puis il y a un certain nombre de phénomènes conjugués qui sont favorables à ce marché, comme le coup de pouce de la loi Scellier, la plus intéressante de l'histoire de l'optimisation fiscale, les prix compétitifs et les taux de crédits

au plus bas. Le marché immobilier local démontre aussi que l'on achète de plus en plus jeune, entre 25 et 45 ans, et à plus de 50 % des cas pour se loger. Il y a aussi une évolution des marchés et des mentalités qui fait que l'on s'oriente davantage sur l'appartement. Alors oui, globalement le marché local se porte bien ». Concernant la tendance sur la grande région bastiaise, le directeur commercial cible le principal enjeu des prochaines années : « La construction de la 4 voies entre Borgo et Vescovato

va créer une dynamique locale importante. La livraison est prévue pour 2013. La tendance du grand Bastia sera de sortir des logements sociaux et de s'orienter vers le logement famille. Il y a en la matière un retard à rattraper et il faudra être cohérent. Brandizi Promotion se positionne et essaie de jouer le jeu en proposant des logements modernes qui répondent aux normes d'isolation phonique et thermique. La qualité c'est notre principal gage de confiance ».

JACQUES PAOLI

**Le Murano**  
GROUPE FERRINO

**PROGRAMME NEUF DE STANDING**  
Livraison Fin 2010

**A PARTIR DE: T4 4350€/m<sup>2</sup>**  
Grandes Terrasses - Parking Privé - Garage Inclus  
DEFISCALISATION FRAIS DE NOTAIRE REDUITS

**COMMERCIALISATION EXCLUSIVE**

**MAX' immobilier**  
N°1 Avenue du 1<sup>er</sup> Consul  
04 95 21 01 02

**RÉDUISEZ OU ANNULEZ VOTRE IMPOT 2010**

**Loi Scellier**  
Dernière année à 25%  
Jusqu'à 8 333 € de réduction d'impôt par an, pendant 9 ans

Contactez nous pour une simulation offerte  
Christine GENTILI : Votre conseiller en Gestion de Patrimoine  
www.cgpi-invest.com

Diamant II - AJACCIO - Tél. 04 95 20 71 97 - Tél. 06 11 92 19 36

**CGPI**  
Conseil - Gestion Patrimoine - Immobilier

**AJACCIO SANGUINAIRES - 125 982 TTC / 116 650 HT**  
STUDIO - VUE MER - ACHAT EN DEFISCALISATION SCCELLIER/BOUVARD

TVA REMBOURSEE + 25 % DE REDUCTION D'IMPOT + 8 SEMAINES D'OCCUPATION  
SOIT : 9 332 € DE TVA RECUPEREE ET 29 163 € DE REDUCTION D'IMPOT ETALÉE SUR 9 ANS  
DONC 3 240 € EN MOINS DE VOS IMPÔTS PAR AN PENDANT 9 ANS !

CGPI vous propose une large gamme de programmes immobiliers : Corse et Continent

**MAISONS INDIVIDUELLES**  
**Les Demeures Corses**  
1<sup>er</sup> CONSTRUCTEUR RÉGIONAL

**20 ANS D'EXPÉRIENCE**

- ▶ PROJETS PERSONNALISÉS
- ▶ PRESTATIONS DE STANDING
- ▶ SÉCURITÉ FINANCIÈRE GARANTIE PAR UN GROUPE BANCAIRE

Terrains disponibles Ajaccio et région

**CORSE-DU-SUD / AJACCIO**  
La Rocade - Route du Stiletto Mezzavia - 0 495 106 161

**HAUTE-CORSE / BASTIA**  
Bureau d'étude ATAC- Rés. Bella Vista PARATOJO - 0 495 584 44



■ notariat

## Le point de vue de M<sup>e</sup> Alain Spadoni

Depuis une dizaine d'années les opérations immobilières ont été ralenties, en particulier sur la région d'Ajaccio. En 2009, loi des séries oblige, la crise affaiblit de plus belle l'activité. Après la folle envolée des prix des logements, un grand nombre de Corses espérait un retour à des niveaux plus raisonnables. Il n'en est rien : la baisse a été contenue à un petit -3,40 % sur l'île, selon l'Insee des notaires. Retour sur ce marché à deux vitesses, sous le regard avisé de M<sup>e</sup> Alain Spadoni, président du conseil régional des notaires de Corse, qui considère que l'activité ne peut être dissociée d'un contexte politique, économique et social.

Les opérations de promotions immobilières sont devenues stériles entre 2000 et 2005. Le Plan d'occupation des sols (POS), en cours de révision au cours de cette période et l'ensemble des dispositions régissant le code de l'urbanisme ont contribué à produire un manque cruel de logements. « L'Etat a eu une vision extrêmement restreinte de l'application des textes, une attitude qui a conduit à scléroser le secteur. Par la suite, la politique s'est assouplie, réalisant un fait essentiel : lorsque le bâtiment va, tout va. Asphyxier cette activité signifiait en conséquence porter atteinte à des choses fondamentales », confie M<sup>e</sup> Spadoni. En effet, l'économie réagit également en fonction de l'activité immobilière. Négliger cette dimension revient à omettre d'une part le droit au logement et d'autre part le mécanisme des sociétés de marché, au centre duquel le bâtiment permet de faire fonctionner toutes les chaînes de la société. « Il



M<sup>e</sup> Alain Spadoni est président du Conseil régional des notaires de Corse depuis vingt-neuf ans maintenant. (Photo Pierre-Antoine Fournil)

est évident que le propriétaire d'un supermarché qui voit un projet immobilier de 70 ou 80 logements se concrétiser à proximité de son établissement, profitera également des retombées induites », affirme M<sup>e</sup> Spadoni. Adoucir cette politique a donc participé à une relance de l'activité économique. « Selon les époques, nous avons eu des personnes qui choisissaient le négativisme total, prônant une volonté de ne pas faire, puis d'autres qui recherchaient de manière intelligente la solution tout en respectant la loi », poursuit-il. Il y a donc eu différentes façons d'appréhender la question des règles imposées par le code de l'urbanisme et l'ensemble des dispositions régissant les constructions immobilières.

Après une année 2005 qui annonçait un déblocage du marché, l'activité connaît un effondrement des ventes fin 2008, caractérisé par une baisse des prix rapide, qui s'évanouit à l'horizon de l'été 2009. Durant cet intervalle, le secteur n'est pas parvenu à confirmer une reprise significative des transactions. En raison de la spécificité du marché de l'ancien, ou dans un cas sur deux l'acheteur qui est aussi vendeur peut se retrouver, en cas de vente contrariée, dans l'impossibilité de racheter, les opérations ont été la plupart du temps figées. Qui plus est, la valeur des biens est souvent désignée par la rareté. De fait, moins il y a de constructions collectives en vente et plus celles-ci sont chères. La politique de restriction a eu pour effet principal une montée en flèche des prix, « avec comme conséquence immédiate » selon M<sup>e</sup> Spa-

doni, « l'impossibilité pour les Corses qui travaillent, de pouvoir s'acheter un appartement ». Cette situation dénonce alors un véritable problème de société, dans la mesure où les personnes qui vivent à l'extérieur de la Corse, deviennent à défaut des principaux acheteurs. Les acquisitions par les étrangers concurrencent les jeunes actifs, alors que ces derniers représentent malgré tout le vrai moteur de la croissance.

### Des prix toujours élevés

Les chiffres de l'Insee démontrent une progression de délivrance de permis considérable sur la région pour la construction d'immeubles collectifs entre 2005 et 2009. Malgré cette opération, le prix du marché n'a pas diminué et demeure en hausse à l'image de l'avant crise de 2009. Aujourd'hui, non seulement les ventes ont diminué, mais encore les prix n'ont pas baissé. M<sup>e</sup> Spadoni est formel, « les personnes qui ont acheté au moment où le prix de l'immobilier a atteint des pics et qui souhaitent revendre leur bien, ne veulent pas non plus perdre d'argent. Ces dernières ont tendance à espérer réaliser une plus value. Mais le pouvoir d'achat a baissé considérablement, réduisant le nombre d'acquéreurs et non les nombreuses possibilités d'achats ».

« Nous sommes dans une période où il n'y a pas de lisibilité, les plus grands experts ne sont pas capables de faire des prévisions. Notre pronostic pour 2010 est la stabilité des prix, au vu des données de certains indicateurs qui suggèrent une véritable sortie de crise », avance M<sup>e</sup> Spadoni.

L. M.



# SECIC

## immobilier



[www.secic.fr](http://www.secic.fr)

### TRANSACTION



CASTAGNA – Situé dans un site très prisé, ce terrain supporte une petite bâtisse en ruine. Vendu avec PC en cours de validité - **260 000 €** - Tel : **04 95 51 00 02**



20 mns AJACCIO - Jolie villa de type F5 + STUDIO (à terminer) – Excellent état – Piscine – terrain 2000m<sup>2</sup> - Secteur très agréable et calme. **420 000 €** - Tel : **04 95 51 00 02**



SANGUINAIRES – Grand appartement de type F4 dans une résidence de standing – cave - A 5mn du centre ville VUE MER - **474 000 €** - Tel : **04 95 51 00 02**



PORTICCIO - Villa F4 de plain pied avec vue mer. Séjour, 3 ch. 2 sde. Terrasses et garage. Terrain 645m<sup>2</sup>. **530 000 €** - Tel : **04 95 25 14 45**

**SECIC IMMOBILIER 04 95 51 00 02**

**SECIC RIVE SUD 04 95 25 14 45**

SARL VIVIFI - 34, Cours Napoléon 20000 AJACCIO - Fax : 04 95 51 01 44

SARL RIVE SUD - Notre agence de Porticcio - Fax : 04 95 25 14 61

■ girtec

# Le mal endémique de l'indivision sur la voie de la guérison



Directeur du Girtec, Paul Grimaldi a déjà traité plus de 200 dossiers. Leur nombre à venir atteindrait les 10 000.



Liée à des traditions séculaires, l'indivision en Corse est un problème de société bien contemporain. (Photo Pierre-Antoine Fournil)

Qui n'a pas été affecté à l'idée d'être privé de sa terre et d'être coupé de ses racines ? Une majorité d'insulaires est vraisemblablement concernée par le problème de l'indivision. Une majorité, si elle n'a pas été directement meurtrie, connaît au moins une personne dans son entourage confrontée à cette situation. Traverser les villages ou poser les yeux dans les endroits dissimulés de l'île c'est être frappé par un effroyable sentiment d'abandon. Un abandon qui se traduit par des maisons en ruine et par des terrains gelés. Il est ainsi devenu urgent de solutionner ce mal afin de sauver un patrimoine en péril.

Liée à des traditions séculaires, l'indivision en Corse est un problème de société bien contemporain. Cette situation qui est un fardeau pour les familles qui la subissent, pose également la question de la relation entre les hommes et par extension, celle que ces derniers entretiennent avec leur terre. En cause : l'absence de titre de propriété qui fait défaut à la grande majorité des insulaires depuis 1850.

## La réponse à un mal endémique

Face à ce lourd handicap, la loi « portant réforme des successions et des libéralités » a autorisé en 2006 la création du Girtec, à savoir un groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété dans l'île. Cet organisme au service des notaires et des maires, a su mettre en œuvre un ensemble de procédures, capables de fiabiliser « la titrisation », de sorte que l'indivision existe juridiquement. Opérationnel depuis plus d'un an, le Girtec, composé d'une équipe de six personnes, dirigée avec conviction par Paul Grimaldi, sem-

ble avoir avancé sereinement dans sa quête. Reste à savoir où en est exactement son évolution ainsi que le chemin qu'il lui reste à parcourir ?

## Un outil au service des notaires et des maires

Concrètement, ce groupement d'intérêt public représente une aide essentielle pour les notaires et les maires, souvent confrontés à des dossiers difficiles. D'une part, restituer son legs à un particulier nécessite parfois des années de recherches et des moyennés onéreuses, faisant à la fois appel à des généalogistes, des géomètres voire des hypothécaires. D'autre part, permettre aux maires de régler la problématique des bâtis

en ruine ou délaissés par des héritiers, relève de situations tout aussi complexes. La collaboration avec le Girtec permet ainsi de leur faciliter la tâche. En effet, les moyens utilisés, selon Paul Grimaldi, tendent à « rétablir le lien entre une personne et un bien. Ce service opère d'un côté des recherches sur les biens, de l'autre des recherches sur les personnes. L'objectif visé étant de retracer l'histoire, sur la période la plus longue possible, pour remettre un maximum de renseignements ».

## Une mission, des moyens

La forme juridique du Girtec a été pensée de manière à exercer « une mission d'intérêt public en association avec des or-

ganismes de droit public et de droit privé. Elle se définit également par la mise en commun de moyens humains, matériels et techniques ». En revanche, ce service gratuit, indépendant et neutre ne peut entrer en scène que sur saisie d'un notaire, seulement si le lien entre un particulier et son bien est rompu. À ce titre, il adapte ses réponses aux situations réelles rencontrées, pour mieux organiser ses travaux et faire évoluer ses procédures. Par la suite, en sa qualité d'organe consultatif, le conseil supérieur d'orientation (CSO), présidé par M<sup>e</sup> Alain Spadoni, président du conseil régional des notaires de Corse, « examine les éléments techniques aptes à

permettre au Girtec de faire coïncider les procédures et les informations avec les réalités du terrain ». La saisine du groupement d'intérêt public donne accès à une offre de services, comprenant notamment la prise en charge financière des factures relatives aux travaux des généalogistes et des géomètres.

## Des résultats honorables

Le Girtec peut s'enorgueillir de ses résultats. « Plus de 260 dossiers ont été reçus et traités dans leur totalité. Par ailleurs, on observe un fort taux de satisfaction chez les notaires qui l'ont essayé et une grande fidélité à ses services », détaille Paul Grimaldi. Cet organisme

d'aides semble être l'une des solutions à l'ensemble des difficultés de gestion du patrimoine, car apte à guérir un mal persistant en Corse. Il ne revendique toutefois pas l'arrêt de l'indivision, seulement son passage vers une indivision de droit. Il apporte en outre un soutien technique précieux aux notaires et aux collectivités territoriales sans jamais établir l'acte de propriété.

« On estime à 10 000, le nombre de dossiers à venir », confie Paul Grimaldi. En conséquence, la loi, qui prévoit que la mission s'exercera pendant une durée de dix ans et sera certainement renouvelée.

MARCELLE CAMILLE



A travers l'île, des milliers d'habitations sont voués à l'abandon pour cause d'indivision. Nombre d'entre elles pourrait être facilement rénovées. (Photos Michel Luccioni)

# secic syndic

[www.secicsyndic.fr](http://www.secicsyndic.fr)

ACCUEIL

FICHES UTILES

**ACCES MEMBRES**

VENTES/LOCATIONS

LIENS UTILES

SECIC SYNDIC

Notre société créée en 1997, basée à Ajaccio, occupe aujourd'hui huit personnes à temps plein dans la gestion des copropriétés. Chacun d'entre nous à des fonctions et niveaux différents, est spécialisé dans son domaine et tous sommes exclusivement affairés à la gestion des copropriétés.

Nous œuvrons dans le secteur d'Ajaccio et sa région ce qui nous conduit à intervenir parfois vers le nord jusqu'à Cargèse, vers le sud à Portigliolo et même pour un cas particulier à Corté.

Notre souhait est de cultiver notre spécificité à œuvrer exclusivement dans le domaine de la copropriété. Par ce souci, toute notre énergie est mise au service de la gestion de nos copropriétés, du métier, de ses nombreuses problématiques, juridiques, techniques, et de terrain. La méthode, notre volonté, nous amènent vers la recherche de solutions toujours meilleures. Le présent site et particulièrement la partie dédiée à nos copropriétaires s'en veut le témoignage.

*Votre Copropriété en un seul clic*

**Tél : 04 95 50 41 41**

Syndic gestionnaire de copropriétés dans Ajaccio et sa région  
34, cours Napoléon - BP 50105 - 20177 AJACCIO CEDEX

**Fax : 04 95 50 41 44 E-mail : [yb@secicsyndic.fr](mailto:yb@secicsyndic.fr)**



■ cgpi

## Une autre approche du marché

Le constat est légitime : il est souvent délicat d'opter pour la solution la plus profitable devant la panoplie des taux d'emprunt et des mesures fiscales.

Assez peu connue, le Conseiller en gestion du patrimoine indépendant (CGPI) propose une aide personnalisée et certains avantages aux investisseurs. Cette profession exige différents niveaux de compétences, qui regroupent le domaine social, financier et fiscal. En matière d'immobilier, cette polyvalence permet au conseiller en gestion d'occuper un rôle central entre le client et l'établissement de crédits, afin d'optimiser un emprunt ou un placement financier.

Responsable du cabinet CGPI (Conseil en gestion du patrimoine et immobilier) situé au Diamant II, place Général-de-Gaulle à Ajaccio, Christine Gentili avec sa collaboratrice Christel Girard, guide avec conviction ceux et celles qui s'égarer, voire se perdent, à travers l'ensemble des mesures fiscales. Elle répond à leurs questions.

« L'immobilier est un des seuls placements accessibles à crédit et sans apport »

Depuis le début de la récession économique en France, les difficultés financières se sont

clairement accumulées, toutefois le secteur de l'immobilier semble pouvoir affronter pareille situation. Quelles en sont les raisons principales ?

L'immobilier est toujours considéré comme une valeur refuge malgré un contexte économique peu favorable. Depuis quarante ans, ceux qui l'ont choisi n'ont jamais revendu un bien moins cher qu'il ne l'avait acheté, et ce, malgré les crises successives. L'immobilier est un des seuls placements accessibles à crédit et sans apport.

Synonyme de valeur sûre, l'immobilier possède encore les faveurs des français, mais en quoi le CGP représente-t-il une alternative à l'offre des établissements traditionnels ?

Un client qui souhaite généralement acquérir et financer une résidence principale, peut s'adresser à un conseiller en gestion du patrimoine dans le but de connaître l'ensemble des avantages qui s'offre à lui. Le rôle d'un CGP est donc de lui proposer l'ensemble des mesures disponibles sur le marché en restant à son écoute et en établissant une étude personnalisée. Il est parfois fréquent, à la suite d'une approche globale du patrimoine, de conseiller au client d'investir dans l'immobilier locatif pour réduire significativement les impôts.

À ce propos, existent-ils encore des mesures fiscales



Christine Gentili s'emploie à préciser les avantages offerts aux contribuables désirant acquérir un bien.

(Photo L.M)

attractives en faveur de l'immobilier ?

2010 est une année charnière dans différents cas et ces dispositions concernent par ailleurs une clientèle assez large. La loi Scellier, créée en 2009, remplace les lois Borloo et Robien. Elle permet aux contribuables investissant dans un logement neuf en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou dans le cas d'une grosse réhabilitation, de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % (pouvant aller jusqu'à 37 % du montant de l'investissement étalé sur neuf ans, voire quinze ans), avec un plafond d'investissement maximum de 300 000 euros, à condition de louer le bien durant neuf ans et cela à titre de résidence principale.

« Le rôle d'un conseiller en gestion est de faire connaître l'ensemble des mesures disponibles sur le marché »

L'année 2010 sera-t-elle une année importante pour la loi Scellier ?

En effet, contrairement à ce que le projet de loi de finance avait prévu pour 2010, l'ensemble des logements actés pour cette année conservera finalement une réduction d'impôt de 25 %. Elle passera à 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 puis à 10 % en 2012. À l'avenir pour bénéficier de mesures incitatives, il sera nécessaire d'investir dans des Bâtiments Basse Consommation (BBC).

Outre la loi Scellier, y a-t-il d'autres avantages en termes de défiscalisation ?

Il est important d'évoquer le Prêt à Taux Zéro (PTZ). Concernant l'acquisition d'un logement neuf cela permet aux primo-accédants à faible revenu de bénéficier d'un prêt sans intérêt dans la limite d'un certain plafond. Il sera doublé jusqu'au 30 juin 2010 dans la limite de 65100 euros, puis abaissé à 48750 euros à compter du 1<sup>er</sup> juillet et ce jusqu'à la fin de l'année. Par ailleurs, les contribuables qui investissent ou acquièrent une résidence principale à crédit ont également la possibilité depuis trois ans d'obtenir un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.

L'ensemble de ces mesures fiscales semble soutenir le marché à l'accession. Néanmoins, les taux d'emprunt actuels sont-ils aussi motivants ?

Les taux des prêts sont particulièrement bas car il est possible sur quinze ans d'obtenir un taux fixe compris entre 3,50 et 3,60 % et de 3,80 à 3,95 % sur vingt ans. Il va sans dire que la tendance est en hausse pour les mois à venir. Il faut donc profiter des taux du moment.

PROPOS RECUEILLIS PAR LAURE MASSA

Savoir +

Vous pouvez contacter le cabinet CGPI au 04.95.20.71.97 ou vous rendre sur le site Internet à l'adresse suivante [cgpi-invest.com](http://cgpi-invest.com), mail : [cgpi.aja@wanadoo.fr](mailto:cgpi.aja@wanadoo.fr)

POUR RÉUSSIR VOTRE PROJET IMMOBILIER OU PROFESSIONNEL, IL FAUT :

A. DEMANDER À UN VOISIN

B. ECRIRE AU PÈRE NOËL

C. SE MUNIR D'UNE BOUSSOLE

D. APPELER MEILLEURTAUX.COM

meilleurtaux.com

NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

• PRÊTS IMMOBILIERS • PRÊTS AUX PROFESSIONNELS • ASSURANCES DE PRÊTS

UNE ÉQUIPE À VOTRE ÉCOUTE POUR LA RÉALISATION DE VOS PROJETS

AJACCIO

Espace Finance - Route de Mezzavia

04 95 10 67 14

BASTIA

Immeuble Lucchetti - Avenue de la Libération

04 95 48 16 04

Entreprises indépendantes, franchisées du réseau Meilleurtaux. Conformément à la législation, "aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent". Article L321-2 du code de la consommation.

■ pratique

## Ce qu'il faut savoir sur la défiscalisation

Valeur réelle pour les uns, valeur rêvée pour les autres. L'immobilier fait partie de notre quotidien. Comment tirer actuellement profit de ce marché où l'activité connaît un léger frémissement ? Quelles sont les astuces pour emprunter habilement ? Voici un bref récapitulatif des occasions à guetter et pourquoi pas à saisir.

Après un rapide état des lieux, le verdict tombe : les taux sont au plus bas et les banques sont a priori à nouveau prêteuses. Les propositions de crédit sont en effet très favorables pour le contribuable et tous les signes sont rassemblés pour tenter de tirer le meilleur parti possible de cette conjoncture attrayante. Il est désormais possible d'obtenir un crédit à un coût relativement avantageux, si et seulement si on en connaît les clés.

### Primo : faire le tour de la concurrence

Les recherches sur Internet peuvent être une aide précieuse pour étudier les meilleurs taux actuels. Certains sites ([www.banque-taux.com](http://www.banque-taux.com), [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com) parmi les plus usités) sont en mesure de donner des références, des repères de taux ou des offres d'annonce contextuelles, qu'il est bon de considérer comme un avantage avant toute négociation. Néanmoins, ce meilleur taux peut également s'obtenir auprès de sa banque. Il est ainsi

nécessaire de montrer à son banquier, sa capacité à trouver mieux ailleurs, afin que celui-ci propose la solution la plus appropriée. Par ailleurs, si vous n'êtes pas un client « haut de gamme », il arrive que la banque ne mette pas tous les moyens en œuvre pour vous satisfaire. Dès lors, vous ne devez pas hésiter à en changer ! Votre meilleur taux est peut-être chez la concurrence ! Mais, pour agir au mieux, le plus simple est encore de se tourner vers un courtier de crédits (Meilleur-taux, Empruntis, Cafpi, etc) ou vers un Conseiller en Gestion du Patrimoine (CGP). En tant qu'entreprises et cabinets spécialisés, ils négocient pour vous auprès des banques de manière à discuter les meilleures conditions financières.

### Deuxio : les taux d'intérêts variables

Les taux variables ont désormais tendance à diminuer, alors qu'hier encore ils étaient occultés, en raison de formules opaques et d'un coût plus important que celui des taux fixes. Ils enregistrent des baisses, comprises entre -0,10 % et -0,15 % pour les durées entre sept et vingt ans incluses. Les durées longues restent toutefois stables à 3,90 % sur vingt-cinq ans et 4,20 % sur trente ans pour un taux capé +/- 1. Cependant, même si les taux fixes ont enregistré des baisses sur les mêmes durées, l'écart entre ces derniers



En plein cœur d'Ajaccio, ce groupe d'immeubles en construction fera bénéficier les acheteurs des aides publiques en cours. (Photo Michel Luccioni)

et les taux variables à durée équivalente (0,40 % en moyenne aujourd'hui) demeure insuffisant pour en justifier réellement le choix.

### Tertio : les taux fixes

Selon les observations d'empruntis.com (comparateur de crédits et d'assurance en ligne) et suite à un rapide tour des banques et des offres de crédits, le particulier peut trouver un meilleur taux à 3,48 %, un taux moyen à 3,70 % et enfin un taux maximum à 4,30 %. Actuellement, les taux du marché correspondent à 3,70 % en moyenne sur quinze ans, puis à 3,85 % sur vingt

ans. Plus de 90 % des banques, partenaires d'empruntis.com, ont appliqué des diminutions de taux à leur barème, seules celles qui affichées déjà les taux les plus compétitifs sont restées stables. Ce constat souligne ainsi le fait que la concurrence reste vive entre les banques et que ces dernières restent très vigilantes pour rester dans la course.

### Quarto : l'assurance

Il est important de préciser qu'opter pour une assurance déléguée différente de celle de l'établissement de crédit, est aussi une solution envisageable, si l'on souhaite faire diminuer le coût de son emprunt. Ce type de démarche nécessite toutefois une initiative personnelle.

### Quinto : un dernier conseil

Ceux et celles, devenus propriétaires au moment où les taux étaient les plus élevés, peuvent aussi racheter leur crédit. Un couple qui souscrit par exemple un prêt de 200 000 euros à 5,05 % sur vingt ans en 2008 peut, l'année suivante, bénéficier de conditions plus avantageuses auprès d'un concurrent, comme

un taux de 3,70 % sur dix-neuf ans, réalisant dès lors une économie de 23 700 euros.

Nota bene pour les investissements locatifs

Depuis le 1er janvier 2009 et ce jusqu'au 31 décembre 2012, la loi Scellier permet aux investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Celle-ci est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300 000 euros. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, et de 20 % pour ceux réalisés à compter de l'année 2011.

Prêt à Taux Zéro (PTZ), d'Accession Sociale (PAS) ou bien à 1 % logement..., pour être sûr de faire le choix optimal et se donner la chance d'emprunter et de faire baisser le taux d'intérêt global du prêt, il convient de se renseigner auprès de tous les établissements de crédits, de faire jouer la concurrence et surtout de négocier. Selon le dernier baromètre Orpi-Crédoc 35 % des français, contre 25 % en 2009, considèrent les conditions du marché à l'accession comme étant très favorables. Ce chiffre significatif pourrait ainsi marquer le retour certain de la clientèle sur le marché de l'immobilier.

M. C.

Pour obtenir des conseils personnalisés, le particulier peut s'informer auprès des établissements de crédits et assurances, voire consulter les offres comparatives de crédits via Internet ou bien s'adresser par exemple à un conseiller en gestion du patrimoine (CGPI), cabinet de Conseils en Gestion du Patrimoine et Immobilier, sous la responsabilité de Christine Gentili, situé à Ajaccio Diamant II Place Général De Gaulle.

## Quelques idées à retenir

### FINANCEMENT

#### Les taux d'intérêts variables

Les taux variables ont tendance à diminuer. Ils enregistrent des baisses, comprises entre -0,10 % et -0,15 % pour les durées entre sept et vingt ans incluses. Les durées longues restent toutefois stables à 3,90 % sur vingt-cinq ans et 4,20 % sur trente ans pour un taux capé +/- 1.

#### Les taux d'intérêts fixes

Le particulier peut trouver un meilleur taux à 3,48 %, un taux moyen à 3,70 % et enfin un taux maximum à 4,30 %. Actuellement, les taux du marché correspondent à 3,70 % en moyenne sur quinze ans et à 3,85 % sur vingt ans.

### FISCALITE

#### Le Pass-foncier

Le régime fiscal des logements construits et acquis neufs dans le cadre du dispositif Pass-foncier permet d'abaisser les plafonds des ressources des primo-accédants candidats. Pour les opérations engagées à compter du 1er janvier 2010, de nouveaux plafonds de prix de vente ou de construction sont applicables.

#### Le dispositif Scellier

Depuis 2009, il permet aux investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, pour le louer à un locataire qui en fait sa résidence principale, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % sur 9 ans (37 % sur 15 ans) pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et de 20 % pour ceux réalisés à compter de l'année 2011.

#### Le dispositif Borloo

Il est accessible à ceux qui achètent un logement neuf, dans le but de le louer à un locataire qui en fait sa résidence principale, depuis 2006. La déduction fiscale est de 50 % par rapport au montant investi sur une durée de 9 ans. Pour cela, l'investisseur doit veiller à ce que le loyer ne dépasse pas le plafond par m<sup>2</sup> et à ne pas déplacer un plafond de ressources.

#### Le dispositif Robien

Ce dispositif, entré en vigueur en 2003 est réformé depuis 2006. Il est accessible à ceux qui achètent un bien neuf pour le louer en résidence principale, durant 9 ans minimum. Le propriétaire peut minorer ses revenus imposables par une déduction atteignant 50 % de l'investissement.

### REPERES DE TAUX

Le meilleur taux s'obtient auprès des banques. Mais il est préférable de faire jouer la concurrence. L'intéressé peut au préalable se renseigner via Internet, où certains sites (parmi lesquels [www.banque-taux.com](http://www.banque-taux.com) ou [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)) donnent une liste comparative des meilleurs taux. De plus, un Conseiller en Gestion du Patrimoine ou un courtier de crédits, est en mesure de négocier, pour vous, auprès des banques.

Investir en loi Scellier sur Ajaccio, c'est enfin possible avec ALTUS Invest !

Investir à AJACCIO

N° Tél. 04 95 50 07 18

Programmes immobiliers neufs sur Ajaccio



### Loi Scellier en Bref

- ▶ Défiscalisation immobilière
- ▶ Réduction d'impôts pendant 9 à 15 ans
- ▶ Jusqu'à 111 000 € d'économies d'impôts.
- ▶ A partir de 100 € / mois sans apport

### Les + d'Altus Invest

- ▶ Programmes immobiliers neufs sur Ajaccio
- ▶ Emplacements privilégiés
- ▶ Forte demande locative
- ▶ Prix Promoteur, le conseil en plus



ALTUS INVEST

ESPACE FINANCE  
Rte de Mezzavia  
20090 Ajaccio  
Tél. : 04 95 50 07 18  
Fax : 04 95 50 07 76

**www.secic.fr** LOCATION

**LA GESTION DE VOTRE BIEN LES ENGAGEMENTS DE NOTRE AGENCE**

1. La garantie du juste Loyer (Basée sur une connaissance précise du marché local, et qui vous permettra de louer rapidement votre bien)
2. Des outils de communication très étendus (Panneaux, presses, Internet, réseaux FNAIM...)
3. Analyse rigoureuse des différents candidats locataires (Constitution de dossier de candidature et étude de solvabilité)
4. Rédaction des contrats de location garantissant l'intérêt de chacune des parties (Parfaite connaissance du droit de l'immobilier et des différents baux : locations meublées, vides... à l'entrée et à la sortie)
6. « Le contrat de la tranquillité » (L'agence se chargera de tous les rapports avec les locataires, procédera aux augmentations légales des loyers et pourra vous représenter auprès de votre syndicat de copropriété, donner les congés...)
7. L'assurance de garantie des loyers et détériorations (Garantie contre tout défaut de paiement du loyer du locataire et détérioration)
8. Aide pour la déclaration de vos revenus fiscaux (Nous vous fournirons tous les renseignements nécessaires pour remplir vos déclarations au mieux de vos intérêts)
9. Déduction des frais de gestion et de garantie des loyers, de vos revenus Fonciers (Art 31 du Code Général des Impôts)
10. Une équipe dynamique à l'écoute de vos besoins (Le personnel du service Gestion répondra avec le plus grand soin à toutes vos interrogations)

**EN NOUS CHOISSANT VOUS FAITES CONFIANCE A DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

**SECIC IMMOBILIER 04 95 51 00 02**

**SARL VIVIFI - 34, Cours Napoléon 20000 AJACCIO - Fax : 04 95 51 01 44**

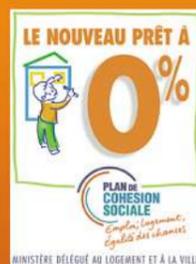
# Souriez

vous pouvez enfin  
être propriétaire

02/2010 - N08041 - Édité par CrédiAgricole S.A. - 91-93, bd Pasteur, 75015 Paris - Capital social : 6 958 739 811 € - 784 408 416 RCS Paris. PROVIDENCE



Financez jusqu'à 100 %  
votre logement et profitez  
du **Nouveau Prêt à 0%**.



[www.HeureuxProprietaire.com](http://www.HeureuxProprietaire.com)

**CA**  
**CORSE**  
BANQUE ET ASSURANCES  
[www.ca-corse.fr](http://www.ca-corse.fr)

Financement jusqu'à 100 % : hors frais garantie et frais de notaire. Selon la réglementation du Nouveau Prêt à 0% en vigueur au 01/01/10. Offres soumises à condition. Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, 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.



**DROIT AU BAIL**  
**RUE LUCE DE CASABIANCA**  
Réserve et mezzanine, belle vitrine, petit loyer. .... 27 500 €  
**AGENCE DU CAP : 04.95.31.59.68**  
ou 06.14.11.49.30



**PATRIMONIO**  
Maison construite en 1981 et située au cœur d'un des villages les plus connus proche de Saint-Florent. Elle est composée de 2 appartements communicants ou pas au choix en parfait état. Une place de parking est attribuée à cette maison. .... 259.700 €  
**SYNDICAP TRANSACTION**  
04.95.46.82.49



Cette jolie maison en pierre avec son toit en lauzes se trouve à 2 minutes de FOLELLI. Elle est en parfait état et a beaucoup de caractère. Aucun travaux donc à prévoir. Terrain arboré très agréable. .... 364.000 €  
**SYNDICAP TRANSACTION :**  
04.95.46.82.49

**GHISONACCIA-MIGNATAJA**



Maison individuelle + T2 170 m². Idéal investissement locatif, trois F2 comprenant un salon, un coin cuisine équipée, une salle d'eau, un W.C. indépendant, une chambre, une terrasse. Piscine sécurisée 5 X 11 m, le tout sur un terrain de 2.561m². .... 450.000 €  
**AXE IMMOBILIER : 04.95.33.37.45**



**Villa T5**  
Située à MIOMO cette maison tradi. est bâtie sur un terrain d'environ 2.000 m² remarquablement entretenu. D'une surface hab. de 200 m² plus un studio indé. de 45 m² elle vous offrira un confort et une tranquillité absolus. .... 599.000 €  
**JADE IMMOBILIER :**  
Tél : 04.95.36.56.04  
WWW.JADEIMMOBILIER.FR



**SANTA SEVERA**  
Appartements du T1 au T4  
A partir de 84.000 € FAI  
Belles prestations, terrasse, vue mer, jardins privatifs.  
**AXE IMMOBILIER : 04.95.33.37.45**



**SANTA MARIA DI LOTTA**  
4 terrains, très belle exposition, viabilisés, lots de 1.000 m² à 1.100 m², plats et facile à construire 168 m².  
**AGENCE DU CAP : 04.95.31.59.68**  
ou 06.14.11.49.30



**HAUTEURS PIETRANERA**  
Magnifique F4; entièrement refait à neuf. Belles pres. : grand balcon vue mer, terrasse, buanderie, cuisine aménagée et garage. .... 265.000 €  
**AGENCE DU CAP : 04.95.31.59.68**  
ou 06.14.11.49.30



**CASSETTE**  
Villa individuelle de 200 m² environ, au calme, comprenant une pièce de vie conviviale avec cheminée, cuisine équipée, 4 chambres, 2 salles de bains, solarium, garage.  
Terrain 1.444 m². A 7 km de Folelli.  
..... 315 000 €  
**CASINCA IMMOBILIER :**  
04.95.36.80.00



**BASTIA SUD**  
Résidence « Le Panoramic » bel appartement F4 rénové cuisine équipée double vitrage cave parking dernier étage avec ascenseur vue panoramique.  
..... 232.000 €  
**CORSE AVENIR IMMOBILIER :**  
Tél : 04.95.30.57.30



**MOROSAGLIA**  
Belle maison individuelle F4 sur 2 niveaux avec garage sur un terrain clos et arboré de 900 m² en plein cœur du village, superbe vue, belles prestations. .... 250.000 €. A visiter!  
**CORSE AVENIR IMMOBILIER :**  
Tel : 04.95.30.57/30



**FOLELLI**  
Appartement F2 dans résidence récente, cuisine aménagée, cave et parking, pour investissement locatif loué 500 €/mois. .... 110.000 €  
**AZUR IMMOBILIER : 04.95.58.32.52**



**BIGUGLIA**  
Spacieux et bel F2 neuf, aménagement handicapé, avec jardin clos dans résidence récente. .... 130.000 €  
**PHENIX IMMOBILIER :**  
04.95.34.00.35



**BASTIA**  
Dans résidence tranquille près des commerces coquet et fonctionnel F3 vue mer cuisine équipée placards cave et parking. .... 149.000 €  
**PHENIX IMMOBILIER :**  
04.95.34.00.35.



**EXCLUSIVITE PRE-COMMERCIALISATION LE DIAMANT BLEU**  
Unique sur Bastia, résidence luxueuse dans un cadre de rêve, offrant une vue somptueuse. Emplacement idéal à proximité du port de Toga et des commodités. La piscine s'ouvre sur la mer et les terrasses privatives avec cuisines d'extérieur apportent la touche finale. Les appartements, du T2 à la villa sur toit et duplex, sont climatisés (pompe à chaleur) et de très grand standing. Garage pour les deux véhicules.  
**JADE IMMOBILIER :**  
TEL : 04.95.36.56.04  
www.jadeimmobilier.fr



**SUR LES HAUTEURS DE CAGNANO Cap Corse**  
Maison à rénover entièrement avec une belle vue mer et un petit jardin de 100 m² env. .... 60.000 €  
**SYNDICAP TRANSACTION :**  
04.95.46.82.49



**VILLE DI PIETRABUGNO**  
Dans la somptueuse résidence "Les terrasses du Belvédère" sur les hauteurs de Bastia, T4 de 100 m² surplombant la mer et la ville de Bastia. Matériaux haut de gamme pour cet appartement en étage élevé. 28 m² de terrasses. Parquet chêne massif, luminaires Grossmann, climatisation de toutes les pièces, cuisine Smith. Parking et Garage.  
**BIEN RARE A LA VENTE.**  
..... 435.000 €  
**JADE IMMOBILIER :**  
TEL : 04.95.36.56.04  
www.jadeimmobilier.fr



**VESCOVALO Angiolasca**  
Villa F4 avec garage, cheminée, cuisine aménagée, terrain de 927 m² clôturé dans petit lotissement calme, portail électrique. .... 240.000 €  
**AZUR IMMOBILIER : 04.95.58.32.52**



**LUCCIANA**  
villa F4 sur 1225m² de terrain, climatisée cheminée, cuisine aménagée, proche collège. .... 290.000 €  
**AZUR IMMOBILIER 04.95.58.32.52**



**TOGA**  
Agréable appartement de type F4 avec cave et parking dans un cadre de verdure. cuisine équipée nbx rangements. sans aucun vis à vis.  
..... 221.500 €  
**PHENIX IMMOBILIER :**  
04.95.34.00.35.



**BASTIA RUE NAPOLEON**  
Vente d'un droit au bail d'une très belle boutique d'environ 35 m², loyer 450 €/mois. .... 67.200 €  
**FONTANICCIA IMMOBILIER :**  
04.95.31.95.92  
fontaniccia.com



**CAP CORSE**  
Dans une petite marine, terrain constructible de 1.952 m², avec jolie vue mer, viabilité proche. Réf : 956 156.160 €  
**Immobilier Sant'Andria**  
Tél. : 04.95.37.00.89



**VALLECALLE**  
Grande maison de village à finir de rénover, 12 pièces avec caves et combles, idéal pour chambres d'hôtes. Réf : 1018.. 296.800 €  
**Immobilier Sant'Andria**  
Tél. : 04.95.37.00.89



**SAINT-FLORENT, 500 M DU CENTRE**  
Appartement 2 pièces + mezzanine avec belle terrasse vue sur la mer, possibilité garage. Réf : 959 225.000 €  
**Immobilier Sant'Andria**  
Tél. : 04.95.37.00.89



**PIETRANERA**  
Rare ! Maison de Village F4/F5 de 125 m² hab entièrement rénovée avec goût avec superbe cuisine équipée 2 sdb prestations de qualité terrasse à voir absolument. .... 315 000 €  
**CORSE AVENIR IMMOBILIER :**  
Tél : 04-95-30-57-30



**MORIANI (commune de SAN NICOLA)**  
Coquette mini-villa (jumelée) rénovée récemment de type 3 p., séjour avec kitchenette équip., s. d'eau et à l'étage 2 chambres, terr. couverte, dans résidence avec piscine à quelques minutes du centre de Moriani et de la plage. Réf. : 1162 Prix : 115.000 €  
**Agence TYRHENIA IMMOBILIER :**  
Tél. : 04.95.38.42.69



**CERVIONE/PRUNETE**  
Joli duplex, vue mer, ent. équipé, cabine + chambre/mezzanine, parfait état, poss. location estivale, dans rési. avec piscine/tennis, plage. Réf. : 1106 Prix : 96.450 €  
**Agence TYRHENIA IMMOBILIER :**  
Tél. : 04.95.38.42.69



**MORIANI PLAGES STUDIO/CABINE,**  
pied dans l'eau, 4/5 couchages, possibilité location estivale – Dans Rési. de standing avec Piscine et Tennis, proche toutes commodités. Réf. : 1127 Prix : 87.000 €  
**Agence TYRHENIA IMMOBILIER :**  
Tél. : 04.95.38.42.69



**RÉSIDENCE DE MONTESORO**  
Appartement de type F3 en étage élevé avec asc., belle vue dégagée, cui. équipée composé d'une entrée, un séjour, 2 cham., une s. de bains, place de park. et une cave... 149 000€  
**KALLISTE TRANSACTION : 04.95.32.86.55**



**BOULEVARD PAOLI**  
Dans bel immeuble ancien, ravalements de la façade et de la cage d'escalier effectués, spacieux F4 ent. refait à neuf.  
..... Prix : 315.000€  
**KALLISTE TRANSACTION : 04.95.32.86.55**



**LES TERRASSES DE FONTANONE**  
Sur les hauteurs de Bastia, grand appartement d'environ 128 m² avec terrasse d'env. 34 m² et véranda, calme, lumineux, superbe vue mer, 2 places de parking. .... Prix : 383.500€  
**KALLISTE TRANSACTION 04.95.32.86.55**



**BASTIA CENTRE RARE VENTE DES MURS**  
Un local d'environ 40 m², joliment rénové, actuellement petite restauration, vitrine + rideau électrique, terrasse, bel emplacement.  
..... 124.200 €  
**FONTANICCIA IMMOBILIER :**  
04 95 31 95 92  
fontaniccia.com



**BASTIA QUARTIER VIEUX PORT**  
Deux appartements sur le même palier très bel F4 + studio, entièrement rénovés 93 m² + 25 m², chauffage central, double vitrage, hauts plafonds, à visiter sans faute. .... 290 000 € LES DEUX.  
**FONTANICCIA IMMOBILIER :**  
04 95 31 95 92  
fontaniccia.com