



## SPÉCIAL IMMOBILIER



# Corse : l'île de rentabilité ?

Entre mer et montagne, au cœur des villages pittoresques, d'un littoral à couper le souffle, la Corse est l'écrin naturel de demeures aussi luxueuses que convoitées... mais à quel prix ?

**E** ntre longues plages de sable fin et criques aux eaux turquoises, côtes escarpées et montagnes spectaculaires, l'île de Beauté reste une destination privilégiée pour acquérir un bien. «*Nous avons la chance de posséder un environnement très préservé, avec très peu de littoral bâti*», note Claudia Mura, directrice de **Barnes** Corse, spécialiste de l'immobilier de prestige. Demeure de

maître en Balagne, ancienne bergerie ou superbe villa «les pieds dans l'eau» dans l'extrême sud, autour de Porto-Vecchio... pour dénicher sa villa de rêve sur cette île qui ne compte qu'un peu plus de 300.000 habitants, il faut se montrer patient, car l'offre est limitée. «*La résidence secondaire du bord de mer est ancrée dans la culture locale. Mais les biens sont rares. La Corse est un marché de vendeurs*», analyse l'experte. Les domaines

privés (territoires clos et gardiennés) tels que Cala Rossa ou Sperone existent depuis longtemps, le marché du prestige se développant depuis 20 ans en Corse. «*Il a décollé rapidement après 2004-2005. Après une année 2011 faste, la demande sur les propriétés de moins de 2,5 M€ a marqué le pas. En revanche, au-delà de 2,5 M€, les biens d'exception sont toujours aussi recherchés*», observe Claudia Mura. La belle propriété



**«LA CORSE EST UN MARCHÉ DE VENDEURS».**

Claudia Mura,  
directrice de Barnes Corse

avec accès direct à la mer est donc de plus en plus difficile à dénicher.

### Un marché de millionnaires

Sur l'île de Beauté, l'offre de prestige se divise en trois segments de prix correspondant à autant de profils d'acquéreurs fortunés. «*Les biens inférieurs à 1,3 M€ peuvent intéresser une clientèle d'expatriés ou d'étrangers pour une résidence secondaire ou un placement locatif, souvent les deux. Jusqu'à 2,5 M€, l'offre capte en majorité des couples français, de région parisienne. Au-delà, la clientèle se compose de grandes fortunes européennes, Britanniques, Français, Belges ou Suisses*

### Pépites du littoral

**PRIX : 3,5 M€**



En Balagne en Haute-Corse, au pied du massif du Monte Cinto, entre l'île-Rousse et Calvi, dans un domaine privé, **villa d'architecte posée au bord de l'eau de 300 m<sup>2</sup>**, avec un superbe terrain arboré de 3.400 m<sup>2</sup>.

**PRIX : entre 1,5 et 2,5 M€**



Sur les hauteurs de la baie de Canella, **propriété d'exception** présentant un terrain de 2 ha arboré, avec piscine et **pool house**, une bergerie et une villa. **Maison d'environ 160 m<sup>2</sup>** ; bergerie aménagée de 40 m<sup>2</sup>.

**PRIX : moins de 6 M€**



Dans le domaine de Sperone à Bonifacio, **villa en red cedar de 350 m<sup>2</sup>**, sur terrain paysager de 3.700 m<sup>2</sup>, à deux pas du club-house de golf international. Terrasses avec vue mer panoramique, piscine et **pool house**.



de plus de 50 ans, à la recherche d'une résidence de villégiature familiale, propice à l'intimité. Ces acheteurs viennent très souvent en Corse et ne font pas de locaux», explique Claudia Mura. Conséquence de la baisse des ventes des biens de moins de 2,5 M€ en 2012-2013, les prix sur ce type de propriété se sont réajustés cette année, redonnant un peu de souffle au marché. Ainsi, pour une demeure de luxe de 180 à 200 m<sup>2</sup> minimum, il faut compter en moyenne «entre 6.000 et 10.000 €/m<sup>2</sup> bâti, jusqu'à 20.000 €/m<sup>2</sup> pour le bâti exceptionnel, les "pieds dans l'eau" ou le très bel emplacement panoramique en domaine», indique la directrice de Barnes Corse. Le prix du terrain constructible ? 115 €/m<sup>2</sup> en Corse Sud, un prix qui reste encore raisonnable par rapport aux moyennes de l'Hexagone.

## Trois secteurs prisés

Les villas de prestige se concentrent autour de trois côtes aux paysages grandioses. Le *must* ? L'extrême sud, de Bonifacio à Porto-Vecchio, abritant de splendides demeures, plutôt récentes, situées au sein des domaines privés les plus cotés. Le nord ensuite, de Calvi à l'Île-Rousse, où le littoral offre des vues époustouflantes. Enfin, l'ouest, autour d'Ajaccio, de Porticcio et de la route des Sanguinaires. Dans l'ancien, les maisons corses en pierre et les paliers (étables typiques) séduisent, mais restent ultra-rares. Sur les trois secteurs, les terrains s'étendent de



## Frédéric Olivier (Propriétés Corses Sotheby's) : «La demande se concentre sur l'extrême sud»

### Quelles sont les spécificités de l'immobilier de luxe corse ?

**Frédéric Olivier** : Il se concentre sur 3 bassins majeurs l'extrême sud (Porto-Vecchio, Bonifacio), le golfe d'Ajaccio et la Balagne avec Calvi et l'Île-Rousse. Comme c'est une marche de résidences secondaires à 99%, les clients prennent leur temps. Il m'est arrivé de vendre à des personnes qui cherchaient depuis 5 ans. La demande est dynamique et l'offre fluctue. Malgré un grand nombre de résidences secondaires, la Corse reste un petit marché.

### Où l'offre est-elle la plus importante ?

**FO** : Sans conteste,

sur l'extrême sud. Non seulement la zone possède une côte superbe, mais on y trouve de nombreux domaines privés, beaucoup plus que dans les autres micro-régions. Par conséquent, la demande s'y concentre également.

### À quels prix partent les plus belles villas ?

**FO** : Je distingue 3 tranches. Les biens entre 1 et 2 M€, ceux entre 2 et 4 M€, puis ceux à plus de 4 M€ et jusqu'à 10 ou 20 M€, mais cela reste exceptionnel. Le marché n'est pas là. La demande a été soutenue cette année dans la tranche inférieure, dont les prix se sont réajustés par

rapport à l'an dernier.

### Quels types de biens de prestige sont recherchés ?

**FO** : L'essentiel de la demande s'oriente vers les domaines privés. On y recherche une maison de 250 à 350 m<sup>2</sup>, avec vue et accès mer. En majorité, les biens ont une quinzaine d'années, mais sur les premiers domaines, les demeures peuvent avoir entre 25 et 40 ans. Les terrains sont à taille humaine, entre 1 500 et 2 200 m<sup>2</sup>. On peut monter à 5 000 m<sup>2</sup> dans les domaines privés les plus récents, voire à plusieurs hectares sur les propriétés les plus importantes.



**Frédéric Olivier**, directeur de l'agence Propriétés Corses Sotheby's International Realty

### Quel est le profil des acquéreurs de ces villas de rêve ?

**FO** : Nous avons affaire à des capitaines d'industrie, des dirigeants de la finance, des chefs d'entreprise. Environ 70 à 80% de la clientèle est française. Ensuite, nous avons également des clients anglais, italiens, belges.

**LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN CORSE ? 3.016 €/M<sup>2</sup> (-2,2%) POUR UN APPARTEMENT, 2.981 €/M<sup>2</sup> (-6,1%) POUR UNE MAISON.**

Source FNAIM, juin 2014

2.000 à 5.000/m<sup>2</sup>, et jusqu'à plusieurs hectares hors domaine. «Sur celui de Cala Rossa, un bien reste entre les mêmes mains 15 ans en moyenne», indique Claudia

Mura. Difficile donc de dégoter la vue imprenable sur la mer et l'accès à pied à la place privée... mais pas impossible.

● Hélène Lepelletier