

SESSIONI URDINARIA DI U 2025

RIUNIONI DI U 3 Dicembri di u 2025

N° 2025-M4-20

**QUISTIONI URALI DIPUSITATA DA Pauline Santelli à nome di u gruppu
“Chjama à l’unità”**

Ughjettu : Lutte contre la fraude aux baux étudiants

Monsieur le conseiller exécutif en charge du logement,

Dans de nombreuses zones touristiques le marché locatif connaît une pression sans précédent. L’essor des locations saisonnières alimenté par des plateformes comme Airbnb ainsi que la rareté de l’offre locative entraînent des difficultés pour les habitants à se loger à l’année.

Même si certaines nouvelles dispositions permises par la loi Echaniz-Le Meure ont démontré un impact positif sur l’accès au logement, un phénomène est toujours largement sous-estimé. C’est celui de la fraude au bail étudiant.

La loi ALUR a introduit en 2014 la possibilité de conclure des baux locatifs entre un bailleur et un locataire justifiant d’une inscription dans un établissement d’études supérieures pour une durée minimale de neuf mois. Ce contrat est normalement destiné à répondre aux besoins des étudiants qui ne louent un logement que pendant l’année universitaire.

Or, le bail étudiant est aujourd’hui utilisé de manière abusive et détournée. En effet, au sein de communes ne comptant peu d’établissement d’enseignement supérieur, de nombreux contrats étudiants sont conclus avec des locataires non-étudiants.

Certains propriétaires concluent donc un bail court pour proposer leur logement en meublé touristique dès le mois de mai jusqu'au mois de septembre à un tarif bien plus élevé. Ce stratagème permet d'écarter la durée minimale légale d'un an pour un meublé ou de trois ans pour un logement vide, privant ainsi le locataire de la stabilité que la loi entend lui garantir.

Les conséquences de cette fraude sont graves : perte de logements à l'année pour les habitants permanents ou encore précarisation des locataires qui doivent chercher un nouveau logement en pleine saison touristique.

Le droit ne comporte pas de mécanisme suffisamment efficace pour prévenir et sanctionner ce détournement. Les sanctions actuelles pour expulsion illégale ou manquement contractuel ne couvrent pas spécifiquement ce type d'abus et les recours des locataires sont souvent longs et coûteux.

Plusieurs pistes pourraient être considérées comme :

- la création d'un registre obligatoire des baux étudiants, permettant à la Collectivité de Corse, aux communes et à l'administration fiscale de détecter les fraudes
- la création d'un zonage spécifique dans les différents documents d'urbanisme et tout particulièrement le PADDUC
- la sanction des abus par des amendes administratives significatives, l'interdiction de location touristique sur le bien concerné et l'obligation d'indemniser le locataire en cas de faute
- la facilitation des recours des victimes en permettant la requalification judiciaire rapide du bail et le maintien dans les lieux
- ou encore la création d'un délit d'entrave au droit au logement, sanctionnant toute manœuvre frauduleuse visant à priver une personne de son logement en violation des dispositions légales.

Bien consciente que cette problématique et les précédentes propositions demandent une collaboration avec l'Etat et les communes, comment la Collectivité de Corse entend, à son échelle, protéger les corses contraints de quitter leur logement à l'approche de la saison touristique chaque année ?

Je vous remercie.