

AVISU DI L'ASSEMBLEA DI A GIUVENTÙ 2026-03

Rilativu à u

Rapport d'information relatif au cahier des charges anti-spéculation pour l'attribution des logements en primo-accession de l'Office foncier de la Corse.

VU la lettre de saisine du 10 Avril 2026 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse sollicite l'avis de l'Assemblea di a Ghjuventù di a Corsica sur le rapport susmentionné,

CONSIDÉRANT l'article 30 du règlement intérieur de l'Assemblea di a Ghjuventù di a Corsica qui prévoit que « *Lorsque l'urgence où l'actualité le nécessitent, les commissions organiques peuvent être saisies pour émettre des avis à la demande de la Présidente de l'Assemblée de Corse ou du Président du Conseil exécutif. La Présidente de l'Assemblea di a Ghjuventù désigne à cet effet les commissions attributaires et précise les modalités selon lesquelles elles produiront leurs avis. Les présidents des commissions concernées en rendent compte à la prochaine réunion de la commission permanente ou de l'assemblée plénière* »,

CONSIDÉRANT la décision de Madame la Présidente de l'Assemblée de Corse, Présidente de l'Assemblea di a Ghjuventù, de saisir la commission organique « *Suciali, Educazioni è Furmazioni* » afin de produire un avis sur le sujet,

Cumissioni, « Suciali, Educazioni è Furmazioni » addunita in reunione u 16 di aprile di u 2026,

prununzia l'avisu chì seguita :

CONSIDÉRANT la tension foncière et immobilière structurelle que connaît la Corse, avec un prix au m² de 31% supérieur à la moyenne nationale et un parc de résidences secondaires représentant près de 40% du parc immobilier insulaire;

CONSIDÉRANT que les jeunes ménages corses et les primo-accédant sont structurellement exclus du marché libre de l'accession à la propriété;

CONSIDÉRANT que les leviers d'actions publiques disponibles à l'échelle d'une collectivité territoriale sur le marché immobilier sont limités par le cadre législatif national;

SALUE la mise en place de clauses anti-spéculatives robustes - *Obligation de résidence principale, interdiction de revente pendant 15 ans et absence de plus-value* - intégrées dans les actes notariés et juridiquement validées sans objection par le contrôle de légalité préfectoral;

SALUE le système d'attribution par critères et par points comme une méthode juste, équitable et transparente, permettant un ciblage précis des bénéficiaires selon des critères sociaux et territoriaux objectifs;

SALUE le renforcement du rôle de l'Office Foncier de la Corse comme outil stratégique de maîtrise foncière et de régulation au service des ménages corses;

SALUE la sécurisation juridique du dispositif, fruit d'un travail concerté sur plusieurs années et d'un dialogue institutionnel avec l'Etat ayant abouti à la levée de l'ensemble des réserves préfectorales;

QUESTIONNE le nombre de logement réellement concernés par ce dispositif, le rapport ne donnant aucun objectif chiffré de production prévue ou actuelle, rendant difficile l'évaluation de son impact réel à l'échelle de l'île

QUESTIONNE les modalités de contrôle de la mise en oeuvre sur le long terme, notamment la capacité des autorités compétentes à vérifier effectivement que les acquéreurs occupent leur bien en résidence principale pendant 15 ans et qu'aucune location non-autorisée n'est pratiquée;

INTERROGE la pertinence des délais de construction imposés - *18 mois pour démarrer les travaux et 24 mois pour les achever* - au regard des réalités, notamment la longueur des délais d'instruction des permis de construire et la tension sur les entreprises du BTP, qui pourraient mettre des acquéreurs de bonne foi en situation de défaut;

SOULIGNE la présence d'une incohérence rédactionnelle entre le formulaire "*Candidatura d'accessione à a pruprietà*", qui mentionne les grand-parents comme lien intergénérationnel possible, et le règlement qui définit strictement le terme "parent" comme la mère ou le père uniquement, ce qui pourrait induire des candidats en erreur ou amener à des contestations de la part des candidats;

ALERTE sur l'absence de régulation du marché immobilier dans son ensemble, ce dispositif ne s'appliquant qu'aux terrains portés par l'OFC et ne traitant pas la question des résidences secondaires, des meublés touristiques ou des prix du marché libre.

ALERTE sur la complexité du dispositif et les fragilités juridiques potentielles autour du critère territorial, susceptibles de fragiliser son effectivité dans la durée ;

RÉAFFIRME la nécessité de voir émerger, à terme, un véritable statut de résident, permettant de reconnaître juridiquement l'attachement durable au territoire et de renforcer l'effectivité des politiques de protection du foncier et de l'accès au logement.

Le rapport a été adopté à l'unanimité avec un avis **FAVORABLE** par la commission. Celui-ci reflète un consensus plein et entier en faveur du cahier des charges anti-spéculation, saluant la robustesse juridique du dispositif et la qualité du travail collectif mené. La commission appelle néanmoins à une vigilance soutenue sur les moyens de contrôle et réaffirme la nécessité d'aller plus loin, à terme, vers une régulation structurelle du marché immobilier insulaire.

Lara MARCELLINI
Présidente de la commission « Suciiali, Educazioni è Furmazioni »