

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 10 OCTOBRE 2022

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**AVISU DI L'ASSEMBLEA DI CORSICA NANT'À
MUDULAZIONE DI L'INDICE DI REFERENZA DI
L'AFFITTI IN CORSICA**

**AVIS DE L'ASSEMBLÉE DE CORSE SUR LA MODULATION
DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS EN CORSE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission de l'Education, de la Culture, de la Cohésion Sociale
et des Enjeux Sociétaux

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La loi « pouvoir d'achat » du 16 août 2022, destinée à lutter contre les effets de l'inflation, plafonne l'indexation des loyers par le blocage pendant un an de l'IRL (Indice de référence des loyers). La loi prévoit une évolution limitée sur un an à 3,5 % (variation entre le troisième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2023).

L'article 12 de la loi dispose que le préfet de Corse peut, par arrêté et après consultation pour avis de l'assemblée de Corse, moduler, dans la limite de 1,5 point de pourcentage, la variation en glissement annuel de l'IRL pendant la même période.

Cette disposition a été introduite par amendement porté par M. le Député Michel Castellani.

Par cet amendement, M. Castellani a demandé à ce que le blocage des loyers soit modulé, en pratique à la baisse, afin de mieux protéger la Corse, souvent présentée comme la région la plus pauvre de France, frappée par un coût de la vie plus élevé que sur le continent et un taux de pauvreté conséquent. Il permettrait, en outre, une adaptation selon les caractéristiques du parc de logement : souvent insuffisant avec un niveau élevé des loyers.

Un arrêté du ministre chargé de la Transition écologique publié vendredi dernier, le 23 septembre, précise les critères permettant cette modulation.

Le projet d'arrêté préfectoral joint en annexe, au regard des valeurs constatées pour la Corse pour l'ensemble des indicateurs retenus, considérant les difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel, propose de fixer la variation maximale en glissement annuel de l'indice de référence des loyers à 2 % pour la Corse entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, ceci en application de la modulation possible actée par la loi et justifiée par les critères fixés par arrêté ministériel.

Il s'agit d'une mesure spécifique, bienvenue pour les ménages insulaires qui subissent plus que les autres l'inflation sur le prix des carburants, de l'énergie et des denrées alimentaires.

Pour autant, il nous engage à poursuivre la réflexion sur la problématique complexe de l'accès au logement en Corse.

Pour rappel, le nouveau règlement d'aides au logement et à l'habitat, « Una casa per tutti, una casa per ognunu » adopté par l'Assemblée de Corse par la délibération n° 19/438 AC du 27 septembre 2019, puis modifié par délibération n° 21/081 AC du 30 avril 2021 avait pris en compte cette problématique avec pour objectifs d'apporter

une réponse politique forte à trois enjeux essentiels :

- La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès au foncier et au logement ;
- La paupérisation d'une part importante des insulaires ;
- Les inégalités territoriales importantes entre le littoral et l'intérieur de l'île.

A cet égard, le « Rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers », rédigé par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de la Corse, et présenté par le Président du Conseil exécutif et le Président de l'AUE lors de la session de l'Assemblée de Corse des 25 et 26 juillet 2019, est un jalon important dans la mobilisation et dans l'action de la Collectivité de Corse dans le domaine de l'accès au foncier et au logement.

La question du logement est en effet une préoccupation majeure pour tous, dans la mesure où les citoyens lui consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ce pourcentage pouvant atteindre 40 % lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes dans le parc privé.

Les tendances lourdes confirmées par l'INSEE en 2015, remises à jour en 2018 par la DREAL, nous indiquent le lien naturel entre évolution démographique et évolution du parc immobilier. A l'horizon 2030, la Corse compterait en effet 46 000 ménages de plus qu'en 2009. Si ces tendances se maintenaient, cela nécessiterait la construction de 70 000 nouveaux logements d'ici à 2030, soit 3 300 logements par an, dont au moins 40 000 logements en résidences principales.

La DREAL a souhaité axer sa réflexion sur la définition d'un parc idéal de logements sociaux d'ici à 2030 et conclut à la nécessité de construire, selon les différents scénarii, entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux, en complément des 2 000 logements à réhabiliter. Les enjeux sont donc importants, et cette mesure législative vient interroger nos capacités à y répondre.

Considérant ce qui précède, il est prévu que cette modulation induite par la présente loi soit opérée après consultation pour avis de l'Assemblée de Corse.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.