

RQO-2025/01/016

**REPONSE DE JULIEN PAOLINI**

Madame la présidente, mesdames et messieurs les conseillères et conseillers à l'Assemblée de Corse, chers conseillers, merci pour votre question. Tout d'abord, qui me permet de faire un petit retour sur le colloque qui s'est tenu le 14 mars dernier concernant la thématique de logement et qui a regroupé l'ensemble des acteurs qui s'intéressent à cette question sur le territoire.

En effet, vous avez raison, la situation actuelle en matière de logement peut être qualifiée d'alarmante, voire à bien des égards d'inacceptable. Cette situation, vous l'avez dit, elle interdit à une grande partie de la population de pouvoir se loger à des prêts abordables, tant en location qu'en accession à la propriété. Mais cette situation, elle effrite aussi le lien dont vous avez parlé, indéfectible, entre la terre et son peuple.

Et cette situation, elle est objectivée par un certain nombre de données qui démontrent aujourd'hui, et qui sont partagées par les élus, mais aussi par un certain nombre d'institutions, que ce soit les services de l'Etat, l'INSEE, les instituts propres à la collectivité de Corse, à ces agences et offices, qui montrent qu'une grande partie de la population résidente, notamment la plus fragile, ne parvient plus à se loger dignement. Alors ces difficultés d'accès au logement, elles sont caractérisées par plusieurs facteurs, vous en avez évoqué certains, permettez-moi de revenir dessus en quelques chiffres. Le manque de logement disponible.

Un manque de logement disponible, malgré une production très importante de logements. On avait eu l'occasion d'en parler lors de l'examen du PADUC. 44.600 logements ont été produits depuis 2010.

Alors que la population, qui en effet, connaît une croissance démographique importante, n'a augmenté que de 36.000 habitants. Donc 45.000 logements créés, quasiment, pour une augmentation de 38.000 habitants. Rien que ce chiffre, il prouve bien que ce n'est pas l'augmentation massive de l'offre, donc la construction à tout craindre, qui permettra de réguler les prix du marché.

On pourrait construire de la pleine d'allées jusqu'aux montées d'or, que je crois que ça ne suffirait pas à faire diminuer les prix, tant notre territoire est attractif et que les mécanismes de spéculation jouent à plein. Autre chiffre qui traduit cette situation, le taux élevé de résidence secondaire. On connaît le chiffre, environ 37% de résidence secondaire, si je le compare au parc français de résidence secondaire, il plafonne à 10%.

Donc on est bien au-dessus de ce qu'on connaît dans les autres territoires. On pourrait se dire que c'est des résidences patrimoniales dans les villages, etc. Pas du tout.

En 20 ans, le nombre de résidences secondaires est abondi de 55% en Corse. Les résidences secondaires, qui ont en grande partie été utilisées comme location saisonnière, et j'en veux pour preuve, l'augmentation du taux de saisonnière qui explose ces dernières années. Aujourd'hui, c'est à peu près 9% du parc de logement global qui est fléché vers de la location saisonnière.

Et bien sûr, une des locations saisonnières qui entraîne quoi ? Une augmentation des prix avec des taux de rentabilité très importants et une diminution de l'offre de logement à l'année, notamment dans les zones touristiques. A cela s'ajoute le manque de logements sociaux, notamment dans les zones urbaines. On en parlera lors de l'examen du schéma de développement urbain durable cet après-midi.

L'augmentation du prix du foncier, bien sûr. Dernière étude de 2019 de l'AUE, 138% d'augmentation du prix du foncier. Quatre fois plus vite en Corse que sur le continent.

Et bien sûr, une accélération de la demande de petits logements avec l'augmentation aussi des modes de vie et des évolutions sociologiques, démographiques, avec plus de familles monoparentales, des jeunes qui s'installent en ménage plus tard. Et depuis 2022, une augmentation des taux d'intérêt et des coûts de la construction qui aggravent encore les phénomènes de difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus précaires et pour les jeunes. Alors ça, c'est pour le constat.

De notre côté, face à ce constat inquiétant, on n'est pas resté les bras croisés, bien au contraire. Et le Conseil exécutif a souhaité apporter une réponse politique au travers d'un système d'aide à l'investissement pour le logement. C'est le fameux règlement logement adopté en 2019 puis modifié en 2021.

On n'a qu'à s'apercevoir. Alors 2019-2021, ça nous permet aujourd'hui de faire un bilan de ces règlements d'aide au logement. C'est ce que vous demandez dans votre question également.

Donc entre 2020 et 2024, la collectivité de Corse a attribué 65 millions d'euros d'aides directes pour le logement. En gros, 13 millions en moyenne par an pour le logement social dans le cadre de conventions d'objectifs et de moyens avec les bailleurs sociaux, le parc communal, 600 logements créés dans les communes, sur l'ensemble du territoire insulaire, l'aide aux primo-accédants sous condition de revenus et également l'aide aux parcs privés, notamment aux opérations publiques d'amélioration de l'habitat. À cela s'ajoutent les actions de l'Office foncier de la Corse et notamment récemment l'adoption d'un cahier des charges pour les logements communaux au profit des résidents ou encore les actions de l'AUE.

Et on aura à examiner cet après-midi une convention AUE, ANA, Etat, intercommunalité pour permettre d'accélérer la rénovation énergétique d'écopropriétés dégradées dans le cadre des fameux dispositifs de pactes territoriaux. Au-delà de ces actions, vous le savez, le logement est au coeur de différentes problématiques, changement climatique, évolution démographique, transition énergétique. Pour toutes ces raisons, on lancera en 2025 un travail pour élaborer un schéma territorial de l'habitat et du logement qui permettra aussi d'accompagner en ingénierie les communes dans leur stratégie logement et les projets d'aménagement, notamment pour tout ce qui est lié à la régulation des meublés de tourisme, puisqu'aujourd'hui les communes disposent d'un panel d'outils pour essayer de réguler ces activités.

Et bien sûr, de nombreuses pistes dans le cadre de la révision du PADUC, qui, je le rappelle, a été engagée en décembre 2024. Parmi les solutions à l'étude, bien sûr, l'encadrement des meublés de tourisme, obligations d'enregistrement, plafonnement de la durée de location, possibilité d'interdire ce type d'hébergement en copropriété. Donc tous ces outils-là sont à la disposition des communes, mais on se propose de les accompagner pour la mise en oeuvre de ces dispositifs.

Également, je dirais l'arme fatale, la possibilité pour les communes, dans leur cadre de leur PLU, de définir des zones dans lesquelles seraient interdites les résidences secondaires et les meublés de tourisme, donc des zones dédiées à la résidence principale qui peuvent être établies dans le cadre des plans locaux d'urbanisme. Et je sais d'ores et déjà que des communes, elles travaillent activement dans leur cadre de leur PLU et on se met à leur disposition pour les accompagner. Mais également, à travers le PADUC, la création d'espaces anti-spéculatifs, la loi Lemaire le permet, pour les communes qui feraient le choix de rester au RNU, au règlement national d'urbanisme, donc sans PLU et sans carte communale, on pourrait instaurer une servitude de résidence principale dans ces communes non dotées de PLU.

Et bien sûr, ces outils réglementaires du PADUC doivent être renforcés. On pourrait, dans le cas du PADUC, c'est une proposition que je vous mets ici sur la table, et merci, monsieur le conseiller, de me permettre de faire cette proposition suite à votre question, intégrer, par exemple, des objectifs quantitatifs en matière de résidence principale et donc, en corollaire, limiter les résidences secondaires qui s'imposeraient en compatibilité dans les documents d'urbanisme. Donc le PADUC pourrait définir, dans chaque commune, un taux maximal de résidence secondaire et un taux maximal de résidence principale.

Charge aux communes de le traduire dans leur PLU dans un deuxième temps. Au-delà des outils du PADUC, je l'avais dit au moment de l'examen de l'analyse du PADUC, pour enrayer la spirale de la spéculation foncière et mobilière, il faudra disposer d'autres outils plus, je dirais, efficaces, notamment un pouvoir législatif et réglementaire conditionnant l'accès au logement à la notion de résident, le statut de résident de 2014 ou, en tout cas, ses déclinaisons, et un pouvoir en matière de fiscalité. Je crois que c'est essentiel de pouvoir disposer du levier fiscal sur le patrimoine, sur l'habitat, par exemple, au travers de l'imposition des plus-values immobilières ou encore sur les résidences spéculatives.

Je termine en disant que la fiscalité sur les meublés de tourisme classés, combinée au crédit d'impôts pour l'investissement en Corse, ont fait un investissement particulièrement rentable et donc attractif pour les investissements extérieurs. On a aujourd'hui des dispositifs fiscaux qui vont à l'encontre de notre projet politique visant à favoriser la résidence principale. Je terminerai, madame la présidente, j'ai dépassé mon temps de parole, sans un véritable statut d'autonomie.

Vous l'avez compris, avec nos armes actuelles, il sera difficile, voire impossible, de combattre à la fois les forces de l'argent, les logiques de rente et les autres pratiques affairistes, voire mafieuses dans ce secteur comme dans d'autres.