

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2026

REUNION DES 20 ET 21 AVRIL 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**RAPORTU D'INFURMAZIONE RILATIVU À U QUATERNU
DI E CARICHE ANTI-SPECULAZIONE PER
L'ATTRIBUZIONE DI L'ALLOGHJI IN PRIMA
ACCESSIONE DI L'UFFIZIU FUNDIARIU DI A CORSICA**

**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**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Corse connaît depuis plusieurs années une **tension foncière et immobilière structurelle**, dont les effets se sont fortement accentués au cours de la dernière décennie.

La rareté du foncier disponible, conjuguée à l'attractivité croissante du territoire, à la pression des résidences secondaires (près de 40 % du parc immobilier insulaire) et à des logiques spéculatives marquées, a entraîné une **hausse rapide et durable des prix du foncier et de l'immobilier**, très supérieure à l'évolution des revenus des ménages corses.

Pour rappel, le prix du marché immobilier s'élève à 3 160 €/m² (soit 31 % au-dessus de la moyenne française) ; ce qui classe la Corse au troisième rang derrière l'île de France (4 630 €/m²) et la PACA (3 530 €/m²), mais au premier rang sur la valeur moyenne des maisons (3 638 €/m²) et au quatrième sur la valeur moyenne des appartements (3 223 €/m²).

Cette situation a des conséquences directes et profondes sur les parcours résidentiels, en particulier pour les **jeunes ménages corses et les primo-accédants**, qui se trouvent de plus en plus exclus du marché libre de l'accession à la propriété, et ce d'autant plus que la Corse est aussi le territoire qui compte le plus faible taux de logements HLM par nombre d'habitants.

Dans de nombreux territoires, y compris hors des grands pôles urbains et littoraux, l'acquisition d'un logement à titre de résidence principale est devenue **hors de portée**, y compris pour des ménages disposant d'un emploi stable.

Au-delà de la seule question du logement, cette dynamique participe à un phénomène plus large de **dépossession foncière et résidentielle**, fragilisant l'équilibre social, la transmission intergénérationnelle et la capacité des jeunes Corses à s'installer durablement sur leur territoire. Elle alimente également des déséquilibres territoriaux durables, avec un risque accru de désertification de certains espaces et de rupture du lien entre emploi, logement et vie locale.

Face à ces constats, la Collectivité de Corse a affirmé, de manière constante, sa volonté forte de faire du **droit au logement et de la lutte contre la spéculation** un axe structurant de son action publique, en adoptant notamment le règlement « una casa per tutti, una casa per ognunu », combiné aux actions de l'Office Foncier de la Corse (portage foncier pour le compte des communes), au financement des OPAH ou encore aux conventions OPH... L'objectif principal de la politique publique territoriale dans le domaine est de décliner sur tous les territoires de l'île des dispositifs d'aides à l'investissement permettant d'accroître et de diversifier l'offre de logement en faveur de la population

résidente, tant en location qu'en accession à la propriété.

Plus spécifiquement, l'Office Foncier de la Corse, outil stratégique de maîtrise foncière créé à cet effet, a vu son rôle progressivement renforcé afin de permettre la production de logements à prix maîtrisés et de sécuriser les projets portés par les collectivités.

Dans ce cadre, une politique volontariste d'accession à la propriété a été engagée, visant à **permettre aux ménages corses, et notamment aux jeunes actifs et aux familles**, d'accéder à un logement destiné à la résidence principale, à des conditions compatibles avec leurs capacités financières. Toutefois, l'intervention publique sur le foncier et la production de logements accessibles ne peut atteindre pleinement ses objectifs sans garanties fortes contre les mécanismes de captation spéculative.

C'est dans cette perspective qu'a été engagé, dès décembre 2022, l'idée d'élaborer un **cahier des charges anti-spéculation**, destiné à encadrer l'attribution des logements en primo-accession réalisés sur des fonciers portés par l'Office Foncier de la Corse. L'objectif est double :

- **sécuriser durablement l'affectation de ces logements à la résidence principale,**
- **garantir que l'effort public consenti bénéficie effectivement aux ménages corses**, sans création de rente ni détournement à des fins spéculatives.

À la demande du Président de l'Office Foncier de la Corse (OFC), un groupe de travail associant un représentant de chaque groupe de l'Assemblée de Corse siégeant au Conseil d'administration de l'OFC a été constitué et s'est réuni environ six fois entre l'automne 2024 et le printemps 2025.

Aussi, le présent rapport a pour objet de faire état des travaux menés collectivement sur ce cahier des charges anti-spéculation qui ont permis d'élaborer ce nouveau dispositif juridiquement sécurisé, équilibré et proportionné.

Dans le prolongement de cette démarche, il convient de souligner que le cahier des charges anti-spéculation s'inscrit en cohérence avec la révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat « una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2026-2031, présenté à l'Assemblée de Corse durant cette même session du mois d'avril 2026. Ce règlement constitue en effet le cadre structurant de l'action publique territoriale en matière d'habitat, avec pour objectifs prioritaires de favoriser l'accès au logement pour les résidents permanents, de lutter contre la spéculation foncière et immobilière, et de réorienter durablement la production de logements vers des usages de résidence principale.

À travers ses différents axes d'intervention — soutien au logement communal, renforcement du logement social à travers les bailleurs publics principalement, accompagnement du parc privé et appui à la primo-accession —, ce règlement vise à apporter des réponses concrètes aux déséquilibres structurels du marché immobilier insulaire, marqués par une forte pression spéculative et une insuffisance de l'offre accessible. Il affirme également la nécessité de mobiliser

des outils de régulation du marché local, en appui des communes, afin de limiter le développement des usages non permanents (résidences secondaires, meublés touristiques) au profit de l'habitat durable.

Dans ce cadre, le dispositif porté par l'Office Foncier de la Corse constitue un levier opérationnel complémentaire et indispensable : en assurant la maîtrise foncière et en encadrant strictement les conditions d'accès à la propriété, notamment via des clauses anti-spéculatives, il permet de sécuriser dans le temps les effets des politiques publiques d'aide au logement et de garantir que les logements produits bénéficient effectivement aux ménages corses.

Ainsi, le cahier des charges anti-spéculation et le règlement d'aides participent d'une même stratégie globale, visant à renforcer durablement les conditions d'installation et de maintien des populations sur le territoire.

I. Des critères pour favoriser l'accès à la propriété des résidents insulaires les plus modestes

Dans le cadre des opérations portées par l'Office foncier de la Corse pour le compte des communes et intercommunalités, le Conseil exécutif de Corse a estimé que l'application d'un règlement d'attribution des logements en primo-accession était désormais indispensable, afin de permettre à des ménages résidents corses d'accéder plus facilement à la propriété dans le cadre d'une politique globale coordonnée entre la Collectivité de Corse et les communes.

L'objectif de ce cahier des charges est clair : il s'agit de favoriser l'acquisition de résidences principales par des personnes physiques s'engageant à habiter durablement les biens concernés.

De manière très opérationnelle, la commune saisit l'Office Foncier de la Corse afin qu'il procède à l'acquisition et au portage d'un bien, bâti ou non bâti, dans le cadre d'un projet de création de logements en accession à la propriété.

Sous réserve d'un avis favorable de la Commission permanente et d'une délibération du Conseil d'administration, l'Office Foncier de la Corse acquiert et assure le portage du bien pour le compte de la collectivité.

Une convention de portage est alors conclue entre la commune et l'Office. Celle-ci prévoit notamment l'engagement de la commune à respecter le cahier des charges anti-spéculation de l'Office foncier lors de la commercialisation des lots, bâtis ou non bâtis, auprès des acquéreurs finaux.

Ce cahier des charges est par ailleurs intégré tant à l'acte de rétrocession du bien à la commune qu'aux actes d'acquisition conclus avec les acquéreurs.

La procédure d'attribution vise à garantir la transparence et l'équité, tant pour le porteur de projet que pour l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse, dans le choix des acquéreurs. À cette fin, une commission d'attribution est instituée afin d'examiner les candidatures et de désigner les bénéficiaires. Selon le porteur de projet, cette commission est composée de deux élus de la commune (dont le maire, disposant d'une voix prépondérante) ou de l'intercommunalité compétente, ainsi que de deux administrateurs issus du collège des élus du conseil d'administration de l'Office, tous dotés d'une voix délibérative. Des représentants d'organismes partenaires peuvent également y siéger avec voix consultative.

Aussi, l'attribution des lots sera réalisée sur la base d'un système de points fondé sur quatre critères pondérés :

Critère 1 – Primo-accession

Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition.

- *Ce critère vise à orienter prioritairement le dispositif vers des ménages n'ayant jamais été propriétaires de leur résidence principale, afin de favoriser un accès initial à la propriété. Il s'inscrit dans une logique de justice sociale et de renouvellement des parcours résidentiels, en évitant que le dispositif ne bénéficie à des ménages déjà insérés dans le marché immobilier. L'exigence que les deux membres du ménage soient primo-accédants permet de garantir la cohérence de cet objectif et d'éviter les effets de contournement.*

Critère 2 – Jeunes familles

Favoriser l'acquisition pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).

- *Ce critère a pour objet de soutenir l'installation durable de jeunes ménages sur le territoire, en particulier ceux ayant ou projetant d'avoir des enfants. Il répond à un objectif de dynamisation démographique et de maintien des équilibres sociaux, en facilitant l'ancrage local de populations actives contribuant à la vie économique et sociale. La prise en compte des enfants "annoncés" permet d'intégrer les projets familiaux à court terme, sans restreindre le dispositif aux seules situations déjà constituées.*

Critère 3 – Revenus modestes

Aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.

- *Ce critère vise à cibler les ménages rencontrant des difficultés d'accès au marché immobilier libre en raison de ressources limitées, tout en s'assurant de leur capacité effective à mener à bien leur projet d'accession. Il s'agit ainsi de trouver un équilibre entre une logique d'aide sociale et une exigence de viabilité économique des projets, afin de sécuriser les parcours d'accession et d'éviter les situations d'échec ou de fragilisation financière des bénéficiaires.*

Critère 4 – Lien avec la Commune, l'EPCI ou le territoire

Favoriser les personnes en lien avec la Commune, l'intercommunalité ou le territoire, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels.

- *Ce critère vise à prendre en compte l'ancrage territorial des candidats au regard d'éléments objectifs tels que le lieu de résidence, d'activité professionnelle ou l'existence de attaches familiales durables. Il s'inscrit dans*

un objectif d'intérêt général de maintien des équilibres territoriaux, de limitation des déplacements contraints et de soutien à la vitalité économique et sociale locale.

Il ne constitue pas une condition d'éligibilité mais un élément d'appréciation parmi d'autres, intégré dans un système de points global et pondéré. Sa mise en œuvre repose sur des critères objectifs, transparents et proportionnés, afin de garantir le respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats.

En particulier, ce critère ne saurait avoir pour effet d'exclure des candidats ne disposant pas d'un tel lien, mais uniquement de valoriser des situations contribuant directement à la cohérence territoriale et aux solidarités locales.

Le système de points repose sur une pondération équilibrée des critères, aucun critère ne pouvant à lui seul déterminer l'attribution d'un lot. L'analyse des candidatures s'effectue de manière globale, afin de garantir une sélection équitable, transparente et conforme aux objectifs du dispositif.

La pondération retenue vise à concilier les objectifs sociaux du dispositif avec le respect des principes fondamentaux d'égalité, de transparence et de non-discrimination, en évitant qu'un critère isolé ne puisse emporter à lui seul la décision d'attribution.

Exemples :

1. *Un couple marié avec deux enfants âgés de 10 et 7 ans, n'ayant jamais été propriétaire, souhaitant acquérir sa résidence principale à Aleria (zone B2), disposant d'un revenu annuel de 50 000 € et résidant sur la commune d'Aleria (zone B2) depuis 8 ans :*

• Critère 1 : Le candidat est un ménage n'ayant jamais été propriétaire de son logement ; il émerge donc au « 1.A Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement »

→ 100 points

• Critère 2 : Le candidat est un ménage avec deux enfants mineurs ; il émerge donc au « 2.A Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître »

→ 60 points

• Critère 3 : Le candidat est un ménage dont le revenu annuel est inférieur au plafond de 54 000 € de la zone B2; il émerge donc au « 3.A Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro et présentant un plan de financement suffisant »

→ 50 points

• Critère 4 : Le candidat réside sur la commune du projet d'accession à la propriété depuis plus de 6 ans ; il émerge donc au « 4.A.1 Candidature d'une personne seule avec enfants ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 6 ans sur la commune du présent programme »

→ 100 points

TOTAL : 310 points

2. *Un couple en union libre, avec deux enfants âgés de 15 et 13 ans, n'ayant*

jamais été propriétaire, souhaitant acquérir sa résidence principale à Sartène (zone B1), disposant d'un revenu annuel de 54 000 € et résidant sur la commune de Bastia (zone A) depuis 2 ans :

• Critère 1 : *Le candidat est un ménage n'ayant jamais été propriétaire de son logement ; il émerge donc au « 1.A Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement »*

→ 100 points

• Critère 2 : *Le candidat est un ménage avec deux enfants mineurs ; il émerge donc au « 2.A Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître »*

→ 60 points

• Critère 3 : *Le candidat est un ménage dont le revenu annuel est inférieur au plafond de 60 000 € de la zone B1; il émerge donc au « 3.A Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro et présentant un plan de financement suffisant »*

→ 50 points

• Critère 4 : *Le candidat ne présente aucun lien avec la commune du projet d'accession à la propriété ; il n'obtient donc aucun point*

→ 0 point

TOTAL : 210 points

3. *Un couple marié sans enfant, dont l'épouse a été propriétaire de sa résidence principale il y a 5 ans, souhaitant acquérir sa résidence principale à Aiacciu (zone A), disposant d'un revenu annuel de 62 000 € et résidant sur la commune d'Aiacciu (zone A) depuis 6 ans :*

• Critère 1 : *Le candidat est un ménage dont l'un des conjoints a déjà été propriétaire de sa résidence principale il y a plus de 2 ans ; il émerge donc au « 1.B Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans »*

→ 50 points

• Critère 2 : *Le candidat est un ménage sans enfant ; il émerge donc au « 2.C Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfant »*

→ 40 points

• Critère 3 : *Le candidat est un ménage dont le niveau de ressources dépasse de 1,2 fois le plafond de 51 800€ de la zone A; il émerge donc au « 3.C Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro de 1,2 fois la tranche concernée »*

→ 20 points

• Critère 4 : *Le candidat réside sur la commune du projet d'accession à la propriété depuis plus de 6 ans ; il émerge donc au « 4.A.1 Candidature d'une personne seule avec enfants ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 6 ans sur la commune du présent programme »*

→ 100 points

TOTAL : 210 points

II. Des clauses intégrées dans les actes notariés

Afin d'éviter toute forme de spéculation future dans les logements attribués à l'issue de la procédure de sélection, les clauses suivantes seront intégrées dans chaque acte notarié :

1. **Affectation à la résidence principale** : obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 15 ans, sans possibilité de location, même saisonnière.
2. **Inaliénabilité** : interdiction de revente durant les 15 premières années.
3. **Dérogations** : possible en cas de force majeure (mutation à plus de 150 km, séparation, décès, incapacité financière...), et uniquement en l'absence de plus-value.
4. **Pacte de préférence** : en cas de revente anticipée autorisée, obligation de proposer en priorité le bien au porteur de projet puis à la Collectivité de Corse / OFC.
5. **Conditions de revente** : tout nouvel acquéreur devra être désigné selon les mêmes critères que l'attributaire initial. Les clauses anti-spéculatives seront réappliquées pour une nouvelle durée de 15 ans.
6. **Remboursement du prix payé** : l'acquéreur ne pourra percevoir aucune plus-value ; le prix sera limité au remboursement du montant initial, afin de solder l'emprunt sans gain spéculatif.
7. **Sanctions** : tout manquement aux obligations entraîne la révocation de la vente au bénéfice du porteur de projet ou de la Collectivité de Corse, après mise en demeure.

Des dispositions spécifiques sont par ailleurs prévues en cas de donation, afin que le bénéficiaire reste soumis aux mêmes obligations.

III. Un cahier des charges sécurisé juridiquement

A l'issue d'un travail effectué sur plusieurs mois en concertation avec différents élus et acteurs du secteur, le Conseil d'Administration de l'Office foncier de la Corse a officialisé le règlement d'attribution et le cahier des charges anti-spéculation en l'adoptant le 14 mars 2025.

Selon la procédure en vigueur, la délibération a été transmise au contrôle de légalité.

Par courrier du 8 avril 2025, le Préfet de Corse a formulé plusieurs observations et demandes de précisions, principalement sur le critère n°4 relatif au lien avec le territoire, prétextant une forme de rupture du principe d'égalité par une différence de traitement entre les candidats.

L'Office Foncier de la Corse a apporté des éléments de réponse détaillés par courrier du 21 mai 2025, visant à expliciter les objectifs poursuivis, à préciser les modalités d'application du critère et à en encadrer la mise en œuvre afin de garantir son caractère objectif, proportionné et non discriminatoire¹.

En effet, à travers ce cahier des charges, l'Office foncier de la Corse a rappelé

¹ L'OFC rappelle dans son courrier que le principe d'égalité « ne s'oppose pas à ce que l'autorité investie du pouvoir réglementaire règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'elle déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un comme l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la norme qui l'établit et ne soit pas manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier ». (Cf. CE, 11 avril 2012, n° 322326, publié au recueil Lebon)

que l'action menée vise à permettre à certains ménages résidant en Corse d'accéder à la propriété pour y établir leur résidence principale alors que le grave phénomène de spéculation foncière et immobilière touchant l'île les priverait normalement de cette possibilité compte tenu de leur situation. Il s'agit bien de remédier à une situation de marché spécifique au territoire Corse, laquelle affecte précisément les conditions d'existence des ménages y résidant.

De plus, l'Office Foncier de Corse a attiré l'attention de l'Etat sur le fait que d'autres administrations territoriales, telle la ville de Paris, la commune d'Orléans ou celle de Plougasnou en Bretagne ont déjà adopté des critères analogues, soit pour attribuer des logements sociaux, soit pour céder des biens immobiliers destinés à être occupés en résidence principale.

Par courrier du 30 juin 2025, le Préfet a levé l'ensemble de ses réserves, considérant notamment que :

- la prise en compte du critère territorial s'inscrit dans une logique de priorisation et non d'exclusion des candidats,
- le dispositif global, fondé sur un système de points pondérés, garantit un traitement égalitaire des candidatures et une appréciation d'ensemble des situations individuelles.

Il est en outre important de souligner que les clauses anti-spéculatives, qui constituent un élément structurant du dispositif, n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du contrôle de légalité, attestant de leur solidité juridique.

Toutefois, dans une logique d'amélioration continue et de sécurisation renforcée du dispositif, le Préfet a attiré l'attention sur deux points nécessitant des ajustements complémentaires :

1. Durée du délai pris en compte pour le critère territorial

Le délai initialement retenu par le cahier des charges, fixé à 10 ans, qui apparaît comme une durée suffisante selon le groupe de travail pour justifier d'un lien avec le territoire, a été considéré par l'Etat comme « *manifestement disproportionné au regard de l'objectif poursuivi* ».

Le Préfet a ainsi recommandé de retenir une durée plus proportionnée, de l'ordre de 3 à 4 ans, permettant de caractériser, selon son analyse, un ancrage territorial réel sans porter une atteinte excessive au principe d'égalité.

Afin de tenir compte de cette observation, tout en préservant l'objectif d'identification d'un lien territorial stable, le groupe de travail réuni le 10 septembre a proposé de maintenir une durée intermédiaire suffisante de 6 ans.

Cette durée permet de concilier les exigences de proportionnalité et de sécurité juridique avec la volonté de valoriser des situations d'ancrage durable sur le territoire, sans pour autant introduire un critère excessivement restrictif.

2. Définition des liens intergénérationnels

La rédaction initiale de ce critère a été jugée insuffisamment précise, en l'absence de définition claire des situations pouvant être prises en compte.

Afin de lever toute ambiguïté et de garantir une application homogène du dispositif, le groupe de travail a proposé de préciser explicitement les conditions d'appréciation de ce lien.

La rédaction suivante a ainsi été retenue :

- « ...dont l'un des parents réside depuis au moins 6 ans sur la commune du programme ou y a résidé pendant au moins 6 ans » ;
- par « parent », il est entendu la mère ou le père.

Cette précision permet de reposer sur des éléments objectifs, vérifiables et facilement instruits, tout en conservant l'objectif initial de prise en compte des attaches familiales contribuant à la cohésion sociale et territoriale.

A l'issue de ces derniers ajustements, le Conseil d'Administration de l'OFC a définitivement approuvé ce cahier des charges le 17 décembre 2025.

Aussi, le Conseil d'Administration, le Président de l'Office Foncier de la Corse et le groupe de travail ont été pleinement satisfaits de la levée des réserves du contrôle de légalité et des avancées permises par ce dialogue institutionnel.

Ce cahier des charges anti-spéculation pour l'attribution des logements en primo-accession ainsi présenté à l'Assemblée de Corse constituera indéniablement un outil structurant de lutte contre la spéculation et un levier essentiel pour garantir l'accès des ménages corses à un logement abordable, durable et adapté.