

SECONDA SESSIONE URDINARIA DI U 2022
RIUNIONE DI I 27 E 28 DI LUGLIU DI
2023

2EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2022
REUNION DES 27 ET 28 JUILLET 2023

2023 / E3/056

**REPONSE DE MONSIEUR JULIEN PAOLINI A LA QUESTION DEPOSEE PAR MONSIEUR
GHJUVAN-SANTU LE MAO AU NOM DU GROUPE FA POPULU INSEME**

Objet : Maintien de l'indice de révision des loyers à 2%

Madame la Présidente, Monsieur le Conseiller,

Je vous remercie pour votre question. Je vais vous répondre très directement. Oui, nous sommes favorables à un blocage du taux d'indice de référence des loyers inférieurs à 3,5 % et le maintenir à 2% comme ça avait été fait initialement, nous solliciterons donc le préfet à cet effet pour qu'il puisse prendre un arrêté similaire à celui de l'an passé, même si on préférerait que ce soit l'Assemblée de Corse qui fixe cet indice de référence des loyers.

Je rappelle que la Commission permanente avait approuvé le projet d'arrêté préfectoral du 16 août 2022, de variation du glissement annuel de l'indice des loyers à 2%. Mais également la possibilité de pouvoir bloquer le taux de variation à une valeur inférieure à 3,5%, qui avait été permise par un amendement du député Michel Castellani, notamment pour répondre à la problématique du coût de la vie plus élevé en Corse que sur le continent, notamment en matière de logement, mais pas seulement.

Vous avez rappelé la problématique liée au pouvoir d'achat des Corses qui se réduit malheureusement comme peau de chagrin, notamment sur le reste à vivre, avec l'augmentation conjointe des prix de l'énergie malgré le bouclier tarifaire, ou encore des prix de consommation courante.

On a donc la nécessité dans les dispositifs de droit commun actuel, de limiter les effets très négatifs de l'inflation sur le pouvoir d'achat des Corses.

La question du logement constitue quand même une préoccupation majeure. Je rappelle un chiffre : en moyenne, c'est 20% des revenus d'un ménage qui sont consacrés au logement, mais pour les ménages les plus précaires, on atteint très vite 40 à 50% de leurs revenus, lorsque les logements sont des logements loués dans le parc privé. A ce titre, je vous invite à aller regarder la carte de l'observatoire des territoires de l'Agence nationale pour la cohésion des territoires où l'on voit bien que l'ensemble de la Corse est dans le rouge avec des prix au mètre carré en location à plus de 13€, ce qui fait des loyers dans certaines zones à 600, voire 700€ pour 50 m². Et on voit bien, lorsque le revenu moyen est à 2000€, que ça peut peser très fortement sur le budget des ménages.

Il y a donc nécessité de maintenir un indice des loyers le plus bas possible, mais également de développer des logements sociaux. La projection, si l'augmentation démographique reste la même que ces dernières années, se traduit par un besoin estimé entre 9000 et 10000 logements sociaux à créer par an, et un certain nombre de logements à réhabiliter. Nous avons une enveloppe conséquente vous l'avez rappelé, notamment dans le cadre de la programmation pluriannuelle de l'énergie, pour que les factures énergétiques puissent également diminuer dans les années à venir.

Dernier point sur lequel je voudrais insister, ce maintien du blocage de l'indice des loyers est nécessaire dans le contexte actuel. Mais pour autant, je voudrais le nuancer, ou en tout cas prendre un certain nombre de précautions, notamment sur la nécessité d'avoir des logements disponibles à la location à l'année. Il ne faudrait pas que cette diminution de l'augmentation des prix des loyers conduisent les propriétaires à ne pas mettre leur logement en location à l'année et s'orienter vers des locations saisonnières où là, forcément, les prix des loyers ne sont pas encadrés.

On pourrait donc avoir un effet contraire à celui souhaité où certains propriétaires se disent : "moi si je ne peux pas augmenter le loyer, je louerai à la semaine ou à la nuitée et j'obtiendrai des taux de rentabilité bien meilleur qu'une location à l'année".

Soyons vigilants sur ce point-là, je ne pense pas que ce soit cette disposition-là de plafonnement des loyers qui permettra de libérer des logements à l'année. On a besoin d'autres outils pour réguler ces meublés de tourisme. Il y a eu des propositions récentes de l'État. À mon avis elles sont encore trop timides et on aura à y travailler dans les prochains mois, je sais que Angèle Bastiani a creusé bien plus que moi cette question.

Je vous remercie.