

DUMANDA A BOCCA

DEPOSEE PAR : FA POPULU INSEME

OBJET : Loi “anti-Airbnb” et lutte contre la spéculation foncière et immobilière en Corse

Monsieur le Président de l'exécutif,

Le 7 novembre dernier, le Parlement a adopté définitivement la proposition de loi dite “anti Airbnb” visant à réguler l'activité des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Ce texte de loi propose, entre autres, d'offrir de nouveaux outils de contrôle aux maires. Ainsi, les communes pourront, "*sur délibération motivée*", abaisser le nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales à 90 jours (contre 120 aujourd'hui). Elles pourront également fixer des quotas d'autorisation de meublés de tourisme, dans certains secteurs, et délimiter dans leur plan local d'urbanisme des zones réservées à la construction de résidences principales.

Il est également question d'étendre aux locations touristiques les obligations relatives à la fourniture de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) des logements à l'année, en interdisant là aussi les passoires thermiques à terme.

Enfin le texte propose une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable, avec une baisse des taux d'abattement sur l'impôt sur le revenu en 2025.

La forte hausse de la mise en location touristique des nombreuses résidences secondaires en Corse, non déclarée, est une problématique que le Conseil exécutif de Corse traite depuis de nombreuses années, sans pour autant avoir les outils législatifs ou réglementaires adéquats. Ce phénomène, nous le connaissons bien, il accroît la hausse des prix de l'immobilier et du foncier en Corse et percute les activités touristiques marchandes insulaires. Madame la Conseillère en charge du tourisme, en collaboration avec le Président de l'ADEC, ont organisé plusieurs réunions de concertation sur le thème avec les différents acteurs et socio-professionnels du tourisme et de l'immobilier.

En parallèle, plusieurs communes ou communautés de communes de Corse (Bastia ou encore 11 communes du Capi Corsu et bien d'autres encore) n'ont pas attendu cette loi pour agir ; celle-ci viendra sécuriser juridiquement et compléter leur dispositif mis en en place ou à venir.

Ainsi, Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse, pourriez-vous informer notre Assemblée des conclusions des différentes réunions de concertation menées par l'Exécutif sur le thème ainsi que des actions qui pourraient être envisagées pour limiter les dérives du système, tout en luttant contre les ravages de la spéculation foncière et immobilière sur notre île ?

Vi ringraziu.

REPONSE DE JULIEN PAOLINI ET ANGELE BASTIANI

OBJET : : Loi "anti-Airbnb" et lutte contre la spéculation foncière et immobilière en Corse

Réponse Angèle Bastiani :

Vi ringraziu pè sta quistione d'attualità dopu à l'aduzione definitiva u 7 di nuvembre scorsu da u Parlamentu di sta legge chjamata in i media « contru à Airbnb ».

En Corse, les chiffres parlent d'eux-mêmes. Entre 2022 et 2024, le nombre de meublés de tourisme a augmenté de manière notable. Pour la première fois, cette année, un pic de 30 000 logements mis en location de courte durée a été constaté, en août naturellement ; ce qui représente 11,5 % des logements en Corse. Notons que l'offre s'étend progressivement sur toute l'année, illustrant un élargissement des périodes de fréquentation.

Cette réalité économique est indéniable, elle devient une composante durable de la société et de l'économie de l'île.

J'en veux pour preuve le chiffre d'affaires engrangé qui s'est accru rapidement : de 290 millions d'euros en 2022, nous avons atteint plus de 375 millions d'euros en 2024, soit une augmentation d'environ 30 %.

En tant que Présidente de l'ATC et par ailleurs maire d'une commune du littoral très touristique, je tiens à le répéter, il n'est nullement question d'interdire de louer ou de stigmatiser les ménages corses qui louent leur appartement quelques semaines par an ; et qui s'octroient un complément de revenu non négligeable. Ce ne sont pas eux les spéculateurs !

L'enjeu réside tout particulièrement ici dans la régulation de ces meublés touristiques pour freiner les investisseurs, parfois étrangers à l'île, qui achètent plusieurs résidences secondaires parfois. Leur but, précisément, c'est de les louer quelques mois dans l'année seulement et de profiter d'une défiscalisation que cette loi, à juste titre, vient tempérer.

L'enjeu est d'autant plus grand que l'on constate des corrélations entre la hausse des prix des transactions immobilières et la hausse des revenus générés par les meublés.

Plus la part du parc de logements d'une commune est occupée par des meublés de tourisme, plus les prix de vente des logements ont tendance à augmenter.

Plus le prix médian au mètre carré dans une commune sera élevé, plus le revenu médian d'un meublé touristique aura des chances d'être élevé.

Vous en conviendrez. Le problème est complexe. Il n'y a pas de réponse simple pour concilier le droit au logement des résidents avec le dynamisme touristique qui contribue à l'équilibre économique de nombreuses familles corses, professionnelles ou non, et notamment dans nos villages.

Depuis 2018, des efforts conséquents ont été déployés par la Collectivité de Corse et ses partenaires. Je citerai notamment les travaux de nos députés lors de la précédente législature : Jean-Félix Acquaviva, très impliqué sur le sujet, ou encore Michel Castellani. Ils ont œuvré, entre autres, pour qu'un travail approfondi soit mené par l'Etat sur l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques qui a débouché sur un rapport. Celui-ci a jeté les bases de discussions parlementaires ayant mené à l'adoption de la loi en question. Notre action politique a permis de faire bouger les lignes pour tous les territoires touristiques.

Parallèlement, le travail de l'ATC s'est poursuivi. En collaboration avec la DREAL et l'AUE, via les plateformes Airdna et Likibu, nous publions des données qui visent à documenter les maires et à renforcer leurs capacités à mettre en place des politiques publiques adaptées.

Là encore, grâce à l'action de nos parlementaires, la mesure de la loi qui oblige l'Etat à transmettre à la collectivité de Corse la liste exhaustive des logements mis en location sur l'île, constituera une base d'analyse essentielle. Rappelons-le et c'est important, à partir de 2026, tout loueur quelque qu'il soit, doit déclarer sur une plateforme en ligne et obtenir un numéro pour pouvoir louer. L'observation, les études et des diagnostics partagés sont essentiels afin de prévenir des mesures brutales ou contre-productives.

Soulignons que cette loi a choisi de confier aux maires le pouvoir de régulation des meublés de tourisme. Pour cela, le Conseil exécutif et l'ATC seront au rendez-vous pour les aider à prendre des décisions.

Une réunion spécifique à ce sujet avec les maires est prévue en décembre. Elle vise à sensibiliser sur l'impact des meublés de tourisme et à partager les meilleures pratiques pour concevoir des régulations adaptées aux spécificités de chaque territoire, tout en responsabilisant les élus locaux dans la mise en œuvre de ces politiques.

Simultanément, nous restons pleinement mobilisés pour accompagner les professionnels de l'hébergement collectif, en particulier ceux qui subissent les conséquences de l'essor des plateformes de type Airbnb. Grâce au guide des aides de l'ATC et un dialogue continu avec les professionnels (ateliers, enquêtes clients, action de sensibilisation), nous leur apportons un soutien concret et permanent à leur égard.

A présent, comme il ne s'agit pas que d'une problématique touristique, je laisse la parole à mon collègue Julien Paolini, président de l'AUE pour aborder l'aspect urbanistique.

Vi ringraziu.

Réponse Julien Paolini, président de l'AUE :

Merci Madame la Présidente,
Monsieur le Conseiller,

Je vous remercie à mon tour pour votre question qui me donne l'occasion de mettre en lumière les nouvelles prérogatives en termes urbanistiques contenues dans cette loi.

Tout d'abord, le rappel d'un chiffre élevé : 37 % des logements de notre île sont des résidences secondaires (la moyenne nationale est à 10 %) avec des forts taux dans les communes du littoral.

Très important également, rappelons que la nature de ces résidences secondaires est multiple en Corse, mais que la loi actuelle française ne permet pas de différencier. La maison patrimoniale de village, vieille de plusieurs siècles parfois, a malheureusement le même traitement que la résidence de villégiature de luxe à 1 million d'euros.

Tout d'abord, il faut le dire, le PADDUC première génération n'a pas permis d'enrayer les phénomènes inflationnistes et spéculatifs sur les marchés fonciers et immobiliers.

Au contraire, ils se sont considérablement renforcés depuis 2015 rendant difficile - voire inaccessible - l'accès au logement et à la propriété pour les Corses. On n'a jamais autant construit en Corse et mal !

Le PADDUC, il faut le dire, n'a pas les moyens de ses ambitions ; les compétences actuelles de la Corse sont ce qu'elles sont. Nous n'avons ni les compétences législatives, ni les

compétences fiscales pour agir efficacement sur la spéculation. L'autonomie législative s'impose !

Cela étant, la loi adoptée offre une opportunité qu'il convient de saisir. En effet, dans le cadre d'un PADDUC deuxième génération, nous pourrions, dans certains secteurs des communes dépourvues de PLU, interdire la construction d'habitations nouvelles qui seraient destinées à la résidence secondaire. Pour celles qui disposent d'un PLU, le droit commun s'applique, elles auront la possibilité de définir elles-mêmes des secteurs « zéro résidence secondaire ».

Par bien des aspects, ces nouveaux secteurs anti-spéculatifs peuvent s'apparenter à de nouveaux espaces stratégiques du PADDUC.

Eu égard à la nouveauté de la législation, la première du genre en France demandée depuis longtemps par les territoires soumis à la hausse des prix de l'immobilier, un travail d'approfondissement juridique est nécessaire. Il doit se faire aussi à la lumière des contentieux passés rencontrés dans le cadre de la cartographie des ESA.

Pour intégrer cette nouvelle compétence, le PADDUC devra donc être modifié de manière à :

- Identifier les territoires prioritaires où les résidences principales sont en danger à cause de la spéculation foncière.
- Définir des critères précis pour déterminer les secteurs où les résidences principales doivent être protégées.
- Prévoir des mécanismes de contrôle similaires à ceux des PLU, mais applicables directement via le PADDUC.

Sur les 360 communes, une grande majorité ne dispose pas de PLU ou de PLUi. Par conséquent, le PADDUC pourrait potentiellement intervenir dans plus de 200 communes, en particulier celles où le poids des résidences secondaires est fort et où les logements vacants sont nombreux.

Aussi, l'ambition de cette loi est louable en ce qu'elle tente de garantir une offre suffisante de logements pour les résidents permanents, en limitant les opportunités d'investissement pour ceux souhaitant acquérir une résidence secondaire. Nous nous en saisisons !

La prescription d'une procédure de révision du PADDUC, qui intégrera notamment cet article du CGCT, sera soumise au vote de l'Assemblée de Corse prochainement, avec pour ambition une approbation ou a minima un arrêt du projet de PADDUC révisé pour fin 2027.

Vi ringraziau.