

SECONDA SESSIONE URDINARIA DI U
2025
RIUNIONE DI I 22 E 23 DI MAGHJU DI 2025

2EME SESSION ORDINAIRE DE 2025
REUNION DES 22 ET 23 MAI 2025

2025/ E2/025

REPONSE DE MONSIEUR JULIEN PAOLINI A LA QUESTION DEPOSEE PAR MADAME PAULA
MOSCA AU NOM DU GROUPE FA POPULU INSEME

Objet : Accunciamentu di a lege le meur per limità a custruzione di residenze secundarie in i lochi i più critichi

Madame la Conseillère, merci pour cette question.

Vous savez, madame la conseillère, quand j'entends dire — pas par vous bien sûr, ni par votre groupe — qu'à cause du PADDUC on ne peut plus rien construire en Corse, j'affirme que c'est faux. Et les chiffres sont là.

On a construit en Corse, durant la dernière décennie, environ 46 000 logements, soit 4 000 à 5 000 permis de construire par an. Sur ces 46 000 logements, environ 50 % sont des résidences principales, bâties notamment dans les secteurs urbains et périurbains, pour répondre à la croissance démographique qu'a connue la Corse.

Et donc, sur ces mêmes 46 000 logements, 50 %, voire un peu plus, sont des résidences secondaires, qui ont poussé comme des champignons dans les zones touristiques de l'île.

Des résidences secondaires bâties dans les secteurs les plus chers, dans des zones devenues inaccessibles aux Corses, et dédiées pour l'essentiel à une occupation ponctuelle ou à la location saisonnière.

Dans certaines communes très touristiques, nous sommes même imbattables. On a construit plus de 80 % de résidences secondaires durant la dernière décennie.

Des résidences secondaires qui sont venues concurrencer fortement, bien sûr, le secteur traditionnel de l'hôtellerie.

En corollaire, le secteur de la construction a connu une dynamique plutôt favorable : +22 % sur la décennie.

Et je crois que les difficultés actuelles du secteur — qu'on entend, bien entendu — sont davantage dues à la conjoncture économique difficile qu'au seul et unique PADDUC.

Depuis 2015, et donc depuis l'adoption du PADDUC, non seulement on a beaucoup construit, mais on a aussi mal construit : des résidences secondaires dans les zones littorales et touristiques... Mal construit, car en discontinuité des zones urbaines, en contradiction avec les dispositions protectrices de la loi Littoral, et en consommant beaucoup d'espaces naturels, mais aussi agricoles. Et mal construit, car en opposition avec les orientations réglementaires du PADDUC.

Donc, on assiste à quoi ? À une ubérisation, ou plutôt à une "airbnbisation", si je peux dire ainsi, de la Corse, qui conduit à renforcer à la fois les disparités territoriales, entre le littoral et l'intérieur, mais aussi, bien sûr, les difficultés d'accès à la propriété, notamment pour les plus jeunes et pour les ménages modestes.

Ce modèle de développement, nous le réaffirmons — on l'a déjà dit — il n'est ni durable, ni souhaitable, ni soutenable.

Pour l'enrayer, il y a eu des avancées récentes, avec la PPL Le Meur, en novembre 2024 qui permet aux communes, compétentes en la matière, de mettre en place un certain nombre de mesures.

Je ne vais pas les détailler ici. Nous y reviendrons dans quelques mois, notamment avec la Présidente de l'ATC, pour vous présenter l'ensemble de cette boîte à outils, et aussi un diagnostic plus détaillé sur la dynamique des résidences secondaires.

Mais elle propose des mesures pour réguler et encadrer le développement des meublés touristiques, notamment l'instauration d'une servitude de résidence principale dans les plans locaux d'urbanisme des communes.

C'est dans ce cadre que la commune de Bunifaziu a récemment choisi d'interdire la construction de résidences secondaires sur l'ensemble de son territoire.

Alors, certains diront que c'est trop tard, que le mal est déjà fait dans ce secteur-là. Pour notre part, nous, le Conseil exécutif, nous préférons voir le verre à moitié plein, voire, dans ce cas, aux trois quarts plein, plutôt qu'à moitié vide.

Nous avons d'ailleurs accompagné le maire et son équipe municipale pour mettre en œuvre cette possibilité. Plusieurs réunions se sont tenues, et nous encourageons bien sûr les autres maires, qui élaborent actuellement des PLU, à faire de même, notamment dans les zones tendues.

L'idée de créer des espaces anti-spéculatifs dédiés à la résidence principale dans le PADDUC est ancienne. Dès 2021, le député Jean-Felix Acquaviva avait porté cette proposition dans sa proposition de loi contre la spéculation, qui avait d'ailleurs été adoptée en première lecture, puis reprise enfin dans la PPL Le Meur.

Notre majorité était déjà à l'initiative sur cette question.

Dans le cadre de la révision du PADDUC engagée en décembre dernier, nous mobiliserons pleinement cette possibilité offerte par la loi.

J'attire toutefois votre attention sur les fragilités de cette disposition législative de la loi Le Meur.

La création des espaces anti-spéculatifs dans le PADDUC sera probablement source de contentieux, comme l'ont été les ESA, d'autant que la rédaction de la loi présente un certain nombre de faiblesses que nous avons d'ores et déjà identifiées.

Notamment, par exemple, la référence à des zones urbanisées, ou à des zones au RNU, sur lesquelles s'appliquerait cette disposition, ou encore la nécessité de critériser de manière certaine la pression foncière.

Nous étudions aussi d'autres possibilités, par exemple fixer des taux de résidences principales à atteindre, et donc des taux de résidences secondaires à ne pas dépasser, qui s'imposeraient par compatibilité dans les documents d'urbanisme des communes.

Je vous remercie.