

1MA SESSIONE STRASURDINARIA DI U 2026

29 È 30 DI GHJINNAGHJU

1^{ère} SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2026

29 ET 30 JANVIER

N°2026/E1/001

**REPONSE DE MONSIEUR JULIEN PAOLINI A LA QUESTION DEPOSEE
PAR MADAME MARIE-CLAUDE BRANCA AU NOM DU GROUPE CORE IN
FRONTE**

OBJET : *Pà una vera maestria di u parcu suciali in Corsica*

Merci Madame la Présidente,
Monsieur le Président du Conseil exécutif,
Mesdames et Messieurs les Conseils exécutifs,
Mesdames et Messieurs les élus de l'Assemblée de Corse,
Madame la Conseillère,

Merci pour votre question, tout d'abord pour avoir dressé un constat sur la problématique du logement en Corse. Je crois qu'aujourd'hui plus personne ne conteste, ni dans cet hémicycle, ni en dehors, la tension ou les tensions particulières qui règnent sur notre île en matière d'accès au logement, que ce soit d'accès au logement social, d'accès au logement à la propriété ou d'accès au logement en location. Vous l'avez dit, de nombreux Corses rencontrent les plus grandes difficultés pour se loger à des prix abordables ou dans des logements décents.

Cette situation, évoquée à plusieurs reprises, elle est aggravée par la croissance démographique rapide de notre île, notamment dans certains territoires, qui entraîne une augmentation des besoins en logement et qui entraîne également une hausse constante

des prix du foncier et de l'immobilier, malgré une dynamique de construction importante. De nombreux logements ont été construits et, pour autant, cela n'a pas permis d'enrayer la hausse des prix, que ce soit du foncier ou de l'immobilier, avec bien sûr la question de la prolifération des résidences secondaires, des meublés de tourisme qui accentuent les tensions sur le marché du logement, en particulier pour les jeunes et les ménages précaires. Il s'agit là d'un constat général, mais je crois qu'il faut qu'on distingue les dynamiques en fonction des secteurs géographiques de l'île, puisque la situation n'est pas la même dans les secteurs urbains ou périurbains de l'île, qui concentrent l'essentiel des emplois, notamment Bastia, Ajaccio et le périurbain.

D'un côté, nous avons en grande partie des résidences principales et du logement à l'année, et notamment du logement social, que ce soit les bailleurs publics, l'Office public de l'Habitat de la Corse, de la CAPA, ou les bailleurs sociaux privés, comme Erilia que vous avez cité. Et de l'autre, nous avons les zones littorales et touristiques, qui présentent souvent des taux élevés de résidences secondaires, de meublés de tourisme, vous avez cité l'exemple de Portivechju, mais on aurait pu en citer bien d'autres, où là on a en effet un des taux significatifs de résidences secondaires, aux alentours de 55%, quand la moyenne corse est établie à 35%, nous constatons ainsi un écart de 20 points au-dessus de la moyenne insulaire, ainsi qu'une évolution marquée ces dernières années : entre les années 90 et aujourd'hui, on est passé de 40 % à 55 % de résidences secondaires dans ces secteurs. Il apparaît donc clairement que la progression des résidences secondaires et des offres de logements non permanents est particulièrement soutenue.

Et enfin, le dernier secteur, les zones rurales de montagne de l'intérieur, où l'on observe également un taux important de résidences secondaires, davantage lié à la déprise rurale et à des logements patrimoniaux : maisons de village et patrimoine des Corses.

Pour terminer, un dernier point sur le constat : le déficit structurel en logements sociaux. On manque cruellement de logements sociaux en Corse, et les derniers chiffres sont parlants : près de 8 000 demandes en 2023 pour 1 000 attributions. Ces données illustrent la nécessité de renforcer l'offre, notamment par la construction de nouveaux logements sociaux. Mais je crois que la principale question que vous posez n'est pas tant celle du constat que celle des moyens dont nous disposons pour agir.

Alors, je rappelle ce qu'a fait la Collectivité de Corse depuis 2020, notamment au travers du règlement d'aides « *Una casa per tutti, una casa per ognunu* ». Donc aujourd'hui, on peut faire le bilan de ce règlement d'aides. Ce sont 5 ans de mise en œuvre de cette politique d'aide aux logements, 75 millions d'euros mobilisés, 32 millions d'euros en faveur des communes pour créer du logement locatif partout sur le territoire, et notamment dans les communes de l'intérieur et de montagne.

Et plus précisément, en ce qui concerne les logements sociaux, ce sont 26 millions d'euros qui ont été consacrés aux bailleurs sociaux, publics et privés. Ce qui est intéressant, c'est que la priorité, comme en témoignent les engagements budgétaires, a

été donnée aux bailleurs publics, sous maîtrise publique. En effet, sur les 26 millions d'euros consacrés au développement des logements sociaux, 19 millions d'euros ont été affectés à des projets portés par l'Office public de la Corse et par l'Office public de la CAPA.

Et donc les 7 millions restants sont pour les bailleurs privés, notamment pour des opérations de réhabilitation. La question de la maîtrise publique du parc social, est au cœur de nos choix politiques. C'est valable sur la question du logement, les communes, les bailleurs sociaux, qui ont été aidés de manière forte ces 5 dernières années, et on va continuer de le faire, mais également dans d'autres secteurs stratégiques, bien sûr dans le secteur des transports, de l'eau, des déchets ou encore de l'énergie.

Et vous savez également que le marché, mécaniquement, oriente le logement vers les usages secondaires ou touristiques. Je voudrais rappeler les choix politiques qui sont les nôtres.

Trois points principaux :

- Premier point, la priorité donnée au secteur public, je l'ai rappelé et j'ai donné les chiffres, notamment par le soutien aux offices publics de l'habitat par des conventions d'objectifs et de moyens. Et on aura une nouvelle convention d'objectifs et de moyens qui vous sera présentée dans les prochains mois, qui sera, je pense, très ambitieuse en matière de développement du logement social avec les Offices Publics de l'Habitat.
- Deuxième point, la trajectoire de dépendance et de réduction par rapport aux opérateurs extérieurs.
- Et enfin, la production de logements encadrés. On a besoin de créer des logements, mais des logements encadrés, en particulier dans les zones à forte pression touristique. Par logements encadrés, j'entends le logement social, le bail réel et solidaire, ainsi que l'accession sociale encadrée.

Nous souhaitons vous proposer, dès le mois de février, la révision du règlement d'aide au logement, qui réaffirme ces priorités politiques. Celle-ci sera finalement présentée au mois d'avril, pour des raisons liées à la campagne électorale et à la nécessité de faire preuve de prudence à l'approche des échéances municipales. La révision du règlement d'aide au logement vous sera donc présentée au mois d'avril.

Il s'agira notamment, et j'insiste sur ce point, d'aider plus fortement les communes qui mettent en œuvre des outils favorisant l'accession à la propriété pour les Corses, ainsi que des dispositifs de régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme.

À cet égard, je rappelle que, lors de la dernière session, nous avons voté un nouveau règlement d'aide aux communes, qui introduit une réserve stratégique destinée à soutenir les projets d'investissement portés par les communes qui s'engagent à lutter contre la spéculation foncière et immobilière.

Je regrette toutefois que, lors de cette session, les oppositions, notamment nationalistes, n'aient pas soutenu ce choix, qui constituait un choix politique fort et assumé.

C'était pourtant l'occasion d'affirmer collectivement que nous ne saurions accepter que les seules logiques de marché compromettent la capacité des collectivités, qu'il s'agisse de la Collectivité de Corse ou des communes, à répondre aux besoins essentiels des insulaires. Dans l'attente de l'autonomie et d'un statut de résident, notre responsabilité collective – Conseil exécutif, majorité et opposition – est d'agir conjointement, en mobilisant l'ensemble des leviers législatifs et réglementaires à notre disposition, afin de garantir à chaque Corse la possibilité de se loger dignement sur sa terre.

A ringraziavvi !