

4TA SESSIONE STRASURDINARIA DI U 2026
4EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2026
25 E 26 DI GHJUGNU DI U 2026
25 ET 26 JUIN 2026

2026/E4/028

**REPONSE DE MONSIEUR JULIEN PAOLINI
A LA QUESTION DEPOSEE PAR MADAME CATHERINE COGNETTI-
TURCHINI AU NOM DU GROUPE « UN SOFFIU NOVU »**

OBJET : Taxe sur les logements vacants

Merci, madame la conseillère, pour votre question.

Vous soulignez en effet les difficultés inhérentes à l'application de la taxe sur les logements vacants depuis l'extension du classement en zone tendue opérée par le décret du 25 août 2023 où, en effet, l'ensemble de la Corse a été classé en zone tendue, donc à l'exception de sept communes.

Sur la base de critères nationaux français sur lesquels on a peu de prise, à savoir le niveau de prix de l'immobilier élevé en Corse, le prix des loyers élevé en Corse, les tensions entre l'offre et la demande de logements particulièrement prégnantes sur notre territoire et la part importante de logements qui ne sont pas affectés à la résidence principale, j'en ai fait la démonstration précédemment, et donc sur la base de ces critères l'ensemble du territoire insulaire est classé en zone tendue, ce qui ne correspond pas forcément à la réalité de l'ensemble des communes.

Au moment de ce classement, nous avons alerté, notamment à l'époque avec le député Jean-Félix Acquaviva, sur la nécessité d'avoir une approche différenciée de l'application de cette taxe, de la même manière que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, notamment dans sa majoration, et de ne pas traiter de manière analogue les territoires sur lesquels il y avait une vraie problématique de tension en matière d'accès au logement, notamment les zones littorales et touristiques, mais pas seulement, également les zones périurbaines et les territoires de montagne ou de l'intérieur où, en effet, on a une vacance qui est souvent une vacance subie et non pas une vacance voulue à visée spéculative, et où on rencontre des problématiques que tout le monde connaît liées à l'indivision, liées à la dégradation des bâtis, etc.

Donc on avait déjà interpellé à l'époque. On peut partager l'objectif de cette taxe, en gros, qui vise à dire qu'il faut lutter contre la vacance, mobiliser au maximum le bâti déjà existant de manière à favoriser, en gros, la résidence principale versus la résidence secondaire ou l'utilisation ponctuelle des logements.

Pour autant, il est nécessaire d'avoir une application différenciée, à notre sens. Aujourd'hui, comme vous le savez, nous n'avons pas la main en la matière. Ça nécessite forcément des adaptations législatives ou la possibilité, je dirais, d'obtenir, comme on le demande, une territorialisation de la fiscalité dans le cadre notamment de la discussion autour du projet d'autonomie.

Alors il est aussi important de rappeler, vous l'avez fait, mais je voudrais quand même insister, notamment pour que les Corses le sachent. C'est important parce que souvent on méconnaît aussi ce qui est prévu dans la loi. Et donc rappeler qu'en effet les logements meublés ne sont pas concernés par cette taxe sur les logements vacants.

Donc moi je dis aux Corses, dans les villages, qui reçoivent une taxe sur les logements vacants, de contacter rapidement l'administration fiscale pour leur dire : « Ma maison est meublée. Ce n'est pas un logement vacant et donc je n'ai pas à payer cette taxe-là. »

Premier élément.

Deuxième élément, les résidences secondaires utilisées une partie de l'année ne sont pas également soumises à cette taxe. Donc peut-être un travail à faire, notamment avec les maires et les conseillers municipaux, pour bien les informer sur ces dispositions afin qu'ils puissent les relayer à leurs administrés, notamment dans les villages, de manière à revenir vers l'administration fiscale pour qu'elle n'applique pas cette taxe sur les logements vacants lorsqu'elle n'est pas due.

Donc, bien entendu, on a une évolution importante également qui va intervenir en 2027 sur cette question de la taxe sur les logements vacants puisqu'elle va être fusionnée avec la taxe d'habitation sur les logements vacants qui, elle, concerne les zones non tendues.

Donc on va avoir plus qu'une seule taxe qui s'appliquera sur l'ensemble du territoire insulaire et qui va être, je dirais, de la responsabilité des communes, qui vont percevoir cette taxe et qui vont pouvoir aussi la majorer si elles le souhaitent.

Donc c'est une évolution, je dirais, qui va plutôt dans le bon sens puisqu'on redonne aux territoires une certaine marge de manœuvre, même si nous, on considère qu'à ce stade c'est insuffisant, notamment pour avoir un traitement différencié entre les territoires qui souffrent et qui peinent à se développer et les territoires qui subissent des pressions importantes, notamment en matière de logement.

Ça doit faire partie aussi du travail que l'on aura à faire dans le cadre de la révision du PADDUC, notamment autour du périmètre du comité de massif et donc de la définition d'où se situent les territoires vraiment sous contrainte en Corse.

Je vous remercie.