

AVISU CESEC 2026-04¹
AVIS CESEC 2026-04

Rilativu à a
Relatif à la

Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è l'abbitatu "Una casa per tutti, una casa per ognunu" 2026-2031²

Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat "Una casa per tutti, una casa per ognunu" pour la période 2026-2031

Vu le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particolare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu a lettera di presentazione di u 7 d'aprile di u 2026 di u Sgiò Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica chì dumanda l'avisu di u Cunsigliu Economicu, Suciale, di l'Ambiente e Culturale di Corsica rilativu à a **Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è l'abbitatu "Una casa per tutti, una casa per ognunu" 2026-2031** ;

Vu la lettre de saisine du 07 avril 2026 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur la *Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat "Una casa per tutti, una casa per ognunu" pour la période 2026-2031* ;

Après avoir entendu, Monsieur Julien PAOLINI, Président de l'Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse, Conseiller exécutif en charge du Plan d'aménagement de développement durable et d'urbanisme de la Corse (PADDUC), de l'aménagement du territoire, du logement, de l'énergie ;

À nant' à u raportu di Denis LUCIANI, per a cummissione pulitiche ambientale, asestu di u territoriu è urbanisimu, adunita luni u 13 d'aprile di u 2026 ;

¹ Adopté à l'unanimité

Votants: 44

² Rapport AC 2026/O1/068

*U Cunsigliu Ecunomicu, Suciale, di l'Ambiente e Culturale di Corsica
Adunitu in seduta pienaria u 17 d'aprile di u 2026, in Aiacciu
Prununzia l'avisu chì seguita*

La Collectivité de Corse a saisi le **CESECC** pour avis sur le projet de révision du règlement des aides au logement et à l'habitat intitulé « Una casa per tutti, una casa per ognunu », pour la période 2026-2031, couvrant la prochaine mandature des maires récemment élus, pour des raisons de cohérence administrative et temporelle des dossiers présentés. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une actualisation des politiques publiques en matière d'habitat, à la suite de l'adoption d'un premier règlement en 2019, révisé en 2021.

Le rapport du Président du Conseil exécutif de Corse expose un contexte marqué par de fortes tensions sur le marché du logement. Celles-ci résultent notamment d'une croissance démographique soutenue, d'une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, ainsi que d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements. À ces éléments s'ajoutent des spécificités propres au territoire insulaire, telles que le désordre foncier, la part élevée de résidences secondaires et le développement des meublés de tourisme, qui contribuent à limiter l'accès au logement pour les résidents permanents.

Le rapport souligne également des difficultés persistantes en matière d'accès au logement, notamment pour les ménages les plus modestes, dans un contexte de hausse des loyers, de déficit de logements sociaux et de disparités territoriales entre les zones littorales et les territoires de l'intérieur.

Le bilan du règlement d'aides sur la période 2021-2025 met en évidence la mobilisation de moyens financiers significatifs, estimés à environ 70 à 80 M€ sur la période, toutes catégories confondues. Ces crédits ont notamment permis de soutenir le bloc communal à hauteur d'environ 25 à 26,7 M€, le logement social pour un volume comparable d'environ 25 M€, ainsi que les dispositifs de primo-accession (environ 8,8 M€) et les actions en faveur du parc privé. Ce bilan fait également état de résultats quantitatifs significatifs, avec environ 6 000 à 7 000 logements créés ou réhabilités. Toutefois, il fait apparaître des limites, en particulier face aux phénomènes de spéculation foncière et immobilière.

Dans ce contexte, le projet de règlement pour la période 2026-2031 vise à renforcer les capacités d'intervention de la Collectivité de Corse, en particulier en direction des communes et intercommunalités, et à mieux orienter la production de logements vers des usages de résidence principale. Il s'articule autour de plusieurs axes, incluant le soutien au logement social, à la rénovation du parc privé, à l'accession à la propriété et à la mobilisation du foncier.

Enfin, ce projet s'inscrit dans une démarche plus large de révision des cadres de planification territoriale, notamment en lien avec l'évolution du PADDUC, et dans la définition d'une stratégie globale à l'échelle de l'île en matière d'habitat, de logement et de foncier.

1. Une régulation du marché du logement encore insuffisante face aux dynamiques spéculatives

Le CESECC souligne que les tensions sur le marché du logement demeurent particulièrement fortes, dans un contexte marqué par un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, un faible taux de vacance et une progression significative des meublés de tourisme dans certaines zones.

Il estime que, malgré les dispositifs mis en œuvre, les phénomènes de spéculation foncière et immobilière continuent de produire des effets importants, certains acteurs ayant la capacité de tirer parti des opportunités existantes.

Le CESECC s'interroge sur l'effectivité des mécanismes de régulation proposés, notamment en matière de contrôle et de mise en œuvre concrète des obligations, en particulier celles relatives aux usages des logements et aux prescriptions architecturales et environnementales, issues des cahiers de recommandation du CAUE de Corse.

En conséquence, **le CESECC recommande** de renforcer les dispositifs de contrôle et de suivi des opérations soutenues, afin de garantir le respect des engagements pris, notamment en matière de destination des logements en résidence principale.

2. La maîtrise du foncier comme condition déterminante de l'efficacité des politiques publiques

Le CESECC considère que les outils existants en matière d'acquisition foncière et d'intervention publique doivent être pleinement mobilisés et mieux valorisés.

Il souligne l'intérêt de mobiliser les outils juridiques existants permettant de prendre en compte le lien au territoire, notamment à travers la notion de centres d'intérêts matériels et moraux, telle qu'elle a été retenue dans la délibération de l'Assemblée de Corse de mars 2021 relative à la définition de critères établissant ce lien.

Dans cette perspective, **le CESECC estime** que ces outils peuvent constituer un levier complémentaire dans la lutte contre les phénomènes de spéculation extérieure.

Le CESECC souligne également l'importance de permettre aux communes de constituer des réserves financières dédiées à l'acquisition foncière.

Il préconise ainsi de renforcer les capacités d'intervention des communes en matière foncière, en favorisant notamment la constitution de réserves foncières et en améliorant la lisibilité des dispositifs existants.

3. Un rôle central des communes nécessitant un accompagnement renforcé et mieux structuré

Le CESECC souligne que les communes constituent un acteur déterminant de la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Il constate toutefois l'existence de difficultés d'accès aux dispositifs, liées à un niveau d'information inégal, à des capacités d'ingénierie variables et à une mobilisation parfois limitée des outils disponibles. **Il se félicite** qu'une offre

d'accompagnement et d'assistance technique, par la plateforme "*Paes'Idei*", évolutive et testée par des élus de la Chambre des territoires leur soit désormais proposée.

Le CESECC relève également des situations de non-recours, ainsi qu'un besoin de renforcement de l'information, certes à destination des élus, mais aussi des services communaux qui sont souvent chargés de la constitution des dossiers.

En conséquence, **le CESECC recommande** de renforcer l'accompagnement des communes, notamment par :

- Une amélioration de l'information et de la communication sur les dispositifs existants ;
- Un appui renforcé en ingénierie pour le montage et le suivi des projets ;
- Un maillage territorial permettant un accès plus équitable aux dispositifs.

4. Une articulation à consolider avec les documents d'urbanisme et les cadres de planification

Le CESECC souligne le rôle déterminant des documents d'urbanisme dans la mise en œuvre effective des politiques de l'habitat.

Le CESECC rappelle qu'il a, à plusieurs reprises, préconisé de conditionner les aides publiques à l'existence de documents d'urbanisme, afin de garantir la cohérence des projets et leur inscription dans une stratégie territoriale maîtrisée et durable en fonction notamment des diagnostics effectués au sein des PADD des PLU qui doivent déboucher sur les projets structurants prioritaires par le nouveau dispositif.

Il convient toutefois que la CdC, par son dispositif d'aide au logement et à l'habitat, pallie l'absence de projets de territoire en la matière, qui s'explique par le défaut de documents d'urbanisme au sein d'un nombre conséquent de communes et par la non-compatibilité de certains d'entre eux avec le PADDUC, le manque de prospectives structurantes de quelques-uns, et la nécessaire révision de la totalité pour y intégrer les dispositifs législatifs récemment adoptés.

Il considère que l'existence de documents d'urbanisme ne garantit pas, à elle seule, leur adéquation aux objectifs poursuivis, certains documents pouvant présenter des orientations insuffisamment encadrées (en particulier ceux antérieurs à l'adoption du PADDUC).

Le CESECC préconise à nouveau qu'il convient d'inciter, et d'accompagner, les communes à l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme (qui sont des outils structurants d'aménagement du territoire communal indispensables à la mise en place d'un cadre de gestion durable des communes notamment pour se prévaloir des phénomènes spéculatifs en matière d'habitat et de logement) qui soient réellement adaptés, plutôt que de conditionner strictement l'accès aux aides à leur seule existence. Et ce, d'autant plus que, par application de la loi Zan en 2028, toute constructibilité sera impossible dans les communes dépourvues de document d'urbanisme, ce qui exclura la construction de lotissements communaux aidés, et par l'application de la loi Le Meur qui permet aux communes de créer une servitude de résidence principale à condition qu'elle soit dotée d'un PLU.

Le CESECC met également en évidence la nécessité de mieux appréhender et définir méthodologiquement au sein de la révision du PADDUC, la notion de

capacité d'accueil (dans sa nouvelle extension précisée dans l'article L121-21 du Code de l'urbanisme) de manière qualitative et transversale, intégrant notamment les contraintes environnementales, touristiques, les risques naturels et les dynamiques territoriale ; et de ne pas baser essentiellement les réflexions à ce sujet sur la notion de démographie résidentielle projetée d'un territoire. **Il suggère** d'examiner en exemple une étude effectuée dans ce sens par le GIP Littoral 2030, pouvant potentiellement servir de support à cette réflexion.

Il souligne enfin le décalage temporel entre la mise en œuvre immédiate des dispositifs et l'attente de l'évolution du PADDUC, créant une incertitude sur le cadre de référence à moyen terme.

En conséquence, **le CESECC préconise** :

- De faciliter l'élaboration et l'adaptation des documents d'urbanisme ;
- De développer des méthodologies partagées pour la définition de la capacité d'accueil ;
- De renforcer la cohérence entre les dispositifs d'aide et les orientations des documents de planification.

5. Une nécessité de renforcer la lisibilité, la priorisation et l'évaluation des dispositifs

Le CESECC souligne que la lisibilité des dispositifs d'aide constitue un enjeu important pour leur appropriation par les acteurs locaux.

Il estime que les modalités de bonification des montants selon les strates des communes ne permettent pas de dépasser les limites actuelles dans l'accès aux dispositifs des communes les moins bien dotées. Il conviendrait, **selon le CESECC**, de s'orienter vers des modalités de priorisation des projets en explicitant les intentions de l'action publique dans ses effets structurants et dans ses localisations en visant un rééquilibrage territorial.

Le CESECC s'interroge également sur l'absence d'éléments détaillés relatifs :

- Aux demandes non satisfaites ;
- À la répartition territoriale des aides ;
- Au niveau de recours aux dispositifs.

En conséquence, **le CESECC recommande** :

- De concevoir et expérimenter des critères de priorisation des projets ;
- De renforcer les outils de suivi et d'évaluation ;
- D'améliorer la transparence des données relatives à la mise en œuvre des dispositifs.

6. Une approche à approfondir en matière de modèles de développement et de filières locales

Le CESECC souligne que la politique du logement doit s'inscrire dans une approche globale intégrant les dimensions sociales et environnementales, et qu'elle

ne peut être dissociée des dynamiques de développement économique conditionnant la capacité des résidents à accéder au logement.

Il estime que certains leviers pourraient être davantage mobilisés, notamment en matière de structuration des filières locales et d'intégration de l'économie sociale et solidaire.

Le CESECC relève également l'intérêt de certains dispositifs visant à favoriser l'accès au logement en résidence principale, tels que le bail réel solidaire, récemment introduit dans le cadre du présent règlement.

Il s'interroge toutefois sur les conditions de mise en œuvre et d'appropriation de ces dispositifs, ainsi que sur leur capacité à produire des effets significatifs à l'échelle du territoire.

Il s'interroge également sur la prise en compte de certaines catégories de besoins spécifiques, notamment en matière de logement étudiant.

En conséquence, **le CESECC préconise** :

- D'encourager le recours aux matériaux locaux et aux filières de production territoriales ;
- De mieux intégrer les acteurs de l'économie sociale et solidaire dans les dispositifs ;
- De veiller à une mise en œuvre effective et à une évaluation des nouveaux outils, tels que le bail réel solidaire ;
- D'approfondir l'analyse des besoins spécifiques, notamment pour certains publics.

7. Une prise en compte nécessaire des dynamiques démographiques et territoriales

Le CESECC souligne que les évolutions démographiques et les déséquilibres territoriaux constituent des éléments structurants de la politique du logement.

Il met en évidence des dynamiques contrastées, marquées notamment par un vieillissement de la population et des évolutions différenciées selon les territoires.

Le CESECC estime que ces éléments doivent être pleinement intégrés dans la définition des besoins et dans la planification des politiques publiques.

En conséquence, **il recommande** d'adapter les dispositifs aux réalités territoriales et d'intégrer davantage les dynamiques démographiques dans les outils de planification.

8. Une clarification nécessaire des objectifs poursuivis en matière de production de logements

Le CESECC souligne que la question de la finalité des politiques de logement constitue un enjeu central.

Il estime que la production de logements doit être orientée prioritairement vers la satisfaction des besoins en résidence principale.

Le CESECC considère que la distinction entre les différents usages des logements (résidence principale, secondaire, usage touristique) doit être clarifiée et mieux encadrée.

En conséquence, **le CESECC préconise** de renforcer l'orientation des dispositifs vers le logement permanent et de préciser les objectifs poursuivis en matière de destination des logements.

Conclusion

Le CESECC émet un avis favorable sur le projet de révision du règlement des aides au logement et à l'habitat, qui s'inscrit dans un contexte de tensions structurelles persistantes sur le marché du logement en Corse, nécessitant une adaptation continue des outils d'intervention publique.

Il estime que ce nouveau cadre constitue une évolution importante, notamment par le renforcement du rôle des communes et la volonté affirmée d'orienter la production de logements vers la résidence principale. Toutefois, il considère que son efficacité dépendra étroitement des conditions de mise en œuvre, en particulier en matière de régulation, de maîtrise foncière et d'accompagnement des territoires.

Le CESECC insiste ainsi sur plusieurs enjeux structurants, tenant :

- À la nécessité de renforcer les contrôles afin de garantir l'effectivité des mesures engagées ;
- À l'importance de développer une véritable stratégie foncière permettant aux collectivités de maîtriser durablement l'accès au foncier ;
- Au besoin d'accompagner davantage les communes, tant en matière d'ingénierie que d'information, afin d'assurer un accès équitable aux dispositifs ;
- À l'impératif de mieux articuler les politiques d'habitat avec les documents d'urbanisme et les cadres de planification, notamment dans l'attente de l'évolution du PADDUC ;
- À la nécessité de clarifier les objectifs poursuivis en matière de production de logements, en affirmant la priorité donnée à la résidence principale et en priorisant les effets de rééquilibrage territorial.

Au regard de ces éléments, **le CESECC considère** que la réussite de ce règlement repose sur sa capacité à s'inscrire dans une approche globale, articulant politiques de logement, stratégies foncières, développement économique et équilibres territoriaux, afin de répondre durablement aux besoins des résidents permanents.

La Présidente,



Marie-Jeanne NICOLI