



# RESUCONTU IN EXTENSO 2026 COMPTE RENDU IN EXTENSO 2026



**MANDATURA 2021-2028 / MANDATURE 2021-2028**



**1<sup>ma</sup> SESSIONE URDINARIA DI L'ASSEMBLEA DI CORSICA  
20 è 21 d'APRILE di u 2026**

**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE DE CORSE  
20 et 21 AVRIL 2026**

**2<sup>da</sup> ghjurnata / 2<sup>ème</sup> journée**



**1<sup>ma</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**20 è 21 d'APRILE DI U 2026**  
 1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026  
 20 et 21 AVRIL 2026

**SUNTA di u MARTI u 21 d'APRILE di u 2026**  
**SOMMAIRE du MARDI 21 AVRIL 2026**

<p><b>Reprise de la séance à 10 h 30</b>  <b>Présidence : M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse</b>  <b>Secrétaire de séance : Mme Anna Maria COLOMBANI</b></p>	
<p><b><u>ALLOGHJU / LOGEMENT</u></b></p>	
<p><b>Raportu n° 068 : Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è u casamentu « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2026-2031.</b>  <b>Rapport n° 068 : Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2026-2031.</b>          Rapport présenté par M. Julien PAOLINI, Conseiller exécutif</p>	8
<p>Lecture du rapport de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (rapport n° 2026/O1/003) par M. François SORBA</p>	22
<p>Lecture du rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité (rapport n° 2026/O1/010) par M. Joseph SAVELLI</p>	26
<p><b>Prise(s) de paroles :</b>          M. Paul QUASTANA</p>	27
<p>Mme Françoise CAMPANA</p>	29



<b><u>FUNDARIU / FONCIER</u></b>	
<b>Raportu n° 071 : Raportu d'infurmazione relativu à u quaternu di e cariche contru à a speculazione per l'attribuzione di l'alloghji in prima accessione di l'Uffiziu Fundiaru di a Corsica.</b>	
<b>Rapport n° 071 : Rapport d'information relatif au cahier des charges anti-spéculation pour l'attribution des logements en primo-accession de l'Office Foncier de la Corse.</b>	
Présentation du rapport par M. Gilles SIMEONI, <i>Président du Conseil exécutif de Corse</i>	86
<b><i>Prise(e) de paroles :</i></b>	
Mme Marie-Anne PIERI	90
En réponse, M. le Président Gilles SIMEONI	91
<b><u>ALLOGHJU / LOGEMENT (SUITE)</u></b>	
<b>Raportu n° 068 : Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è u casamentu « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2026-2031.</b>	
<b>Rapport n° 068 : Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2026-2031.</b>	
<b>Examen et vote des amendements</b>	93 à 97
<b>VOTE RAPPORT amendé</b>	98
<b><u>INTERVENTION du Président du Conseil Exécutif</u></b>	
<b>M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse</b>	99
<b><i>Suspension de séance à 18 h 45 / Reprise à 19h18</i></b>	

<b>INFRASTRUTTURE È TRASPORTI / INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS</b>	
<b>Raportu n° 074 : Raportu d'infurmazione nant'à i cuntratti di cuncessione di serviziu di trasportu aereu à destinazione di a Corsica 2025-2029 è 2026-2030.</b>	
<b>Rapport n° 074 : Rapport d'information sur les contrats de concession de service de transport aérien à destination de la Corse 2025-2029 et 2026-2030.</b>	
Présentation du rapport par M. Gilles SIMEONI, <i>Président du Conseil exécutif de Corse</i>	109
<b>PRISE d'ACTE</b>	112
<b><u>DEROGATION AU TEMPS DE TRAVAIL ORDINAIRE DES PERSONNELS DU SECRETARIAT GENERAL DE L'ASSEMBLEE DE CORSE</u></b>	
<b>VOTE</b>	112
<b><u>MUZIONE / MOTIONS</u></b>	
<b>M. Romain COLONNA : retrait motion n° 2026/O1/004</b>	113
<b>Motion n° 2026/O1/005</b> déposée avec demande d'examen prioritaire par le groupe « Fà Populu Inseme » : Association de la Collectivité de Corse aux missions parlementaires relatives au prix des carburants et à la cherté de la vie.	
Présentation de la motion par M. Don Joseph LUCCIONI	115
M. le Président Gilles SIMEONI, avis du Conseil exécutif	116
<b>VOTE MOTION</b>	116
<b>Motion n° 2026/O1/007</b> déposée par l'ensemble des groupes politiques, Mmes Josepha GIACOMETTI PIREDDA et Marie-Antoinette MAUPERTUIS : Soutien au développement des politiques publiques immersives et associatives.	
Présentation de la motion par Mme Nadine NIVAGGIONI	117

<b><i>Prise de parole(s) :</i></b>	
Mme Véronique PIETRI	118
M. le Président Gilles SIMEONI, avis du Conseil exécutif	118
<b>VOTE MOTION</b>	
 <i>La séance est levée à 19h45</i>	
-----	
<b>ANNEXES</b>	
<b>-Recueil des amendements (rapport 068)</b>	120
<b>-Motions</b>	126

*La séance est reprise à 10 h 30 sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.*

**M. Hyacinthe VANNI**

Si tout le monde veut bien regagner sa place, merci, on va commencer.

Salute à tutte è à tutti.

Donc on va commencer cette session avec le rapport 68, si vous en êtes d'accord, donc la révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat.

Vous avez la parole, M. le Conseiller exécutif.

## ALLOGHJU / LOGEMENT

**Raportu n° 068 : Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è u casamentu « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2026-2031.**

**Rapport n° 068 : Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2026-2031.**

### **M. Julien PAOLINI**

Merci, Monsieur le Vice-président.

Monsieur le Président du Conseil exécutif,  
 Mesdames et Messieurs les conseillers et conseillères conseillers exécutifs,  
 Mesdames et Messieurs les conseillers et conseillères de l'Assemblée de Corse,  
 Salute à tutti.

Comme vous le savez, depuis plusieurs années, la question du logement est une préoccupation centrale pour de nombreux Corses, car derrière la question du logement se cachent des sujets concrets pour l'avenir de notre territoire : la question du foncier, la question de l'indivision, la question de l'urbanisme, la question de la constructibilité des terrains, la question agricole aussi, et bien sûr, la question du pouvoir d'achat des Corses, et donc la question de l'argent.

Derrière la question du logement se cache aussi une inquiétude profonde des Corses sur des problématiques qui aujourd'hui se conjuguent, se cumulent, se renforcent, s'alimentent mutuellement : la question de la croissance démographique, la question bien sûr de la spéculation foncière et immobilière, et la question du paracommercialisme.

Derrière la question du logement se cache aussi une dimension plus sentimentale, plus profonde : celle d'un peuple, un peuple attaché de manière indéfectible à sa terre. Un attachement à la terre qui est profondément ancré, je crois, dans l'inconscient collectif de chacun d'entre nous, quel que soit le côté où l'on siège dans cet hémicycle.

Et enfin, derrière la question du logement, il y a la lutte contre la dépossession qui est une part importante de notre histoire ancienne ou plus contemporaine. C'est la poursuite d'un combat engagé déjà il y a longtemps, plus de 50 ans, par ma famille politique, et c'est une réalité qui touche de nombreux Corses. Ce n'est pas que la difficulté d'accès au logement, c'est plus qu'un ressenti, c'est de ne plus pouvoir vivre et se loger dignement sur leur propre terre.

Et ces dernières années, je crains qu'on soit en train de basculer ; basculer dans un nouveau modèle mondialisé, ubérisé, Airbnbisé, si le terme existe, « burgerisé », un modèle qui favorise le logement saisonnier, qui favorise la résidence secondaire et dont l'onde de choc aujourd'hui touche les résidents permanents, les Corses qui reculent inexorablement dans la capacité d'accéder au logement ou au foncier.

Alors, vous avez compris, ce petit préambule pour vous dire que la situation est grave, en tout cas elle est tendue et que face à cette situation, le Conseil exécutif, celui d'aujourd'hui, mais celui d'hier également, n'est pas resté les bras croisés.

La Collectivité de Corse a agi comme n'a jamais agi une collectivité sur la question du logement, ni ici, ni ailleurs, notamment depuis 2019. Et ça s'est traduit par l'adoption d'un règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu ». Et avant d'aller dans le cœur de la révision de ce règlement, je voudrais en présenter rapidement les premiers éléments de bilan.

Tout d'abord, les volumes financiers.

Sur les 5 dernières années, 67 M€ ont été engagés par la Collectivité de Corse sur cette question du logement.

67 M€ qui ont permis de créer ou de réhabiliter près de 6 000 logements. 6 000 logements, c'est énorme ! 4 000 logements sociaux. Et je vous renvoie à certaines campagnes électorales où on parlait de la création ou de la réhabilitation de 8 000 logements.

Sur les 5 dernières années, 4 000 logements sociaux ont été créés ou réhabilités. C'est 26 M€ au profit des bailleurs sociaux, publics et privés, qui ont été mobilisés, dont 70 %, et je crois que c'est important aussi, 70 % de ces 26 M€ au profit des bailleurs publics, des offices publics de l'habitat de la Corse et de la CAPA.

Près de 700 logements communaux répartis sur l'ensemble du territoire, notamment dans les petites communes, destinés à la location, j'y reviendrai par la suite. Donc, 29 M€ fléchés sur les communes, notamment sur les communes de l'intérieur et de montagne, mais pas seulement.

1 000 ménages aidés dans le parc privé, notamment en partenariat avec les intercommunalités, à travers les OPAH et les POPAC, 4 M€.

Et enfin près de 400 primo-accédants accompagnés pour l'accès à la propriété, donc dans leur projet d'achat, pour un montant de 9 M€ sur les 5 dernières années.

Donc, vous le voyez, une moyenne d'intervention de la Collectivité de Corse de 12 M€ par an sur les 5 dernières années, avec des pics sur certaines années à près de 20 M€, 19 M€ plus exactement. Et vous dire d'ores et déjà que cet effort financier, la Collectivité de Corse va le maintenir sur les 6 prochaines années dans le cadre de la révision de ce règlement d'aides au logement.

Donc, vous voyez, le bilan, il est très positif en matière de politique du logement, mais pour autant, je crois que face aux enjeux et face à la problématique, on se doit de rester à la fois humble et lucide.

Rester humble et lucide, car les déséquilibres dont je parlais en préambule, ils persistent, voire ils s'intensifient. Et ça se traduit par des chiffres simples, mais qui n'ont pas d'équivalent ailleurs.

Exemple, les logements vacants : 3 % de logements vacants en Corse, lorsqu'on en a près de 10 % en moyenne française. Donc, ça traduit quand même une tension extrême sur le marché, sachant que des logements vacants, le plus grand nombre, il reste quand même dans les zones de l'intérieur et de montagne.

Le prix du logement, le chiffre, vous le connaissez, mais c'est toujours utile de le rappeler : le prix du logement, il a progressé de 68 % en Corse contre 36 % sur le continent.

Le foncier a augmenté de 138 % ; il a augmenté 4 fois plus vite qu'en France.

Donc vous voyez que les chiffres de notre île n'ont pas de commune mesure avec ce qui se passe ailleurs en matière de dynamique spéculative.

Mais restez humble et lucide aussi, car malheureusement le marché, ou les lois du marché, continue d'orienter naturellement, j'ai presque envie de dire, si tant est que ce soit un phénomène naturel, les logements vers des usages secondaires ou touristiques. Et ça se traduit également par une réalité que vous connaissez : près de 40 % des logements sont des résidences secondaires, c'est une moyenne Corse. Mais ces chiffres-là, ils atteignent plus de 50 % dans les communes littorales et touristiques, c'est-à-dire dans les communes où les prix sont les plus élevés.

Et enfin, malgré un bilan positif, il faut rester lucide parce qu'aujourd'hui, on est touché bien sûr par l'inflation : l'augmentation des taux d'intérêt, la hausse des coûts de construction, la hausse de l'énergie, notamment des prix des carburants, des filières aussi du bâtiment qui connaissent des difficultés. Et donc tout ça aggrave la situation. Une situation déjà compliquée, mais qui l'est encore plus aujourd'hui et qui touche tous les territoires. Les territoires qui étaient, il y a encore quelques années, préservés de ces logiques spéculatives sont aujourd'hui fortement impactés.

Et pendant que ces phénomènes continuent de croître, eh bien, les jeunes, les familles monoparentales, les ménages modestes peinent de plus en plus à se loger dignement. Les bâtis anciens continuent de se dégrader, notamment dans les territoires de montagne et de l'intérieur, qui continuent de se vider.

Une Corse à 2 vitesses : d'un côté les zones urbaines, périurbaines, les zones littorales et touristiques, et enfin les territoires de montagne et de l'intérieur, et les communes, ces communes de montagne et de l'intérieur qui ne cessent de perdre des résidents à l'année, alors qu'elles connaissent une demande d'achat pour les biens sur leur territoire, mais malheureusement pas pour des gens qui vivent et qui s'installent durablement sur ces territoires.

Donc, vous le voyez, cette révision, elle était nécessaire, pour ne pas dire indispensable.

Une révision bien sûr, sur des volets techniques, j'y reviendrai. Mais surtout une révision qui vise à répondre à des enjeux stratégiques pour notre famille politique.

Ces enjeux stratégiques, je vais les rappeler. Ça fait longtemps qu'on porte ce message, et je crois qu'il est utile, lorsqu'on parle de la question du logement, de les rappeler.

Les enjeux stratégiques, c'est la lutte contre la pauvreté, l'exclusion. Cela paraît évident. C'est d'endiguer ou de faire reculer la spéculation foncière et immobilière, c'est de réduire les inégalités, à la fois sociales et territoriales, et c'est aussi, bien sûr, de réguler le marché du logement, réguler le marché du logement au bénéfice des Corses qui résident à l'année sur le territoire, parce que sans régulation, le marché lui, répond à des logiques de rentabilité et non d'intérêt général. Et je crois que c'est à nous, la puissance publique, en premier lieu bien sûr la Collectivité de Corse, mais en cascade également les intercommunalités, les communes, de reprendre la main sur les mécanismes du marché.

Et donc cette révision, elle vise à apporter un soutien renforcé à l'ensemble des acteurs qui créent du logement, mais qui créent du logement encadré : les bailleurs sociaux, bien sûr, publics et privés, mais aussi les communes et les intercommunalités.

Alors, les communes jouent un rôle essentiel. Les maires aujourd'hui, qu'est-ce qu'ils cherchent ? En tout cas, moi, les maires avec qui j'ai pu discuter, notamment dans cette période de campagne électorale, eh bien ils cherchent à maintenir la vie dans leur territoire et à apporter des réponses concrètes en matière de services, bien sûr, de services publics, d'infrastructures, d'emplois et bien sûr donc de logements.

Et donc, c'est pour cette raison que parmi les principaux dispositifs qu'on propose, le premier dispositif qu'on propose de réviser, c'est celui qui permet de soutenir les projets de logements communaux : l'acquisition foncière ; la maîtrise du foncier dont je pense

qu'elle est essentielle lorsqu'on souhaite créer du logement et même au-delà, bien entendu ; la question de la réhabilitation des logements ; et la question de la construction, parce qu'on sait qu'on a besoin de construire du logement, on ne pourra pas faire que de la construction au vu de la demande.

Alors, parmi ces dispositions, la création de logements communaux destinés à la location est une disposition qui existait déjà dans l'ancien règlement.

Aujourd'hui, on les modifie. Alors, je vais vous dire en quoi ce dispositif est modifié.

On maintient l'obligation de louer pendant 9 ans. Les communes qui bénéficiaient des subventions avaient l'obligation de louer le bien, le logement communal donc, pendant une durée minimum de 9 ans, à des prix encadrés, de type logement social, donc à des prix inférieurs au prix « classique ».

Parmi les principales modifications, ne sont aujourd'hui éligibles plus que les travaux lourds et non pas les travaux accessoires d'esthétique : changer une cuisine, mettre un coup de peinture... Donc, les travaux d'entretien courant sont exclus. Par contre, dès qu'on engage des travaux d'une certaine dimension, pour améliorer de manière conséquente l'habitat, c'est pour ça qu'on a des montants-plancher qui sont proposés en fonction des strates des communes, bien entendu, les dispositifs sont maintenus pour le volet réhabilitation.

Les taux d'intervention restent inchangés : 80 % pour les plus petites communes de moins de 1 000 et c'est dégressif en fonction du nombre d'habitants. 50 % au-delà de 3 000 habitants.

En termes de volume financier, c'est 100 000 € par logement créé. C'est-à-dire que, chaque fois qu'une commune crée un logement, elle peut bénéficier d'une subvention allant jusqu'à 100 000 € dans une limite d'intervention de 80 % du montant global de l'investissement, que ce soit pour de la réhabilitation ou pour de la création de logements, ou construction.

Donc les taux restent inchangés. Les volumes par logement créé restent globalement inchangés, ou modifiés à la marge.

Le type de travaux éligibles : on reste sur des opérations qui permettent d'améliorer de manière significative le logement et non pas sur des travaux accessoires qui consisteraient juste à changer un chauffage, d'autant qu'il y a d'autres aides qui permettent de le faire, et pas sur fonds propres de la Collectivité de Corse.

Et parmi les principales nouveautés, un système de bonification ; un système de bonification qui s'élève à 20 % du montant de la subvention.

Donc, je vous disais 100 000 € par logement créé, maximum, qu'on va porter à 120 000 € par logement créé sous certaines conditions.

Alors je vais énumérer ces conditions qui permettent de bénéficier de cette bonification :

Premier élément de bonification : si la commune met en œuvre des outils de régulation du marché, notamment la limitation des meublés de tourisme, les servitudes de résidences principales dans les PLU ou encore les dispositifs d'encadrement des usages, de compensation en matière de meublés de tourisme ; disposition, vous l'avez remarqué, analogue à celle qu'on a proposée lors de la dernière session dans les règlements d'aide aux communes. J'y reviendrai également.

Donc, sur les communes qui s'engagent fortement dans la régulation du marché locatif et de la résidence secondaire, on portera le montant maximum de la subvention à 120 000 € par logement créé.

Également, lorsqu'il s'agit de biens sans maître et vacants destinés à la location, destinés à être réhabilités pour de la location, pour les opérations qui visent l'atteinte de performances énergétiques ou encore pour les projets qui intègrent une dimension architecturale et paysagère conforme aux recommandations du Conseil de l'aménagement et de l'urbanisme de la Corse.

Sur ces dispositifs d'aide aux communes, vous dire également que les principales modifications, c'est qu'on procédera via des appels à projets annuels qui viendront préciser ces différents éléments.

Donc, les logements communaux destinés à la location, ces dispositifs existaient, on les améliore, je crois, et on les conforte.

Dans cette révision, on vous propose de créer un nouvel axe, un axe spécifique, toujours sur le soutien aux communes, mais celui-ci ne vise pas à faire du logement locatif, mais qui vise à faire du logement destiné à l'accession à la propriété. Donc, c'est sur cet axe là que les modifications du règlement antérieur sont les plus significatives.

Alors, ça signifie concrètement que les communes peuvent être aidées pour l'acquisition et la viabilisation de terrains destinés à la construction de lots pour de la résidence principale, j'insiste, ce qui n'était pas toujours le cas sur le règlement précédent.

Aujourd'hui, dans les modifications qu'on vous propose, l'acquisition de terrains, la viabilisation de terrains ne sera aidée que si les logements sont en résidence principale

- premier point - avec des taux d'intervention aux alentours de 40 %, vous avez tout ça en détail, je ne rentre pas sur les détails des volumes financiers.

Les communes pourront aller jusqu'à la création de lotissements communaux, c'est-à-dire bâtir eux-mêmes, soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit en faisant appel à des opérateurs. C'était déjà le cas précédemment. On maintient ce dispositif-là avec également des plafonds qui tournent autour des 400 000 € de subvention sur ces 2 volets : acquisition, viabilisation ou construction de lotissements communaux.

Mais ce n'est pas à ce niveau que réside la principale nouveauté. La principale nouveauté, je vais vous la détailler à présent : elle réside dans l'acquisition et la réhabilitation de bâtis anciens, que ce soit des biens vacants, que ce soit des biens sans maître, que ce soit des biens en état d'abandon manifeste, que ce soit des acquisitions par voie de préemption ou des acquisitions de gré à gré. Dès qu'une commune veut acquérir un bien, qui est en vente sur son territoire, nous allons l'accompagner, mais pas pour faire du locatif, pas pour faire de la résidence secondaire et pas pour faire du meublé de tourisme. Je sais que les communes ne sont pas friandes de faire eux-mêmes des meublés de tourisme, bien au contraire. Mais pour acquérir du bâti ancien pour pouvoir le vendre à des gens qui font le choix de s'installer durablement sur leur territoire.

La condition pour qu'on aide ces communes à acquérir ces biens, c'est qu'elles puissent les revendre à des prix fortement décotés, bien en-dessous des prix qui sont pratiqués aujourd'hui dans le marché libre, et donc sortir ces biens, qui sont les biens patrimoniaux des Corses dans les villages, des logiques spéculatives ou de dépossession.

Alors, ce dispositif, donc d'acquisition de biens destinés à la revente à prix décotés, ne va pas s'appliquer à toutes les communes de Corse. Il ne peut malheureusement pas s'appliquer à toutes les communes de Corse et pas que pour des questions budgétaires. Il faut qu'il y ait un intérêt général pour pouvoir justifier de cette aide publique pour la revente de biens, sinon on pourrait dire c'est un avantage indu que vous offrez à tel ou tel administré, dans une forme de clientélisme revisité. Mais on n'est pas du tout là-dessus parce qu'on va, je dirais, sécuriser les choses.

Déjà, ce dispositif il ne s'adresse qu'aux communes de moins de 1 000 habitants, c'est-à-dire celles qui peinent à maintenir de la vie sur leur territoire.

Les taux d'intervention pourront aller jusqu'à 80 % pour l'acquisition du bien et jusqu'à 100 000 €. Donc c'est-à-dire que les communes pourront acheter des biens qui sont en bon état général, pas forcément que des ruines.

Et puis on va les accompagner aussi pour les travaux lourds de réhabilitation, jusqu'à 100 000 € également. Pourquoi les accompagner sur les travaux lourds de réhabilitation lorsque ce sont des biens qui sont très dégradés ? Parce que souvent, c'est un frein majeur à l'achat.

Beaucoup de ménages, notamment des jeunes ménages ou des familles monoparentales, fuient lorsqu'on a des travaux très lourds à réaliser dans les biens, et donc on propose d'aider les communes pour qu'elles réalisent elles-mêmes ces travaux de sécurisation des biens : refaire le toit, refaire les fondations, reprendre les dalles, et là encore jusqu'à 100 000 €.

Donc en gros, on va accompagner les communes jusqu'à 200 000 €, à des taux allant jusqu'à 80 % pour à la fois acheter le bien, le réhabiliter afin de pouvoir le revendre à prix réduit ; un prix réduit qui peut aller jusqu'à 1 € pour un ménage, pas à n'importe quelle condition. Mais l'idée c'est bien de s'inspirer du modèle italien de la maison à 1 €, même si on sait, on a regardé de près ce qui s'était passé en Italie, il y a eu un certain nombre de dérives et c'est pour ça qu'on va vous proposer un certain nombre de garde-fous de manière à éviter que le dispositif ne dérive.

Alors, quelles sont les conditions à respecter pour pouvoir bénéficier de cette aide, vous en conviendrez, je pense, exceptionnelle ? Tout d'abord, répondre au cahier des charges anti-spéculatif mis en œuvre par l'Office foncier sous la présidence du président du Conseil exécutif, en collaboration étroite avec l'ensemble des groupes qui ont travaillé à la rédaction de ce cahier des charges anti-spéculatif, qui a fait l'objet, je sais, de nombreuses discussions, notamment avec les services de l'État, pour sécuriser le dispositif. Et le président, je pense, le présentera plus en détail par la suite.

Qu'est-ce qu'il y a dans ce cahier des charges ? Quelles sont les obligations qu'on reprend dans ce dispositif destiné aux communes ?

Premièrement, interdiction de revendre du bien pendant 15 ans, sauf cas de force majeure. Si tant est que le cas de force majeure intervienne (un décès, un divorce, une maladie, perte d'emploi...), un droit de retour pour la commune du bien, ou bien revente à un ménage qui remplirait les mêmes conditions que le ménage qui a acquis au départ. Première disposition.

Deuxième disposition, bien sûr, obligation d'être en résidence principale. L'idée, c'est bien de fixer les populations sur le territoire. Sinon, vous imaginez bien qu'au contrôle de légalité, ils vont nous dézinguer tout de suite en nous disant « mais ça, ce n'est pas possible ». L'objectif, c'est bien de maintenir de la vie et d'attirer des populations sur ces territoires où on sait que les contraintes sont fortes, ne serait-ce qu'en matière de transport ou d'emploi.

Bien sûr, des conditions de revenus. Ce dispositif ne va pas être ouvert à tous les ménages, mais il va être destiné à ceux qui en ont le plus besoin.

Et peut-être ce qui est pour nous le plus important, et je regarde la famille nationaliste : l'introduction d'un lien avec le territoire.

Ces biens seront proposés à des personnes qui peuvent justifier d'un lien avec le territoire depuis au moins 6 ans, conformément au cahier des charges de l'Office foncier validé par la préfecture. Ce lien avec le territoire, il peut s'établir de différentes manières et c'est une forme, vous l'avez compris, de statut de résident qui ne dirait pas son nom, ou en tout cas les prémices de la mise en œuvre concrète d'un statut de résident.

Alors je le disais, en France, il n'y a pas d'expérience analogue.

Ce dispositif, il est nouveau, on va l'expérimenter, on va le mettre en œuvre. On aura peut-être aussi à le réinterroger. Mais je crois que c'est une avancée majeure ou une réponse très concrète à de nombreux objectifs qui sont aujourd'hui largement partagés sur les bancs de cet hémicycle, mais également par de nombreux Corses.

Le seul exemple qu'on ait trouvé en France, vous l'avez probablement lu dans le Corse-Matin, c'est Roubaix. Mais je crois que Roubaix n'a pas beaucoup de points communs avec la Corse... La Corse, vous le savez, c'est une terre attractive, c'est une terre touristique, c'est une terre profondément meurtrie par les mécaniques spéculatives. On ne peut pas dire que Roubaix soit une ville confrontée par une forte pression sur le logement ou sur la concentration des meublés de tourisme. Et c'est en ça que ce dispositif appliqué à la Corse est aussi quelque chose d'important.

Mais ce n'est pas la seule chose qu'on va faire pour les primo-accédants, parce que ce dispositif il est dédié, vous l'avez compris, avant tout pour favoriser l'accession à la propriété pour des gens qui ne peuvent pas aujourd'hui accéder à la propriété.

Ces primo-accédants, on va les aider également, et ce sont les autres évolutions significatives de ce règlement, par la prise en charge, le remboursement, pour être plus exact, de 100 % des frais de notaire. 100 % des frais de notaire, c'est-à-dire qu'on va rembourser dans le bâti ancien jusqu'à 7 à 8 % du montant du bien, pour l'ancien, et 2 à 3 % dans le neuf. Et là encore, vous voyez que l'effort de la Collectivité de Corse sera plus important en faveur du bâti ancien que du neuf, avec une subvention maximum plafonnée à 15 000 €, donc un montant d'achat, vous le voyez, relativement significatif.

Donc finalement, aujourd'hui, avec les dispositifs qu'on vous propose de mettre en œuvre, dès demain, si vous adoptez ce règlement, c'est permettre à des jeunes Corses d'acquérir des maisons dans les villages à 1€ ou à des prix bien en-dessous de tout ce qui se vend aujourd'hui sur notre territoire.

C'est de prendre en charge 100 % de leurs frais de notaire, notamment pour des gens qui n'arrivent pas à accéder aux prêts immobiliers. Quand un jeune ménage ou un ménage modeste va voir la banque, vous savez ce que dit leur banquier ? « Est-ce que vous avez les 10 % pour couvrir les frais de notaire et les frais bancaires ? ». S'ils ne les ont pas, le prêt sur 20 ou 30 ans qui va leur permettre de réaliser l'achat, ça ne passe pas, même si on a 30 % d'endettement, etc., etc.

Et nous, il faut que notre dispositif, et on travaille avec l'administration, arrive suffisamment tôt pour que cette aide soit considérée par les banques comme un apport personnel.

Donc, on a à discuter avec le secteur bancaire, on a, pourquoi pas, à conventionner avec eux pour leur dire : vous avez un client qui est un ménage modeste, il n'a pas l'apport personnel pour les frais de notaire, la Collectivité de Corse l'accompagne et prendra en charge. Et comme ça, on débloque le prêt sur 20 ou 30 ans, à des taux avantageux, et les Corses deviennent propriétaires.

Et enfin, les primo-accédants, bien sûr, une fois qu'ils auront acheté leur bien, qu'on les aura accompagnés sur les frais de notaire, ils pourront bénéficier, au même titre que tous les ménages, du dispositif ORELI pour la rénovation énergétique et donc pour que leur maison, où la commune aura réalisé l'essentiel des travaux de gros œuvre, puisse avoir des performances énergétiques tout à fait avantageuses.

Je le rappelle, le dispositif ORELI, c'est 25 000 € par ménage pour la réhabilitation de leur maison.

Et donc un triple niveau d'aide : à la fois à l'achat de la maison, à la prise en charge des frais de notaire, et l'aide à la rénovation énergétique qui peut couvrir jusqu'à 5 % des coûts dans certains cas.

Donc, voilà pour ce qui est proposé pour les communes.

Pour les bailleurs sociaux :

Vous le savez, la Corse accuse un déficit structurel en matière de logement social, une offre insuffisante au regard des besoins. Ce qu'on propose, au travers de cette révision, c'est de concentrer notre effort encore davantage sur les bailleurs publics. Ça va se traduire par des conventions d'objectifs et de moyens qui seront présentées avant la

clôture estivale, c'est-à-dire avant la fin juillet à l'Assemblée de Corse. Conventions d'objectifs et de moyens avec les offices publics de l'habitat pour la construction neuve, bien sûr, et pour la réhabilitation, avec des volumes financiers équivalents à ce qui a été fait sur les 5 ou 6 dernières années, aux alentours de 25 M€.

Bien sûr, elles vous seront présentées à la fois en matière d'engagement financier, les types d'opérations, le calendrier de ces opérations et la répartition territoriale de l'offre de logement.

On maintient les dispositifs de garantie d'emprunt, aussi bien pour les bailleurs publics que privés. C'est un levier essentiel pour permettre la réalisation des opérations de construction.

Et enfin, on proposera aux bailleurs privés des conventions pluriannuelles pour la réhabilitation des logements sociaux en mobilisant exclusivement, et j'insiste, exclusivement, les fonds dédiés à la rénovation énergétique, les fameux 200 M€ du protocole Borne, les fonds du cadre territorial de compensation, les fonds européens. Et donc ces opérations de rénovation énergétique dans le parc privé, j'insiste, dans le parc privé, seront accompagnées par des fonds dédiés et pas sur des fonds propres de la Collectivité de Corse, de manière à mobiliser l'essentiel des fonds propres de la Collectivité de Corse sur les dispositifs, notamment pour les communes, que je viens de vous présenter et les primo-accédants.

Nouveauté également, le dispositif d'aide au bail réel solidaire.

Donc, la Collectivité de Corse se propose d'accompagner les organismes fonciers solidaires pour l'acquisition de terrains jusqu'à 75 000 €, pour une dépense plafonnée à 500 000 €. Un office foncier solidaire qui peut être une commune, je rappelle, la commune de Pietrosella, ou un office public de l'habitat.

L'Office public de l'habitat de la Corse, sous la présidence de Juliette Ponzevera, a d'ailleurs fait acte de candidature pour être office foncier solidaire, pour faire du bail réel solidaire. Ça bloque un petit peu, pour ne rien vous cacher, parce qu'elle a instauré, dans son règlement, la notion de résident, donc on a quelques difficultés à faire passer le règlement au niveau de l'État, mais on est en discussion.

Donc, les organismes fonciers solidaires seront accompagnés pour l'acquisition de terrains. Montant maximum 500 000 € pour l'acquisition du terrain, 15 % de subventions, c'est-à-dire 75 000 € maximum de la Collectivité de Corse pour l'acquisition des terrains, à certaines conditions toujours : la réservation d'au moins 50 % des lots à l'accession à bail réel solidaire, la maîtrise des coûts de l'opération, une décote bien sûr pour les acquéreurs (le but d'avoir une subvention, c'est qu'il y ait une décote pour les acquéreurs) qui achètent le bâti et pas le terrain, bien sûr, vous le savez.

Et la mise en place de garanties pour que le logement soit occupé en résidence principale.

Donc, vous voyez que tous les dispositifs qui permettent de créer du logement permanent seront accompagnés de manière plus forte.

S'agissant des opérations publiques d'amélioration de l'habitat qui sont mises en œuvre avec des intercommunalités, on va adapter simplement les niveaux de financement pour tenir compte des évolutions réglementaires de l'ANAH. Vous le savez, l'ANAH, tous les ans, révisé ses règlements, MaPrimeRénov', etc., les « Stop and go », on arrête, on reprend, on n'a plus d'argent, etc. Donc ça crée, je dirais, beaucoup d'incertitudes sur ce marché de la rénovation.

La Collectivité de Corse sur les opérations OPAH prendra en charge tout ce qui est lié à la perte d'autonomie, les travaux liés à la perte d'autonomie. Elle prendra en charge tous les travaux de lutte contre l'habitat indigne. Et l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie s'occupera de tous les travaux liés à la rénovation énergétique, là encore, pour optimiser les plans de financement et utiliser les fonds propres de la Collectivité de Corse uniquement sur les opérations qui ne peuvent pas bénéficier d'autres types de crédits.

Je pense, par exemple, aux crédits européens. Il y a une mesure pour le logement abordable qui a été créée par l'Europe. On l'a mobilisée de manière forte justement pour pallier les carences de l'ANAH sur MaPrimeRénov' ces dernières années.

Et enfin, nouveauté également, le déploiement des packs territoriaux qui sont en fait des OPAH, des opérations publiques d'amélioration de l'habitat, mais qui peuvent couvrir l'ensemble du territoire insulaire. Donc, c'est ce qu'on propose aux intercos, des conventions pour que l'offre de service à l'amélioration de l'habitat puisse se déployer non pas seulement sur le territoire des OPAH, mais sur l'ensemble du territoire insulaire. Et c'est un principe d'équité, notamment pour les territoires de l'intérieur et de montagne qui ne bénéficiaient pas jusqu'à présent de ces dispositifs-là, même si bien sûr le dispositif ORELI, lui, se déployait sur l'ensemble du territoire.

Donc, je vais conclure, pour laisser la place bien sûr au débat et aux questions.

Donc cette révision, vous l'avez compris, elle s'inscrit pleinement dans les cadres stratégiques définis par le Conseil exécutif, et ça dans de nombreux secteurs.

Donc cohérence sur les différentes politiques publiques, sur la rénovation énergétique avec la bonification, sur la maîtrise du foncier par les collectivités de Corse, avec l'Office foncier de Corse.

Je rappelle qu'on va prioriser, pour l'octroi de subventions, les opérations qui sont sous portage de l'Office foncier de Corse. Pourquoi ? On voit que beaucoup de communes qui ont été accompagnées par l'Office foncier de Corse pour acquérir des biens sur leur territoire qui ont du mal à sortir de ce portage. Souvent, il y a des prorogations, des délais, etc., des difficultés.

Donc, on va prioriser l'accompagnement de ces communes-là d'un point de vue financier pour qu'elles sortent du portage et pour régénérer ainsi les crédits de l'Office foncier, et pour pouvoir accompagner, bien entendu, d'autres communes en cascade.

Cohérence aussi, bien sûr, avec les axes stratégiques de la révision du PADDUC, notamment en matière de lutte contre la spéculation foncière et immobilière.

Donc, vous l'avez compris, on est dans une période de disette budgétaire, et pas seulement au niveau de la Collectivité de Corse, et l'argent public, je crois que ça a même fait l'objet de débats hier après-midi, doit aller prioritairement là où il sert l'intérêt général des Corses ; là où il sert l'intérêt général des Corses et non là où il accompagne des logiques de profit.

Et en comparaison des autres régions et départements français, en matière de politique du logement, parce que souvent on dit « la Collectivité de Corse ne va pas assez vite, ils ne font pas assez, etc., etc. », en comparaison des autres territoires sur le continent, départements et régions, on a essayé de faire un petit benchmark de ce qui se passait ailleurs, les taux plafonnent à 45 %, quand nous, on va jusqu'à 80 % d'aide à la création de logements. Le plus souvent, on est plus entre 20 et 30 % en moyenne. 45, c'est le max.

Les aides sont souvent plafonnées à 150 000 €, lorsque nous, on propose ici d'aller jusqu'à 360 000 € sur certains volets.

Et l'État ? On peut s'interroger aussi sur le rôle de l'État. L'État qui garde l'essentiel des compétences en matière de logement. Est-ce qu'ils accompagnent les communes, notamment les communes corses ? Au mieux 20 %, via la DETR.

Donc, on voit bien que la Collectivité de Corse, dans le cadre de la clause de compétence générale, a fait le choix de soutenir la création de logements de manière très forte. Et le choix qui est devant vous, c'est de dire « oui, on va continuer ». On va même accentuer cette aide. En tout cas, on va la rendre plus efficace.

Donc, je crois que notre responsabilité collective à nous, élus de la Corse, mais aussi celle des maires, des présidents d'intercos, lorsqu'elles en ont la compétence, c'est d'agir pleinement dès aujourd'hui, comme on l'a fait par le passé, comme on l'a fait en tout

cas depuis 10 ans, avec les moyens dont nous disposons ; les moyens dont nous disposons à droit constant.

On propose aujourd'hui tout simplement aux bailleurs, aux communes, des leviers pour s'engager pleinement, pour que le logement ne soit pas réduit à un simple produit financier et qu'elles sortent, je dirais, de l'emprise des mécanismes spéculatifs.

Et je terminerai en vous disant, à vous élus de l'Assemblée de Corse, élus de la Corse, que le logement est un droit. C'est une question de dignité, une condition de maintien d'un peuple sur sa terre. Et à travers cette révision, je crois qu'on fait un choix fort : défendre le droit des Corses à vivre et à se loger dignement sur leur terre.

Aujourd'hui, se contenter d'accompagner les acteurs ne suffira pas. On doit réguler le marché immobilier, soutenir les communes qui s'engagent fortement dans la création de logements, au bénéfice exclusif de la résidence principale, et protéger les Corses, notamment les plus fragiles, les plus impactés, des logiques spéculatives.

Vous le savez, dans quelques jours va s'ouvrir un débat essentiel pour l'avenir de la Corse, un débat sur l'autonomie à l'Assemblée nationale. Et je crains que nos adversaires politiques, peut-être pas ici mais ailleurs, vont une nouvelle fois nous dire ou nous répéter plusieurs choses.

Qu'est-ce qu'ils vont nous dire ?

Ils vont nous dire : exercez vos compétences avant d'en demander de nouvelles.

Ils vont nous dire, ou nous reprocher plutôt, de ne pas répondre aux préoccupations quotidiennes des Corses.

Ils vont aussi nous dire que l'autonomie ne remplit pas les frigos des Corses, ou les caddies.

Moi, au nom du Conseil exécutif, je voudrais leur répondre, à ces adversaires politiques, dire aux députés de l'Assemblée nationale, et aux Corses qui nous écoutent, qu'en l'absence d'un véritable pouvoir législatif et réglementaire en matière de logement et d'urbanisme, eh bien le marché continuera d'exclure les Corses.

Leur dire que sans un véritable statut fiscal pour réguler ces phénomènes, eh bien le marché continuera de déposséder les Corses.

Et enfin que, sans un statut de résident qui nécessite bien sûr une évolution constitutionnelle, eh bien le marché continuera de vider la Corse de ses forces vives, à défaut de remplir les frigos.

Sans évolution institutionnelle, il ne nous restera peut-être qu'une chose : le droit naturel. Le droit naturel d'un peuple à résister.

Et comme l'a écrit Don Gregorio Salvini : « *Quand l'intérêt supérieur du peuple est menacé, le peuple a le droit et même le devoir de défendre sa terre* ».

À ringrazià vi.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi.

Donc, il y a un avis favorable du CESEC, un avis favorable de l'Assemblea di a Giuventù, un rapport de la commission du développement, M. le Rapporteur.

**M. François SORBA**

Merci, Monsieur le Président.

Donc, je vais vous lire les observations des commissaires.

**La présidente Nadine NIVAGGIONI**, avant de passer la parole aux commissaires, a rappelé que les modifications portent essentiellement sur l'axe 3, avec la mise en place de nouvelles conventions d'objectifs et de moyens et sur l'introduction du soutien au Bail Réel et Solidaire (BRS).

Sur la question des primo-accédants, elle a souhaité savoir si le dispositif était inchangé.

En réponse, **Monsieur Christian ZUCCARELLI**, *Chef du service Habitat et Logement*, a indiqué que si les règles d'éligibilité demeurent inchangées, le mode de calcul de l'aide est pour sa part modifié, notamment en axant les aides sur les frais notariés, avec une prise en charge totale possible, dans la limite de 15.000 euros. Il a également précisé qu'il s'agissait d'appréhender ce dossier dans le cadre budgétaire contraint que connaît la Collectivité de Corse.

Il a par ailleurs insisté sur le maintien d'une mesure visant à considérer que les personnes possédant déjà un terrain restaient éligibles au dispositif primo-accédant, limité à 5.000 euros dans la mesure où il n'y aurait pas de frais notariés.

Sur ce point spécifique, **Madame Marie-Anne PIERI**, en sa qualité de notaire, a souhaité d'une part préciser le terme « frais notariés », indiquant sa préférence pour le terme « frais d'acte », et précisant d'autre part que les propriétaires de terrain peuvent également être tenus au paiement de frais d'acte, dans la mesure où ils recourent à un

emprunt pour la construction donnant lieu à garantie hypothécaire dont le montant peut représenter 5 ou 6.000 euros.

Elle s'est par ailleurs réjouie que le Bail Réel Solidaire, qu'elle a porté devant l'Assemblée de Corse depuis 2018, soit au centre du rapport présenté.

Elle a également souhaité que soient apportées des précisions sur les modalités d'attribution de l'aide.

Sur le point de la garantie hypothécaire, **Monsieur Christian ZUCCARELLI** a admis méconnaître cette subtilité notariale et a précisé que les éventuels ajustements ne pouvaient relever du service mais bien de l'Assemblée souveraine.

Concernant le Bail Réel Solidaire, il a précisé que l'aide de la Collectivité s'appuyant uniquement sur les acquisitions foncières nécessaires aux opérations, elle serait versée directement aux organismes fonciers solidaires, de manière à diminuer le coût de la location.

En tant qu'acteur de terrain, **Madame Marie-Thérèse MARIOTTI** a indiqué sa préférence pour une approche plus opérationnelle, avec une présentation comparative du rapport mettant en avant les nouvelles dispositions au regard des anciennes.

Elle a fait part de son souhait de simplification, estimant que l'ancien dispositif était très confus et compliqué à mettre en œuvre.

Son questionnement s'est axé autour de plusieurs points et s'est attaché à savoir en quoi les appels à projets diffèrent du règlement de 2021 et s'ils sont de nature à faciliter les demandes des élus ou des porteurs de projets.

Elle a par ailleurs fait observer que les critères de bonification ne sont pas précisés dans le règlement et a souhaité savoir qui y est éligible - rappelant que précédemment une confusion avait porté sur ce sujet - et avoir des précisions quant à la mention d'un projet par an (nombre de logements ou bien nombre de projets).

Enfin, avec **Monsieur Jean-Noël PROFIZI**, elle a souhaité savoir si la mise en œuvre d'un guichet unique était envisagée, au regard de la complexité des dossiers qui fait intervenir un grand nombre d'organismes partenaires, et si les montants alloués connaîtraient une baisse.

En réponse, **Monsieur Christian ZUCCARELLI** a indiqué que la mise en place d'un guichet unique est effectivement envisagée, notamment dans la mesure où une collaboration avec l'AUE est utile pour favoriser les projets de rénovation énergétique d'ampleur.

Il a par ailleurs confirmé que les opérations concernées peuvent contenir plusieurs logements et que la collectivité souhaite procéder par appels à projets de manière à cadrer des périodes en termes de calendrier de dépôt, dans un souci de cohérence budgétaire.

Il a enfin considéré que les montants alloués ne sont pas à la baisse, seule une simplification du dispositif ayant été souhaitée en supprimant la bonification pour les biens sans maître ou état d'abandon.

Interrogé par ailleurs par **Monsieur Antoine POLI** sur la baisse de l'aide pour les primo-accédants, il a confirmé que le montant, qui était précédemment proportionnel au coût global de l'opération est désormais axé sur les frais notariés et plafonné à 15.000 euros au lieu de 28.000 euros, voire 31.000 euros maximum pour les communes de moins de 350 habitants.

Ce choix a été dicté par un contexte budgétaire contraint, mais également au regard des montants très généreux distribués par la Collectivité, bien supérieurs à ceux qui se pratiquent dans les autres régions.

Faisant observer qu'il s'agit d'une forte baisse, **Monsieur POLI** a souhaité savoir si l'économie budgétaire avait fait l'objet d'une estimation. En réponse, les services ont indiqué que le budget alloué à la primo-accession pouvait être diminué de moitié, tout en augmentant le nombre global de bénéficiaires à moyen constant.

Cette réponse a toutefois suscité des inquiétudes chez **Monsieur POLI** et **Madame MARIOTTI**, qui redoutent qu'une modification des règles applicable aux dossiers en cours d'élaboration ne fragilise le montage financier des ménages primo-accédants. Cette crainte s'explique notamment par les délais d'obtention des prêts bancaires, dans un contexte marqué par la hausse du coût de la construction, et ce malgré la précision selon laquelle les dossiers réputés complets avant l'adoption du nouveau texte seraient instruits sur la base de l'ancien règlement.

**Monsieur Jean-Jacques LUCCHINI** a souhaité mettre l'accent sur le caractère exceptionnel de ce dispositif, qui n'existe dans aucune autre région de France et qui a démontré son utilité et son efficacité auprès de nombreuses communes permettant la préservation d'une partie du patrimoine insulaire.

Il a salué le fléchage de l'aide uniquement sur l'habitat, rappelant que précédemment il n'était pas possible de vérifier la destination des montants alloués.

Il a enfin souhaité se voir préciser si l'aide accordée aux primo-accédants était soumise à des conditions de revenus.

**Monsieur Christian ZUCCARELLI** a précisé que seule l'éligibilité est soumise à conditions de revenus (inchangés depuis 2021), le montant alloué dépendant ensuite des seuls frais notariés.

A l'interrogation de **Madame Marie-Anne PIERI** sur le caractère forfaitaire (15.000 €) ou proportionnel au montant des frais d'acte (sur présentation d'une attestation préalable du notaire), il a ensuite confirmé que le notaire sera sollicité pour ajuster le montant de l'aide aux frais d'acte réels, dans la limite de 15.000€.

**Madame Josepha GIACOMETTI-PIREDDA** a indiqué que la sécurisation du fléchage de l'aide sur l'habitat ne venait en aucun cas justifier la baisse de l'aide, qui semble répondre davantage à une contrainte budgétaire qu'à une volonté de mieux encadrer le dispositif et qui va immanquablement influencer sur le niveau d'emprunt.

Rejointe par la présidente de la commission, elle a appelé de ses vœux la transmission d'un document, avant la session, qui permette d'identifier, axe par axe, les éléments d'évolution et leur impact.

**Monsieur Jean-Jacques LUCCHINI**, très intéressé par ce dispositif, y a vu comme évolution notable mais peu significative, le plafonnement à 15.000 euros d'aide, versée directement aux offices, ce qui évite toute avance pour les primo-accédants. Il a rappelé que l'AUE proposait également des aides conséquentes sur des dispositifs qui ont fait leurs preuves (12 millions d'euros en moyenne annuelle), très utilisés par les maires pour la rénovation de vieilles bâtisses, même si un apport supplémentaire peut être envisagé en termes d'ingénierie, via un guichet unique, notamment pour les plus petites communes.

Enfin, **Madame Marie-Anne PIERI** a regretté que le déblocage de l'aide en faveur des primo-accédants soit trop long, ce qui n'est pas sans poser problème dans le cadre très contraint des procédures d'achat, alors même que les offices ne sont pas autorisés à en faire l'avance. Elle a par ailleurs indiqué que, si les fonds étaient bien débloqués avant ce délai de trois mois, et non six ou sept mois comme c'est le cas, cela permettrait de s'assurer qu'ils sont bien affectés au paiement des frais d'acte.

**La présidente Nadine NIVAGGIONI** a indiqué qu'une anticipation dans les procédures, une programmation des individualisations et un déblocage rapide des fonds étaient de nature à favoriser l'entrée dans un cercle vertueux.

Intervenant sur l'équilibre général du règlement, **Madame Marie-Ange LANFRANCHI**, *Adjointe DGA Aménagement et développement des territoires*, a confirmé qu'il y a effectivement une baisse pour les primo-accédants, mais que toutefois la volonté de la Collectivité est bien de maintenir un niveau très élevé d'intervention.

Elle a fait savoir que toutes les remarques seraient relayées auprès des conseillers exécutifs concernés, de manière à ce que des réponses soient apportées le plus rapidement possible.

La commission a émis un avis favorable sur ce rapport.

Non-participations des groupes « Un Soffiu Novu », « Core in Fronte », « Avanzemu » et de Mme Josepha GIACOMETTI-PIREDDA (*Non-inscrite*).

Absence du groupe « Un'Altra Strada » et de Mme Julia TIBERI (*Non-inscrite*).

### **M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Il y a un rapport de la commission des finances.

### **M. Joseph SAVELLI**

**M. Georges MELA** observe qu'en page 6 du rapport, il est précisé qu'une moyenne de 12 millions d'euros par an étaient engagés dans le cadre de ce règlement d'aides. Il souhaite connaître le volume prévu pour la période 2026-2030 et disposer du prévisionnel budgétaire.

En effet, cela permettrait de disposer d'une structuration claire et adaptée en termes d'investissements.

**M. Christian ZUCCARELLI, Chef du service « habitat et logement »**, précise que, pour 2026, le budget est de 13 millions d'euros en AP, ce niveau ayant vocation à être maintenu.

**Mme Audrey ANTONETTI GIACOBBI, Directrice Générale Adjointe à l'aménagement et au développement des territoires**, confirme le chiffre de 13 millions d'euros pour 2026, en AP et CP. La projection pour les années suivantes, sous couvert des débats budgétaires, est portée à 12 à 13 millions d'euros annuels.

**M. Hyacinthe VANNI** tient à rappeler l'importance du dossier et le travail réalisé en amont.

Il précise que son groupe présentera des amendements, non techniques mais politiques, afin que ces aides soient destinées aux résidents, dans la droite ligne de ce qui est réalisé, à titre d'exemple, dans les communes de Moncale ou Lavatoghju.

Il conviendra de déterminer la durée de la résidence, la proposition étant d'une période de 10 ans ; il sera possible de s'accorder sur le rapport de l'Office Foncier et ses clauses anti-spéculatives, et les dispositions déjà validées par le contrôle de légalité.

En effet, il n'est plus possible de financer encore aujourd'hui des logements pour des personnes n'ayant aucun lien avec la Corse, et les amendements présentés en session iront donc dans ce sens.

La Commission a émis un avis favorable sur ce rapport.

Non-participation des groupes « Un Soffiu Novu/Un Nouveau Souffle pour la Corse », « Avanzemu » et « Core in Fronte ».

### **M. Hyacinthe VANNI**

Très bien. Avant de donner la parole à Paul Quastana qui l'a demandé en premier, je tiens à vous informer que les temps de parole ont été doublés, suite à la décision de la commission permanente.

Paul Quastana a la parole.

### **M. Paul QUASTANA**

Merci, Président.

La longue introduction du président Paolini était intéressante, bien détaillée, mais la conclusion était très brève. Elle a résumé à elle seule tout le problème : c'est-à-dire que sans pouvoir législatif, sans pouvoir fiscal, etc., ça ne sert à rien.

Alors ce plan-là, il serait idéal dans une région française urbaine, sans tensions particulières démographiques, sans tensions spéculatives, etc. D'ailleurs, c'est pour ça qu'elles n'existent pas là-bas, il ne doit pas y avoir ce genre de problème.

En Corse, on a un phénomène et plusieurs phénomènes qui se cumulent, qui font qu'on est dans une situation radicalement différente.

La Corse est très attractive, beaucoup plus que le Limousin, ce qui implique des résidences secondaires spéculatives par centaines, pour ne pas dire par milliers. Celles-là, on ne peut pas les raser, elles y sont, elles y restent.

Si on n'a pas de pouvoir législatif, on ne pourra rien modifier.

La Corse est victime d'une véritable invasion – je pèse mes mots, parce que je n'ai pas envie de me retrouver à mon âge devant un tribunal - victime d'une invasion de 5 000 personnes par an depuis 20 ans.

Julien Paolini a dit « la Corse est en recul », altru ché en recul ! On n'est plus en recul, on est en voie de disparition. On devrait nous mettre en espèce protégée.

Alors, le règlement d'aides aux communes, mais bien sûr, rénovation du bâti ancien, rénovation, achat, préemption des biens sans maître, etc., etc., tout ça est très intéressant.

Le phénomène dont j'ai parlé, d'invasion, impacte la totalité du territoire, il impacte le réseau routier qui est insuffisant, il impacte les bâtiments scolaires qui sont insuffisants, il impacte les services de santé qui sont insuffisants, il impacte les aéroports et les ports qui ne sont pas assez dimensionnés. Donc, on va directement à la catastrophe.

Et pour terminer, parchì ùn m'aghju micca d'allungà tutt'a ghjurnata, tout ça, ces règlements, ces logements, et tout, on va loger qui et sur quels critères ? La question de fond, elle est là.

Et quand Julien Paolini dit qu'il va essayer de contourner en créant un statut qui ne s'appelle pas résident, mais qui est un statut de résident, il rêve. On va se retrouver immédiatement devant le contrôle de légalité et au tribunal administratif.

Donc moi, je pense que, malheureusement, il faut faire ça, il faut un règlement, il faut essayer de faire quelque chose, mais je pense qu'on n'a pas vocation.

Parchì avà atteppani. Innanzu si cuntentavani di stà ind'i villi, avà attippegghjani, pigliani a muntagna

Demandez à tous les maires où les appartements se vendent comme des petits pains et les vieilles maisons, mais pas des Corses, si vendeni à i stragneri, i frusteri.

Donc, j'ai bien l'impression que tout ça ne va pas servir à grand-chose si on n'arrive pas, comme tu l'as dit, à arracher un certain nombre de pouvoirs. Mais maintenant, on est en soins palliatifs. Bientôt, on aura disparu.

Scuseti ma aghju finitu.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi.

D'astre dumande ? Françoise Campana.

## Mme Françoise CAMPANA

Merci, Monsieur le Président.

Ce rapport pose les bases d'une politique du logement plus cohérente et plus volontariste. Mais soyons lucides : nous sommes encore loin de répondre à l'ampleur du problème.

Aujourd'hui, la question n'est plus seulement de produire du logement.

La vraie question, c'est : **pour qui construisons-nous ?**

Car pendant que nous débattons, la pression continue d'augmenter.

Chaque année, comme disait Paul, ce sont environ **5 000 arrivées supplémentaires** sur notre territoire. Ce n'est pas neutre. Cela transforme en profondeur notre marché immobilier, nos équilibres sociaux et notre capacité à loger les Corses.

Dans le même temps, la spéculation continue de s'amplifier

Les résidences secondaires explosent, les meublés touristiques captent une part croissante du parc, et les prix s'envolent.

Résultat : nos jeunes, nos familles, nos actifs sont progressivement exclus de leur propre territoire.

Alors oui, nous devons réviser notre politique du logement. C'est un fait. Mais cela ne suffira pas si nous ne posons pas clairement des limites.

Les aides publiques, aussi importantes soient-elles, ne peuvent pas compenser à elles seules un marché dérégulé.

Elles doivent impérativement s'articuler avec des **mesures réglementaires et législatives fortes**.

Je le dis clairement : la question du **statut de résident** n'est plus un sujet théorique.

C'est une nécessité politique, sociale et territoriale.

Sans outils de régulation, nous continuerons à financer, indirectement, un système qui nous échappe.

Et j'ajoute un point : nous devons aussi interroger certaines visions qui nous sont parfois opposées.

Un préfet nous avait dit et répété à l'envie que l'avenir de la Corse passerait essentiellement par le renforcement des grandes agglomérations de Bastia et d'Aiacciu et de leurs périphéries, comme si le reste du territoire devait se résigner à la marginalisation.

Nous le disons clairement, nous ne partageons pas cette vision de l'avenir de notre pays.

Ce serait acter l'abandon de nos villages, de notre intérieur, de ce qui fait pourtant la richesse, l'identité et l'équilibre de notre île.

Ce serait reproduire des logiques que l'on observe ailleurs, avec concentration urbaine, désertification rurale et fracture territoriale.

Ce n'est pas notre projet.

Par ailleurs, nous devons anticiper.

Avec le développement du télétravail, des nouveaux modes de vie et les effets du changement climatique, il est évident que les dynamiques territoriales vont évoluer.

Le retour vers les villages, vers l'intérieur, est une perspective réelle. Mais si nous n'anticipons pas, nous reproduirons les erreurs du passé par notamment une urbanisation diffuse, des constructions anarchiques et une artificialisation des sols.

C'est pourquoi nous devons faire un choix clair :

**Rénover plutôt que construire n'importe où et n'importe comment.**

Réinvestir dans nos villages, mobiliser le bâti existant, redonner vie à nos territoires.

Nous ne pouvons plus subir.

Nous devons choisir.

Choisir pour qui nous construisons.

Choisir comment nous aménageons notre territoire.

Choisir de protéger les intérêts des résidents permanents.

Ce rapport va dans la bonne direction et nous le soutiendrons.

À ringrazià vi.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. D'astre dumande ? Iè, Cathy Cognetti.

**Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI**

Merci, Monsieur le Président.

Le but de ce rapport, le président l'a évoqué : maintenir la vie dans nos territoires.

Acte 3, après le règlement initial adopté en septembre 2019, puis la modification intervenue en avril 2021, nous voilà avec la révision de l'aide aux communes en fin d'année 2025, un changement de régime et une tendance lourde à la restriction.

J'entends le constat sur la pression foncière liée aux résidences secondaires, l'augmentation des prix dans l'immobilier, même si, attention, et c'est reconnu dans le rapport : parmi les 37 % de résidences secondaires, il y a les maisons dites patrimoniales dont la distinction ne peut être faite à ce jour, à moins d'introduire dans le droit une classification liée à l'origine de propriété à mon sens.

A la lecture de ce nouveau règlement, j'ai le sentiment, je le dis avec regret, de régression par rapport à l'état d'esprit qui avait prévalu jusqu'alors dans ce domaine.

67 M€ ont été mobilisés depuis 2019 pour créer ou réhabiliter 6 000 logements.

Je ne pense pas qu'on n'aura le même bilan en 2031, bien que les services aient confirmé qu'on resterait, en termes d'autorisations de programme, sur un volume de 12 à 13 M€ annuels. Il faudra voir comment cela se traduit en crédits de paiement.

Le changement de logique se voit dans les détails. Et on ne sent plus la même implication en faveur de l'intérieur et des réalités du monde rural.

Vous faites le choix de passer par des appels à projets avec pour limitation un projet par an et par commune, vous l'avez dit, 100 000 € et vous pouvez aller jusqu'à 120 000 €. Mais, vous avez dit qu'il y avait des restrictions, notamment sur des travaux un peu plus conséquents que de la rénovation.

Je n'ai pas retrouvé la majoration de 10 % pour le village-souche, le principe d'augmentation du prix au m<sup>2</sup> (1 500 au lieu de 1 000 euros) pour la réhabilitation du bâti ancien... Là on est passé à un stade plus politique, avec notamment la bonification de 20 % : si le bien a été récupéré par la commune via une procédure de préemption, ou de bien sans maître ou état d'abandon manifeste (avec un surcoût), ou si les communes ont mis en place des mesures de régulation des résidences secondaires ou des meublés de tourisme, ou si l'OFC a participé via une opération de portage (attention

à la formulation qui dit en page 9 "à l'une ou plusieurs des conditions suivantes", une seule d'entre elles suffit à mobiliser la bonification) qui constitue un entonnoir visant à faire adhérer les communes aux options politiques formulées par la CDC. Non pas qu'elles soient mauvaises, mais il était bien important de les préciser dans le rapport.

La modification substantielle concerne la primo-accession.

Vous reconnaissez vous-même des temps d'attribution trop long qui font que lorsque l'aide est perçue, elle sert finalement à autre chose.

Initialement, cet accompagnement oscillait entre 15 000 et 28 000 €, avec une majoration de 3 000 € en cas de projet dans les communes de moins de 350 habitants. Ce qui veut dire que pour un ménage investissant dans le rural profond, l'aide pouvait dépasser les 30 000 €. Ce qui était significatif et porteur.

Le dispositif évolue vers un soutien ciblé sur les frais notariés, capé à 15 000 euros, mais j'imagine dans la limite de ces frais d'acquisition. Si le coût de l'acte est à 3 000 €, le foyer touchera dans la limite de ce qu'il paye.

Et lorsqu'il n'y a pas d'acquisition, c'est-à-dire dans le cas où le primo-accédant a déjà le terrain, ça prendra la forme d'un versement d'une aide forfaitaire de 5 000 €. J'ouvre une parenthèse pour vous dire qu'il est courant, dans l'intérieur, où le prix du foncier est moindre, que des jeunes bénéficient de donations de parcelles en vue de construire leurs maisons. Les considérer comme propriétaires en limitant le soutien à une aide forfaitaire revue à la baisse est dommage.

Autant, je peux comprendre qu'on réduise la voilure en volume parce que la CDC connaît comme toutes les collectivités des difficultés, mais l'évolution du dispositif manque à mon sens de marqueurs en faveur du rural, de la réhabilitation du foncier bâti existant ; des réalités rencontrées par ceux qui veulent s'y implanter... Et là, je le regrette, c'est bien dommage.

Malgré cela, le règlement comprend quelques avancées, notamment l'intégration du Bail Réel Solidaire ou le maintien d'engagements sur les OPAH et le parc social où on devrait avoir désormais des conventions d'objectifs et de moyens. J'en conviens.

Enfin, Hyacinthe Vanni a annoncé en commission des finances des amendements liés à l'ancrage territorial pour que le lien avec la commune devienne un critère d'éligibilité des dossiers, en considérant que le contrôle de légalité avait validé le cahier des charges anti-spéculatif pour 6 ans. Je rappelle que cette durée de 6 ans avait été un point d'équilibre entre les 10 ans que l'OFC proposait et les 3 ans souhaités.

Est-ce que vous pensez réellement que 6 ans, ça montre un lien fort avec le territoire ?

**Brouhaha.**

Je le dis car c'est important de le dire.

Je vous pose la question, vous avez dit 6 ans, est-ce que...

Je peux comprendre cette disposition mais je pense que vous devez être précis quant au périmètre que vous entendez y donner. Le lien avec la commune au sens strict ? Ou sur le territoire intercommunal ? Ou sur le bassin de vie ?

Ce n'est pas évident de définir ce type de condition et je vous appelle collectivement à la prudence sur cette condition qui doit être claire et ne pas être sujette à interprétation.

Nous attendons donc d'avoir connaissance des différents amendements que vous pourrez proposer.

En conclusion, et pour reprendre ce qu'a dit mon collègue tout à l'heure, on ne peut pas dire que le logement en milieu rural ne relève pas seulement d'une question financière, mais surtout d'un enjeu d'aménagement du territoire et de maintien de la vitalité locale.

La révision du règlement évoquée relève une tendance à la restriction et à la rationalisation budgétaire. Mais cette orientation risque d'affaiblir les dynamiques de peuplement des communes rurales, si elle ne s'accompagne pas de dispositifs adaptés à la réalité : faible pression foncière, mobilisation du bâti ancien, accès des jeunes à la propriété et besoins particuliers des petites communes, alors que le soutien à la primo-accession et la réhabilitation constituent un levier essentiel pour fixer les populations et redonner vie aux villages.

Il importe que les politiques publiques restent attentives aux spécificités rurales : coûts moindres mais des revenus souvent faibles, dépendance à l'aide locale, fragilité démographique.

Ensemble, pour répondre durablement aux besoins de logement en milieu rural, il faut maintenir une politique différenciée, tournée vers la proximité, la souplesse et l'encouragement à la réhabilitation du bâti ancien existant, plutôt qu'une logique normalisée qui risquerait d'uniformiser et d'affaiblir les territoires de l'intérieur.

Je vous remercie.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Oui, Marie-Thé Mariotti.

**Mme Marie-Thérèse MARIOTTI**

Merci.

Déjà 6 ans, 10 ans, 3 ans, je pense que, au risque de jeter un pavé dans la mare, « le résident » ne résout pas le sentiment de partager des codes culturels que nous avons. Donc là aussi, il faudra peut-être qu'on y réfléchisse aussi.

Donc, Cher Julien, nous avons eu un avant-goût de votre appétence pour la complexité dans le cadre du règlement d'aides aux communes. Et là, vous transformez l'essai dans le cadre de ce règlement dédié au logement.

Que c'est compliqué ! Que c'est confus et que c'est si peu opérationnel !

Alors, vous avez coutume de dire que c'est en commission que le travail se fait et que ce n'est pas dans cet hémicycle que l'on doit poser les questions techniques. Nous les avons posées en commission, les questions techniques, mais nous allons être obligés de vous les reposer ici puisqu'effectivement, c'est tellement compliqué que nous n'avons pas forcément obtenu les réponses escomptées.

C'est tellement compliqué que nous avons du mal à évaluer concrètement les avancées de ce règlement qui est censé apporter un soutien renforcé à l'ensemble des acteurs, et en particulier aux maires et aux communes qui ont un rôle majeur.

Je partage en partie l'intervention de Paul Quastana. Vos précisions, loin d'apporter des clarifications, sèment le doute, entre autres sur la revente à prix décoté, voire à 1 €, dans un environnement juridique très insécure. C'est le tribunal administratif qui attend les maires, et croyez nous, on s'en passe, parce qu'on est déjà scrutés à bien des égards.

Je ne voulais pas rentrer dans le détail technique, qui est un travail de commission, Cher Julien, mais il y a quand même beaucoup de points à préciser.

Vous introduisez la notion de travaux lourds. Il y a des travaux lourds, des travaux qui sont moins lourds. Quel casse-tête pour les élus qui vont devoir déposer des demandes de subventions !

Un exemple concret : une commune qui a acquis un logement, sans d'ailleurs avoir recours à une aide de la Collectivité, parce que je vais revenir là-dessus un peu plus tard, qui doit le remettre en état pour le mettre en location à des prix encadrés, en résidence principale et si possible à des locaux. Il y a des travaux, alors on n'est pas une émission de home staging, j'allais dire, mais électricité, plomberie, peinture, ouvrants, équipements intérieurs, est-ce qu'on va pouvoir vous demander une aide pour pouvoir remettre ce logement sur le marché ?

Une commune qui souhaite engager un projet de lotissement communal, vous connaissez entre autres mon projet et le casse-tête auquel je dois faire face avec l'accession à la propriété, sur un terrain communal que la commune a acquis sans demander d'aide à la Collectivité de Corse, est-ce qu'on va pouvoir bénéficier de la fongibilité des aides entre acquisition et viabilisation ?

Au-delà des mots et des enjeux que l'on peut partager, l'accès au logement, la lutte contre la précarité, la régulation du marché, la préférence locale à périmètre équivalent par rapport à 2021, est-ce que les aides et les efforts que consent la Collectivité sont en hausse et à la hauteur des enjeux ? Nous pensons que non.

Si le règlement de 2021, que notre groupe avait abondamment amendé, apparaissait structuré, celui-ci donne une impression contraire. Alors, à vous de nous le démontrer par le comparatif que l'on demandait et que l'on n'a pas.

Il semblerait que les assiettes subventionnables soient en baisse, entre autres sur les lotissements communaux, que les critères de bonification demandent à être clarifiés, que la politique d'aide aux primo-accédants, on en a énormément parlé en commission, soit en net recul. Auparavant quand même, un couple pouvait avoir droit à une aide entre 15 000 et 28 000 €, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Les aides aux EPCI en repli... Et le tout, mes Chers collègues, et ça je ne l'ai pas entendu, dans un contexte quand même de flambée des prix des matériaux et de hausse des taux.

Je vous rappelle quand même que l'indice de la construction a augmenté de 17 % en 4 ans et on n'a toujours pas à ce jour les impacts, je dirais, catastrophiques des conflits dans le Golfe.

Donc, on n'est plus déjà sur le même périmètre que 2021, tout a flambé depuis et on se retrouve à périmètre pas forcément équivalent avec des aides en diminution. On peut le comprendre eu égard aux finances de notre collectivité. Mais je pense qu'il faut quand même être plus clair là-dessus.

Ensuite, il y a une autre petite précision, sans vouloir porter offense à l'Office foncier qui a une valeur ajoutée que personne ne remet en cause. Il est écrit dans le rapport que priorité serait donnée aux projets qui sont prioritairement portés par l'Office foncier. Donc ça veut dire qu'une commune, excusez-moi, qui s'est crevée le cerveau pour valider un plan de financement, qui n'a pas demandé de portage à l'Office foncier, qui a joué sur ses fonds propres, qui a pu avoir accès à l'emprunt et qui n'a, à la limite, même pas demandé d'aide à la Collectivité pour financer le bien qui doit être rénové, donc elle ne serait pas prioritaire. Ça, il faut vraiment le revoir, parce que c'est quand même un manque d'équité pour les communes qui ont effectivement fait cet effort.

Alors, vous l'avez compris, nous avons toujours les mêmes réserves que celles à l'égard du règlement d'aides aux communes qui, je vous le dis, a laissé un goût amer, parce qu'entre le travail de plusieurs heures en commission et ce que l'on constate aujourd'hui sur le terrain, il y a quand même un fossé énorme.

Je rappelle quand même, petit aparté, que des demandes d'aide de début 2025 ne sont toujours pas individualisées et nous n'aimerions pas que ce règlement d'aides prenne le même chemin.

Vous l'avez dit, les communes sont en première ligne sur le dossier du logement, mais les communes, pour être productives, dans le bon sens du terme, elles ont besoin de clarté, de confiance et d'engagement.

Vous l'avez dit, il semblerait, mais à vous de nous apporter la réponse contraire, que la collectivité se désengage, que l'État se désengage, que les dotations sont en baisse et que les taux flambent.

Donc, ce n'est pas dans ce contexte d'incertitude que les élus locaux vont pouvoir se mobiliser.

Je vous l'ai dit, je le répète, nous avons besoin de clarté, de confiance et d'engagement.

Certes, comme l'a dit ma collègue Cathy Cognetti et comme va vous le repréciser Me PIERI, il y a effectivement des avancées.

Le règlement d'encadrement anti-spéculatif, dont je remercie ma collègue Annette de l'avoir porté, est intégré enfin, ainsi que le bail réel solidaire. Mais je vous l'ai dit, les acteurs locaux ont besoin de clarté, de confiance et d'engagement. Et nous avons plus que jamais des doutes. Et nous constatons surtout le fossé de plus en plus profond entre la théorie et la pratique.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. D'autres interventions ? M. Lucchini et Annette.

**Mme Josépha GIACOMETTI-PIREDDA**

Vous ne tournez jamais la tête vers la gauche !

**M. Hyacinthe VANNI**

On me critique toujours parce que je suis trop à gauche, donc c'est quand même incroyable, Josépha...

Donc, Jean-Jacques, Annette et Josépha.

**M. Jean-Jacques LUCCHINI**

Moi, je pense au règlement des aides au logement, « Una casa per tutti », qui a été voté en 2019, aujourd'hui, il est révisé à la marge et moi, je pense que c'est vraiment un de nos rapports phares de la mandature nationaliste, puisqu'il touche aux Corses et il touche au logement. Et aujourd'hui, on sait que la préoccupation majeure des Corses, ça reste plus que jamais le logement.

Alors, « Una casa per tutti », c'est un dispositif qui a été très utilisé, 70 M€. Alors moi, quand j'entends que c'est un dispositif qui n'est pas clair et qui est complexe à utiliser, je me pose des questions. Quand un dispositif est aussi utilisé sur une période de 5 ans, ça veut dire qu'il y a beaucoup de maires qui en ont consenti et qui l'ont utilisé.

Donc, il y a quand même des résultats qui ont été acquis aussi, puisqu'il y a quand même 6 000 logements qui ont été rénovés ou qui ont été créés, et qui pour beaucoup ont été mis à disposition de nos primo-accédants, soit par l'accès à la propriété, soit par l'accès à la location, à des prix souvent très attractifs.

Alors aujourd'hui, il ne faut pas se cacher la réalité. La réalité aujourd'hui, c'est que les Corses sont de plus en plus pauvres et qu'ils ne peuvent plus se loger chez eux.

5 000 arrivants par an, ça augmente la demande et ça met en pression le marché du logement, ça, c'est la réalité. La spéculation sur les résidences secondaires et les meublés de tourisme ont fait exploser les prix en quelques années.

Moi, je vais vous prendre pour exemple ma commune, Monaccia d'Aullène, qui est une commune littorale. Aujourd'hui, plus aucun jeune ne peut avoir accès à la propriété, ou à minima une location à l'année. En un peu plus de 10 ans, le prix du terrain constructible est passé de 30 ou 40 € le mètre à plus de 200 €.

Nos maisons de village qui, il y a une quinzaine d'années en arrière, étaient estimées entre 50 000 et 150 000 € pour les plus grandes, sont aujourd'hui estimées à des valeurs fluctuant de 300 à 500 000 €, voire même beaucoup plus.

Quand nous, parents, nous voulons léguer nos maisons de famille à nos enfants, nous n'avons plus les moyens pour payer les frais de succession.

Souvent, on parle de 50 000 €, voire de plus de frais de succession, sachant que bientôt on ne va plus bénéficier des arrêtés MIOT.

Aujourd'hui, si on fait le constat, on va être obligés de vendre nos maisons patrimoniales à des étrangers. Nos jeunes de village vont devoir aller habiter dans des HLM en périphérie des agglomérations.

Nos villages doivent-ils devenir des villages fantômes l'hiver pour survivre sans nous deux mois de l'été ? C'est la question qu'on se pose.

Quand nous demandons aux maires de se doter d'un PLU pour privilégier des lois à bâtir pour nos jeunes Corses, pour se réappropriier tous ces biens vacants ou sans maître qui sont aussi notre patrimoine collectif, pour empêcher l'implantation et la spéculation sur des résidences secondaires avec la loi Le Meur, par exemple, pour limiter les meublés de tourisme... Un PLU, c'est un document d'urbanisme qui détermine avant tout une vision de développement et d'aménagement affilié à un vrai projet de société.

Aujourd'hui, le constat il est quand même dur aussi. Certains maires, malheureusement, et c'est déplorable, nous le constatons encore trop souvent en commission CTPENAF, restent souvent figés sur des modèles de l'ancien monde qui privilégient toujours la résidence secondaire, pour augmenter soi-disant les rentrées fiscales de la commune. Mais surtout, on le sait, pour gonfler les listes électorales de personnes qui résident 15 jours l'été et qui loue en Airbnb le reste de l'année, et tout cela sans respecter les terres agricoles.

### **Mme Angèle CHIAPPINI**

Il faut faire attention à ce qu'on écrit...

### **M. Jean-Jacques LUCCHINI**

J'assume ce que je dis.

Nous, les maires vertueux, dans leur vision d'aménagement de leur territoire, nous les accompagnons avec le dispositif « Una casa per tutti », pour permettre à nos jeunes de se loger, de vivre et de travailler dans leur village accant' à i soi.

Par exemple, pour les communes de moins de 1 000 habitants, c'est 80 % d'aides plafonnées à 120 000 € pour l'achat des vieilles maisons de villages souvent répertoriées en biens sans maître ou en biens vacants. Julien l'a bien précisé tout à l'heure.

Il en est de même pour la rénovation de ces vieilles bâtisses.

Les 2 aides cumulées peuvent atteindre pour l'achat et la rénovation d'un logement 240 000 €.

Moi, je pense que là, c'est très clair pour ceux qui veulent l'utiliser.

Vous noterez que le montant des aides n'a pas diminué depuis 2019, dans un contexte budgétaire qui est très contraint et que vous connaissez tous.

« Una casa per tutti... », c'est clair là-aussi, finance le gros œuvre et la rénovation de l'habitat, hors d'eau/hors d'air, avec plomberie et électricité compris. Donc ça c'est clair. Le reste, on sait qu'il peut être complété avec les aides à la rénovation énergétique de l'AUE, ça a été dit aussi par Julien.

Alors, dans ce cadre-là, pour simplifier les démarches administratives, des petites communes, comme l'avait souligné Jean-Noël en commission, qui ont peu d'ingénierie, aimeraient qu'on aille sur un guichet unique. Mais là-aussi, je pense qu'on va y travailler.

Mais il faut rappeler aussi que « Una casa per tutti » concerne aussi l'achat et la viabilisation de terrains pour les primo-accédants qui veulent construire leur maison.

Alors, j'ai entendu mes collègues, lors de la commission CDENATE, et puis là, je viens de l'entendre encore, nous reprocher d'avoir baissé cette aide de 28 000 à 15 000 €. Ça a été un des sujets de la CDENATE. Il faut savoir que souvent les primo-accédants n'ont pas les moyens de payer les frais de notaire, sachant que les banques ne financent pas ce type de frais.

L'aide qu'ils percevaient dans le dispositif de 2019 arrivait souvent plusieurs mois après la vente et ne servait plus à l'objet premier qui était l'achat du logement ? Dès maintenant, nous allons mettre en place une méthode anticipative, qui va nous permettre de prévoir le versement de l'aide au primo-accédant au moment du passage chez le notaire ; chose qui n'existait pas.

Sur l'ancien dispositif, on a eu des cas précis, certains jeunes n'ont pas pu avoir accès à la propriété alors que leur prêt était accordé, car ils n'avaient pas l'argent pour payer le notaire.

De plus, avec une aide plafonnée à 15 000€, nous allons pouvoir aider deux fois plus de jeunes. Et ça, c'est un choix que nous assumons.

Alors aujourd'hui, par an, c'est 5 000 nouveaux arrivants. Ils sont souvent en situation précaire et avec un statut de primo-accédant. Nous, nous avons le devoir de privilégier avant tout les nôtres qui vivent sur leur commune ou sur leur territoire.

À droit constant, ça a été dit, on ne pourra pas faire plus pour lutter contre la spéculation foncière et immobilière. Même avec un PADDUC conforté et révisé.

Il est urgent et impératif d'avoir une révision constitutionnelle pour un statut d'autonomie, avec la reconnaissance d'un statut de résident à 10 ans. Mais malgré ces freins institutionnels et le contexte budgétaire et financier que nous subissons, aucune région de France, et je pense même d'Europe, ne peut se prévaloir du dispositif d'aide au logement de la Collectivité de Corse.

De plus, il faut le dire aussi, la Collectivité de Corse est trop souvent obligée de se substituer à l'État, qui a pourtant les prérogatives sur le dossier de l'habitat. Pour nous, c'est une priorité, un vrai choix politique en faveur du logement pour les Corses.

Speru chì stu cartularu sarà purtatu par tutti. Oghje ferma u solu mezu par permette à i Corsi di pudessi allughjà si è campà ind'è i so paesi.

À ringrazià vi.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Josépha !

**Mme Josépha GIACOMETTI-PIREDDA**

À ringrazià vi.

Alors les objectifs, puisque dans cette discussion, on est allés bien au-delà de ce rapport, et pour cause, les objectifs sont partagés : la lutte contre la spéculation, le soutien aux communes pour la création de logements, de résidences principales, la rénovation du bâti ancien, le soutien aux foyers les plus modestes, le soutien à l'accès des Corses à la propriété, et je vais y revenir.

Mais moi justement, face à ces questions fondamentales et de fond, ma première interrogation, c'est celle de la nature du rapport qui nous est présenté aujourd'hui, puisqu'il est présenté déjà sous forme de révision.

Vous me permettrez d'être un peu réservée sur cette question. Moi, je vois plus un avenant au rapport précédent, avec quelques toilettages et quelques mesures qui ont été ajoutées. Et par un avenant, ça conditionne beaucoup de choses dans la manière d'aborder des questions de fond, par la nature même de ce rapport aujourd'hui.

Je vais donner quelques exemples.

Il y a des très bonnes mesures, le BRS par exemple, le bail réel et solidaire, qui a été défendu par beaucoup et qui est une bonne mesure. Mais vous y venez en soutien aux communes, en soutien financier, par un accompagnement et dans cette dite révision, on y vient qu'à côté, par accompagnement.

Je veux parler de la question du portage par cette collectivité et par l'activation et la coordination de l'ensemble de ses outils, à travers la Collectivité en propre et ses satellites, que nous avons en notre possession. Vous avez un peu devancé la question que j'allais vous poser : quid de l'Office de l'habitat et de son agrément pour être un office solidaire ? Parce que la question du portage, elle est déterminante à plusieurs égards. Parce que le BRS, en effet, il est très important, d'abord parce qu'il vient répondre à l'accès à la propriété pour des foyers modestes et parce qu'il vient maîtriser la destination du bien jusqu'à sa transmission. Donc effectivement, c'est un dispositif qui vient sécuriser.

Or, j'en viens à mon autre questionnement qui reste toujours un questionnement de fond du positionnement de cette collectivité dans la façon de porter sa politique. L'ingénierie et l'assistance technique aux communes, on y vient chaque fois. Dans la commission, la semaine dernière, il y avait des maires présents et tous, vous directement dans un dialogue avec vous-même, vous connaissez la réalité des maires, y compris dans nos petites communes rurales.

La question de l'assistance technique est normalement une obligation, d'ailleurs, obligation à laquelle vous faites référence à la page 16 du rapport, elle n'est pas assurée aujourd'hui. L'assistance technique, ce n'est pas le Conseil par Paes'Idei. Le Conseil par Paes'Idei est intéressant, mais il n'est pas un soutien à une commune qui a besoin d'ingénierie et qui n'a pas les moyens d'investir dans une véritable ingénierie pour faire de l'acquisition de biens, pour faire de la rénovation de bâtis anciens, pour faire tout ce que vous nous dites.

Et un bailleur que vous vous proposez d'accompagner par le financement, s'il vient à intervenir en BRS, en bail réel et solidaire, certains bailleurs pour 4 ou 5 logements, ils ne vont pas venir parce que ça ne va pas être rentable. Même si vous les financez, ils ne vont pas venir dans les petites communes. Or, pour une petite commune, 4 à 5 logements à caractère social, c'est fondamental.

Et là, je viens aussi sur la question de l'aménagement qui n'est pas assurée par l'AUE, sa politique d'aménagement. Je rappelle que l'AUE, ce n'était pas seulement faire le PADDUC et le réviser, c'était aussi accompagner les communes, aménager et accompagner en aménagement. L'AUE ne joue pas aujourd'hui ni son rôle d'aménageur, ni son rôle d'ingénierie malheureusement. Et Dieu sait pourtant qu'il y a les compétences.

Ça, c'est problématique. Pourquoi ? Parce que ça permet aussi à la collectivité une vision double sur son territoire. D'abord l'accompagnement et le portage d'opérations d'envergure. Ensuite, puisqu'on parle aussi beaucoup de ruralité, on parle di i nostri territorii muntagnoli, moi, la ruralité, ça ne me plaît pas beaucoup.

Qu'est-ce qu'elles font les communes ? Elles font où elles peuvent et souvent, elles lotissent en plaine quand elles ont une façade de plaine. Alors que l'opération aurait été beaucoup plus vertueuse, si on montait ind'è i nostri territorii muntagnoli.

Et pourquoi je dis une double vision pour la collectivité ? De faire de la vraie assistance technique et de l'ingénierie, ça permet d'avoir une vision sur l'ensemble des communes. Avec l'activation de l'obligation d'assistance technique, vous pourriez accompagner 345 communes sur 360. Donc, c'est une vision à 360 du territoire de la Corse. Ça vous permet de recenser et de savoir là où est le besoin. Vous avez parlé des biens vacants, vous avez parlé des biens sans maître, ça permet d'intervenir directement, d'avoir une action offensive sur ces questions-là et d'avoir une action maîtrisée. Ça, je crois que ça manque cruellement.

Sur la primo-accession, alors on est venu nous dire « on intervient plus que n'importe quelle région de France ». Moi, je ne suis pas une région de France, ni n'importe laquelle, ni une tout court. Mais au-delà de ça, si on prend les données objectives, y compris pour ceux qui pensent être une région de France, on n'est pas une région de France lambda, on a des prix du foncier qui explosent, on a une situation que tout le monde a rappelée et on ne peut pas dire, « mais on intervient plus que les autres ».

Et puis ensuite et surtout, je pars d'où je suis, ça fait du bien, souvent, c'est bien. A un moment donné, c'est un choix politique d'intervenir plus sur certaines questions, et sur la question du foncier, intervenir plus, eh bien c'est un choix politique tout simplement qui doit être assumé.

Et aujourd'hui, les primo-accédants, vous le prenez à l'envers, on sait très bien ce que c'est la question : souvent, le paiement intervient 8 mois après l'achat. Donc évidemment, on nous dit, parce qu'on nous l'a dit en commission, oui, mais parfois ça ne vient pas financer l'achat. Évidemment, 8 mesi dopu, ùn po micca vene à finanzà, mais ça ne justifie pas de baisser. Ça justifie simplement de revoir les critères d'attribution, les temporalités, notamment sur la question, et Marie-Anne Pieri l'a évoqué, du financement des actes notariés, que vous avez évoquée également. Mais ça ne vient pas nous dire pourquoi la prime baisse, l'aide baisse dans sa somme.

On pourrait même l'envisager, je vais aller au bout, si en amont, on a fait tout ce que je disais et que d'autres ont dit, on met une véritable politique du logement offensive en place. On peut envisager bien évidemment ensuite de moins intervenir sur certains dispositifs quand les contraintes budgétaires doivent être prises en compte.

Et là, j'arrive à la fin, je vais conclure.

Moi, ce que j'attends, c'est un vrai rapport sur la politique du logement, où remet l'AUE à sa place, je ne parle pas de manière péjorative, où on la redote pour être une vraie agence d'urbanisme, d'aménagement, d'accompagnement, où on remet l'Office foncier à sa place et où on articule cet outil comme il doit l'être, où on crée peut-être un office de l'habitat solidaire, mais une agence foncière, très clairement, pour de l'acquisition foncière, pour de la mobilisation de foncier, où on a une véritable stratégie et une coordination des outils déjà à notre disposition et peut-être à créer. Et là, on aurait eu une autre visibilité.

Après, vous parlez des garde-fous, évidemment. Vous avez essayé de pousser à cadre constant les curseurs au maximum. Je vois que les négociations, elles ont déjà été revues à la baisse.

La question des garde-fous, elle nous enferme dans un paradoxe aujourd'hui, parce qu'au fond, elle est venue s'inviter, cette question, c'est la question du « pour qui ? », pour qui nous faisons tout ça ? Pour qui ? Et quand bien même, même du côté droit, elle s'est invitée aussi, parce que je crois qu'elle nous intéresse à tous cette question du « pour qui ? », collectivement.

Cette question du « pour qui ? », Monsieur le Conseiller, c'est que si ce dispositif-là, comme je vous l'ai dit, pas au détour d'un amendement, si on met derrière les objectifs louables une vraie politique en place, avec une stratégie, avec des outils coordonnés, elle risque d'avoir un effet pervers d'accélération de mécaniques de dépossession. Il faut se le dire aujourd'hui.

Et je ne vais pas conclure sur quelque chose de négatif.

Vous savez ce que je pense des Ecritures constitutionnelles telles qu'elles s'annoncent et le débat constitutionnel tel qu'il s'annonce. Pour moi, on a déjà renoncé au statut de résident, on a glissé sur la résidence. Je ne vais pas refaire le débat ici, vous connaissez mes positions, on n'est plus sur le « pour qui ? ». On n'est plus sur le « pour qui ? » ! Le statut de résident, on n'est pas sur le « pour qui ? », on est sur le bien, on protège le bien, on ne protège pas celui qui l'acquiert.

Alors moi je vous le dis, sinon aujourd'hui on valide quelque chose qui va créer des effets pervers, tout louables soient-ils. Il faut créer une situation de blocage et de rapport de force sur cette question qui est fondamentale, qui est celle de notre survie en tant que peuple.

Beaucoup l'ont dit avant moi, il y a des arrivées massives qui déstructurent socialement, économiquement, culturellement.

Si on ne crée pas la situation de blocage et de rapport de force politique sur cette question, en disant qu'elle est fondamentale pour lever la question politique, qu'elle est fondamentale, qu'on ne trouve pas un langage commun pour le dire, andemu à a nostra perdita, è quessa ne sò sicura.

V'aghju da dì chì nimu ùn la vole quì, ma ci vole à mette in piazza, mi ricunnescerete cusì è aghju da compie cusì, un raportu di forza puliticu à l'altezza di u periculu, è ùn ci simu micca.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Dunque, Annette.

**Mme Marie-Anne PIERI**

Merci, Monsieur le Président.

Mon Cher Julien, la révision donc de ce règlement d'aides au logement et à l'habitat pour la période 2026-2031, dans un contexte que tout le monde reconnaît comme critique en matière de logement, je ne reviendrai pas sur ce constat puisqu'il est partagé par tout le monde.

Aujourd'hui, je voudrais apporter un éclairage sur différents thèmes que vous avez abordés, notamment la primo-accession, la spéculation. Alors moi, je vais faire une redite, mais depuis 2018, j'ai défendu dans cet hémicycle des outils qui permettaient de lutter contre la spéculation immobilière et foncière, et j'ai porté des motions, notamment une motion sur le bail réel solidaire. Et je me rappelle qu'à l'époque, il y avait des contradictions, quand on porte une motion, il y a une contradiction, et on m'avait dit « oui, mais il va y avoir de la spéculation », de la spéculation sur l'accession à des logements pour des gens à revenus modestes.

Aujourd'hui, vous reconnaissez l'utilité de cet outil et vous l'intégrez donc dans ce règlement, et je m'en réjouis, parce que c'est un outil très intéressant qui est utilisé depuis un certain nombre d'années, puisqu'il date de 2017 sur tout le territoire national et il y a des résultats.

Donc, je résumerais cette approche en disant que j'avais peut-être tort d'avoir raison trop tôt.

Ensuite, je voudrais parler de la réhabilitation et je ne peux pas parler de la réhabilitation sans parler de l'indivision, puisque c'est lié. Alors, je regrette un peu quand même que dans ce rapport, en parlant d'indivision, vous n'avez même pas évoqué cette loi qui a été votée et promulguée le 7 avril 2026 sur la sortie d'indivision à la

majorité qualifiée. C'est un texte majeur pour la Corse, pour les Corses, pour sortir de l'indivision. Et pour y avoir participé grandement, puisque depuis 2017, il y a eu beaucoup d'allers-retours entre la Corse et Paris pour prêcher la bonne parole, pour permettre cette sortie d'indivision, je trouvais ça... Je ne sais même pas comment l'expliquer. On allait toujours en disant « non, mais ce n'est pas possible, il faut la règle de l'unanimité », alors que c'était la prime en fait à l'héritier, au coindivisaire taisant. Et ça a donné pour la Corse des biens qui se détériorent, des maisons qui étaient fermées.

Alors aujourd'hui, on va pouvoir réouvrir ces maisons de village et pouvoir donner aux Corses la possibilité de se loger grâce à cette loi, je le dis et je le répète, qui est majeure pour la Corse et qui va inspirer également les sorties d'indivision au niveau national, il faut le savoir. Donc, c'était un combat, mais c'est un combat qui n'a pas été vain.

Ensuite, l'aide aux primo-accédants. Alors, un primo-accédant, ce n'est pas forcément un jeune, parce que j'ai l'impression que quand on parle de primo-accédant, on pense que c'est un jeune. Non, ce sont des personnes qui ont des revenus modestes et qui peuvent bénéficier d'une aide.

Alors, cette aide, j'y tiens beaucoup, en tant que notaire, je ne supporte pas qu'on parle de frais de notaire. Je ne suis pas là pour prêcher pour ma paroisse, mais « frais de notaire », ça voudrait dire que la totalité des frais que payent la personne qui franchit un office notarial va dans la poche du notaire, alors que le notaire sur des frais d'acte qui sont de 2,5 % sur du neuf à 8 % sur de l'ancien, c'est 0,825 %. Je ne vais pas me plaindre, mais je le dis. Je le dis pour que ce soit clair. Donc, ce sont des frais d'acte et non pas des frais de notaire.

Donc ces frais d'acte, aujourd'hui, pour les primo-accédants, vous les avez limités à 15 000 €. Donc 15 000 €, mais en fait ce sont des frais réels.

Je prends un exemple : l'achat d'un terrain de 70 000 €, les frais d'acte vont s'élever à 4 000 €. Donc, l'aide du primo-accédant sera de 4 000 €, c'est ce que vous voulez dire ? C'est ça ? Très bien, d'accord.

Donc, le suivi aujourd'hui de cette aide, sur le précédent rapport, en 2019, nous sommes rendus compte qu'effectivement, ces aides aux primo-accédants arrivaient très tardivement. Et vous n'aviez pas la traçabilité de cette aide. Et pour cause. Et pour cause. Parce que quand il y a un projet, c'est un projet de vie pour un primo-accédant, ce projet de vie, il doit se faire dans un délai. On ne peut pas attendre 6, 7, 8 mois à 1 an pour avoir l'aide, alors que le dossier a été déposé à la Collectivité pour avoir cette aide. Moi, j'ai vu des jeunes et des moins jeunes qui sont venus à l'étude et qui m'ont dit « je n'ai pas l'aide de la collectivité ».

Donc, aujourd'hui, cette aide, que vous ciblez donc sur les frais d'acte, il va falloir qu'elle arrive au moment, puisque vous avez même parlé presque d'un apport personnel au niveau de la banque... C'est-à-dire que demain, quand le primo-accédant a son projet de vie et aura besoin du concours d'une banque, cette aide de la Collectivité sera considérée comme un apport personnel, puisque les frais d'acte ne sont pas financés, comme vous le dites si bien, par les banques.

Je vais faire un petit peu de pratique : j'ai un primo-accédant qui vient à l'étude, qui envisage d'acheter un terrain et signe donc un compromis de vente.

Dans le cas de ce compromis de vente, les frais d'actes sont toujours budgétisés. Toujours. Donc, je suppose que dans le cadre de cette aide, vous allez demander une attestation du notaire qui justifie le montant de l'aide allouée au primo-accédant et que cette aide sera débloquée dans les 3 mois de la signature de l'achat pour le primo-accédant. C'est-à-dire que pour vous assurer de la traçabilité de cette aide, je pense qu'il faut que ce soit le notaire qui vous fasse l'appel de fonds, comme un notaire fait un appel de fonds à une banque, pour avoir une traçabilité. Traçabilité/efficacité.

Ensuite, donc, vous financez uniquement les achats de terrains ou de biens. Mais quid des primo-accédants qui ont la chance d'avoir une donation d'un terrain ou d'une maison de leurs auteurs communs, de leurs parents ? Là, je vois qu'il n'y a pas une aide. Pourtant, et je m'explique, quand vous avez la chance d'avoir un terrain qui vous est revenu par donation, voire même par succession, vous allez avoir besoin du concours d'une banque pour financer votre projet.

La banque, quand elle finance le projet, elle va prendre une hypothèque, une affectation hypothécaire. Cette affectation hypothécaire, elle arrive chez le notaire, elle a un coût. Donc là, vous voyez, vous créez une inégalité entre celui qui va aller vers l'achat d'un bien et celui qui, en fait, est un peu plus chanceux, il a un terrain ou une maison qu'il veut réhabiliter, il a besoin du concours d'une banque et celui-là, vous ne l'aidez pas, bien qu'il soit primo-accédant.

Alors, juste une petite parenthèse également, c'est sur ces ventes pour l'euro symbolique, moi, ça m'interpelle. Ça m'interpelle dans la mesure où, si vous voulez, il est dit que le prix d'un bien, il doit être réel et sérieux. Je sais que votre exemple, c'est l'Italie, mais l'Italie, ce n'est pas la France. Il y a un encadrement. Il y a un article, 1591 du Code civil, qui vous dit que le prix ne doit pas être un vil prix, mais un prix réel et sérieux. Le prix à 1 €, j'ai peur qu'on ne soit pas dans les clous. Donc, prudence. Prudence.

Ensuite, j'avais besoin de comprendre : en fait, quand vous parlez de biens vacants, de biens sans maître, cet accompagnement pour les communes. Une commune, quand elle fait une procédure de biens vacants ou de biens sans maître, elle a un outil à portée de

main qui est le GIRTEC, le groupement pour la reconstitution des titres de propriété, qui va lui permettre de s'assurer que cette procédure de biens vacants ou de biens sans maître, elle pourra s'opérer avec toutes les garanties et toutes les sécurités.

À quel moment vous allez intervenir ?

Vous dites « on va financer les opérations de GIRTEC » ; le GIRTEC, c'est gratuit.

La recherche de la généalogie, c'est gratuit.

S'il faut l'intervention d'un géomètre, c'est gratuit.

Dites-moi exactement. C'est une question que je vous pose, c'est tout, juste pour savoir. Un éclairage.

Alors, vous avez parlé des clauses anti-spéculatives, juste un mot, effectivement, c'est un véritable accompagnement.

Ce cahier des charges et ces clauses anti-spéculatives, elles sont attachées effectivement à tout portage de l'Office foncier, parce que ça a été un travail, et on en parlera cet après-midi probablement, qui a été fait en commission avec des élus de tous les groupes et un travail sérieux dont on parlera tout à l'heure. Mais vous l'évoquez, je le développerai tout à l'heure.

Donc, je terminerai par vous dire, Cher Julien, que donc la protection de notre terre, moi je ne la proclame pas, mais je la pratique. Je la pratique au quotidien, je la pratique par mes actes que je fais dans ma profession, par des travaux que j'ai faits au sein de cette assemblée.

Donc, si vous voulez, je terminerai en disant qu'il faut aujourd'hui dépasser les postures, parce qu'au fond on a un même objectif : c'est permettre aux Corses de vivre et de vivre bien sur leur terre.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Jean-Christophe, Paul-Félix et Pierre GHIONGA, et moi j'interviendrai après.

**M. Jean-Christophe ANGELINI**

Merci, Président.

Caru Presidente, Cari tutti,

L'essentiel, je crois, a été dit à cette heure avancée de la matinée.

On a, Mon Cher Julien, examiné avec attention ce rapport. Tony Poli a participé aux commissions dédiées, d'autres également ont contribué aux débats et, bien sûr, on a regardé attentivement le sujet au sein du groupe.

Je vais vous le dire assez rapidement, le débat ayant déjà été assez long, même si j'aurais moi-même beaucoup à dire, et ça ne sera pas sur le ton du reproche et moins encore de l'accusation. Mais je pense que si durant cette session, voire même peut-être durant ce trimestre qui s'achève et qui s'est achevé, il y avait un rapport à retirer, ce serait celui-là.

Je pense que vous n'en ferez rien et que vous le maintiendrez, mais je ne comprends pas ce que vous faites, vraiment ! Et je ne pense pas que ce soit un sujet intellectuel ou de mauvaise compréhension du sujet. Mais je pense que complexifier à ce niveau, un dispositif qui, intrinsèquement, l'était déjà un peu, ne peut obéir qu'à un objectif qui n'est pas dans le débat et qui, pour notre part, est l'objectif suivant : vous voulez que de moins en moins de gens aient accès au dispositif, parce que ça ne peut pas être autrement.

Et pour le dire en d'autres termes, qui seront des termes plus politiques : je pense que vous complexifiez à dessein parce que vous n'avez plus les moyens de répondre à la demande. Point. Je ne dirai pas, pour paraphraser de grands auteurs, que le reste n'est que littérature, mais on s'approche dangereusement de cet objectif-là, Julien, et je le dis avec beaucoup d'amitié, beaucoup de respect.

C'est une usine à gaz qui, dans l'histoire de cette collectivité, et Dieu sait qu'elle en a connu, est à mon avis sans précédent.

Et il y a un peu de George Orwell dans ce débat. Vous connaissez « 1984 » ? Et vous connaissez la novlangue ? Les gentils/les méchants, l'État français/les pauvres Corses, les riches, les pauvres, le monde et la réalité, que vous connaissez aussi bien que nous, et pourquoi pas par certains aspects encore mieux, ce n'est pas ça.

Je prends un exemple : quand vous excluez au titre des dispositifs sur l'accession à la propriété à prix maîtrisé, les EPCI et communes de plus de 3 000 habitants, on en a

discuté en aparté vite fait avec Paul-Fé, de fait, vous allez à l'encontre des objectifs que vous dites vouloir atteindre.

Sur d'autres plans, et je fais une parenthèse par rapport aux propos de Josépha, vous convoquez plus que de raison le statut de résident. Il ne nous a pas échappé qu'on ne l'a pas demandé. Et que même si à la faveur, et on a des points de vue différents sur le processus, nous, on y est favorables, quand Josépha, c'est un doux euphémisme, l'est beaucoup moins. Mais on sait tous ce qu'on a voté. Et pour être tout à fait clair, même si l'Assemblée nationale d'abord, le Sénat ensuite, devait consacrer à la virgule le texte qui a reçu 80 % des suffrages ici, la situation demeurerait pour l'essentiel inchangées, et c'est un partisan de la réforme qui le dit.

Donc, vous en appelez à des solutions qui, à ce stade, n'ont même pas été formulées en tant que problèmes. Et si je me trompe ou que je mens, vi vecu capizzà, dites-le-moi, parce que je suis ivre de mots ce matin, et Dieu sait qu'on en a reçu. Mais de grâce, disons-nous les choses.

Si vous nous expliquez sobrement, et on pourrait même vous rejoindre, que le dispositif de 2019 était un toboggan budgétaire et qu'aujourd'hui, on n'a plus les moyens de répondre, c'est un principe politique, même si, et vous auriez eu raison de le dire, on peut nous être d'accord, il le fallait. On assume notre vote de l'époque, on était encore dans la majorité, et quand bien même aurions-nous déjà été dans l'opposition qu'on l'aurait voté. Donc, il n'y a pas de problème avec ça.

Le problème aujourd'hui, c'est que ce que vous nous proposez complexifie tellement, et je l'ai déjà dit, que je ne vois pas en quoi on améliore le dispositif ancien, sinon pour en réduire l'accès à un certain nombre de communes ou d'EPCI, je l'ai dit, et à un certain nombre de ménages.

Vous avez un concours d'acronymes : les COM, les PIG, les OFS, les POPAC... O zité, on en lit tous des rapports, et je ne vais pas faire de populisme ou de démagogie avec ça, mais là, pour le coup, vous battez tous les records, c'est illisible ! C'est illisible ! Et moi, je vous le dis parce que je porte des projets et tout ce que vous nous dites là, en dehors de l'Office foncier, j'en ai parlé hier, qui nous a considérablement aidés, en quoi pour un maire qui administre une commune touchée de plein fouet par la spéculation et qui veut non pas continuer mais y mettre un terme, ce rapport vient aider en quoi que ce soit ?

Et je pointerai également 3 autres sujets.

Le premier, sur les primo-accédants. On peut penser que la logique en entonnoir que vous proposez d'instituer pour réduire le périmètre d'éligibilité des demandeurs, il tend à, dirons-nous, accréditer la mise en œuvre d'un statut de résident, je crois que vous

l'avez un peu dit, qui ne dit pas son nom. La vérité, c'est que dans l'application, c'est ceux-là que vous allez toucher les premiers et ceux que vous voulez privilégier, vous allez les exclure mécaniquement. Premièrement.

Deuxièmement, sur les frais d'acte. C'est marrant, parce que ce que vous diminuez, ce n'est pas l'attente, c'est l'identité du mec qui attend. Jusqu'à présent, c'était le ménage qui demandait ; dorénavant, ce sera le notaire, mais il attendra pareil. Ou, parce qu'il y a là-aussi un principe de réalité, il ne passera pas l'acte.

S'il ne passe pas l'acte l'histoire, elle est simple, vous excluez également, et pour cause, du périmètre, le demandeur de l'aide.

Enfin, parce que ça, pour le coup, ça m'a frappé, au titre du 2.1, quand vous dites « aide à la création de logements locatifs sociaux », vous faites disparaître les logements financés par le prêt locatif à usage social, les PLUS. Et vous nous dites que la subvention maximale qui, elle, demeure inchangée, la subvention en général, dirons-nous, ne pourra plus concerner désormais que les logements financés par le PLAI.

Je vous le dis, dans une commune comme la mienne, ça pose un problème majeur. Majeur. Et on est en contradiction avec là-aussi des objectifs édictés par un certain nombre de financeurs ou de partenaires, l'État, les bailleurs, etc., et par ceux-là même contenus dans le rapport de 2019 qu'aujourd'hui vous vous proposez, non pas de modifier, mais de remettre en question d'une manière assez fondamentale.

Alors, il y a une bonne nouvelle : la question du BRS, même si ce n'est pas simple pour porter un projet sur la commune, je vois un peu par quoi l'on passe. Là, on est en dossier de demande d'agrément OFS avec l'idée d'en créer un l'année prochaine, vi pregu salute ! Vi pregu salute.

Mais pour une bonne nouvelle, il y en a 100 mauvaises.

Alors moi, je ne serai pas beaucoup plus long et je terminerai sur 3 idées.

Bien sûr qu'il y a une situation politique, et je le dis en tant que nationaliste, qui, après 1/4 de siècle au moins, sans stratégie de régulation des prix, nous conduit à des équilibres difficiles. C'est vrai. C'est vrai qu'à l'époque où nous l'avions demandé, le statut de résident, ou toute autre mesure, s'il avait été mis en œuvre, on ne serait pas là à discuter dans ces termes-là.

Mais en même temps, il y a un principe de réalité : on ne l'a pas obtenu.

Donc aujourd'hui, on ne peut pas faire semblant. Il faut faire avec le réel.

Péguy disait, j'aime beaucoup cette phrase, « *Il faut toujours dire ce que l'on voit ; surtout il faut toujours, ce qui est plus difficile, voir ce que l'on voit* ».

Moi, ce que je vois, ce n'est pas ce que vous dites, et je le dis encore une fois avec beaucoup de respect.

Donc, premièrement, ce rapport en l'état, il pose une difficulté, il aggrave l'opérationnalité des dispositions de 2019 et il va le conduire à restreindre l'accès aux mesures pour, à mon avis, mieux absorber budgétairement les dispositions futures.

Deuxièmement, sur l'articulation que vous abordez un peu en fin de rapport avec l'AUE et avec ORELI, on est typiquement dans une stratégie en tuyaux d'orgue. Vous avez un outil, qui est la PPE, et un certain nombre de dispositions dédiées. Vous avez obtenu, on a regardé de près et là, pour le coup, c'est à votre actif, des niveaux d'aide que beaucoup de régions ou de territoires de droit commun rêveraient d'obtenir.

Question : où en sommes-nous ? Et en quoi la rénovation thermique, la rénovation énergétique, les primes dédiées, qu'elles soient nationales au sens français ou au sens corse, conjuguées, etc., aboutissent à un résultat qui pourrait être articulé à celui du rapport que vous nous présentez ? Or, ça n'est pas le cas. Ou alors à la marge.

Troisièmement et enfin. Vous dites Roubaix, l'exemple n'est pas très heureux, c'est un doux euphémisme. 40 % de taux de pauvreté, voire davantage et, vous l'avez dit vous-même, une situation sociale sans commune mesure avec celle que nous vivons. Mais je terminerai par ça.

A force de procéder de manière manichéenne, d'opposer le rural et l'urbain, les territoires les uns aux autres, les catégories sociales, les donneurs d'ordre, etc. Vous créez une situation qui aujourd'hui, de mon point de vue, ne peut pas aller dans le sens des objectifs que vous décrivez.

Alors moi, je vais conclure par là où j'ai commencé.

Je pense à ce stade qu'il n'y a plus beaucoup de solutions. Si vous le soumettez au vote, on ne le votera pas et en démocratie, il faut savoir s'incliner, sauf si une majorité nous rejoint, acceptons-en l'augure.

Si vous voulez qu'on aille travailler en commission, pas de difficulté, mais je pense qu'on n'aura pas trop de la journée. Et je ne suis pas certain que tout un chacun ici soit prêt, mais le jeu en vaut la chandelle. Donc s'il faut y aller, on y va.

Et si vous voulez le retirer pour qu'on se donne un peu plus de temps, voir à l'aune de ce qui sera examiné en mai, en juin ou en septembre, pourquoi pas, nous, on serait partants.

Mais dans tous les cas de figure, la balle est dans votre camp avec, vous l'aurez compris, pour ce qui nous concerne, un jugement qui n'est pas un jugement, dirons-nous, sur le travail réalisé ou sur vos capacités propres, mais sur le rendu politique et administratif qui aujourd'hui interpelle et déstabilise tant il me paraît aux antipodes de ce pourquoi nous avons rédigé ensemble un document un jour de 2019.

Je vous remercie.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Paul-Félix Benedetti.

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

J'ai lu le document avec circonspection et amabilité.

Sur le fond, l'objectif est d'essayer d'aider des habitants insulaires, supposés si possible corsophones, à acquérir un bien et à patrimonialiser un petit peu de cet espace devenu complètement fou et spéculatif.

La réalité pratique, elle est tout autre.

C'est un programme existant qui a vécu pendant 10 ans et vous dites « on a aidé pour 6 000 logements et pour 70 M€ ». Ça fait 12 000 € par logement. D'entrée de jeu, on a le contour du problème : est-ce que 12 000 € par logement permet d'endiguer un flot spéculatif ? Impossible ! On est dans l'infiniment petit de la réalité économique qui est adossée à ces logiques d'achat, revente, spéculation et autres.

Par contre, on peut cibler : qu'est-ce qu'on priorise ? Est-ce qu'on priorise les zones qui sont le plus en tension ? Non. Vous priorisez le rural. Vous écarterez d'entrée de jeu, dans l'exposé du règlement, les communes de plus de 3 000 habitants, c'est-à-dire toutes les communes qui ont un patrimoine de logement social important, celles qui sont le réceptacle des 2/3 des habitants de la Corse et qui sont le plus soumises à l'invasion de la spéculation.

Donc même politiquement, à partir du moment où c'est dans votre préambule du règlement d'aides, je ne suis pas d'accord. Le seuil à 3 000, il faut que vous l'enleviez parce qu'en plus, c'est incompatible avec le corps de votre rapport où vous avez les mesures 1.1, 1.2 pour l'aide à l'acquisition ou l'aide à la restructuration, je crois de mémoire page 18 et page 19, où là vous avez des seuils à plus de 3 000.

Donc, il ne va pas le rapport. Donc déjà, il faut le reformater.

Ensuite, sur les taux d'aides. Les taux d'aides doivent être compatibles avec les taux d'aides qui ont été définis dans le règlement d'aides aux communes. C'est-à-dire que vous devez reprendre les 4 strates : 350, 350 à 1 000, 1 000 à 10 000 et au-delà de 10 000. Il faut une logique politique. Ça ne va rien changer à votre enveloppe, mais ça permet d'accompagner des projets politiquement.

Ensuite, la partie des logements sociaux. Vous ne faites pas l'inventaire réel de ce qui se passe. Aujourd'hui, il y a faillite des deux opérateurs publics corses, que ce soit celui qui est géré par la CAPA ou celui qui est géré par vous-même. Je suis gentil, allez, « par nous-mêmes ».

Sur ces 4 dernières années, il s'est construit en Corse 1 150 logements sociaux.

150, sous maîtrise d'ouvrage des OPH et 1 050 sous maîtrise d'ouvrage des entreprises sociales d'habitat, qui sont toutes étrangères à la Corse.

Où est-ce qu'il est le levier politique pour essayer de donner les moyens, à nos établissements publics qui sont en Corse, de construire ? Rien. L'an dernier, ils ont fait 21 logements, je crois, quand les autres en ont fait 300.

Dans un règlement, il doit y avoir les leviers pour prioriser nos outils.

Ensuite, toujours dans la partie logement-accession, il y a un levier qui n'est même pas abordé au niveau philosophique : ce sont les prêts sociaux de location-accession ou carrément les contrats privés de location avec option d'achat qui sont autorisés en France depuis la loi, je crois, de décembre 1984.

Il n'y a rien, même pas une allusion et même pas une ligne en face pour essayer de bonifier ces opérations.

Donc moi, on va changer de président, mais je voudrais qu'on change de gouvernance, qu'on change de méthode.

Moi, je souscris à la proposition de Jean-Christophe pour que l'on retravaille. Je sais qu'on ne va pas bouger l'enveloppe. On va travailler que sur des petits principes, mais je voudrais qu'on intègre le bras de levier, je ne suis pas avocat, pour qu'on favorise nos établissements publics d'habitat et pour que l'on puisse entrevoir ces dispositifs de location avec option d'achat de manière claire. Et qu'il y ait des bonifications pour ceux qui en font l'usage.

S'il n'y a pas une ligne en face, on ne le fera pas.

Et ensuite, que vous me disiez que vous allez revoir les taux et que la commune de Sartène, entre autres, ne sera pas écartée du dispositif... D'autant plus que j'ai une commune qui est un paradoxe en Corse : j'ai 450 logements vacants sur un parc de 2 800 logements. J'ai 15 % de logements vacants sur mon parc global, alors que la Corse est à 3 %.

Donc, si on veut résorber, si on veut que les Corses accèdent au logement, il faut que j'aie des lignes où je peux taper en face. Si vous me dites non d'entrée, on va passer à 600 logements vacants dans les 3 années qui viennent.

Donc, il faut qu'il y ait une corrélation entre l'action politique et la réalité de terrain.

Et je ne partage pas l'idée que la lutte contre la spéculation, elle doit se faire exclusivement sur la montagne. La plus grande spéculation qu'on a, elle est au contraire dans les zones tendues qui sont des zones littorales et c'est là où il faut qu'on ait une contraction politique pour permettre à nos jeunes Corses ou à nos primo-accédants de rentrer en voie de patrimonialisation.

C'est compliqué avec une enveloppe de 70 M€, mais... on attend.

### **M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Pierre Ghionga et Tony Peraldi.

### **M. Pierre GHIONGA**

O Sgiò Presidente, vi ringraziu.

Ste pruposte di mudificazione di u regulamentu d'aiutu à l'alloghju di i Corsi, pone una quistione pulitica esistenzaie per u populu corsu; ghjè una risposta suciale di spartera di pettu à e risposte liberale chì sò à a moda ancu in Francia avà, ripresentate da e risposte di u Presidente Milei in Argentina. Mi pare chì ancu quì, ancu quì à certe persone li piacenu isse pulitiche, pulitiche chì sò di caccia tutti l'aiuti. Mi pare chì certe persone quì sò d'accusentu dunque... Ùn hè micca u mo casu.

Mi parenu un principiu ste pruposte, è chì ci permetterà di dà ci una speranza di salvà a Corsica chè no tenimu tutti cari.

Vogliu ricurdà chì in l'anni 60, ci vulia 5 % di i so rivenuti per cumprà, o piglià a pigiò, un alloghju. Oghje, ci ci vole 45 % di i so rivenuti. È, sapiendu chì a magiurità di i Corsi ùn sò micca ricchi, dunque hè necessariu di piglià misure per permette à tutti di pudè campà in una casa di qualità.

Stu pianu hè u principiu chì v'andà in una bona direzione. Pigliu 2 esempi : l'aiuti per e piccule cumune, è u principiu di u statutu di residente.

Dunque, stu regulamentu, a ripetu, hè un bon'principiu; è spergu chì a riforma, u scambiamentu istituzionale ci derà i mezi d'andà più luntanu per fà smarrisce issu cancheru ripresentatu da a speculazione turistica.

Vi ringraziu.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Tony Peraldi hà a parolla.

**M. Antoine PERALDI**

Merci, Monsieur le Vice-président.

Monsieur le Président du Conseil exécutif, Monsieur le Conseil exécutif,

Je vais concentrer donc mon intervention uniquement sur le bloc communal en matière de politique du logement, mais auparavant, je tenais à dire quand même que si le dispositif "Una casa per tutti, una casa per ognunu" a été largement utilisé, c'est aussi sans doute parce que les enjeux liés à ces problématiques avaient été clairement identifiés, d'une part, que les objectifs retenus et que les moyens pour les atteindre ont répondu à l'attente non seulement des personnes en quête de logement, mais également à l'attente des acteurs du logement locaux que sont les propriétaires privés, les bailleurs sociaux et les communes.

Pour ce qui concerne les communes, et là, c'est l'expérience d'un maire d'une petite commune du rural.

Aujourd'hui, quand je veux acquérir du foncier en vue de la construction d'un logement, je n'ai que pour seul financeur la Collectivité de Corse.

Quand je veux rénover des logements communaux, je n'ai que pour seul financeur la Collectivité de Corse.

Quand je veux construire un logement communal, je n'ai pour seul financeur que la Collectivité de Corse.

Ensuite, et là, je ne partage pas tout à fait l'avis de Josépha Giacometti concernant l'aide apportée en matière d'ingénierie territoriale. Moi aujourd'hui, petite commune du rural, je peux dire que j'ai bénéficié de l'ingénierie de l'Office foncier de la Corse, notamment dans l'acquisition de biens qui étaient soumis à spéculation foncière, et je suis

actuellement accompagné fortement par le CAUE dans les procédures de péril et dans la procédure d'état d'abandon manifeste.

Aujourd'hui, dans la révision donc du règlement, vous proposez de nouveaux outils qui s'ajoutent à la palette des aides dont bénéficient donc les communes, notamment le bail réel et solidaire pour lequel, je le rappelle, les intercommunalités peuvent être agréées comme office foncier solidaire. Mais aussi la deuxième mesure, qui est pour moi une mesure choc, c'est la possibilité pour les communes d'être financées pour l'acquisition de biens vacants sans maître. Ça nous permet non seulement de créer une réserve foncière, de sauvegarder notre patrimoine, mais aussi d'installer des jeunes ménages sur nos territoires à des prix qui défient toute concurrence.

Je voudrais dire également que cet effort, il est d'autant plus conséquent qu'en matière de compétences, les compétences qui sont détenues par la Collectivité de Corse sont celles héritées par les anciens départements, à travers le FSL et le plan d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Il faut quand même rappeler que la compétence générale en matière de logement, c'est celle de l'État. Or, aujourd'hui, l'État, c'est lui qui fixe les normes en matière de logement, c'est lui qui définit les aides et les montants des aides, et c'est lui qui fixe la réglementation en termes de zonage.

Certes, aujourd'hui, confronté à des contraintes, à ses propres contraintes, à ses limites budgétaires, à ses limites techniques, parce qu'aujourd'hui les services d'ingénierie de l'État sont complètement démantelés, l'État consent non pas à décentraliser, mais à territorialiser une partie infime de ses attributions, notamment en permettant donc aux intercommunalités de s'ériger en autorité organisatrice du logement et de pouvoir adapter aux réalités locales une partie de ses attributions.

Pour nous, c'est largement insuffisant. Je crois qu'il va falloir qu'on repense sérieusement à une répartition des compétences entre la Collectivité de Corse notamment et le bloc communal. On ne peut pas s'inscrire dans une vision purement communaliste de la politique du logement. Je crois que la politique du logement, elle doit s'appréhender au niveau d'un territoire. Il faut une action résolument décentralisée, parce qu'une politique efficace en matière de logement ne peut se concevoir que dans un projet de territoire.

Elle ne peut se concevoir que si elle est accompagnée d'une politique en faveur des mobilités, d'une politique d'accessibilité des services au public et d'une politique de développement économique qui renforce l'attractivité de nos territoires, qui permet et qui incite des jeunes ménages à venir s'y installer.

Je vous remercie.

## **M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi.

V'aghju da dì duie parolle à l'accorta, juste pour rappeler déjà que pour nous, c'est quand même et, de ce que j'entends, pour nous tous, une priorité quand même majeure de pouvoir loger les gens qui résident ici, au-delà de la technique, je le disais et Romain Colonna le rappelait dans l'amendement qu'on devait présenter, c'est un amendement politique. La technique, il y a toujours moyen de l'améliorer, d'aller plus vite, etc. Je fais confiance aux services pour mettre en œuvre avec les gens de l'art, les gens de du métier.

Je pense que la question qui nous est posée aujourd'hui, c'est : des logements pour qui ? Per quale ? È guardu à Paul, sò d'accunsentu cun tè à 100 %, è pensu ch'ùn hè micca una surpresa...

Aujourd'hui, on disparaît. On disparaît. Serge me faisait remarquer qu'il y a 8 000 personnes qui arrivent et 5 000 qui restent. 5 000 qui restent et qui se logent. Et nous, je pense qu'aujourd'hui, notre rôle, c'est que ces gens-là ne puissent pas bénéficier d'une aide d'argent public, mais que l'argent public soit fléché pour les résidents, pour les personnes qui résident ici.

Après, si c'est 10 ans, Cathy, pour moi, ça peut être même 20 ans. Mais bon, je pense qu'on va aller dans le consensus.

Après, je voudrais prendre un exemple précis de ce qui se fait et dire aussi que nous, on a renoncé à rien. On n'a renoncé ni au statut de résident, ni à la langue, ni à la culture. A rien, on a renoncé !

Et ce matin, en écoutant RCFM, j'ai entendu un jeune maire, Jean-Baptiste Filippi, le maire di u Mucale, un amicu, un militante, qui a fait des études de notaire, qui était expert immobilier, è oghje hè pastore ind'è u so paese, è merre, è naziunalistu. Mais je prendrai un autre exemple après d'un maire qui n'est pas nationaliste. È ellu, oghje, hà allugiatu i so paisani, à pocu pressu 40 famiglie, paisani di u Mucale, di Calenzana, ind'è un locu induve u metru quadratu vale 250 €, ellu l'hà fattu à 40 €. 40 € le mètre carré, 40 familles logées dans un territoire où la spéculation, induve i ghjunghjiticci scalanu tutti i ghjorni et nous dépossèdent sans qu'on s'en aperçoive.

Je regarde Jean-Marc, dans son village, biens sans maître, rénovation pè i paisani.

François Croce à côté, listess'affare.

Alors, on a renoncé à rien, bien au contraire ! Bien au contraire ! Sans attendre l'autorisation de je ne sais pas qui, di a Francia, di chî ne sò, noi femu è femu, è sò co vi dicu, ùn sò micca chjachjare, ce sont les faits. 40 familles de Balagne, Corsi, paisani, oghje anu una casa, anu un tettu.

È nunda ùn sarebbe statu pussibule senza l'aiutu di a Culletività, a dice Jean-Baptiste. L'acquisition du terrain, un terrain qu'il avait acheté il y a quelques années. Bien entendu, je vous passe les contraintes administratives, il ne pouvait pas revendre, il dépossédait la famille... Et sa réponse au sous-préfet était de dire « aujourd'hui j'appauvris ma famille si ces 40 familles s'en vont, pas si je perds 1 M€ sur la vente de mon terrain », et c'est ça qui est le plus important. Et avec l'argent qu'il a récupéré, il construit une école neuve pour ces 40 familles qui sont aujourd'hui fixées sur ce territoire.

Voilà l'exemple qu'on a concrètement.

Voilà à quoi aujourd'hui doivent être destinées ces aides. Et on le dit très tranquillement, puisqu'on est dans la majorité, aucune aide ne doit aller aux nouveaux arrivants. Aucune aide ne doit aller aux nouveaux arrivants. Que ce soit pour construction ou acheter tout ce qu'on veut, je pense qu'il faut flécher en termes de logement, di terra, toutes ces aides pour les personnes qui résident ici.

Je pense que là-dessus, on peut tous se rejoindre.

Et je vais prendre un autre exemple d'un maire qui n'est pas nationaliste dans ma commune, que Marie-Thé connaît bien et Cathy aussi. Le maire qui n'est pas nationaliste, aujourd'hui, fait des biens sans maître, il en a fait 4 ou 5. Tous ces biens sans maître ont été vendus à un prix défiant toute concurrence aux jeunes du village. Tous ! 2 permis de construire, 2 jeunes du village.

Les autres qui arrivent, eh bien ce n'est pas possible de construire ce n'est pas possible d'avoir des biens sans maître. Il n'est pas nationaliste, ma ghjè un paisanu, ghjè corsu, è sa chî ind'è u so paese, oghje, i ghjunghjiticci, ci anu da lampà fora. Ci anu da lampà fora ! Ci simu guasi. Ci simu guasi ! È cum'ellu dicia Paul Quastana, atteppanu ! Et ils arrivent dans nos villages et ils achètent des maisons vendues 2 à 3 fois. Ils arrivent, ça ne leur plaît pas, ils se disputent avec un voisin ou deux, ils repartent, ils revendent aux cousins, aux copains. C'est ça aujourd'hui, c'est le turnover des ghjunghjiticci qui ne s'intègrent pas.

C'est ça la réalité aujourd'hui, Paul, et tu l'as bien expliqué.

Alors voilà, je ne vais pas être plus long. Nous, on ne renonce à rien, ni au statut de résident, ni à la langue, ni à la culture, ni à la corsisation des emplois.

Voilà, on est toujours là, on est debout, on le sera. Et moi, je suis content et ravi d'entendre aujourd'hui des discours comme j'ai entendu Cathy, Marie-Thé, Marie-Anne Pieri, Maître.

Je pense que simu tutti d'accunsentu et on a tous les yeux ouverts à ce qu'on tient. Mais si on continue à accueillir 5 000 personnes par an, on disparaîtra. Et ça, nimu ùn ci ferà spari, saremu sempre arritti, in faccia à elli è fate chì st'aiuti andessinu à i nostri, à a ghjente chì sò quì, a ghjente chì campanu quì, a ghjente chì custruiscenu quì è chì mandanu i so figlioli à a scola quì.

Nadine et Romain.

### **Mme Nadine NIVAGGIONI**

Pour continuer dans la même veine.

Moi, j'ai 2 villages, comme tous les Corses qui sont de père et de mère de villages différents : un à Calacuccia et un à Sotta. Donc, on a vraiment les 2 territoires complètement différents.

A Sotta, on est passé de 800 habitants, on flirte aujourd'hui avec les 2 000 en 15 ans. C'est ce qui s'est passé. C'est-à-dire qu'on accepte tout, tous ceux qui arrivent. Comme Porto-Vecchio est plus cher, Figari en bord de mer est plus cher, Sotta nous n'avons pas de bord de mer, tuttu u mondu sbarca. Sauf que ça crée des problèmes sociaux aujourd'hui incroyables. Le maire est obligé d'essayer de développer des relations sociales, parce qu'on en est là : c'est une maison, une barrière, une piscine. Parce que c'est ça en bas ! Et on est proche des 2 000 habitants.

Alors, c'est sûr que c'est compliqué, parce qu'on est face à un défi aujourd'hui... Alors on ne vit pas du tout la même chose au Niolu et c'est bien pour ça qu'on essaye aujourd'hui de trouver un équilibre.

A Calacuccia, on essaie chaque année d'avoir 2 élèves de plus pour essayer de maintenir l'école. On essaie d'acheter des biens sans maître pour essayer que la maison ne tombe pas.

Ce sont deux mondes complètement différents ! Complètement différents ! Et ça, vous le vivez tous, parce que ce que je vis, moi, vous le vivez tous, c'est-à-dire avoir un pied dans une commune de bord de mer et avoir un pied dans une commune de l'intérieur, c'est celle-là la réalité.

Donc entre une région, un intérieur qui est dans la continuité de la désertification et de l'autre côté, c'est une explosion, un bouillonnement, un bouillonnement de gens dont

on ne sait même plus d'où ils viennent. Ils ne savent plus prononcer nos noms de famille.

Quand on va dans un magasin à Portivechju, vous dites « Nivaggioni », ils croient que c'est un nom d'origine maghrébine. Le « dge », ils ne savent pas l'écrire. Et je n'ai rien contre les Maghrébins, rien du tout. Mais ils ne savent pas écrire Luciani, ils ne savent pas écrire Nivaggioni, ils ne savent pas écrire Gattaceca, ils ne savent pas écrire Quastana, ùn ne parlemu !, ùn ne parlemu !

Vi rendite contu à chì ne simu oghje! Vi rendite contu ! È Scola Corsa quì era nanzu in traccia di fà una cunferenza di stampa pè pudè mantene a so lingua. Ne simu à issu puntu.

Perchè chì, sin' à avà issu discorsu, in 25 anni, sò eletta quì dapoì 25 anni, ùn l'emu mai intesu. Perchè ne simu à i punti rossi! Ne simu oghje chì o si vince, per ùn more! Si vince oghje per ùn more, ne simu quì oghje!

Allora ghjè perquessa chì issu raportu ùn po micca cunvene à tutti di sicuru sicondu a dimensione di a cumuna, è possu capisce chì Paul-Félix si trova in una situazione cumplicata perchè chì di sicuru Sartè hè à l'inverciu di tutte l'astre cumune chì sò in bord' di mare. Chì sò trà 2 000 è 3 000, chì sò ingiru à issi cosi quì. Ma ùn si pò micca, ùn si pò micca aiutà oghje! Ch'asinnò, ghjè finitu! Aprimu e porte! È tandu, ùn sò più 5 000 persone, sò 10 000 persone ch'anù da ghjunghje tutti l'anni, chì s'anù da stallà. Ùn pudemu più!

Dunque eiu pensu chì u raportu chì hè trasmessu oghje hè presentatu oghje da a maiurità, ma di sicuru ghjè una sfida tamanta, senza u statutu di residente, senza a ricunniscenza di u populu, senza a ricunniscenza di a lingua, senza l'autunumia, pruvemu di parà ciò chè no pudemu parà. Ma di sicuru chì ci vole à fà torna i sforzi. Noi dinù vulemu chì à un mumentu datu ch'elli sianu i Corsi è solamente i Corsi chì sò quì, chì anu qualcosa di noi, ancu ghjente chì sò ghjunti parechji anni fà ma chì oghje ommancu anu u stintu, u nostru, perchè chì oghje, o ghjente, o si vince o si more!

Ùn si pò più campà cusì !

Eccu, aghju dettu.

**M. Hyacinthe VANNI**

Romain Colonna !

## **M. Romain COLONNA**

Très rapidement, Monsieur le Président.

Je vais terminer, je ne sais pas si ce sera la dernière intervention, mais terminer par là où on a commencé le débat et reprendre les propos de Paul Quastana lorsqu'il disait grosso modo, sans trahir sa pensée, en essayant d'être le plus fidèle possible : grosso modo, s'il n'y a pas un changement statutaire et si en filigrane on n'a pas l'autonomie, tuttu u restu sò chjachjare, les paroles qui ont été employées.

On peut dire et comprendre, Paul, il n'y a pas de souci avec ça. Mais en même temps, on nous dit que s'il n'y a pas un changement profond statutaire, ce que l'on fait ne sert à rien, pas à grand-chose et en même temps, ce que l'on essaie de faire, et je dirai deux mots sur le bilan, grosso modo, on critique, on nous dit ce n'est pas suffisant et ce n'est pas bien.

Donc j'ai envie de dire que d'un côté comme de l'autre, on est coupable ou on est victime, ça dépend de quel côté on se place et d'un côté ou de l'autre, on ne fait jamais suffisamment ou jamais bien. Mais a-t-on les moyens de faire autrement aujourd'hui ? C'est une question que je pose.

Et devra-t-on faire autrement demain ? C'est une autre question que je pose, mais le titre là du document, c'est « révision ». Donc, si on parle d'une révision, il faut quand même qu'on fasse un petit élément de bilan.

L'élément de bilan, je le mets aussi au regard des discussions que l'on a eues hier sur la priorisation, sur les choix que l'on devait faire.

Le bilan, Cher Julien, c'est 70 M€ qui ont été investis sur le territoire, auprès des communes, auprès des jeunes et des moins jeunes pour l'accession à la propriété, pour essayer de juguler le marché, pour essayer de rénover, c'est 70 M€. Et là, dans cet hémicycle, on fait jusqu'à présent comme si cette somme-là n'avait pas été orientée, n'avait pas été investie, n'avait pas été en plus distribuée et contractualisée en fonction de règles et de critères. Alors certes, ils sont peut-être trop complexes, je ne remets pas ça en cause. Mais qui ont été, à un moment donné, faits en fonction de critères précis et de critères qui sont équitables pour l'ensemble des communes. Ça aussi, et je sais que d'aucuns dans cet hémicycle le disent assez souvent, l'aide aux communes, c'est un changement que l'on doit à notre majorité depuis 2015, qui est important. C'est-à-dire qu'on n'a pas regardé dans cette enveloppe des 70 M€ sur l'ensemble des dispositifs qui ont été mobilisés, la couleur politique des communes, je tiens à le rappeler.

Est-ce que le dispositif précédent a été efficace ? Oui, il a été efficace.

Est-ce qu'il a été suffisamment efficace pour juguler un problème de fond dans un territoire, vous l'avez dit, à l'échelle française où la Corse est le territoire le plus pauvre ? M. Paolini a rappelé les chiffres de la spéculation qui n'ont pas commune mesure en Europe, avec des chiffres qui ont été avancés. On a quadruplé les prix quand ailleurs la moyenne française doublait, par exemple, ses prix. Donc, on est sur une tension foncière immobilière du parc locatif qui n'a pas d'équivalent ailleurs en France.

Et donc, oui on est d'accord avec Paul Quastana. S'il n'y a pas une réforme profonde et s'il n'y a pas un fort statut d'autonomie et un statut de résident qu'on peut décliner ou appeler de différentes manières, oui, on va vers de graves problèmes et vers une aggravation des problèmes plus qu'ils ne posent aujourd'hui.

Mais est-ce que dans le cadre des compétences de cette collectivité, et Tony a bien fait de le rappeler, et des fois bien au-delà de ses compétences, est-ce qu'on a réussi à mobiliser des choses qui sont profitables, des dispositifs profitables aux Corses ? Oui !

Est-ce qu'on doit continuer à le faire et intensifier nos démarches ? Oui, dans le dispositif actuel.

Donc nous, il ne s'agit pas d'enlever ce rapport pour le présenter dans plusieurs mois.

Nous, on est tout à fait prêt à aller en commission, en revanche, pour discuter, il n'y a aucun souci et nous-mêmes nous déposerons des amendements, notamment pour les primo-accédants, Cher Julien, pour introduire la notion de statut de résident, et Hyacinthe le disait, auquel on n'a pas renoncé, auquel on n'a pas renoncé. On est arrivé sur un point d'accord avec le gouvernement qui, au moment où on a trouvé ce point d'accord, nous a semblé satisfaisant pour pouvoir, selon une étape, avancer sur cette problématique là et ne pas retourner à la maison sans rien.

Mais dire enfin, et je terminerai, je ne serai pas plus long, est-ce que nous avons eu la prétention une seule seconde, à travers ce dispositif, de régler, d'arriver dans cet hémicycle et de dire « nous avons réglé le problème de la spéculation en Corse » ? Non. Nous avons bien conscience qu'il faut aller plus loin, qu'il faut aller sur d'autres terrains et c'est tout l'enjeu de la réforme constitutionnelle des mois à venir.

Donc, puisqu'au moins sur ce point, on est une majorité à être d'accord, moi, j'invite l'ensemble de cet hémicycle à suivre le Conseil exécutif et la majorité à obtenir une réforme constitutionnelle dans les semaines à venir, pour revenir dans cet hémicycle là et pouvoir régler ou compléter le dispositif à droit constant par une évolution statutaire et prendre des lois en faveur des Corses, de la Corse, des résidents et de la primo-accession pour asseoir un statut de résident en Corse.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Jean-Martin Mondoloni.

**M. Jean-Martin MONDOLONI**

Merci, Monsieur le Président.

Je serai très court compte tenu du temps et de l'heure tardive.

Moi, je m'interroge, puisqu'on arrive à la fin d'un cycle, sur la façon dont, sur ce sujet comme sur tant d'autres, on berce d'illusions les Corses et dont, à bien des égards, je crois, vous vous bercez d'illusions.

Vous mettez en perspective un rapport qui n'en est pas un. On pourrait appeler ça un addendum à un rapport existant, lequel rapport a été voté à l'unanimité et auquel nous avons contribué, il y a 5 ans maintenant de cela, pour ce qu'il était et pour les objectifs qu'il se fixait. Et vous mettez ce rapport en perspective avec ce que d'aucuns ici considèrent comme un fléau, et en tout cas avec un problème anxiogène que nous avons tous en partage. Vous pouvez appeler ça les envahisseurs, vous pouvez qualifier ça d'invasion, vous pouvez qualifier ça de drames, de fléau, de vagues.

Il y a un sujet, il y a un sujet qui est très profond, qui dépasse très largement le cadre du logement, qui est celui de la disparition, du sentiment d'appartenir à quelque chose qui s'éteint, qui disparaît, qui est presque ontologique. Très bien.

Première illusion, on ne va pas se faire croire, je crois que Romain a modéré le propos, que ce n'est pas cette affaire-là, ce n'est pas cet addendum qui va régler le fléau. Il faut qu'on soit très clair là-dessus parce que le débat a très largement débordé.

Deuxième sujet et deuxième élément de modération, on va se heurter à un principe de réalité, je parle rapidement sur l'insécurité juridique, qui est le problème des moyens. On ne va pas régler le fléau dont on parle avec 10 M€ par an, si on arrive à individualiser les 10 M€ et si on arrive à dépasser l'immense complexité du rapport tel qu'il est formulé.

Mais je vais plus loin sur le thème de la grande illusion. On a voté, y compris nous-mêmes, à l'unanimité, les premiers termes de la révision constitutionnelle, en conscience ! Darmanin, lorsqu'il sort le soir sur le perron de son ministère, lorsqu'il est interviewé par les premiers journalistes, il dit lui-même que, voté en l'état, tout cela ne correspondra pas ou ne sera pas corrélé à un statut de résidence.

Donc, quand bien même les choses se passeraient comme beaucoup le souhaitent ici, au regard des navettes parlementaires et du travail parlementaire qui va s'initier dans

quelques semaines, il ne faut pas imaginer qu'on aura un statut de résident. Deuxième sujet de la grande illusion.

Troisième déclinaison de la grande illusion. Moi, je suis d'accord avec beaucoup de propos qui se sont tenus ici, mais en particulier avec celui de Josépha. Le statut de résident qui découlerait de l'écriture institutionnelle si toutes les portes s'ouvraient, il dirait quoi ? Il dirait qu'au bout de 6 ans, 5 ans, 10 ans, on fabriquerait du Corse. Mais de quel Corse on parle là ? Pour être un bon Corse, il faut être résident depuis 10 ans ?

Et d'aucuns pensent ici que quelqu'un qui serait resté 6 ans en Corse, 7 ans, 10 ans, nourrirait un sentiment d'appartenance qui, d'une certaine façon un peu mythifiée, redonnerait vie au sentiment d'appartenance à un peuple ? Mais c'est la grande illusion.

En réalité, ce qui est réclamé et ce que je peux entendre, même si je n'en partage pas ou si nous n'en partageons pas les grands principes, ce qu'il faut arriver à faire pour aller dans la logique de Paul Quastana, et aller jusqu'au bout de cette logique, c'est dresser un mur sur les 1 000 km de côte et faire en sorte qu'on interdise l'accès aux 5 000 personnes qui arrivent chaque année. C'est de ça dont on parle !

Quand, en fragilisant un peu le dossier, Hyacinthe dit « i ghjunghjiticci, ùn ne vulemu più », à ce moment-là, il faut fermer les frontières. Mais à ce moment-là, ce n'est pas un statut de résident qu'il faut, ce n'est pas un statut d'autonomie, c'est un statut d'indépendance, et il faut le dire.

Faire Nation, c'est vouloir un statut d'indépendance qui vous permette, en tant qu'État membre de l'ONU, de fermer les frontières et faire en sorte que les ghjunghjiticci n'arrivent plus. Mà mancu Trump ùn ci hè ghjuntu, avec son mur au nouveau Mexique ! Ùn ci hè micca ghjuntu ellu.

Donc attention, en partant d'un dossier qui est quand même mineur au regard des implications qu'il va avoir et en posant le fléau tel que vous le posez, en tout cas pour certains, de laisser croire une nouvelle fois, par une dimension symbolique exacerbée, que ce dossier, y compris les avantages qu'on pourrait tirer de l'écriture institutionnelle, pourra résoudre ce problème, ce n'est pas vrai ! Et il faut le dire aux Corses qui nous écoutent, Hyacinthe et d'autres. Il faut le dire !

Voilà, c'est juste cette mise au point, me semble-t-il, qui devrait nous conduire à retirer ce dossier parce que je pense que les travaux de commission, si on devait y aller au bout et travailler sérieusement, nous conduiraient à une charge de travail à mon avis incompatible avec le temps qu'il nous reste pour finir cette session. On est prêt en tout cas à y contribuer pour notre part.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, sachant que vous n'avez plus de temps de parole ? Vous avez épuisé tout votre temps de parole. Il reste un peu de temps de parole à Fà Populu in seme...

**M. Paul QUASTANA**

Juste un mot pour terminer.

Ce que tu as dit sur les 40 familles du côté de Calenzana, etc., c'est quelque chose qu'on retrouve dans beaucoup de villages. Même le maire de mon village, il a fait ça. Il donne les appartements à ceux du village d'abord, à ceux des villages alentours aussi, et ça ne va pas plus loin. Mais, malheureusement, c'est une goutte d'eau. C'est une goutte d'eau, si on multiplie ça par 200 ou 300 communes qui le font, ça fait dans les 10 000. Il nous en reste combien derrière ?

Par contre, les autres, ils arrivent à dizaines de milliers !

Alors qu'on appelle ça indépendance, qu'on appelle ça comme on veut, je dis qu'il faut arrêter ça et, comme on ne peut pas l'arrêter, il faut trouver un biais pour ne pas se croire obligé de les loger. C'est aussi simple que ça.

Je peux quand même refuser de vendre ma maison et la vendre à qui je veux. Donc, il y a peut-être un sentiment collectif à développer là-dessus.

**M. Hyacinthe VANNI**

Je suis toujours d'accord avec Paul Quastana. Et d'une façon ou d'une autre, il faudra bien qu'on change les choses et que ces gens-là restent où ils sont.

Est-ce qu'il y a d'autres interventions ? Il n'y a plus de temps de parole, tout est épuisé.

Monsieur le Conseiller exécutif, avete a parolla.

## **M. Julien PAOLINI**

Merci, tout d'abord pour les différentes interventions.

Beaucoup de choses ont été dites. Je vais d'ores et déjà m'excuser pour ne pas répondre dans les détails à chacune des interventions, en tout cas sur le volet technique, mettre d'ores et déjà fin au suspense et vous dire qu'on ne va pas retirer le rapport, bien entendu. Vous, vous en doutiez.

En revanche, pour celles et ceux qui souhaitent travailler, faire des propositions, comme je crois que c'est le rôle des élus de l'Assemblée de Corse, on est tout à fait disposé à aller en commission pour revoir tel ou tel dispositif, améliorer certaines choses comme on le fait habituellement.

Globalement, qu'est-ce que j'ai entendu, comme souvent d'ailleurs ? « Ce règlement, il est trop complexe », je crois que c'est Marie-Thé Mariotti et Jean-Christophe Angelini, en parlant d'une usine à gaz. Déjà dire que, en grande partie, les dispositifs votés, je crois, à l'unanimité en 2019 sont toujours partie prenante de ce règlement-là, en très, très grande partie.

Donc en 2019, notamment sur les bancs de nos opposants de la famille nationaliste, je n'ai pas entendu des propos nous taxant d'usine à gaz. Et si c'était réellement une usine à gaz, puisqu'à 80 % le règlement et globalement, en termes de dispositifs techniques, il n'aurait probablement pas mobilisé près de 70 M€ et créé ou réhabilité près de 6 000 logements.

Mais moi, je vous donne rendez-vous dans un an ou deux, et on fera le point pour savoir, comme le règlement d'aides aux communes d'ailleurs, s'il n'est pas pleinement opérationnel et que les maires ne s'en saisissent pas et que ça ne conduise pas, même peut-être, à être sous une forme de tension budgétaire sur ces politiques-là. Mais ça, on verra. Mais moi, je suis très tranquille sur la capacité des maires, quels qu'ils soient, à mobiliser ces fonds, même si ce que disait Josépha en matière d'ingénierie, bien sûr, est nécessaire en matière d'accompagnement des petites communes.

En réalité, ce n'est pas ça qui gêne, ce n'est pas la complexité supposée du règlement telle qu'elle est évoquée. Ce qui gêne aujourd'hui, c'est que le Conseil exécutif assume de mettre en place une conditionnalité des aides. Une conditionnalité des aides liée à l'atteinte d'objectifs politiques. Que les aides aux communes ou aux autres bénéficiaires ne soient pas une simple ligne de tirage, une forme de droit acquis naturel de puiser sur l'argent public pour faire comme on le souhaite, même si ce n'est pas en accord avec le projet politique que nous, on défend.

Et donc oui, on assume cette conditionnalité des aides. On peut en discuter, si vous le souhaitez, en commission.

Je rappelle que ce rapport-là, il est prêt depuis un certain temps. On l'a suspendu dans le cadre de la campagne municipale, pour ne pas interférer sur cette campagne et je crois qu'il est urgent de mettre en place ces dispositifs-là.

Et je vais quand même vous donner quelques chiffres.

Tout d'abord, revenir sur l'aide aux communes, puisque ça a été évoqué, les fameux 20 % de réserve stratégique conditionnés à l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs en matière de régulation des meublés de tourisme.

Je rappelle : taxation des résidences secondaires pour les communes de plus de 3 000 habitants, bien sûr ; servitude de résidence principale dans les PLU ; mesures compensatoires pour débloquent les 20 % de réserve stratégique. J'avais entendu beaucoup de personnes dans l'hémicycle, dans les groupes d'opposition, nous dire « c'est illégal, on ne vous laissera pas faire », etc., etc.

Aujourd'hui, on a reçu un courrier du préfet sur ce règlement d'aides aux communes, une forme de recours gracieux, on va dire comme ça, je ne sais pas d'un point de vue juridique si c'est réellement un recours gracieux. Aucune de ces dispositions en matière de conditionnalité des aides sur la réserve stratégique, sur la régulation des marchés du logement et de lutte contre les spéculations n'a fait l'objet d'observations du contrôle de légalité. La seule observation qui a été faite, elle concerne la langue et les dispositions liées à la mise en œuvre de la charte sur la langue par les communes. Chacun d'entre vous appréciera ce courrier.

Et oui, il y a urgence à le mettre en place, ce règlement, à le réviser, parce qu'on n'a pas beaucoup parlé... On a parlé de la question démographique, des flux, des difficultés que ça engendre en termes d'intégration, la pression sur nos infrastructures, etc., etc. Mais une question qui a été moins abordée dans vos interventions, c'est la question de l'usage du logement.

L'usage du logement aujourd'hui en Corse, comparé à il y a 10 ans ou même à 2019, il a été profondément modifié, avec une partie des logements qui sont aujourd'hui transformés, et de plus en plus, en meublés de tourisme.

Et je vais répondre à Jean-Christophe. On ne cherche pas à opposer les territoires, mais il y a quand même une réalité. Les phénomènes à l'œuvre, ce ne sont pas les mêmes dans l'urbain, le périurbain, des zones d'Ajaccio et de Bastia qui concentrent en grande partie du logement principal, et je reviendrai d'ailleurs sur le cas d'Ajaccio, des zones littorales et touristiques qui sont soumises à une forte pression foncière et immobilière

et où le nombre de résidences secondaires, et en corollaire de meublés de tourisme explose, avec des taux qui montent à 50 % mais qui ne sont pas des maisons patrimoniales, des maisons qui appartiennent à des Corses, en tout cas pas dans la grande partie, mais qui répondent à d'autres logiques, à d'autres besoins que nous on veut encadrer, que nous on veut réguler.

Et de l'autre côté, il y a les villages, les zones de montagne et de l'intérieur. Et ce n'est pas opposer que de dire que cette réalité-là, elle existe. Et ce sont des zones qui peinent à se maintenir, où il faut qu'on arrive à fixer des populations, parce que ces populations sont vieillissantes, et où les jeunes ne souhaitent plus s'y installer ou peinent à s'y installer.

C'est cela qu'on propose aujourd'hui. Et ce n'était pas une usine à gaz. Des problèmes complexes, on ne va pas les régler avec des dispositifs simples. Ne faites pas croire ça aux gens. Il n'y a pas de baguette magique pour dire « la spéculation, on va l'arrêter d'un coup de baguette magique ». D'ailleurs, même pas avec un statut de résident et une réforme constitutionnelle, probablement. Ça va passer par une autre capacité de réaction qui est collective.

Et je ne suis pas d'accord non plus sur le constat sur le statut de résident et la réforme constitutionnelle, vous le savez.

La réforme constitutionnelle, elle ouvre une porte, notamment en constitutionnalisant, je dirais, le lien entre les Corses et leur terre, qui nous ouvre à minima non pas un statut de résident qui touche à la citoyenneté, avec un droit de vote par exemple pour le corps électoral corse, avec une notion de résidence qui s'appliquerait dans tous les secteurs. Mais elle ouvre une perspective certaine pour conditionner l'accès au logement et au foncier à une durée effective de présence sur le territoire et avec des liens matériels et moraux entre les Corses et leur terre. Mais ça, ça va faire l'objet des débats, bien sûr, dans le cadre de la réforme constitutionnelle et derrière, dans le cadre de sa déclinaison dans la loi organique.

Et donc, je ne partage pas, vous le savez, les propos de Jean-Christophe Angelini sur cette question.

Et donc je disais le parc de logements qui se modifie, l'offre de logements, de manière importante.

Sur la région ajaccienne, puisqu'il y a eu une étude récente, c'est pour ça que j'en parle, qui dit que finalement, les meublés de tourisme sur Ajaccio, ça ne pose pas de difficulté parce qu'il n'y en a que 6 % ; 6 %, c'est une proportion.

Dans la première ville de Corse, 6 %, c'est plus de 2 000 logements qui sont sortis du marché pour des gens qui vivent et qui travaillent à l'année sur ce territoire, pour être destinés uniquement à de la location saisonnière.

Alors, dans notre commune, c'est sûr, c'est 30 ou 40 % en taux, mais sûrement des communes de taille plus petite. Et puis après, il y a ce que ça rapporte aussi, notamment en taxe de séjour. Sur Ajaccio, 19 M€ !

Alors, vous n'allez pas me faire croire que ce qui est proposé aujourd'hui, l'obligation d'enregistrement, ça va enrayer cette mécanique-là, où de plus en plus de logements sont transformés en meublés de tourisme et en locations saisonnières. Il va falloir utiliser des outils un peu plus puissants et c'est ce qu'on propose aujourd'hui à droit constant pour essayer de réguler ces mécaniques-là.

350 % d'augmentation en 8 ans sur les meublés de tourisme. Et vous avez vu récemment les hôteliers, qu'est-ce qu'ils disent ? Ils disent qu'ils sont en difficulté, qu'ils ont du mal à faire face à cette concurrence-là. Et ce sont souvent des Corses et des familles, ce ne sont pas des grands groupes dont on parle lorsque je parle des hôteliers insulaires.

Après, c'est faux, je le dis, c'est faux d'affirmer que l'investissement de la Collectivité reste le même. On est sur 12 M€ par an. C'est sûr, ça ne va pas régler le problème de la spéculation foncière et immobilière sur l'ensemble du territoire corse. Mais alors, qu'est-ce qu'on fait ? On ne fait rien ? On jette l'éponge, on rentre tous à la maison et on se dit « bon allez, on laisse faire, ce n'est pas grave, on verra bien » ? Ce n'est pas ça qu'on propose.

Vous nous dites, les primo-accédants vont baisser de 28 000 à 15 000 €, oui on baisse de 28 000 à 15 000. Oui, l'aide, probablement qu'elle arrive trop tardivement et bien sûr qu'on est preneur d'un travail avec les notaires pour savoir comment on peut faire en sorte que l'aide elle arrive plus vite, avec les banques aussi. Aujourd'hui, on peut essayer de mettre en place, nous, au sein de l'administration, un certain nombre d'outils pour que l'aide arrive au meilleur moment. S'il y a un travail et une voie de passage avec les notaires, bien sûr qu'on est preneur. Mais nous de dire que parce qu'on baisse d'un montant plancher de 28 000 € maximum à 15 000 €, on n'aiderait plus les primo-accédants, c'est faux, parce que ce qu'on vous propose aussi, c'est de mieux aider les primo-accédants.

Premièrement, l'aide à la maison à 1€. Alors 1€ c'est un élément de langage, vous l'avez bien compris, c'est une manière de faire comprendre qu'on va accompagner pour l'acquisition de biens à des prix maîtrisés, fortement décotés. Decotés de quoi ? Decotés du montant de la subvention de la Collectivité de Corse qui pourra aller jusqu'à 200 000 €.

Alors, est-ce que ce sera 20 000 €, 30 000 € à la fin ? Ça je ne peux pas vous le dire, mais c'est destiné aux primo-accédants ça, comme l'aide aux lotissements communaux. Alors, on aide pour les frais d'acte, on aide pour l'acquisition du bien, on aide pour la réhabilitation du bien et on nous dit « vous ne faites pas assez ».

On met en place des mesures à droit constant pour que les aides aillent à destination de la résidence principale avec un lien avéré au territoire. Et encore une fois, on nous dit que le compte n'y est pas.

Pour répondre à Paul-Félix, sur les bailleurs publics, et je noterai une contradiction avec l'intervention de Jean-Christophe qui nous dit « pour moi, sur ma commune, c'est très embêtant, il y a plus les PLUS, les PLAI qu'il y avait dans le règlement précédent ». Je rappelle que ces aides, PLUS, PLAI, etc., s'adressent aux bailleurs sociaux privés, essentiellement aux bailleurs sociaux privés.

### **Brouhaha.**

Pas forcément, mais je termine. Je termine.

Là encore, c'est un choix politique. Ce qu'on dit, nous, les bailleurs publics, on va les accompagner dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens, comme on l'a fait précédemment. C'est pour ça que je ne suis pas d'accord avec l'analyse de Paul-Félix.

Je rappelle : les logements sociaux, donc les bailleurs, qu'ils soient publics ou privés, 25 M€, dont 20 M€ au profit des bailleurs publics, des offices publics de l'habitat de Corse et de la CAPA, 70 % du montant des aides. Et là, ce qu'on vous propose de faire, c'est de maintenir les conventions d'objectifs et de moyens à des montants équivalents. Sur les 6 prochaines années, ce sera 30 M€ rien que pour l'Office public de la Corse, pour la construction et la réhabilitation.

Et ce qu'on dit également : les bailleurs privés, on va les accompagner aussi, mais plus comme on l'a fait précédemment, à travers une aide forfaitaire sur le PLUS et le PLAI, c'est-à-dire pour la construction neuve. Mais on va les aider dans le cadre de la réhabilitation de leur parc de logements, qui est fortement dégradé, parce qu'on ne peut pas laisser des populations dans ces habitats qui sont souvent des habitations dans des états de dégradation avancée, en mobilisant dans le contexte budgétaire actuel des fonds dédiés et non pas des fonds propres de la Collectivité qu'on souhaite flécher à titre principal sur les communes.

C'est faux également de dire que les communes de 3 000 habitants ne peuvent pas bénéficier de ces aides.

Je rappelle, Paul-Félix, sur les logements locatifs, l'aide aux communes pour le logement locatif communal, donc jusqu'à 120 000 € par logement créé, les aides sont opérationnelles.

La seule disposition qui n'est pas opérationnelle, c'est l'achat de bâtis anciens pour de la primo-accession, tout simplement parce que ça va être difficile pour une commune, peut-être pas pour Sartène, je ne sais pas, tu le sais mieux que moi, de vendre des biens à des prix hors des prix du marché dans des secteurs qui ne peuvent pas justifier d'une telle mesure en raison, je dirais, de la difficulté à maintenir des populations sur leur territoire et de lutter contre la désertification. Mais on est tout à fait ouvert pour en discuter.

Et c'est faux également de dire que les aides, elles ont baissé.

Ce qu'on propose aux communes pour les 6 prochaines années :

C'est 360 000 € pour la création de logements communaux, soit neufs, soit en réhabilitation. 360 000 € sur la durée de la mandature, ce n'est quand même pas rien.

C'est entre 200 et 400 000 € pour la création de lotissements communaux en maîtrise d'ouvrage ou via des opérateurs.

C'est 200 000 € pour l'achat de biens et de la réhabilitation.

Et bien sûr que pour tout ce qui est gratuit, on ne va pas aider la commune. Mais si elle achète de gré à gré... Parce qu'il n'y a pas que des biens vacants sans maître dans les communes de l'intérieur et de la montagne. Ce qu'on voit, ce sont des maisons qui sont dans un état moyen et qui sont vendues au plus offrant, et notamment à des gens qui n'ont aucun lien avec la Corse. Et nous les maires qu'on voit, et Hyacinthe a témoigné, et je pourrais vous en citer des dizaines, ils nous disent : « Moi je suis arrivé acheter un bien, une maison, 2, 3, j'ai fait du logement locatif, mais je n'y arrive plus, je ne peux pas acheter toutes les maisons de ma commune pour faire du locatif, il faut que je gère les locations, il faut que j'entretienne, etc., ça rentre dans le patrimoine, c'est compliqué ».

Donc quand la maison est gratuite, on ne va pas aider, maintenant quand la commune va acquérir le gain de gré à gré, bien sûr qu'on va l'accompagner pour qu'elle puisse le céder.

Répondre aussi que la bonification c'est répondre à au moins l'un des critères. Et on priorise l'Office foncier, tout simplement parce que si les communes ont fait appel à l'Office foncier, c'est qu'à un moment donné elles n'avaient pas la capacité d'agir seules.

C'est pour ça qu'on dit « on priorise l'Office foncier » et puis on récupère de l'argent public qui a été investi dans ces communes-là pour l'investir à nouveau sur des communes. C'est une mécanique, à mon avis, qui est vertueuse que de prioriser les opérations qui ont été sous portage de l'Office foncier, pour répondre à Marie-Thé Mariotti.

Ceux qui ont déjà un terrain, là-aussi, vous avez dit, « ils ont eu la chance... », oui, ils ont eu la chance, c'est pour ça qu'on décide de les aider un peu moins que les autres, mais on les aide quand même puisqu'on prévoit une aide forfaitaire de 5 000 €. Alors, ce n'est peut-être pas assez, mais on ne les oublie pas non plus. Et c'est vrai qu'aujourd'hui, avoir un terrain constructible en Corse, c'est un avantage important et ça permet souvent de régler le problème de l'accession aux prêts bancaires, puisque la banque a une garantie puisqu'elle a du foncier généralement constructible.

Josépha, l'ingénierie, bien sûr qu'il faut qu'on renforce l'ingénierie, c'est même un droit. On a modifié les statuts de l'Agence d'urbanisme et d'énergie à cet effet. On développe les activités commerciales, notamment sur l'aide à la rédaction de documents d'urbanisme et aussi des projets d'aménagement. Et on a différencié ce qui relevait des actions de la Collectivité de Corse, notamment sur le PADDUC ou sur les avis PPA, de ce qui relevait vraiment des missions d'ingénierie et d'accompagnement des communes sur ces dispositifs.

Après, je veux bien l'entendre, « tout flambe, les prix de la construction, les prix des matériaux, les prix des carburants, etc., et vous ne suivez pas », mais parce que les recettes, elles ne suivent pas.

Comment on peut suivre ces inflations et ces mécaniques là à recettes constantes ? La condition sine qua non de pouvoir atténuer, je dirais, ces coûts, ou en tout cas les amortir, c'est qu'on trouve des recettes en face. Et les recettes en face, elles ne vont pas tomber du ciel. Ça passe par un statut fiscal, ça passe par une réforme constitutionnelle et ça passe par un statut d'autonomie, sauf à attendre encore de l'État des plans exceptionnels d'investissement et autres dispositifs analogues, même si bien sûr il y en a également besoin.

Alors, je n'ai pas cité la question des problèmes d'indivision. Bien sûr que ça participe aussi à améliorer les sorties d'indivision.

Le rapport a été rédigé avant le 7 avril, puisqu'il a été examiné en Conseil exécutif à cette même date et donc on n'a pas pu l'intégrer, mais bien sûr qu'on a bien pris date de cela, même si je dis que les sorties d'indivision, ça ne règle pas tous les problèmes du logement. On a aujourd'hui des biens qui se vendent et qui se vendent partout, et à des prix auxquels les Corses ne peuvent pas acquérir, et qui ne sont pas dans des situations d'indivision.

Donc voilà, moi je pense avoir essayé de répondre aux principales questions.

Vous dire que, moi, j'assume totalement les choix qui sont faits aujourd'hui, mais totalement, et le Conseil exécutif, je pense, dans son ensemble. Et je remercie la majorité territoriale de nous soutenir.

On ne peut pas aller plus loin, je crois. On a poussé les curseurs, et Josépha qui nous appelait souvent à le faire l'a reconnu dans ses propos, au maximum, et on l'assume. On assume la prise de risque. Si demain le contrôle de légalité, la préfecture nous dit « non, mais votre disposition, notamment en lien avec le cahier des charges anti-spéculatif de l'Office foncier, on va l'attaquer, il est illégal, etc. », Si la loi ne convient pas, c'est à la loi de changer, ce n'est pas au peuple. Ce n'est pas de ne pas pouvoir répondre aux besoins du peuple avec les lois actuelles.

Donc on va assumer, on va aller au bout, on verra bien ce qu'il en est, comme on l'a fait d'ailleurs sur le règlement d'aides aux communes. Et sur cette question-là, on ne lâchera pas, on ne lâchera pas. On va essayer de passer dans les conditions actuelles et si demain, on a de nouvelles opportunités, notamment dans le cadre du statut d'autonomie, on viendra devant vous pour réviser les modalités de ce règlement et pour avoir des dispositifs plus efficaces en matière de régulation des marchés du logement.

Donc moi, je voudrais remercier les services.

Vous dire que dans cette session qui est un peu particulière, parce que c'est aussi la dernière du président du Conseil exécutif, je suis un peu ému et surtout très fier d'avoir l'occasion de présenter ce rapport-là, de le défendre, parce que je crois qu'il répond à tous les points fondamentaux sur lesquels on s'est battus ensemble, nous les nationalistes, et j'espère que vous nous rejoindrez pour le soutenir. Et je suis à votre disposition, bien sûr, pour y travailler en commission.

À ringrazià vi.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi.

Avete a parolla, o Sgiò Presidente.

## **M. le Président Gilles SIMEONI**

Je voudrais parler quelques minutes avant que nous allions en commission, d'abord pour remercier Julien Paolini qui, avec son engagement et sa passion habituelle, a travaillé ce dossier et l'a présenté devant l'Assemblée ; remercier également les services qui l'ont accompagné dans cette construction.

Je voudrais ensuite, très brièvement, avant que nous n'allions travailler et essayer de faire améliorer ce rapport par l'échange, réinscrire ce débat qui a été aussi, et c'est normal, largement technique, dans une perspective politique synthétisée.

Puisqu'il s'agit d'un rapport sur le règlement d'aides au logement, parlons d'abord en une phrase du logement. La crise du logement, elle est partout en Europe et en France. C'est une crise multiforme. C'est une crise profonde et c'est une crise complexe, tellement complexe qu'un grand État comme la France, parmi les premières puissances mondiales, a identifié le problème depuis des années, voire depuis des décennies et n'arrive pas à le régler, ne fût-ce qu'en partie.

Donc, nous sommes déjà partie prenante totalement d'un ensemble global qui est confronté à une difficulté majeure, avec une singularité pour la Corse, c'est que ce problème global, qui est majeur, est aggravé chez nous par des facteurs cumulatifs qui viennent lui donner une dimension sans équivalent. Et nous, nous toutes et nous tous, dans cette Assemblée, comme les maires des communes de Corse, 360 communes et chacune d'entre elles avec des problématiques à la fois communes mais quelquefois différentes, ces problèmes-là, nous essayons de les résoudre avec les moyens qui sont les nôtres.

Et donc je dirais que nous sommes pris en étau dans la nécessité d'essayer d'arbitrer entre 3 axes et 3 dimensions.

La première dimension, c'est, on l'a dit, une crise de logement, et ça a été souligné par plusieurs des intervenantes et intervenants, qui n'est en fait que la partie émergée d'une problématique beaucoup plus profonde, existentielle et ontologique. Parce que chez nous, la crise du logement, elle est une déclinaison de la spéculation immobilière et foncière, d'une évolution démographique que l'on subit, y compris si, comme nous toutes et nous tous ici, on l'approche avec humilité et avec des valeurs humanistes. Il ne s'agit pas de rejeter les gens, pour personne, même si quelquefois les mots ou les réactions peuvent être passionnés.

Non, au contraire, et je crois notamment que lorsque nous avons abordé le prisme, Jean-Martin, pour vous répondre, le prisme de la réponse, y compris aux enjeux démographiques, à travers celui du statut de résident, combiné avec la capacité renforcée d'intégration, notamment à travers la langue et la culture, et la capacité à

s'approprier ce qui est notre identité collective, nous avons, les uns et les autres, montré que nous n'étions pas dans une approche ethniciste de la question démographique ou plus généralement de la question de l'identité.

Donc, d'un côté, premier axe du triangle, cette logique violente de dépossession, de spéculation, de perte du sens qui se traduit aussi par une difficulté multiforme pour accéder au logement de toutes et de tous, des classes moyennes comme des plus pauvres. Et ça, ça touche la quasi-totalité de notre société, en ville comme dans les villages.

Le deuxième axe à prendre en considération est un axe qui est aussi une contrainte, c'est que nous avons des moyens extrêmement limités, budgétaires d'abord, et vous nous l'avez rappelé à plusieurs reprises. Quand on ne peut pas tout faire, il faut essayer d'identifier des priorités et chaque fois que possible, d'aider mieux plutôt que d'aider plus. Et cette logique-là, nous l'avons intégrée dans le règlement, non pas en diminuant globalement l'enveloppe de l'aide qui est considérable, mais en essayant de définir des critères d'attribution, y compris à travers la conditionnalité, par exemple, qui nous permettent de mieux corréliser l'argent investi avec les objectifs recherchés.

Donc, premier niveau, une volonté politique partagée de répondre à une logique de difficultés, voire d'exclusion concernant la mise en œuvre d'un droit fondamental qui est le droit au logement, avec en arrière-plan la spéculation, la perte du lien à la terre.

Deuxième difficulté, des limites budgétaires considérables.

Troisième difficulté, un environnement juridique qui ne nous permet pas d'agir, souvent qui nous paralyse, par exemple, dans la mise en œuvre d'une notion, y compris dégradée du statut de résident ; confier les efforts que nous avons fait ensemble à l'unanimité dans le cadre du périmètre de l'Office foncier pour définir un cahier des charges qui tire les leçons, je me tourne vers le groupe Core in Fronte, d'une difficulté dans un village où un maire, sans doute de bonne foi, avait construit un logement communal et où, au moment où le bénéficiaire initial est parti, ce logement communal a servi à une opération spéculative. Et nous nous sommes dit, nous ne pouvons pas continuer à aider dans ces conditions, il faut créer les conditions qui sécurisent les maires qui, pour la plupart d'entre eux, souhaitent effectivement que les logements, qu'ils construisent ou qu'ils louent, bénéficient prioritairement à la population de leur village, à i paisani o à quelli chì ghjunghjenu è chì volenu diventà paisani. Et là-dessus, on est tous d'accord.

Concernant le volume global de l'effort, on ne peut pas passer rapidement, trop rapidement sur ce qui a été fait : 70 M€ investis, des milliers de logements créés ou réhabilités.

Je vous rappelle que ça n'existait pas avant, mais ça ne suffit pas puisque l'effort considérable et vertueux que nous avons réalisé ensemble ne permet pas de compenser le différentiel entre ce qui est fait et les besoins, parce que les efforts que nous faisons courent après un besoin qui va sans cesse grandissant. Et c'est ça aussi qui crée le sentiment d'angoisse et qui peut-être alimente aussi des critiques.

Mais je vous rappelle quand même que la Collectivité de Corse, aujourd'hui, même si elle cumule les compétences des conseils départementaux et des régions, est la Collectivité qui aide le plus en France le bloc communal et intercommunal, et de très loin ! Et que c'est également la Collectivité qui a développé, sur le fondement de la clause générale de compétence, c'est-à-dire en dehors de ses compétences obligatoires, toute une batterie d'aides et de dispositifs. Peut-être que leur adjonction est complexe. Mais comme l'a dit Julien Paolini, cette complexité répond, d'une part, à la complexité du problème et d'autre part, à la multiplicité des besoins.

Vous ne pouvez pas avoir un seul dispositif lorsque vous proposez d'aider, et je me tourne vers Tony Peraldi qui a ce vécu, comme d'autres ici, de maire d'une petite commune de l'intérieur, qui a peu de moyens, qui a peu de personnel communal, qui a peu d'ingénierie, qui n'est pas une commune du littoral et qui pourtant voit ses maisons les unes après les autres être guettées et tantôt acquises, ou en tout cas avec la volonté d'être acquises, par des gens qui sont extérieurs au village et qui arrivent avec une logique spéculative, y compris quelquefois sans être eux-mêmes des spéculateurs.

Le Belge qui arrive dans un village du Taravu et qui est prêt à payer très cher pour nous ce que nous ne pouvons pas payer, parce qu'il considère, et il a raison, que la maison qu'il se propose d'acheter est pour lui le paradis, par rapport à l'endroit qu'il va quitter, n'est pas un spéculateur, c'est quelqu'un qui a de l'argent et qui trouve un cadre de vie qu'il recherchait. Sauf que l'addition de l'ensemble de ces comportements, ajouté à des logiques spéculatives sur un certain nombre de terrains, notamment du littoral, mais maintenant plus seulement du littoral, ajouté à la précarité des Corses, ajouté par exemple au problème de l'indivision et aux difficultés à en sortir dans des conditions hors spéculatives, créent une situation dans laquelle nous sommes dépossédés collectivement et souvent individuellement.

Et donc, je rappelle quand même que la Collectivité de Corse, aujourd'hui, c'est 50 ou 60 M€ d'aides au bloc communal, hors les compétences obligatoires. C'est-à-dire que dans un monde théorique qui n'existe pas et dont nous ne voulons pas, si nous étions dans une logique d'égoïsme institutionnel, c'était la proposition qu'avait fait Paul-Félix Benedetti, je vous demande de vous en rappeler, quand le préfet Lelarge avait dit « j'inscris les fameux 90 M€ pour une dépense d'office obligatoire », Paul-Félix Benedetti avait dit, sûrement en partie sur le ton de la provocation pour montrer le caractère irréaliste de la situation vers laquelle le préfet voulait nous amener, à ce

moment-là, on se rabat sur nos compétences obligatoires et on dit notamment aux communes « on ne vous aide plus » sur tout ce qui est compétences facultatives.

Si aujourd'hui il y avait un président du Conseil exécutif, quel qu'il soit, qui faisait le choix de dire "Mais moi, je ne finance que les compétences obligatoires de la Collectivité de Corse", il récupérerait 50 ou 60 M€ de marge, qui feraient que la Collectivité de Corse serait sur une trajectoire budgétaire non seulement sécurisée, mais euphorique. Sauf que ce n'est pas possible. Ce n'est pas possible parce que nous nous tenons les uns les autres et que cette aide de la Collectivité de Corse, elle est indispensable pour des communes et des intercommunalités qui elles-mêmes n'ont pas les ressources propres indispensables pour exercer leurs compétences, à tel point que dès que nous diminuons parce que nous y sommes contraints, les maires s'en inquiètent et l'opposition nous le reproche, et c'est le jeu démocratique.

Sauf que nous arrivons au bout du système et c'est pour ça qu'il faut le changer, le système. Et c'est bien pour ça que nous nous battons pour une révision constitutionnelle, dans le domaine du foncier pour un statut de résident. Et c'est vrai, je suis très surpris. Alors autant je ne suis pas surpris de l'attitude ou de la position de Josépha, qui a toujours été avec son mouvement en retrait, mais que, par exemple, le groupe de droite ou le groupe Avanzemu, par la voix de leurs présidents qui se sont exprimés, viennent nous dire que la révision constitutionnelle telle que nous l'avons voulue et faite valider en son principe par le gouvernement, ne permet pas le statut de résident dans le domaine immobilier, vous savez que c'est inexact. Ça a été le sens même de nos discussions pendant des mois. Ça a été l'accord politique qui a conduit à la rédaction que nous avons validée, cette rédaction qui doit permettre, sous réserve de la validation du texte par le Parlement, qu'une loi organique vienne poser un statut de résident dans le domaine immobilier.

Et nous, je ne sais pas si vous avez évolué, c'est votre droit, si c'est le cas, nous allons continuer à nous battre pour l'obtenir. Et je pense que c'est de très mauvaise politique tactique et sans doute stratégique, au moment où nous nous apprêtons dans quelques semaines à expliquer aux parlementaires, députés et sénateurs, pourquoi nous avons validé cette écriture constitutionnelle et quels étaient les objectifs recherchés, parmi lesquels un statut d'officialité de la langue corse et un statut de résident dans le domaine immobilier, je pense que c'est malvenu de la part de celles et ceux qui ont soutenu le processus, qui ont signé la déclaration politique solennelle et qui ont validé le projet d'écriture que de dire qu'il ne permet pas cela. Je referme la parenthèse.

Nous, d'un côté, une volonté politique forte de lutter contre la spéculation, de l'autre, des limites budgétaires incontestables et enfin, des limites juridiques, nous faisons un choix politique à travers ce règlement, mais qui lui-même s'inscrit dans un dispositif global, y compris le règlement des aides. Nous avons choisi quelquefois de diminuer, c'est vrai, mais globalement de maintenir les enveloppes.

L'enveloppe d'aide aux communes, qu'elle est-elle de façon globale ?

D'abord aider prioritairement, en tout cas de façon bonifiée, vous le savez, les communes de l'intérieur et de la montagne, les petites communes, parce que nous considérons aujourd'hui que le cœur de l'âme Corse continue de battre dans ces communes. Il bat aussi ailleurs, mais qu'il bat faiblement dans ces communes et que si nous ne sommes pas là pour les aider et les accompagner à retrouver un élan vital qui les quitte, elles vont disparaître. Et que si ces communes et celles et ceux qui y vivent, y travaillent, les représentent, disparaissent, c'est une partie fondamentale de ce que nous sommes collectivement qui va disparaître.

À côté de ça, nous continuons d'aider, vous le savez, tout le monde, et nous continuons d'aider dans une logique d'équité qui est incontestable.

Dans ce périmètre-là, nous avons un règlement qui, pour l'essentiel, n'est pas modifié. La complexité, elle est le reflet de la complexité des situations et de notre volonté de nous en approcher au plus près. Et nous avons essayé effectivement d'intégrer les contraintes.

Exemple : le primo-accédant. Nous avons fait ce que personne ne fait, mais enfin, je le rappelle quand même, il faut que les Corses l'entendent, aujourd'hui avec nos dispositifs, certes complexes mais accumulés, une commune, elle est aidée pour acquérir un bien sans maître, elle est aidée pour établir son diagnostic et son DOCOBAS, elle est aidée et accompagnée pour ses documents d'urbanisme, elle est aidée quelquefois à concurrence de 80 % lorsqu'elle veut acquérir un terrain, elle est aidée lorsqu'elle veut construire, quelquefois à concurrence de 80 %, du logement. Et désormais, ça sera du logement réservé aux résidents grâce au cahier des charges de l'Office foncier.

Et puis en bout de chaîne, quand il arrive un jeune couple de primo-accédants, sur tout ce dispositif où on a aidé quelques fois à 80 % à toutes les étapes, on vient encore donner 30 000 € sous conditions de revenus et même avec une bonification dans l'intérieur.

Il se trouve qu'on ne peut plus le faire. C'étaient des dispositifs qui n'étaient pas capés, qui sont inflationnistes, puisqu'au fur et à mesure que la population augmente et que les dispositifs sont connus, il y a de plus en plus de demandeurs et nous, nous n'avons pas de planche à billets. Donc, nous n'avons pas voulu supprimer le dispositif. Nous en avons fait évoluer les règles, mais aussi en l'améliorant qualitativement, parce qu'on s'est rendu compte, pas de notre fait, c'est important de le dire. Ce n'est pas parce que la Collectivité de Corse traîne dans l'instruction des dossiers que le dispositif n'était pas efficace, c'est parce que la façon d'intervenir dans la gestion juridique du dossier de prêt nous faisait intervenir a posteriori, c'est-à-dire à un moment où l'acquisition est

déjà réalisée et donc à un moment où l'aide ne permet pas, en tout cas n'aide pas directement.

Et donc nous avons voulu intégrer les besoins et notamment le fait que, souvent, ce qui bloque, notamment pour les jeunes ménages, etc., c'est la capacité à payer les frais, notamment les frais d'acte, pour ne pas dire les frais notariés, qui ne sont pas pris en charge, vous le savez, par les banques. Et donc nous avons voulu optimiser ce dispositif en faisant, c'est vrai, une démarche qui vise à limiter les effets inflationnistes.

Donc, dernier élément, oui, aujourd'hui nous voulons aller vers une conditionnalité.

Je vous prends un exemple pour les bailleurs sociaux et j'essaie de répondre notamment à Paul-Félix Benedetti et à Jean Christophe Angelini. Moi, j'ai fait ce choix politique avec le Conseil exécutif que je propose à l'Assemblée de Corse. Aujourd'hui, nous aidons prioritairement les offices publics, parce que nous savons que ce sont eux qui ont le plus besoin. Vous connaissez les uns et les autres la situation qui s'est construite et sédimentée au fil des années. Ce sont des situations qui sont difficiles d'un point de vue budgétaire, d'un point de vue des ressources humaines, d'un point de vue de l'état des parcs immobiliers.

Nous aidons prioritairement les offices publics et nous aidons de la même façon l'Office public de l'habitat de la Corse et l'Office public de la CAPA.

Nous conventionnons avec ces offices publics. Nous conventionnons à travers des conventions d'objectifs et de moyens qui nous permettent d'avoir une vision pluriannuelle de la répartition entre la production de logements neufs et la rénovation de logements.

On ne peut pas les uns et les autres avoir été, soit en campagne directement, soit en campagne municipale, soit avoir accompagné des gens de nos familles politiques respectives dans les campagnes municipales, s'entendre dire, notamment par les gens qui vivent dans les logements sociaux : j'y vis depuis 10 ans, depuis 20 ans, depuis 30 ans, ça s'est dégradé. Je paye des factures d'électricité trop chères, les parties communes sont dégradées, etc. On ne peut pas entendre ça et ne pas prioriser, notamment sur la rénovation, comme nous le proposons dans ce règlement. Donc ça, c'est la convention d'objectifs et de moyens avec les offices publics.

Les bailleurs privés, vous savez que nous devons avoir des discussions fortes avec les bailleurs privés. Les bailleurs privés aujourd'hui ne vont pas souvent dans l'intérieur de l'île. Les bailleurs privés restent dans des opérations qui ont une rentabilité économique forte. C'est leur logique du bailleur privé.

Est-ce qu'il est normal que la puissance publique continue à financer, sans avoir un droit de regard sur la priorisation des objectifs ? Nous disons non ! Et donc très clairement dans ce règlement, nous posons le principe d'un conventionnement, y compris avec les bailleurs privés, et nous leur disons, premièrement, nous souhaitons que soient priorisées les opérations de rénovation, parce qu'il y a des gens, et ceux-là pour le coup, ce sont des résidents... Les gens qui vivent depuis des années, quelquefois depuis des décennies, dans des logements qui n'ont pas été rénovés, ceux-là, quel que soit leur nom de famille, qu'ils parlent corse ou qu'ils ne parlent pas corse, ils vivent ici et depuis plusieurs années, et ceux-là, ils doivent être prioritaires.

Et deuxièmement, nous disons : lorsque vous allez produire, nous voulons savoir ce que vous allez produire, comment vous allez produire, sous quel délai vous allez produire, et je termine, pour qui vous allez produire.

Parce que la réserve stratégique pour les communes, elle n'a pas imposé la vision de la majorité territoriale ou du Conseil exécutif. La réserve stratégique pour les communes, validée juridiquement sur l'essentiel par le préfet, elle a repris des priorités que nous avons votées ensemble à l'unanimité, notamment en ce qui concerne l'application des lois françaises, nationales qui protègent aujourd'hui contre la spéculation, la lutte contre la non-régulation des meublés de tourisme qui a fait l'unanimité dans cette Assemblée, ou encore les dispositifs sur la langue corse qui ont toutes été votés à l'unanimité.

Et donc il n'y a pas de pression politique de la part de la Collectivité de Corse, ou en tout cas du Conseil exécutif ou de la majorité. Il y a le constat d'une unanimité.

Et ce que nous disons aujourd'hui, et je termine, ce que nous disons aux bailleurs sociaux : le bail réel solidaire, il est venu à l'époque de Maria Guidicelli, il a été repris à plusieurs reprises par la droite. Vous avez considéré qu'on n'était pas suffisamment attentifs à cette proposition. A votre demande, nous l'avons mis et nous l'avons mis en bonne place, mais nous disons aussi : est-ce que nous avons le moyen de transposer ce qui a été accepté pour le cahier des charges de l'Office foncier ? On l'a fait ensemble. Nous aussi on aurait préféré 10 ans, mais à un moment donné, on fait le choix de l'efficacité. Est-ce qu'on va continuer à être au risque d'un recours du préfet qui nous dit que 10 ans c'est trop long ? Ou est-ce qu'on va sur 6 ans parce que, même si c'est insuffisant, est-ce que c'est bien 6 ans ? Moi, je pense que oui, mais maintenant je soutiens l'Office public de l'habitat qui dit : nous, on met en place un bail réel solidaire, mais on souhaite avoir une clause de résident. Le bail réel solidaire, on veut qu'il soit pour les gens qui, dans la commune concernée par le logement, sont là depuis au moins 5, 6 ou 7 ans. Et je pense que vous en êtes d'accord aussi. Et donc c'est ça qu'il faut faire.

Et je termine. Bien sûr, on avance à petits pas, mais on avance à petits pas en se rapprochant d'un objectif constitutionnel qui est dans quelques mois. Et c'est pour ça que je pense qu'il faut qu'on arrive à avoir cette révision constitutionnelle, que ce soit pour la langue ou que ce soit pour la terre.

Donc, en l'état de ces explications, ouverts pour la discussion et l'amélioration du règlement, mais nous souhaitons vraiment essayer de vous faire partager les objectifs politiques qui structurent cette proposition de règlement des aides.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi.

Avant de suspendre, veuillez faire parvenir vos amendements au secrétariat général pour que la commission puisse se réunir à 15h00, sachant qu'il y a un rendez-vous avec les membres de Scola corsa pour les présidents de groupes ou leurs représentants à 14h30.

15 heures, donc commission. Il est 14 heures, donc en suspens jusqu'à 15 heures. On reprend en commission à 15h00.

Entre-temps, avant de suspendre, j'ouvre le délai pour les candidatures de la commission permanente. Aux présidents de groupes de se rapprocher et de voir si on peut trouver un point d'équilibre ou pas.

Donc je peux suspendre. 14h30, Scola corsa ; 15h00, commission et l'élection pour la commission permanente est ouverte.

À dopu !

***La séance est suspendue à 14 h 05 et reprise à 17 h 10.***

**RAPORTI DI A PRESIDENTE DI L'ASSEMBLEA DI CORSICA /  
RAPPORTS DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE DE CORSE**

**Raportu n° 065 : Rinnovu di a Cummissione Permanente.**

**Rapport n° 065 : Renouvellement de la Commission Permanente.**

**M. Hyacinthe VANNI**

J'interroge les présidents de groupes : est-ce qu'il y a un accord sur la commission permanente ?

**M. Romain COLONNA**

Monsieur le Président, oui, il y a un accord sur la commission permanente. Simplement dire qu'il nous semblait important, pour notre part, que l'ensemble des groupes puissent être représentés et donc nous déposerons une liste unique à l'Assemblée avec l'ensemble des groupes.

Après, je laisse chacun s'exprimer, mais pour notre part, il y a un accord.

**M. Hyacinthe VANNI**

Alors, si vous êtes d'accord, je peux dire les noms, et après chaque président de groupe peut s'exprimer ou pas.

M. Hyacinthe VANNI  
Nadine NIVAGGIONI  
Romain COLONNA  
Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS  
Paul Joseph CAITUCOLI  
Françoise CAMPANA  
Jean-Martin MONDOLONI  
Véronique ARRIGHI  
Pierre GUIDONI  
Cathy COGNETTI-TURCHINI  
Saveriu LUCIANI  
Josephina GIACOMETTI-PIREDDA  
Paul-Felix BENEDETTI  
Charlotte TERRIGHI

Est-ce que c'est ça ? Est-ce que tous les groupes valident la liste que je viens de lire ? Si c'est le cas, elle prend effet immédiatement, me dit Serge, dans l'ordre que j'ai énuméré, que je peux répéter si vous voulez.

Donc je répète :

**M. Hyacinthe VANNI**  
**Nadine NIVAGGIONI**  
**Romain COLONNA**  
**Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS**  
**Paul Joseph CAITUCOLI**  
**Françoise CAMPANA**  
**Jean-Martin MONDOLONI**  
**Véronique ARRIGHI**  
**Pierre GUIDONI**  
**Cathy COGNETTI-TURCHINI**  
**Saveriu LUCIANI**  
**Josepha GIACOMETTI-PIREDDA**  
**Paul-Felix BENEDETTI**  
**Charlotte TERRIGHI**

Donc, la liste est **VALIDEE**.

Maintenant, on va passer au vice-président, acte de candidature parmi les membres de la commission permanente.

**Raportu n° 066 : Elezzione di i Vici Presidenti di l'Assemblea di Corsica.**

**Rapport n° 066 : Election des Vice-Présidents de l'Assemblée de Corse.**

**M. Hyacinthe VANNI**

Donc, Hyacinthe VANNI et Nadine NIVAGGIONI font acte de candidature.

Est-ce qu'il y a d'autres candidats ? Il n'y en a pas.

Serge me dit qu'il faut voter à bulletin secret, mais on peut aussi déroger. Au pire des cas, on invalidera le vice-président, mais ce n'est pas trop grave...

Si tout le monde est d'accord, on vote à main levée. Et s'il y a un problème, on sera invalidé, on revotera, on ne prend pas trop de risques.

Donc, je mets aux voix les candidatures de : Hyacinthe VANNI et Nadine NIVAGGIONI.

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

Président, explications de vote !

Vous ne changez pas, je ne change pas. Vous n'avez fait aucune proposition d'ouverture.

Donc je ne vous dis pas que j'aurais été candidat, mais il y aurait pu y avoir quelqu'un d'autre de l'opposition. Ça fait partie de la règle de gouvernance des assemblées.

Donc, vous ne changez pas, donc nous allons nous abstenir.

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, on ne peut pas réussir sur tout, sur la commission permanente...

Oui, Romain !

**M. Romain COLONNA**

Monsieur le Président, je ne voulais pas le dire par courtoisie précédemment, vu les changements politiques qui sont intervenus dans l'hémicycle, nous avons, Cher Paul-Félix, à Fà Populu Inseme, le groupe, 8 voix à la commission permanente, alors que lors de la dernière mandature de la commission permanente, nous avions 7 voix.

Là, nous pouvions déposer une liste avec 8 noms et gagner une personne pour Fà Populu Inseme. Nous avons pris la décision, parce que ça nous semblait la bonne règle démocratique de cet hémicycle, que l'ensemble des groupes puissent être représentés. Donc, nous avons fait une proposition et nous sommes allés voir l'ensemble des groupes pour que nous puissions trouver un accord, et c'est ce qui a été fait et ce qui permet notamment au groupe Un'Altra Strada et à Charlotte Terrighi de siéger à la commission permanente, ce qui n'était pas le cas.

Donc moi je m'étonne quand on dit qu'on n'a pas bougé ; je pense qu'on a été les premiers à bouger et à faire une proposition qui puisse satisfaire tout un chacun ici.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci, Monsieur le Président du groupe, c'est important de le préciser.

Donc je mets aux voix : qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ? Très bien.

Donc si c'est invalidé, on discutera.

**Donc, sont élus Hyacinthe VANNI et Nadine NIVAGGIONI vice-présidents de l'Assemblée de Corse.**

Donc si les amendements sont revenus, on peut continuer sur le dossier du logement.

Alors, en attendant les amendements, on peut passer le rapport d'information de l'Office foncier, si vous en êtes d'accord.

Monsieur le Président, vous avez la parole.

**FUNDARIU / FONCIER**

**Raportu n° 071** : **Raportu d'infurmazione relativu à u quaternu di e cariche contru à a speculazione per l'attribuzione di l'alloghji in prima accessione di l'Uffiziu Fundariu di a Corsica.**

**Rapport n° 071** : Rapport d'information relatif au cahier des charges anti-spéculation pour l'attribution des logements en primo-accession de l'Office Foncier de la Corse.

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Donc, merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les élus,

Présentation donc d'un rapport d'information directement corrélé au rapport sur le logement présenté tout à l'heure par Julien Paolini. On va revenir sur les différentes problématiques que nous avons évoquées longuement pendant la présentation du précédent rapport.

Ce rapport d'information rappelle quand même la tension foncière et immobilière structurelle dont les effets se sont fortement accentués au cours de la dernière décennie, avec à la fois une rareté du foncier disponible, une attractivité croissante, une augmentation drastique des résidences secondaires, près de 40 % du parc immobilier insulaire, et également des logiques spéculatives marquées ; le tout concourant donc pour entraîner une hausse rapide et durable des prix du foncier et de l'immobilier.

Je rappelle que la Corse est aujourd'hui un des territoires dans l'ensemble français où la progression a été la plus forte. Mais ce qui est singulier, c'est que l'effet d'insularité vient rendre encore plus prégnant ce phénomène, puisque y compris dans des régions très exposées à la spéculation ou à la forte hausse des prix immobiliers, comme la région PACA ou certaines zones de Bretagne, ou du Pays basque, ou d'Ile de France, lorsque vous prenez votre voiture, vous pouvez trouver à quelques kilomètres ou à quelques dizaines de kilomètres des zones où les prix sont plus bas. Tandis qu'en Corse, par contagion aujourd'hui, c'est l'ensemble du territoire insulaire qui est menacé par cette logique de spéculation.

Alors, dans ce cadre-là, l'Office foncier a mené un travail spécifique. Vous avez et nous avons en tête les différentes modalités d'intervention de l'Office foncier de Corse, et notamment le rôle actif qu'il joue en soutien des politiques immobilières menées par les communes et les intercommunalités.

L'idée de ce travail commun, dont il faut souligner la qualité, est venu, je l'ai dit ce matin, mais je le répète, d'une opération qui avait été menée dans un village du sud de la Corse avec une intention louable, c'est-à-dire construire un logement réservé à l'accession à la propriété, mais dans un cadre juridique insuffisamment sécurisé puisqu'au moment de la revente de ce bien, ça avait fait l'objet d'une revente à un tiers extérieur à la Corse et avec également une recherche pas forcément d'un gain spéculatif, mais en tout cas d'une forte plus-value immobilière.

Et donc, on s'est rendu compte que de façon générale, d'une part, les communes et notamment les petites communes qui portaient des opérations de ce type n'avaient pas forcément les moyens de la sécuriser, et d'autre part, que l'Office foncier ne pouvait pas se contenter de financer des opérations sans s'assurer que, in fine, elles s'inscriraient dans un cadre global cohérent avec nos orientations stratégiques.

Et donc, dans ce cadre-là, nous avons décidé en 2023 de mettre en place un groupe de travail. Un groupe de travail donc, qui a rassemblé toutes les sensibilités représentées au sein de cette assemblée et également au sein du conseil d'administration de l'Office foncier. Un groupe de travail qui s'est réuni à plusieurs reprises. Je rappelle qu'étaient membres de ce groupe de travail, y compris des maires présents au sein du conseil d'administration et je veux bien sûr souligner le soutien technique permanent et de qualité qui a été apporté par les équipes de l'Office foncier, qui sont aujourd'hui représentées par la directrice, Madame da Costa, et par Monsieur Leonetti.

Au terme de ce travail approfondi, l'Office foncier a donc voté à l'unanimité un cahier des charges que nous proposerons d'adopter aux communes désireuses de solliciter et d'obtenir un portage par l'Office foncier des opérations de construction de logements qu'elles entendent mettre en œuvre. Et ce cahier des charges a défini des critères dont la combinaison permet de garantir l'accession à la propriété des résidents insulaires les plus modestes.

Alors, il y a, vous le savez, plusieurs critères : primo-accession, jeune famille, revenus modestes.

Le plus intéressant, le plus novateur de ces critères, c'est le lien avec la commune, l'EPCI de référence ou le territoire. C'est-à-dire que nous avons proposé que dans ce cahier des charges, le cumul des critères donnant lieu à un barème et à une addition de points, il y ait un critère qui permette de favoriser les demandeurs qui ont un lien de résidence durable et effective avec la commune. Et donc, comme on l'a dit un peu ce matin, c'est une sorte de statut de résident par le bas, puisque le paradoxe du système juridique actuel en France, c'est que le statut de résident n'est pas permis à l'échelle d'une région ou d'un territoire comme la Corse, tandis qu'il est de facto autorisé, au moins sous un mode, je ne dirais pas dégradé, mais moins accompli que celui que nous

envisageons de mettre en place. Il est permis par la loi au niveau des communes et intercommunalités.

Et donc, ce critère a été introduit. Vous l'avez et nous l'avons rappelé ce matin, il a fallu de longues discussions avec le contrôle de légalité, avec le préfet de Corse pour nous assurer que ce règlement ne serait pas déferé.

Et je vais le dire aussi directement. Moi d'abord, je salue le choix in fine du préfet de Corse de valider ce cahier des charges, ce qui nous sécurise juridiquement et nous permet à la fois de le mettre en œuvre dans le cadre de la politique de l'Office foncier et également de le répercuter, sous réserve du vote à intervenir de l'Assemblée de Corse dans le cadre du rapport général consacré à l'évolution du règlement des aides au logement. Mais ce qu'il est intéressant de noter, c'est que le préfet de Corse avait conscience, me semble-t-il, que d'un point de vue du droit positif, ce rapport ne posait pas de difficultés. Mais simplement, ce qui le gênait, en tout cas, c'est ce que nous avons compris des différents échanges, c'est que, en quelque sorte, il permettait d'accomplir, ce dispositif, un pas supplémentaire vers la démonstration factuelle et juridique qu'un statut de résident peut être mis en place au niveau global.

Et donc, c'est vrai qu'on fait une politique des petits pas en attendant la révision constitutionnelle que, pour notre part, nous espérons et pour laquelle nous allons nous engager.

Nous avons donc acté ce statut de résident sous une forme communale et intercommunale dans le cadre du cahier des charges. Nous le mettons en avant dans le cadre de la politique de l'Office public de l'habitat en faveur du bail réel solidaire. Et aujourd'hui, il vous est proposé de prendre acte de ce rapport d'information. C'était important de le présenter devant l'Assemblée de Corse, à la fois par la méthode qui a permis de le valider, et par le fond et l'avancée qu'il représente.

La méthode, on l'a dit, c'est un travail qui a associé l'ensemble des groupes de l'Assemblée. Alors bien sûr, je salue notamment nos collègues membres du Conseil d'administration de l'Office foncier. Je pense qu'ils prendront la parole tout à l'heure. Mais rappeler également que d'un point de vue juridique, nous avons travaillé à l'obligation d'affecter le bien à la résidence principale, à son inaliénabilité, c'est-à-dire une interdiction de revente durant les 15 premières années.

Nous avons mis en place des dérogations, notamment liées à des cas de force majeure. À ce moment-là, il y a un pacte de préférence, puisque l'obligation repose sur le vendeur de proposer en priorité le bien au porteur de projet et puis à la Collectivité de Corse ou à l'Office foncier. C'est-à-dire dans le cas où la commune ne souhaiterait pas ou n'aurait pas les moyens de racheter le bien, c'est l'Office foncier ou la Collectivité de Corse qui le fera, et tout nouvel acquéreur devra être désigné selon les mêmes critères que

l'attributaire initial, c'est-à-dire que les clauses anti-spéculatives seront réappliquées pour une nouvelle durée additionnelle de 15 ans, étant précisé que l'acquéreur initial ne pourra percevoir aucune plus-value, il bénéficie d'un avantage dans le cadre de l'opération initiale. Si pour une raison X ou Y, il doit revendre le bien, il n'en retire aucune plus-value et le bien est réaffecté dans le cadre de l'opération générale qui prend en compte l'intérêt général. Et puis tout manquement aux obligations entraîne la révocation de la vente au bénéfice du porteur de projet.

Donc, nous avons proposé ce dispositif.

Il a été validé avec une dernière difficulté sur la définition des liens intergénérationnels, puisque nous voulions mettre en œuvre un critère qui permette à des gens, qui sont originaires du village mais qui n'y ont plus de domicile effectif, de pouvoir y revenir en bénéficiant de ce dispositif. Et donc nous avons mis en œuvre un critère supplémentaire qui permet de rentrer dans le cadre défini par le cahier des charges pour un demandeur ou des demandeurs dont l'un des parents réside depuis au moins 6 ans sur la commune du programme, ou y a résidé pendant au moins 6 ans ; le parent étant soit le père, soit la mère.

Donc dans le cadre de ce cahier des charges, nous avons validé ensemble un dispositif juridique innovant qui sécurise ce type d'opération et qui permet d'être, je termine, dans le recentrage de nos politiques publiques par rapport à nos objectifs prioritaires : accompagner les communes sans se substituer à elles dans leur volonté de mettre en place des programmes immobiliers, leur permettre de les réserver aux résidents de la commune, entendu de façon large, et sécuriser pour qu'il n'y ait pas la place derrière pour des dérives spéculatives.

Je crois que, à travers l'adoption à l'unanimité par le Conseil d'administration de l'Office foncier de ce cahier des charges désormais sécurisé juridiquement, nous avons à la fois renforcé notre dispositif global et également fait un pas vers un statut de résident plus global à l'échelon de la Corse.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci, Monsieur le Président.

Est-ce qu'il y a des interventions sur ce rapport d'information ? Mme PIERI.

**Mme Marie-Anne PIERI**

Merci, Monsieur le Président.

Alors, Monsieur le Président, moi je vais refaire un peu la chronologie des faits et plutôt la mémoire des faits. Je parlerai seulement des clauses anti-spéculatives, pas du cahier des charges qui a été rédigé en 2023, mais uniquement des clauses anti-spéculatives.

Je vous en avais parlé à l'occasion du conseil d'administration de juillet 2020. Je vous avais dit, Monsieur le Président, dans le cadre justement du conseil d'administration, qu'il serait judicieux que pour les portages faits par l'Office foncier, qu'on prévoit un cadrage pour éviter justement des effets d'aubaine, éviter qu'il y ait une spéculation sur des biens qui ont fait l'objet d'un portage par l'Office foncier. A l'époque, je n'ai pas eu, je dois dire, trop de retours de votre part.

Donc, j'ai pris mes responsabilités, j'ai rédigé des clauses anti-spéculatives et je les ai mises à disposition de tous les élus de Corse, Monsieur le Président, je l'ai fait. Donc, à force de prêcher, de demander, on a eu enfin une commission en 2023 ; commission qui a été composée de tous les groupes de cette assemblée. Et je me réjouis du travail qui a été fait, c'est un travail sérieux qu'on remet aujourd'hui. Marie-Claude Branca en fait partie, Vanina Le Bomin, qui n'est pas là aujourd'hui, en faisait partie également, Ghjuvan'Santu Le Mao.

Il y a eu vraiment un travail très important qui a été fait, qui est à saluer.

Mais je tiens également à saluer la disponibilité de Madame la Directrice, Madame Da Costa, qui est là, de Monsieur Leonetti et de l'ensemble du personnel dans le cadre de ce travail. On a fait même des réunions qui ne se passaient pas sur Ajaccio. Ils sont venus à notre rencontre. On a fait une réunion à Aleria pour travailler. Donc, on ne peut que se féliciter aujourd'hui de ce travail.

Mais je dirais, pour donner une image, ça a été pratiquement le temps d'un portage pour rédiger ce cahier des charges et ces clauses anti-spéculatives.

Donc, effectivement, c'est quelque chose qui est important, qui sera adossé, en ce qui concerne des clauses anti-spéculatives, comme vous les avez nommées, à tous les actes de mutation, c'est-à-dire que ces clauses seront reprises dans les actes notariés et publiées à la conservation des hypothèques pour éviter que ces clauses ne soient oubliées. Et le cahier des charges, d'ailleurs, sera annexé à toute mutation pour être sûr justement que ces clauses anti-spéculatives soient respectées.

Je ne parle pas de la première partie, c'est le véritable cahier des charges, c'est-à-dire le système de notation, d'attribution.

Là, je parle véritablement, je dirais, de ce qui concerne le juridique, à savoir : l'interdiction de vendre pendant 15 ans ; l'affectation de la résidence principale ; l'interdiction de sous-louer ; en cas de donation en pleine propriété en démembrement, le cahier des charges se poursuit pendant 15 ans ; s'il y a un accident de la vie, effectivement, il y a le pacte de préférence qui peut jouer. S'il y a une plus-value éventuelle, il y a une clause express qui est intégrée et qui permet à la Collectivité de récupérer 20 % de la plus-value. Donc, on voit que véritablement ce sont des clauses fortes et qui vont permettre effectivement d'éviter toute spéculation ou tout effet d'aubaine, comme on a pu le rencontrer au préalable.

Donc oui, c'est un beau travail et moi je salue cette commission. J'aurais souhaité que sur d'autres dossiers, on ait pu constituer ce même principe de travail en commun, parce qu'on voit que quand on travaille ensemble, on réussit et on réussit bien.

Alors moi, je remercie ce groupe de travail et je remercie les membres de l'Office foncier, sa directrice et Monsieur Leonetti.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions ? Non, très bien. Monsieur le Président.

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Il faut toujours croiser la mémoire.

Simplement vous rappeler que, de mémoire justement, je n'ai été président de l'Office foncier qu'à partir de juin 2021, donc période 2020-2021 et puis ensuite, je pense que oui, on a commencé à travailler en décembre 2022, vous l'avez dit, et vous avez eu un rôle important comme beaucoup d'autres membres du Conseil d'administration, mais je ne pense pas qu'on ait été très long. On a été long aussi parce que vous avez rappelé comment on a travaillé, mais je vous rappelle aussi, y compris en ma qualité de président de l'Office foncier, mais vous l'avez fait aussi de votre part, j'ai rencontré à plusieurs reprises, notamment les associations de maires, les maires, etc. et qu'il y avait un travail de conviction. Il n'y avait pas seulement le travail entre nous, mais il y a également un travail de conviction et d'explication à faire auprès des maires, parce qu'on ne peut pas prétendre leur imposer ça.

Donc ce qui est important et je termine, mais je vous redonnerai la parole, c'est que nous ayons réussi et que nous l'ayons fait ensemble.

**Brouhaha.**

On essaiera de faire mieux.

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, merci. C'est déjà beaucoup, c'est déjà très bien.

**Et merci pour ce rapport d'information.**

Donc, est-ce que les amendements sont revenus ?

Donc, si vous êtes d'accord, on peut commencer par l'examen des amendements.

**ALLOGHJU / LOGEMENT (SUITE)**

**Raportu n° 068** : Revisione di u regulamentu d'aiuti per l'alloghju è u casamentu « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2026-2031.

**Rapport n° 068** : Révision du règlement d'aides au logement et à l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2026-2031.

**(SUITE – EXAMEN DES AMENDEMENTS – V. Recueil des amendements en annexe)**

**M. Hyacinthe VANNI**

Est-ce que tout le monde a reçu les amendements ? Il y a une petite erreur sur un amendement, le temps de rectifier et vous le recevrez.

- **Amendement n° 1 du groupe Core in fronte**

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

C'est pour rendre compatible le document avec les autres dispositions financières du règlement et de ne mentionner que le mot générique « communes » et pas « communes inférieures à 3 000 habitants ».

**M. Hyacinthe VANNI**

Il y a un avis favorable à l'unanimité de la commission.

Avis de l'Exécutif ?

**M. Julien PAOLINI**

Favorable !

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, donc je vais le mettre aux voix.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Amendement adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

- **Amendement n°2 de Core in Fronte**

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

C'est pour rendre éligible au dispositif d'aide les communes supérieures à 3 000 habitants. Il y a eu des sous-amendements et il a été défini deux autres catégories, une qui va jusqu'à 5 000 et une autre, au-delà.

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, vous avez le tableau. Donc, l'amendement a été sous-amendé, avec un avis favorable à l'unanimité de la commission.

Avis de l'exécutif ?

**M. Julien PAOLINI**

Favorable !

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, donc je mets aux voix l'amendement sous-amendé.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Amendement sous-amendé adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

- **Amendement n°3 de Core in Fronte**

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

C'est pareil, c'est pour que le dispositif d'aide puisse être élargi avec, pareil, une tranche qui va jusqu'à 5 000 et une tranche complémentaire suite à un sous-amendement.

**M. Hyacinthe VANNI**

Donc, l'amendement a été sous-amendé, avec un avis favorable à l'unanimité de la commission.

Avis de l'exécutif ?

**M. Julien PAOLINI**

Favorable !

**M. Hyacinthe VANNI**

Donc, je mets aux voix l'amendement sous-amendé.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**L'amendement sous-amendé est adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

- **Amendement n°4 de Core in Fronte** (avec une petite modification)

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

Pareil, c'est pour permettre aux communes supérieures à 3 000 habitants de pouvoir bénéficier d'aides pour la création de lotissements communaux. Là aussi, il a été sous-amendé avec une tranche qui va jusqu'à 5 000 et une autre au-delà, avec des taux différenciés suite à des sous-amendements.

**M. Hyacinthe VANNI**

Donc, l'amendement a été sous-amendé, avec un avis favorable à l'unanimité de la commission.

Avis de l'exécutif ?

**M. Julien PAOLINI**

Favorable !

**M. Hyacinthe VANNI**

Donc je mets aux voix l'amendement sous-amendé.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Amendement sous-amendé adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

- **Amendement n°5 de Fà Populu in seme**

**M. Romain COLONNA**

Merci.

Dans le contexte d'extrême spéculation que l'on a décrit depuis hier et face à ce qui vient d'être dit par le président de l'Exécutif, notamment dans le cadre des clauses anti-spéculatives et du rapport d'information développé par l'Office foncier, il nous semblait important d'introduire un niveau complémentaire à la notion de résidence pour l'obtention d'un certain nombre d'aides. On l'a attribué là aux primo-accédants.

Et donc je vous lis le sous-amendement : « justifier d'une résidence fiscale en Corse d'une durée minimale de 6 années précédant la date du dépôt de dossier, et ce sous-amendement a été voté à l'unanimité des présents.

**M. Hyacinthe VANNI**

Avis de l'exécutif ?

**M. Julien PAOLINI**

Bien sûr, favorable, en rappelant que le dispositif d'aide à la primo-accession pour les frais d'acte conditionnait déjà cette aide directe aux ménages à des conditions de revenus, à des conditions de localisation des biens.

S'ajoute aujourd'hui un nouveau critère qui est lié à la notion de présence effective sur le territoire pendant une durée minimale de 6 ans, dont le bénéficiaire doit justifier par une attestation fiscale type imposition sur le revenu ou taxe foncière.

Dire aussi qu'on est bien conscient que ce dispositif-là peut présenter une certaine fragilité d'un point de vue juridique et qu'on pourrait être amené à le modifier ou à le réétudier en fonction des retours qu'on pourrait avoir du contrôle de légalité sur ce dispositif.

Mais bien sûr, il me semble essentiel que, comme sur les autres dispositifs, c'est-à-dire par exemple l'accession à la propriété via les lotissements communaux, on puisse conditionner l'aide au primo-accédant à cette notion également de résidence.

Donc, avis favorable de l'Exécutif.

Alors, on n'a pas pu examiner l'amendement de Jean-Martin Mondoloni qui envisageait de construire un mur, si j'ai bien compris, tout autour du littoral corse pour atténuer le

flux migratoire. Ça nécessite a priori et une modification du PADDUC, voire une modification de la loi « littoral » et donc probablement un statut d'autonomie.

Voilà, ça c'était pour la petite boutade, et merci à tous pour le travail très fructueux qu'on a eu en commission.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Donc je mets aux voix l'amendement sous-amendé.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Amendement sous-amendé adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

• **Amendement n°6 de Fà Populu Inseme**

**M. Romain COLONNA**

Ajouter parmi les bénéficiaires en page 5, au point 1.1.2, « les sociétés foncières lorsqu'elles sont majoritairement détenues par les communes ».

**M. Hyacinthe VANNI**

Il a été sous-amendé et avec un avis favorable à l'unanimité de la commission.

**M. Julien PAOLINI**

Favorable !

**M. Paul-Félix BENEDETTI**

« Sociétés foncières à capitaux majoritaires d'une commune » !

**M. Hyacinthe VANNI**

Ça a été sous-amendé en ce sens, « majoritairement détenues par les communes ». C'est écrit ! Donc je mets aux voix l'amendement sous-amendé.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Amendement sous-amendé adopté** (non-participation d'Un Soffiu novu).

Tous les amendements sont adoptés.

Donc, je vais mettre aux voix le rapport ainsi amendé et sous-amendé.

Donc qui est contre donc ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**Le rapport amendé est ADOPTE.**

(Vote Contre le groupe Un Soffiu Novu  
Abstention groupe Avanzemu)

On peut donc passer au rapport suivant, qui est le rapport sur les infrastructures de transport, vous avez la parole.

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Je voudrais, si vous m'y autorisez, Monsieur le Président, dire d'abord quelques mots en m'adressant à l'Assemblée de Corse et aux Corses qui nous écoutent, et au-delà.

**M. Hyacinthe VANNI**

Vous avez la parole.

**INTERVENTION de M. Gilles SIMEONI  
Président du Conseil exécutif de Corse**

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Monsieur le Président de l'Assemblée de Corse,  
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers exécutifs,  
Mesdames et Messieurs les membres de l'Assemblée de Corse,

Comme vous le savez, je cesserai ce soir, à 23h59, mes fonctions de président du Conseil exécutif de Corse.

Cette décision est la traduction d'un engagement que j'ai pris devant les électrices et les électeurs bastiais, et plus globalement devant les Corses. J'entends respecter strictement cet engagement, sans user de la faculté qui me serait accordée, par l'introduction d'un recours électoral dans le cadre de l'élection municipale bastiaise, de rester dans une situation de cumul de fonctions que je ne souhaite pas, pour des raisons éthiques et politiques.

Et donc, au moment de quitter ces fonctions que j'ai eu l'honneur d'exercer depuis le 17 décembre 2015, je voudrais en quelques mots m'adresser d'abord à vous, mes chers collègues et amis, et ensuite aux Corses.

Mes premiers mots seront bien sûr des mots de remerciement, des mots de remerciement pour la présidence de l'Assemblée de Corse, le président Jean-Guy Talamoni, de 2015 à 2021, la présidente Marie-Antoinette Maupertuis depuis 2021, des mots de remerciement vers les conseillères et conseillers exécutifs, ceux d'aujourd'hui, ceux d'hier, toutes celles et tous ceux avec qui j'ai eu la chance et l'honneur de travailler.

M'adresser ensuite aux élus de cette assemblée, cette assemblée qui est le cœur battant de la démocratie corse, et vous dire, à vous qui êtes élus aujourd'hui et à celles et ceux qui ont siégé hier et avant-hier, là encore, l'immense privilège qu'a été le fait de pouvoir siéger à vos côtés, échanger avec vous, vous écouter, quelquefois vous convaincre, souvent nous opposer, toujours, je crois, nous respecter et nous estimer.

À ringrazià vi à tutte è à tutti di core.

Je voudrais ensuite, bien sûr, remercier du fond du cœur et bien au-delà des formules protocolaires, les fonctionnaires de la Collectivité de Corse, ceux d'hier et ceux d'aujourd'hui, me tournant d'abord vers Serge Tomi, le Secrétaire général de l'Assemblée de Corse, qui fait partie de celles et ceux qui incarnent la mémoire vivante de cette institution, mais m'adressant à vous, m'adressant également à l'ensemble du

Secrétariat général de l'Assemblée de Corse, à celles et ceux qui nous écoutent et qui retranscrivent nos propos, à celles et ceux qui sont là, à celles qui vont partir bientôt, elles m'ont fait promettre de ne pas dire qui elles sont, mais elles se reconnaîtront et nous les avons reconnues.

Vous dire là-encore que ça a été un honneur de travailler avec vous, et je me retourne, bien sûr, vers le DGS, vers les DGA, directrices et directeurs, toutes celles et tous ceux qui sont et qui font cette institution. Et je veux vous remercier pour tout ce que vous m'avez appris.

Avoir aussi forcément un souvenir fort et ému des tempêtes budgétaires et politiques que nous avons traversées :

Du COVID, auquel il a fallu faire face.

De ces journées et quelquefois nuits de session où élus et fonctionnaires, au comble de la fatigue quelquefois, réussissent à trouver de façon quasi-miraculeuse sur des gros dossiers, des points d'équilibre et des points d'accord.

Associer à cet hommage, bien sûr, les personnels des agences et offices, et des différents organismes qui sont d'une façon ou d'une autre rattachés à la Collectivité de Corse.

Les élus passent, les fonctionnaires restent et les institutions grandissent.

Merci donc, à toutes et à tous.

Merci également au Secrétariat général du Conseil exécutif, hier Norbert Pancrazi qui nous écoute peut-être et qui, à l'instar de Serge, incarne la mémoire de cette institution, et me tournant vers Anna Ducreux qui a pris sa suite, la remerciant bien sûr et disant à l'un et à l'autre qu'ils incarnent à la fois la continuité et le renouvellement de nos institutions, avec un enjeu qui, je crois, nous tient à cœur à toutes et à tous, qui est celui de la transmission, qu'elle ait à s'appliquer au plan administratif dans les institutions, avec des jeunes fonctionnaires qui se confortent et se renforcent au contact des plus anciens, ou qu'elle se mette en œuvre à travers les élus, et les militantes et militants.

Enfin, bien sûr, un mot particulier pour les cabinets, on ne peut pas parler au nom de la présidente de l'Assemblée de Corse, mais je souhaite remercier son cabinet, bien sûr, et me tournant vers le mien, les remercier de leur engagement constant, de leur patience. Jean-Baptiste Calendini, hier mon directeur de cabinet, aujourd'hui mon directeur général des services, avant-hier, comme d'autres ici, mon compagnon de jour et de nuit en Corse et ailleurs.

Merci pour le travail que vous avez fait, Monsieur le Directeur général des services.

Merci à Fanfan Torre, à John Brach-Secondi, à Yannick Bertolucci, à Mathieu Pompa, à Nicolas Bertolucci, à ceux qui faisaient partie du cabinet avant.

Et puis là aussi, un mot, notamment pour, j'ai cité Anna Ducreux, qui était membre du cabinet, penser à Lesia Sargentini, qui fait partie du cabinet de la présidente de l'Assemblée de Corse, à Maria-Dumenica Cesari, qui a intégré désormais l'administration de l'Assemblée de Corse, ou à Alexia Villanova, qui est aux côtés du DGS.

Des jeunes femmes, des jeunes Corses qui ont fait le choix de travailler au service des institutions de la Corse. Et je crois qu'elles sont aussi un exemple de cette politique que nous avons souhaité mettre en œuvre au niveau des ressources humaines, qui est à la fois, je le dis, le respect des engagements que nous avons pris en 2015, y compris en ce qui concerne la Maison de Cristal.

Oui, nous avons essayé de faire au mieux.

Comme je le dis systématiquement à celles et ceux, quel que soit le niveau de l'administration dans lequel ils sont recrutés, ils ne doivent leur recrutement qu'à leur qualité, à leur volonté, au fait qu'ils ont démontré qu'ils méritaient d'être membres de cette Collectivité de Corse. Ils ne le doivent à personne, à personne, qu'à eux-mêmes.

Donc, merci à toutes et à tous, même si bien sûr nous continuerons sous des formes différentes, je vous rassure, notamment la droite, à travailler ensemble.

Merci également aux journalistes, parce qu'il ne peut pas y avoir de pays libre sans une presse libre. Et donc vous êtes des serviteurs précieux de cette liberté fondamentale qu'est la liberté de la presse.

Après les remerciements, forcément, lorsqu'un cycle se clôt, c'est le moment de se retourner, mais je vous le dis très sincèrement et très directement, au moment où je m'appête à quitter ces fonctions, j'ai certes un pincement au cœur, mais je n'ai pas de nostalgie ou de tristesse, tout simplement parce que l'immense honneur que m'ont fait les Corses en me témoignant leur confiance à 3 reprises, m'a permis d'exercer ces fonctions.

Je reste un militant animé, comme beaucoup d'autres ici, d'un idéal, et j'essaye de servir cet idéal, quelle que soit la fonction que j'occupe ou quelle que soit la place qui est la mienne, à tel ou tel moment de ma vie.

Donc, ni tristesse, ni nostalgie.

Quand même, bien sûr, car le doute est toujours salutaire, une interrogation : est-ce que j'aurais voulu faire mieux ? Oui.

Est-ce que j'aurais voulu faire plus vite ? Oui.

Est-ce que je suis satisfait de ce que j'ai fait et de ce que nous avons fait ? Non, pas totalement.

È cum'è a dicu sempre, a prima volta ch'aghju parlatu di sta piazza, à l'epica c'eranu assai ghjente ch'eranu vinuti è chì certi, ùn ci sò più, aghju dettu « tamanta strada ». È quandu aghju parlatu, pinsava à a strada ch'era stata fatta, ma forse averia megliu fattu di pinsà à a strada chì firmava da fà.

Iè, tamanta strada da ghjunghje sin'à 2015.

Tamanta strada trà 2015 è oghje.

È tamanta strada chì ci resta à fà.

Allora, di sicuru chì ci vularia avè fattu megliu è di più, è più in furia.

Mais lorsque je dis ça, je le tempère aussi et je veux m'ouvrir devant vous d'une autre remarque.

A chaque fois que je m'interroge en essayant de me replacer dans les conditions qui étaient celles de la décision et que je me dis, en tout cas sur les décisions importantes ou essentielles, est-ce que je ferai différemment ? Je vous dis très sincèrement, je pense avoir essayé de faire au mieux. Et donc le regret que je ressens de ne pas être allé pour l'instant, avec vous, collectivement, jusqu'où je souhaiterais que nous allions, est tempéré par la conviction d'avoir toujours essayé de faire au mieux autour de 4 volets, qui sont pour moi complémentaires.

Le premier, c'est que depuis le 17 décembre 2015 jusqu'à aujourd'hui, avec ma part de faiblesse, de limite, d'erreur, j'ai à chaque instant et pour chaque décision, de la plus fondamentale à la plus quotidienne, essayé de placer l'intérêt de la Corse, les intérêts collectifs du peuple corse, l'intérêt général au cœur de mes choix.

Je me suis peut-être trompé, mais si je me suis trompé, je me suis trompé de bonne foi et en essayant toujours de défendre ces intérêts : intérêts de la Corse, intérêts collectifs du peuple corse, intérêt général.

Le deuxième volet de cette action que nous avons menée ensemble a été d'essayer de renforcer le souffle démocratique de cette société insulaire.

La démocratie est un bien précieux dont nous avons été historiquement trop longtemps privés.

Nous avons essayé de renforcer cette démocratie, là aussi certainement avec notre part d'erreur, mais y compris depuis là où nous venons, là où nous venons les uns et les autres, de cette société corse divisée, fragmentée, traversée par des conflits terribles, je crois que nous avons réussi à construire, certes de façon encore imparfaite, mais à construire la paix. C'est essentiel à nous permettre, les uns et les autres, de continuer à nous opposer et quelquefois à nous disputer, mais dans le périmètre d'un respect démocratique réciproque qui est, à mon sens, quelque chose de précieux et d'intangible.

Premièrement, l'intérêt de la Corse.

Deuxièmement, la démocratie.

Troisièmement, j'ai essayé, et particulièrement à la place qui est la mienne, celle de président du Conseil exécutif de Corse, avec vous, de défendre et de faire grandir nos institutions.

Je l'ai dit tout à l'heure, me tournant vers les fonctionnaires, me tournant vers les élus, me tournant vers les Corses, les femmes et les hommes passent, les institutions demeurent et la Corse a besoin d'institutions fortes capables de défendre cette terre, capables de défendre les Corses, capables de susciter en eux la confiance et la fierté.

Quatrième et dernier volet de cette action, expliquer, faire respecter, faire comprendre et faire aimer la Corse. Nous le savons comme citoyen, nous le savons comme élu. Souvent à l'extérieur de la Corse les gens ne savent pas, ne savent pas qui nous sommes, ne savent pas ce que nous sommes, ne savent pas ce qu'a été notre histoire, ne savent pas ce qu'est notre pays. Et pendant ces 10 années, nous avons essayé, je dis bien, nous avons essayé d'expliquer, de mieux faire comprendre, de dissiper les malentendus, c'est vrai, avec l'État, même si la relation a été éminemment difficile.

Je rappelle quand même que depuis le 17 décembre 2015, nous avons porté avec constance cette revendication, cette quête de reconnaissance, de justice, de dignité devant deux présidents de la République et 9 premiers ministres ; 2 présidents de la République et 9 premiers ministres devant lesquels, dans des configurations différentes, nous sommes allés avec nos dossiers, nos délibérations, nos livres, nos prisonniers, nos morts, notre histoire pour expliquer ce à quoi nous aspirons dans la paix et dans la démocratie.

Et nous sommes allés aussi vers nos voisins, nos cousins et amis de Méditerranée et d'Europe.

Et je suis fier me tournant vers celles et ceux avec lesquels nous avons commencé et qui l'ont en mémoire autant que moi que, en janvier 2016, le premier voyage que nous ayons fait ait été celui pour se rendre en Sardaigne, cette île sœur et ce peuple frère auquel pendant si longtemps, parce que la géographie est aussi de la politique, nous avons tourné le dos, ne regardant que vers le nord et vers Paris.

Voilà donc ce que j'ai essayé de faire.

Le moment n'est pas celui du bilan. Le bilan a commencé à être dressé, quelquefois avec sévérité, d'autres fois avec bienveillance. Il nous manque certainement le recul.

Simplement dire que tout ce que nous avons fait pendant ces 10 ans a été animé d'une tension dialectique constante entre la nécessité de résister et la volonté de construire.

Résister, c'est notre culture politique, c'est notre culture et c'est notre histoire.

Et oui, nous nous sommes battus pendant ces 10 ans, le dos au mur, nous en avons parlé ce matin, contre des agressions évidentes qui génèrent la révolte et qui risquent de la générer toujours plus si nous n'apportons pas des réponses politiques : la violence de la spéculation immobilière, la violence de la dépossession foncière, la violence de nos villages qui meurent, la violence de notre langue qui disparaît, la violence d'un système économique dominé par une croissance appauvrissante, un système économique qui, mêlé à certains traits ataviques, culturels et sociologiques, donne aussi les logiques mafieuses contre lesquelles nous sommes élevés, et enfin, la violence d'un monde qui est brutal, bien plus encore en ce 21<sup>ème</sup> siècle qu'il ne l'a été lors des décennies précédentes. Et nous avons parlé par exemple ce matin de ce choc démographique qui nous inquiète et auquel nous devons répondre sans démagogie et sans logique d'exclusion.

Résister d'un côté par la voie de la démocratie, construire de l'autre, nous avons essayé de le faire avec des moyens budgétaires limités, avec des moyens juridiques contraints, mais avec, je crois, une volonté politique constante. Et les conseillères et conseillers exécutifs qui sont ici ont porté le dossier d'une agriculture de production, le dossier d'un système de santé résilient, d'une logique de solidarité sociale, d'infrastructures énergétiques ou hydrauliques, ou numériques capables d'inscrire la Corse dans le 21<sup>ème</sup> siècle, le réseau routier, l'éducation, le tourisme, l'environnement, la jeunesse, l'égalité entre les femmes et les hommes, la culture, le patrimoine.

Avons-nous fait suffisamment ? Certainement pas.

Faut-il continuer à faire ? Oui et nous allons continuer.

Et je termine, que va-t-il se passer désormais ? Troisième et dernière partie des quelques mots que je voulais vous adresser.

D'abord, rappeler que nous avons œuvré avec le Conseil exécutif, avec l'administration à garantir la continuité du fonctionnement des institutions de la Corse dans un contexte institutionnel atypique et que nous n'avions pas connu jusqu'alors.

Continuité politique d'abord. Mes fonctions prendront fin donc ce soir à 23h59. À partir de minuit, Bianca Fazi sera présidente du Conseil exécutif de Corse. Je lui exprime publiquement ma confiance, ma gratitude, mon émotion aussi.

Je ne peux pas ne pas penser à nos pères et, au-delà de nos pères, à toutes celles et tous ceux qui, depuis des générations, se sont battus pour que les rêves fous hier encore, deviennent au moins en partie et toujours plus réalité.

Je suis fier aussi, Chère Bianca, que vous deveniez ainsi la première femme présidente du Conseil exécutif de Corse. C'est un signe aussi de ce que notre société évolue. Et nous avons en tête, Mesdames et Messieurs, les photographies de l'Assemblée de Corse exposées à l'occasion du 40<sup>ème</sup> anniversaire, et je me tourne vers celles et ceux qui, y compris dans l'administration, ont connu une partie de cette période, une assemblée de Corse où, je crois, il n'y avait qu'une seule femme et quelquefois même aucune.

Et donc, oui, la loi sur la parité a précipité des évolutions nécessaires. Il y a une part de chance, mais il y a aussi une part de décision politique que ce mandat de nationaliste sera celui où, pour la première fois, une femme a été présidente de l'Assemblée de Corse, pour la première fois, une femme a été présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Corse, et pour la première fois, une femme va être présidente du Conseil exécutif de Corse. Je suis bien sûr fier, comme vous l'êtes certainement, que nous puissions contribuer à ce moment.

Continuité politique également, puisque vous le savez, le Conseil exécutif de Corse, après une large consultation, d'abord bien sûr de la présidente de l'Assemblée de Corse et du groupe majoritaire, Fà Populu Inseme, mais une consultation que, pour ma part, j'ai élargi à d'autres élus et à d'autres sensibilités politiques, vous le savez, c'est donc Gilles Giovannangeli qui sera présenté par le Conseil exécutif de Corse et par le groupe majoritaire pour conduire la liste du nouveau Conseil exécutif à l'occasion de la session extraordinaire qui sera convoquée par la présidente de l'Assemblée de Corse, dès après que ma cessation de fonction sera devenue effective à la date du 4 mai.

C'est la règle de nos institutions : une liste conduite par une femme ou par un homme qui se présente devant l'Assemblée de Corse, une liste ou plusieurs, un vote de l'Assemblée de Corse, et donc votre Assemblée de Corse aura à définir et à voter pour

désigner un nouveau président du Conseil exécutif et un nouveau Conseil exécutif de Corse.

Nous vous proposons que ce nouveau président du Conseil exécutif de Corse, ce soit Gilles Giovannangeli.

Comme, je l'ai fait pour Bianca Fazi, je lui exprime, en mon nom et au nom du Conseil exécutif, notre confiance, notre certitude qu'il est et qu'il sera à la hauteur des fonctions qu'il sollicite. Et je voudrais lui dire aussi que de la même façon que je suis fier que Marie-Antoinette Maupertuis ait été la première femme présidente de l'Assemblée de Corse, de la même façon que je suis fier que Marie-Jeanne Nicoli ait été la première présidente du Conseil économique, social, culturel et environnemental de la Corse, de la même manière que je suis fier que Bianca Fazi soit la première femme présidente du Conseil exécutif de Corse, je suis fier, si votre Assemblée en décide ainsi, que Gilles Giovannangeli soit à nouveau un président du Conseil exécutif nationaliste, mais aussi le premier prisonnier politique corse à briller, et je l'espère, à être investi comme président du Conseil exécutif de Corse.

Il n'aime pas qu'on le dise, bien qu'il assume, comme chacune et chacun d'entre nous, la totalité de nos engagements politiques. Mais oui, Gilles Giovannangeli a été un prisonnier politique, condamné à 5 ans de prison dont 2 ans avec sursis, ayant effectué sa détention de près de 30 mois alors qu'il n'avait que 19 ans en entrant en prison, purgeant donc plus de 2 ans et demi de prison à Ajaccio, à Bastia, puis aux Baumettes. Et cela a du sens pour nous, et singulièrement au moment où nous nous apprêtons à aller à Paris pour expliquer qui nous sommes et ce que nous voulons.

Nous venons toutes et tous, mais singulièrement nous qui sommes nationalistes, de quelque côté de l'hémicycle que nous nous trouvons, d'une histoire forte dont nous pouvons être fiers, mais aussi d'une histoire tourmentée, douloureuse, avec sa part d'ombre, avec sa part de sacrifice, avec sa part d'engagement.

Aujourd'hui et demain, Gilles, vous aurez donc, si l'Assemblée de Corse en décide ainsi, à porter notre voix et nous serons à vos côtés, le Conseil exécutif et celles et ceux qui le souhaiteront, nous y travaillerons.

Continuité politique, avec forcément l'adaptation aux nouveaux enjeux, mais nous y reviendrons.

Continuité administrative. Je remercie le DGS et l'ensemble de l'administration pour avoir intégré cette contrainte dans les différents marchés publics, dans l'organisation du fonctionnement au quotidien de notre institution, qui continue donc à travailler normalement.

Je termine en vous disant que les hasards du calendrier ont fait qu'hier nous avons acquis ce document fondateur de l'histoire de la Corse, qui incarne à la fois l'aspiration à la liberté de notre peuple et sa capacité à incarner, y compris aux yeux de l'Europe des Lumières, ce que les peuples produisent de meilleur.

Dans le même temps, à quelques jours près, nous avons confirmation, après mon déplacement à Paris, que le Parlement français, Assemblée nationale et Sénat, aura à examiner dès le mois de juin le projet de réforme constitutionnelle et le statut d'autonomie.

En ce qui nous concerne, nous serons dans la continuité des engagements qui ont été les nôtres et qui ont permis de valider à une très large majorité un projet d' « écritures », désormais projet de loi constitutionnelle qui doit poser les bases juridiques à la fois d'une solution politique globale et d'un statut d'autonomie, qui aura ensuite à être précisé par une loi organique.

Cet enjeu est fondamental. Il se prolonge et se complète de tous les autres grands rendez-vous politiques, économiques, sociaux qui attendent la Corse.

Nous ne pouvons pas dissocier le combat historique, le combat pour l'autonomie du combat pour le quotidien, celui qui nous conduit à entendre, à écouter, à partager les difficultés des entreprises, les difficultés des artisans, les difficultés des salariés, des chômeurs, de celles et ceux qui souffrent et qui s'inquiètent. Le combat va continuer.

En ce qui me concerne, je continuerai de prendre ma part, en tant que maire de Bastia, bien sûr, en tant que membre du Conseil exécutif de Corse, si l'Assemblée en décide ainsi, peut-être demain ou après-demain en tant que simple militante ou militant.

J'aimerais dire aux Corses que nous devons avoir confiance. Nous pouvons avoir confiance, quelles que soient les difficultés, quelquefois, les inquiétudes.

Je pense que notre combat est dans le sens de l'histoire et que nous allons réussir. Et si nous ne réussissons pas, nous, ce seront les générations à venir, celles de demain et d'après-demain, qui accompliront le rêve.

Vi ringraziu.

*(Applaudissements dans l'hémicycle et les tribunes)*

**M. Hyacinthe VANNI**

Je propose qu'on suspende 15 minutes.

*La séance est suspendue à 18 h 45 et reprise à 19 h 17.*

**M. Hyacinthe VANNI**

Je pense qu'on peut continuer. Beaucoup sont partis, me semble-t-il, mais ça ne nous empêche pas de continuer puisqu'on a le quorum. Monsieur le Président, vous avez la parole.

## INFRASTRUTTURE È TRASPORTI / INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS

**Raportu n° 074 : Raportu d'infurmazione nant'à i cuntratti di cuncessione di serviziu di trasportu aereu à destinazione di a Corsica 2025-2029 è 2026-2030.**

**Rapport n° 074 : Rapport d'information sur les contrats de concession de service de transport aérien à destination de la Corse 2025-2029 et 2026-2030.**

### **M. le Président Gilles SIMEONI**

C'est un rapport d'information. Dunque, un raportu d'infurmazione nant'à i cuntratti di cuncessione di serviziu di trasportu aereu à destinazione di a Corsica 2025-2029 è 2026-2030.

Donc, je pense qu'on ne va pas revenir sur ce dispositif dit d'achat de flux aériens mis en place par la Collectivité de Corse. C'est un dispositif innovant.

Nous avons travaillé donc à l'époque, notamment avec la CCI, devenue depuis Etablissement public de l'industrie et du commerce de Corse, avec également les professionnels du tourisme, la Collectivité de Corse, l'ATC bien sûr, l'ensemble des partenaires concernés, avec une sécurisation juridique importante et notamment l'intervention précieuse de plusieurs cabinets d'avocats spécialisés, avec bien sûr un gros travail en interne des services de la Collectivité de Corse.

Et donc, vous vous en rappelez, nous avons mis en œuvre ce dispositif qui a fait l'objet de 3 délibérations votées à l'unanimité.

Un dispositif qui prévoit donc, dans sa forme plénière, 30 silos desservant à la fois des métropoles françaises et des métropoles européennes. C'est un dispositif innovant qui repose sur une logique de marchés publics et non pas d'aide d'État, que nous avons commencé à mettre en œuvre de façon partielle et, comme le rappelle le rapport, avec une phase de mise en œuvre certes partielle, mais extrêmement encourageante, puisque le dispositif a d'ores et déjà produit des effets significatifs et mesurables, puisque les données consolidées sur la période allant de novembre 2025 jusqu'à début janvier 2026 font apparaître la génération de plus de 15 000 visiteurs supplémentaires, autrement dit 83 000 nuitées sur le territoire insulaire.

Je rappelle, c'est un rapport à peu près de 1 à 100 entre l'investissement, à travers ce que nous coûte le marché public, et les retombées pour la Corse.

Je rappelle que là, nous sommes d'ores et déjà pour 400 000 € à environ 40 M€ de retombées et que le dispositif dans sa totalité, lorsqu'il sera activé, nous permettra de compter pour une mise de d'environ 7 à 8 M€, sur environ 260 à 270 M€ de retombées directes pour le territoire, sans même compter les recettes fiscales générées.

Le problème, vous le savez, on nous avait dit à l'époque qu'il y avait une discussion avec les services de l'État, que nous, nous étions sûr de ce que le dispositif est conforme, non seulement au droit interne, mais également au droit européen.

La difficulté, c'est que c'est un dispositif qui, pour l'instant, n'a pas d'équivalent, que manifestement, il heurte aussi non seulement certains tenants de l'orthodoxie juridique, mais également certaines logiques économiques puissantes. Et que donc, les mois qui ont passé ne nous ont pas permis de convaincre l'État. Pourtant, il y avait eu en amont des discussions approfondies. Il y en a eu également dans le cadre d'échanges qui ont été mis en œuvre, y compris après les votes de l'Assemblée de Corse. Et je pense que la durée entre le moment où la délibération a été votée, le moment où elle est entrée en vigueur et le moment où le recours contentieux est intervenu montre bien que l'État n'est pas tout à fait certain du bien-fondé de sa position.

Je pense, sans rien cacher, qu'il y a eu également des discussions internes sans qu'on puisse savoir exactement quelle est la part du lobbying, y compris extérieur. Mais le fait est que le préfet a introduit un recours, un recours qui, certes, n'est pas suspensif. L'honnêteté intellectuelle me conduit à rappeler que le représentant de l'État, donc l'État, aurait pu compléter son recours d'un recours en suspension, ce qui aurait, si ce cette demande avait abouti, conduit à permettre au tribunal administratif de suspendre l'exécution des contrats pendant le temps de la procédure. Mais cette petite concession qui nous est faite ne permet pas de sécuriser le dispositif, dans la mesure où l'existence d'un contentieux fait peser objectivement un risque, même si nous considérons que ce risque est mesuré, d'annulation. Et donc ce qui va se passer, c'est que bien sûr, comme nous l'avons d'ailleurs permis dans le contrat, c'était un élément de sécurisation également, on va faire jouer, en accord avec les compagnies aériennes, la clause de suspension du contrat pendant la durée du contentieux.

Donc, c'est extrêmement dommageable, surtout dans le contexte actuel, vous l'avez vu, où il y a une crise géostratégique mondiale qui se répercute sur l'activité économique et touristique.

Vous avez certainement vu que beaucoup de destinations touristiques sont aujourd'hui en berne, que ce phénomène, qui est généré notamment par le conflit en Iran, est également aggravé par le coût du carburant et la fiscalité environnementale, les fameux ETS qui ne prennent pas en compte la spécificité des territoires insulaires comme le nôtre.

Donc, la décision de faire un recours est déjà dommageable par elle-même, mais elle vient en plus aujourd'hui aggraver un contexte économique et touristique qui est extrêmement difficile, alors même que le dispositif a fait la démonstration qu'il était non seulement une bouffée d'oxygène, mais même un véritable levier de développement.

Et je reviens un instant. Le problème, c'est que, à considérer par impossible ou par hypothèse que le texte actuel, les textes actuels ne permettent pas la mise en œuvre de ce dispositif, il faut impérativement faire évoluer les textes, parce que la taille de la Corse, la structure de son marché, ne nous permettra pas d'avoir des effets de seuil générant de l'activité de flux aérien sans avoir des dispositifs qui permettent de l'accompagner.

Et les dispositifs actuellement validés sont totalement insuffisants, y compris lorsqu'on se place dans une situation de concurrence avec des destinations touristiques qui sont sur le même secteur et sur le même segment que le nôtre.

Donc aujourd'hui, eh bien, toute notre construction économique qui était en train de se développer et de se fortifier, c'est-à-dire une annualisation de l'activité touristique, sortir de la logique de saisonnalité, mieux répartir la fréquentation touristique, aller chercher une clientèle touristique qui a un fort pouvoir d'achat, à partir de bassins de population identifiés en amont, notamment à travers le travail de l'ATC, qui également développe un soutien en termes de promotion de marketing territorial aux listes qui sont mises en œuvre, tout cela ne va pas se faire, et alors même que cette activité hors saison nous permet d'aller vers une CDIisation des emplois, qui fait écho elle-même à la montée en gamme de notre offre de formation, un tourisme à l'année qui permet également aux zones traditionnellement non touristiques de s'orienter vers un tourisme durable qui vient renforcer, par exemple, l'agriculture de production, donc on était vraiment dans un cycle vertueux qui est aujourd'hui remis en cause.

Donc moi, je l'ai dit à plusieurs reprises, y compris à mes interlocuteurs gouvernementaux ou à Monsieur le préfet de région, je pense que cette décision est malvenue. Je la regrette profondément.

Nous allons aller devant la juridiction administrative.

Je pense qu'on a aussi un problème de fond avec la Commission européenne, non seulement sur les textes européens, mais également sur leur interprétation par la Commission, parce que les textes et leur interprétation sont en train de nous mettre un véritable garrot qui nous étrangle et qui menace à la fois le service public maritime et aérien et à la fois les dispositifs innovants que nous mettons pour développer des flux en dehors des délégations de service public, avec les conséquences catastrophiques que cela peut avoir pour une économie comme la nôtre qui a vocation à se diversifier.

Donc, une démonstration aussi supplémentaire, me semble-t-il, qu'un territoire insulaire comme le nôtre doit bénéficier d'un statut d'autonomie.

Bien sûr, le statut d'autonomie n'aurait pas permis directement de sécuriser le dispositif, mais il nous aurait placé dans une situation beaucoup plus favorable pour négocier directement avec Bruxelles, pour solliciter l'appui de notre État de rattachement qui est la France et pour expliquer que nous avons des spécificités qui ne se retrouvent pas ailleurs.

Donc, on est dans une situation aujourd'hui, malheureusement, de blocage administratif et politique. On va aller vers ce contentieux en se donnant les moyens de le gagner. Et on va aller aussi expliquer aux socioprofessionnels du tourisme et à l'ensemble des secteurs économiques, y compris l'agriculture, qui comptaient beaucoup, notamment dans l'intérieur, sur ce levier pour réussir eux aussi, ces secteurs, à profiter d'une manne touristique qui s'inscrit dans une logique durable, que nos efforts, pour l'instant, ne sont pas couronnés de succès, mais que l'on va continuer sur le chemin qui a été ouvert.

### **M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Est-ce qu'il y a des interventions ? Non.

Donc, l'Assemblée **PREND ACTE de ce rapport d'information**, très important quand même et du comportement de l'État inquiétant, mais on se défendra.

Donc je pense qu'on a fini les rapports.

Donc, il y a, bien entendu, une proposition de dérogation au régime du temps de travail.

## **DEROGATION AU TEMPS ORDINAIRE DE TRAVAIL POUR LES PERSONNELS DU SECRETARIAT GENERAL DE L'ASSEMBLEE DE CORSE**

### **M. Hyacinthe VANNI**

Donc, qui est pour ? Tuttu u mondu, à ringrazià vi.

**(ADOPTE à l'unanimité).**

On peut passer aux motions donc.

**MUZIONE / MOTIONS****M. Hyacinthe VANNI**

Je crois que 2 motions sont retirées.

Monsieur le Président du groupe, vous avez la parole.

**M. Romain COLONNA**

Merci, Monsieur le Président.

Avec le groupe, j'avais déposé une motion pour réaffirmer la volonté de l'Assemblée de Corse de voir l'inscription du projet de loi constitutionnelle à l'Assemblée nationale, comme le Gouvernement en a la possibilité, puisque l'annonce du report était tout à fait nuisible au bon déroulé du processus pour lequel cette Assemblée, dans sa diversité, s'est largement impliquée.

Nous voulions rappeler la force politique du processus, de ses attendus et des enjeux pour le peuple Corse.

Dans la mesure où le nous avons pris acte des déclarations médiatiques du président du Conseil exécutif, Gilles Simeoni, à la suite de ces rendez-vous respectifs avec le Premier ministre, la présidente de l'Assemblée nationale et le président du Sénat, qui avaient donné leur accord pour une inscription au mois de mai, fin mai-début juin, au calendrier parlementaire, en débutant par l'Assemblée nationale, il ne nous semble plus utile dans ces conditions de déposer la motion, même si nous restons politiquement tout à fait attentifs et vigilants à la suite du déroulé du processus et du calendrier parlementaire.

Mais Cher Président, au nom du groupe, bravo, ça sera le mot de la fin pour nous, bravo pour cette inscription au calendrier.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien, merci.

Donc, il y a une autre motion d'Avanzemu qui est retirée.

Donc, il y a 2 nouvelles motions, une motion de Fà populu in seme relative au prix des carburants déposée par le groupe, et une motion de l'ensemble des groupes, plus Josepha Giacometti-Piredda, sur le soutien au développement de la politique publique immersive et associative.

Et la présidente s'associe à la motion.

Donc, on commence par la motion de Fà Populu In seme, Don Joseph LUCCIONI a la parole.

**Motion n° 2026/O1/005** déposée avec demande d'examen prioritaire par le groupe « Fà Populu Inseme » : Association de la Collectivité de Corse aux missions parlementaires relatives au prix des carburants et à la cherté de la vie.

**M. Don Joseph LUCCIONI**

Merci, Monsieur le Président.

Une motion qui fait écho à l'actualité des dernières semaines et des derniers jours.

Vous savez que deux décrets ont été publiés au Journal Officiel, en date du 9 avril 2026, chargeant respectivement le député de la 1<sup>ère</sup> circonscription du Cismonte et le député de la 2<sup>ème</sup> circonscription du Pumonte, de missions relatives à la cherté de la vie en Corse et au prix des carburants.

On sait que ce sont des questions économiques et sociales au cœur de nos préoccupations et des préoccupations de notre peuple au quotidien.

Ce sont des questions qui nécessitent bien sûr des réponses durables, des réponses structurelles, des réponses pérennes et de fond. Mais il y a aussi une situation d'urgence aggravée par le contexte, notamment géopolitique internationale.

Et dans ce cadre-là, compte tenu du fait que l'Assemblée de Corse et le Conseil exécutif de Corse, conformément au règlement intérieur de notre Assemblée, sont les garants des intérêts matériels et moraux du peuple Corse, il nous paraissait important, du côté de Fà Populu Inseme, que la Collectivité de Corse, dans son ensemble, soit associée, dans le respect des prérogatives de chacun, à ces missions parlementaires notamment, et au visa du projet de motion, un certain nombre de textes et de travaux sont rappelés, notamment au regard des propositions qui ont été faites par la Collectivité de Corse, qu'il s'agisse du Conseil exécutif ou de l'Assemblée de Corse, ou même de la conférence sociale depuis plusieurs décennies et notamment depuis 2018, pour la période la plus récente de manière à ce que les travaux et les conclusions des missions parlementaires prennent en compte effectivement les spécificités de notre pays en matière de prix des carburants et en matière de cherté de la vie.

C'est une question essentielle. Donc, nous vous proposons, à travers cette motion, que l'Assemblée de Corse affirme la nécessité absolue d'apporter des réponses structurelles et durables à la question des prix du carburant et plus largement à celle de la cherté de la vie en Corse.

Nous demandons que la Collectivité de Corse soit pleinement associée aux travaux des missions confiées aux deux députés, Castellani et Colombani, sur la cherté de la vie et sur les prix des carburants.

Nous souhaitons, bien évidemment, que cette association, dans le respect des prérogatives des missionnés, permettent de garantir la prise en compte des spécificités de notre île et des propositions déjà formulées par l'Assemblée de Corse.

Et nous mandatons le président du Conseil exécutif pour engager toute démarche utile auprès du gouvernement et des parlementaires à cette fin.

À ringrazià vi.

**M. Hyacinthe VANNI**

À ringrazià vi. Intervention contre ? Il n'y en a pas.

Avis de l'exécutif ?

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Avis favorable, mais simplement une information à l'Assemblée de Corse.

J'ai écrit au député Colombani et au député Castellani pour leur dire que le Conseil exécutif et la Collectivité de Corse se tenaient à leur disposition pour que nous puissions travailler ensemble.

Je n'ai pas encore eu le député Colombani, j'ai envoyé un texto, il m'a dit qu'il était absent pendant quelques jours.

Donc, nous allons essayer de nous voir pour, comme vous l'avez dit, dans le respect des prérogatives des parlementaires qui sont missionnés, essayer d'être le plus efficace possible.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Donc, je mets la motion aux voix.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**ADOPTÉE à l'unanimité.** À ringrazià vi.

Motion suivante de l'ensemble des groupes, de Mme Josépha GIACOMETTI-PIREDDA et de Mme la Présidente de l'Assemblée de Corse

Qui la présente ? Nadine.

**Motion n° 2026/O1/007** déposée par l'ensemble des groupes politiques, Mmes **Joseph GIACOMETTI PIREDDA** et **Marie-Antoinette MAUPERTUIS** : **Soutien au développement des politiques publiques immersives et associatives.**

**Mme Nadine NIVAGGIONI**

De façon synthétique, juste pour reposer le cadre brièvement.

Donc, Scola Corsa, c'est aujourd'hui 200 enfants scolarisés sur 5 sites, ce sont 13 enseignants, dont 2 postes qui ont été contractualisés un an avant les 5 ans habituellement nécessaires pour obtenir la contractualisation dans l'enseignement associatif.

Cette année, 11 postes ont été demandés pour une contractualisation généralisée.

Aujourd'hui, pour ces 11 postes, l'obtention semble très, très difficile, ce qui met en péril, et vous l'avez dit hier, Monsieur le Président de l'Exécutif, en danger de mort cette association, qui aujourd'hui obtient des résultats probants.

Parallèlement, la convention de financement a été attaquée par le contrôle de légalité à deux reprises.

Aujourd'hui, il y a un article 40 qui a été déposé, considérant que nous ne pouvons pas financer les salaires des personnels.

Donc, nous avons échangé aujourd'hui longuement avec l'association. Nous avons décidé de dénoncer les attaques publiques contre l'enseignement immersif et notamment les propos de l'ancien ministre Jean-Michel Blanquer.

Nous soutenons et nous le répétons depuis le début, depuis plusieurs années maintenant, nous soutenons la généralisation de l'enseignement immersif public et associatif de la langue corse, et nous exigeons qu'une définition négociée avec l'État et le Rectorat d'un cadre juridique pérenne permette de cofinancer le réseau immersif associatif sur le modèle de toutes les écoles de ce type en Corse et sur le continent, puisque c'est déjà le cas sur le continent et ça ne pose pas de problème.

Nous demandons aussi la contractualisation généralisée des 11 postes du réseau d'enseignement Scola Corsa.

Et nous vous mandats, Monsieur le Président de l'Exécutif, à cet effet, si vous en êtes bien d'accord, pour organiser dans les plus brefs délais une réunion quadripartite entre la Collectivité, l'État, le Rectorat de l'Académie et Scola Corsa pour pérenniser de façon pérenne ce dispositif.

Et on imaginait la rédaction d'un courrier en direction du Premier ministre.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Il n'y a pas d'intervention contre, puisque c'est l'ensemble des groupes.

D'autres interventions pour exceptionnellement ? Oui, Véronique.

**Mme Véronique PIETRI**

Moi, je voudrais juste rajouter la nécessité d'avoir, Monsieur le Président, un courrier aussi pour interpeller, vous aussi, de votre côté, le Premier ministre. Mais surtout, on a essayé aussi dans cette motion de rajouter l'idée de notre réaction forte devant cette attaque, parce que c'est une attaque spécialement à l'encontre de notre institution et de la langue corse, puisque dans tout le réseau des langues régionales qui sont enseignées dans le même système, je dirais, nous sommes les seuls, malgré que le financement soit le même, nous sommes les seuls à avoir été contrés de cette manière.

Donc, nous avons essayé aussi de rajouter cette notion de réaction forte devant cette attaque.

Merci.

**M. Hyacinthe VANNI**

Merci. Torn' à duie parolle ? Nò. L'Esecutivu.

**M. le Président Gilles SIMEONI**

Avis favorable.

**M. Hyacinthe VANNI**

Très bien. Donc je la mets aux voix.

Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne participe pas ? Qui est pour ?

**ADOPTÉE à l'unanimité.** À ringrazià vi.

Emu compiu. Dunque à prestu, o Sgiò Presidente ! À prestu è bon travagliu !

*La séance est levée à 19 h 45.*

# ANNEXES

**RECUEIL DES AMENDEMENTS**



**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**  
**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

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

***RAPPORT N° 2026/O1/068***

**AMENDEMENT N° 1**

**DEPOSE PAR : LE GROUPE « CORE IN FRONTE »**

**PROPOSITION D'AMENDEMENT :**

**En Page 5 - CADRE GENERAL DU DISPOSITIF**

**Bénéficiaires : Les communes et les EPCI**

**SUPPRIMER** « de moins de 3000 habitants (population DGF 2024)



**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**  
**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

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

***RAPPORT N° 2026/O1/068***

**AMENDEMENT N° 2**

**DEPOSE PAR : LE GROUPE « CORE IN FRONTE »**

**PROPOSITION D'AMENDEMENT :**

Article 1.1 (page 17)

**MODIFIER** les taux d'intervention sur les dépenses éligibles pour qu'ils soient identiques à ceux adoptés lors de la délibération N°25/07 AC dans le règlement d'aides aux communes, à savoir :

Catégorie INSEE	Taux
<350	80%
De 351 à 1000	70%
De 1001 à 10 000	60 %
>10000	50 %



**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**  
**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

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

***RAPPORT N° 2026/O1/068***

**AMENDEMENT N° 3**

**DEPOSE PAR : LE GROUPE « CORE IN FRONTE »**

**PROPOSITION D'AMENDEMENT :**

Article 1.2 (page 19)

**MODIFIER** les taux d'intervention sur les dépenses éligibles pour qu'ils soient identiques à ceux adoptés lors de la délibération N°25/07 AC dans le règlement d'aides aux communes, à savoir :

Catégorie INSEE	Taux
<350	80%
De 351 à 1000	70%
De 1001 à 10 000	60 %
>10000	50 %



**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**  
**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

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

***RAPPORT N° 2026/O1/068***

**AMENDEMENT N° 4**

**DEPOSE PAR : LE GROUPE « CORE IN FRONTE »**

**PROPOSITION D'AMENDEMENT :**

Article 1.3 - Création de lotissements communaux

**MODIFIER** la tranche en la passant de 1000 à 10 000 et non plus de 1000 à 3000



**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**  
**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

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

***RAPPORT N° 2026/O1/068***

**AMENDEMENT N° 5**

**DEPOSE PAR : LE GROUPE « FÀ POPULU INSEME »**

**EXPOSE DES MOTIFS :**

Face aux phénomènes de dépossession et aux dynamiques spéculatives qui affectent le marché immobilier insulaire, il apparaît indispensable de réaffirmer la priorité donnée à l'accès au logement pour les résidents corses.

Dans ce contexte, le présent amendement vise à renforcer les conditions d'éligibilité aux aides publiques, afin de garantir qu'elles bénéficient en priorité aux personnes durablement ancrées sur le territoire.

**PROPOSITION D'AMENDEMENT :**

Il est proposé de modifier le Règlement des aides, au sein de la partie :  
**« V. Le dispositif d'aide visant à faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants »**

Dans la section : **« Conditions générales d'éligibilité »**

**Ajouter un tiret ainsi rédigé :**

- « Justifier d'une présence stable et permanente en Corse d'une durée minimale de six années. »

# Motions

CULLETTIVITÀ DI CORSICA

ASSEMBLEA DI CORSICA

**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**

**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

**MOTION**

**N° 2026/O1/005**

**MOTION**  
**AVEC DEMANDE D'EXAMEN PRIORITAIRE**

**DÉPOSÉE PAR :** LE GROUPE « FÀ POPULU INSEME »

**OBJET :** ASSOCIATION DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE AUX MISSIONS  
TEMPORAIRES RELATIVES AU PRIX DES CARBURANTS ET À LA  
CHERTÉ DE LA VIE

---

**VU** le règlement intérieur de l'Assemblée de Corse disposant que «  
*L'Assemblée de Corse et le Conseil exécutif de Corse sont les garants des intérêts matériels  
et moraux du Peuple Corse* » ;

**VU** la délibération n° 18/422 AC de l'Assemblée de Corse du 29 novembre 2018  
portant adoption d'une résolution relative au climat social, au coût de la vie et au problème  
du prix du carburant en Corse et portant installation de la Conférence sociale ;

**VU** les conclusions des travaux menés dans le cadre de la Conférence sociale  
mise en place par la Collectivité de Corse, en janvier et février 2019, réunissant l'ensemble  
des acteurs concernés, notamment des représentants des « Gilets Jaunes », du Collectif  
contre la cherté des prix du carburant, des organisations syndicales, des filières  
économiques et des autorités organisatrices, et ayant permis de formuler des propositions  
concrètes pour lutter contre la vie chère ;

**VU** les rapports d'analyse produits au soutien de ces travaux par le Cabinet ECOPA (atelier « Carburant »), et par le Cabinet GECODIA (atelier « Produits de consommation courante ») ;

**VU** l'avis n° 20-A-11 de l'Autorité de la concurrence du 17 novembre 2020 relatif au niveau de concentration des marchés et son impact sur la concurrence locale ;

**VU** la délibération n° 21/087 AC du 30 avril 2021 de l'Assemblée de Corse prenant acte du rapport d'information relatif à l'avis de l'autorité de la concurrence sur le secteur de la distribution de carburant routier ;

**VU** la décision 25-D-07 du 17 novembre 2025 de l'Autorité de la concurrence relative à des pratiques mises en œuvre dans le secteur de l'approvisionnement, du stockage et de la distribution des carburants en Corse ;

**VU** le Décret publié au JO du 4 avril 2026 chargeant le député de la 1ère circonscription du Cismonte, Michel CASTELLANI d'une mission temporaire ayant pour objet le coût de la vie en Corse ;

**VU** le Décret publié au JO du 4 avril 2026 chargeant le député de la 2ème circonscription du Pumontu, Paul-André COLOMBANI, d'une mission temporaire ayant pour objet le prix des carburants en Corse ;

**CONSIDÉRANT** la situation économique et sociale de la Corse, marquée par un niveau de vie inférieur à la moyenne nationale française et un coût de la vie structurellement plus élevé ;

**CONSIDÉRANT** les travaux déjà engagés par la Collectivité de Corse et les délibérations adoptées par l'Assemblée de Corse en matière de régulation du secteur des carburants et de lutte contre la vie chère ;

**CONSIDÉRANT** que les missions susmentionnées doivent permettre d'aboutir, au-delà du diagnostic, à des solutions opérationnelles, pérennes et adaptées aux spécificités de l'île ;

**CONSIDÉRANT** que la Collectivité de Corse, au regard de ses compétences et des travaux déjà menés, constitue un acteur central et légitime pour contribuer à ces réflexions ;

## **L'ASSEMBLÉE DE CORSE**

**DÉCLARE** que la question de la cherté de la vie constitue un enjeu majeur pour les ménages corses comme pour les acteurs économiques, affectant directement le pouvoir d'achat, la compétitivité et la cohésion sociale ;

**AFFIRME** la nécessité absolue d'apporter des réponses structurelles et durables à la question du prix des carburants et, plus largement, à celle de la cherté de la vie en Corse ;

**DEMANDE** que la Collectivité de Corse soit pleinement associée aux travaux des missions confiées au député de la 1ère circonscription du Cismonte, Michel CASTELLANI, sur la cherté de la vie, et au député de la 2ème circonscription du Pumonte, Paul-André COLOMBANI, sur les prix des carburants ;

**SOUHAITE** que cette association, dans le respect des prérogatives des missionnés, permette de garantir la prise en compte effective des spécificités insulaires et des propositions déjà formulées par l'Assemblée de Corse ;

**APPELLE** à ce que les conclusions de ces missions débouchent, dans les meilleurs délais, sur des mesures concrètes et pérennes, visant notamment à réduire durablement le différentiel de prix des carburants et à lutter contre la vie chère ;

**MANDATE** le Président du Conseil exécutif de Corse pour engager toutes démarches utiles auprès du Gouvernement et des parlementaires concernés afin de garantir l'implication pleine et entière de la Collectivité de Corse dans ces travaux.

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA**

**ASSEMBLEA DI CORSICA**

**1<sup>MA</sup> SESSIONE URDINARIA DI U 2026**  
**REUNIONE DI I 20 È 21 D'APRILE**

**1<sup>ère</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2026**  
**RÉUNION DES 20 ET 21 AVRIL**

**MOTION**

**N° 2026/O1/007**

**MOTION**  
**AVEC DEMANDE D'EXAMEN PRIORITAIRE**

**DEPOSEE PAR :** L'ENSEMBLE DES GROUPES POLITIQUES DE L'ASSEMBLEE DE CORSE ET MME JOSEPHA GIACOMETTI-PIREDDA

**OBJET :** SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES IMMERSIVES ET ASSOCIATIVES.

**VU** la Déclaration universelle des droits linguistiques stipulant le droit à la transmission des langues ;

**VU** la Convention de l'UNESCO sur la protection de la diversité des expressions culturelles (2005) ;

**VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse, dont l'article 7 reconnaît la spécificité de l'enseignement de la langue corse et en confie la compétence à la Collectivité de Corse ;

**VU** les délibérations de l'Assemblée de Corse de 2005, 2007 relatives au développement et au statut d'officialité de la langue corse ;

**VU** la délibération n°13/096 AC de l'Assemblée de Corse du 17 mai 2013 approuvant les propositions pour un statut de coofficialité et de revitalisation de la langue corse ;

**VU** le Plan « Lingua 2020 » et les conventions de formation des enseignants (GPDF) ;

**VU** la délibération n° 22/088 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juin 2022 adoptant le rapport relatif à l'immersion, une stratégie au service de l'apprentissage et la pratique de la langue corse ;

**VU** la délibération n° 22/165 AC de l'Assemblée de Corse du 24 novembre 2022 prenant acte du rapport d'orientation sur la politique linguistique ;

**VU** le projet académique « Scola 2030 » ;

**VU** le rapport d'orientation sur la politique linguistique de novembre 2022 qui marque une volonté de passer d'une simple « politique en faveur de la langue corse » à une véritable « politique linguistique » globale ;

**VU** la délibération n° 25/134 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2025 approuvant la Convention d'objectifs et de moyens entre l'État et la Collectivité de Corse pour le développement de l'enseignement de la langue corse mise en œuvre pour l'année scolaire 2025-2026 de l'axe 1 du projet académique partenarial « SCOLA 2030 », qui a permis entre autres de doubler la capacité de formation des enseignants en langue corse depuis la rentrée scolaire 2025 ;

**VU** le rapport de la commission ad hoc de l'Assemblée de Corse sur la politique linguistique du 30 janvier 2026 ;

**CONSIDÉRANT** que les premières filières bilingues ont été instituées dès 1996, suivies, en 2018, par la mise en place des premières filières immersives publiques ;

**CONSIDÉRANT** le développement du réseau associatif Scola Corsa depuis 2021 qui a permis en cinq ans une scolarisation de 200 enfants dans un cadre d'immersion à haute exposition ;

**CONSIDÉRANT** l'instruction des dossiers de contractualisation accompagné d'inspections de toutes les écoles du réseau Scola Corsa et la visite le 16 mars 2026 de l'Inspectrice Générale de l'Éducation Nationale de langues dites régionales sur les 2 sites déjà détenteurs de postes contractualisés ;

**CONSIDÉRANT** le recours introduit par M. le Préfet de Corse mobilisant l'article 40 et le caractère déclaré illégal du réseau Scola corsa qui menace son existence même ;

**CONSIDÉRANT** les remises en cause répétées de l'enseignement immersif en langue corse, alors même que ce modèle est reconnu et mis en œuvre depuis de nombreuses années dans d'autres territoires ;

**CONSIDÉRANT** les propos rétrogrades de l'ancien ministre Jean-Michel Blanquer sur l'enseignement immersif ;

## L'ASSEMBLEE DE CORSE

**DÉNONCE** les attaques publiques contre l'enseignement immersif, en contradiction avec le soutien affiché par l'État aux langues minoritaires ;

**SOUTIENT** la généralisation de l'enseignement immersif public et associatif de la langue corse ;

**EXIGE** la définition négociée avec l'État et le Rectorat d'un cadre juridique pérenne permettant de co-financer le réseau immersif associatif sur le modèle de toutes les écoles de ce type en Corse et sur le Continent ;

**DEMANDE** la contractualisation généralisée des 11 postes du réseau d'enseignement immersif Scola Corsa telle qu'engagée depuis février 2026 ;

**MANDATE** à cet effet le Président du Conseil exécutif de Corse pour organiser dans les plus brefs délais une réunion quadripartite (Collectivité de Corse, Etat, Rectorat et Scola Corsa) afin de pérenniser le dispositif existant.