

Rapport n°2

Messa in ballu di un statutu di residente

Instauration d'un statut de résident

Le Conseil municipal de Bastia est aujourd'hui appelé à délibérer en faveur d'un statut de résident conditionnant l'accès à la propriété foncière et immobilier sur le territoire communal.

Cette notion de statut de résident, initialement avancée et formalisée par le mouvement nationaliste, a d'abord été votée, au plan institutionnel, au niveau territorial, par la Collectivité de Corse (I).

Elle a ensuite été reprise par de nombreux maires de l'île qui ont délibéré ou s'apprêtent à le faire pour appliquer ce statut de résident à l'échelon communal (II).

Le présent rapport et la délibération qui en découle, s'inscrivent dans la continuité de cette démarche communale, en soutien à celle-ci et en cohérence d'ensemble avec les politiques publiques mises en place par la Ville de Bastia depuis mars 2014 visant à lutter contre la spéculation et à favoriser l'accès au logement principal des résidents (III).

Le statut de résident ayant été jugé illégal de façon concordante par plusieurs décisions du juge administratif, il conviendra de rappeler le but poursuivi par le vote proposé au conseil municipal : traduire le soutien apporté par la Ville de Bastia à la démarche initiée par plusieurs maires de Corse en faveur du statut de résident, et permettre à cette démarche collective de favoriser une évolution du droit positif, constitutionnel et législatif, autorisant les institutions de la Corse à instituer un statut de résident (IV).

Enfin, il sera rappelé que les Corses de la diaspora, qui sont bien évidemment partie intégrante du peuple corse, ont vocation à bénéficier également du statut de résident : la Ville de Bastia verse à cet égard au débat public des propositions juridiques organisant cet accès des Corses de la diaspora au statut de résident (V).

I - La notion de « statut de résident », revendication portée depuis plus d'une décennie par l'Assemblée de Corse

La notion de « statut de résident » été entérinée pour la première fois par la délibération n° 14/042 de l'Assemblée de Corse portant sur la protection du patrimoine foncier, en date du 24 avril 2014, prise sur rapport du Conseil exécutif de Corse, alors présidé par Paul Giacobbi, et après avis de la Commission législative et réglementaire, présidée par le regretté Pierre Chaubon.

Cette délibération, dans son article 2, « *réaffirme solennellement que le lien unissant les Corses à leur terre, du fait notamment de l'insularité et d'une histoire singulière, est un élément constitutif de l'identité collective du peuple corse* ».

De même, l'Assemblée de Corse, dans sa délibération du 24 avril 2014 :

- « Appelle solennellement l'attention des plus hautes autorités de l'Etat sur le caractère préoccupant de la situation de la Corse particulièrement dans les domaines du foncier et de l'immobilier (...) » (article 3) ;
- « Se prononce en conséquence pour la définition d'un cadre normatif nouveau de nature à préserver les intérêts de la Corse et, en matière d'accès à la propriété foncière, les intérêts de ses habitants ayant le statut de résident » (article 8) ;
- Demande une modification constitutionnelle permettant la prise en compte des mesures au bénéfice de la population résidente, justifiées par les nécessités locales en matière de protection du foncier (article 10) ;

Cette demande de mise en œuvre d'un statut de résident a évidemment été maintenue depuis décembre 2015, date de l'accession des nationalistes aux responsabilités notamment à travers les délibérations et motions suivantes :

Délibération n° 18/350 AC (21 septembre 2018) — *Distinction entre différents types de résidences secondaires au regard du mode d'acquisition de la propriété*

Délibération n° 21/070 AC (26 mars 2021) — *Motion relative à la distinction des résidences secondaires patrimoniales familiales des Corses des propriétés spéculatives*

Délibération n° 21/186 AC (28 octobre 2021) — *Motion relative à la lutte contre les spéculations immobilière et foncière*

Elle a ensuite été reprise dans la délibération n°18/042 AC du 8 mars 2018, qui demande l'inscription d'un article spécifique consacré à la Corse dans la Constitution.

Elle a également fait partie des éléments centraux des discussions intervenues dans le cadre du processus dit de « Beauvau », engagé en mars 2022, et consacré à la révision constitutionnelle visant à doter la Corse d'un statut d'autonomie.

A cet égard, la notion de statut de résident est reprise dans la déclaration politique solennelle des élus de la délégation de la Corse en date du 23 février 2024 adoptée à la veille de la réunion conclusive sur le projet d'écritures constitutionnelles entre les dits élus et le Ministre Gérald Darmanin, ceci pour préciser les objectifs visés à travers la rédaction qui serait in fine retenue.

Concernant la question du statut de résident, la Déclaration politique solennelle du 23 février 2024 indique :

« I – Les préconisations dont la prise en compte est demandée à l'unanimité

1) La reconnaissance constitutionnelle d'une « communauté insulaire, historique, linguistique et culturelle, ayant développé au fil des siècles un lien fort et singulier avec sa terre : l'île de Corse »

Depuis 1988, l'Assemblée de Corse a affirmé, à plusieurs reprises, de façon tantôt majoritaire, tantôt unanime, l'existence du peuple corse et demandé sa reconnaissance. Il est proposé que cette demande se fasse à travers la mention constitutionnelle d'une « communauté insulaire, historique, linguistique et culturelle, ayant développé au fil des siècles un lien fort et singulier avec sa terre : l'île de Corse ». Cette mention fait référence aux différentes dimensions (insularité, histoire, langue, culture, lien à la terre, contraintes permanentes) qui permettent ensuite la déclinaison de mesures spécifiques dans la loi organique et dans les autres textes à intervenir, y compris concernant les politiques spécifiques relatives au statut de la langue, au statut de résident/résidence (cf. infra) et à la fiscalité anti-spéculative, ou encore au statut d'île-montagne de la Corse.

2) La constitutionnalisation du lien à la terre et de l'accès équitable à la propriété foncière et immobilière

Le lien à la terre est constitutif de l'identité collective des Corses. La constitutionnalisation du lien à la terre doit permettre de mobiliser l'ensemble des dispositifs pouvant concourir à préserver ce lien et à organiser un accès équitable à la propriété foncière et immobilière, à la transmission du patrimoine foncier et immobilier, à la lutte contre la spéculation, à la mobilisation et à l'accès au foncier agricole, à l'accès au logement. Elle rend également possible, au plan constitutionnel, et au regard du droit communautaire, la mise en place d'un 3^e dispositif de protection permettant de réguler le marché et de lutter contre les phénomènes de sur-spéculation et de dépossession, en conditionnant l'accès à la propriété à des critères spécifiques, proportionnés et justifiés par des raisons impérieuses d'intérêt général, à titre principal la qualité de résident depuis une durée déterminée. Ce « statut de résident », voté par délibération de l'Assemblée de Corse dès 2014, est dans le cadre de la présente Déclaration appliqué à sa dimension foncière et immobilière (« statut de résidence »). Son efficience sera soumise à évaluation. »

Cette déclaration politique solennelle a notamment été signée par l'ensemble des présidents de groupe de l'Assemblée de Corse.

Elle a débouché sur l'alinéa deux du projet de loi constitutionnelle « Projet de loi constitutionnelle en faveur d'une Corse autonome au sein de la République ainsi rédigé après le vote favorable de l'Assemblée Nationale en date du 23 juin 2026 :

«La Corse est dotée d'un statut d'autonomie au sein de la République, qui tient compte de ses intérêts propres, liés à ses caractéristiques d'île méditerranéenne, au relief montagneux et à sa communauté insulaire, historique, linguistique, culturelle, ayant développé un lien singulier à la terre corse ».

Ce texte fera l'objet d'un débat et d'un vote devant le Sénat le 26 octobre 2026, puis éventuellement d'un vote devant le Congrès aux fins d'adoption du projet de loi constitutionnelle consacré au statut d'autonomie de la Corse au sein de la République.

Parallèlement et concomitamment, la notion de statut de résident a également fait l'objet de débats et de votes à l'échelon communal.

II – La notion de statut de résident, revendication portée, débattue et votée à l'échelon municipal

La commune est l'échelon de base de la démocratie.

Elle est aussi une collectivité de proximité, dans le cadre de laquelle élus et citoyens sont confrontés aux enjeux du quotidien.

Les communes de Corse se retrouvent ainsi directement confrontées aux logiques de spéculation, de dépossession, de recul des terres agricoles, de difficultés d'accès au logement principal.

Ces difficultés sont allées en s'accroissant depuis des décennies, et sont parfaitement objectivées à travers de multiples rapports et documents de diverses sources.

Un bref résumé des chiffres clés sera simplement donné à titre indicatif dans le présent rapport :

Sur la période 2010-2023, le marché immobilier corse connaît une hausse durable des volumes et des prix : les ventes de logements progressent de 3,1 % par an en moyenne (de 2 510 à 3 743 ventes) et les prix médians augmentent plus vite que l'inflation (+1,8 %/an), à +2,1 %/an pour les appartements et +3,1 %/an pour les maisons. Cette dynamique est concentrée sur le littoral : 87 % des permis délivrés depuis 2015 l'ont été à moins de 10 km de la mer, et les dix communes les plus chères au mètre carré sont toutes littorales.

Cette production n'a pas suffi à loger les résidents. Entre 2011 et 2021, il s'est créé 1,85 logement par ménage supplémentaire, et près de la moitié des logements neufs ont alimenté un parc non permanent (résidences secondaires, meublés de tourisme). Dans le même temps, le logement

social ne représente que 10,3 % du parc (17 % au niveau national) et les loyers pèsent lourd dans le budget des ménages, en particulier des jeunes.

Ce modèle a enfin un coût foncier : environ 3 300 hectares consommés en dix ans, très concentrés sur un petit nombre de communes, dans une île qui ne couvre que 4 % de ses besoins alimentaires.

Ces déséquilibres se reflètent également dans la structure de l'offre immobilière :

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET MEUBLÉS DE TOURISME

PRESSIION TOURISTIQUE

Indicateur	Valeur
Résidences secondaires	≈37 % du parc, taux le plus élevé de France ; plus de 50 % dans certaines communes littorales. ≈97 500 (INSEE) ou 76 900 (fichiers fonciers hors personnes morales)
Logements vacants	8 200 (INSEE) ; 9 700 vacants depuis plus de 3 ans et 17 500 depuis plus de 2 ans (fichiers fonciers)
Meublés de tourisme 2025	406 M€ de revenus, soit +26 % en deux ans (≈+12 %/an) et ≈+40 % depuis 2022 ; 21 249 logements réservables contre 19 170 en 2023 (≈+5 %/an)
Location courte durée	≈20 000 logements entiers disponibles plus de 120 jours, dont 38 % de T1/T2
Territoires les plus touchés	CC Sud Corse : 29,4 % du parc proposé, 106 M€ (28,5 % du total). Portivechju 58,5 M€ ; Zonza 32,8 M€ ; Lecci : 44 % du parc proposé

Lecture : le parc de logements est structurellement orienté vers un usage non permanent. Les meublés de tourisme sont devenus un pilier de l'économie touristique, mais leur poids est très inégal : un peu plus d'un logement sur trois est proposé sur les plateformes en Sud Corse, contre un sur vingt-trois dans l'agglomération de Bastia.

Ces chiffres globaux méritent bien sûr une analyse plus fine, et les situations sont différentes selon les régions de l'île et les communes.

Mais la tendance globale est à l'augmentation forte et quelquefois ressentie comme irréversible. Ces phénomènes de spéculation et de dépossession, s'étendent y compris dans des communes non littorales, de l'intérieur ou de montagne, historiquement épargnées par les dits phénomènes.

De nombreux maires de petites communes sont confrontés à l'achat, par des acquéreurs extérieurs à l'île, de biens immobiliers ou de propriétés à des prix inatteignables par leur population résidente, y compris dans des logiques spéculatives et n'arrivent pas à combattre ou enrayer ces mécanismes par les moyens offerts par le droit commun, notamment le droit de préemption ou la construction, en nombre suffisant, de logements destinés à la résidence principale à des prix inférieurs à ceux du marché.

Cette situation a conduit des communes à délibérer, de façon spontanée et voici déjà plusieurs années, en faveur d'un statut de résident : c'est le cas par exemple de la commune de I Cutuli Curtichjatu (délibération du 1^{er} février 2014) ou de celle d'Alzi (délibération du 7 mai 2014)

Cette dynamique est désormais collective, à l'initiative de maires de communes rurales ou de l'intérieur et de montagne, et notamment Marcellu Torracinta, Maire de Santa Reparata di Balagna, et Alain Nebbia, Maire de Lopigna.

Dans un courrier adressé aux maires de Corse, ces deux maires ont initié une mobilisation des communes autour du statut de résident, autour d'une analyse globale reposant notamment sur les arguments suivants :

*« Nous, maires et élus municipaux, engageons **une démarche transpartisane**, portée par des maires et uniquement par des maires, car ce sont bien ces derniers qui détiennent les prérogatives pour édicter les règles de gestion de l'urbanisme sur leur commune.*

Ce sont bien ces derniers qui observent directement et de manière exponentielle les difficultés d'accès au foncier et au logement, pour les populations résidentes de nos villages, en location à l'année ou en accès à la propriété.

Le prix du foncier bâti ou à bâtir, comme celui de la rénovation des maisons de village, devient aujourd'hui prohibitif pour le niveau socioéconomique des résidents qui font la vie économique et sociale de nos communes.

Un modèle qui impose à nos villageois une confrontation économique inégale face aux non-résidents qui investissent dans l'achat d'habitations à vocation de location saisonnière, non professionnelle. Au-delà des conséquences confiscatoires pour la population, ce modèle est également préjudiciable à l'activité des professionnels du secteur touristique.

De plus, la fiscalité n'encourage pas les propriétaires pour de la location à l'année. Bien au contraire elle permet aux investisseurs de ne privilégier que de la location saisonnière.

Le logement est devenu ainsi un produit spéculatif, produisant des recettes qui dans la plupart des cas ne sont pas réinvesties dans l'économie locale.

En conséquence, et pour nos populations, nous constatons un phénomène d'exclusion pour l'accès aux résidences permanentes sur des critères uniquement financiers et au profit de logiques spéculatives. Un réel sentiment de dépossession traverse et clive durablement notre société. La poursuite de cet état de fait est génératrice de toutes les sortes de dérives... Précarité, santé, exclusions, transgressions...

La loi doit s'adapter pour réguler localement les problématiques sociétales et prévenir leurs effets délétères.

Plus précisément du point de vue de la dynamique communale et de son développement. Le statut de résident est une nécessité. Il régule la proportion de résidences secondaires et favorise la résidence permanente. »

La démarche ainsi initiée a débouché sur une réunion à l'Université de Corse le 12 septembre 2026, au cours de laquelle a notamment été actée la création prochaine d'une association regroupant les communes et les citoyens soutenant et relayant cette initiative.

Dans le prolongement de ladite initiative, plusieurs dizaines de communes ont délibéré ou s'apprêtent à délibérer en faveur d'un statut de résident.

Le présent rapport propose au Conseil municipal de la Ville de Bastia de délibérer, dans le cadre de cette initiative, en faveur du statut de résident.

III – La proposition faite au Conseil municipal de Bastia de voter en faveur du statut de résident

En proposant au Conseil municipal de délibérer en faveur du statut de résident, l'exécutif municipal s'inscrit dans la continuité d'une politique globale de lutte contre la spéculation et de soutien à l'accession au logement en faveur des Bastiais mise en œuvre depuis mars 2014 en mobilisant de façon proactive tous les outils du droit positif.

Cette politique repose sur un constat incontestable : même si elle est moins exposée aux phénomènes de spéculation que d'autres communes de Corse (taux de résidences secondaires ;

structure de l'offre de logement etc...), la ville de Bastia est elle aussi touchée par la tension du marché immobilier, qui rend difficile l'accès au logement, et notamment à la propriété, notamment pour une partie importante des jeunes ménages et des actifs disposant de revenus intermédiaires qui souhaitent s'installer sur le territoire communal.

Pour combattre ces difficultés, la commune de Bastia a donc développé différents outils destinés à favoriser le maintien et l'installation des ménages sur son territoire, à préserver le parc de résidences principales et à développer une offre de logements à prix maîtrisé :

2015 : expérimentation d'une convention logement adossée aux PUP ;

- **2016-2017** : mise en œuvre concrète des premières conventions ;
- **2019-2024** : production et commercialisation de logements à prix inférieur au marché ;
- **2023** : protection du parc de résidences principales face au développement des meublés de tourisme ;
- **2025** : renforcement de cette protection et prise en compte de la durée de détention, instaurant ainsi un statut de résident dans le domaine du meublé de tourisme ;
- **2025** : intégration dans le PLU d'une obligation réglementaire de production de logements à prix maîtrisé.

Ces différentes mesures poursuivent une finalité identique : **permettre aux ménages qui vivent, travaillent ou ont un parcours résidentiel sur le territoire bastiais de pouvoir y accéder ou s'y maintenir**, en agissant simultanément sur la production de logements, la maîtrise des prix et la préservation du parc de résidences principales.

1. 2015 – Création d'une convention logement annexée aux projets urbains partenariaux

Par délibération du **10 novembre 2015**, la commune de Bastia a décidé de mettre en place une **convention logement pouvant être annexée aux conventions de projets urbains partenariaux (PUP)**.

Cette décision répondait au constat d'une forte tension du marché immobilier bastiais, pénalisant notamment les jeunes ménages et les actifs disposant de revenus intermédiaires qui rencontraient des difficultés importantes pour accéder, sur le territoire communal, à un logement correspondant à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Les documents de planification alors en cours d'élaboration ou d'évolution, notamment le **plan local d'urbanisme et le programme local de l'habitat**, avaient vocation à traduire ultérieurement cette volonté politique dans un cadre réglementaire et programmatique.

Dans l'attente de cette traduction réglementaire, la commune a souhaité agir immédiatement en développant une démarche partenariale avec les opérateurs privés afin de favoriser la réalisation de logements accessibles à la population locale.

La délibération avait ainsi pour objet de permettre l'adjonction d'une **convention logement à la convention financière du PUP**, afin de rendre opérationnel cet objectif.

Cette démarche constituait alors une initiative particulièrement novatrice pour une collectivité locale.

La commune avait notamment retenu, pour les opérations d'accession à la propriété destinées aux primo-accédants, des critères permettant de tenir compte du **lien avec le territoire bastiais**.

La grille de cotation prévoyait ainsi :

« Ce critère ajoute un pourcentage de points sur le total des points attribués à votre dossier.

Vous habitez à Bastia : + 10 %

Vous travaillez à Bastia : + 10 %

Vous habitez et travaillez à Bastia : + 20 % »

Le lien avec Bastia constituait donc dès 2015 un élément expressément identifié dans la politique municipale d'accès à ces logements.

2. 2016-2017 – Signature des premières conventions PUP intégrant une convention logement

À compter de 2016 et 2017, les premières conventions PUP intégrant une convention logement ont été conclues.

La convention logement, adossée à la convention financière, permettait d'identifier les logements destinés aux primo-accédants ainsi que les critères définis par la commune pour l'accès à ces logements.

Les ventes étaient ensuite réalisées dans le cadre juridique habituel des transactions immobilières, sous le contrôle des notaires.

Ce dispositif a ainsi permis de donner une traduction concrète à la volonté municipale de développer une offre de logements à prix maîtrisé destinée prioritairement aux ménages répondant aux critères fixés.

3. 2019-2024 – Développement d'une offre de logements à prix inférieur au marché

Entre 2019 et 2024, cette politique s'est poursuivie avec la commercialisation de logements proposés à un prix inférieur aux niveaux du marché et destinés aux résidents.

L'opération **Green Avenue** constitue notamment une illustration de cette politique.

Même si la commune ne participait pas directement au choix des acquéreurs, elle était informée des ventes réalisées dans le cadre des conventions conclues avec les promoteurs.

Au total, ce dispositif a permis la commercialisation d'environ **180 logements à destination de jeunes ménages bastiais**, à des prix sensiblement inférieurs aux prix constatés sur le marché.

Cette première phase a ainsi démontré la capacité d'un dispositif partenarial entre la commune et les opérateurs privés à produire concrètement une offre de logements à prix maîtrisé.

4. 2023 – Mise en place du dispositif relatif aux meublés de tourisme

Par délibération du **1er juin 2023**, la commune de Bastia a institué une procédure de déclaration et de changement d'usage applicable aux meublés de tourisme, assortie d'un règlement municipal.

Cette réglementation poursuit notamment un objectif de **préservation du parc de logements destiné à la résidence principale**, afin de maintenir une offre de logements disponible pour la population résidente, tout en permettant le maintien d'une offre touristique encadrée et qualitative.

Cette intervention traduit une deuxième composante de la politique municipale du logement : au-delà de la production de logements nouveaux, il s'agit également de **préserver le parc existant destiné à l'habitation permanente**.

5. 2025 – Renforcement du règlement relatif aux meublés de tourisme

Par délibération du **13 novembre 2025**, le règlement relatif aux meublés de tourisme a été modifié afin de renforcer l'efficacité du dispositif initial.

Parmi les évolutions adoptées figurent notamment :

- le renforcement de l'obligation de compensation pour les propriétaires ayant acquis leur bien depuis moins de cinq ans ;
- la suppression de la possibilité de compensation par acquisition de titres de « commercialité », afin de limiter les mécanismes susceptibles d'alimenter une logique spéculative ;
- l'adaptation des modalités de compensation par la création ou la transformation de locaux situés en rez-de-chaussée, en cohérence avec les orientations du PLU et la protection du commerce.

Ces évolutions introduisent également une **dimension temporelle liée à la durée de détention du bien**.

Cette différenciation vise à distinguer la situation des propriétaires déjà détenteurs d'un bien, notamment dans le cadre d'une succession, de celle des acquisitions plus récentes susceptibles de relever d'une logique d'investissement ou de transformation du parc de logements en meublés touristiques dans un but spéculatif.

La commune poursuit ainsi un objectif constant : **préserver prioritairement la vocation de résidence principale du parc de logements et limiter les phénomènes de spéculation susceptibles de réduire l'offre disponible pour les habitants permanents.**

6. 2025 – Approbation du PLU et inscription d'un objectif de logements à prix maîtrisé

Cette politique a enfin trouvé une traduction réglementaire dans le **PLU approuvé par délibération du 22 mai 2025**.

Dans le cadre des dispositions relatives à la mixité sociale, le règlement prévoit notamment une obligation de création, à titre principal, de **10 % de logements à prix maîtrisé**, correspondant à un prix inférieur de **30 % au prix du marché**, selon les modalités définies par le document d'urbanisme.

Le dispositif vient ainsi pérenniser et généraliser une démarche qui avait été expérimentée depuis 2015 dans le cadre des conventions logement associées aux PUP.

Pour être éligible à cette offre, le candidat doit notamment :

- être **primo-accédant** ;
- s'engager à affecter le logement à sa **résidence principale**, au sens de l'article R. 318-7, alinéa 1, du code de la construction et de l'habitation, et à l'occuper conformément aux conditions définies par le dispositif ;
- justifier de sa solvabilité et de sa capacité à obtenir le financement nécessaire à l'acquisition, sur la base de plafonds de ressources correspondant aux plafonds du **prêt locatif social (PLS)**, avec la majoration prévue par le dispositif.

Les critères de sélection retenus reprennent également les objectifs poursuivis par la commune depuis 2015 :

1. **Encourager le rapprochement entre l'habitat et l'emploi ;**
2. **Favoriser l'installation des jeunes ménages ;**
3. **Faciliter les itinéraires résidentiels ;**
4. **Prendre en compte le lien avec la commune de Bastia.**

S'agissant de ce dernier critère, le règlement prévoit une majoration du nombre de points attribués au dossier :

- **Vous habitez à Bastia : + 10 % ;**
- **Vous travaillez à Bastia : + 10 % ;**
- **Vous habitez et travaillez à Bastia : + 20 %.**

S'ajoute enfin à ces différents dispositifs le recours au droit de préemption et la mobilisation des différents dispositifs anti-spéculatifs ou en faveur du logement à titre de résidence principale proposés par l'Etat, la Collectivité de Corse, et l'Office foncier de la Corse.

Il n'en reste pas moins que ces dispositifs restent, à Bastia comme dans toute la Corse, insuffisants pour juguler les logiques de spéculation et de dépossession.

Le vote en faveur du statut de résident s'inscrit donc parfaitement en cohérence avec la politique globale mise en œuvre depuis mars 2014, et avec la volonté d'en amplifier les effets positifs en faveur des Bastiaises et des Bastiais et aurait vocation à s'appliquer dans le parc immobilier privé comme dans le logement social.

IV – Les objectifs poursuivis par le vote des communes en faveur du statut de résident

Le statut de résident est, en l'état du droit positif actuel, considéré comme illégal par le contrôle de légalité préfectoral, soutenu en son analyse par la jurisprudence des juridictions administratives.

A l'exception de la délibération de la commune d'Alzi, qui n'a pas été déférée par le contrôle de légalité, toutes les autres délibérations qui ont été prises par des Communes en faveur du statut de résident ont été déférées au juge administratif par le contrôle de légalité.

Le juge administratif a conclu de façon constante à l'annulation des délibérations contestées, principalement au motif suivant :

« Considérant qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution, : « (...) la loi détermine les principes fondamentaux (...) du régime de la propriété (...) ;

Considérant qu'en instaurant un régime d'accès à la propriété fondé sur une durée de résidence, le conseil municipal de Cuttoli-Corticchiato est intervenu dans une matière réservée au législateur sans disposer d'une quelconque habilitation pour le faire ;

Que c'est dès lors à bon droit que le préfet de la Corse-du-Sud soutient que le dit conseil municipal ne pouvait imposer des conditions de mise en œuvre du droit de propriété n'apparaissant dans aucun texte de loi ; qu'il suit de là que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du déféré, le préfet de la Corse-du-Sud est fondé à demander l'annulation pour excès de pouvoir de la délibération litigieuse » (arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille. N° 16MA03760 ; 3 décembre 2018) ;

Que la délibération qui est proposée au vote du Conseil municipal poursuit donc un double objectif :

- Exprimer aux communes ayant voté en faveur du statut de résident la solidarité de la ville de Bastia, deuxième commune de Corse en termes de population et cité ayant un rôle majeur dans l'histoire collective de la Corse, et participer à l'élargissement de cette solidarité ;
- Contribuer à l'évolution du droit constitutionnel et législatif, aux fins de permettre aux institutions de la Corse de mettre en œuvre un statut de résident ;

V – L'inclusion des Corses de la diaspora dans le périmètre d'application du statut de résident

Les Corses de la diaspora ne sauraient être exclus du statut de résident, qui vise à combattre les logiques spéculatives et à permettre aux citoyens ayant un lien fort et durable avec la Corse d'accéder à la propriété foncière et immobilière.

Cette intégration des Corses de la diaspora dans le périmètre du statut de résident a déjà été prévue, mutatis mutandis, par une délibération de l'Assemblée de Corse, la délibération n°21/058 validant le projet de tarif diaspora intégré aux délégations de service public aérien.

Il s'agissait dans ce cas de permettre à des personnes qui ne résident pas (ou plus) sur le territoire insulaire mais qui y ont des liens profonds et durables, notamment aux plans familial, culturel, patrimonial, ou économique d'accéder à un tarif équivalent ou similaire au tarif « résident ».

Il paraissait en effet juste et légitime que ces personnes puissent bénéficier comme les « résidents » d'un tarif préférentiel compte tenu de la similitude des situations.

Une analyse juridique approfondie sollicitée auprès du regretté Professeur Jean François Renucci avait permis de démontrer que le fait de prendre en considération les liens pouvant exister avec un territoire pour bénéficier d'une situation préférentielle n'est pas contraire aux grands principes du droit français et européen ?

Il convient par exemple de rappeler que le droit administratif français reconnaît la notion de centre des intérêts matériels et moraux (CIMM) sur le territoire d'origine au bénéfice de fonctionnaires mutés en métropole mais nés ou ayant une partie de leur famille ou de leurs intérêts dans le territoire ultra marin (loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 et surtout loi n° 2017-256 du 28 février 2017, article 85).

Il convient néanmoins de préciser que cette notion n'est, en l'état du droit, prévue que pour les seuls fonctionnaires dans le cadre de leur mutation ou de leurs congés bonifiés, et que l'application à la Corse de cette notion de CIMM exige une adaptation législative ou réglementaire.

Les critères retenus et validés par le juge administratif français et européen dans le cadre de la notion de CIMM peuvent néanmoins être transposés à d'autres matières.

L'Assemblée de Corse l'avait fait dans le domaine du droit des transports aériens en proposant dans sa délibération, non contestée par le contrôle de légalité, que soit instauré un tarif « diaspora », équivalent au tarif « résident », dont les bénéficiaires étaient identifiés à partir des critères suivants :

- 1. Naissance en Corse du demandeur ou de l'un de ses ascendants au premier ou au deuxième degré ;
- 2. Résidence permanente en Corse des ascendants au premier ou au deuxième degré du demandeur ou de l'un de ses enfants ou de l'un de ses frères et sœurs ;
- 3. Inhumation en Corse du conjoint, de l'un des ascendants au premier ou au deuxième degré du demandeur ou de l'un de ses enfants ou de l'un de ses frères et sœurs ;
- 4. Scolarité obligatoire effectuée en Corse par le demandeur, en tout ou partie (au moins l'équivalent d'un cycle, soit trois ans) ;
- 5. Possession en pleine propriété, nue-propriété, usufruit ou indivision d'un bien immobilier en Corse par le demandeur ».

La réunion d'au moins trois critères donnant automatiquement accès au bénéfice du tarif « Diaspora ».

Un dispositif similaire pourrait être discuté dans le cadre des travaux à venir dans le cadre du futur statut de résident, aux fins d'en étendre le bénéfice aux Corses de la diaspora.

En conséquence, il est proposé :

- De décider de mettre en œuvre sur son territoire le statut de résident tel que notamment défini par les délibérations et textes visés dans le présent rapport ;

- De proposer que les Corses de la diaspora bénéficient du dit statut de résident ;
- De verser au débat public les propositions permettant aux Corses de la diaspora de bénéficier du statut de résident selon des modalités et critères inspirés de la notion de Centre des intérêts matériels et moraux ;
- De demander une révision constitutionnelle permettant la mise œuvre du statut de résident tel que défini aux articles précédents de la présente délibération ;