Déposé le 08/10/2026 17H23.

AMENDEMENT SUBSTITUTIF AU RAPPORT N° 2
DEPOSE PAR JEAN-MARTIN MONDOLONI

Objet : partant du même constat de tension sur les marches foncier et immobilier, l'objet de cet amendement est de substituer au dispositif fondé sur la qualité personnelle de « résident » un mécanisme territorial, ciblé et opposable, attaché à l'usage des logements. Il est question de protéger les résidences principals et l'habitation permanente, sans instaurer un droit d'accès à la propriété fondé sur une catégorie de personnes qui ne passerait ni le cap constitutionnel ni celui européen.

I. Un constat partagé : une crise du logement qui appelle des réponses effectives

La commune est l'échelon de base de la démocratie. Elle est aussi la collectivité de proximité au sein de laquelle les élus et les citoyens affrontent les enjeux du quotidien. Les communes de Corse sont directement confrontées aux logiques de tension foncière et aux difficultés croissantes d'accès au logement principal.

Ces difficultés, anciennes et désormais documentées, imposent de sortir des seules proclamations. Les maires ont besoin de mécanismes opérationnels, juridiquement sûrs et immédiatement mobilisables, ils n'ont pas besoin de chimères politiques dont l'illégalité annoncée les exposerait à des déférés préfectoraux sans produire un seul logement supplémentaire.

Quelques données issues du rapport initial suffisent à mesurer l'ampleur du phénomène :

- Entre 2010 et 2023, les ventes de logements ont progressé de 3,1 % par an en moyenne, passant de 2 510 à 3 743, tandis que les prix médians ont augmenté plus vite que l'inflation : +2,1 % par an pour les appartements et +3,1 % pour les maisons.
- Depuis 2015, 87 % des permis ont été délivrés à moins de dix kilomètres de la mer ; les dix communes les plus chères au mètre carré sont toutes littorales.
- Entre 2011 et 2021, 1,85 logement a été créé pour chaque ménage supplémentaire, mais près de la moitié de la production neuve a alimenté le parc non permanent — résidences secondaires et meublés de tourisme.

- Le logement social ne représente que 10,3 % du parc, contre 17 % au niveau national, et les loyers pèsent particulièrement sur les jeunes et les ménages aux revenus intermédiaires.

Ces chiffres révèlent une crise réelle mais différenciée. Les communes littorales, les secteurs touristiques, les villes et les villages de l'intérieur ne subissent ni la même pression ni les mêmes dynamiques. Une règle uniforme appliquée à toute la Corse serait donc à la fois imprécise et potentiellement contre-productive. La réponse doit être territorialisée, proportionnée et évaluée.

II. Clarifier le choix : un statut de résidence, non un statut de resident:

La Déclaration politique solennelle du 23 février 2024 rappelle la demande de 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 » et indique que cette reconnaissance doit permettre la déclinaison de politiques spécifiques, notamment en matière de langue, de fiscalité anti-spéculative et de « statut de résident/résidence ».

> *« 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 [...] ».*
>
> *« 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. »*

La double formulation « résident/résidence » n'est pas anodine. Elle traduit précisément la difficulté constitutionnelle qui s'attache à un statut personnel du resident. En l'état du droit, une commune ne peut réserver l'accès à la propriété aux personnes justifiant d'une durée de résidence, car elle interviendrait dans une matière relevant de la loi et instituerait une différence de traitement portant sur l'exercice du droit de propriété. Les délibérations communales comparables ont d'ailleurs été annulées par le juge administratif.

Le statut de résidence change la logique : la règle ne s'attache plus à la personne qui achète, à son origine ou à son ancienneté sur l'île, mais au bien et à son usage. Toute personne peut acquérir, même dans les secteurs où la pression le justifie, le logement

concerné doit rester affecté à l'habitation permanente ou être occupé par une personne répondant à des critères objectifs liés à la résidence principale.

Ce choix n'affaiblit pas l'objectif politique de regulation mais lui donne une traduction plus solide. Il évite aussi l'effet de seuil d'une condition uniforme de cinq années, qui ne ferait que reporter la demande, susciter des stratégies de contournement et accroître la pression sur le marché locatif pendant le délai d'attente.

III. Bastia démontre que la régulation à droit constant produit déjà des effets:

Bastia est moins exposée que d'autres communes de Corse à la spéculation, au poids des résidences secondaires et à la captation du parc par les meublés de tourisme. Cette situation ne tient pas au hasard : elle s'explique aussi par l'existence de mesures de régulation prises à droit constant, progressivement renforcées et combinées à une politique de production de logements accessibles (PUP, regulation des meublés de tourisme, mesures d'encadrement au sein du PLU, etc...). S'y ajoutent le droit de préemption et les instruments anti-spéculatifs ou favorables à la résidence principale proposés par l'État, la Collectivité de Corse et l'Office foncier de la Corse. Ces outils demeurent perfectibles, mais ils ont une qualité essentielle : ils sont applicables. L'expérience bastiaise plaide donc pour leur généralisation, leur sécurisation et leur renforcement plutôt que pour l'affichage d'un statut personnel dont l'illégalité est connue.

IV. Une référence utile : protéger le logement, comme dans la province de Bolzano:

L'exemple de la province autonome de Bolzano montre qu'une régulation forte peut être conçue à l'intérieur du cadre européen lorsqu'elle est justifiée, proportionnée et attachée au logement. Le dispositif réserve au moins 60 % des nouveaux volumes résidentiels à l'habitation permanente, avec la possibilité d'aller jusqu'à 100 % dans les secteurs les plus tendus, notamment lorsque la part des résidences secondaires dépasse un seuil déterminé.

Pour occuper un logement soumis à cette contrainte, il faut soit avoir sa résidence administrative dans une commune de la province depuis au moins **cinq années consecutives**, soit travailler dans la province pendant toute la durée de l'occupation, et ne pas posséder, directement ou par l'intermédiaire de son ménage, un autre logement adapté aux besoins de la famille et facilement accessible depuis le lieu de travail.

La contrainte est inscrite au registre foncier et suit le bien lors des mutations successives. Un acquéreur extérieur au territoire peut acheter, mais il doit respecter l'affectation du logement ou le louer à une personne éligible. Des délais d'occupation, des contrôles municipaux et des sanctions assurent l'effectivité du dispositif. Il s'agit donc d'un conventionnement du logement, pas d'un statut personnel ni d'une préférence fondée sur l'origine.

Ce modèle cible les zones réellement tendues, concentrer l'obligation sur les constructions nouvelles et certains changements d'usage, inscrire durablement la servitude, contrôler l'occupation et réévaluer périodiquement son efficacité.

V. Une contre-proposition immédiatement utile aux communes:

Le statut de résidence proposé repose sur deux niveaux complémentaires.

À droit constant, les communes doivent être accompagnées pour utiliser pleinement les outils existants : secteurs réservés à la résidence principale dans les PLU, réglementation des changements d'usage et des meublés de tourisme, conventions de logements à prix maîtrisé, préemption, mobilisation du foncier public, action de l'Office foncier de la Corse et production de logements sociaux ou intermédiaires. L'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme permet déjà, sous conditions, de réserver dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs où les constructions nouvelles sont exclusivement destinées à la résidence principale.

Pour aller plus loin, une évolution législative doit permettre à la Collectivité de Corse et aux communes de définir un conventionnement territorial renforcé, inspiré de Bolzano : pourcentage minimal de constructions nouvelles affectées à l'habitation permanente, modulation jusqu'à 100 % dans les zones les plus tendues, inscription de l'obligation dans les actes et au fichier immobilier, contrôle effectif, sanctions et évaluation régulière.

Enfin, le statut de résidence ne ferme la propriété à personne, c'est en ce sens qu'il est conforme aux principes de l'Union européenne. Les Corses de la diaspora, comme toute autre personne, peuvent acquérir un bien soumis au dispositive, ils doivent simplement en respecter l'affectation. La préoccupation légitime exprimée à leur égard est donc préservée sans créer une catégorie personnelle dérogatoire fondée sur le centre des intérêts matériels et moraux, notion conçue pour d'autres objets juridiques.

PROJET DE DÉLIBÉRATION SUBSTITUTIF

Le Conseil municipal de Bastia, après en avoir délibéré,

Article 1. – PREND ACTE de l'importance de la crise foncière et immobilière en Corse, ainsi que de ses conséquences sur l'accès au logement principal, le maintien des jeunes ménages et la vitalité des communes rurales.

Article 2. – EXPRIME sa solidarité avec les communes qui se mobilisent pour endiguer ce phénomène, tout en rappelant que les maires ont besoin de mécanismes opérationnels, juridiquement sécurisés et assortis de moyens.

Article 3. – CONSTATE qu'en l'état du droit positif ou même en cas d'octroi d'un statut d'autonomie dote d'un pouvoir législatif de type calédonien, un statut personnel conditionnant l'accès à la propriété à une durée de résidence ne peut être instauré et s'avère incomptabile avec les principes européens ;

Article 4. – AFFIRME en conséquence son soutien à un statut de résidence attaché au bien et à son usage, destiné à préserver l'habitation permanente et les résidences principales, sans distinction fondée sur l'origine ou l'identité de l'acquéreur ;

Article 5. – DEMANDE que ce statut puisse être territorialisé et modulé selon des critères objectifs de tension immobilière, en ciblant prioritairement les constructions nouvelles, certains changements de destination ou d'usage et les secteurs où le parc non permanent atteint un niveau excessif ;

Article 6. – DEMANDE à l'État, au législateur et à la Collectivité de Corse de sécuriser les mécanismes nécessaires : obligations d'affectation à la résidence principale, inscription de la contrainte dans les actes et au fichier immobilier, contrôle de l'occupation, sanctions proportionnées, révision périodique et évaluation de l'efficacité ;

Article 7. – DEMANDE à la Collectivité de Corse de mettre à la disposition des communes, en particulier des plus petites, une ingénierie juridique, foncière et financière ainsi que des règlements-types permettant l'usage effectif des outils existants ;

Article 9. – PRECISE que toute personne, y compris les Corses établis hors de l'île, pourra acquérir un logement soumis au statut de résidence dès lors que l'affectation attachée au bien est respectée ;