

N° 2021/O2/032

**MOTION
AVEC DEMANDE D'EXAMEN PRIORITAIRE**

DEPOSEE PAR : M. Jean-Félix ACQUAVIVA AU NOM DU GROUPE "FÀ POPULU INSEME"

OBJET : LUTTE CONTRE LES SPECULATIONS IMMOBILIERE ET FONCIERE.

VU la délibération N°14/042 AC portant sur la protection du patrimoine foncier adoptée par l'Assemblée de Corse lors de la séance du 24 avril 2014,

VU la délibération N°15/235 AC portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adoptée par l'Assemblée de Corse lors de la séance du 2 octobre 2015,

VU la proposition de loi n°4034, adoptée en Commission des Lois le 8 avril 2021, consacrant une "évolution statutaire de la Collectivité de Corse afin de lutter contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île",

VU le rapport N°2021/01/086 de Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse au sujet de la Proposition de loi précitée, pour lequel l'Assemblée de Corse a donné un avis favorable lors de la séance du 26 mars 2021,

CONSIDERANT le parc de logement actuel en Corse composé de 59,50 % de résidences principales, 37,40 % de résidences secondaires et 3,20 % de logements vacants et surtout son évolution lors des 20 dernières années avec une croissance de 54 % de résidences secondaires en plus, pour 40% de résidences principales de plus sur la même période,

CONSIDERANT que certaines communes en Corse, comptent aujourd'hui, dans leur parc de logement, plus de 70 % de résidences secondaires,

CONSIDERANT la pression foncière importante en Corse avec une augmentation de près de 120% des permis de construire en 20 ans dont une très forte augmentation des permis de construire pour les logements collectifs par rapport aux logements individuels, + 210% contre + 67 %,

CONSIDERANT les prix de l'immobilier dans les communes, où le taux de résidence secondaires dépasse les 50 %, se situant régulièrement entre 20 000 € / m² et 50 000 € / m², pouvant atteindre jusqu'à 100 000 € / m²,

CONSIDERANT l'évolution du taux de croissance du prix du foncier bâti en Corse qui est de 138% en 10 ans contre 68% pour la moyenne française (source rapport n°2019/E3/241 « rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers de Corse » présenté lors de la session extraordinaire des 25 et 26 juillet 2019),

CONSIDERANT que la rentabilité excessive des investissements liés à la promotion des résidences secondaires, créée par une demande extérieure continue et croissante de même que par des défiscalisations importantes, contraint toujours plus la disponibilité foncière pour l'accession à la propriété, le logement social, les activités économiques, commerciales, touristiques, agricoles professionnelles et pérennes,

CONSIDERANT que le nombre de logements sociaux en Corse, 393 / 100 000 habitants en Corse du Sud et 454 / 100 000 habitants en Haute Corse, est très nettement inférieur la moyenne nationale qui est de 760 / 100 000 habitants,

CONSIDERANT que le revenu moyen des ménages en Corse est de 2 059 €/mois contre 2 318 €/mois pour la moyenne française,

CONSIDERANT que l'augmentation exponentielle des prix du foncier bâti et non bâti issue du phénomène de la "résidentialisation" impacte aussi fortement d'ores et déjà à la hausse la fiscalité sur les successions,

CONSIDERANT qu'il est donc aujourd'hui, très difficile, pour une famille Corse moyenne d'accéder à la propriété et qu'il sera également très difficile pour les Corses de conserver leur patrimoine à la fin du régime transitoire en matière de succession eu égard à l'augmentation proportionnelle de l'impôt sur les successions,

CONSIDERANT que dans la situation géographique d'île-montagne de la Corse avec le corollaire naturel de rareté foncière qui en découle, la concurrence entre les différentes destinations économiques et sociales du foncier est inégale et qu'il en résulte un déséquilibre sociétal profond et une incapacité structurelle à maîtriser une stratégie de développement durable par manque de moyens de régulation adaptés,

CONSIDERANT la concurrence agressive et déloyale à laquelle est confronté le secteur des entreprises d'hébergements professionnels et marchands insulaires, issue de la location saisonnière de résidences secondaires,

CONSIDERANT que des moyens institutionnels, juridiques et financiers adaptés doivent être dévolus à la Corse, notamment au travers de la Collectivité de Corse, institution garante des intérêts matériels et moraux du Peuple Corse, afin de contrecarrer ce phénomène de spéculation foncière et immobilière, destructeur économiquement, socialement, moralement et culturellement pour l'île,

CONSIDERANT l'urgence à agir face à cette situation de dépossession foncière qui s'accélère et qui devient virale à l'échelle de nombreux territoires de l'île ;

L'ASSEMBLEE DE CORSE

REAFFIRME solennellement le lien indéfectible, viscéral et multiséculaire entre le Peuple Corse, communauté de culture et de destin composé de corses d'origine et de corses d'adoption, et sa terre.

REAFFIRME la nécessité d'aboutir à la consécration d'un statut de résident garantissant un droit d'accès prioritaire au foncier pour les insulaires incluant la question des corses de la diaspora, au travers d'une réforme constitutionnelle adaptée.

REAFFIRME la nécessité d'aboutir, au travers de la même réforme constitutionnelle, à un transfert de compétences clair à la Collectivité de Corse en termes de fiscalité, en particulier, de fiscalité successorale afin de permettre d'éviter la spoliation par l'impôt et d'impulser une politique fiscale vertueuse, adaptée aux spécificités de l'île et de son intérieur, relançant l'investissement dans les logements aujourd'hui indivis et délabrés des territoires (Cf. rapport Spadoni datant du mois de juillet 2020 et dont les propositions ont été remises au Président du Conseil exécutif de Corse le 6 août 2020).

REAFFIRME la nécessité, d'ici la prochaine réforme constitutionnelle, au vu de l'urgence de la situation, d'agir immédiatement sur le plan législatif et d'aboutir à l'adoption des mesures prévues par la proposition de loi n°4034, adoptée en Commission des Lois, consacrant une "évolution statutaire de la Collectivité de Corse afin de lutter contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île", basée sur l'avènement d'un droit de préemption élargie et renforcée pour la collectivité de Corse, la création d'une taxe sur les résidences secondaires et les plus-values immobilières, un renforcement des prérogatives du PADDUC par la création de Zones communales d'Equilibre Territorial, en permettant d'exclure de ces dispositifs sur critères sociaux, démographiques et géographiques, les "maisons patrimoniales" des corses.

REAFFIRME la nécessaire complémentarité d'actions entre les communes, intercommunalités, la SAFER, la Collectivité de Corse, son office foncier, chacune des collectivités et entités dans le cadre de ses compétences, pour lutter contre la spéculation immobilière au travers d'une stratégie concertée incluant les acteurs agricoles, économiques et sociaux (notamment les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et de métiers) en vue de définir une politique foncière offensive garantissant aux corses la maîtrise de leur terre au service d'un développement durable et équilibré pour l'île alliant protection et développement, centré sur l'annualisation et la professionnalisation de l'activité touristique et le renforcement d'une économie de production.

DEMANDE solennellement à l'Etat compte tenu de l'urgence de la situation :

- d'afficher sa volonté d'engager une réforme constitutionnelle et le calendrier prévisionnel afférent sur ces sujets, sans préjudice des autres points liés à l'avènement d'un statut d'Autonomie de plein droit et de plein exercice pour la Corse,

- d'intégrer les mesures prévues par le texte de la proposition de loi n°4034 précitée dans le cadre du projet de Loi 3DS lié au nouvel acte de décentralisation et dans le projet de loi de finances 2022 comme premiers signes tangibles d'une volonté d'avancer rapidement afin de commencer à doter la Corse de moyens juridiques et financiers suffisants pour lutter efficacement contre le phénomène de spéculation.

- de réaliser un diagnostic concerté et contradictoire avec la Collectivité de Corse pour encadrer et réformer l'ensemble des dispositifs fiscaux qui sont potentiellement détournés de leur objet initial pour nourrir la réalisation de promotion de résidences secondaires et la spéculation immobilière (crédit d'impôt, dispositif Pinel...).

- De manière globale, d'engager un véritable dialogue politique sur la question foncière comme sur d'autres thèmes centraux liés à la "question corse" pour envisager l'ensemble des outils nécessaires, non seulement à la lutte contre la spéculation, mais aussi à la mobilisation foncière et aux financements de projets d'accession à la propriété, de logements sociaux, et d'accompagnement en termes d'ingénierie pour permettre la réalisation effective de SCOT et de PLU.

MANDATE le Président du Conseil exécutif de Corse pour mener ces discussions avec le Gouvernement, en étroite concertation avec l'ensemble des groupes de l'Assemblée de Corse, les parlementaires de l'île, et les forces vives de la société insulaire.