

SECONDA SESSIONE URDINARIA DI U 2022
RIUNIONE DI I 24 E 25 NOVEMBRE DI 2022

2EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2022
REUNION DES 24 ET 25 NOVEMBRE 2022

2022 / O2/070

**REPONSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF A LA
QUESTION DEPOSEE PAR MADAME ANNE-MARIE PIERI AU NOM DU
GROUPE UN SOFFIU NOVU**

Objet : Encadrement des dispositifs de primo-accession

Merci pour votre question/proposition,

Sur le principe bien sûr, mais je ne suis pas d'accord avec vous sur le fait que la proposition d'un statut de résident soit irréaliste ou contreproductive. Je pense qu'il faut continuer à la porter, cela passe par une révision constitutionnelle, à supposer que les conditions politiques soient créées pour avancer sur ce statut. Nous savons aussi que, vu l'intensité de la spéculation immobilière et des phénomènes de dépossessions qui sont désormais objectivés, le temps que l'on ait, éventuellement, un statut de résident, il risquerait de ne plus rien garantir ou empêcher.

Dans un souci de pragmatisme, il est évident que, pour ce qui nous concerne, sans renoncer en rien à continuer à porter avec force et opiniâtreté la revendication d'un statut de résident, revendication avec dimension constitutionnelle avec tout ce que cela implique d'aléatoire et d'incertain, il est évident que nous devons nous mobiliser à droit constitutionnel constant, croiser toutes les mesures et tous les dispositifs qui permettront de freiner, et si possible d'empêcher la spéculation immobilière.

Nous n'allons pas énumérer tous les dispositifs aujourd'hui, mais je pense qu'ils sont nombreux, certains sont à améliorer, d'autres à créer, et je pense qu'il faut que l'on essaye de créer le consensus le plus large possible autour de ces mesures-là, car nous avons tous conscience que la

situation actuelle est génératrice d'une violence économique, sociale, culturelle extrême et qu'il faut donc en sortir.

Ceci étant dit, plusieurs leviers d'intervention peuvent être actionnés:

- Le bail réel solidaire, oui vous l'aviez porté, notamment en insistant sur le caractère efficace de cette mesure ; l'OPH s'est positionné pour avoir l'agrément en tant que bailleur solidaire et pouvoir porter des opérations de ce type et nous allons bien sûr essayer de l'obtenir le plus vite possible et de le faire. De la même façon, la CdC a été sollicitée par certaines communes pour entrer dans le Conseil d'administration des structures qui portent le bail réel solidaire, et nous allons le faire.
- Au niveau du cahier des charges pour les dispositifs de la CdC, nous sommes preneurs de vos suggestions pour les améliorer et les sécuriser, et le regard de la professionnelle du droit que vous êtes à cet égard, est précieux ; même chose pour l'Office foncier, il faudrait que l'on tienne une réunion avant Noël, pour discuter ensemble, y compris avec les maires, c'est bien qu'ils soient là, et nous le ferons aussi souvent que possible.
- A droit constitutionnel constant, il ne vous a pas échappé que les parlementaires de la Corse, notamment les députés nationalistes, mais pas seulement, ont porté des revendications d'amélioration de la fiscalité pour qu'elle devienne plus dissuasive notamment par rapport aux opérations de spéculation.

Je pense que nous avons besoin de la convergence de toutes nos forces politiques et je regrette publiquement, sans vouloir faire de polémique, que le Sénateur Panunzi, c'est son choix et je le respecte, ait choisi d'affaiblir une démarche qui allait passer, alors qu'elle avait été votée à l'Assemblée Nationale, qu'elle pouvait passer au Sénat, d'autant que le groupe « les Républicains » y était globalement favorable. Par une manœuvre en séance, le Sénateur Panunzi a déconstruit le vote unanime de son groupe. L'amendement porté par le Député Acquaviva pour renforcer la fiscalisation des opérations spéculatives et pour renforcer la fiscalité globale de lutte contre la spéculation qui avait été voté à l'Assemblée Nationale, n'est pas passé au Sénat à deux voix près, alors que nous avons fait preuve de pragmatisme dans la mesure où il nous a été fait remarquer par l'Assemblée Nationale, par le Gouvernement, qui sur le principe avait appuyé la mesure, la cantonner à la Corse risquait de la rendre inconstitutionnelle. Le Sénateur Parigi a élargi de son côté le dispositif en proposant qu'il soit applicable à l'ensemble des zones tendues de France ; il avait le soutien de l'ensemble des sénateurs concernés par le champ d'application élargi ; mais malheureusement nous avons perdu pour deux voix.

En conséquence de cela, comme nous allons être dans le cadre de l'application de l'article 49.3, il risque d'avoir un problème d'intégration du dispositif dans la loi, donc je le regrette. Le Sénateur Panunzi a certainement ses raisons, mais je pense que nous avons manqué là une occasion significative.

Je termine, je crois qu'il faut renforcer la fiscalité, pour qu'elle soit dissuasive, je reprends l'exemple que j'avais pris et développé devant le congrès des maires de Corse du Sud. Tous les mois me parviennent des déclarations d'intention d'aliéner sur des espaces naturels sensibles où je n'exerce pas le droit de préemption parce que nous n'avons pas les moyens financiers de le faire. Il y a des opérations y compris sur des biens immobiliers, par exemple des biens immobiliers inachevés qui sont vendus à des prix considérables de plusieurs millions d'euros.

La fiscalité actuelle fait que, sur une opération de 5.000.000 d'euros, la commune a perçu 70.000 euros et la CdC 280.000 euros ! Moi je pense que l'on ne peut pas rester comme ça : si l'on renforce la

fiscalité, elle doit être dissuasive, et si quelqu'un veut vendre, il faut qu'il y ait un prélèvement au bénéfice des collectivités y compris de la commune. Et on revient sur le problème ; un moment donné nous allons être obligés de caper les dispositifs, nous sommes sollicités, on ne peut plus suivre budgétairement. Lorsqu'on a des demandes des écoles, à concurrence de 10 ou 15 M d'euros ; si vous avez une fiscalité de ce type-là, la commune va avoir les moyens de porter une large part d'autofinancement, ce qu'elle ne peut pas faire aujourd'hui.

Je termine, je suis d'accord, nous mettons en place le groupe de travail, pour renforcer les dispositifs actuels de la CDC, que ce soit dans le cadre de la discussion avec Paris, si elle reprend dans de bonnes conditions, ou que ce soit dans le cadre politique normal, nous avons besoin d'affiner nos positions, de les muscler au plan technique et si possible de les porter ensemble.

Le Conseil exécutif se tient à la disposition de l'Assemblée et notamment de sa commission législative et réglementaire pour examiner toutes les façons d'améliorer et de renforcer nos propositions en la matière.

Je vous remercie.