

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2021

REUNION DES 25 ET 26 MARS 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**PRUPOSTA DI LEGE IN QUANTU À L'EVULUZIONE
STATUTARIA DI A CULLETTIVITÀ DI CORSICA IN U
QUATRU DI A LOTTA CONTR'À E SPECULAZIONE
FUNDIARIE E IMMUBILIARE IN L'ISULA**

**PROPOSITION DE LOI RELATIVE A L'EVOLUTION
STATUTAIRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE DANS LE
CADRE DE LA LUTTE CONTRE LES SPECULATIONS
FONCIERE ET IMMOBILIERE DANS L'ILE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission des Compétences Législatives et Réglementaires
Commission pour l'Evolution Statutaire de la Corse
Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Une proposition de loi N° 3928 intitulée : « *Proposition de loi relative à l'évolution statutaire de la Collectivité de Corse dans le cadre de la lutte contre les spéculations foncière et immobilière dans l'île* », a été déposée le 23 février 2021 à l'Assemblée nationale par M. Jean-Félix ACQUAVIVA et cosignée par Mmes et MM. Michel CASTELLANI, Paul-André COLOMBANI, Paul MOLAC, Bertrand PLANCHER, Sylvain BRIAL, Jeanine DUBIE, Frédérique DUMAS, François-Michel LAMBERT, Jean LASSALLE, Benoit SIMIAN, Moetai BROTHERTON, François PUPPONI et Gabriel SERVILLE (ci-après « *les Députés* »).

Cette proposition de loi (« *la PPL* », jointe en Annexe I) devrait être examinée par la Commission des lois de l'Assemblée nationale fin mars et examinée en séance publique à l'Assemblée nationale le 8 avril 2021, dans le cadre de la journée réservée au groupe politique « *Libertés et territoires* ».

En application de l'article L. 4422-16 V du Code général des collectivités territoriales (« CGCT »), les députés ont consulté l'Assemblée de Corse pour avis, le 1^{er} mars 2021.

En application de l'article L. 4422-25 du CGCT, le Président du Conseil exécutif de Corse (« *PCE* ») prépare et exécute les délibérations de l'Assemblée de Corse.

Le présent rapport vise à présenter la PPL dont il s'agit à l'Assemblée de Corse, aux fins que celle-ci rende son avis sur celle-ci par délibération.

INTRODUCTION

La PPL s'articule autour de deux thématiques :

- l'une concerne la question foncière, et plus spécifiquement la lutte contre la spéculation foncière et le renchérissement des prix immobiliers qui touche la Corse ceci, à travers notamment des mesures fiscales ;
- l'autre concernant l'évolution et le renforcement des pouvoirs normatifs de la Collectivité de Corse et plus particulièrement la possibilité d'introduire un pouvoir d'adaptation des normes et d'expérimentation :

I : La lutte contre l'inflation foncière :

L'analyse des députés ayant cosigné la proposition de loi s'appuie notamment :

- d'une part, sur les travaux antérieurs du professeur Guy Carcassonne et de la professeure Wanda Mastor, en ce qui concerne les arguments juridiques, politiques

et historiques au soutien de la consécration d'un statut spécifique de la Corse, doté d'une véritable autonomie normative ;

- d'autre part, sur diverses données économiques concernant le renchérissement des prix de l'immobilier, dont la plus récente est un rapport de l'Insee en date d'octobre 2020, en ce qui concerne l'analyse du phénomène de sur représentation des résidences secondaires en Corse par rapport à la moyenne française, soit 28,8% soit trois fois plus que la moyenne de France de province (ensemble des régions métropolitaines moins la région Île-de-France)

Il convient également de rappeler que l'Assemblée de Corse a pris acte le 26 juillet 2019 d'un rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers de Corse.

Celui-ci met notamment en évidence que, si d'un côté le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a augmenté en moyenne de 68 % entre 2006 et 2017 en France métropolitaine, de 46 € le m² à 82 € le m², durant la même période en Corse, les prix sont passés de 34 € à 81 €/m² soit une augmentation de 138 %.

On constate que le coût du foncier a augmenté en moyenne deux fois plus vite que le coût du logement sur le continent (68 % contre 34 %) et quatre fois plus vite sur l'île (138 % contre 36 %).

La proximité du littoral rend l'accessibilité à la propriété bâtie plus difficile pour les jeunes ménages, certains territoires sont considérés « *non accessibles* » : Pays ajaccien, Pays de Balagne, Extrême-Sud, Pays bastiais... Cette situation est constitutive d'une injustice profonde : il convient de croiser les efforts et les dispositifs pour y mettre un terme. S'intégrant dans cette mobilisation d'ensemble, la PPL propose d'instaurer, dans le cadre de l'expérimentation législative prévue par l'article 37-1 de la Constitution, un droit de préemption exercé par le Président du Conseil exécutif de Corse sur toute cession de biens immobiliers ou droits sociaux afférents (parts de Société Civile Immobilière par exemple) entre vifs, si le montant de la transaction excède 350 000 euros et si les communes, ou les établissements publics de coopération intercommunale (« EPCI »), par délégation, n'ont pas précédemment exercé ce droit..

De plus, la PPL envisage de renforcer les pouvoirs de planification de la Collectivité de Corse en matière d'urbanisme en prévoyant que le PADDUC détermine des critères visant à identifier des « *zones communales d'équilibre territorial et social* ».

Enfin, la PPL instaure, pour financer ces mesures, un pouvoir fiscal au bénéfice de la Collectivité, défini en ces termes :

« *Après l'article 1407 ter du Code général des impôts, il est inséré un article 1407 quater ainsi rédigé :*

« *Article 1407 quater. - La Collectivité de Corse peut, par une délibération, instaurer une taxe annuelle sur les locaux affectés à l'habitation situés en Corse lorsqu'ils ne sont pas affectés à la résidence principale, à l'exception des immeubles ou droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté antérieurement à son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié qu'à la condition que les attestations notariées visées au 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière relatives à ces biens soient publiées dans les vingt-quatre mois du décès.*

« Cette taxe sur les résidences secondaires prend la forme d'un pourcentage sur la valeur vénale réelle du bien, dans la limite de 1 %, à laquelle il aurait pu être vendu au 1er janvier de l'année de son recouvrement, lorsque celle-ci dépasse les 350 000 €. « Sont soumises à cette taxe les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France ainsi que celles n'ayant pas leur domicile fiscal en France. Celle-ci est reversée à la Collectivité de Corse. « Le taux, les modalités de recouvrement et les exonérations sur critères sociaux sont déterminés par la délibération de l'Assemblée de Corse. Une modulation du pourcentage mentionné au premier alinéa peut être mise en œuvre à partir des critères suivants établis au niveau communal : l'évolution du prix du foncier et de son taux de croissance, les bases locatives, la densité démographique, le taux de résidences secondaires de la commune et la nature de l'acquisition du bien constituant la résidence secondaire. »

Afin de créer une nouvelle ressource pour la Collectivité de Corse dans le but de lui permettre le meilleur exercice possible de son nouveau droit de préemption ou de favoriser la création de logements sociaux notamment, l'article 2 vise à instaurer une taxe sur les résidences secondaires de haute valeur, notamment les « villas de luxe », à l'exception des biens indivis et, de manière générale, des maisons familiales. Dans le but de limiter le champ de cette taxe, les députés ont instauré une limite à 1 % de la valeur vénale de ces résidences secondaires dépassant les 350 000 euros.

L'objectif premier est bien de s'attaquer à la spéculation immobilière qui voit certaines villas du littoral de notre île se vendre à des prix pouvant atteindre 10 millions d'euros, voire plus. En outre, l'Assemblée de Corse pourra prévoir des exonérations et différents taux en fonction des revenus du propriétaire, de la densité démographique et de différents critères objectifs.

Comme le prévoit l'article 37-1 de la Constitution, il s'agit ici de répondre par la loi de façon différente à des situations différentes, sans pour autant déroger au principe d'égalité, admis par la jurisprudence constitutionnelle.

En l'espèce, dans le domaine de l'accès au logement que traite cette PPL, on assiste en Corse à une rupture d'égalité forte entre les populations résidentes et les populations touristiques intermittentes, souvent très aisées. Ce texte entend ainsi instaurer un système de régulation afin de contrecarrer les inégalités sociales et territoriales sur l'île.

II : Effectivité du pouvoir de proposition d'adaptation des normes de l'article L. 4422-16 I et III du CGCT :

L'exposé des motifs de la PPL rappelle les étapes du statut particulier de la Collectivité de Corse, et les nombreuses occasions manquées de faire évoluer de façon significative le statut de la Corse aux plans institutionnel, juridique et politique.

Nous en présenterons succinctement les grandes lignes ci-dessous.

Reprenant les conclusions des rapports Carcassonne et Mastor qui considéraient tous deux que les dispositions de cet article, telles qu'encadrées strictement par la jurisprudence constitutionnelle et l'attitude du pouvoir central, n'étaient pas effectives et avaient *in fine* une valeur symbolique, ou purement formelle, la PPL met en

exergue la problématique démocratique que pose l'absence de réponse aux propositions d'adaptation des normes par l'Assemblée de Corse concernant les dispositions normatives ayant pour objet la Corse, prévue par l'article L. 4422-16 du CGCT.

Le PPL reprend en ce sens en substance les dispositions de la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse dans sa version initiale ; dispositions censurées par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2001-454 du 17 janvier 2002.

III : Conclusion

Je vous propose :

1/ D'émettre un avis favorable à la proposition de loi déposée par les Députés du fait de la gravité de la crise immobilière, soulignée par l'exposé des motifs de la PPL.

2/ De rappeler la nécessité d'une modification de la Constitution pour y inscrire le statut d'autonomie de plein droit et de plein exercice de la Corse.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Annexe 1 PPL

Jointe