



**DELIBERATION N° 21/070 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
DONNANT UN AVIS FAVORABLE SUR LA 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**

**CHÌ DÀ UN AVVISU FAVUREVULE À A 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**

SEANCE DU 26 MARS 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt six mars, l'Assemblée de Corse, convoquée le 12 mars 2021, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Valérie BOZZI, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Marcel CESARI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Michel GIRASCHI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Xavier LACOMBE, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGIO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI,

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Guy ARMANET à M. Marcel CESARI
M. Pascal CARLOTTI à M. Paul MINICONI
M. Jean-François CASALTA à M. Joseph PUCCI
M. François-Xavier CECCOLI à Mme Valérie BOZZI
Mme Catherine COGNETTI-TURCHINI à Mme Marie-Hélène PADOVANI
M. Jean-Louis DELPOUX à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Santa DUVAL à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Fabienne GIOVANNINI à Mme Nadine NIVAGGIONI
M. Francis GIUDICI à Mme Marie-Anne PIERI
M. Pierre-Jean LUCIANI à Mme Valérie BOZZI

M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Christelle COMBETTE
M. François ORLANDI à M. Antoine POLI
M. Pierre POLI à M. Paul MINICONI
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à M. Pierre-José FILIPPETTI
Mme Catherine RIERA à Mme Marie-Hélène PADOVANI
M. Camille de ROCCA SERRA à M. Xavier LACOMBE
M. Jean-Guy TALAMONI à M. Petr'Antone TOMASI
Mme Julia TIBERI à M. Joseph PUCCI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à D. 4425-53,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,
- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** la délibération n° 20/096 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juillet 2020 portant prorogation du cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse prévu par la délibération n° 20/065 AC du 24 avril 2020,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse, amendé,
- VU** l'avis n° 2021-09 du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse, en date du 23 mars 2021,
- SUR** rapport conjoint de la Commission des Compétences Législatives et Réglementaires et de la Commission pour l'Evolution statutaire de la Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A la majorité,

Ont voté POUR (43) : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Marcel CESARI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre-José FILIPPUTTI, Laura FURIOLI, Jean-Charles GIABICONI, Fabienne GIOVANNINI, Michel GIRASCHI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Julien PAOLINI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGIO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Jean-Guy TALAMONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

Ont voté CONTRE (10) : Mmes et MM.

Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Jean-Martin MONDOLONI, Santa DUVAL, Francis GIUDICI, Xavier LACOMBE, Marie-Thérèse MARIOTTI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Camille de ROCCA SERRA

N'ont pas pris part au vote (10): Mmes et MM.

Valérie BOZZI, François-Xavier CECCOLI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Pierre GHIONGA, Pierre-Jean LUCIANI, François ORLANDI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Antoine POLI, Catherine RIERA

ARTICLE PREMIER :

EMET UN AVIS FAVORABLE à la proposition de loi ci-annexée 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* » qui sera présentée le 8 avril prochain à l'Assemblée nationale, et déposée du fait de la gravité de la crise immobilière, soulignée par l'exposé des motifs de la PPL.

ARTICLE 2 :

DEMANDE aux députés de bien vouloir prendre en compte les propositions émises par la Collectivité de Corse et formulées dans le III du rapport du Président du Conseil Exécutif relatif à ladite proposition de loi.

ARTICLE 3 :

REAFFIRME 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.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 26 mars 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Jean-Guy TALAMONI

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 du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement
Commission pour l'Evolution Statutaire de la Corse

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 BROTHERRSON, 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 : Propositions de la Collectivité de Corse

La Collectivité de Corse propose aux députés co-signataires de la Proposition de loi N° 3928, de prendre en compte les précisions suivantes :

- Au paragraphe 1 de l'Article 1 de ladite proposition de loi, il serait nécessaire de remplacer « d'un montant au-dessus ou égal à 350 000 € » par « une transaction dont le seuil de valeur et le zonage géographique sont fixés annuellement par l'Assemblée de Corse sur proposition du Président du Conseil exécutif de Corse, après consultation des communes et intercommunalités » ;
- Au paragraphe 2 de ce même article, il est proposé de réduire « le délai de 4 mois » à un délai de 2 mois ;
- La proposition de loi exclut de l'application du droit de préemption, les donations en ligne directe ou collatérale jusqu'au 4^{ème} degré.
Il apparaît opportun de prévoir que seront exclues de ce dispositif, les donations destinées à régler les successions de manière anticipée, lesquelles contribuent à la résorption des situations d'indivision et à la transmission apaisée des patrimoines familiaux. C'est ainsi que seront privilégiées les donations en ligne directe ou collatérale jusqu'au 3^{ème} degré.
- Au paragraphe 2 de l'Article 2 de la proposition de loi précitée, il semble nécessaire d'ajouter aux « personnes physiques » les « personnes morales » ;
- Au même paragraphe 2 de cet Article 2, après « celles-ci dépassent », il est proposé de remplacer « 350 000 € » par « le seuil de valeur et le zonage géographique fixés annuellement par l'Assemblée de Corse sur proposition du Président du Conseil exécutif de Corse ».

Il convient également d'apporter les précisions suivantes :

- a/ L'intégration au dispositif du concept de Centre des intérêts matériels et moraux (CIMM) comme critère de définition de l'assiette et/ou des exonérations relative à cette taxation. L'objectif demeurant de circonscrire la taxation aux résidences secondaires spéculatives sans frapper les résidences patrimoniales qui ne sont pas habitées à titre principal, mais ne relèvent aucunement de la lutte contre le phénomène spéculatif.
- La notion de CIMM évoquée à l'exposé des motifs de la PPL est connue

depuis fort longtemps, en France, de la jurisprudence administrative. La loi EROM de 2017 sur l'égalité outre-mer a permis de lui donner une base légale. En outre, une PPL déposée devant l'Assemblée Nationale le 2 juillet 2019 entend « clarifier les critères caractérisant les CIMM des fonctionnaires originaires des outre-mer ».

- En Corse, sur une proposition initiale de Jean-Guy Talamoni, alors Président du groupe Corsica Libera, l'Assemblée de Corse a introduit, dans sa délibération du 24 avril 2014 portant sur la protection du patrimoine foncier, la notion de CIMM comme l'un des critères ouvrant droit au « statut de résident ». La reconnaissance d'une base législative au concept de CIMM pour la Corse revêt une importance majeure tant au soutien de l'objectif poursuivi par ce projet de taxation que pour clarifier le régime juridique applicable aux Corses entretenant un lien historique, culturel, familial et économique avec l'île dans le cadre de la mise en œuvre d'autres politiques publiques (accès au foncier, tarif spécifique dans les transports, règles d'affectation et de mutation en Corse).
- b/ L'ajout d'une faculté pour l'Assemblée de Corse de déterminer par délibération, non seulement les « exonérations sur critères sociaux » mais également sur « critères géographiques », tant dans certaines communes les disparités de situation peuvent être notables à l'échelle infracommunale entre une partie littoral touchée par des phénomènes de balnéarisation et de spéculation et une partie montagnaise souffrant des mêmes maux que l'ensemble des zones de l'intérieur et de la montagne corse. En conséquence, l'introduction de ce critère complémentaire participe à la poursuite de l'objectif poursuivi par la loi, à savoir la taxation des seules résidences relevant d'une logique spéculative.

Au Titre 2 : Dispositions relatives à l'évolution statutaire : Apporter les précisions suivantes :

Dans l'attente d'une évolution du statut de la Corse conforme à l'objectif d'obtention d'une autonomie de plein droit et de plein exercice, un certain nombre d'améliorations et de consolidations du statut actuel méritent d'être menées à droit constitutionnel constant, à l'instar des dispositifs proposés par la PPL en matière d'effectivité du pouvoir d'adaptation des normes.

En ce sens, sur le versant de la mise en œuvre des normes et politiques publiques de la Collectivité, la survivance de doublons entre l'administration territoriale et l'administration déconcentrée d'Etat dans le domaine des compétences transférées à la CdC ne relève d'aucune pertinence, elle est par ailleurs préjudiciable à la simplification de l'action publique et contraire à l'idée d'autonomie, voire même d'une simple décentralisation. La création de la Collectivité de Corse n'a pas permis d'y remédier alors que les ordonnances de 2017 prévoyaient expressément un objectif de simplification en la matière. De surcroît, l'exemple récent de la réforme des ex DIRECTTE dénote plutôt une volonté de l'Etat de maintenir cette dualité (cf. avis de l'Assemblée de Corse du 27 novembre 2020). Il semble donc opportun de pouvoir corriger cette situation à l'occasion d'un véhicule législatif consacré à la Corse.

IV : 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

COLLECTIVITE DE CORSE

ASSEMBLEE DE CORSE

1^{ERE} SESSION ORDINAIRE DE 2021

25 ET 26 MARS

**COMMISSION POUR L'EVOLUTION STATUTAIRE DE LA CORSE
COMMISSION DES COMPETENCES LEGISLATIVES
ET REGLEMENTAIRES**

**PROPOSITION DE LOI RELATIVE A L'EVOLUTION STATUTAIRE DE LA
COLLECTIVITE DE CORSE DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE
LES SPECULATIONS FONCIERE ETIMMOBILIERE DANS L'ILE**
(Rapport CE n° 2021/O1/086)

- Date des réunions de la commission conjointe Commission évolution statutaire –
CCLR : **Vendredi 12 mars 2021 à 14h00 sous Teams**
Vendredi 26 mars 2021 à 9 h 00 sous Teams
- Président de la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse
M. Petr'Antone TOMASI
- Rapporteur de la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse
M. Jean-François CASALTA
- Président de la Commission des compétences législatives et réglementaires :
M. Jean-François CASALTA
Rapporteur de la Commission des compétences législatives et réglementaires :
M Petr'Antone TOMASI

Réunion du vendredi 12 mars 2021

Etaient présents :

- *M. Gilles Simeoni, Président du conseil exécutif de Corse*
- *MM. Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et Paul-André Colombani, députés de la Corse à l'Assemblée nationale*

-

Etaient présent(e)s au titre de la Commission pour l'évolution statutaire et de la CCLR de l'Assemblée de Corse :

- *M. Petr'Antone Tomasi, Président de la commission pour l'évolution statutaire et Rapporteur de la CCLR*
- *M. Jean-François Casalta, Président de la CCLR et rapporteur de la commission pour l'évolution statutaire*
- *Mme Julia Tiberi, Vice-présidente de la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse*
- *Mmes Bozzi Valérie, Mattea Casalta, Stéphanie Grimaldi, Marie-Thérèse Mariotti, Marie-Anne Pieri, Rosa Prosperi*
- *MM. Romain Colonna, François Orlandi, Julien Paolini*

Etaient absent(e) s et avaient donné pouvoir

- *Mme Marie-Hélène Casanova-Servas à M. Romain Colonna*
- *Mmes Laura Furioli, Julie Giuseppi, Laura Maria Poli à M. Petr'Antone Tomasi*
- *MM. Jean-Martin Mondoloni, Camille De Rocca Serra à Mme Marie-Anne Pieri*

Etait absent et excusé

- *M. Jean-Charles Orsucci*

Assistaient à la réunion : Mme Chantal Peretti-Romiti, Directrice de de la commission des compétences législatives et réglementaires et de la commission pour l'évolution statutaire, M. Norbert Pancrazi, Secrétaire général du Conseil exécutif de Corse, M. Sébastien Quenot, Directeur de cabinet du Président de l'Assemblée de Corse, les conseiller(e)s du Président du Conseil exécutif de Corse et du Président de l'Assemblée de Corse, les attachés parlementaires des trois députés nationalistes, ainsi que les attachés des différents groupes politiques de l'Assemblée de Corse.

Réunion du vendredi 26 mars 2021

Etaient présent(e)s au titre de la Commission pour l'évolution statutaire et de la CCLR de l'Assemblée de Corse :

- *M. Petr'Antone Tomasi, Président de la commission pour l'évolution statutaire et Rapporteur de la CCLR*
- *Mme Laura Furioli, Vice-présidente de la Commission des compétences législatives et réglementaires*

- *Mmes Mattea Casalta, Stéphanie Grimaldi, Marie-Thérèse Mariotti, Marie-Anne Pieri, Rosa Prospero*
- *MM. Romain Colonna, François Orlandi, Julien Paolini*

Etaient absent(e) s et avaient donné pouvoir

- *Mme Marie-Hélène Casanova-Servas à M. Romain Colonna*
- *Mme Bozzi Valérie à Mme Stéphanie Grimaldi*
- *Mmes Julie Giuseppi, Laura Maria Poli à M. Petr'Antone Tomasi*
- *MM. Jean-Martin Mondoloni, Camille De Rocca Serra à Mme Marie-Anne Pieri*

Etaient absents et excusés

- *M. Jean-François Casalta, Président de la CCLR et rapporteur de la commission pour l'évolution statutaire*
- *M. Jean-Charles Orsucci*

Assistaient à la réunion : Mme Chantal Peretti-Romiti, Directrice de de la commission des compétences législatives et réglementaires et de la commission pour l'évolution statutaire, les conseillers du Président du Conseil exécutif de Corse et du Président de l'Assemblée de Corse, ainsi que les attachés des différents groupes politiques de l'Assemblée de Corse.

RAPPEL

Votre commission pour l'évolution statutaire de la Corse s'est réunie conjointement avec la commission des compétences législatives et réglementaires, le 12 mars 2021 sous Teams, pour examiner et donner son avis à la proposition de loi N° 3928 relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse dans le cadre de la lutte contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île, déposée le 23 février dernier à l'Assemblée nationale par les trois députés insulaires, Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et Paul-André Colombani, ainsi que 11 députés dont 8 du groupe « Libertés et Territoires », qui devrait être examinée le 31 mars par la commission des lois de l'Assemblée nationale et le 8 avril en séance publique, dans le cadre de la journée réservée au groupe politique supra-cité.

La commission conjointe a auditionné à cet effet les trois députés nationalistes et a émis concomitamment un avis sur le rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse qui sera soumis à l'Assemblée de Corse lors de sa session des 25 et 26 mars 2021.

Votre commission conjointe s'est réunie à nouveau le 26 mars 2021 afin de formaliser son avis sur le rapport du Président du Conseil exécutif de Corse n° 2021/O1/086 concernant la proposition de loi relative à l'évolution statutaire de la Corse dans le cadre de la lutte contre les spéculations foncière et immobilière de l'île

I – Présentation de la Proposition de loi

L'exposé des motifs relève dans son introduction que les deux projets de réforme constitutionnelle pour la Corse, en date de 2013 et 2018, adoptés par l'Assemblée de Corse, n'ont pu aboutir bloquant ainsi les perspectives d'évolutions en ce domaine.

Les auteurs de la PPL précisent « *qu'en l'absence de réforme constitutionnelle, la reconnaissance de la singularité de la Corse doit néanmoins trouver une traduction à droit constitutionnel constant et, ce, sous une forme appropriée par un développement de l'actuel statut particulier* ».

Cette PPL intervient dans un contexte d'évolution du « droit à l'expérimentation » suite à l'adoption de la loi organique relative à la simplification des expérimentations mises en œuvre sur le fondement du 4^e alinéa de l'article 72 de la Constitution, dont l'objectif principal est de faciliter afin de les développer, les expérimentations par les collectivités locales via la mise en œuvre du principe de différenciation territoriale. Ce projet de loi présenté en Conseil des ministres le 29 juillet 2020, a été adopté définitivement par le Parlement (texte identique Sénat et Assemblée nationale), le 16 mars 2021 et soumis au Conseil constitutionnel le 18 mars avant sa promulgation. Cette réforme du « droit à l'expérimentation » impliquerait notamment un « élargissement des issues possibles » en fin de processus en ouvrant la voie à une pérennisation des mesures expérimentées au bénéfice de certaines collectivités. Pour mémoire, la loi organique en vigueur prévoit deux options au terme de l'expérimentation : son abandon ou sa généralisation.

Par ailleurs, un avant-projet de loi dit 4 D « Décentralisation-Différenciation-Déconcentration-Décomplexification », qui devrait être examiné par le Sénat en mai 2021 et par l'Assemblée nationale en septembre 2021 entend donner une base légale au principe de « différenciation territoriale ». La première partie du texte vient inscrire dans le CGCT les nouveaux outils permettant aux collectivités territoriales de déléguer des compétences pour réaliser des projets spécifiques sur le territoire et élargir le champ d'action du pouvoir réglementaire local. Le texte s'applique, en outre, à inscrire dans la loi, un nouvel article L-1111-3-1 du CGCT, la différenciation territoriale : « *Dans le cadre de l'attribution des compétences aux collectivités territoriales, le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que la loi règle de façon différente, des situations différentes, ni à ce qu'il soit dérogé à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit proportionnée et en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit* ». Enfin, l'avant-projet entend donner corps à une nouvelle phase d'expérimentations territoriales.

Il convient cependant d'observer que les dites expérimentations seraient régies, non pas par l'article 72, alinéa 4 de la Constitution, précédemment évoqué, mais par l'article 37, alinéa 1. Celles-ci seraient, par conséquent, mis en œuvre à l'initiative des autorités étatiques et non suite à la sollicitation de collectivités territoriales.

Ces deux réformes, en voie d'adoption, participent à l'instauration d'un environnement juridique plus favorable aux notions d'expérimentation et de différenciation de la norme.

Dans l'exposé des motifs, il est souvent fait référence au constitutionnaliste éminent qu'était le regretté Guy Carcassonne. qui avait été mandaté par la CCLR en 2013, sous la présidence du regretté Pierre Chaubon, avec sous sa direction un collège de constitutionnalistes, aux fins de rendre une expertise de très grande qualité ayant permis d'étayer la délibération de l'Assemblée de Corse de septembre 2013, portant sur une mention spécifique de la Corse dans la Constitution.

La professeure Wanda Mastor, membre de ce collège de constitutionnalistes en 2013, a prolongé ces travaux en mars 2018, à l'occasion d'un rapport remis au Président de l'Assemblée de Corse, où elle traçait une voie constitutionnelle pour un véritable statut d'autonomie normative pour la Corse par la création d'un article 74-2.

Guy Carcassonne observait déjà en 2013 que « *les compétences normatives spécifiques de l'Assemblée de Corse ne sont, à l'analyse, que faiblement dérogoires au droit commun et s'avèrent, en pratique, d'une efficacité limitée* ». Quant à Wanda Mastor, elle partageait son point de vue en indiquant que « *l'objectif affiché de l'association de l'Assemblée de Corse à l'édiction des règles la concernant était donc essentiellement symbolique. Et dans les faits, il fut cantonné au monde d'un principe de courtoisie. Ou plutôt discourtoisie* ».

A la suite de ces expertises, l'Assemblée de Corse a approuvé en 2013 et 2018, deux projets d'évolution statutaire de niveau constitutionnel afin de permettre, d'une part, à la Corse de bénéficier d'un pouvoir normatif réel et, d'autre part, de lever les obstacles juridiques à l'adoption de mesures politiques fortes dans les secteurs de la langue, du foncier ou de la fiscalité. A cette heure, ces projets de réforme n'ont pu aboutir faute de volonté politique partagée à Paris.

I-1 – La délibération n° 13/203 du 27 septembre 2013 (article 1^{er}) portant sur une mention spécifique de la Corse dans la Constitution

Historique du statut spécifique de la Corse

La Constitution, depuis la réforme du 28 mars 2003, reconnaît trois groupes de collectivités territoriales : les communes, départements et régions (départements et régions d'outre-mer compris : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte, la Réunion), les collectivités à statut particulier (ex CTC - Paris - Lyon et Marseille) et les collectivités d'outre-mer soumises au régime de spécialité législative (Polynésie Française, Saint Barthélemy, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon et les îles Wallis et Futuna).

La place de l'ex collectivité territoriale de Corse était donc désormais identifiée, sans toutefois la citer nommément dans la Constitution, grâce à la création de la catégorie des « collectivités à statut particulier ». L'ex CTC étant dotée depuis les lois de 1982, 1991 et 2002 d'un statut spécifique, que l'on peut qualifier d'hybride, puisque, tout en relevant de l'article 72, il comporte des dispositions qui, selon le cas, sont plus ou moins comparables à celles prévues pour les régions et départements d'outre-mer régis par l'article 73 (pouvoir réglementaire sur habilitation), ou pour les collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 (organisation spécifique duale, régime électoral de l'assemblée délibérante).

Les pouvoirs normatifs de la Collectivité de Corse

Les constats et diagnostics ont établi que les pouvoirs spécifiques de l'ex CTC relevant du domaine normatif étaient inopérants, la majorité des délibérations de l'Assemblée sollicitant des modifications législatives ou réglementaires, prises sur le fondement du statut particulier, étant restées sans réponse.

L'Assemblée de Corse, par sa délibération du 27 janvier 2011 portant sur les compétences spécifiques de l'ex CTC relevant du domaine normatif, transmise au Premier ministre, a donné lieu en retour à une circulaire invitant les membres du gouvernement à veiller au respect des attributions spécifiques de l'institution. Pour autant, la situation a perduré à l'identique, l'Assemblée de Corse entérinant de nouvelles propositions, restées très majoritairement sans réponse, ou avec avis négatif de l'État.

Il a été conclu, qu'à cadre constitutionnel constant, les pouvoirs normatifs de l'ex CTC ne pourraient être réellement efficaces, celle-ci, devant pouvoir décider, dans ses domaines de compétence, d'adapter les lois aux spécificités et contraintes particulières de l'île notamment en matière de protection du patrimoine foncier (**objet de la présente PPL**), de transfert de fiscalité ou de statut de co-officialité de la langue corse.

Cette délibération, dans son article premier, est restée sans effet, car François Hollande, président de la République de mai 2012 à mai 2017, n'a pu convoquer le Parlement en la matière, sachant qu'il n'obtiendrait pas la majorité des 3/5èmes requise pour une révision constitutionnelle.

Ce constat de non reconnaissance des pouvoirs normatifs a été confirmé sur la période 2013/2020, sachant que **près de 50 mesures d'adaptation législatives et réglementaires demandées par l'Assemblée de Corse sur nombre de secteurs** (éco-taxe sur camping-cars, régime des concessions de plage, service public de l'emploi, évolution cadre normatif de l'éducation, périmètre des intercommunalités en Corse, adaptation de la spécificité territoriale de la santé en Corse, demande d'extension des droits de la SAFER, mise en valeur des espaces agricoles ...) n'ont reçu aucune réponse de la part du gouvernement, à l'exception d'un avis favorable pour l'adaptation du crédit impôt recherche et du crédit impôt innovation aux réalités de la Corse et pour la détermination par le Président du Conseil Exécutif de la liste des espèces invasives en Corse.

La survivance de l'administration déconcentrée de l'Etat dans la sphère des compétences décentralisées : un « angle-mort » des processus d'évolution statutaire

L'ordonnance n° 2016-1562 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la collectivité de Corse avait notamment pour objet de « préciser le territoire d'intervention de l'État, l'organisation de ses services déconcentrés ainsi que les règles de compétences et d'organisation des juridictions ».

Dans les faits, alors que la fusion entre l'ex CTC et les ex Départements de Haute-Corse et de Corse-du-Sud a conduit à une réorganisation de l'administration territoriale, l'absence

d'évolution au niveau de l'administration déconcentrée de l'Etat a conduit à maintenir une dualité dans la mise en œuvre de compétences pourtant transférées en vertu des différents statuts particuliers.

La survivance de doublons entre l'administration territoriale et l'administration déconcentrée de l'Etat se situe à rebours non seulement de l'idée d'autonomie, mais également d'un processus abouti de décentralisation. En outre, cette situation contribue à complexifier les processus décisionnels et, *in fine*, la mise en œuvre des politiques publiques.

Cet état de fait concerne différents secteurs : culture et patrimoine, développement économique, affaires sociales, jeunesse et sports, environnement, aménagement du territoire, agriculture et forêts, ...

Une illustration récente : la réforme de la DIRECCTE

Les illustrations ne manquent afin de mesurer l'absence de pertinence du maintien de ces administrations étatiques dans des domaines transférés à l'Assemblée de Corse. Le cas de la Direction des affaires culturelles (DRAC) compte parmi les plus emblématiques si l'on considère que la compétence culturelle relève quasi exclusivement de la Collectivité de Corse depuis 2002.

Le processus de réforme de la DIRECCTE constitue, pour sa part, le dernier avatar de ce refus de l'Etat de transférer à la Collectivité de Corse la pleine compétence, et partant, la pleine responsabilité des compétences qu'elle exerce. En effet, l'ex Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi a été transformée en DREETS, Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités par le décret n° 2020-1545 du 9 décembre 2020.

Cette nouvelle Direction conservera des compétences dans des domaines réservés à la Collectivité de Corse, de ses agences et offices, en vertu de ce décret d'application.

Alors que l'Assemblée de Corse a voté, à l'unanimité, le 27 novembre 2020, un avis négatif sur ce projet de réforme des services déconcentrés de l'Etat, sa décision a été totalement ignorée par l'Etat.

Dans le cadre d'une évolution du statut de la Corse « à droit constitutionnel constant », la question de la simplification de la mise en œuvre des compétences transférées par la suppression des services déconcentrés de l'Etat au profit de la Collectivité de Corse, apparaît comme un objectif qui mérite d'être pris en compte à l'occasion d'un véhicule législatif relatif à la Corse.

I-2 – La délibération n° 2018/01/001 du 8 mars 2018 portant proposition d'article constitutionnel pour la reconnaissance des intérêts de la Corse et de son peuple

Aux lendemains des élections territoriales de décembre 2017 ayant porté aux responsabilités la coalition territoriale *Pè a Corsica* (avec 56.5% des suffrages) autour d'un contrat de mandature basé sur l'obtention d'une autonomie de plein droit et de plein exercice, l'Assemblée de Corse s'est prononcée pour la définition d'un nouveau statut. Cette nouvelle démarche fut concomitante avec le projet de loi constitutionnelle « *pour une démocratie plus représentative, responsable et efficace* ».

Lors de la séance publique du 8 mars 2018, l'Assemblée de Corse a adopté un projet d'article, proposé par le Conseil exécutif de Corse, l'Assemblée de Corse et la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse, par 48 voix pour (majorité territoriale Pè a Corsica + le groupe Andà per Dumane / Lrem + Pierre Ghionga) et 15 contre.

Celui-ci prévoyait que :

« La Corse est une collectivité territoriale à statut particulier dotée de l'autonomie.

Ce statut tient compte des intérêts propres de la Corse au sein de la République, eu égard à son insularité dans l'environnement méditerranéen, à son relief et à son identité linguistique et culturelle.

Il est défini par une loi organique, adoptée après avis de l'Assemblée de Corse, qui fixe :

1°/ les compétences exercées par la collectivité de Corse ;

2°/ les matières, relevant de la loi et du règlement, relatives à la protection du patrimoine foncier, au statut fiscal, à la préservation des particularités linguistiques et culturelles de l'île, au développement économique et social, à l'emploi, à la santé et à l'éducation, notamment, dans lesquelles la collectivité est habilitée à définir les règles applicables, à l'exclusion des matières énumérées au quatrième alinéa de l'article 73, précisées et complétées, le cas échéant, par la loi organique ;

3°/ les conditions dans lesquelles les lois et règlements portant sur des matières non visées à l'alinéa précédent peuvent faire l'objet, le cas échéant, par la Collectivité de Corse, d'adaptations tenant aux caractéristiques et contraintes particulières de la Corse ;

4°/ les règles d'organisation et de fonctionnement des institutions de la collectivité de Corse et le régime électoral de l'Assemblée de Corse ;

5°/ les conditions dans lesquelles les institutions de la collectivité de Corse sont consultées sur les projets et propositions de lois et les projets d'ordonnances ou de décrets comportant des dispositions particulières à la collectivité, ainsi que sur la ratification ou l'approbation d'engagements internationaux, notamment dans l'aire euro-méditerranéenne, conclus dans les matières relevant de sa compétence ;

6° / les conditions dans lesquelles la collectivité de Corse peut participer, sous le contrôle de l'État, à l'exercice des compétences de celui-ci, dans le respect des garanties accordées sur l'ensemble du territoire national pour l'exercice des libertés publiques.

Finalement, l'article 16 du projet de loi constitutionnelle consacré à la Corse, a été remanié par le gouvernement tel que suit :

Après l'article 72, alinéa 4 de la Constitution, il est inséré un article 72 alinéa 5 ainsi rédigé :

« Art. 72-5. – La Corse est une collectivité à statut particulier au sens du premier alinéa de l'article 72. « Les lois et règlements peuvent comporter des règles adaptées aux spécificités liées à son insularité ainsi qu'à ses caractéristiques géographiques, économiques ou sociales. Sauf lorsque sont en cause les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement garanti, ces adaptations peuvent être décidées par la collectivité de Corse dans les matières où s'exercent ses compétences et si elle y a été habilitée, selon le cas, par la loi ou le règlement. Ces adaptations sont décidées dans les conditions prévues par la loi organique. »

L'article 72-5 dispose ainsi que *« les lois et règlements peuvent comporter des règles adaptées aux spécificités liées à son insularité ainsi qu'à ses caractéristiques géographiques, économiques ou sociales »*.

Selon l'exposé des motifs, certaines dispositions fiscales spécifiques pourront ainsi être proposées *« pour tenir compte des coûts spécifiques engendrés par l'activité touristique saisonnière »*, ou maintenues, concernant, par exemple, les droits de succession.

Des adaptations, toutefois, pourront être décidées par la Collectivité de Corse, *« dans les matières où s'exercent ses compétences et si elle y a été habilitée, selon le cas, par la loi et le règlement »*. Une loi organique devait en fixer les conditions.

Ce projet d'article ne prévoyait donc pas, comme le réclamait la majorité territoriale, la consécration d'un pouvoir normatif réel en matière législative et réglementaire, conformément au principe d'autonomie. Par ailleurs, les habilitations qui devaient permettre à la Collectivité de Corse d'intervenir dans le domaine de la loi ou du règlement ne l'auraient pas été de façon permanente (sur le modèle des collectivités de l'article 74 de la Constitution) mais au cas par cas, à l'instar des habilitations de l'article 73 de la Constitution. Cette dernière procédure ayant fait la démonstration de sa complexité et de son inefficacité dans les collectivités ultramarines régies par cet article.

En conséquence, la majorité territoriale a estimé que le projet d'article 72-5 proposé par le gouvernement se situait très en deçà du statut d'autonomie de plein droit et de plein exercice en faveur duquel une majorité absolue de Corses (56.5%) s'était prononcée lors des élections territoriales de décembre 2017, et qu'il se situait, par là même, très en deçà du projet d'article, voté par l'Assemblée de Corse.

Le projet d'article 72-5 se limitait principalement à la constitutionnalisation des compétences qui existent déjà dans le code général des collectivités territoriales d'une part, et à la reproduction de mécanismes ayant démontré ailleurs leur inefficacité, d'autre part.

En tout état de cause, ce projet de loi constitutionnelle dont l'article consacré à la Corse, a été bloqué par l'affaire « Benalla », en juillet 2018, avant d'être abandonné.

II- Les mesures préconisées par les Députés dans le cadre de cette PPL

La PPL vise deux thématiques :

- l'une concernant la lutte contre la spéculation foncière et l'envolée des prix de l'immobilier en Corse, les mesures proposées pour combattre ce phénomène étant le droit de préemption, la taxe sur les résidences secondaires et la création de zones communales d'équilibre territorial et social dans le cadre du PADDUC
- l'autre concernant l'évolution et le renforcement des pouvoirs normatifs de la Collectivité de Corse par le biais notamment d'un droit à l'expérimentation législative dans le cadre de l'article 72-4 de la Constitution.

II-1 L'article 1^{er} de la PPL créant un droit de préemption pour la CDC

Dans l'exposé des motifs, il est notamment énoncé que « *Dans le domaine du foncier, la Corse n'a pas les moyens de faire face aux phénomènes de spéculations foncière et immobilière galopantes qui excluent une grande partie de la population d'où la nécessité de mettre en œuvre une régulation par une législation adaptée. Il est à noter que depuis une décennie, compte tenu de la forte attractivité touristique de l'île, la Corse connaît un accroissement majeur de ces phénomènes, corrélé à une paupérisation d'une part importante des insulaires et à la captation de rentes indécentes par quelques-uns. Acheter un bien immobilier ou un terrain devient quasi impossible pour un insulaire sachant qu'un corse sur cinq vit sous le seuil de pauvreté et que le revenu annuel médian en Corse est de 18 965 € alors qu'il est de 20 369 € en France métropolitaine* ».

La flambée des prix s'est avérée considérable sachant qu'entre 2006 et 2019, le coût du logement a augmenté deux fois plus sur l'île que sur le continent (+ 68 % en Corse contre + 36 % sur le continent), et le coût du foncier quatre fois plus (+ 138 % contre + 64 %) cf *rapport d'information de juillet 2019 sur les marchés financiers et immobiliers en Corse* de l'AAUEC (Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse).

Quant aux loyers, les prix moyens par m² pour un appartement type du parc privé locatif, établis par le ministère de la transition écologique en décembre 2020 s'avèrent également intouchables et correspondent à ceux de la région parisienne ou de la Côte d'Azur. Il est à noter également le faible taux de logement social qui ne s'élève qu'à 10 % contre une moyenne française de 17 %.

C'est ainsi que la situation économique et sociale de la Corse qui n'a rien de comparable avec celle de la région parisienne ou de la Côte d'Azur, combinée aux phénomènes spéculatifs, engendre une rupture manifeste de l'égalité d'accès au droit à la propriété, mais aussi au droit au logement pour les habitants résidant à l'année dans l'île.

Afin de faire face à cette hausse du coût du foncier et de l'immobilier en Corse, les députés ont préconisé un droit de préemption élargi et plus efficient, celui-ci s'inscrivant en cohérence avec le PADDUC, directive territoriale d'aménagement, dont l'objectif premier est de mettre en œuvre un développement durable et équilibré du territoire.

L'article 1^{er} de cette proposition de loi vise donc à expérimenter un droit de préemption spécifique à la Corse, en vertu de l'article 37-1 de la Constitution aux termes duquel « *la loi et le règlement peuvent comporter pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental* ». Il s'inspire notamment des exemples de la Polynésie française, Saint-Martin ou Saint-Barthélemy (*cf annexe 1 Compte Rendu de la commission conjointe du 12 mars 2021*).

Dans ce cadre, la Collectivité de Corse détiendrait un droit de préemption sur tout transfert de propriété entre vifs - qu'elle pourrait utiliser ou non selon ses choix de développement dans la zone considérée – celui-ci étant motivé par des critères objectifs dépendant de la croissance du coût du foncier, du coût de la construction, du taux de résidences secondaires ainsi que des motifs d'intérêt général (accession sociale à la propriété, création de logements sociaux, acquisition ou création de locaux d'entreprises). Ce délai doit être suffisamment court, établi à quatre mois dans la présente proposition de loi (droit de préemption des communes et intercommunalités compris) pour ne pas retarder les éventuels projets de construction.

Il apparaît ainsi que 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. C'est à cette fin que le Conseil exécutif de Corse pourrait exercer un droit de préemption 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.

Afin de respecter les objectifs premiers de la proposition de loi qui sont de lutter contre les phénomènes de spéculation aboutissant à la vente d'habitations à des prix excessifs, hors de portée pour la grande majorité des insulaires, il a été décidé de définir un montant de transaction financière, 350 000 euros, en dessous duquel la déclaration et le droit de préemption ne peuvent s'exercer. En effet, il ne s'agit pas de pénaliser ou de freiner l'accession à la propriété sur l'île de toute personne, notamment les actifs, qui souhaitent acquérir un bien pour vivre et travailler sur leur terre.

Parallèlement, pour un exercice effectif de ce droit de préemption, il apparaît opportun de l'adosser à une nouvelle ressource affectée à la collectivité de Corse s'inscrivant dans le domaine du logement et dans une perspective de justice sociale et fiscale.

Ce pouvoir fiscal sera défini en ces termes : « *Après l'article 1407 ter du code général des impôts, il est inséré un article 1407 quater ainsi rédigé : « Art. 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^o 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.*

Analyse de cette mesure

L'article 1^{er} de la proposition de loi visant à « lutter contre les phénomènes de spéculation foncière et immobilière en Corse » emporte l'agrément de la commission conjointe.

D'un point de vue politique, dans l'attente d'une évolution constitutionnelle plus profonde qui permettrait notamment la mise en œuvre d'un statut de résident, la reconnaissance de ce type de préemption au bénéfice de la Collectivité de Corse viendrait renforcer les leviers dont celle-ci dispose pour tâcher de réguler les mécanismes de dépossession foncière et de spéculation.

Dans les territoires, par exemple à l'échelle communale, où existe un droit de préemption au bénéfice de la puissance publique couplé à une intervention volontariste de celle-ci, des effets régulateurs sur la dynamique des marchés immobiliers ont pu être observés.

Lors des débats en commission (*cf annexe 1 Compte Rendu de la commission conjointe du 12 mars 2021*), un certain nombre d'observations ont été formulées à cet égard ayant trait :

- à la question du seuil à compter duquel la vente du bien est soumise à déclaration et, par conséquent, susceptible de faire l'objet d'une préemption,
- à l'articulation du droit de préemption envisagé avec les droits de préemption existants (SAFER, Office foncier de la Corse),
- à l'opportunité de préciser le régime de ce droit de préemption à l'égard des donations, notamment celles procédant d'un règlement anticipé de succession,
- ou encore à la possible mobilisation de ce droit de préemption eu égard aux biens sans maîtres ou en état d'abandon manifeste.

II-2 L'article 2 de la PPL instaurant une taxe sur les résidences secondaires

S'agissant des résidences secondaires en Corse, il en a été décompté plus de 90 000, soit 37,2 % du parc de logements contre 9,6 % en France métropolitaine, sans compter certaines villes du littoral comme Porto-Vecchio ou Saint Florent qui affichent des taux de 55%. Ces taux sont confirmés par le rapport 29 de l'INSEE d'octobre 2020 qui révèle qu'un logement sur 3 en Corse est une résidence secondaire avec des profils variés selon les intercommunalités.

Aussi, la Corse apparaît-elle particulièrement touchée par les phénomènes spéculatifs. La hausse vertigineuse des prix du foncier et de l'immobilier constatée notamment par le rapport de l'Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE) en juillet 2019 (jusqu'à +138% en dix ans) conduit irrémédiablement les Corses, en particulier les jeunes actifs, à renoncer à la propriété. Les données disponibles attestent par ailleurs que la hausse que connaît la Corse est bien largement supérieure à la moyenne des régions françaises.

Il est à souligner que la majoration de la taxe d'habitation, prévue par les textes actuels, n'est ni suffisamment étendue, ni suffisamment élevée pour être dissuasive. À ce jour, en Corse, seules les agglomérations ajaccienne et bastiaise sont autorisées à délibérer pour instaurer cette surtaxation.

En conséquence, l'article 2 de cette PPL prévoit « de créer un système de régulation suffisamment incitatif, passant par la création d'une **taxe spécifique sur les résidences secondaires**, perçue par la collectivité de Corse, sur l'ensemble du territoire de l'île dont l'objectif est de contribuer à corriger les inégalités sociales face à l'accès à la propriété ou à la location à l'année ».

« Afin de respecter les principes constitutionnels d'égalité des citoyens devant l'impôt, cette taxe concernerait l'ensemble des résidences secondaires de l'île, qu'elle qu'en soit l'origine du propriétaire. Préférentiellement, pour des raisons éthiques, morales, sociales et culturelles, les auteurs de la proposition de loi auraient souhaité invoquer ici la notion d'origine jurisprudentielle de centre des intérêts matériels et moraux qui est utilisée pour favoriser le retour des fonctionnaires ultramarins de l'État vers leur territoire d'origine. La dite notion aurait pu être transposée au cas de la Corse pour ne pas pénaliser les propriétaires des résidences secondaires dites « patrimoniales » vis-à-vis de celles acquises par des résidents fiscaux hors de l'île à des fins de villégiature et issues d'un mécanisme de rentes foncières ».

Afin d'atténuer cette situation qui serait dommageable, les auteurs de la PPL préconisent que la collectivité de Corse puisse adapter les taux, les modalités de recouvrement et les exonérations en fonction des critères suivants : prix valeur vénale, évolution du prix du foncier et son taux de croissance, bases locatives, densité démographique, taux résidences secondaires de la commune, nature de l'acquisition du bien.

Cette taxe ne touchant pas les biens indivis a pour objectif d'exclure les résidences familiales, non spéculatives du champ de son application.

La taxe sur les résidences secondaires prendrait 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. »

Analyse de cette mesure

Du point de vue de l'approche juridique de cette proposition, votre commission fait observer que la territorialisation de la compétence fiscale est une réalité ancienne pour les collectivités territoriales à travers la fiscalité directe locale (les « 4 vieilles » : taxe d'habitation, taxes sur le foncier bâti et non bâti, ex taxe professionnelle).

Depuis 1991, une taxe sur le transport public maritime et aérien en Corse est prévue à l'article 1599 viciés du code des impôts. Cette disposition figurait à la loi « Joxe » de 1991 qui avait fait l'objet d'une saisine – bien connue – du Conseil constitutionnel sans que la constitutionnalité de ladite taxe ne fasse l'objet de contestations.

En outre, la révision constitutionnelle de 2003 a donné une base constitutionnelle à la territorialisation fiscale en prévoyant que les collectivités territoriales « peuvent recevoir tout ou partie du produit des impositions de toutes natures. La loi peut les autoriser à en fixer l'assiette et le taux dans les limites qu'elle détermine » (article 72-2, alinéa 2). C'est dans ce contexte normatif que la disposition inscrite à la PPL mérite d'être appréhendée alors que lors d'un précédent récent, celui de l'adoption d'une « taxe de mouillage » relative aux réserves naturelles de Corse, l'invocation péremptoire du principe d'égalité devant l'impôt avait conduit à écarter cette perspective de territorialisation fiscale au bénéfice de la Corse.

Du point de vue de l'opportunité de la mesure, il est manifeste que celle-ci induirait une régulation par le levier fiscal du phénomène spéculatif. Cette démarche s'inscrivant, du point de vue de la majorité territoriale, comme un premier pas, à droit constitutionnel constant, vers des mesures politiques d'une intensité supérieure, à savoir le statut de résident et la reconnaissance d'un véritable statut fiscal et social. Cette taxation apparaît également cohérente avec le nécessaire financement du droit de préemption figurant par ailleurs. La puissance publique n'ayant pas vocation, par principe, à courir après la spéculation au moyen des deniers publics, elle induirait un financement d'une telle entreprise en frappant la spéculation foncière à la source tout en poursuivant l'objectif d'exonération des résidences familiales non spéculatives.

En vue d'enrichir le dispositif, les débats en commission ont permis d'envisager un certain nombre de propositions, parmi lesquelles :

1/ L'intégration au dispositif du concept de Centre des intérêts matériels et moraux (CIMM) comme critère de définition de l'assiette et/ou des exonérations relatives à cette taxation.

L'objectif demeurant de circonscrire la taxation aux résidences secondaires spéculatives sans frapper les résidences patrimoniales qui ne sont pas habitées à titre principal mais ne relevant aucunement de la lutte contre le phénomène spéculatif.

La notion de CIMM évoquée à l'exposé des motifs de la PPL est connue depuis fort longtemps, en France, de la jurisprudence administrative. La loi EROM de 2017 sur l'égalité outre-mer a permis de lui donner une base légale. En outre, une PPL déposée devant l'Assemblée Nationale le 2 juillet 2019 entend « clarifier les critères caractérisant les CIMM des fonctionnaires originaires des outre-mer ».

En Corse, sur une proposition initiale de Jean-Guy Talamoni, alors Président du groupe Corsica Libera, l'Assemblée de Corse a introduit, dans sa délibération du 24 avril 2014 portant sur la protection du patrimoine foncier, la notion de CIMM comme l'un des critères ouvrant

droit au « statut de résident ». La reconnaissance d'une base législative au concept de CIMM pour la Corse revêt une importance majeure tant dans l'optique de la mise en œuvre de cette taxation que pour clarifier le régime juridique des Corses entretenant un lien historique, culturel, familial et économique avec l'île.

2/ L'ajout d'une faculté pour l'Assemblée de Corse de déterminer par délibération, non seulement les « exonérations sur critères sociaux » mais également sur « critères géographiques », tant dans certaines communes les disparités de situation peuvent être notables à l'échelle infra-communale entre une partie littoral touchée par des phénomènes de balnéarisation et de spéculation et une partie montagnaise souffrant des mêmes maux que l'ensemble des zones de l'intérieur et de la montagne corse.

Par ailleurs, il est à rappeler que suite à une motion de M. Jean-François Casalta, Président actuel de la CCLR, **l'Assemblée de Corse a adopté à l'unanimité la délibération n° 18/350 en date du 21 septembre 2018 relative à la distinction entre différents types de résidences secondaires au regard du mode d'acquisition de la propriété.** Cette délibération intègre un amendement précisant sur le plan fiscal, les critères pour les biens immobiliers dépendants ou issus d'un patrimoine familial, qui seraient fondés soit sur le mode d'acquisition de la propriété (transmission successorale - donation – partage), soit sur une « résidence administrative et fiscale dans l'île » prenant en compte la notion de « centres d'intérêts matériels et moraux ».

La pierre angulaire de cette motion, fondée sur des données avérées et des paramètres de distinction fiables, réside dans le fait d'une nécessaire régulation des résidences secondaires en Corse, par une majoration substantielle de la taxe d'habitation concernant des biens essentiellement à vocation spéculative tout en préservant les biens familiaux et patrimoniaux de l'île qui ne concourent en aucune manière à la permanence ou à l'accroissement de la spéculation foncière.

Etant donné que la Corse est considérée et classée en zone d'habitat dite tendue, donc à forte pression immobilière, et que l'application d'une surtaxe d'habitation sur les zones tendues allant de 5% à 60 %, a été actée aux termes de la loi de finances pour 2017, l'Assemblée de Corse a ainsi sollicité les députés insulaires pour qu'ils puissent déposer des amendements au titre de la loi de finances pour 2019, aux fins d'obtenir une taxation significative des résidences secondaires qui contribuerait ainsi à freiner les phénomènes spéculatifs immobiliers en Corse et pourrait, en outre, compenser la baisse des dotations dont souffrent actuellement les collectivités locales.

Cette demande, effectivement relayée par les députés corses, n'a trouvé aucun écho auprès du gouvernement.

II-3 L'article 3 de la PPL instituant des zones communales d'équilibre territorial et social dans le cadre du PADDUC

Par ailleurs, dans une optique de favoriser la mixité sociale, de stimuler l'activité économique et de résorber le déséquilibre social grandissant entre résidents permanents et vacanciers dans certains centres-villes, centre-bourgs, hameaux ou quartiers des villages corses, **l'article 3 devrait permettre aux plans locaux d'urbanisme, en se référant à la cartographie du PADDUC, de proposer, selon des critères définis et à l'instar des**

espaces stratégiques agricoles, des espaces stratégiques territoriaux et sociaux dans lesquels l'accès social à la propriété, la construction de logements sociaux, les activités industrielles, commerciales et libérales, à l'exception de la location saisonnière non professionnelle et la grande distribution, seraient prioritaires. (*cf annexe 1 Compte Rendu de la commission conjointe du 12 mars 2021*).

Ces critères seront définis par le PADDUC de manière analogue à l'élaboration de la cartographie des ESA (espaces stratégiques agricoles).

Aux termes du CGCT, « le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse ». Cette disposition nouvelle viserait à sécuriser ainsi qu'à préciser les opportunités ouvertes par l'habilitation législative dont dispose l'Assemblée de Corse afin d'instituer ces « zones communales d'équilibre territorial »

II-4 L'article 4 de la PPL octroyant à la Collectivité de Corse un droit à l'expérimentation législative dans le cadre de l'article 72-4 de la Constitution

Les auteurs de la PPL ont souhaité, d'une part, que soit reconnu expressément à la Collectivité de Corse, un droit à l'expérimentation législative.

En effet, cet article 4 réintroduit les dispositions visant à octroyer un droit d'expérimentation législative, qui avaient été adoptées dans le cadre de la loi relative à la Corse de 2002, mais censurées par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2001-454 DC du 17 janvier 2002.

Par la suite, la révision constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République est intervenue et a consacré notamment le droit à l'expérimentation pour les collectivités de droit commun (article 72, alinéa 4).

L'avis rendu par le Conseil d'Etat le 1^e mars 2018 quant à de la notion de différenciation des compétences territoriales constitue également un élément nouveau eu égard au contexte existant en 2002.

Enfin, l'adoption récente de la loi organique relative à la simplification des expérimentations précitée vient consolider un cadre normatif plus propice à la territorialisation de la norme.

L'intérêt de la proposition réside dans la possibilité pour la Collectivité de Corse de conserver, en fin de processus, le bénéfice des expérimentations alors que le régime découlant de la révision de 2003 imposait en fin de parcours un abandon ou une généralisation à d'autres collectivités de la mesure. Cette nouvelle approche apparaît donc beaucoup plus en phase avec le souhait d'accéder à une autonomie véritable.

D'autre part, il s'agit de modifier les dispositions de l'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales afin de les rendre plus effectives et efficientes.

Lesquelles dispositions issues de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse confèrent à l'Assemblée de Corse un simple pouvoir de proposition ou de suggestion de modifications législatives et réglementaires qui, dans les faits, s'avère inopérant. (*cf pouvoirs normatifs supra*).

Cette absence d'effectivité de l'article du code général des collectivités territoriales supracité, est largement constatée dans le rapport sur la Corse de Guy Carcassonne en 2013 : « *cette faculté de proposition n'emporte donc reconnaissance pour l'Assemblée de Corse ni d'un pouvoir normatif ni davantage d'un droit d'initiative, ni même d'un pouvoir d'injonction au Premier ministre de répondre aux propositions d'évolutions dont il est saisi* ».

AVIS DE LA COMMISSION CONJOINTE

Suite à l'audition des trois députés de Corse, le 12 mars 2021, la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse s'est réunie conjointement avec la Commission des compétences législatives et réglementaires, une nouvelle fois le 26 mars 2021 et a émis un avis favorable sur le rapport du Président du Conseil exécutif de Corse n° 2021/O1/086 concernant la proposition de loi relative à l'évolution statutaire de la Corse dans le cadre de la lutte contre les spéculations foncière et immobilière de l'île.

Ont voté Pour : les groupes « Corsica Libera », « Femu a Corsica » et « PNC »
Non participation des groupes « Pè l'Avvene », « Andà pè Dumane » et « La Corse dans la République » dont un vote favorable de Mme Stéphanie Grimaldi.

Cet avis motivé par la gravité des phénomènes de spéculation et de dépossession foncière et immobilière s'accompagne de recommandations et propositions mentionnées au présent rapport ainsi que lors des commissions des 12 et 26 mars dont certaines feront l'objet, de la part de commissaires, d'amendements examinés par la Commission et déposés avant la présentation du rapport du Président du Conseil exécutif en séance publique.

En outre, en conformité avec les précédents votes de l'Assemblée de Corse, votre commission réaffirme, en même temps qu'elle apporte son soutien à l'initiative des députés à l'origine de cette PPL, la nécessité d'une révision constitutionnelle ouvrant la voie à un nouveau statut de la Corse fondé sur le principe d'une autonomie législative l'habilitant à édicter les mesures appropriées aux questions linguistique, foncière ou encore fiscale et sociale.

ANNEXE 1 : Compte-rendu de la commission conjointe du vendredi 12 mars 2021

Cummissione pè l'evoluzione statutaria di a Corsica

Commission pour l'évolution statutaire de la Corse

Cummissione di e cumpetenze legislative e regulamentare

Commission des compétences législatives et réglementaires

Votre commission pour l'évolution statutaire de la Corse s'est réunie conjointement avec la commission des compétences législatives et règlementaires, le 12 mars 2021 à 14 h., sous Teams, pour examiner et donner son avis à la proposition de loi N° 3928 relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse dans le cadre de la lutte contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île, déposée le 23 février dernier à l'Assemblée nationale par les trois députés insulaires, Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et Paul-André Colombani, ainsi que 11 députés dont 8 du groupe « Libertés et Territoires », qui devrait être examinée fin mars par la commission des lois de l'Assemblée nationale et le 8 avril en séance publique, dans le cadre de la journée réservée au groupe politique supra-cité. La commission conjointe a auditionné à cet effet les trois députés nationalistes et a émis concomitamment un avis sur le rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse qui sera soumis à l'Assemblée de Corse lors de sa session des 25 et 26 mars 2021.

Etaient présents :

- M. Gilles Simeoni, Président du conseil exécutif de Corse*
- MM. Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et Paul-André Colombani, députés de la Corse à l'Assemblée nationale*

Etaient présent(e)s au titre de la Commission pour l'évolution statutaire et de la CCLR de l'Assemblée de Corse :

- M. Petr'Antone Tomasi, Président de la commission pour l'évolution statutaire et Rapporteur de la CCLR*
- M. Jean-François Casalta, Président de la CCLR et rapporteur de la commission pour l'évolution statutaire*
- Mme Julia Tiberi, Vice-présidente de la Commission pour l'évolution statutaire de la Corse*
- Mmes Bozzi Valérie, Mattea Casalta, Stéphanie Grimaldi, Marie-Thérèse Mariotti, Marie-Anne Pieri, Rosa Prospero*
- MM. Romain Colonna, François Orlandi, Julien Paolini*

Etaient absent(e) s et avaient donné pouvoir

- *Mme Marie-Hélène Casanova-Servas à M. Romain Colonna*
- *Mmes Laura Furioli, Julie Giuseppi, Laura Maria Poli à M. Petr'Antone Tomasi*
- *MM. Jean-Martin Mondoloni, Camille De Rocca Serra à Mme Marie-Anne Pieri*

Etait absent et excusé

- *M. Jean-Charles Orsucci*

Assistaient à la réunion : Mme Chantal Peretti-Romiti, Directrice de de la commission des compétences législatives et réglementaires et de la commission pour l'évolution statutaire, M. Norbert Pancrazi, Secrétaire général du Conseil exécutif de Corse, M. Sébastien Quenot, Directeur de cabinet du Président de l'Assemblée de Corse, les conseiller(e)s du Président du Conseil exécutif de Corse et du Président de l'Assemblée de Corse, les attachés parlementaires des trois députés nationalistes, ainsi que les attachés des différents groupes politiques de l'Assemblée de Corse.

A l'ouverture des travaux, le Président de la commission pour l'évolution statutaire de la Corse, M. Petr'Antone Tomasi ainsi que le Président de la commission des compétences législatives et réglementaires, M. Jean-François Casalta remercient les trois députés d'avoir bien voulu se rendre à leur invitation, pour exposer devant les deux commissions leur proposition de loi. Ils remercient également **M. Gilles Simeoni, Président du conseil exécutif de Corse pour sa présence à cette commission conjointe, qui fera part aux commissaires de son rapport sur la PPL supra-citée.**

Les Présidents TOMASI et CASALTA proposent aux députés d'intervenir à tour de rôle pour expliciter leur proposition de loi.

M. Jean-Félix Acquaviva, Député de Haute-Corse (1ère circonscription), remercie à son tour les deux commissions pour leur invitation. Il rappelle que l'examen de cette proposition de loi a pu être mise à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale le 8 avril prochain, dans le cadre de la « niche » parlementaire réservée au groupe « Libertés et Territoires » dont les Députés de Corse font partie.

Il présente la PPL selon deux partis pris, le premier étant le sujet central de phénomène de spéculation foncière et immobilière dans l'île, validée par les rapports de l'AAUEC (Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse) sur l'évolution des prix du foncier et de la construction dans l'île, et le second relevant du projet de loi organique relatif à la simplification des expérimentations, dont l'objectif principal est de faciliter afin de les développer, les expérimentations par les collectivités locales via la mise en œuvre de la différenciation territoriale.

Cette loi serait confirmée par le projet de loi dit 4 D « Décentralisation-Différenciation-Déconcentration-Décomplexification », qui devrait être examiné par le Sénat en mai 2021 et par l'Assemblée nationale en septembre 2021. Il vise un toilettage à droit constant du statut sur l'aspect du pouvoir réglementaire mais également du droit à l'expérimentation dont les députés se sont saisis pour motiver l'article 4 de leur PPL, afin d'éviter une nouvelle censure du Conseil constitutionnel.

Il rappelle à cet égard le poids de la barrière constitutionnelle, qui, sans mention de la Corse dans la Constitution, demandée 2 fois par l'Assemblée de Corse en 2013 et 2018, et restée sans effet, bloque toute demande de la Corse relative aux spécificités de l'île tels que notamment le statut de résident ou une fiscalité incitative du patrimoine..., et, ce malgré la révision constitutionnelle de 2003, qui consacrait le droit à l'expérimentation des collectivités locales ainsi que leur autonomie financière.

Néanmoins, les députés ont voulu travailler sur la lutte contre la spéculation foncière et immobilière en Corse en se prévalant des deux projets de loi supra-cités qui devraient a priori leur ouvrir une fenêtre sur ce droit à l'expérimentation concernant la lutte contre la spéculation mais également l'accès au logement.

La pierre angulaire de cette PPL concerne en effet la rupture d'égalité caractérisée de droit d'accès au foncier bâti et non bâti ainsi que du droit d'accès au logement des résidents insulaires, sachant que la valeur des biens fait l'objet « d'une bulle » spéculative eu égard à la situation d'attractivité de la Corse. Si ce phénomène venait à perdurer, la rupture d'égalité serait totale et par là même, irréversible.

M. Acquaviva présente dans ce sens, le trépieds fondateur de la PPL, à savoir, par ce droit à l'expérimentation :

- 1 Renforcer le droit de préemption à la CDC qui ne serait motivé que pour des projets d'intérêt général fortement caractérisés dans les domaines social, économique ou environnemental (accession sociale à la propriété, création de logements sociaux, acquisition ou création de locaux d'entreprises). Ce droit de préemption serait également motivé par des critères objectifs liés à la croissance du coût du foncier et de la construction et du taux de résidences secondaires. Le Député souligne à cet égard que le seuil de la transaction a été fixé à 350 000 euros, seuil en deçà duquel, la vente du bien ne serait pas soumise à déclaration, mais au-delà duquel, au titre de la lutte contre la croissance de la valeur haute, la transaction apparaît très nettement spéculative.

- 2. Créer une taxe spécifique sur les résidences secondaires, perçue par la collectivité de Corse, sur l'ensemble du territoire de l'île dont l'objectif est de contribuer à corriger les inégalités sociales face à l'accès à la propriété ou à la location à l'année. Afin de respecter les principes constitutionnels d'égalité des citoyens devant l'impôt, cette taxe concernerait l'ensemble des résidences secondaires de l'île, qu'elle qu'en soit l'origine du propriétaire, les auteurs de la PPL préconisant que la collectivité de Corse puisse adapter les taux en fonction des communes et des intercommunalités (prix valeur vénale, évolution du prix du foncier et son taux de croissance, bases locatives, densité démographique, taux résidences secondaires de la commune, nature de l'acquisition du bien...).
- 3 Elaborer, en se référant à la cartographie du PADDUC, à l'instar des espaces stratégiques agricoles, et selon des critères définis, des espaces stratégiques territoriaux et sociaux dans lesquels l'accession sociale à la propriété, la construction de logements sociaux, les activités industrielles, commerciales et libérales, à l'exception de la location saisonnière non professionnelle et la grande distribution, seraient priorités.

Et, ce dans l'optique de favoriser la mixité sociale, de stimuler l'activité économique et de résorber le déséquilibre social grandissant entre résidents permanents et vacanciers dans certaines villes, bourgs, hameaux ou quartiers des villages de Corse.

M. Acquaviva conclut son propos en insistant sur ce droit à l'expérimentation qui pourrait, à droit constitutionnel constant, permettre à la Corse d'agir sur ce phénomène de spéculation avec des moyens proportionnés. Il cite à titre d'exemple, une expérimentation autorisant la Bretagne, dans le cadre de la loi de finances 2020, et en vertu de l'article 37-1, à adapter le dispositif Pinel à ses spécificités.

Il estime donc qu'une volonté politique peut rendre possible ce genre d'expérimentation.

Toutefois, il tient à préciser que dans le cadre de la loi relative à la simplification des expérimentations, la dite expérimentation peut devenir une différenciation, mais sous toute réserve car l'initiative d'expérimentation n'est pas accordée aux collectivités ; elle relève, dans le cadre d'un projet de loi général, du gouvernement ou d'un groupe parlementaire tout en étant pilotée techniquement par l'administration centrale. La marge de manœuvre s'avère donc très restreinte.

C'est pourquoi, les auteurs de la PPL ont souhaité dans le Titre II et son article 4, que soit octroyé à la Collectivité de Corse, un droit à l'expérimentation législative, à droit constitutionnel constant afin que ses demandes d'expérimentation puissent être motivées

par l'Assemblée délibérante, transmises au Premier ministre selon la procédure réglementaire, débattues dans la loi, évaluées et éventuellement pérennisées.

M. Michel Castellani Député de Haute-Corse (2^e circonscription), remercie également les commissaires de leur invitation. Il tient seulement à rajouter aux propos explicatifs très clairs et synthétiques de **M. Acquaviva** concernant la PPL que la lutte contre la spéculation foncière et immobilière constitue un sujet majeur dont ils ont tenu à s'emparer dès leur élection pour la sauvegarde de la Corse et de ses habitants.

Il tient à souligner que leur rôle politique de Députés à l'Assemblée nationale consiste systématiquement à soulever les problèmes récurrents concernant la répartition des compétences entre l'Etat central et les territoires, sur les plans géographique, historique, économique, culturel et social, et à solliciter par là même, une nouvelle répartition plus juste et équitable.

S'agissant de la situation de la Corse, il ne manque jamais de rappeler dans l'hémicycle, la dégradation de ses conditions économiques et sociales, son acculturation galopante, la nécessité d'un statut fiscal spécifique, ainsi que le phénomène de spéculation foncière et immobilière, objet de la présente PPL.

Il insiste à cet égard sur la nécessité d'une réforme constitutionnelle qui permettrait d'obtenir des solutions aux problèmes supra-cités et déplore le blocage du projet de loi constitutionnel en juillet 2018 dû à l'affaire « Benalla », qui prévoyait dans son article 16 une mention spécifique à la Corse.

M. Paul-André COLOMBANI, Député de Corse-du-Sud (2^e circonscription), remercie lui aussi les commissaires de leur invitation.

Il tient à rappeler que depuis leur élection en 2017, les trois députés ont tenté de porter à l'Assemblée nationale, les revendications majeures de la Corse dont notamment le statut de résident, qui visait à lutter contre la spéculation foncière et immobilière dans l'île. Malgré de multiples amendements déposés à cet effet, le gouvernement n'a pas donné suite à leurs sollicitations.

Une réforme constitutionnelle lui apparaissait, à l'instar de **M. Michel Castellani**, nécessaire pour résoudre les problèmes spécifiques à la Corse. L'affaire « Benalla » en juillet 2018 en a décidé autrement...

Les trois députés ont cependant continué à déposer des amendements relatifs à une avancée constitutionnelle - dans le cadre de la réforme de l'article 1^{er} de la Constitution, soumis à l'Assemblée nationale en mars 2021 -, qui ont consisté en premier lieu à une

révision de l'article 74 de la Constitution et en second lieu à un nouveau dépôt de l'article 72.5, proposé par l'Assemblée de Corse au titre de sa délibération du 8 mars 2018 portant proposition d'article constitutionnel pour la reconnaissance des intérêts de la Corse et de son peuple, amendements rejetés par l'Assemblée nationale car n'étant pas en lien avec le sujet premier de la réforme.

Revenant sur la PPL, **M. Colombani** tient à citer l'exemple de la commune dont il est élu, Zonza, qui a vu en l'espace de 4 ans, la création de 1350 actes d'urbanisme en sus des 2700 déjà existants, alors que le PADDUC aurait dû en interdire la réalisation.

Il lui apparaît évident que ces actes d'urbanisme relèvent de la spéculation immobilière et ne concernent pas les Corses en demande de propriété, la valeur des biens s'avérant intouchable pour la majorité d'entre eux.

Cet état de fait l'a confirmé dans sa volonté de continuer sa lutte contre la spéculation foncière et immobilière et de présenter à l'Assemblée nationale, le 8 avril, avec **Jean-Felix Acquaviva et Michel Castellani**, cette PPL dans le cadre de cette niche parlementaire réservée au groupe « Libertés et Territoires ».

M. Colombani reconnaît que cette PPL, même si elle aboutissait au niveau parlementaire, se retrouverait confrontée à la censure constitutionnelle (cf supra).

Il estime que son examen aura le mérite malgré tout de créer un débat à l'Assemblée nationale et de démontrer le déni du gouvernement envers le phénomène de spéculation foncière que connaît la Corse.

M. Gilles Simeoni, Président du Conseil exécutif de Corse tient à saluer le travail considérable réalisé en 3 ans par les trois députés nationalistes depuis leur élection à l'Assemblée nationale.

Il souscrit pleinement à leur approche concernant la lutte contre la spéculation, sachant qu'ils tentent de profiter d'une fenêtre donnée par le droit à l'expérimentation mais reconnaît que ce processus sera long et chaotique avant de connaître son aboutissement.

Ainsi que l'ont fait valoir les trois députés, ce texte même s'il était entériné par l'Assemblée nationale, ne suffirait pas à régler le problème de fond. Il aura eu cependant le mérite de créer le débat au Palais Bourbon et de mettre le gouvernement devant ses responsabilités de non prise en compte des problèmes essentiels pour la Corse, dont la spéculation foncière et immobilière.

Le Président du Conseil exécutif traite ensuite de son rapport présenté devant la commission conjointe, qui donne bien évidemment avis favorable à cette PPL, du fait de la gravité de la crise immobilière et réaffirme la nécessité d'une modification de la Constitution pour y inscrire l'autonomie de plein droit et de plein exercice de la Corse.

M. Petr'Antone Tomasi donne ensuite la parole aux commissaires qui souhaitent s'exprimer suite aux exposés des trois députés et au rapport du Président du Conseil exécutif.

M. François Orlandi donne acte aux députés du bien fondé de cette PPL, la lutte contre la spéculation foncière et immobilière représentant une de ses préoccupations majeures. Il soulève également le problème de la barrière constitutionnelle qui ne manquera pas de se poser pour ce texte, citant les travaux substantiels auxquels il a participé pour obtenir la mention de la Corse dans la Constitution, qui n'a pu aboutir.

Au-delà de ce débat de fond, il pose un questionnement de forme concernant la consultation des communes et intercommunalités, qui devraient être associées à cette proposition sachant qu'elles exercent déjà au titre de leurs compétences, un droit de préemption, notamment avec le Conservatoire du littoral.

Mme Mattea Casalta tient à saluer les trois députés pour la qualité de leur proposition. Elle souligne que l'Assemblée de Corse s'est emparée à plusieurs reprises de cette problématique en effectuant ce même constat de spéculation foncière sous-tendue notamment dans les rapports de l'AAUC et de l'office foncier, d'où la nécessité absolue d'une réaction rapide et efficace face à ce phénomène d'une gravité extrême.

Elle pose deux questionnements, le premier concernant la sortie d'indivision qui pourrait favoriser cette spéculation et le second, concernant le logement social auquel ne pourrait accéder que la population insulaire, au vu de la valeur croissante des biens, alors qu'elle mériterait de vivre dans des logements autres que sociaux, réservés pour une grande part à des personnes fortunées venant de l'extérieur. Elle souhaiterait que les députés trouvent une solution à cette problématique.

S'agissant de cette PPL, **M. Romain Colonna** fait part à son tour de deux interrogations, la première relative à la censure du Conseil constitutionnel et la seconde concernant l'articulation entre cette proposition et la loi dite 4D. Il partage l'opinion **de M. François Orlandi**, quant au risque de voir cette proposition censurée par le Conseil constitutionnel, quand bien même, elle serait entérinée par le Parlement, sachant que les députés évoquent des mesures à droit constitutionnel constant.

Il leur demande donc de clarifier leurs propos à cet égard tout comme pour la rupture d'égalité entre la Corse et les autres territoires qui vaudrait également à la PPL une censure du Conseil constitutionnel.

Il sollicite également des précisions sur l'articulation entre leur proposition de loi et le projet de loi dit 4D « Décentralisation- Différenciation-Déconcentration-Décomplexification », qui devrait être soumis dans les prochains mois au Sénat puis à l'Assemblée nationale.

M. Michel Castellani fait part aux commissaires de sa position concernant la loi dite « 4D », qui, pour sa part, offre des perspectives relativement floues. Si leur proposition de loi devait être repoussée en Assemblée, ils proposeraient à nouveau les mesures émanant de la PPL par le biais d'amendements argumentés allant dans le sens de la loi supra-citée lors de son examen ultérieur par le Parlement.

Il tient à souligner que dans le cadre de leurs travaux à l'Assemblée nationale, et au delà de leur implication totale envers la Corse, ils ont toujours œuvré pour une ouverture vers d'autres territoires, les problématiques de l'île n'étant pas si différentes des combats d'autres peuples. Et, ce pour défendre des principes éminemment respectables qui vont dans le sens de la véritable démocratie.

Revenant sur la perception du principe de rupture d'égalité, **M. Jean-Félix Acquaviva**, signale que celle-ci relève d'un débat interprétatif eu égard au Parlement ou au Conseil constitutionnel.

Il rappelle que le droit à l'expérimentation législative demandé dans leur PPL, aux fins d'obtenir un droit de préemption, s'adosse à l'article 37.1 de la Constitution : « *la loi et le règlement peuvent comporter pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental* », sans pour autant se prévaloir de l'article 72-4 qui autorise les expérimentations par les collectivités territoriales.

C'est pourquoi, les auteurs de la PPL ont décidé de repousser les limites à droit constitutionnel constant, sur le droit de préemption ou sur la fiscalité (exemple de la taxe spécifique sur les transports).

Afin de préciser ces mesures, des expertises juridiques et des auditions seront réalisées par la commission des lois de l'Assemblée nationale (Président du Conseil Exécutif, Président de l'Assemblée de Corse, Présidents de la commission des compétences et de l'évolution statutaire, Présidents de l'AAUE et de l'Office du foncier, Présidents des associations des maires 2A et 2B...) avant l'examen de cette proposition en séance publique.

Il était important à cet égard de matérialiser cette étape avant le grand débat sur le projet de loi dit « 4 D », sachant que la réforme constitutionnelle ne devrait pas intervenir avant la fin de la mandature du Président de la République.

S'agissant de l'indivision, il est évident que l'absence de titres de propriété entraîne l'abandon du phénomène spéculatif mais nuit par ailleurs à la maîtrise par la CDC de sa politique foncière.

Concernant la rupture d'égalité entre les territoires, **M. Acquaviva** tient à signaler que la Corse faisant partie des régions pauvres, ne peut se confronter, au niveau du foncier et du bâti (malgré une envolée des prix due à sa forte attractivité), à des régions telles que PACA ou Ile de France, en matière de bassins d'emploi, de développement économique ou de pouvoir d'achat, sans parler des transports relevant de son insularité. Ces différents critères ne peuvent que consacrer sa rupture d'égalité avec les régions supra-cités, arguant ainsi de sa différenciation et de sa situation spécifique dans ce contexte.

Mme Marie-Thérèse Mariotti ; maire de la commune de Taglio-Isolaccio, tient à partager avec les députés leur constat face au phénomène de spéculation immobilière, qu'elle a pu ressentir même au niveau de sa petite commune, à travers une envolée des prix et un sentiment de dépossession, de surcroît accentué par la difficulté de réaliser un document d'urbanisme.

S'agissant de l'article 1, elle souhaiterait des explications supplémentaires concernant la manière d'exercer ce droit de préemption, à savoir particulièrement la définition des biens concernés par ce seuil de 350 000 euros, qu'elle estime difficilement applicable.

S'agissant de l'article 2, elle n'entend pas pourquoi cette taxe sur les résidences secondaires serait uniquement perçue par la CDC et non par les communes concernées. Elle insiste également sur le problème des maisons patrimoniales dont la valeur locative est extrêmement faible, ce qui incite leurs propriétaires à ne pas les mettre en location, alors que le besoin foncier est prégnant en la matière.

Quant à l'article 3, elle considère que le PADDUC instituant des zones communales d'équilibre territorial et social, n'est pas viable en l'occurrence et à la limite discriminatoire. Il serait préférable d'aider les communes disposant de foncier à mettre en place des opérations d'aménagement destinés aux primo-accédants et en résidences principales.

S'agissant du droit de préemption, **Mme Marie-Anne Pieri** souhaiterait connaître les modalités de sa mise en œuvre au niveau de la CDC, sachant que les communes détiennent déjà ce droit et qu'elles disposent d'un délai de 2 mois pour s'en saisir et se prononcer (3 mois pour les espaces sensibles). Sachant que la PPL donne un délai de 4 mois à la CDC pour exercer son droit de préemption, elle soulève le problème de superposition de ces différents délais.

Elle pose également un questionnement, en cas de défaut d'accord, sur la valeur du bien qui serait fixé comme en matière d'expropriation : une fois la notification faite, la CDC aura-t-elle recours au juge dans les 15 jours en révision du prix sachant qu'elle n'a pas droit en tant que telle à réviser le dit prix.

S'agissant toujours de l'article 1, **Mme Marie-Anne Pieri** voudrait savoir si les transferts entre vifs de propriétés foncières vont toucher uniquement les ventes. Elle souhaiterait également obtenir des précisions sur les droits sociaux y afférents, qui relèveraient soit d'une cession de parts sociales, soit d'un alignement, à l'instar de la SAFER, d'une transmission complète des parts sociales d'une société.

En lieu et place de la préemption, dans certains cas, elle préconise d'utiliser la compétence des communes qui peuvent taxer les premières ventes quand le terrain est devenu constructible dans les 18 ans (pourcentage de 10% payé par le vendeur).

S'agissant de l'indivision, elle préconise également un encadrement de sortie d'indivision par le biais d'une mesure qui exonérerait l'attributaire de biens de droits de succession sous réserve de conserver le bien comme résidence principale pendant 10 ans ou le louer sur la même période à des primo-accédants ou à des personnes à revenu modeste.

Quant au seuil de 350 000 euros pour exercer le droit de préemption, il ne lui paraît pas viable, car laissant libre cours à certaines dérives et obtenant l'effet inverse de l'objet de la PPL.

Elle conclut son propos sur la taxe sur les résidences secondaires, estimant qu'il sera difficile de faire la dichotomie entre la résidence secondaire pure et les biens de famille.

S'agissant également de la taxe sur les résidences secondaires, **Mme Rosa Proserpi** voudrait obtenir des précisions sur les dispositifs proposés : l'exclusion des biens indivis et inférieurs à 350 000 euros, ou une exonération eu égard aux critères sociaux pour les biens supérieurs à 350 000 euros.

Concernant le droit de préemption au-delà du seuil de 350 000 euros, elle estime préférable de viser seulement les transactions financières et d'exclure tout ce qui est d'ordre successoral, sachant que la transmission successorale peut se faire aussi bien par donation que par partage.

En outre, ce seuil de 350 000 euros mérite réflexion car elle craint qu'il ne représente une « bulle » spéculative pour certains acheteurs.

M. Jean-François Casalta tient à exprimer son sentiment sur le droit de préemption, spécifique et général, dévolu à la CDC. Il soulève le problème de l'articulation avec les différents droits de préemption existants, détenus par les communes, les EPCI par délégation, la SAFER, l'office du foncier de la CDC, le conservatoire du littoral... Ce droit de préemption dévolu à la CDC, va-t-il s'inscrire en complément et chronologiquement à la suite du délai imposé aux autres collectivités ou bien sera-t-il un pouvoir de substitution ?

Il partage la position de **Mme Marie-Anne Pieri** sur la difficulté de faire la dichotomie de manière précise entre les biens patrimoniaux (maisons de village par exemple) et les résidences secondaires purement spéculatives.

Il s'interroge également sur la pertinence du seuil de 350 000 euros, sachant que ce montant ne donne pas une image réelle des transactions foncières ou immobilières en Corse, car il doit être appréhendé en fonction des micro-régions, du littoral ou de l'intérieur de l'île. Il préconise, à cet effet, que soient mis en place de nouveaux critères, permettant d'évaluer effectivement le montant de ces transactions.

En réponse aux différents intervenants, **M. Acquaviva** insiste sur le fait que la Corse se trouve dans une spirale exponentielle qui impose des choix politiques.

Concernant le droit de préemption, il tient à préciser que juridiquement, au sens de sa mécanique et de son exercice par la collectivité, il existe en droit français. Il souligne en outre que le travail en aval de ce droit de préemption est de lutter contre la spéculation foncière et immobilière alors que le travail en amont consiste en un projet caractérisé, défini par un certain nombre de critères, élargis depuis la loi ALUR.

S'agissant du seuil de 350 000 euros, il rappelle que le droit de préemption ne pourra s'exercer que sur la base d'un projet d'intérêt général, prenant en compte la caractérisation du bien et le montant fixé par « les domaines ». Il considère ce droit de préemption comme un choix politique qui ne peut être supprimé mais amendé dans la direction voulue par les communes et intercommunalités.

Quant aux exonérations eu égard aux critères sociaux pour une transaction supérieure à 350 000 euros, il estime que la critérisation sociale sur le revenu représente un outil de différenciation qui concernerait notamment des personnes ne jouissant pas, dans le cadre de successions ou de partages, d'une plus-value économique ou financière liée à l'obtention du bien attributaire.

S'agissant du pourcentage de 1% sur la valeur vénale réelle du bien perçu par la Collectivité sur les transactions supérieures à 350 000 euros, il est évident qu'il ne sera mis en œuvre que selon des critères définis rationnellement dans la PPL (cf supra).

Concernant les donations et partages, il fait savoir aux commissaires et en particulier à **Mme Marie-Anne Pieri** que le texte de la PPL a vocation à évoluer et qu'en fonction de leurs remarques pertinentes, il présentera des amendements allant dans leur sens dans le cadre de la commission des lois.

En réponse à **Mme Mariotti** sur son questionnement sur le PADDUC, il assure que ce document est une directive d'aménagement opposable qui a la capacité de créer des espaces stratégiques non seulement agricoles mais également sociaux et territoriaux.

M. Petr'Antone Tomasi tient à féliciter les 3 députés pour l'inscription de cette proposition aux débats en séance publique à l'Assemblée nationale puis au Sénat, la lutte contre la spéculation foncière et immobilière faisant effectivement partie de leur mandat politique. Il rappelle à cet effet que ces mesures soutenues par l'Assemblée de Corse ne sont pas substitutives ou alternatives au statut de résident comme à l'évolution constitutionnelle et politique globale mais représentent en cohérence et en complémentarité, un jalon qui doit permettre de cheminer vers l'objectif souhaité.

Il fait part à présent aux commissaires de certaines réflexions émanant de ce débat qu'il estime très constructif.

S'agissant du Conseil constitutionnel, il rejoint la position de **M. Jean-Félix Acquaviva**, concernant la constitutionnalité des mesures qui ne représente pas une science exacte, l'instance étant à la fois juridique, para juridique et politique, et se révélant comme fluctuante au niveau de ses décisions en fonction des textes examinés, ayant été notamment pour la Corse très restrictives.

Concernant les mesures inscrites dans la PPL, il considère que la plus-value du dispositif relatif à l'expérimentation réside dans leur pérennisation au bénéfice de la seule Collectivité de Corse, ce qui n'était pas permis par le régime issu de la révision constitutionnelle de 2003.

S'agissant du PADDUC, il partage l'avis de **M. Jean-Felix Acquaviva** relatif à ce document qui pourrait créer au-delà des espaces stratégiques agricoles, des secteurs spéciaux avec une réglementation spécifique et une cartographie renforcée. La disposition proposée viendrait, en fait, de préciser et sécuriser l'habilitation législative existante afin de réserver ces espaces à de l'habitat principal et à des activités économiques pérennes.

Sur le droit de préemption, **M. Tomasi** considère que la menace de la préemption, notamment au niveau urbain, peut si, elle est accompagnée d'un volontarisme politique en la matière, contribuer à réguler les marchés et, partant, à infléchir à la baisse le processus de formation des prix. Au sujet de cette taxation, il lui semble opportun qu'elle vienne financer le droit de préemption en taxant la spéculation. Celui-ci fait en effet remarquer que la puissance publique n'a ni la vocation ni les moyens de courir après la spéculation avec les deniers publics provenant des contribuables corses.

Concernant le centre des intérêts matériels et moraux (CIMM) cité dans la PPL, il tient à souligner son origine jurisprudentielle qui a commencé à recevoir une traduction législative outre-mer. L'Assemblée de Corse ayant approuvé ce critère dans la définition du statut de résident, il souhaite que cette notion puisse être intégrée au dispositif, ce qui serait utile, à la fois pour préserver de la taxation, les Corses, propriétaires de résidences patrimoniales, non spéculatives et ne les habitant pas à titre principal, mais aussi pour que cette reconnaissance soit dès lors mobilisée dans le cadre d'autres dispositifs (statut de résident, tarifs dans les transports ...).

Quant à la taxe sur les résidences secondaires, il lui semblerait opportun d'ajouter la possibilité pour l'Assemblée de Corse de définir le régime des exonérations, tant sur des critères sociaux (ce qui est prévu) que géographiques, les situations étant parfois fort disparates au sein d'une même commune entre un littoral urbanisé, sujet à la spéculation et des hameaux de montagne dépeuplés.

Il évoque enfin l'aspect statutaire de cette PPL concernant l'expérimentation législative. Il estime que dans l'attente d'un véritable statut pour la Corse impliquant une dévolution législative, quelques difficultés inhérentes au statut actuel pourraient être corrigées par la loi. Il revient à ce propos sur la suite des ordonnances de 2016 qui devaient aboutir à une simplification et une fusion avec les administrations d'Etat et ses services déconcentrés, ce qui n'a pas eu lieu effectivement. Il demande ainsi aux députés s'ils envisagent à partir de cette PPL de faire remonter le principe d'une suppression des doublons découlant du maintien de l'administration déconcentrée de l'Etat dans les domaines de compétences transférées à la CDC, afin que cette démarche trouve une traduction dans la PPL pour la partie « évolution statutaire » ou bien dans la perspective de la loi dite « 4D », l'avant-projet apparaissant très peu ambitieux en la matière.

M. Jean-Félix Acquaviva indique avoir cité le centre des intérêts matériels et moraux dans l'exposé des motifs de sa PPL mais vouloir préciser cette notion d'origine jurisprudentielle dans le cadre des débats en commission des lois et en séance publique de l'Assemblée nationale. Il souhaite également le remettre en débat lors de l'examen de la loi « expérimentation- différenciation » ainsi que pour la loi dite « 4 D » qui sera examinée dans les mois à venir.

S'agissant de la zone de développement prioritaire (ZDP), initiée par **M. le ministre Bruno Lemaire**, il avait été institué une critérisation du zonage, encadrée par des critères sélectifs (sociaux – chômage des jeunes de 15 à 24 ans ...). Les auteurs de la PPL ont préféré ne pas l'évoquer dans leur texte mais s'en serviront dans leurs débats à venir, notamment dans le cadre des pistes d'évolution de la commission des lois.

Il conclut son propos sur les perspectives de la loi dite « 4D » devant intervenir au Parlement dans les mois à venir, portant sur la rationalisation et la simplification des compétences des collectivités, qui devraient permettre à la Corse des portes d'entrées sur les sujets essentiels.

Le Président de la commission pour l'évolution statutaire de la Corse, **M. Petr'Antone Tomasi** ainsi que le Président de la commission des compétences législatives et réglementaires, **M. Jean-François Casalta** remercient les 3 députés, le Président du conseil Exécutif ainsi que l'ensemble des intervenants pour la qualité de leurs échanges sur ce sujet majeur que constitue la lutte contre les spéculations foncière et immobilière en Corse.



N° 3928

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 février 2021.

PROPOSITION DE LOI

relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse afin de lutter contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île,

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Félix ACQUAVIVA, Michel CASTELLANI, Paul-André COLOMBANI, Paul MOLAC, Bertrand PANCHER, Sylvain BRIAL, Jeanine DUBIÉ, Frédérique DUMAS, François-Michel LAMBERT, Jean LASSALLE, Benoit SIMIAN, Moetai BROTHERRSON, François PUPPONI, Gabriel SERVILLE,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'arrêt brutal de l'examen parlementaire en juillet 2018 du projet de réforme constitutionnelle a mis fin aux perspectives d'évolution, en termes d'adaptation des lois et règlements, pour les collectivités territoriales et, en particulier, pour la Corse.

En effet, à l'article 16 de ce projet de loi, la Corse, île méditerranéenne à l'histoire et l'identité propres, y trouvait, enfin, la reconnaissance constitutionnelle qui doit être la sienne au sein de la République française. Pour paraphraser le regretté Guy Carcassonne, constitutionnaliste de renom, il ne s'agit ni plus ni moins que de corriger une erreur historique car, selon lui, « *il est indécent, illogique et insultant que la Corse ne soit pas mentionnée dans le texte suprême* ».

Bien que cet article tût considérablement les ambitions de mise en place d'un véritable statut d'autonomie, cette inscription dans la Constitution ouvrait une voie progressive vers la définition de solutions législatives différenciées pour répondre aux problématiques spécifiques auxquelles est confrontée la Corse (insularité, faible densité, fiscalité, indivision, pressions foncière et immobilière, identité, langue et culture...).

Il est essentiel de souligner que cette volonté de construction d'un statut d'autonomie pour la Corse, statut largement répandu en Europe, notamment pour les îles, s'est exprimée démocratiquement, à plusieurs reprises, par le corps électoral insulaire en attribuant, à partir de 2015, une majorité de suffrages à une coalition nationaliste, conduite par l'actuel président du Conseil exécutif, M. Gilles Simeoni.

Ce choix politique, inscrit clairement dans les programmes électoraux, a été réitéré lors des élections législatives de juin 2017 par l'accession, pour la première fois dans l'histoire de la République française, de trois députés nationalistes corses au Palais Bourbon, MM. Jean-Félix Acquaviva, Michel Castellani et Paul-André Colombani, et confirmé en septembre 2020 par l'élection d'un premier sénateur de la même tendance politique, M. Paulu Santu Parigi.

Cette expression démocratique qui vise à prendre en compte toute la dimension de la réalité politique, historique, géographique et culturelle de la Corse ne peut et ne doit pas rester lettre morte, en raison de l'abandon du projet de réforme constitutionnelle du Gouvernement.

Nous ne pouvons manquer, une fois de plus, ce rendez-vous avec l'Histoire.

D'ailleurs, ce n'est que donner corps à une promesse de campagne du candidat Emmanuel Macron, formulée en avril 2017 et reprise en engagement en tant que Président de la République élu.

En l'absence de réforme constitutionnelle, la reconnaissance de la singularité de la Corse doit néanmoins trouver une traduction à droit constitutionnel constant et, sous une forme appropriée, par un développement de l'actuel statut particulier.

Ce statut s'est construit progressivement à partir du processus de décentralisation engagé dans les années 1980 en trois étapes :

1. Le « statut Deferre » de 1982, issu des *lois n° 82-214 du 2 mars 1982 portant statut particulier de la région de Corse : organisation administrative* et *n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences* ;

2. Le « statut Joxe » de 1991, issu de la *loi n° 91-428 du 13 mai 1991 portant statut de la collectivité territoriale de Corse* ;

3. Le « statut Jospin », le dernier en date, issu de la *loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse*, adoptée à la suite du processus dit de Matignon, initié par le Premier ministre Lionel Jospin ⁽¹⁾.

Si ces trois lois ont pu apporter certaines avancées institutionnelles, faisant notamment de l'île un laboratoire de la décentralisation pour l'ensemble des autres territoires, ce statut *sui generis* est resté au milieu du gué concernant les demandes d'adaptations législatives depuis 1982.

Dans le **domaine du foncier** par exemple, la Corse n'a pas les moyens de faire face aux phénomènes de spéculations foncière et immobilière galopantes qui excluent une grande partie de la population et dans lequel il est nécessaire de mettre en œuvre une régulation par une législation adaptée, d'où l'objet du titre I^{er}.

Depuis une décennie, compte tenu de la forte attractivité touristique de l'île, la Corse connaît un accroissement marqué de ces phénomènes aboutissant à une problématique généralisée d'accès au foncier et au logement, corrélée à une paupérisation d'une part importante des insulaires et à la captation de rentes indécentes par quelques-uns.

On fait face ainsi à une flambée des prix considérable : entre 2006 et 2019, le coût du logement a augmenté deux fois plus vite sur l'île que sur le continent

(+ 68 % en Corse contre + 36 % sur le continent), tandis que le coût du foncier a augmenté quatre fois plus vite (+ 138 % contre + 64 %) ⁽¹²⁾.

Acheter un bien immobilier ou un terrain devient quasi impossible pour un insulaire sachant qu'un Corse sur cinq vit sous le seuil de pauvreté et que le revenu annuel médian en Corse est de 18 965 € alors qu'il est de 20 369 € en France métropolitaine.

Les données relatives aux prix moyens des loyers d'annonce par m² (charges comprises) pour un appartement type du parc privé locatif, établies par le ministère de la transition écologique en décembre 2020, sont édifiantes. Sur cette cartographie des loyers, la Corse est rouge à rouge écarlate, tout comme la région parisienne et la Côte d'Azur.

Une autre donnée importante à considérer est le faible taux de logement social : l'offre en Corse ne s'élève qu'à 10 % contre une moyenne française de 17 %.

Ainsi, en matière de logement, d'emploi et de transport, les opportunités pour les personnes résidant en Corse sont très restreintes. Cette situation est assez unique en métropole : si le Parisien ou le Bordelais à titre d'exemple souffre également de l'explosion des prix pouvant le contraindre à s'éloigner de sa ville, il sera toujours plus favorisé que le Corse. Par conséquent, des dispositions législatives spécifiques pour répondre à cette situation sociale particulière y sont non seulement acceptables, mais souhaitables.

De plus, on assiste au sein de la population insulaire à la montée d'un sentiment légitime de dépossession foncière et immobilière qui se vérifie chaque jour, au profit de populations aisées, souvent extérieures à l'île n'y résidant que quelques semaines dans l'année. En effet, on compte en Corse plus de 90 000 résidences secondaires, soit 37,2 % du parc de logements contre 9,6 % du parc de logements de France métropolitaine (c'est-à-dire quatre fois plus). Bien que ce chiffre englobe également les maisons familiales de village correspondant aux habitudes historiques et culturelles des insulaires, cette proportion particulièrement conséquente crée un déséquilibre certain. Certaines villes du littoral, comme Portivechju (Porto-Vecchio) qui compte 12 000 habitants recensés, ou San Fiurezzu (Saint-Florent), 1 700 habitants, affichent des taux de résidences secondaires de plus de 55 %.

Aussi, la situation économique et sociale de la Corse qui n'a rien de comparable avec celle de la région parisienne ou de la Côte d'Azur, combinée aux phénomènes spéculatifs, engendre une rupture manifeste de l'égalité d'accès au droit à la propriété, mais aussi au droit au logement pour les habitants vivant à l'année dans l'île.

Pour faire face à la hausse du coût du foncier et de l'immobilier, la question d'un droit de préemption élargi et plus efficient de la collectivité de Corse (CdC) est une solution à envisager.

L'article 1^{er} de cette proposition de loi vise donc à expérimenter, selon l'article 37-1 de la Constitution, un **droit de préemption spécifique à la Corse**. Il s'inspire notamment des exemples de la Polynésie française, Saint-Martin ou Saint-Barthélemy ⁽³³⁾.

Dans ce cadre, la collectivité de Corse détiendrait un droit de préemption sur tout transfert de propriété entre vifs - qu'elle pourrait utiliser ou non selon ses choix de développement dans la zone considérée - qui serait motivé par des critères objectifs liés à la croissance du coût du foncier, du coût de la construction, du taux de résidences secondaires ainsi que par des motifs d'intérêt général (accession sociale à la propriété, la création de logements sociaux et l'acquisition ou la création de locaux d'entreprises). Ce délai doit être suffisamment court, établi à quatre mois dans la présente proposition de loi (droit de préemption des communes et intercommunalités compris) pour ne pas retarder les éventuels projets de construction.

Afin de respecter les objectifs premiers de la proposition de loi qui sont de lutter contre les phénomènes de spéculations aboutissant à la vente d'habitations à des prix excessifs, intouchables pour la grande majorité des insulaires, il a été décidé de définir un montant de transaction financière en dessous duquel la déclaration et le droit de préemption ne peuvent s'exercer. En effet, il ne s'agit pas de pénaliser ou de freiner l'accession à la propriété sur l'île de toute personne, notamment les actifs, qui souhaite acquérir un bien pour y vivre.

Ce droit de préemption accordé à la collectivité s'inscrit en cohérence avec le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), directive territoriale d'aménagement, qu'elle élabore déjà au nom de la nécessité de mettre en œuvre un développement durable et équilibré du territoire.

Parallèlement, pour un exercice effectif de ce droit de préemption, celui-ci doit nécessairement être adossé à une nouvelle ressource affectée à la collectivité de Corse s'inscrivant dans le domaine du logement et dans une perspective de justice sociale et fiscale.

Il faut souligner que la majoration de la taxe d'habitation, prévue par les textes actuels, n'est ni suffisamment étendue, ni suffisamment élevée pour être dissuasive. À ce jour, en Corse, seules les agglomérations ajaccienne et bastiaise sont autorisées à délibérer pour instaurer cette surtaxation.

Par conséquent, il convient de créer un système de régulation suffisamment incitatif, passant par la création à l'article 2 d'une **taxe spécifique sur les**

résidences secondaires, perçue par la collectivité de Corse, sur l'ensemble du territoire de l'île dont l'objectif est de contribuer à corriger les inégalités sociales face à l'accès à la propriété ou à la location à l'année.

Afin de respecter les principes constitutionnels d'égalité des citoyens devant l'impôt, cette taxe concernerait l'ensemble des résidences secondaires de l'île, qu'elle qu'en soit l'origine du propriétaire. Préférentiellement, pour des raisons éthiques, morales, sociales et culturelles, les auteurs de la proposition de loi auraient souhaité invoquer ici la notion d'origine jurisprudentielle de *centre des intérêts matériels et moraux* qui est utilisée pour favoriser le retour des fonctionnaires ultramarins de l'État vers leur territoire d'origine. Ladite notion aurait pu être transposée au cas de la Corse pour ne pas pénaliser les propriétaires des résidences secondaires dites « patrimoniales » vis-à-vis de celles acquises par des résidents fiscaux hors de l'île à des fins de villégiature et issues d'un mécanisme de bulle et de rente foncières.

Afin d'atténuer cette situation qui serait dommageable, la collectivité de Corse pourra néanmoins adapter les taux en fonction des communes et du prix de la valeur vénale, elle devra prévoir également des exonérations sur critères sociaux. De plus, le choix a été fait de ne pas soumettre à cette taxe les biens dont le titre de propriété manquerait ainsi que ceux dont la valeur vénale se situe en dessous de 350 000 €.

Par ailleurs, dans une optique de favoriser la mixité sociale, de stimuler l'activité économique et de résorber le déséquilibre social grandissant entre résidents permanents et vacanciers dans certains centres-villes, centre-bourgs, hameaux ou quartiers des communes de Corse, l'**article 3** permet aux plans locaux d'urbanisme de définir des zones dans lesquelles la construction de logements à des fins de résidences secondaires ou de location saisonnière non professionnelle ne serait pas permise. Les critères seront définis par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) de manière analogue à l'élaboration de la cartographie des espaces stratégiques agricoles (ESA).

Le **titre II** de cette proposition de loi vise à octroyer à la collectivité de Corse un **droit à l'expérimentation législative** dans le cadre de l'article 72-4 de la Constitution.

D'une part, il s'agit de modifier les dispositions de l'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales afin de les rendre plus effectives et efficientes.

Lesquelles dispositions issues de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse confèrent à l'Assemblée de Corse un simple pouvoir de proposition ou de suggestion de modifications législatives et réglementaires qui,

dans les faits, n'est que purement décoratif. Adressées au Premier ministre, ces demandes d'évolutions législatives ou réglementaires, qui sont au nombre d'une cinquantaine à ce jour ont d'ailleurs très rarement obtenu de réponses de la part de ce dernier et n'ont donné lieu à aucun débat entre la collectivité de Corse et le Gouvernement.

Cette absence d'effectivité de l'article du code général des collectivités territoriales précité est largement constatée dans le rapport sur la Corse de Guy Carcassonne en 2013 : *« cette faculté de proposition n'emporte donc reconnaissance pour l'Assemblée de Corse ni d'un pouvoir normatif ni davantage d'un droit d'initiative, ni même d'un pouvoir d'injonction au Premier ministre de répondre aux propositions d'évolutions dont il est saisi »*.

Au final, et malgré les incessantes déclarations des gouvernements récents, arguant le fait que la Corse serait la collectivité la plus décentralisée de la France métropolitaine, on peut très largement affirmer, comme l'indique Guy Carcassonne, que *« les compétences normatives spécifiques de l'Assemblée de Corse ne sont, à l'analyse, que faiblement dérogoires au droit commun et s'avèrent, en pratique, d'une efficacité limitée »*. La constitutionnaliste Wanda Mastor le rejoint également dans son rapport de mars 2018 remis à l'Assemblée de Corse *« Pour un statut constitutionnel de la Corse »*, en indiquant que *« l'objectif affiché de l'association de l'Assemblée de Corse à l'édiction des règles la concernant était donc essentiellement symbolique. Et dans les faits, il fut cantonné au monde d'un principe de courtoisie. Ou plutôt discourtoisie »*.

C'est pourquoi, après divers réajustements rédactionnels, l'**article 4** de la présente proposition de loi introduit une réponse obligatoire du Premier ministre à ce pouvoir de proposition d'évolutions législatives et réglementaires. Le but visé est l'instauration au minimum d'un cadre de dialogue.

D'autre part, cet article 4 réintroduit les dispositions visant à octroyer un droit d'expérimentation législative, qui avaient été adoptées dans le cadre de la loi relative à la Corse de 2002, mais censurées par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2001-454 DC du 17 janvier 2002.

Il y a vingt ans, la partie « collectivités » du droit constitutionnel n'était pas aussi développée qu'aujourd'hui. Depuis, la révision constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République est intervenue et a consacré notamment le droit à l'expérimentation pour les collectivités de droit commun (article 72, alinéa 4).

Parallèlement, depuis la loi sur le statut de la Corse en 2002, le droit de la décentralisation et le statut juridique des collectivités d'outre-mer se sont largement étoffés avec la création de statuts d'autonomie, à divers degrés, pour les collectivités de l'article 74 de la Constitution, notamment pour la Polynésie

française, Saint-Barthélemy ou Saint-Martin. Désormais, depuis 2016, les douze autorités ultramarines ont toutes un statut différent qui se veut adapté à leurs spécificités.

Autrement dit, l'autonomie des collectivités organisant un transfert de compétences importantes de l'État vers elles, existent donc bien dans cette République dont la Constitution dispose que « Son organisation est décentralisée ».

C'est pourquoi, en 2002, au-delà des motivations politiques qui avaient pu conduire les Sages à supprimer le IV de l'article 1^{er} de la loi relative à la Corse de 2002, le droit constitutionnel français n'apparaissait peut-être pas assez mûr pour octroyer un droit d'expérimentation spécifique à la collectivité de Corse.

Aujourd'hui, par la voie tracée par l'article 72-4 de la Constitution ainsi que par les collectivités d'outre-mer, un refus d'octroyer à la collectivité de Corse un droit à l'expérimentation plus poussée apparaîtrait moins fondé ; d'où l'objet du 3^o de l'article 4 de la présente proposition de loi qui réintroduit la rédaction adoptée par le Parlement en 2002.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

LUTTER CONTRE LES PHÉNOMÈNES DE SPÉCULATIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE EN CORSE

Article 1^{er}

① I. – À titre expérimental et pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, la collectivité de Corse peut subordonner à déclaration, pour des motifs d'intérêt général, les transferts entre vifs de propriétés foncières situées sur son territoire ou de droits sociaux y afférents, donnant lieu à une transaction d'un montant supérieur ou égal à 350 000 €, à l'exception des donations en ligne directe ou collatérale jusqu'au quatrième degré. Ce droit de préemption est mis en œuvre par le président du conseil exécutif de Corse qui peut le déléguer à un office ou agence de la collectivité de Corse.

② Dans le but de préserver l'appartenance de la propriété foncière au patrimoine culturel de la population corse ; de préserver la cohésion sociale de la Corse ; de garantir l'exercice effectif du droit au logement de ses habitants en privilégiant l'accession sociale à la propriété, de favoriser la construction de logement sociaux ; d'encourager le développement de l'activité économique et de sauvegarder ou de mettre en valeur les espaces naturels, la collectivité peut exercer son droit de préemption, dans le délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration de transfert, et si l'un des organismes ou collectivités mentionnés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme n'a pas exercé son droit de préemption durant ce délai, sur les propriétés foncières ou les droits sociaux y afférents faisant l'objet de la déclaration, à charge de verser aux ayants droit le montant de la valeur desdits propriétés foncières ou droits sociaux. À défaut d'accord, cette valeur est fixée comme en matière d'expropriation.

③ Les modalités d'application du présent article sont déterminées par des délibérations de l'Assemblée de Corse.

□ II. – Au plus tard trois mois avant l'expiration du délai de fin de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport procédant à l'évaluation de l'expérimentation prévue au présent article.

Article 2

① Après l'article 1407 *ter* du code général des impôts, il est inséré un article 1407 *quater* ainsi rédigé :

② « *Art. 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.

③ « 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 1^{er} janvier de l'année de son recouvrement, lorsque celle-ci dépasse les 350 000 €.

④ « 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.

⑤ « 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 deuxième 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. »

Article 3

□ Après l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 4424-9-1 ainsi rédigé :

② « *Art. L. 4424-9-1.* – Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse définit des critères visant à créer des zones communales d'équilibre territorial et social dans lesquelles l'accession sociale à la propriété,

la construction de logements sociaux, les activités industrielles, commerciales et libérales, à l'exception de la location saisonnière non professionnelle et la grande distribution, sont exclusives.

③ « Les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale identifient et délimitent ces zones ou parties de zones définies au premier alinéa et les intègrent obligatoirement. »

TITRE II

CRÉER UN DROIT D'EXPÉRIMENTATION LÉGISLATIVE RELATIF À LA COLLECTIVITÉ DE CORSE

Article 4

① L'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

② 1° Au premier alinéa du I, après les deux occurrences du mot : « dispositions », sont insérés les mots : « législatives ou » ;

③ 2° Au deuxième alinéa du II, les mots : « , dans le respect de l'article 21 de la Constitution, » sont supprimés ;

④ 3° Le III est ainsi rédigé :

⑤ « III. – Lorsque l'Assemblée de Corse estime que les dispositions législatives en vigueur ou en cours d'élaboration présentent, pour l'exercice des compétences de la collectivité de Corse, des difficultés d'application liées aux spécificités de l'île, elle peut demander au Gouvernement que le législateur lui ouvre la possibilité de procéder à des expérimentations comportant le cas échéant des dérogations aux règles en vigueur, en vue de l'adoption ultérieure par le Parlement de dispositions législatives appropriées.

⑥ « La demande prévue à l'alinéa précédent est faite par délibération motivée de l'Assemblée de Corse, prise à l'initiative du conseil exécutif ou de l'Assemblée de Corse après rapport de ce conseil. Elle est transmise par le président du conseil exécutif au Premier ministre et au représentant de l'État en Corse.

⑦ « La loi fixe la nature et la portée de ces expérimentations, ainsi que les cas, conditions et délais dans lesquels la collectivité de Corse peut faire application de ces dispositions. Elle fixe également les modalités d'information du Parlement sur leur mise en œuvre.

⑧ « Les mesures prises à titre expérimental par la collectivité de Corse cessent de produire leur effet au terme du délai fixé si le Parlement, au vu du rapport d'évaluation qui lui est fourni, n'a pas procédé à leur adoption ou modification. »

Article 5

La charge pour la collectivité de Corse est compensée, à due concurrence, par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

⁽¹⁾ La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, créant une collectivité de Corse unique, la collectivité de Corse, en regroupant la collectivité territoriale de Corse et les départements de Corse-du-Sud et de la Haute-Corse, n'a pas modifié les compétences du statut de 2002.

⁽²⁾ Le dernier rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers en Corse (juillet 2019) de l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de Corse indique qu'« avec + 138 % d'augmentation en Corse, l'accès au bâti et au foncier pour se loger, créer une activité économique ou agricole, devient quasiment impossible pour une famille insulaire au revenu moyen, surtout sur le littoral dans les communes jusqu'à 500 mètres d'altitude ».

⁽³⁾ L'article LO. 6214-7 du code général des collectivités territoriales (modifié en 2015) pour Saint-Barthélemy et article 19 de la loi organique sur le statut d'autonomie de la Polynésie française (2004).