

AVISU CESEC 2021-09¹
AVIS CESEC 2021-09

Relatif à la
Rilativu à a

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

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 è immubiliare in l'isula

Vu le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particulare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vu la lettre de saisine du 11 mars 2021 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur la **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 ;**

Vistu a lettera di presentazione di l'11 di marzu di u 2021 di u Sgiò Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica chì dumanda l'avisu di u Cunsigliu Economicu, Social, di l'Ambiente e Culturale di Corsica rilativu 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 è immubiliare in l'isula

Après avoir entendu, Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse

Dopu intesu Gilles SIMEONI, Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica

Sur rapport de Denis LUCIANI, pour la commission " finances, suivi et évaluation " ;

¹ Adopté

Votants : 58

NPAV : 10 (ANDREANI.C; ARNAUD-SUSINI MA, CESARI .J ; CUCCHI.L ; FRANCESCHI.H ; GIANNI JJ ; MONDOLONI R ; NOVELLA ; ROYER ; SANTONI)

Abstention : 13 (ACKER-CESARI ; BALDACCI ; BATTESTINI JP ; BOSSART P ; BRIGNOLE J ; CASANOVA M ; CESARI A ; CLEMENTI JP ; FEDI MJ ; LUCIANI JP ; MARCELLINI-NICOLAI MD ; PELLEGRIN D ; VENTURI A.)

Contre : 0

Pour : 35

À nant'à u raportu di Denis LUCIANI pè a Cummissione finanze, seguitu è valutazione di e pulitiche publiche

*U Cunsigliu Economicu, Sucial, di l'Ambiente e Culturale di Corsica
Adunitu in seduta pienaria u 23 di marzu di u 2021,
Prununzia l'avisu chì seguita*

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 BROTHERSON, François PUPPONI et Gabriel SERVILLE.

Cette proposition de loi devrait être examinée par la Commission des lois de l'Assemblée nationale fin mars puis 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 1er mars 2021.

Cette proposition de loi s'articule autour de deux thématiques :

- **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'évolution et le renforcement des pouvoirs normatifs de la Collectivité de Corse et plus particulièrement la possibilité de créer un droit d'expérimentation législative** :

Le constat :

L'analyse des députés ayant cosigné la proposition de loi s'appuie 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) mais aussi sur diverses données économiques concernant le renchérissement des prix de l'immobilier (ex : rapport de l'Insee en date d'octobre 2020, 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).

De son côté, l'Assemblée de Corse a pris acte le 26 juillet 2019 d'un rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers de Corse.

Pour rappel, la Corse 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 %).

La proximité du littoral rend l'accessibilité à la propriété bâtie plus difficile pour les jeunes ménages, certains territoires sont même considérés « *non accessibles* » : Pays ajaccien, Pays de Balagne, Extrême-Sud, Pays bastiais...

Les solutions envisagées :

Cette proposition de loi envisage 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, il est également projeté 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 via l'instauration d'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 de s'attaquer à la spéculation immobilière ; spéculation immobilière qui voit certaines villas du littoral de notre île se vendre à des prix pouvant atteindre 10 millions d'euros.

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.

De plus, dans son **TITRE II**, 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.

Il s'agit ici de **modifier les dispositions de l'article L4422-16 du code général des collectivités territoriales afin de les rendre plus effectives et efficientes** (absences de réponses, compétences normatives faiblement dérogoires etc.).

Dans ce cadre, après divers réajustements rédactionnels, **l'article 4 de la 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.

Ce même 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.

Enfin, le rapport propose également 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.

Le CESECC, particulièrement attentif à la problématique de la spéculation immobilière et foncière dans l'île, ne peut qu'être favorable à la lutte contre ce phénomène qui rend aujourd'hui impossible l'accès à la propriété immobilière à de nombreux corses.

Le CESECC, bien que conscient du fait que ceux-ci ne couvrent pas l'ensemble de la problématique et qu'il convient de les renforcer, rappelle l'existence dans l'arsenal juridique actuel, de moyens (contrôle de légalité, créations et révisions des documents d'urbanismes, actions en justice contre les permis illégaux, droit de préemption urbain) permettant déjà, en cas d'utilisation efficiente et coordonnée, de lutter contre cette problématique.

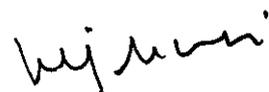
Le CESECC s'interroge sur les critères d'attributions qui seraient en vigueur afin de déterminer les bénéficiaires finaux du dispositif projeté.

Le CESECC prend acte de la démarche initiée consistant à trouver des solutions afin de lutter contre les spéculations foncières et immobilières dans l'île.

Compte tenu du nombre important de questions n'ayant pu être posées et débattues par manque de temps lors de la présentation de ce rapport par Monsieur le Président du conseil exécutif de Corse, et compte tenu du fait que cette proposition de loi est portée par trois députés de la Corse, le CESEC retient la proposition d'un échange de fond avec lesdits parlementaires afin d'approfondir ce dispositif et apportera ultérieurement une contribution circonstanciée.

La présidente,

Marie-Jeanne NICOLI



EXPLICATION DE VOTE :

- **La CGT**

Délégation CGT au CESEC.

Position sur la proposition de Loi relative à l'évolution statutaire de la CdC afin de lutter contre le phénomène de spéculations foncière et immobilière dans l'île.

Lors de la commission di 18 mars le Président Siméoni nous a présenté ce rapport. Afin d'en avoir une vision plus complète le CESEC a décidé d'interroger les parlementaires Corses à l'origine de ce projet de loi. Avec cette déclaration la CGT souhaite faire part aux conseillers de son analyse lors de la séance plénière du 23 mars.

On ne voit pas en quoi cette proposition peut contribuer à la lutte contre la dite "spéculation immobilière" ; en effet le prix d'achat du bien préempté doit obligatoirement être celui du marché ; la nature et l'identité de l'acheteur sont indifférents au vendeur dès lors qu'il peut encaisser ce qu'il voulait en vendant. A moins de vouloir fixer un prix plafond lors de la vente et priver ainsi le vendeur du produit de «sa vente spéculative».

Les motivations données et le niveau du seuil retenu (350 000 €) pour effectuer ce Droit de préemption montrent qu'on vise essentiellement des maisons qui, dans l'écrasante majorité des cas, se situent dans des zones et des sites touristiques.

Que va-t-on faire ensuite des biens préemptés ? Ils ne peuvent être reconvertis en locaux à vocation sociale ! On ne peut donc que les revendre. A qui ? A des Corses à des prix inférieurs : sur quelle base légale et selon quel mécanisme : les enchères ?

Sur la taxation de certaines résidences secondaires :

L'objectif est de trouver des ressources pour payer les préemptions.

Mais s'il est assez facile de savoir quels sont les biens qu'il faut préempter compte tenu du nombre annuel des transactions, il en va tout autrement s'il faut trouver tous les biens d'une valeur supérieure à 350 000 € pour leur appliquer la taxe puisque à notre connaissance il n'existe aucune base de données le permettant (on connaît la valeur locative, pas la valeur vénale) : il faudrait que les services fiscaux se lancent dans une opération type révision foncière puisqu'il faudrait prendre les biens un à un pour les évaluer, même si, ensuite, on ne retient que ceux dont la VL peut laisser penser qu'ils peuvent avoir une valeur vénale supérieure à 350 000 €.

Sur la définition par le PADDUC

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", les PLU devant identifier et délimiter les zones correspondant à ces critères.

Il appartient aux communes de savoir ce qu'elles doivent et veulent faire ; elles sont mieux placées pour connaître les besoins et potentiels existants sur leur territoire.

Il faut rappeler que le règlement des PLU permet déjà de définir la destination des zones constructibles et donc de les réserver, si nécessaire, à l'habitat permanent. Ainsi cette proposition de loi aurait plus de chances d'être adoptée si les dispositifs existants pourtant conséquents et efficaces étaient mis en œuvre.

Sur le droit d'expérimentation législative :Titre 2 du projet de loi.

Il avait été censuré par le Conseil constitutionnel en 2002 . Rien ne permet de dire que les modifications de la Constitution intervenues depuis autoriseraient ces expérimentations contrairement à ce qui est affirmé dans l'exposé des motifs mais non démontré.

Il faut relever qu'elles sont encadrées et ne pourraient concerner que les domaines de compétences de la CdC, et pourraient ne pas être pérennisées par le parlement : donc assez peu de risques.

Mais il est prévu que si les dérogations expérimentales à la loi se traduisent par une perte de recettes

-pour l'État, elles sont compensées par la création d'une taxe additionnelle aux droits de consommation sur les tabacs ;

-pour la CdC, elles sont compensées totalement par une augmentation de la DGF et par la création de la taxe additionnelle ci-dessus.

En clair : la CdC peut modifier les lois en réduisant des recettes de l'Etat ou de la CdC en sachant que cette réduction sera compensée presque totalement par les contribuables du continent.

La CGT fait du Droit au Logement sa priorité. Pour autant ce projet de loi notamment dans son Titre 2 ne semble pas apporter une réponse efficace et crédible à ce grave problème. On est encore loin de l'ambition affichée d'une société de production et non de rente.