

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2025

REUNION DES 27 ET 28 FÉVRIER 2025

**RAPPORT DE MONSIEUR**  
**LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**RAPORTU D'INFURMAZIONE : FISSAZIONE DI U**  
**PRUDUTTU DI A TASSA SPECIALE D'ATTRAZZERA PER**  
**L'ESERCIZIU 2025**

**RAPPORT D'INFORMATION : FIXATION DU PRODUIT DE**  
**LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT POUR L'EXERCICE**  
**2025**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

### **L'Office Foncier de la Corse : une action au service des communes et intercommunalités**

L'Office Foncier de la Corse est un opérateur de « transformation du foncier » au service des collectivités, qui assure pour leur compte, l'acquisition et le portage du foncier, avant de procéder à la revente auprès de la collectivité ou de l'aménageur désigné par elle pour la réalisation du projet (logement, développement économique, etc...).

Le portage foncier opéré par l'Office est par nature transitoire. Il a pour but de permettre aux communes, intercommunalités (EPCI) ou toutes collectivités de disposer des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat.

Le portage lisse les charges dans le temps et permet à la collectivité de préparer dans les meilleures conditions son projet d'aménagement.

Les possibilités d'intervention de l'Office pour le compte des collectivités dépendent donc pleinement de sa capacité d'intervention financière.

Les collectivités locales de toutes strates et de toutes tailles, les bailleurs sociaux, les aménageurs, l'État, la Collectivité de Corse s'appuient désormais sur l'Office Foncier de la Corse et reconnaissent la valeur de l'expertise qu'il leur apporte.

Dans le contexte de pression foncière et immobilière que connaît la Corse, phénomène qui s'est amplifié ces dernières décennies, la période qui s'engage pour l'Office Foncier doit permettre de maintenir et de consolider ses actions afin de contribuer davantage à enrayer la dépossession et de permettre l'accès au logement des Corses, mais aussi de se projeter sur de nouvelles missions.

Face aux difficultés structurelles qui pèsent sur le développement de l'offre de logement en Corse alors que les besoins sont grandissants, l'Office Foncier de la Corse axe avec volontarisme son action dans ce domaine qui constitue une priorité première.

### **De nouvelles perspectives de développement dans le cadre de la révision de la Programmation Pluriannuel d'Intervention et de la mise en œuvre d'un règlement anti-spéculation**

L'Office Foncier de la Corse (OFC) va renforcer sa politique dans ce domaine à travers notamment la révision de son **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)** pour la période 2025-2029.

Deux axes stratégiques principaux, déclinés en actions sont prévus dans le cadre du nouveau PPI de l'Office Foncier de la Corse.

Le premier axe relève de la mission prioritaire et première de l'OFC, à savoir soutenir la production de logement abordable à travers les logements sociaux et communaux. Le second axe stratégique vise à accroître le rôle de l'Office comme acteur majeur au service du territoire à travers le développement d'une ingénierie technique, stratégique et financière pour les collectivités de Corse.

La maturité dans l'action foncière sur le territoire conduit l'OFC à approfondir la mise en place de stratégie foncière et d'une ingénierie au service des communes d'une manière générale.

L'enjeu est ainsi de mieux saisir les opportunités d'acquisitions et de sécuriser l'intervention de l'Office, cibler les actifs portés, favoriser la sortie des opérations pour assurer un roulement entre acquisitions et cessions, permettant ainsi de démultiplier la capacité d'intervention.

Cette PPI va conforter la stratégie nouvelle de l'Office, intégrer des mesures de perspectives financières, optimiser et créer de nouvelles procédures opérationnelles, notamment la durée de portage du projet qui doit être déterminée en fonction de sa nature, des besoins et moyens financiers de la collectivité (sauf exception accordée par le Conseil d'Administration).

Des modalités de remboursement permanents seront également intégrées, en annualisant les frais de portage et le paiement à terme en fonction du nombre d'année de portage.

Par ailleurs, l'Office Foncier de la Corse va développer une offre de stratégie foncière pour les communes et les intercommunalités, en croisant ses compétences avec celles du GIRTEC. Le diagnostic foncier permettra à la collectivité de connaître les disponibilités foncières de son territoire, sa dureté foncière, d'identifier les « biens sans maître », ses facilités d'intervention immédiate, mais également de se construire une logique d'intervention.

Il pose ainsi une photographie du foncier à un instant  $t$ , fait émerger des secteurs à enjeux et assure la faisabilité du projet.

De plus, la Collectivité de Corse, avec son Office Foncier, finalise également un **règlement anti-spéculation** pour encadrer la création des lotissements, en soumettant un cahier des charges juridiquement sécurisé et applicable aux collectivités et aux opérateurs qui réaliseront des projets sur l'ensemble du territoire insulaire, afin de privilégier les résidences principales.

### **Un besoin de financement pour une politique foncière au service des Corses**

L'Office Foncier de la Corse entend à l'avenir consolider ses capacités d'acquisitions et de portage dans le contexte de la fin du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) depuis la fin de l'année 2022, et de la réforme de la fiscalité supprimant la taxe d'habitation.

Aussi, l'OFC a besoin d'augmenter et de pérenniser ses ressources financières afin d'assurer sa montée en puissance et sa structuration, en modulant notamment la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) qu'il lui est reversée.

En l'absence de statut d'autonomie de la Corse, la TSE est un outil fiscal majeur au service de la politique foncière de la Collectivité de Corse.

En effet, dans le cadre des travaux sur l'autonomie de la Corse et du statut fiscal, la Corse pourrait bénéficier de plusieurs leviers fiscaux ou outils juridiques au service d'une politique foncière de rééquilibrage territorial notamment :

- L'État pourrait confier à la Collectivité de Corse la perception de la taxe sur les plus-values immobilières avec la possibilité d'en fixer le taux et doter l'OFC d'un dispositif dédié,
- D'appliquer une taxe anti-spéculative sur les ventes de résidences secondaires de luxe, tout en préservant le patrimoine immobilier des familles corses (maisons de village ou autres),
- De doter la Collectivité de Corse du droit d'intervention dans l'aménagement foncier notamment des ZAC d'intérêt régional,
- De renforcer le droit de préemption spécifique à la Collectivité de Corse,

De plus, la mise en œuvre d'un « statut de résident corse » serait le départ d'une réelle capacité d'action de lutte contre la spéculation et la dépossession. Nombre de régions ou pays insulaires ont adopté un statut similaire qui apparaît efficace dans l'objectif de lutte contre la spéculation foncière afin d'instaurer plus de justice sociale.

À droit constant, la fixation du montant de la TSE reste de la compétence des établissements publics fonciers et donc, en Corse, de l'Office Foncier de la Corse. Cette TSE assure une source de financement important pour l'établissement.

Conformément à l'article 1607 bis du Code général des impôts (CGI) qui dispose qu'il revient aux Conseils d'Administration des Établissements Publics Fonciers (EPF) d'arrêter chaque année le produit de la TS, le présent rapport propose un débat sans vote de l'Assemblée de Corse sur la fixation du produit de la TSE qui sera perçue par l'Office Foncier de la Corse au titre de l'année 2025.

### **L'Office Foncier de la Corse (OFC) : un modèle financier spécifique « autofinancé »**

L'Office Foncier de la Corse dispose actuellement de deux sources financières d'intervention :

- **L'enveloppe du PEI jusqu'en 2022 dans sa partie dédiée uniquement aux opérations foncières liées à la construction de logement sociaux ;**
- **Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code général des impôts**

#### 1. Le Programme Exceptionnel d'Investissement jusqu'en 2020

Concernant le Programme Exceptionnel d'Investissements qui a pris fin en décembre 2020, il prévoyait dans le cadre de la troisième convention d'application la

mobilisation de 22 millions d'euros jusqu'à fin 2022, pour financer les interventions de l'Office Foncier de la Corse pour le compte des Communes et EPCI.

Il permettait de faire bénéficier aux Opérateurs sociaux identifiés par les communes ou EPCI d'une décote pouvant atteindre 40 % du prix de rétrocession.

À la fin 2024, l'Office Foncier de la Corse a engagé la totalité de l'enveloppe PEI et il aura mobilisé au total plus de 40 millions d'€ dont 22 millions de PEI, 10,2 millions d'emprunt pour « le Cézanne » à Bastia notamment, 2,3 millions d'emprunt pour Portivechju, et plus de 5 millions d'amende SRU 2A et 2B (Solidarité Renouvellement Urbain), pour les projets de création de logements sociaux pour les villes d'Aiacciu, Bastia, Portivechju, Bunifaziu. L'Office continue d'utiliser actuellement le PEI au fil des rétrocessions.

Par ailleurs, l'Office Foncier de la Corse est aussi appelé à intervenir sur d'autres types d'opérations, notamment, les logements communaux, les infrastructures publiques, les réserves foncières...

Dans le contexte de fin du PEI, il convient donc qu'il puisse disposer de ressources d'interventions lui permettant de financer également l'acquisition de biens qui seraient non éligibles au financement du PEI, c'est notamment l'objet du produit de la **Taxe Spéciale d'Équipement**.

2. La Taxe Spéciale d'Équipement : une taxe quasi indolore pour les propriétaires, locataires et entreprises

**La Taxe Spéciale d'Équipement** constitue une ressource fiscale pérenne à l'abri des aléas conjoncturels des budgets publics.

L'Office Foncier de la Corse enregistre depuis 2022 une montée en charge importante de ses interventions par nature et par importance budgétaire.

Près de 22 Millions d'€ ont été engagés grâce à la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) depuis 2016 pour acquérir, à titre d'exemples, une maison pour réaliser un logement communal sur la commune d'Ampriani (23 habitants) pour 67 000 €, ou encore un bâtiment et un terrain à Pinu (154 habitants) pour installer un bureau de poste, les bureaux de la Mairie et une salle polyvalente pour un montant de 712 000 €. On peut citer encore l'acquisition et le portage d'une maison pour le compte de la commune de Carbuccia (380 habitants) pour un montant de 375 000 € en vue de l'installation d'une structure d'accueil pour personnes âgées...

Plus de 80 % des portages aux communes sont financés par la TSE.

#### a) Structure de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

Pour rappel, la TSE est instituée au profit des établissements publics fonciers et de l'Office Foncier de la Corse, par l'article 1607 bis du Code général des impôts qui dispose :

*« il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés à l'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme ou de l'Office Foncier de la Corse, établissement public de la Collectivité territoriale de Corse créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une taxe spéciale*

*d'équipement destinée à permettre à ces établissements de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.*

*Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'établissement public foncier ou l'Office Foncier de la Corse dans la limite d'un plafond fixé à 20 € par habitant situé dans son périmètre. [..]. »*

*Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement est réparti, dans les conditions définies au I de l'article 1636 B octies, entre toute les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncières des entreprises dans les Communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.*

La base de la taxe est déterminée dans les mêmes conditions que pour la part communale, ou à défaut de part communale, dans les mêmes conditions que la part intercommunale, de la taxe principale à laquelle la taxe additionnelle s'ajoute.

De plus, « *Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte sont exonérés de la taxe spéciale d'équipement au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous condition de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle* ».

La Taxe Spéciale d'Équipement est répartie au travers de taux additionnels sur les quatre taxes locales (disparition de la Taxe habitation sur les résidences principales) :

- **Taxe d'habitation sur les résidences secondaires,**
- **Taxe foncière sur les propriétés bâties,**
- **Taxe foncière sur les propriétés non bâties,**
- **Cotisation foncière des entreprises.**

L'Office Foncier de la Corse, comme tout autre établissement public foncier détermine un produit attendu global qui est réparti entre les quatre taxes, proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes a procurées l'année précédente à l'ensemble des communes et EPCI de la Corse.

Le montant du produit de la TSE s'établit en fonction de la population totale de la Corse, soit **352 559** habitants (*population INSEE 2023*), définie par le décret n° 2016-1986 du 30 décembre 2016 authentifiant les chiffres des populations de métropole, des départements d'outre-mer, de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon et ce, dans la limite d'un plafond fixé par le CGI à **20 euros par habitant**.

Le montant actuel de la TSE en Corse est de 9 € par habitant.

À titre d'exemples, la TSE s'élève à 20 € par habitant à l'île de la Réunion, à 15 € en Martinique, à 20 € au Pays Basque, ou encore à 16 € par habitant en Haute-Savoie.

La Corse a de loin le plus bas taux de TSE par habitant au niveau français.

Il faut souligner que la TSE préserve le contribuable corse qui est déjà exonéré de

l'acquiescement des taxes locales sur lesquelles elle est assise. En revanche, ladite taxe met à contribution le propriétaire de résidences secondaires résidant à l'extérieur de l'île, grâce à la THRS que les communes de Corse ont par ailleurs la possibilité de majorer jusqu'à 60 % depuis l'année dernière.

- b) Une hausse de la TSE en 2025 pour assurer la montée en puissance de l'action de l'Office Foncier de la Corse

Pour l'année 2025, il est proposé de porter ce montant à : **15 € par habitant.**

**Le montant prévisionnel du produit de la TSE s'élèverait pour 2025 à 5 288 385 € (15 € X 352 559 habitants), soit près de 2 M€ en plus pour le budget de l'OFC et d'intervention pour les communes.**

En matière d'impact sur les contribuables, la TSE n'étant pas prélevée par habitant, mais par redevable des différentes taxes locales, son impact sera mesuré dans la mesure où cela dépendra des bases locatives des biens mobiliers et immobiliers établies par les communes.

À titre d'exemple, pour une valorisation de la TSE à 15 € :

- la cotisation d'une *résidence secondaire* serait augmentée de 0,56 % (9 €) pour un bien situé à Bastia, de 0,54 % (11 €) pour un bien situé à Aiacciu, de 0,65 % (17 €) pour un bien situé à Portivechju et de 0,46 % (5 €) pour un bien situé à Corti.
- la cotisation d'une *résidence principale* serait augmentée de 0,56 % (3 €) pour un bien situé à Bastia, de 0,58 % (4 €) pour un bien situé à Aiacciu, de 0,74 % (5 €) pour un bien situé à Portivechju et de 0,55 % (2 €) pour un bien situé à Corti.
- la cotisation *entreprise* serait augmentée de 1,66 % (38 €) pour une entreprise située à Bastia, de 1,86 % (31 €) pour une entreprise située à Aiacciu ; de 2,18 % (35 €) pour une entreprise située à Portivechju et de 1,57 % (12 €) pour une entreprise située à Corti.

Une fois de plus, ce budget supplémentaire annuel permettrait à l'Office Foncier de la Corse de pérenniser son fonctionnement et d'optimiser sa capacité d'intervention pour répondre aux demandes des communes et EPCI qui sont en constante augmentation.

Il est important également de rappeler que l'Office Foncier de la Corse ne sollicite aucun soutien financier de la Collectivité de Corse et de l'État pour son fonctionnement. Son budget de fonctionnement est entièrement assuré par une partie de la TSE.

Compte tenu du fait que l'Office Foncier de la Corse doit proposer le montant aux services fiscaux, avant le 30 mars de chaque année, après délibération de son Conseil d'Administration, il est donc nécessaire de saisir l'Assemblée de Corse en amont, pour qu'elle débattre de ce montant.

Un Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse est prévu mi-mars pour en délibérer.

Je vous propose de bien vouloir en débattre.