

**COLLECTIVITE DE CORSE**

ASSEMBLEE DE CORSE

**1<sup>ERE</sup> SESSION ORDINAIRE DE 2018  
REUNION DES 26 ET 27 AVRIL 2018**

**N° 2018/O1/011**

**MOTION  
AVEC DEMANDE D'EXAMEN PRIORITAIRE**

**DEPOSEE PAR :** Mme Marie-Anne PIERI AU NOM DU GROUPE « PER L'AVVENE »

**OBJET :** MISE EN ŒUVRE D'UNE OPERATION EXPERIMENTALE DE BAIL REEL SOLIDAIRE SUR LE TERRITOIRE INSULAIRE.

---

**CONSIDERANT** la volonté affichée par Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des Territoires, lors de son déplacement en Corse le 13 avril dernier, de mettre en place des mesures ambitieuses en matière de logement et d'accès à la propriété sur le territoire insulaire,

**CONSIDERANT** que le marché foncier est marqué en Corse par une augmentation de la valeur vénale des espaces à urbaniser en raison de l'attractivité touristique qui se traduit, dans certaines micro-régions, par l'exclusion d'une partie de la population de l'accès à la propriété,

**CONSIDERANT** l'ordonnance du 20 juillet 2016 qui a institué un dispositif innovant d'aide à l'accès à la propriété, le Bail réel Solidaire.

**CONSIDERANT** que selon ce dispositif, des organismes fonciers solidaires acquièrent auprès de collectivités locales par exemple, des terrains ou des immeubles à rénover à des prix compétitifs ; qu'ils les louent ensuite à des promoteurs ou des bailleurs sociaux auxquels ils accordent des baux, à charge pour eux de vendre leurs biens construits ou rénovés à des ménages modestes (conditions de ressources) leurs permettant ainsi d'accéder à la propriété dans des conditions attractives,

**CONSIDERANT** que ce type de vente repose sur la dissociation foncière, l'organisme Foncier Solidaire demeure propriétaire du sol et l'acquéreur le devient sur la partie construite ou rénovée ; que le ménage ne paie donc qu'entre 60 et 70 % de la valeur de la pleine propriété,

**CONSIDERANT** que le propriétaire devra s'acquitter d'une faible redevance auprès de l'organisme Foncier Solidaire, en plus des charges de copropriété et impôts locaux qui pèsent sur le bien comme tout propriétaire,

**CONSIDERANT** que les aides à l'accession à la propriété se poursuivent dans le temps, qu'elles ne sont pas réservées au premier acquéreur, que si l'occupant du logement souhaite vendre, il doit trouver un acquéreur remplissant les conditions de ressources pour lui succéder et qu'à défaut l'organisme Foncier Solidaire s'en chargera ou exercera son droit de préemption contractuel,

**CONSIDERANT** l'article 148 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, codifié dans le Code Général des Collectivités Territoriales aux articles 4424-26-1 et suivants, portant sur les fonds baptismaux l'Office Foncier de la Corse,

**CONSIDERANT** que depuis 2014, la Corse dispose donc d'un établissement public qui est tout désigné, de par ses missions, à mettre en œuvre sur le territoire insulaire le Bail Réel Solidaire,

**CONSIDERANT** que l'OFC « *est conçu comme un instrument de maîtrise publique permettant de constituer des réserves foncières pour réaliser du logement (locatif social, accession, mais aussi logement libre...) et pour faciliter l'aménagement du territoire en zones d'activités, en équipements collectifs.* »

**CONSIDERANT** que la loi ALUR a repris le principe du zonage instauré en 2003 avec comme critère de classement dans une des zones la tension du marché immobilier local,

**CONSIDERANT** qu'en matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles, qu'une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix), et qu'à contrario, une zone est « détendue » si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements,

**CONSIDERANT** qu'en Corse, 8 communes ont été classées en « zone tendue » : Aiacciu, Bastia, Biguglia, Brandu, Furiani, San Martinu di Lota, Santa Maria di Lota, et E Ville di Petrabugnu,

## **L'ASSEMBLEE DE CORSE**

**APPROUVE** le principe du Bail Réel Solidaire comme outil opérationnel de régulation du marché foncier et d'accession à la propriété pour le plus grand nombre.

**DEMANDE** son application en Corse, prioritairement dans une des huit communes classées en « zone tendue ».

**MISSIONNE** les Présidents du Conseil Exécutif de Corse et de l'Office Foncier de la Corse pour mettre en œuvre, avec les partenaires habilités, une opération expérimentale de Bail Réel Solidaire sur le territoire insulaire.