

PRIMA SESSIONE STRASURDINARIA DI U 2023  
1ERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2023  
26 È 27 DI GHJENNAGHJU DI U 2023  
26 ET 27 JANVIER 2023

2022/E1/006

**REPONSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF  
A LA QUESTION DEPOSEE PAR MONSIEUR JEAN BAPTISTE ARENA  
AU NOM DU GROUPE « CORE IN FRONTE »**

**OBJET : Di pettu à a spiculazioni, chì prutizzioni pa i nosci pasciali.**

Merci Monsieur le Conseiller pour votre question,

Dans un premier temps nous nous attarderons sur la spéculation foncière et immobilière.

On l'a souvent dénoncé, nous, les mouvements nationalistes, vous l'avez fait encore récemment avec le mouvement Core In Fronte à Sotta ; un projet en effet spéculatif, 5 villas, 1.5M d'euros pièce, portant à 10.000 euros le mètre carré environ.

Mais ce qui se passe à Sotta se passe dans beaucoup de secteurs aujourd'hui en Corse, et il est commun malheureusement de trouver des prix du foncier à 5.000, 6.000, 7.000 ou encore 8.000 euros le m2, portant un bien d'une superficie moyenne de 80 m<sup>2</sup> à 500.000, 600.000 euros, bien inaccessible pour la plupart des Corses. Ce constat là aujourd'hui, s'impose à tous. Il s'impose en premier lieu à l'État et je vais prendre des études récentes, d'organismes étatiques :

- En 2016 le Conseil général du développement durable conclut son rapport d'analyse ainsi, "la spéculation existe Corse, la présence du logement vide une grande partie de l'année n'est pas sans poser de problèmes sur le territoire où le marché immobilier est en tension".
- En 2018 l'inspection générale des finances relève que : "le marché spéculatif existe, et pire, il a conforté une économie de rente, notamment au travers des investissements para hôteliers".

L'ampleur de ces phénomènes a aussi été caractérisé bien sûr par les travaux de l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie en partenariat avec l'Insee sur les prix de l'accès au logement ou encore sur les prix du foncier ; il y a quelques années, une étude rapportait 138% d'augmentation sur le foncier alors qu'aujourd'hui nous sommes bien au-delà, on atteint très facilement dans beaucoup de régions de Corse, 100 /150€ le mètre carré et pas forcément dans des zones où il y a le plus de services publics et d'emplois.

Derniers chiffres sur les marchés fonciers immobiliers, environ un milliard il y a 10 ans en Corse, 1,6 milliard aujourd'hui donc, forcément une dynamique très forte ces dernières années avec un nombre de permis de construire qui est passé en 20 ans, de 2500 logements par an environ, à 5000 aujourd'hui.

C'est un marché en surchauffe ; les phénomènes pervers, vous les connaissez : artificialisation des sols, urbanisation anarchique notamment dans le périurbain. On le voit aux alentours d'Aiacciu ou de Bastia, et surtout le sentiment de dépossession que ressentent aujourd'hui les Corses.

Le constat est clair, et il est partagé : qu'avons-nous essayé de faire à droit constant ? J'ai cité une seule action phare de la Collectivité de Corse, l'adoption du règlement d'aides en faveur du logement et de l'habitat. Lorsque nous avons voté ce règlement, en 2019, en mobilisant environ 9M d'euros par an, en 3 ans, on est passé à 20M d'euros par an. Cet effort-là, on va continuer à le faire, mais on voit bien que c'est exponentiel. Si on suit cette courbe de croissance, on va passer à 30 ou 40M d'euros uniquement pour répondre aux besoins des bailleurs sociaux ou des communes. Ça a permis de créer 550 logements sur l'ensemble du territoire. Mais on voit bien qu'à moyen constant, ces dispositifs qui sont indispensables sont insuffisants et il va nous falloir trouver des moyens nouveaux et nous aurons l'occasion d'en débattre lors de l'examen du document d'orientations budgétaires.

Autre point, ces discussions, vous le savez, sont des questions foncières et immobilières. Et doivent être au centre des processus en vue de l'autonomie qui doit s'ouvrir avec l'État. C'était d'ailleurs la thématique qui était prévue en cas de reprise des discussions, ce qui montre aussi l'importance du sujet et nous espérons une reprise du dialogue.

Mais d'ores et déjà, ce que peut proposer le Conseil exécutif, c'est de mettre au débat de l'Assemblée de Corse mais aussi des instances consultatives, trois niveaux de propositions :

- A droit constant, que peut-on faire aujourd'hui avec les moyens législatifs et réglementaires qui sont les nôtres ? Nous aurons à examiner le schéma territorial de l'habitat, avec notamment la mise en place d'offices fonciers solidaires et de bail réel solidaire. Je sais que l'Office public de l'habitat y travaille actuellement, la commune de Petrosella a également lancé un dispositif en ce sens. Et bien sûr, nous l'accompagnerons, et je sais que c'était aussi une proposition chère à Marie-Anne Pieri,
- Le lancement d'opérations d'aménagement dans le cadre de partenariat public-privé, notamment avec les acteurs du BTP, pour produire du logement avec les offices publics de manière régulée, encadrée et maîtrisée,
- L'autre point de difficulté, on le connaît, ce sont les difficultés que rencontrent les communes pour élaborer un document d'urbanisme. Je prends l'exemple de Sotta puisque c'est celui dont on a parlé, le PLU de Sotta date de 2009, on voit donc bien que c'est un PLU qui est antérieur à l'adoption du PADDUC ; si ce PLU se met en compatibilité avec le PADDUC et les dernières évolutions législatives et réglementaires, cela permettra de réduire de manière considérable le droit à bâtir sur cette commune, l'Agence de l'Urbanisme et de l'énergie propose déjà un certain nombre de mesures d'accompagnement en direction des communes, nous allons les renforcer.

Par ailleurs, il y a le travail mené par l'Office foncier de Corse pour mettre en place un certain nombre de critères pour des opérations d'accession à la propriété ; ces critères sont par exemple l'interdiction de revendre pendant un certain nombre d'années - 10 ans-, un accès unique aux primo-accédants ou des attestations de résident pour accéder à ces biens.

Aujourd'hui le constat est amer. Que ce soient les lois nationales, la loi sur le littoral, ou la loi montagne, elles ont été totalement inappliquées en Corse, ou bien totalement inadaptées. Je pense

par exemple aux dispositifs fiscaux pour les meublés de tourisme qui n'ont fait qu'amplifier les phénomènes d'urbanisation et renforcer les dérives spéculatives.

L'autonomie nous permet de disposer d'outils législatifs et réglementaires pour lutter contre la spéculation, notamment dans le cadre de la révision du PADDUC qui doit avoir une capacité à ériger la règle, et vous savez que la révision sera engagée en 2023 complétée par une révision du volet urbanisme dès 2024.

Je rappelle enfin que l'ensemble des îles de Méditerranée, les Baléares, et la Sicile par exemple, ont un statut d'autonomie avec une compétence pleine et entière sur le volet aménagement, urbanisme et logement.

Voilà la piste que nous allons privilégier, cela existe aussi en Polynésie, qui a déjà mis en place un certain nombre de dispositifs de type résident, taxe 1000% sur les plus-values, conditions d'achat de terrain, etc.

Je vous remercie.