

Categories: Accueil

Date: Jun 29, 2011

Title: FONCIER : DÉBAT À L'ASSEMBLÉE DE CORSE CE 30 JUIN

## **Les élus de Femu a Corsica donnaient une conférence de presse ce 28 juin à Bastia pour résumer leur positionnement sur la question foncière.**

*Voici une première contribution du groupe...*

### **CONTRIBUTION A LA SESSION DU 30 JUIN 2011**

#### **DE L'ASSEMBLEE DE CORSE**

#### **ASSISES DU FONCIER 2011**

### **LES FONDEMENTS D'UNE POLITIQUE FONCIÈRE**

Traiter le foncier comme une question technique c'est en oublier la dimension essentielle et fondamentale qui est une dimension politique. La question de la terre est consubstantiellement liée à l'idée-même de Peuple Corse.

En 1957, les pouvoirs publics conscients des fortes potentialités agronomiques de la Plaine Orientale décident l'exécution d'un plan d'action régionale, élaboré dès 1955. La réalisation de ce plan incombe en grande partie à la Société d'Economie Mixte, la SO.MI.V.A.C. (Société pour la mise en valeur agricole de la Corse). Elle mène des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur des terrains disponibles qu'elle rachète ou prend en bail emphytéotique à des communes ou à des propriétaires privés, dans le but de les vendre ou de les louer à des agriculteurs corses, la Plaine dispose alors de 43000 hectares cultivables! Malheureusement cet aménagement se fait au détriment des Corses et du tissu agricole local, (notamment

de l'élevage pastoral) puisque de Paris vient l'ordre d'en réserver 90% pour les rapatriés d'Algérie !

Au-delà de ce fait de colonisation, les choix de l'Etat dans la gestion de l'espace contribuera pour beaucoup aux conflits qui suivront et aux luttes qui émailleront les 50 dernières années. Sentiment d'injustice, spoliation, le Corse subit les affres d'une politique foncière et touristique élaborée dans le mépris le plus total d'un peuple malmené par des siècles de lutte !

Nul ne saurait nier la situation critique où la Corse se trouve aujourd'hui, après des années d'anarchie ou de déficit du foncier : déséquilibre intérieur/littoral, spéculation galopante, sentiment de dépossession et acculturation par la multiplication des résidences secondaires ont ponctué la prise de conscience.

À tel point que la problématique foncière émanant directement des mouvements nationaux, (comme nombre d'avancées acquises grâce à nos revendications des années 80) transcende aujourd'hui tous les courants de pensées politiques (lancement des Assises du foncier et du logement...).

Face à une spéculation que rien ne refrène, c'est devant l'obligation historique de transmettre à tous les enfants de Corse un territoire tout à la fois équilibré, préservé et productif que doit être pensée selon nous la politique foncière de la Corse.

Le territoire exprime un enracinement profond à un milieu de vie, de pensée et d'action par lequel l'individu interprète son environnement et se projette dans le futur. Aujourd'hui, si l'attachement des Corses pour leur terre reste si prégnant, c'est parce que la terre de Corse constitue la manifestation la plus tangible de ce qui lie les habitants de cette île, aux générations passées et ce qui donne du sens à ce qui doit être transmis aux générations futures.

Si un large consensus existe au niveau du constat et de l'urgence à remédier à cette situation, les solutions divergent en matière de politique foncière. Nous souhaitons fortement par ce document exposer nos propositions d'une politique foncière qui a pour objectif central d'assurer la pérennité du lien entre le peuple corse et sa terre.

Si un large consensus existe au niveau du constat et de l'urgence à remédier à cette situation, les solutions divergent en matière de politique foncière. Nous souhaitons fortement par ce document exposer nos propositions d'une politique foncière qui a pour objectif central d'assurer la pérennité du lien entre le peuple corse et sa terre.

Ce lien qui unit le Corse à sa terre est très fort et très large car il constitue pour lui et sa famille l'affirmation de l'appartenance à un lieu. La terre est un élément fondamental, ancré dans la définition de l'individu lui-même par rapport aux autres.

Les premières questions posées à quelqu'un d'inconnu sont très souvent: d'où venez-vous? De quel site? Il importe donc d'identifier l'autre, d'en connaître les territoires et famille d'origine. La dimension territoriale est un aspect majeur de l'identification chez les Corses. L'attachement à la terre ne résulte pas uniquement d'une pensée nostalgique d'un lieu où l'on a vécu mais d'un enracinement profond à un milieu de vie, de pensée et d'action dans lequel et grâce auquel un individu interprète son environnement et se projette dans le futur. C'est aussi au même titre que la langue un formidable moyen d'intégration de la communauté de destin.

La perte de leur Terre par les membres de la communauté corse serait catastrophique en terme de construction collective et accentuerait les phénomènes d'acculturation engendrés déjà par le recul de la langue. Un peuple sans terre est un peuple condamné à l'exil, à l'errance, à l'angoisse perpétuelle de ne plus être. Il se joue donc pour nous quelque chose d'essentiel, au sens premier du mot, dans ce combat pour la terre, même si, ensuite, la problématique se décline en des domaines plus concrets : accès au logement, maintien des espaces agricoles, fiscalité des successions, protection du littoral et de notre patrimoine environnemental.

Par ailleurs, il convient de redonner économiquement et politiquement un sens et une valeur sociale à la terre. En effet, les choix politiques et réglementaires concernant la destination des territoires insulaires déterminent en grande partie la société que nous souhaitons construire. La destination de la terre de Corse ne saurait être celle des activités de spéculation qui dégradent le pourtour méditerranéen. Les Corses ont montré à plusieurs reprises dans leur histoire leur détermination à maintenir une terre productive soumise à des règles collectivement choisies. Dès lors, la problématique de la politique foncière se nourrit de choix politiques concernant d'autres secteurs et notamment la politique de logement (accès et qualité de l'habitat), le maintien des espaces réservés à l'agriculture, la protection du littoral et du patrimoine environnemental et enfin la fiscalité des successions.

De la politique foncière que nous proposons, nous déclinons une série de mesures de portée différente dans les domaines juridiques, de la fiscalité, économiques et urbanistiques.

## **UN CONSTAT ALARMANT**

En un siècle la carte d'occupation du territoire s'est inversée: la Corse est frappée par une désertification accentuée sur 70% de son territoire et rongée par une spéculation foncière incontrôlée s'exerçant sur environ 10% de son territoire.

Nous constatons :

- La croissance exponentielle des résidences secondaires (elles sont passées de 6 000 en 1968 à 71 000 en 2007),
- Un patrimoine foncier en proie à l'indivision touchant essentiellement le patrimoine bâti avec pour conséquence: un patrimoine foncier non titré et morcelé,
- Un important patrimoine foncier laissé à l'abandon dans les communes rurales,
- L'utilisation insuffisante des outils de réglementation et de planification, et des outils fiscaux existants,
- La multiplication de ventes au profit d'acquéreurs extérieurs, accompagnée par la flambée des prix du foncier bâti (le bâti ancien des villages corses n'est pas épargné) ou non bâti,
- La disparition des terres agricoles et marché spéculatif sur les terres à forte potentialité agronomique / artificialisation des terres au détriment des zones agricoles,
- Des plus values très importantes réalisées par les vendeurs de terrains agricoles à des fins d'urbanisation.

La preuve est faite dans de nombreuses régions du monde et particulièrement dans la partie occidentale de la Méditerranée qu'en matière foncière, le marché est un bien piètre régulateur des échanges. Loin d'assurer une distribution durable des moyens de production, les lois du marché tendent à exacerber les positions dominantes et à conduire à l'éviction de secteurs cruciaux comme l'agriculture ou le logement. Pour le moins, le marché ne parvient pas à réguler et à gérer comme un bien commun le patrimoine foncier et il est vain de penser à une régulation autonome par les lois de l'offre. Il convient au contraire d'extraire du marché certaines portions de l'espace foncier au moyen de la décision publique. Pour autant un autre travers consiste à penser une régulation en déniait la propriété privée. Aussi, dans un secteur aussi engageant pour le développement et les intérêts des générations futures, les choix et les arbitrages à faire sont éminemment politiques.

L'équilibre doit être trouvé entre :

- L'économie : vivre de son travail sur sa terre, former les acteurs, sortir d'une logique d'assistanat pour entrer dans une logique de production de plus value et assurer la viabilité des exploitations agricoles et des entreprises

- Le social : vivre dans des bonnes conditions d'éducation, de logement , de santé, d'accès à une culture identitaire forte, avec des réseaux de voirie, de télécommunications adaptés, des services de secours efficaces, y compris dans l'intérieur

- L'environnement : vivre dans un cadre sain, préserver la biodiversité et la richesse naturelle de notre île, entretenir les zones rurales, protéger les zones remarquables, respect des lois Littoral et Montagne.

À la suite de ce qui vient d'être présenté et du diagnostic que nous faisons de la situation foncière de la Corse, un certain nombre de mesures peuvent d'ores et déjà être isolées. Elles réclament une mise en application rapide compte-tenu de l'urgence des problèmes observables notamment dans le domaine de la spéculation immobilière et de la dégradation de l'agriculture insulaire qui en résulte.

## **PROPOSITIONS DE MOYENS POUR UNE NOUVELLE POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA CORSE**

### **1/ DEFINIR UN STATUT DE RESIDENT CORSE**

La mise en place de mesures conservatoires destinées à protéger le droit au logement et l'accès à la propriété suppose de définir au préalable un statut de résident corse, et d'étudier les possibilités de préemption qui en découleraient.

Le statut proposé a pour but de répondre à un enjeu politique majeur: lutter contre la spéculation en veillant à contribuer à sa véritable inscription dans un plan global

de développement économique, qui réponde tout à la fois à la reconnaissance d'une véritable société Corse à part entière, d'un équilibre social, et d'un enjeu démographique. Il faut en effet, sur ce dernier point, garder à l'esprit la réalité démographique actuelle, qui freine l'économie par une pyramide des âges inversée. Cette réalité est accentuée par l'utilisation des sols, favorisant la résidence secondaire et engendrant une flambée des prix qui poussent petit à petit les «actifs» insulaires à travailler et vivre à l'extérieur... L'accès au foncier bâti ou non bâti au travers de clauses d'un statut de résident participe à inverser cette tendance et impulser une dynamique, en protégeant l'accès au logement et à la propriété foncière des Corses sur l'île, et notamment des jeunes et des actifs ou futurs actifs.

### **Lever certaines hypothèques**

- Seul le pluralisme juridique manifeste une dynamique propre à résoudre des demandes juridiques et politiques précises, ce pluralisme juridique existe dans toute société démocratique
- Le statut proposé ne doit contenir aucun critère ethnique, mais veiller à inclure la diaspora d'une manière qui lui soit propre, considérant son attachement et ses propriétés familiales et/ou sa participation à l'économie de l'île.
- La résidence fiscale seule peut être attribuée facilement à une personne ne vivant pas en Corse mais faisant les démarches administratives nécessaires et bénéficiant de ressources financières élevées: ce n'est donc pas une réponse à la hauteur de l'enjeu pour régler la problématique foncière et lutter contre la spéculation
- L'éventail des exemples actuels entre un statut de résident fiscal et un statut de citoyen est très large: les catégories «résidents» sont actuellement en vigueur pour permettre des réductions tarifaires dans les transports, la Polynésie Française, la Nouvelle Calédonie
- Il ne s'agit en aucun cas d'une discrimination, mais un moyen de faciliter l'accès aux droits fondamentaux, de logement et de travail, dont les citoyens corses sont privés de fait par le système actuel, comme le démontrent les études et les analyses, notamment celles dans le cadre des assises du foncier. Il existe d'autres mesures en vigueur, relevant d'un principe similaire, cherchant à inverser des problématiques sociales et qui démontrent de telles mesures ne sont en rien discriminatoires (emplois réservés, catégories sociales ayant des régimes fiscaux dérogatoires, démarches facilitées d'accès aux grandes écoles pour les jeunes issus des banlieues).

## **Le moyen juridique**

- En application de la loi d'octobre 2002 visant à modifier profondément le cadre constitutionnel de l'action des Collectivités territoriales, en métropole et outre-mer, la Collectivité Territoriale de Corse peut procéder à des expérimentations dans l'exercice de son pouvoir réglementaire (adaptation des lois) afin d'avancer plus efficacement en matière de réformes et notamment sur le Statut de Résident.

- Pour définir les critères d'obtention, nous proposons qu'un large débat soit organisé sur les bases suivantes

- Une résidence en Corse d'une durée minima de 10 ans qui doit être complétée par des critères d'appartenance plus larges afin

- D'éviter notamment l'exclusion des Corses de l'extérieur (justifier d'un ascendant propriétaire en Corse par exemple..)

- D'inclure les personnes d'origine non-corse qui ont fait souche en Corse (mariage, PACS),

Il est nécessaire d'avoir une approche multicritères alliée à une notion de durée, et de définir des principes clés, en cas d'évolution institutionnelle.

Ce statut constitue un élément fédérateur et consensuel susceptible à l'heure actuelle de rassembler la classe politique.

## **Des exemples de statuts particuliers existants**

Les droits de la citoyenneté calédonienne L'article 75 de la constitution de 1958 reconnaît la particularité du statut personnel au sein de la république française. Ainsi certaines catégories de populations ressortissant de collectivités ultramarines peuvent conserver leur statut personnel. La faculté de renonciation est toujours possible. En Nouvelle Calédonie sont reconnus l'existence de deux états civils (de droit commun et statut personnel), les règles coutumières, non écrites et variables d'une région à l'autre qui régissent la propriété, le système des indivisions claniques sur la Grande Terre. Ici la constitution prévoit un pluralisme juridique, un espace où les questions de pouvoir et de l'autorité peuvent être débattues et résolues selon un système d'accords préétablis. L'accord de Nouméa constitutionnalisé par la loi

du 20 juillet 1998 a institué l'existence d'un droit préférentiel au profit des Calédoniens en contradiction du principe général d'égalité citoyenne, base de la République française unitaire. L'un des principes de l'accord politique est la reconnaissance d'une citoyenneté de la Nouvelle Calédonie, dont le contenu et les conditions d'exercice sont fixés par la loi organique du 19 mars 1999. Ces conditions sont les suivantes: être de nationalité française et avoir résidé dix ans au moins en Nouvelle Calédonie. La préservation de l'emploi local, le droit de vote local, sont réservés aux citoyens calédoniens.

**La préférence citoyenne en Polynésie française** La loi organique du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ne fait pas explicitement une place à part à la notion de citoyenneté polynésienne. La Polynésie française demeure une collectivité territoriale de la République française. Cependant une préférence citoyenne est octroyée à ses résidents sous certaines conditions, y compris pour l'accès aux emplois salariés. Il s'agit d'individus justifiant d'une durée suffisante de résidence sur le territoire ou de personnes justifiant d'une durée suffisante de mariage, de concubinage ou de PACS avec ces dernières. Cette préférence citoyenne a été confirmée aux termes de l'article 19 de la loi organique en matière de propriété foncière. Le conseil constitutionnel admet la validité de ces dispositions qui ne remettent pas en cause le principe unitaire de la République. La mise en œuvre de cette préférence citoyenneté se fera conformément à l'article 140, par le vote d'une "loi du pays" dont le contrôle est soumis au Conseil d'Etat. Ainsi si la Loi ne fait pas mention de la "citoyenneté polynésienne" elle permet à la collectivité de prendre en faveur de sa population, des mesures favorisant l'emploi local et la protection du patrimoine foncier. Il s'agit bien d'une citoyenneté catégorielle qui reçoit la préférence locale.

**L'exemple des Iles Aland** Les îles Aland, archipel de 6500 petites îles dont 80 îles habitables, représentent une surface totale de 1500km<sup>2</sup>, habitées par environ 25000 habitants, situées entre la Suède et la Finlande. Il y a été institué un statut particulier de citoyen pour répondre à la situation des Suédois habitant des îles Aland annexées au XIX<sup>ème</sup> siècle par la Finlande. Les îles Aland sont un état libre associé, bénéficiant d'un statut d'autonomie très poussé, et dont l'accès à la citoyenneté est lié notamment à l'usage de la langue suédoise et à la nécessité d'avoir résidé aux îles Aland au moins cinq ans. Ceci permet d'obtenir la «citoyenneté régionale» qui ouvre droit à devenir propriétaire, exercer une activité commerciale, voter ou se présenter aux élections. Sans titre de «citoyen d'Aland» il n'est pas possible d'acquérir un bien. A priori, cette situation géopolitique ne correspond pas à notre réalité insulaire, contrainte de composer avec l'appartenance actuelle à la République française, avec une géographie et une démographie très différente. Mais la notion d'état libre associé et la question de l'usage de la langue maternelle comme condition d'accès à la citoyenneté font son intérêt.



## **2/ GENERALISER L'ADOPTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ET UTILISER LES OUTILS JURIDIQUES EXISTANTS**

La population corse doit se réappropriier son espace, en rationalisant l'utilisation de celui-ci sur des territoires pertinents.

Le PLU et les cartes communales sont les documents d'urbanisme votés au niveau communal qui permet la protection des espaces agricoles par la définition géographique des zones agricoles qu'ils donnent et le règlement très restrictif qui y est appliqué.

Les groupements de communes doivent être incités à se doter d'un SCOT véritable outil de planification stratégique qui fixe l'organisation de l'espace à long terme. Le SCOT est un document d'urbanisme a valeur juridique qui encadre le développement d'un territoire donné dans une perspective de développement durable. Il a pour but de coordonner les différentes politiques publiques sectorielles d'aménagement de l'espace (transport, urbanisation, habitat, paysage...). Les documents d'urbanisme doivent être obligatoirement compatibles avec le SCOT.

La ZAP (Zone agricole protégée) met en place la préservation d'un espace au nom d'un intérêt général qualifié par la qualité de la production ou la situation géographique, en principe sur une zone déjà agricole. Suite à une proposition de la mairie à la Préfecture, celle-ci lance une enquête publique qui déterminera le classement ou non. Le classement établit l'interdiction de changement d'affectation des sols et de travaux qui altèrent le potentiel agronomique.

De même, une maîtrise foncière accrue est possible en ayant notamment recours aux Zones d'Aménagement Différé (ZAD) sur les secteurs cibles, en zone urbaine et périurbaine, déterminés dans les SCOT. La ZAD est un outil d'acquisition foncière, il constitue un outil permettant une appropriation foncière par une collectivité publique destinée à préparer la réalisation d'opérations d'aménagement importantes. La ZAD permet d'éviter la spéculation foncière résultant de l'annonce de son projet par la collectivité en gelant le prix des biens immobiliers compris dans son périmètre.

Pour inciter fortement à l'élaboration et au respect de ces documents: SCOT, PLU, cartes communales, Loi Littoral et Loi Montagne, la Collectivité Territoriale de Corse peut envisager de conditionner l'obtention des aides d'équipement accordée

par la Collectivité Territoriale de Corse et les Départements (dotation financière aux communes).

Définir les objectifs économiques, environnementaux, et culturels des hameaux nouveaux grâce au pouvoir d'expérimentation de la CTC.

### **3/ ENCOURAGER LE REGROUPEMENT DE L'USAGE DES TERRES A TRAVERS LA CREATION D'ASSOCIATION FONCIERES COLLECTIVES DU FONCIER NON TITRE**

Tous les niveaux de décisions locaux et territoriaux doivent s'impliquer dans la gestion du territoire. Il faut une politique foncière forte appliquée aux différents niveaux de décisions, suivant un cadre politique général cohérent.

Les surfaces non exploitées en agriculture doivent être utilisées pour développer d'autres activités: artisanales, touristiques, production d'énergie...Les associations foncières (ASL, AFP, AFA...) permettent d'envisager une organisation rationnelle et collective de l'espace rural.

Les Associations Syndicales de Propriétaires sont des personnes morales soit de droit privé : des Associations Syndicales Libres (ASL) constituées sur la base du consentement unanime et écrit de ses membres; soit de droit public : les Associations Syndicales Autorisées (ASA) avec des missions d'intérêt général. Elles sont constituées après enquête publique et sur arrêté préfectoral, si une majorité qualifiée de propriétaires y est favorable. L'absence de réponse est considérée comme favorable à la constitution.

Les ASL sont bien adaptées au regroupement de quelques propriétaires qui s'entendent pour réunir leur foncier afin de réaliser un projet collectif de mise en valeur (rénovation d'une châtaigneraie, gestion d'un massif forestier...).

Les ASA sont mieux adaptées au regroupement de l'ensemble des propriétaires privés et publics sur les parties pastorales et agricoles des territoires d'une ou plusieurs communes. Les ASA sont des outils performants pour mettre en oeuvre une politique concertée d'aménagement du foncier rural. Elles permettent de conduire une réflexion globale sur la vocation et le devenir des territoires inclus dans le périmètre, d'en planifier les investissements et d'en déterminer les conditions et modalités de gestion.

Certaines associations de ce type fonctionnent déjà avec succès, c'est le cas à Riventosa et dans les Dui Sevi. cf. Note explicative jointe sur les associations syndicales de propriétaires; intervention d'Antoine Versini Président du SIVOM de Sevi in Grentu jointes.

#### **4/ FINANCER LES MESURES DE MAITRISE DU FONCIER: OBTENIR LE TRANSFERT DE LA COMPETENCE FISCALE**

La Corse est une terre de convoitises et de spéculation foncières. Ces mécanismes sont renforcés par les choix du gouvernement notamment au travers d'incitations fiscales non maîtrisées. Il faut générer des ressources financières complémentaires par le biais de la mise en place de mesures fiscales adaptées afin de réguler le marché, et alimenter la réserve foncière pour permettre le financement des mesures conservatoires.

L'histoire contemporaine de la Corse montre que sans la possibilité de produire des lois et des règlements sur les usages de leur terre, les Corses se trouvent démunis de façon récurrente face aux enjeux de développement. Pour un territoire aussi spécifique que le nôtre, disposer d'un pouvoir législatif et réglementaire n'est ni un luxe ni un caprice, c'est un impératif parfaitement rationnel.

La terre de Corse, comme d'autres régions du sud de l'Europe, fait l'objet d'attaques spéculatives qu'elle est aujourd'hui incapable de réguler. Au demeurant, aucune Ile au monde ne peut laisser au marché le soin de réguler les échanges fonciers sans violenter à terme les populations résidentes et démanteler les économies locales.

Comme le démontre le cas des îles Åland, des restrictions à la libre circulation des personnes et des capitaux sont possibles si des accords sont recherchés avec l'Union européenne. Mais une telle démarche ne peut s'accomplir que par l'inscription du particularisme corse au niveau de l'Union européenne.

L'actuelle décentralisation nous condamne à simplement appliquer les normes définies au niveau national, ce qui représente un carcan très préjudiciable pour un territoire aussi spécifique que le nôtre. Loin d'être l'institution stratégique en charge du développement et de l'aménagement régional, la CTC s'est, dans une très large part, limitée à la redistribution de ressources qui lui viennent essentiellement de l'État et de l'Europe.

L'exercice de cette compétence fiscale nous permettrait d'envisager, par exemple :

- La taxation des plus values réalisées sur les cessions de terres agricoles et sur le foncier bâti et l'immobilier. Pour freiner la spéculation foncière sur les terres agricoles à bonne potentialité, l'idée est de taxer les vendeurs (mesures fiscales dissuasives ) la partie de plus-value jugée excessive.
- De définir les droits de successions dans l'esprit de «l'Arrêté Miot». Le maintien d'un régime dérogatoire en actualisant «l'Arrêté Miot» doit nous permettre d'obtenir la gestion des droits de succession, et définir les principes de redistribution de la collecte des droits au service d'une politique foncière adaptée et maîtrisée. On peut envisager une taxation progressive dans un souci d'équité et de justice sociale de biens ayant une forte valeur financière.
- De taxer les propriétaires fonciers qui gèlent leurs terres agricoles et exonérer de taxes foncières les propriétaires qui louent leurs terres à des agriculteurs
- De taxer les résidences secondaires à l'exception de ceux qui ont le statut de résident ou un ascendant ayant possédé un bien.

### **L'impact de la multiplication des résidences secondaires :**

La capacité d'hébergement de la Corse est de 420000 lits, dont 120.000 pour le secteur marchand et 300000 pour les résidences secondaires.

La moyenne régionale donne une proportion de 57 % de résidences secondaires par rapport aux résidences principales (60 600 pour 106 000), la moyenne française est de 10 %, 1 logement sur 10.

Les résidences secondaires contribuent au développement d'un territoire parce qu'elles y attirent des revenus en provenance de l'extérieur. Après la contribution à la création de valeur ajoutée brute il faut cerner la contribution fiscale pour les territoires d'accueil. L'étendue des bases de la taxe d'habitation et du foncier bâti liée à la concentration des résidences secondaires dans les zones touristiques, permet de contenir la pression fiscale sur les ménages tout en dégagant des ressources honorables pour les communes concernées. Il est important de préciser que les communes peuvent choisir de ne pas appliquer aux résidences secondaires l'abattement général à la base qu'elles appliquent aux résidences principales (5, 10 ou 15 % de la valeur locative moyenne des habitations).

En contre partie, ces communes doivent assumer des dépenses de fonctionnement plus lourdes que des communes non touristiques de taille équivalente: entretien de la voirie, éclairage public, sécurité et propreté des plages, ordures ménagères, subventionnement d'organismes impliqués dans l'activité touristique, etc.... A cela il faut ajouter les dépenses d'investissement liées à la nécessité de se doter d'infrastructures capables de répondre aux variations saisonnières de la fréquentation: eau, assainissement, routes...

Au-delà des apports directs de la fiscalité, il faut aussi y voir un effet indirect induit de la présence des résidences secondaires: leur prise en compte dans le dénombrement de la population locale entraîne une augmentation de la dotation globale de fonctionnement (à la population communale est ajouté conformément à l'article L.2334-2 du code général des collectivités territoriales, un habitant fictif par résidence secondaire). Les impacts négatifs vont se partager entre aspects économiques, sociaux et environnementaux :

- Renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier pouvant placer les résidents permanents en situation d'exclusion quant à l'accès au logement et à l'accession à la propriété (syndrome Tropézien).
- Renchérissement du foncier et de l'immobilier provoquant un attentisme spéculatif chez les propriétaires de terrains agricoles dont l'état d'esprit s'inscrit désormais sous l'angle de la rente d'anticipation.
- Captation, en milieu rural, de surfaces liées traditionnellement à l'agriculture (achat d'anciennes fermes).
- Concurrence d'une offre touristique souterraine avec le secteur marchand.
- Un faible taux d'occupation par rapport aux autres hébergements.
- Une très forte consommation d'espace ayant donné des formes d'urbanisation par mitage (péri urbanisation, rurbanisation) avant que les grandes lois d'aménagement et d'urbanisme ne commencent à y mettre un frein.
- Déstructuration des sociétés locales. Des problèmes de cohabitation avec la population résidente allant parfois jusqu'à déborder dans le champ politique en raison d'un rapport de force numérique tournant au désavantage des locaux.
- Afflux de capitaux à blanchir. C'est le syndrome andalou, très bien décrit par Francisco JURDAO ARRONES, urbaniste et sociologue espagnol.

Quelques années plus tard, une étude réalisée par l'institut andalou inter universitaire de criminologie de l'université de Malaga conclue à une forte présence d'argent mafieux dans les investissements immobiliers en Costa del Sol. Les

experts soulignent des pratiques généralisées de corruption et même « *l'intérêt du crime organisé à prendre le contrôle politique des municipalités* ».

Les recettes fiscales ainsi créées doivent revenir en intégralité à la Corse. Nous devons donc obtenir le transfert des compétences fiscales à la Collectivité Territoriale de Corse.

## **5/ ELABORATION DU PROCHAIN PADDUC, DU PROCHAIN PDRC ET REFORME DE LA PAC**

Le prochain PADDUC doit être en cohésion avec notre politique volontariste et novatrice: préserver les terres agricoles, favoriser l'accès à la propriété et au logement pour les Corses, respect absolu des lois littoral et montagne, encourager la mixité sociale pour éviter la ghettoïsation des communautés.

Le peuple corse doit avoir la maîtrise de l'élaboration de ce document.

Le nouveau PADDUC ou un Programme de Développement et d'Aménagement des Territoires est appelé à devenir le document de programmation de référence. En effet, un compromis est à trouver entre un document contingent soumis aux intérêts du moment et un document rigide et descendant qui aboutirait inmanquablement à stériliser l'action publique et l'engagement politique. Pour éviter ces deux écueils, une continuité de la consultation publique et experte durant tout le temps de réalisation du programme est nécessaire. Dans cette perspective les instances au sein desquelles doivent se produire ces évaluations restent à concevoir. C'est, seulement à ce compte que des aménagements ou la réforme voire l'innovation réglementaire deviennent possibles et appropriables notamment par les populations concernées (rurales, urbaines, agricoles etc.).

L'Union Européenne apporte son concours financier au développement des zones rurales sur les objectifs suivants: amélioration de la compétitivité de l'agriculture et de la sylviculture, de l'environnement, développement des territoires ruraux, actions locales.

Chaque Etat membre soumet une programmation à l'UE pour une période de plusieurs années (actuellement PDRC 2007/2013). En France cette programmation

se traduit par 6 plans dont le Plan de Développement Rural de la Corse. Les financements européens nécessitent une contrepartie apportée par l'Etat et/ou la Région. Le débat est actuellement ouvert sur les orientations de la PAC à partir de 2014. Les discussions pour l'établissement du futur plan rural de 2014/2020 démarreront en septembre 2011. Ce sont de ces discussions que naîtront les actions retenues en terme de développement rural, et leur adaptation à la spécificité corse. Ainsi se poursuivront en parallèle des négociations à l'échelle européenne sur les orientations et le budget, et des négociations Etat/Collectivité Territoriale de Corse pour envisager le contenu des actions et par qui elles seront conduites et financées.

Priorité doit être donnée aux activités agricoles et artisanales : la polyactivité, l'installation et le maintien de petites exploitations adaptées aux ressources naturelles du territoire, tendre vers une autonomie des besoins alimentaires, fourragers et énergétiques, favoriser les productions identitaires.

### **Les déclarations des surfaces agricoles exploitées**

Le système doit être adapté aux spécificités corse; nous proposons :

- La réalisation en coopération avec les exploitants, les chambres d'agriculture, et les syndicats agricoles de diagnostics d'exploitation afin que les déclarations de surfaces pour l'obtention des aides européennes de type ICHN correspondent avec les parcelles effectivement exploitées;
- Une aide à la maîtrise du foncier, accompagnée d'un programme de mise en valeur des terres agricoles.

### **6/ INSTAURATION D'UN FONDS FONCIER CORSE ET ELARGISSEMENT DES RESERVES FONCIERES PUBLIQUES.**

Une commune peut mettre en place une réserve foncière. Elle se porte acquéreur des terres dans le but de constituer le noyau d'une future exploitation. La commune peut faire appel à la SAFER, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière, qui pourra user de son droit de préemption. Lors de la vente des terres agricoles, les terres pourront être rétrocédées à la commune ou à un porteur de projet. Les frais de stockage peuvent être pris en charge par une intercommunalité ou la collectivité

territoriale. L'opportunité de la mise en place d'une réserve foncière corse par la Collectivité Territoriale de Corse peut être envisagée et les coûts évalués.

Nous devons également nous réappropriier les terres accaparées par les grands groupes financiers.

## **7/ OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DES OUTILS TECHNIQUES DE MAITRISE DU FONCIER RURAL**

Clarifier les compétences afin d'éviter les chevauchements, entre les différents organismes existants ayant une compétence foncière, dont

### **La SAFER : outil de régulation du foncier rural**

- Garantir les moyens financiers nécessaires,
- Instaurer une ligne de trésorerie garantie,
- Nouveau mode de gestion des biens rétrocedés avec plus de contrôle sur leur utilisation

### **L'ODARC**

- Diminuer les délais de versement des subventions octroyées,
- Faciliter l'installation des jeunes agriculteurs
- Définir un Plan de Développement Durable de la Corse qui soit le cadre d'une vraie politique de préservation des terres agricoles et d'aménagement du territoire.
- et le futur ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER REGIONAL:

L' Etablissement Public Foncier Régional sera chargé de coordonner et de mettre en œuvre la politique foncière de la Corse dans sa globalité. Il permet une



mutualisation des moyens, pour une action foncière efficace et concertée. Il aura en charge de : déterminer le prix du foncier, gérer les ressources fiscales affectée à la gestion du patrimoine foncier, coordonner des actions de préemption et d'acquisition, d'harmoniser ses actions avec la Safer, le Conservatoire du littoral ...Nous exigeons qu'il soit géré par une gouvernance paritaire (politiques, professionnels, associatifs), malgré la participation financière importante prévue de l'Etat.

## **8/ MISE EN APPLICATION DE LA LOI SUR LES TERRES INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES**

Une réflexion est à mener avec les deux conseils généraux sur les possibilités de remembrement et de réorganisation foncière dans l'île, par l'application de la loi sur les terres incultes ou manifestement sous exploitées.

## **9/ LE LOGEMENT: UN DROIT POUR TOUS, CELUI DE VIVRE DIGNEMENT**

A la notion de logement qui doit demeurer un droit imprescriptible de tout citoyen nous préférons la notion d'habitat qui donne un caractère plus global au logement et qui le conçoit également dans sa dimension spatiale, organisationnelle et sociale. Les types de construction, le choix de leurs zones d'implantation, les organisations sociales qui en découlent influent fortement sur la société et engendrent souvent malheureusement des problèmes difficiles à résoudre dans un avenir proche ou lointain (phénomène de banlieue, ghettoïsation).

Le logement est un droit et ne peut pas être l'enjeu de pratiques clientélistes ou spéculatives. C'est pourquoi nous proposons en substitution des outils existants (OPHLM), la création d'un Office Public Corse du Logement chargé de la réalisation et de la gestion des logements sociaux. L'accès à la propriété doit être favorisé grâce à la mise en place de mesures fiscales incitatives réservées aux résidents corses.

Pour construire et aménager à court terme les logements dont les Corses ont besoin, en milieu urbain comme en milieu rural, nous voulons :

- Un aménagement de l'espace qui intègre nos valeurs culturelles et renforce les liens sociaux entre les habitants.
- Mieux communiquer et faciliter l'aide à la pierre, dans les centres anciens, les zones urbaines sensibles (ZUS), et les nouveaux quartiers prioritaires. Les pouvoirs publics doivent s'engager fortement dans la réappropriation des centres anciens par l'acquisition de bâtiments anciens ou d'appartements et de commerces vacants
- Œuvrer au-delà de la notion de logement social, dans le cadre de la notion d'habitat qui concerne toutes les catégories sociales.
- Mettre en place des procédures innovantes, gérées par l'office en partenariat avec les municipalités ou les communautés des communes, comme par exemple à Aregnu où la commune a mobilisé et équipé un hectare de terrain, cédé à une dizaine de Corses, à un prix raisonnable, en vue d'y construire leur maison. Un seul engagement pour eux: ne pas vendre leurs droits. Cette technique peut viser, dans le cadre de l'intercommunalité, à engager des opérations plus étendues et concernant donc de plus nombreux bénéficiaires
- Aménager l'espace pour valoriser les logements sociaux
- Œuvrer au-delà de la notion de logement social, dans le cadre de la notion d'habitat qui concerne toutes les catégories sociales. Réaliser un aménagement de l'espace qui intègre les valeurs culturelles et renforce le lien social entre les habitants.
- Veiller à la transparence des conditions d'attribution de ces logements et organiser un suivi à long terme de leur utilisation, lutter contre la sous-location des logements sociaux surtout en période estivale, et permettre la libération des logements sociaux dont les locataires ont vu leur situation considérablement et durablement s'améliorer (prime au départ, aide à la recherche d'une autre habitation).

## **10/- REGULATION DU MARCHE IMMOBILIER**

La question de la régulation foncière du marché s'impose aujourd'hui à tous : ce choix impératif est à la fois une exigence de bon sens et une réponse politique à un enjeu de survie collective, c'est une nécessité absolue, y compris au plan

économique. De plus cela correspond tout à fait aux résolutions adoptées dans le cadre du Grenelle I et II et sous-tend le concept même de développement durable qui agite la planète toute entière.

Le projet de Loi Grenelle II (art 8) devrait modifier l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, en effet les plans locaux d'urbanisme intégrant les dispositions des PDU qui sont les Plan de déplacements urbains et les directives territoriales d'aménagement et de développement durable ne pourront plus être adoptés sans une évaluation environnementale préalable tenant compte de la surface, nature et sensibilité du territoire concerné, et de l'importance des travaux et aménagements qu'autorisent ces plans ou directives.

### **Procédures atypiques: exemples en Europe**

Parfois de portées générales, parfois spécifiques au tourisme, nous avons recensé quelques expériences qui, de par le monde, ont été imaginées pour gérer la pression foncière dans une logique de développement durable.

#### **Autriche (Tyrol)**

L'expérience tyrolienne s'appuie sur une législation très ancienne, puisqu'elle remonte à 1900, qui interdit de diviser et d'aliéner les exploitations agricoles viables. En 1954, cette législation a été complétée par une loi du «Land » qui a été conçue pour contrôler les transactions foncières et immobilières dont les acquéreurs sont étrangers.

#### **Sardaigne**

Les propriétaires de résidences secondaires non domiciliés en Sardaigne furent assujettis à la taxe si leur construction était située à moins de 3 kilomètres du littoral: de 900 euros par an pour 60 m<sup>2</sup> à 3000 euros pour 200 m<sup>2</sup> et 15 euros par mètre carré supplémentaire.

Une taxe (abrogé en 2009) de 20 % sur les plus values des transactions immobilières, dans cette zone littorale des 3 kilomètres, touchait également les non résidants.

Le nombre de résidences secondaires susceptibles de tomber sous le coup de la taxe avait été évalué à 47 000, la recette globale attendue était de 130 millions d'euros par an.

## **Le contrôle de l'habitat dans les îles anglo-normandes**

Les îles de Jersey et de Guernesey ont mis en place des dispositifs de contrôle de l'habitat depuis la fin de la seconde guerre mondiale.

Le dispositif en vigueur à Guernesey a été décrit par le doyen Jean Yves COPPOLANI comme permettant « *de maintenir dans l'île une population homogène et enracinée, non seulement en évitant aux insulaires anglo-normands de subir ce qu'ils pourraient considérer comme une invasion voire une colonisation par les étrangers à Guernesey, qu'ils soient britanniques ou non, mais encore en incitant certains Guernesiais émigrés à revenir rapidement pour ne risquer de perdre leurs droits de résidents qualifiés* ».

L'article 1 de la loi de 1982 dite «Housing act» plante le décor: nul ne pourra occuper, ou faire occuper, une habitation sans l'autorisation des autorités. Cette autorisation est assujettie à quatre facteurs :

- Qualification, expérience professionnelle et intérêt pour la communauté
- Nombre d'habitations disponibles dans la catégorie concernée
- Si le demandeur est employé d'un service public, avis du service concerné
- Possibilité d'occuper autrement qu'en touriste des locaux faisant l'objet d'un permis de pension autorisé selon la «loi touristique» de 1948

L'intérêt majeur de cette législation est d'avoir scindé en deux le marché de l'immobilier:

- Les habitations enregistrées (registered dwellings) également appelées «open market dwellings qui constituent le marché immobilier libre. En 1985, celui ci concerne 10% des 18000 habitations de l'île, ce sont évidemment les habitations les plus chères.
- Les habitations contrôlées (controlled dwellings) également appelées «local market dwelling» qui constituent le marché immobilier réservé aux autochtones.

Certes, ce texte réserve la possibilité de s'installer aux personnes les plus fortunées, mais en contrepartie de cette entorse à la mixité il permet de protéger fortement la

population résidente la moins aisée qui autrement serait confrontée à l'impossibilité de se loger.

## CONCLUSION

Ce qui précède démontre l'impérieuse nécessité d'élaborer sans plus attendre une politique foncière pour la Corse. S'agissant d'un attribut cardinal de la société corse, les démarches entreprises ainsi que la méthodologie utilisée pour décider de la politique foncière et de son exécution revêtent une grande importance qui détermine en partie le succès de l'appropriation de la politique proposée. Car en effet, la décision de réserver des biens, de les consacrer à des usages spécifiques pour certains, de les laisser au marché pour d'autres commande à la fois une grande justesse de la méthode et une responsabilité politique avérée.

Le diagnostic extrêmement inquiétant de la gestion foncière est la conséquence de mesures sans regard pour les équilibres de l'île. La Corse figure aujourd'hui au troisième rang des régions les plus chères en terme de prix de l'immobilier, alors même que le revenu par habitant est parmi le plus bas de France. Une partie grandissante des Corses connaît des difficultés à se loger ou à accéder à la propriété. L'urgence est un devoir politique qui impose de dépasser les postures, les rivalités et les pratiques politiciennes actuelles.

Dans cette visée, la création d'un statut de résident constitue la pierre d'angle d'une série de propositions et de mesures de nature à rétablir une justice sociale et une société durablement apaisée. L'élaboration d'un projet de territoire agissant comme un complément indispensable d'une politique foncière refondée est un processus complexe. De nombreuses dimensions doivent être considérées simultanément et dans leur interdépendance.

La situation de la Corse commande un engagement sans retenue et des réformes statutaires, législatives et réglementaires à la hauteur des défis.

**Persa a Terra, Persu u Populu !**

**Oghje tocca a noi à assestà una vera pulitica fundaria !**

**A Terra, cimentu di u populu corsu, deve firmà a leia suciale**

**è culturale di stu populu.**

**A vulemu prutegge, a vulemu in core à stu paese**

**chì bramemu di custruisce.**

**Demuci, tutti insieme, i mezi per tene stu tesoru**

**cum'è solcu di u sviluppu di u nostru paese !**