

## ASSEMBLEE DE CORSE

---

### DELIBERATION N° 15/001 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE PORTANT TENUE D'UN DEBAT RELATIF AU MONTANT DE LA TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT PERÇUE PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE POUR 2015

---

#### SEANCE DU 5 FEVRIER 2015

L'An deux mille quinze et le cinq février, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

#### **ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Michel, CASTELLANI Pascaline, COLONNA Christine, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, MARTELLI Benoîte, MILANI Jean-Louis, MOSCONI François, NICOLAI Marc-Antoine, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, POLI Jean-Marie, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, SINDALI Antoine, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VALENTINI Marie-Hélène

#### **ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

M. ANGELINI Jean-Christophe à Mme GIOVANNINI Fabienne  
Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette  
Mme BIANCARELLI Viviane à M. BASTELICA Etienne  
Mme CASALTA Laetitia à Mme NIELLINI Annonciade  
Mme DONSIMONI-CALENDINI Simone à Mme CASTELLANI Pascaline  
Mme FRANCESCHI Valérie à Mme GRIMALDI Stéphanie  
Mme HOUEMER Marie-Paule à Mme BARTOLI Marie-France  
Mme LACAVE Mattea à M. BIANCUCCI Jean  
M. LUCCIONI Jean-Baptiste à Mme VALENTINI Marie-Hélène  
M. LUCIANI Xavier à Mme COLONNA Christine  
Mme NATALI Anne-Marie à M. SINDALI Antoine  
Mme RISTERUCCI Josette à Mme FEDI Marie-Jeanne  
Mme RUGGERI Nathalie à M. MILANI Jean-Louis  
M. SANTINI Ange à M. de ROCCA SERRA Camille  
M. VANNI Hyacinthe à M. SIMEONI Gilles

#### **ETAIENT ABSENTS : MM.**

CASTELLI Yannick, CHAUBON Pierre, FRANCISCI Marcel, ORSUCCI Jean-Charles, SUZZONI Etienne.

## **L'ASSEMBLEE DE CORSE**

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV<sup>ème</sup> partie,
- VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, et notamment son article 148,
- VU** la délibération n° 14/094 AC de l'Assemblée de Corse du 17 juillet 2014 portant approbation du projet de statuts constitutifs de l'Office Foncier de la Corse, et notamment son article 5,
- VU** la délibération n° 14/197 AC de l'Assemblée de Corse du 5 décembre 2014 portant approbation des statuts de l'établissement public à caractère industriel et commercial de la Collectivité Territoriale de Corse dénommé Office Foncier de la Corse,
- VU** les statuts de l'Office Foncier de la Corse, et notamment son article 11,
- VU** l'avis n° 2015-01 du Conseil Economique, Social et Culturel de Corse en date du 4 février 2015,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

#### **ARTICLE PREMIER :**

**PREND ACTE** de la tenue d'un débat relatif au montant de la Taxe Spéciale d'Équipement perçue par l'Office Foncier de la Corse au titre de l'exercice 2015.

#### **ARTICLE 2 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 5 février 2015

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

**ANNEXE**

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

**Objet :      Débat relatif au montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) perçue par l'Office Foncier de la Corse pour l'année 2015**

L'Assemblée de Corse a adopté le 5 décembre 2014, les statuts de l'Office Foncier de la Corse, établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse à caractère industriel et commercial créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR.

A cette occasion, l'Assemblée a renouvelé son souhait de voir l'établissement être opérationnel dans les meilleurs délais. Le démarrage de ses activités opérationnelles, est conditionné, hormis les démarches administratives liées à la création d'une nouvelle personne morale, à la fois par l'élaboration et l'approbation d'un programme pluriannuel d'interventions (PPI) pour lequel le travail a d'ores et déjà commencé, et par l'octroi de moyens financiers à l'Office et la constitution de son fonds d'intervention.

Sur ce dernier point, le vote du budget primitif de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2015 a constitué une première étape, mais il convient désormais de permettre à l'Office de percevoir le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Pour ce faire, et conformément à l'article 11 - 7° des statuts de l'Office, il revient au seul conseil d'administration de se prononcer sur la « *Taxe Spéciale d'Équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code Général des Impôts, dont il fixe le montant de la ressource fiscale après débat sans vote de l'Assemblée de Corse sur rapport du Conseil Exécutif de Corse* ».

La rédaction de cet article est directement issue des dispositions législatives ayant créé l'Office reprenant en ce sens les dispositions existantes pour tous les établissements publics fonciers.

Pour autant, la Loi ayant laissé à l'Assemblée de Corse le soin de définir les modalités de tutelle s'exerçant par la CTC ; sur cet Office, l'Assemblée de Corse, sur proposition du Conseil Exécutif a souhaité que le vote par le Conseil d'administration de l'Office Foncier du montant de cette taxe soit systématiquement précédé d'un débat à l'Assemblée territoriale.

Le présent rapport a donc pour objet de poser le cadre de ce débat.

## Le financement de l'Office Foncier de la Corse

Aux termes des dispositions de l'article L. 4424-26-2 du CGCT, l'Office Foncier de la Corse est compétent pour réaliser, pour le compte de la collectivité territoriale de Corse ou de toute personne publique, toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Il est enfin également compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'Office est donc 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,...).

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

En la matière, l'article L. 4424-26-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, repris à l'article 17.2 des statuts de l'établissement public approuvés par la délibération n° 14/197 AC de l'Assemblée de Corse, dispose que les recettes de l'office comprennent notamment :

- 1° **Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code Général des Impôts ;**
- 2° Les contributions, notamment les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations, garanties financières qui lui sont accordées par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales et les sociétés nationales, établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
- 3° Le produit des emprunts ;
- 4° Les rémunérations de ses prestations de services et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'office ;
- 5° Les produits de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- 6° Les revenus nets de ses biens meubles et immeubles ;
- 7° Le produit des dons et legs ;
- 8° Les subventions obtenues en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;
- 9° Tous produits de fiscalité en matière de patrimoine, foncier, ou autres transférés par l'Etat à la Collectivité Territoriale de Corse ou issus de fiscalités nouvelles qui seraient créées par la Loi sur proposition de la Collectivité Territoriale de Corse et qui seraient affectés par cette dernière à l'Office Foncier.

Il faut souligner qu'en phase de démarrage, les recettes de l'Office ne peuvent véritablement s'appuyer que sur les sources identifiées au 1° et 2° ci-avant, à savoir le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement et les subventions, notamment celles issues de la mobilisation du Plan Exceptionnel d'Investissements (3<sup>ème</sup> convention).

Concernant la mobilisation du PEI au titre de l'année 2015, le BP 2015 de la CTC prévoit la mobilisation de 2 millions d'euros venant s'ajouter aux 2 millions d'euros qui seront mobilisés par l'Etat pour la constitution du fonds d'intervention de l'Office.

Rappelons que la 3<sup>ème</sup> convention du PEI prévoit la mobilisation de 22 millions d'euros au profit des interventions de l'OFC à engager d'ici le 31 décembre 2020. La planification temporelle de la mobilisation de ces crédits fera l'objet de précisions spécifiques dans le cadre du programme pluriannuel d'interventions 2015-2020.

Le fonds d'intervention de l'Office doit également être abondé par le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement.

## 1. La Taxe Spéciale d'Équipement

### a) Définition de la Taxe Spéciale d'Équipement

La Taxe Spéciale d'Équipement 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 local ou l'office foncier de 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 toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière 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.*

**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 conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle ».**

Il s'agit donc d'une **taxe spécifique** réservée au financement des établissements publics fonciers, additionnelle à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et aux trois taxes locales : taxe d'habitation (TH), taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Ce sont donc les personnes morales ou privées assujetties à ces taxes ou cette cotisation qui contribuent à la TSE à l'exception des SEM et des organismes d'habitations à loyer modéré, au titre des locaux d'habitation dont ils sont propriétaires, ainsi que leurs locataires, qui en sont exonérés.

La TSE constitue une ressource à l'abri des aléas conjoncturels des budgets publics, sans laquelle il serait vain de prétendre conduire une politique foncière sur la durée.

**Soulignons que tous les EPF d'Etat précédents ont eu recours à cette ressource.**

L'intérêt de la TSE est double : elle assure une capacité d'intervention efficace à l'Office, et réduit le coût de portage pour les collectivités.

Elle doit également être comprise comme une fiscalité d'amorçage : une efficacité rapide de l'OFC implique des financements lourds les premières années pendant lesquelles les dépenses d'acquisition sont fortes.

Il appartiendra donc au conseil d'administration **de fixer le montant du produit de la TSE**, qui sera ensuite rapporté au nombre d'habitants de la région au regard de la population légale arrêtée par l'INSEE (aux termes du décret n° 2014-1611 du 24 décembre 2014, la population de la Corse au 1<sup>er</sup> janvier 2012 s'établit à 316 257 habitants). **Le montant par habitant ne peut excéder 20 €.**

Exemples :

Nombre d'habitants	316 257 Population légale INSEE 2012	en € / hab	Produit total à voter de la TSE
		1 €	316 257,00 €
		8 €	2 530 056,00 €
		10 €	3 162 570,00 €
		12 €	3 795 084,00 €
		15 €	4 743 855,00 €
		18 €	5 692 626,00 €
		20 €	6 325 140,00 €

**NB : le produit voté exprimé en euros par habitant ne correspond pas au prélèvement supplémentaire réalisé sur chaque contribuable, ce dernier ne résultant uniquement que de la répartition sur les quatre taxes directes locales.**

**Au titre du premier exercice de l'Office Foncier de la Corse, le Conseil Exécutif de Corse proposera que le produit de la TSE pour l'année 2015 s'élève à 3 162 570 € (10 € / habitant).**

A titre informatif, les TSE fixées par les autres établissements publics fonciers continentaux s'élèvent à :

- EPF Poitou-Charentes :
  - o produit de la TSE : 20 millions d'€ / an, soit 12 € / habitant
- EPF Languedoc-Roussillon :
  - o produit de la TSE : 18 millions d'€ / an, soit 7 € / habitant
- EPF Vendée :
  - o produit de la TSE : 5 millions d'€ / an, soit 8 € / habitant
- EPF Yvelines :
  - o produit de la TSE : 14 millions d'€ / an, soit 10 € / habitant.

### **b) La répartition de la TSE entre les quatre taxes directes locales**

Une fois le montant du produit de la TSE arrêté par le conseil d'administration de l'Office, les services de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) conformément aux textes réglementaires en vigueur sont chargés de la répartir entre les quatre taxes locales :

- taxe d'habitation (TH)
- taxe foncier propriétés bâties (TFPB)
- taxe foncière propriétés non bâties (TFPNB)
- contribution foncière des entreprises (CFE)

La TSE apparaîtra sur les avis d'imposition identifiée dans une colonne spécifique.

**La répartition est proportionnelle aux recettes que les quatre taxes ont procurées l'année précédente.**

Les simulations effectuées donnent la répartition indicative suivante :

- taxe d'habitation (TH) : 47,57 %
- taxe foncier propriétés bâties (TFPB) : 29,68 %
- taxe foncière propriétés non bâties (TFPNB) : 0,75 %
- contribution foncière des entreprises (CFE) : 22 %

**Rappelons que les terres agricoles sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et dès lors de la taxe spéciale d'équipement.**

Dans l'hypothèse d'un produit de la TSE fixé à 3 millions d'euros, en matière de taux additionnels, venant donc s'ajouter aux taux fixés par les différentes collectivités locales, les simulations donnent les résultats suivants :

- taxe d'habitation (TH) : + 0,346 %
- taxe foncier propriétés bâties (TFPB) : + 0,284 %
- taxe foncière propriétés non bâties (TFPNB) : + 1,36 %
- contribution foncière des entreprises (CFE) : + 1,04 %

### **c) L'impact sur les contribuables**

La TSE dépendra des taux additionnels et de la valeur locative de chaque habitation. Les valeurs locatives varient en fonction de divers éléments : valeur du bien,



abattements obligatoires ou facultatifs décidés par les collectivités locales, dégrèvements partiels en fonction des revenus....

**Les foyers fiscaux exonérés du paiement de l'impôt et des impôts locaux continueront à l'être. L'application de la TSE ne les rendra pas de fait éligibles à l'impôt.**

Les valeurs locatives moyennes des communes du département de la Corse-du-Sud sont comprises entre 665 € et 5 598 €.

Toujours dans l'hypothèse d'un produit de la TSE fixé à 3 millions d'euros (10 € / habitant), si on analyse son impact sur un certain échantillon de contribuables représentant des archétypes différenciés par le type d'habitation, la localisation géographique ainsi que la structure familiale, les simulations donnent les résultats indicatifs suivants :

<b><i>Impact de la TSE sur le montant de la TH et de la TFPB en fonction des valeurs locatives et des situations patrimoniales des contribuables</i></b>			
<b>Impact sur le montant des</b>	<b>Taxe d'Habitation</b>	<b>Taxe Foncière sur les propriétés bâties</b>	<b>Observations</b>
<b>Foyer 2 personnes à charges (valeur locative moyenne de 3 190 €)</b>	Minimum : 5 € Maximum : 11 €	5 €	Les locataires de logements sociaux exonérés ne sont pas redevables de la TSE
<b>Foyer sans personnes à charges (valeur locative 3 364 €)</b>	Minimum : 11 € Maximum : 13 €	5 €	
<b>Célibataire (valeur locative 1 746 €)</b>	Minimum : 4 € Maximum : 6 €	3 €	
<b>Célibataire (valeur locative 665 €)</b>	Minimum : 1 € Maximum : 3 €	1 €	

Il sera donc proposé de fixer le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement à 10 € par Habitant soit un montant total de recettes pour l'Office Foncier de 3 162 570 € pour l'exercice 2015 sachant que les 500 000 € octroyés par le Budget Primitif 2015 à l'Office Foncier seront intégralement remboursés par l'Office à la CTC dès que ce dernier percevra la TSE.