

***COMPTE RENDU IN EXTENSO***

***DE LA REUNION***

***DU 28 SEPTEMBRE 2010***

***ASSISES DU FONCIER ET DU LOGEMENT***

*Palais des Congrès - AJACCIO*

**La séance est ouverte à 15 heures.**

**M. Paul GIACOBBI,**  
**Député de la Haute-Corse,**  
**Président du Conseil Exécutif de Corse.**

Monsieur le Préfet,  
Mesdames et Messieurs les élus,  
Mesdames et Messieurs,  
Tous et toutes, merci d'être présents.

L'importance de l'audience autant que sa qualité montrent à quel point ce sujet est fondamental en général et combien il est fondamental pour la Corse en particulier.

Les problèmes fonciers sont essentiels d'une façon générale. Je le rappelais l'autre jour à l'Assemblée de Corse – et il faut le redire - la crise économique que nous vivons aujourd'hui dans le monde entier, sur l'ensemble de la planète a pour origine - on ne le souligne jamais assez - la spéculation immobilière qui s'est emparée à un certain moment des Etats-Unis d'Amérique et les modalités folles de son financement. Il n'y a pas d'autre origine à la crise et il est très important de le souligner. Ces fameux milliers de milliards de dollars de créances irrécouvrables ou d'actifs illiquides dans les banques viennent fondamentalement de l'excès de spéculation immobilière, en particulier en Occident et tout spécialement aux Etats-Unis. C'est donc un sujet qui, sur un plan général, revêt une importance capitale.

C'est un sujet qui revêt en Corse une importance encore plus grande, non pas parce que la spéculation y serait beaucoup plus effrénée qu'ailleurs, mais parce que nous sommes, en tant que communauté, en tant que résidents de cette île, viscéralement attachés à notre terre. Certainement nous le sommes sur le plan personnel, sur le plan humain, sur le plan culturel, sur le plan historique, parce que nous sommes une île, parce que nous avons une histoire, encore plus attachés que d'autres à notre terre. Et

on peut effectivement considérer que l'habitant – et je ne fais pas de discrimination – de Brooklyn ou de Bombay est attaché à sa terre, mais nous le sommes peut-être encore infiniment plus : donc ce n'est pas une question exclusivement monétaire.

Ce débat, qui va s'ouvrir aujourd'hui, mais se prolonger un certain temps, des semaines, des mois, non pas pour se perdre dans la longueur, mais pour aller au fond des choses, aujourd'hui, au nom de l'Exécutif, avec mes collègues du Conseil Exécutif - qui sont je crois à peu près tous présents et Maria GUIDICELLI qui est en particulier chargée du foncier entre autres - nous tenons à ce qu'il soit libre. Nous tenons à ce que chacun puisse s'exprimer, à ce que personne ne se sente frustré, à ce qu'aucun tabou ne soit érigé, à ce que tous les sujets puissent être abordés. Et vous le verrez tout à l'heure, puisque nous avons commencé à préfigurer, mais de manière très libre, nous n'avons fait que dessiner quelques propositions, quelques idées. Vous verrez que dans les ateliers - qu'il s'agisse de l'atelier « logement », qu'il s'agisse de l'atelier « foncier » - nous proposons déjà, sans aucun ordre de priorité, à peu près tous les sujets auxquels les uns et les autres ont pensé à propos des problèmes du foncier en Corse. Aucun sujet ne sera évité, naturellement.

Il faut aussi, bien sûr, que la liberté ait son corollaire et ce corollaire c'est un minimum d'organisation, mais encore une fois, pas pour contraindre, mais au contraire pour permettre que les choses se déroulent, s'expriment et se concluent de la manière la plus efficace possible, étant entendu, bien sûr, qu'il ne s'agit pas ici de voter, d'orienter, de décider ou d'exclure ; il s'agit de creuser toutes les pistes, d'examiner tous les problèmes, d'en évaluer l'intérêt, l'efficacité, les difficultés et plus généralement les contours. Il appartiendra ensuite, sur la base de ces réflexions, à l'Assemblée de Corse d'en débattre, de fixer les orientations, de choisir les chemins. Et il appartiendra aux uns et aux autres d'échanger en partenariat bien sûr avec l'ensemble des collectivités concernées, en partenariat aussi bien sûr avec l'Etat, y compris dans sa branche législative car on s'imagine bien que sur des sujets de cette nature, qui touchent à la propriété, qui touchent à la personne civile, qui touchent parfois à la citoyenneté, et ce n'est pas extrapoler que d'imaginer qu'il sortira de ces assises ou qu'il sortira demain des orientations de l'Assemblée de Corse, des éléments qui effectivement nécessitent des révisions législatives, et de la part de l'Assemblée, des propositions dans le domaine législatif.

L'Exécutif, dans ce débat, est à la fois très en avant et très en retrait. Il est là, comme les autres, pour intervenir. Nous aussi nous avons la parole et elle est libre, mais nous n'avons pas l'intention de caporaliser ni

cette séance, ni les ateliers, ni les séances suivantes.

Nous avons évidemment un devoir de veiller à la bonne organisation.

Nous avons un devoir de faire en sorte que chacun puisse s'exprimer.

Nous avons un devoir d'apporter des moyens : des moyens d'étude, d'expertise en complément de toute l'expertise que d'ores et déjà nous avons ici, si chacun d'entre vous y contribue et je connais suffisamment de personnes ici pour le savoir, qu'il y a déjà une capacité d'expertise considérable et d'expérience, pour aller peut-être un peu plus loin sur certains points. Et l'Assemblée de Corse aussi pourra intervenir, y compris en amont : je pense en particulier à la commission présidée par Pierre CHAUBON.

A titre personnel, je voudrais simplement dire quelques mots que j'avais dits en substance à l'Assemblée de Corse, à mon sens, personnels. Il ne s'agit pas « d'une feuille de route » comme on dit maintenant, que je prétendrais imposer à tous ceux et celles qui sont là. J'envisage au moins et je serais un peu satisfait au titre du Conseil Exécutif, s'il ressort de nos débats à terme des moyens de lutter contre la spéculation foncière, s'il ressort à terme de nos débats des moyens de maîtriser le foncier ; ce qui n'est pas tout à fait la même chose, car on peut avoir une absence de spéculation et une absence de maîtrise.

La maîtrise du foncier au profit de qui ? Au profit au moins de trois entités essentielles :

- d'abord le bien commun, la terre de Corse ne peut pas nous être enlevée pour servir des intérêts qui nous seraient totalement extérieurs ou ne peut pas être enlevée dans ce qui nous appartient à tous et à toutes, c'est-à-dire la nature, l'environnement, le patrimoine. Je suis heureux de souligner, par exemple, puisqu'il y a ici la présence du Conservatoire du Littoral, qu'il y a là des choses qui appartiennent non seulement au patrimoine de la Corse, mais qui appartiennent parfois au patrimoine de l'humanité. Il ne faut surtout pas oublier, s'agissant de la Corse, cette part qui nous est chère et qui est chère d'ailleurs à bien plus que la Corse.

- il y a ensuite, bien sûr, ceux qui sont en Corse, ceux qui y vivent - les citoyens, les résidents en Corse - qui sont a priori ceux qui fondamentalement devront avoir la maîtrise pour leurs besoins propres,

pour leurs activités, pour leur logement, du foncier. On ne peut pas imaginer, et c'est un des problèmes-clé, qu'une grande partie du territoire de la Corse puisse échapper aux Corses eux-mêmes. Cela a l'air d'une banalité, mais c'est une banalité que l'on doit toujours avoir présente à l'esprit.

- enfin, car on les oublie beaucoup, les collectivités publiques - et nous allons beaucoup en parler - les collectivités locales qui ont besoin, c'est vrai, de maîtriser suffisamment de foncier pour réaliser des projets communs d'infrastructures, de logements et en particulier le logement social et des services publics. Cela intéresse l'ensemble des collectivités, y compris d'ailleurs l'Etat qui a aussi son rôle à jouer et qui le joue, même si c'est vrai que l'Etat n'est plus en Corse aujourd'hui le propriétaire foncier qu'il était avant. La décentralisation, le statut particulier de la Corse ont fait, par exemple, que les routes nationales sont des routes qui appartiennent à la Collectivité Territoriale de Corse, que les forêts appartiennent aujourd'hui également à la CTC - ce sont des exceptions d'ailleurs dans les régimes nationaux - que la voie ferroviaire appartient aussi à la CTC, que les ports, les aéroports et j'en passe, appartiennent aussi à la CTC. Aujourd'hui, le domaine de l'Etat, en tant que tel en Corse, est réduit. Il existe encore et l'Etat naturellement conserve un rôle considérable sur le plan régalien.

Je voulais vraiment vous remercier d'être présents, vous remercier de votre attention, remercier tous les experts, toutes les autorités, tous les élus et tous les citoyens qui ont tout à fait leur place ici.

Comme toujours, dans ce genre de sport, on commence très solennellement, on commence dans l'enthousiasme et la difficulté sera évidemment de durer, de manifester de la persévérance. C'est la raison pour laquelle je souhaite que, sous la direction de notre amie Maria GUIDICELLI, on essaye d'insuffler tout au long de nos travaux la persévérance. Si nous arrivons à sortir de ce problème, à trouver des débuts de solution, peut-être allons-nous remonter le temps et nous souvenir qu'une grande partie, pour ne pas dire là aussi « l'essentiel » comme souvent, des problèmes qui ont agité et qui agitent en Corse la conscience de notre île, des problèmes qui ont entraîné des difficultés et pourquoi ne pas le dire, des problèmes qui ont entraîné aussi des violences sont nés, parfois, de problèmes fonciers, sont nés même, si l'on fait une analyse historique, essentiellement au départ de problèmes fonciers.

Ainsi, nous répondrons à une attente qui n'est pas tout à fait celle d'aujourd'hui, qui est probablement beaucoup plus profonde en Corse, beaucoup plus ancienne, pas tout à fait centenaire, en tout cas au moins demi-centenaire.

Je vous remercie.

*(Applaudissements)*

**M. Dominique BUCCHINI,**  
**Président de l'Assemblée de Corse.**

Monsieur le Préfet,  
Mesdames et Messieurs les élus,  
Mesdames, Messieurs,

Je tiens tout d'abord à vous remercier d'être venus si nombreux participer à cette journée de lancement des « Assises du Foncier et du Logement » organisée par le Conseil Exécutif, conformément au vœu formulé par l'Assemblée de Corse unanime lors de la session du 27 mai dernier.

Monsieur le Président du Conseil Exécutif vient de le dire, ce chantier doit être conduit, certes avec humilité - si l'on considère l'ampleur de la tâche à accomplir - mais également avec détermination, afin de ne pas décevoir les attentes fortes du peuple corse.

Qu'il me soit donc permis de rappeler, succinctement, à la fois l'importance et l'interaction de ces questions avant de souligner les caractéristiques propres à chacune d'entre elles.

L'*importance* de ces questions se mesure, notamment, par leur prégnance au sein des différents espaces insulaires, où les actions volontaristes des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ne suffisent plus à endiguer l'augmentation tendancielle du prix du foncier nourrie parfois, pour ne pas dire souvent, par des actions spéculatives, ainsi malheureusement que la forte demande en matière de logement.

Ces problématiques doivent être appréhendées dans le cadre de leur *interaction* : les collectivités locales ne peuvent stimuler la construction neuve, assurer une meilleure répartition territoriale de l'habitat

social et favoriser une baisse significative des loyers, freiner la spéculation dans les zones littorales, lutter contre le mitage et le gaspillage fort onéreux de l'espace insulaire... sans la définition d'une stratégie claire et ambitieuse en matière de maîtrise du foncier, accompagnée obligatoirement de la mise en place rapide des outils nécessaires.

*La question foncière* - la question de la terre, *i nosci lochi* – et Paul vient d'en parler, est une donnée transversale à l'ensemble des politiques publiques dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du tourisme et de l'environnement.

La problématique du foncier se présente, bien sûr, en termes différents selon les types d'espaces, très schématiquement selon que l'on se trouve sur la côte ou à l'intérieur des terres ; car il est clair que notre littoral attire les convoitises et ce, au mépris de l'intérêt général et du respect de notre environnement.

La question foncière est donc une question d'importance pour le développement économique, en particulier pour l'agriculture, pour laquelle la terre est l'outil de travail et dont la fonction de production devrait permettre de nourrir la population. Elle est fondamentale aussi pour les aménagements urbains, gros consommateurs d'espaces, et enfin, pour la préservation du patrimoine naturel.

Le problème foncier apparaît de manière récurrente parmi les causes qui expliquent la situation tendue dans le domaine du logement : l'insuffisance de terrains constructibles, des prix souvent prohibitifs constituent, pour les opérateurs, autant d'obstacles à la construction de logements.

Je dois ici insister sur le fait que, si pour des raisons de solidarité nationale, le logement demeure largement une compétence d'Etat, la mise en œuvre d'une politique en ce domaine repose sur de nombreux acteurs, et en particulier les collectivités territoriales.

Ainsi, l'augmentation de l'offre de logements dans le cadre d'un juste rééquilibrage en faveur du logement social, le soutien à l'activité économique aussi bien que la valorisation durable des espaces naturels et agricoles, passent par une politique de régulation foncière au bénéfice des collectivités locales.

L'objectif de ces assises est de mettre au grand jour l'ensemble des problèmes, de parvenir à un diagnostic très largement partagé, pour

trouver des solutions permettant de maîtriser le foncier et ainsi lutter contre la spéculation, préliminaire à tout projet d'aménagement.

Mesdames et Messieurs, je souhaite à tous un excellent travail et j'espère des échanges fructueux, qui nous permettront d'avancer sur ces questions fondamentales pour un développement harmonieux, solidaire et soutenable de notre île.

*(Applaudissements)*

**M. Stéphane BOUILLON,**  
**Préfet de Corse.**

Monsieur le Président du Conseil Exécutif,  
Monsieur le Président de l'Assemblée de Corse,  
Monsieur le Député-Maire,  
Mesdames et messieurs,

Je vous remercie de m'inviter à m'exprimer en cette séance d'ouverture des assises du foncier et du logement, pour vous apporter le point de vue de l'Etat. Et je vous félicite, Messieurs les Présidents, Madame, d'ouvrir ce chantier essentiel pour l'équilibre et l'avenir de la Corse.

Le Président de la République, dans son discours du 2 février, s'était fait l'écho de vos préoccupations et avait souhaité que l'Etat puisse tenir toute sa place –mais rien que sa place- au côté des collectivités territoriales compétentes et des acteurs locaux. Nous sommes en train de mettre en route ses engagements, et je vais y revenir.

Certes le problème ne se pose pas qu'en Corse : le besoin de logements sociaux, la maîtrise du foncier dans les villes et autour, dans le périurbain, la lutte contre la déprise agricole, la protection des espaces naturels sont des thèmes présents partout dans notre pays et en Europe. Et de ce point de vue là aussi, nous aurons aussi des leçons à tirer de ce qui peut être imaginé ailleurs en Europe.

Mais, incontestablement, ils revêtent en Corse une dimension particulière, compte tenu de sa géographie, de sa démographie et de son économie. Surtout, et vous l'avez rappelé, la question du foncier en Corse touche à des éléments très profonds de son patrimoine, de son identité, de ses valeurs.



Je vois pour ma part une triple problématique :

- 1. alors que les villes, et au 1<sup>er</sup> rang les agglomérations d'Ajaccio et Bastia sont les locomotives du développement de l'île, comment permettre à ceux qui y travaillent d'y trouver un logement ? Et cela sans laisser faire une extension incontrôlée en « goutte d'huile », avalant progressivement les espaces ruraux limitrophes, au détriment notamment de l'agriculture ? Comment loger les étudiants à Corte ?
- 2. comment organiser et ordonner le développement touristique, notamment près de la mer, en évitant le mitage, en économisant les espaces naturels et agricoles, mais aussi en logeant sur place les résidents qui vivent du tourisme et qui le font vivre ?
- 3. comment éviter la désertification des villages de l'intérieur, la disparition des activités économiques de montagne ? Et comment leur garder leur âme en évitant une occupation artificielle ?

Bref, comment faire pour que des jeunes couples actifs, avec des enfants trouvent du travail et un logement à prix raisonnable partout sur l'île, qu'ils y soient heureux et qu'ils enrichissent la Corse ?

On le voit bien, ces problématiques se croisent, mais elles sont différentes dans leurs effets, et elles peuvent même être contradictoires dans les réponses à leur apporter.

Par ailleurs, pour stopper la spéculation, il ne faut pas pour autant stopper le développement. Il ne faut pas appauvrir la Corse et les Corses ! Qui, honnêtement, peut regretter que son bien prenne de la valeur ? Qui peut regretter que le BTP ait du travail, pour construire, rénover et ainsi entretenir l'emploi, à travers toute l'île ? Quel maire refuserait de voir sa commune se développer ?

Au service des hommes et des femmes qui vivent en Corse, au service de cette terre, Mesdames et Messieurs, il va vous falloir inventer un objectif de développement équilibré, acceptable à partir duquel tous les outils s'enchaîneront.

Ces outils, ils sont de plusieurs natures et ils sont entre vos mains. Ils sont entre vos mains ! C'est à vous à les utiliser, de façon complémentaire.

Ce sont des outils :

- juridiques et fiscaux
- opérationnels et financiers

Les outils juridiques : parmi les multiples outils de l'action foncière au service des politiques publiques (et je pourrai vous laisser un document à ce sujet), les plans locaux d'urbanisme viennent au premier rang. Ils permettent aux communes de décider elles-mêmes de l'aménagement de leur territoire, des zones à préserver ou à exploiter, des coefficients d'occupation des sols ; et les Schémas de cohérence territoriale, à l'échelle des bassins de vie permettent de coordonner les PLU. C'est un acquis fondamental de la démocratie locale que de donner ce pouvoir aux élus municipaux.

Ainsi, SCOT et PLU, en organisant le territoire, en le protégeant, freinent la spéculation, freinent la hausse des prix.

Or, beaucoup de petites communes sont encore en retard dans cette politique de planification urbaine, interurbaine, ce qui est leur droit, et dont elles ont besoin. Nous souhaitons les aider à rattraper ce retard ; voyons comment dans ces assises.

De même, la Corse a besoin d'un PADDUC pour définir sa stratégie de développement durable, pour définir l'avenir qu'elle veut se donner.

C'est pourquoi nous vous proposons de clarifier les règles d'élaboration du PADDUC, pour que son élaboration s'ouvre par un débat de politique générale destiné à en poser les principes et pour permettre son adoption sans qu'il s'enlise dans des procédures redondantes.

Le projet de loi, sur lequel nous vous avons abondamment consultés cet été dans le cadre base des concertations, a été approuvé ce vendredi en réunion ministérielle par le Premier Ministre. Je vais donc avoir l'honneur de le soumettre à l'Assemblée de Corse dans les prochains jours. Puis, le Parlement sera amené à l'examiner comme prévu dans les tout prochains mois.

Vous pourrez ainsi, avec un texte opposable à tous les autres (PLU, SCOT), définir la politique d'aménagement et de développement durable de la Corse, en tracer la ligne d'horizon économique, sociale et culturelle, en fixer les zones à travers une

cartographie adaptée à ses objectifs, vous pourrez définir les grands équipements et les logements à réaliser en conséquence pour répondre à ces objectifs. Et vous pourrez dire où les réaliser et vous pourrez dire où ne rien faire.

Ce texte aura une valeur normative plus forte que les nouvelles directives territoriales d'aménagement prévues par la loi du 12 juillet 2010 : il sera bien dans la ligne du statut de 2002.

Et l'Etat sera conseil, gardien du droit, partenaire, mais l'Etat ne sera plus prescripteur. Le prescripteur du droit, ce sera bien la Collectivité territoriale de Corse et les élus locaux.

La fiscalité est un autre outil de maîtrise du foncier et du logement à la disposition des élus

L'impôt a un triple objectif :

Le premier, majeur, est de contribuer aux ressources de la collectivité qui le perçoit car c'est cet impôt qui lui permet d'agir ;

Le second est d'assurer une certaine justice entre contribuables, une certaine redistribution ; je dis « certaine » car il appartient aux élus de pousser le curseur et de décider de l'importance de cette redistribution.

Enfin, à ce titre, l'impôt a un rôle économique, de frein ou d'accélérateur du développement du territoire sur lequel il s'applique.

Il faut donc peser à cette aune la fiscalité locale ; domaine peu populaire certainement, mais indispensable.

Les mesures fiscales sont nombreuses à la disposition des élus : à côté de la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier, la taxe de séjour, la taxe locale d'équipement, qui permet de distinguer entre résidences principales et secondaires, il existe la taxe sur les logements vacants qui est malheureusement méconnue et insuffisamment pratiquée : elle permet pourtant de taxer les propriétaires qui laissent vide leur appartement (en tout cas sur lesquels il n'y a pas de taxe d'habitation perçue). C'est sans nul doute le moyen en ville de remettre sur le marché de la location des biens qui ne trouvent sinon preneurs qu'en été.

Il y a aussi les droits de mutation à titre onéreux, perçus par les départements.

Et puis demain peut-être la taxe spéciale d'équipement, avec l'établissement public foncier de Corse, complètera le dispositif. Je note aussi avec intérêt la proposition de créer une taxe sur les résidences secondaires... Vous voyez, l'ingénierie fiscale est vaste !

Et puis, il y a les droits de succession. Permettez-moi à ce stade d'apporter ma contribution sur ce sujet :

Je le dis et je le répète parce que je le crois profondément, le GIRTEC est un outil majeur de maîtrise du foncier et un outil majeur du développement de l'île : trop de maisons, de terres, de propriétés, surtout dans l'intérieur, des terres sont laissées à l'abandon, faute d'un propriétaire reconnu. Lorsqu'il a été créé, le GIRTEC a eu pour but d'établir et publier les titres de propriété pour les biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus. Et c'est ce qu'il fait : 439 saisines, 281 dossiers clos au 31 août. Le GIRTEC travaille et il travaille bien.

L'objectif n'est pas de taxer ces biens : leur faible valeur dans l'intérieur fera en 2018 de toute façon bénéficier leurs propriétaires, jusqu'à un patrimoine d'environ 320 000 €, d'un dégrèvement total des droits de succession en ligne directe : la plupart des agriculteurs, des commerçants, artisans, des salariés et employés en sont loin !

Il s'agit, en leur donnant leur propriétaire, de permettre à ces biens d'être remis en état, valorisés et c'est une chance pour l'intérieur, sachant que sur le littoral, l'essentiel de la titrisation a déjà été fait.

Faut-il encore décaler l'échéance de 2018 pour le retour au droit commun des successions ? Faut-il, en fait, renoncer à imposer les successions en Corse ? (ce qui viderait d'ailleurs d'intérêt le transfert à la CTC d'une telle recette fiscale puisqu'elle ne rapporterait plus rien).

Et je lis d'autres propositions dans ce domaine de la fiscalité et du droit de propriété.

C'est à vous à en débattre.

Quoi qu'il en soit, je recommande de faire des simulations pour regarder les effets à court, à moyen et à long termes de toutes propositions fiscales, telles quelles, et quand on les module, soit dans un souci de redistribution, soit dans un souci de développement économique.

Il faut, en effet, faire jouer les curseurs qu'offre le droit fiscal pour adapter l'impôt à la politique recherchée : les abattements, les exonérations, les taux variables selon la situation financière et familiale, selon le lieu d'établissement, sont les outils que vous pouvez faire jouer dans vos réflexions pour aboutir au résultat que vous attendez tous et qui ensuite devra évidemment être délibéré.

Et surtout, je rappelle que les solutions retenues devront être lisibles ; un impôt incompréhensible est un impôt qui n'est pas payé, qui n'est pas accepté.

Les solutions retenues devront être cohérentes avec les principes constitutionnels de notre pays, et avec les traités européens. Il n'y va pas seulement d'une question de légalité, ce serait presque secondaire, mais surtout d'un risque d'éviction de la Corse des grands courants d'investissement, parce qu'en l'occurrence, à un moment ou à un autre, le contribuable vote – si je puis dire – avec les clés : il reste ou il part.

Ce débat sur la fiscalité est en effet bien plus que technique : il est fondamentalement politique, il entraîne derrière lui nombre de conséquences sur la société, sur l'économie. Je crois donc indispensable que toutes les forces politiques, sociales, socioprofessionnelles s'en emparent et apportent leurs remarques, leurs projets.

Le 3<sup>ème</sup> outil de maîtrise du foncier et d'aide au logement est opérationnel : il permet d'agir sur le terrain.

Le 28 mai 2009, l'Assemblée de Corse demandait de lancer la création d'un outil régional d'aménagement foncier. Le 2 février 2010, le Président de la République me donnait instruction de travailler à la préfiguration d'un tel établissement public foncier.

Au terme de la concertation qu'avec le préfigureur, M. SOLDAÏNI, nous avons menée cet été (et cela nous a permis d'enrichir le texte), le Premier Ministre a aussi approuvé, vendredi dernier, le projet de décret créant l'EPF de Corse, que je vais là-aussi avoir l'honneur de soumettre à l'Assemblée de Corse et aux collectivités locales participantes dans les prochains jours.

Cet EPF sera, si vous en décidez ainsi, présidé par un élu de la CTC, administré par 28 membres, avec seulement 4 représentants de l'Etat en son sein : c'est dire qu'il sera à votre main. Il réalisera les opérations que vous aurez décidées. Il participera à la réalisation de la politique

d'aménagement et de développement que les élus auront élaborée, notamment dans le PADDUC.

Il sera doté de 15 M€ par l'Etat, que la CTC complètera, et il pourra lever une taxe. L'EPF de Corse pourra ainsi acheter, préempter, exproprier des terrains pour constituer des réserves foncières, pour (en convention avec les collectivités locales et les bailleurs) faciliter la construction de logements, d'équipements, pour aider à la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels. L'EPF de Corse sera un des outils de mise en œuvre de votre politique d'aménagement du territoire et de gestion du foncier. Je dis bien « il sera votre outil » car il fera ce que vous lui direz de faire et il exécutera votre politique.

Il sera aussi amené à travailler en convention avec la SAFER, pour l'agriculture : la SAFER doit pouvoir jouer son rôle pleinement pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs, pour éviter la disparition des terres. Pour l'instant, reconnaissons-le, c'est insuffisamment le cas, il faut que nous y travaillions avec ses dirigeants.

Acteurs publics et privés construisent du logement : aspect financier, c'est le 4<sup>ème</sup> outil.

Pour la construction de logements sociaux, dont la Corse manque tant, l'Etat affecte chaque année entre 5 et 7 M€ d'aides à la construction ; s'y ajoutent la mobilisation des prêts bonifiés par la Caisse des dépôts, l'exonération de taxes foncières, et la TVA à 5,5 %. En 2008, la somme des aides directes et indirectes à la pierre représentait 36 % du montant moyen financé pour un logement PLUS (prêt locatif à usage social) et 50 % pour un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) en Corse. C'est plus que sur le continent, d'autant que nous prenons en compte, effectivement, le problème du foncier qui existe à ce sujet.

Et pourtant ! Et pourtant ! Nous le voyons bien lorsque nous avons le conseil régional de l'habitat, nous rendons trop de ces aides à la construction, même si ces dernières années il y a de réels progrès. Les besoins sont de 600 nouveaux logements sociaux par an. On est loin d'y répondre !

Pour la réhabilitation des logements existants, l'Agence Nationale de l'Habitat aide les propriétaires occupants comme les bailleurs, c'est vrai pour les villes, c'est vrai également en milieu rural. Et combien d'opérations, y compris une que nous allons bientôt inaugurer à Sartène, vont dans ce sens-là pour faire avancer les choses.

Au total, en 2008, plus de 10 M€ auront été distribués en Corse, permettant de déclencher pour 26 M€ de travaux.

Et puis il y a l'aide à l'accession à la propriété, avec le nouveau Prêt à taux zéro, qui remplacera les aides anciennes pour plus d'efficacité et d'adaptation aux moyens des primo-accédants.

Voilà, Mesdames et Messieurs, en m'excusant d'avoir été un petit peu long, les premières réflexions que je vous remercie de m'avoir invité à partager avec vous.

Vous le voyez, nous ne partons pas dans ces assises sans outils, sans éléments sur lesquels nous allons pouvoir travailler, évaluer.

Nous ne partons pas sans données.

Et à l'évidence, vous ne partez pas non plus sans projets.

A nous tous ensemble de les faire fructifier car nous sommes bien à l'heure des idées, des confrontations de pensées et je ne peux, encore une fois, que vous en féliciter Messieurs les Présidents, Madame.

L'Etat que je représente tiendra toute sa place dans ces assises, et il vous apportera toute la documentation utile, et toute son aide, y compris pour faire ou valider des simulations si vous le souhaitez.

Il vous apportera tout son concours pour travailler sur le droit de l'urbanisme et le droit fiscal, pour chercher à améliorer l'efficacité opérationnelle dans nos interventions respectives, pour orienter les crédits publics là où ils seront le plus utiles.

Mais c'est bien à la Collectivité de Corse qu'il appartiendra de tirer toutes les leçons de ces échanges, de délibérer et de demander le cas échéant à la République, dans le cadre du statut de 2002, les adaptations législatives ou réglementaires qu'elle jugera utiles.

C'est la bonne démarche, c'est la démarche de la démocratie : la seule qui fasse le bonheur des Corses.

Je souhaite ainsi plein succès à ces assises.

*(Applaudissements)*

**Mme Maria GUIDICELLI**  
**Conseillère Exécutive déléguée aux questions foncières et au logement.**

Monsieur le Préfet,  
Mesdames et Messieurs les élus,  
Mesdames et Messieurs,

Je suis particulièrement heureuse d'être parmi vous aujourd'hui pour lancer ces Assises du Foncier et du Logement et de constater combien vous êtes nombreux à avoir répondu à notre invitation.

Durant la dernière campagne des élections territoriales, les questions du foncier et du logement ont été maintes fois évoquées par l'ensemble des forces politiques insulaires. Aussi, dès que le Président GIACOBBI m'a confié, en avril dernier, la charge de ces secteurs, je me suis attelée à cette tâche prioritaire et complexe.

La forte pression foncière que subit la Corse, de par son attractivité touristique, sur son espace littoral mais également dans le rural ou en zone périurbaine, combinée à la surconsommation et à un mitage d'espaces important, marginalise l'économie en général et l'agriculture en particulier, impacte de façon préjudiciable les espaces naturels et prive de manière inquiétante de plus en plus de résidents de l'accès au logement.

Bref, on mesure les conséquences économiques, environnementales et sociales de cette forte pression foncière.

Face à un tel constat les **réponses doivent être globales et intégrées** car la question foncière et celle du logement sont déterminantes pour le développement durable de l'île.

Dans ce but, l'Assemblée de Corse a adopté en mai dernier, une motion mandatant le Conseil Exécutif pour initier cette réflexion dont la journée d'aujourd'hui constitue le lancement de la procédure de concertation. Nous sommes effectivement là à l'aube d'un processus, d'une démarche que nous initions tous ici ensemble et dont nous déterminons ici, tous ensemble, les règles du jeu.

En effet, il est apparu que ces deux questions, par leur importance et leur complexité, ne pouvaient être traitées à l'occasion d'un événement unique. Elles nécessitent un cheminement, un parcours comportant différentes étapes : diagnostic, écoute partagée, auditions,



études, expertises, comparaisons, échanges entre tous ceux qui voudront bien coopérer à cette large tâche pour **coproduire** ensemble – je dis bien « coproduire ensemble » - les solutions dont nos territoires ont besoin.

Il s'agit donc aujourd'hui pour nous tous ici réunis, **de tenter de dresser un premier état des lieux** ; alors bien sûr, aujourd'hui, un état des lieux nécessairement global, partiel et non exhaustif de la situation du foncier et du logement en Corse, **de présenter une proposition de méthodologie, bien sûr un calendrier car il nous faut être pragmatiques et avancés dans la démarche, et bien évidemment définir les thèmes principaux** qu'il nous appartiendra, à nous tous, de développer au cours des prochains mois dans les deux ateliers que nous vous proposons de mettre en place.

Pourquoi deux ateliers ?

En effet, si les deux thématiques qui nous réunissent aujourd'hui apparaissent fortement liées, elles constituent néanmoins des problématiques qu'il convient dans un premier temps et dans un souci de clarté et d'efficacité, d'appréhender séparément. C'est pourquoi donc, l'Assemblée de Corse a décidé d'articuler cette réflexion autour de deux groupes de travail différents, dont le socle de participants est commun, mais qui effectueront leurs analyses et mèneront leur réflexion de manière distincte.

Je souhaite, au cours de cette brève allocution, vous présenter très rapidement **l'état de réflexion** du Conseil Exécutif à ce stade de la procédure sur les **politiques sectorielles**. Puis, avec nos trois grands témoins, nous tenterons d'illustrer **quelques problématiques** qui nous paraissent déterminantes pour l'avenir de l'île. Et enfin, je terminerai en vous soumettant une proposition de **méthodologie**.

Pour le Conseil Exécutif, la réflexion entamée aujourd'hui revêt une importance cruciale ; le Président GIACOBBI l'a fortement rappelé à l'occasion de son intervention. En effet, l'aménagement judicieux d'un territoire passe avant tout par une bonne maîtrise du foncier. Cette réflexion sera donc riche d'enseignements, vous l'avez bien compris, pour les travaux que nous allons prochainement amorcer dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Le PADDUC, en effet, intégrera nécessairement les fruits de notre réflexion.

Rechercher les moyens de maîtriser notre foncier, c'est avant tout s'interroger sur le **type de développement et le projet de société que nous souhaitons**. Notre volonté est de parvenir à des propositions garantes d'un aménagement équilibré et harmonieux, d'une cohésion territoriale, d'une équité sociale (valeur fondamentale), d'une préservation environnementale et d'un développement économique.

Non, tout cela n'est pas inconciliable, même si ça ne relève pas de notre seule responsabilité ! Loin s'en faut ! L'enjeu est d'importance : il s'agit de créer les conditions, pour que nous puissions vivre demain dans une Corse préservée, moderne, ouverte et solidaire.

Dans un contexte de renchérissement permanent du coût du foncier, la conduite d'une politique foncière est indispensable au projet de développement durable qui doit articuler l'ensemble des politiques sectorielles que nous devons mettre en œuvre. Cela est vrai pour tous les territoires de la planète. Cela est encore plus prégnant pour les territoires à forte identité, et davantage encore pour les territoires insulaires.

Nous savons tous ici combien la question de la terre cristallise les passions : les Corses ont de manière ancestrale l'amour de leur terre, la volonté farouche de la préserver et de la transmettre à leurs enfants, ce sont là les attributs patrimoniaux de cette terre. Se pose donc la question de la valeur de la terre. Il est vrai, malheureusement, qu'aujourd'hui la valeur d'échange prime sur la valeur d'usage et la spéculation foncière à laquelle on assiste dans certaines zones nécessite l'intervention des pouvoirs publics. La terre est avant tout une ressource naturelle et laisser agir les seules lois du marché dans ce domaine amène à des désordres graves qu'il est impératif d'endiguer.

Il faut que nous parvenions à trouver les voies et les moyens pour éviter les conflits d'intérêt et les conflits d'usage entre les terrains agricoles, les zones sensibles à protéger, les besoins liés au logement et au développement en général. L'occupation humaine harmonieuse de l'espace est certainement le défi majeur qu'il nous faut relever. Ce défi conditionne tout à la fois la pérennité de nos valeurs, mais aussi les équilibres socio-économiques et environnementaux de notre île.

Voici à cet égard quelques premières **orientations que le Conseil Exécutif** soumet à votre réflexion.

Dans le **secteur de l'agriculture**, le maintien des terres agricoles est une priorité politique forte. On constate, en effet, une progression des

zones artificialisées (+ 26.5 % de 1993 à 2003 contre + 15.6 % pour la France métropolitaine) au détriment des zones agricoles. Il faut donc que cesse le mitage des meilleures terres arables. Il faut que l'envol des prix des terres agricoles, constaté entre 2001 et 2009 notamment par la SAFER dans son rapport d'activité 2009, soit stoppé. Il faut, sur ces espaces, garantir en priorité les usages contribuant au développement agricole et sylvicole. Il serait certainement opportun de réfléchir, entre autres, à des leviers fiscaux permettant de faciliter le maintien de l'usage agricole de la terre.

**Le tourisme**, quant à lui, et ses impacts négatifs sur le logement et le foncier doit être pensé autrement et ce d'autant plus que l'Organisation Mondiale du Tourisme prévoit une mutation de la demande vers un tourisme alternatif pour les 10 prochaines années. La façade littorale de notre territoire est la plus touchée avec un taux d'artificialisation supérieur à celui de la France et un taux de construction de résidences secondaires le plus important de l'hexagone. D'après les données de l'INSEE de 2007, les résidences secondaires représentent environ 35 % de l'habitat en Corse, alors que la moyenne nationale se situe aux alentours de 10 %. Nous ne pouvons pas nous exonérer d'une réflexion sur le fort accroissement de ces résidences en Corse entre 1999 et 2005 : + 17 %, alors que la progression est de 1,4 % au plan national.

On doit donc s'interroger sans passion sur ce phénomène et procéder à un recensement pointilleux, territoire par territoire, de l'offre actuelle et latente de logements, distinguer ceux qui ont un caractère permanent de ceux qui ne l'ont pas et définir la notion de résidence touristique.

Concernant le **développement économique**, autre que l'agriculture et le tourisme que je viens d'évoquer à l'instant, il convient de se soucier des besoins de nos entreprises en matière de zones d'activités. La Corse dispose aujourd'hui d'un parc largement sous-dimensionné (213 hectares, alors que le double serait nécessaire) et territorialement disparate. Cette pénurie de zones d'activités freine les projets d'expansion et d'implantation des entreprises et encourage les comportements spéculatifs. Là-aussi, il nous faut réfléchir à l'augmentation de ces espaces d'accueil, mais aussi à leur amélioration qualitative. Là aussi, cette question nous amènera sans doute à nous interroger sur les leviers fiscaux les plus efficaces.

Oui, Monsieur le Préfet, le débat sur la fiscalité est un débat éminemment politique dont il faudra nous saisir.

Dans le cadre de la **gestion des espaces naturels**, il est clair que la protection de la terre, la faune et la flore est une condition indispensable à la pérennisation des ressources nécessaires à la survie de l'homme. Le maintien de cette biodiversité est une composante essentielle du développement durable. Or, cette biodiversité est gravement menacée et en régression constante à tel point d'ailleurs qu'elle est devenue un sujet de préoccupation mondiale. Dans le droit fil des préconisations du Grenelle de l'Environnement, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique doit être intégré au PADDUC ; il doit permettre d'harmoniser les actions déjà engagées sur les espaces protégés avec celles qui doivent permettre une gestion durable des ressources dans les espaces de nature ordinaires (élevage extensif, exploitation forestière, agriculture, tourisme de nature,...).

Enfin, dernier secteur et pas le moindre à mes yeux : le secteur plus spécifique du **Logement**. Il faut insister sur le caractère inacceptable de la situation actuelle : hausse des prix (+ 66 % en moyenne régionale de 1990 à 2008), besoins de logements non satisfaits en progression permanente, fragilisation économique et sociale d'un nombre toujours plus grand de ménages, exclusion des plus défavorisés qui se réfugient dans l'habitat indigne ou l'hébergement précaire. Cela est vrai dans les agglomérations, mais cela est aussi une réalité en milieu rural.

La carence **de logements sociaux** est criante en Corse, 10 % du parc de logements contre 17 % au plan national. Cette carence générale cache, en outre, une véritable disparité territoriale : certaines communes connaissent effectivement un bon taux de logements sociaux, alors que nombreuses sont celles (85 % !) qui en sont encore totalement dépourvues.

Nous devons ensemble rechercher les solutions pour tendre vers la moyenne nationale tout en préservant un certain équilibre géographique. La problématique du **logement social** est centrale pour le Conseil Exécutif et pour la citoyenne que je suis. C'est bien dans ce secteur que l'Etat et les collectivités publiques peuvent avoir une action déterminante.

Je cite volontiers un extrait d'un rapport établi en 2008 par des Inspecteurs Généraux de l'Equipement : « *L'habitat social reste, sur des marchés de niveaux de prix élevés, la réponse la plus pertinente à la satisfaction des besoins de logements des catégories de population les plus jeunes et les moins rémunérées qui ont des difficultés à entamer leur parcours résidentiel* ».

Le millefeuille institutionnel ne rend pas la recherche de cohérence facile, il ne facilite pas non plus l'exercice du débat citoyen sur des bases maîtrisées par tous, mais nous devons arriver à « changer la donne » avec l'Etat, les communes, les intercommunalités, les départements et l'ensemble des acteurs depuis les opérateurs HLM jusqu'aux promoteurs et au secteur du BTP. Quant à la CTC, il lui appartiendra de définir ses priorités dans le cadre de son PADDUC, mais aussi d'aller dans le concret, jusqu'à la modification de son règlement d'aides au logement.

Ce travail qui nous attend, cette co-construction de solutions adaptées à notre île, tant sur le plan du Foncier que sur celui du logement, est urgent.

Il l'est au moins à double titre :

- Du fait de l'urgence sociale autour de ces grands dossiers.
- Du fait aussi des contraintes que fait peser sur nous l'actualité.

Cette actualité se caractérise par des évolutions législatives et réglementaires à très court terme ; c'est notamment le cas du devenir des arrêtés Miot. Nous avons le devoir d'anticiper ces évolutions !

Elle se caractérise aussi – Monsieur le Préfet, vous l'avez évoquée largement - par la mise en place de nouveaux outils d'intervention tels que l'établissement public foncier. Les règles d'intervention d'un tel outil, sa complémentarité avec les outils existants, sa pertinence au service de notre développement sont autant de sujets de travail incontournables.

Il est vrai que nous nous heurtons en permanence, pour aborder de telles questions, à un manque de données, voire à des données contradictoires. Il est évident que toute stratégie doit se fonder sur un état des lieux clair et partagé.

Notre travail nous amènera donc aussi, j'en ai la conviction, à poser la question d'une observation fine des mécanismes qui règlent notre marché foncier et immobilier, et qui induisent l'évolution de l'occupation de notre territoire. Il nous amènera à nous poser bien évidemment la question d'une communication transparente des résultats de cette observation au service d'un exercice renouvelé de Démocratie.

Afin d'initier ce lourd travail qui va nous occuper dans les semaines à venir, la demi-journée d'aujourd'hui doit constituer pour tous les acteurs réunis, l'occasion d'un premier échange et de premiers débats. Ceux-ci nous serviront pour définir et ajuster notre méthodologie de travail en la rapprochant au plus près des attentes qui vont s'exprimer tout à l'heure à l'occasion du débat.

Pour introduire nos débats, il a été demandé aux personnalités qui vont intervenir de s'attacher à brosser un tableau aussi précis que possible de la situation actuelle.

Je veux remercier chaleureusement chacune d'entre elles d'avoir répondu favorablement à notre demande et d'avoir accepté de nous faire profiter de son éclairage.

Monsieur Henri FRANCESCHI, en tant que Président du Conseil Economique, Social et Culturel, nous présentera une synthèse des travaux réalisés en 2009 au sein de l'instance qu'il préside sur les thématiques du foncier et de la précarité. Un rapport a d'ailleurs été publié sur chacun de ces sujets ; cela nous sera précieux, notamment au titre des préconisations auxquelles ils aboutissaient.

Monsieur Arnaud STEPHANY, Directeur Régional de l'INSEE, nous présentera les principales données statistiques et économiques en sa possession, sur le parc de logements en Corse, notamment sur ses caractéristiques et ses évolutions.

Enfin, Maître Alain SPADONI, Président du Conseil Régional des Notaires de Corse, nous livrera sa réflexion sur les difficultés d'accession au foncier. Il nous parlera d'indivision, d'absence de titres de propriété et de l'incidence de la fiscalité.

Ensuite, un débat s'engagera avec la salle. Il sera animé par Luc MONDOLONI, journaliste bien connu de France 3 Corse.

Je souhaite qu'au cours de ce débat, vous puissiez réagir sur les éléments qui vous auront été présentés, mais aussi et surtout nous faire part de vos propositions quant aux thématiques qui seront travaillées ultérieurement.

Vous l'avez compris, la méthode est à peine esquissée. Je l'ai brièvement prédéfinie à l'occasion d'une réunion en commission mixte du développement économique et du développement social en juillet

(commission de l'Assemblée de Corse), elle va être précisée et complétée dans les jours qui viennent afin d'intégrer les échanges et débats qui vont nous animer tout au long de cette journée de lancement.

Selon quelques grandes lignes que j'ai rapidement évoquées :

Deux ateliers vont être constitués, sous la responsabilité bien sûr du Président du Conseil Exécutif, dont j'aurai l'honneur d'en assurer le pilotage. Ils seront composés de Conseillers exécutifs, de tous les représentants des groupes politiques à l'Assemblée de Corse, d'un représentant du Conseil économique, social et culturel, de l'Etat, des deux Départements, des deux Communautés d'Agglomération, des deux associations départementales de Maires.

Ces personnalités seront amenées à débattre au sein des ateliers autour de thèmes de travail que nous allons ici, ce soir, définir ensemble en fonction bien sûr des besoins recensés sur notre territoire, des questions d'actualité d'importance pour la société Corse, mais aussi des points forts que vous ferez remonter à l'occasion de nos échanges.

Ces points de méthode, et notamment les thèmes majeurs, seront rassemblés dans un document de synthèse qui vous sera transmis à l'issue et dès demain j'ai envie de dire. Nous avons rythmé notre travail de manière assez forte.

Donc, ce document de synthèse vous sera à tous transmis à l'issue de cette journée de manière à ce que vous puissiez en prendre connaissance, que vous puissiez bien sûr dans un délai de 15 jours apporter des compléments d'information, de commentaires, de critiques ou d'observations que vous souhaiteriez voir pris en compte. Et ensuite, fort de cette matière là, nous mettrons en place le travail au sein des ateliers, qui seront des ateliers ouverts, qui détermineront comment associer un large panel des représentants de la société civile, que je ne listerai pas là car la liste est trop importante et je pourrais commettre des oublis.

Voilà véritablement l'essentiel de ce que je voulais vous dire.

Ce que je tiens quand même à affirmer haut et fort, c'est que l'importance des questions à traiter et la nécessaire volonté d'avancer vite, nous amèneront à devoir prévoir des réunions hebdomadaires de ces ateliers une semaine sur deux.

Nous arriverons vraisemblablement en début d'année avec une première synthèse de ces ateliers et bien évidemment, une restitution qui se fera exactement dans les mêmes conditions que celles que nous vivons aujourd'hui.

Je souhaiterais apporter une précision et je sais que le Président de l'Université est présent ici, nous souhaitons aussi pouvoir profiter pleinement des apports de notre Université tout au long de ce parcours et nous serons, Monsieur le Président, amenés à proposer à celle-ci un cadre de travail partenarial spécifique afin de tirer parti de l'ensemble des travaux – et Dieu sait qu'ils sont riches et nombreux - réalisés en son sein.

C'est vrai, ce travail est d'une complexité redoutable et il faut prendre la mesure de toutes les difficultés et embûches inhérentes à l'exercice. Mais le Conseil Exécutif aborde ce parcours de manière optimiste, confiant dans la capacité de chacun à s'exprimer sans tabou - vous l'avez dit Monsieur le Président du Conseil Exécutif -, sans arrière-pensée et surtout - surtout ! - dans le respect total de toutes les convictions.

L'amour de la terre Corse, nous le partageons tous ! Sachons faire en sorte que cela nous rassemble et **que l'intérêt général soit notre fil conducteur**. C'est notre avenir et celui des générations futures qui se joue.

Je vous remercie et vous souhaite un travail fructueux.

*(Applaudissements)*

**M. Henri FRANCESCHI**

**Président du Conseil Economique, Social et Culturel de**

**Corse**

Monsieur le Préfet de Région,  
Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse,  
Monsieur le Président de l'Assemblée de Corse,  
Madame la Conseillère Exécutive en charge des assises,  
Mesdames, Messieurs les élus,  
Mesdames, Messieurs,

Je suis, à double titre, particulièrement heureux d'intervenir devant vous sur les problématiques liées au foncier et à la précarité.



Tout d'abord du fait que je suis à la fois Maire d'une commune du rural et impliqué depuis longtemps dans le monde agricole.

Ensuite, bien entendu, en ma qualité de Président du Conseil Economique, Social et Culturel de Corse.

Dès l'année 2006, le CESC s'est penché sur ces questions.

En 2009, il a donc adopté deux rapports portant, l'un sur « la problématique foncière en Corse », l'autre sur « la précarité en Corse ».

Je voudrais tout d'abord saluer votre volonté de prendre à bras-le-corps la question du logement en liant les deux composantes essentielles que sont l'assise foncière indispensable et la capacité des individus et des familles à accéder à un logement décent ; capacité grandement affaiblie, voire empêchée, par la précarisation des situations.

Le développement économique, la production agricole, la création d'infrastructures, de logements, la préservation des espaces naturels et littoraux représentent en effet autant d'enjeux dont les fondements sont à situer au niveau d'une gestion harmonieuse des sols. Le devenir de ces aspects indispensables au fonctionnement de tout système social moderne apparaît ainsi subordonné à la prise en compte d'un dénominateur commun : le patrimoine foncier.

Dans un contexte d'économie de marché, le marché foncier se différencie de la plupart des autres marchés des biens et des services. En effet, le foncier ne se déplace pas, il n'a pas de valeur intrinsèque. Sa valeur dépend de l'usage qui pourra en être fait.

Je ne m'étendrai pas sur des aspects tels que le « désordre juridique foncier », l'absence excessive de titres de propriété, question qui a amené la création du GIRTEC ; le phénomène quasi généralisé, particulièrement dans l'intérieur de l'île, de l'indivision, ainsi que des conséquences des « arrêtés Miot » et du processus en cours de « sortie » de ces régimes.

Sur tous ces points, mon collègue Alain SPADONI est plus à même de nous éclairer.

Je passerai donc en revue les autres aspects de nos rapports, en commençant par le foncier.

Il y a urgence, à nos yeux, de mettre en place, de hiérarchiser et d'harmoniser l'ensemble des documents d'aménagement du territoire disponibles.

Au plan national, la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement des territoires du 4 février 1995, ainsi que la loi SRU du 13 décembre 2000, instituent des directives territoriales d'aménagement.

La Corse, en sa qualité de Collectivité Territoriale dotée d'un statut dérogatoire, est soumise à un régime spécifique en matière de planification et d'aménagement du territoire. Aux termes de son article 12, la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse, confie à la CTC la charge d'élaborer le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse.

Ce document, ayant vocation à se substituer au Plan de développement de la Corse et au Schéma d'aménagement de la Corse jusqu'alors en vigueur.

Il détermine les objectifs du développement économique, agricole, social, culturel et touristique de l'île. Le PADDUC doit, à cet égard, préciser la localisation des grandes infrastructures et des grands équipements dont la Corse doit se doter.

Force est de constater que les communes dotées de POS et de PLU opposables sont, à ce jour, relativement rares dans l'île. On en dénombre à peine une soixantaine sur un total de trois cent soixante.

De même, à l'échelle des agglomérations, aucun schéma de cohérence territoriale (SCOT) n'est engagé en Corse.

Les SCOT fixent les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Ils sont assortis d'un projet d'aménagement et de développement durable qui présente les objectifs retenus en matière d'environnement ainsi qu'un document définissant les grands équilibres entre urbanisation et espaces agricoles.

Il est urgent, à mes yeux, que la Corse se dote de tous les outils disponibles en vue de maîtriser et réguler le marché foncier.

Nous devons saluer la création récente de l'Etablissement Public foncier (EPF) de Corse. Nous l'avons préconisé dans notre rapport.

Le CESC a insisté dans son rapport sur la nécessité de soutenir fortement la SAFER. Le seul fait de lui donner des moyens d'action suffisants serait de nature à limiter fortement la spéculation foncière.

Nous voudrions plus particulièrement insister sur quelques points.

Tout d'abord, l'absence d'un observatoire foncier régional.

Cet outil permet d'avoir une connaissance précise du marché foncier et d'anticiper les évolutions futures du marché. Les observations relevées par cet outil permettent d'orienter au mieux les politiques foncières régionales.

Les observatoires du foncier ont pour mission de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières et d'ouvrir le débat sur le thème foncier entre tous les partenaires concernés.

Malgré l'intérêt qu'un tel outil pourrait susciter dans l'île, on peut constater qu'il n'existe pas à ce jour d'observatoire du foncier en Corse.

La même remarque s'applique à l'absence d'une agence d'urbanisme.

Prévues par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire votée en juin 1999 et la loi SRU, ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement, d'élaborer des documents d'urbanisme et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

Enfin, sur la sous-exploitation qui est faite du droit de préemption.

Le droit de préemption présente plusieurs avantages : il permet à son bénéficiaire d'avoir une information préalable sur l'intention d'aliéner un bien et donc sur l'évolution possible du marché. Il participe donc à la transparence du marché foncier. Mais il constitue avant tout un outil de régulation en autorisant son titulaire, la SAFER ou les collectivités locales, à intervenir directement sur le marché.

Je voudrais conclure ce volet « foncier » par des réflexions sur l'urbanisation croissante et les besoins en foncier qu'elle induit.

La Corse connaît depuis trente ans une expansion démographique soutenue.

Ce repeuplement a surtout profité aux deux grands bassins de vie de l'île, l'agglomération bastiaise et le pays ajaccien. Ce nouvel essor humain a généré de nouveaux besoins en matière de création de logements que les deux principales villes de Corse n'ont pu suffisamment pourvoir. Ainsi une grande partie de la population s'est-elle progressivement établie en zones périurbaines.

Néanmoins un constat s'impose au regard de ce phénomène d'urbanisation périurbaine : l'édification de maisons individuelles mobilise d'importantes surfaces de terrains. Compte tenu de la pénurie de foncier autour des villes, ces constructions ont bien souvent été réalisées au détriment de sols jusqu'alors destinés à l'activité agricole.

Il importe de mettre en œuvre des mesures destinées à libérer du foncier.

La réalisation de projets d'envergure se heurte à une raréfaction du foncier, particulièrement perceptible en zones périurbaines.

Afin de concilier cette pénurie de terrains exploitables avec les nouveaux enjeux qu'impose le développement économique de l'île, les pouvoirs publics devront appréhender différemment la gestion de l'espace.

Il leur faudra dans cette perspective mettre en œuvre différentes mesures destinées à libérer du foncier tout en préservant les zones agricoles menacées de disparition.

Une mesure souhaitable est la viabilisation des sols en friche au bénéfice des communes.

Le développement économique et démographique de nombreuses communes de Corse se trouve entravé par un déficit d'équipements structurels. Il serait opportun d'encourager les municipalités à se doter d'indispensables réseaux d'assainissement afin de permettre la viabilisation des terrains jusqu'alors inconstructibles.

Une autre piste à explorer est celle de la promotion d'une gestion collective et concertée des équipements publics

Il paraît essentiel de mutualiser les moyens nécessaires à la réalisation d'importants ouvrages publics à l'échelle de communautés ou de groupements de communes.

Enfin il est temps de privilégier l'habitat groupé aux villas et logements individuels.

Il convient, pour les communes confrontées à une carence de terrains constructibles, de privilégier les constructions dites « verticales » au détriment de villas et pavillons.

Dans l'exercice de leur compétence d'attribution des permis de construire, les communes pourraient ainsi promouvoir l'édification d'immeubles et d'habitations groupées au détriment de résidences individuelles.

Vous comprendrez que j'insiste maintenant sur l'un des points forts de notre rapport.

Le déficit d'aménagement foncier rural en Corse et ses conséquences sur l'agriculture.

En dépit du déclin qu'elle a subi, l'agriculture corse est parvenue à préserver la qualité, l'authenticité des produits qu'elle a su offrir aux consommateurs.

Aussi apparaît-il indispensable de valoriser ce secteur économique, éminemment identitaire, en proposant aux exploitants des espaces à haute potentialité agronomique. Il appartient désormais aux documents de planification des sols - PADDUC ou PLU - de réserver des terres à l'usage agricole.

Il ne saurait être question de protéger l'agriculture contre toute autre logique économique ou sociale, mais il faut éviter que l'urbanisation n'exclue les agriculteurs des meilleures terres.

Ainsi, pour définir ces zones agricoles, le CESC préconise la notion de potentialité agronomique dominante des terres comme un critère objectif de classification de celles-ci.

L'une des pistes qui nous semble être efficace en matière d'aménagement rural est celle des remembrements ruraux.

Le remembrement rural est susceptible d'être identifié comme une technique d'aménagement foncier destinée à juguler le morcellement et la dispersion géographique des parcelles.

Le regroupement et la redistribution des sols ainsi opérés permettent en premier lieu de promouvoir le développement d'activités agricoles jusqu'alors circonscrites par l'exiguïté de leur surface d'exploitation.

Au-delà du seul secteur agricole, le remembrement vise plus généralement à rationaliser l'aménagement du territoire en milieu rural.

Enfin, cette procédure est susceptible d'être mise en œuvre dans le cadre d'une politique environnementale globale intégrant des aspects aussi nécessaires que la préservation et le devenir des paysages.

Les Associations Foncières Pastorales constituent aujourd'hui un exemple de ce qui se fait de plus efficace pour faciliter l'activité agropastorale.

Dans cet ordre d'idées, la technique de la réorganisation foncière est particulièrement intéressante.

La mise en œuvre du processus de réorganisation foncière implique le recours à deux types d'opérations préalables. Il s'agit en premier lieu des échanges d'immeubles ruraux, et en second lieu de la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

Les échanges d'immeubles ruraux.

Visant le développement de l'activité agricole en milieu rural, la loi permet sous certaines conditions à des exploitants qui le souhaitent de procéder à des échanges de fonds ruraux. Cette démarche implique concrètement une cession réciproque d'immeubles consentie par deux propriétaires ruraux.

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

L'inactivité du propriétaire, son refus de vendre ou de louer, peuvent être surmontés par cette procédure.

À l'image des opérations de remembrement rural, les procédures de réorganisation foncière n'ont jamais été réellement appliquées en Corse, malgré l'existence d'innombrables hectares de terres incultes ou manifestement sous-exploitées en zones rurales.

Un autre grand chapitre est constitué par les besoins en foncier des politiques de logement.

Le CESC met l'accent sur la nécessité de créer des outils techniques d'aménagement urbain.

La Corse se singularise par une carence d'outils techniques d'aménagement urbain. La mise en place d'agences de l'urbanisme contribuerait sans nul doute à encadrer et à soutenir les agglomérations dans la réalisation de leurs projets de développement urbain.

Notre région demeure à présent l'une des rares régions françaises à ne pas encore compter en son sein d'agence d'urbanisme.

On voit bien à travers l'examen rapide de la problématique du sol que la limitation, voire la raréfaction de l'offre foncière, particulièrement dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi que dans les secteurs à forte attractivité touristique, engendre mécaniquement des difficultés en matière de logement.

Il est évident dans ces conditions que l'accès au logement, s'il ne pose pas de problèmes pour les plus riches, il devient forcément problématique pour les familles et les individus à revenus faibles.

Le CESC a adopté un rapport sur « LA PRECARITE EN CORSE ».

Cette situation handicapante génère des difficultés d'accès au logement.

Dans notre société, l'intégration passe par la stabilité géographique où le travail fixe l'individu à un territoire, comme le paysan à sa terre.

La dynamique de marginalisation trouve son origine dans une dimension économique liée à l'instabilité et à la fragilité des situations de travail.

Je me bornerai à vous livrer une analyse extraite du rapport du Haut Comité de Santé Publique sur la progression de la précarité en France et ses effets sur la santé :

«La précarisation ou l'exclusion sociale se définissent comme des processus se déclinant à la fois dans le domaine professionnel et relationnel. Ils peuvent également toucher d'autres domaines sociaux comme le logement, l'accès aux soins par exemple. Les individus les plus touchés par ces processus de précarisation sont d'abord ceux qui vivent dans des situations de grande vulnérabilité sociale, les enfants déscolarisés, les jeunes non qualifiés, les chômeurs de longue durée, les populations travaillant avec de bas revenus, les emplois précaires, les mères célibataires vivant avec de bas revenus ».

La situation sociale n'est pas brillante sur l'île.

On peut résumer en disant que, comparativement à la réalité sur le continent français, tous les indicateurs sont défavorables à la Corse.

Le coût de la vie est plus élevé ; les salaires moyens plus bas ; près de 10 % de la population est sous le seuil de la précarité ; que ce soit pour le RMI, la CMU complémentaire, le RSA, les aides au logement, l'allocation parent isolé ou bien encore l'allocation adulte handicapé, le différentiel est dans tous les cas défavorable à la Corse.

Le constat est d'une cruauté qui agresse, c'est le plus fort taux de minima sociaux après les DOM-TOM.

Rien d'étonnant donc à ce que les « nouveaux pauvres » fassent leur apparition en Corse.

Comment gérer des nouvelles formes de précarité dans des cadres existants, dans lesquels les services sociaux des communes et des départements jouent un rôle éminent ?

Les départements sont acteurs du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées.



Face à l'augmentation du nombre de personnes ou ménages en situation de précarité, à la flambée des loyers peu compatible avec les revenus habituellement constatés et à l'insuffisance de logements sociaux, il apparaît, malgré le maillage complet du territoire par les travailleurs sociaux et l'intervention des différents dispositifs d'aides financières, qu'il est difficile d'apporter des solutions satisfaisantes et pérennes pour éviter en bout de course l'exclusion sociale.

Il faut cependant constater que, malgré les efforts déployés, la recherche des solutions ne peut relever exclusivement d'un traitement par les travailleurs sociaux, mais concerne et remet en cause l'organisation économique et sociale dans son ensemble.

On constate que les prix des appartements situés dans les quartiers populaires d'Ajaccio et de Bastia, subissent aussi une augmentation importante.

Comme ailleurs, le logement est devenu une préoccupation centrale pour les Corses.

Aujourd'hui toute personne qui connaît un problème de logement s'expose à une situation d'exclusion dès lors qu'elle connaît déjà des problèmes d'emploi ou de ressources.

Le logement peut tantôt aggraver une situation de précarité, tantôt former le dernier rempart contre la précarité.

Le Conseil a avancé un certain nombre de propositions.

Des solutions existent et nous devons y croire.

Il faut chercher à définir une politique qui ne laisse personne sur le bord du chemin.

Il faudrait, face à ces drames humains engendrés par les grandes mutations sociales, économiques et culturelles, avoir les moyens d'innover.

Si l'adaptation de la prise en charge sociale de la précarité est nécessaire, elle ne fait qu'en adoucir les conséquences, limiter notre réflexion à cet aspect du problème serait incomplet.

Ce sont aussi les mécanismes qui produisent cette précarité qu'il faut comprendre pour pouvoir les corriger.

Les propositions évoquées pourront paraître dérisoires face à la gravité de cette situation.

Cependant, des mesures d'urgence s'imposent dans les domaines du logement, des prix, des transports, des personnes âgées, de la santé, de la scolarité et des aides à l'emploi.

Au-delà donc de ces mesures « classiques », le Conseil a exploré le lien entre le champ économique et social et le champ culturel.

Les réflexions ont plus particulièrement porté sur la modernisation du concept traditionnel d'« aiutu ». S'il fut durant des siècles une nécessité d'entraide, plus que jamais il redevient d'actualité.

Cet « aiutu » peut s'imaginer sous des approches allant de simples gestes d'amitié jusqu'à une entraide porteuse de liens sociaux.

Cela était bien connu en Corse. La solidarité était une manière de vivre, une culture.

La lutte contre la précarité ne passe-t-elle pas d'abord par une nouvelle éducation à la vie, une éducation au mieux-vivre, appréciant l'utile et le nécessaire et rejetant cette course au toujours plus qui ne fait qu'augmenter les appétits et la non satisfaction ?

Il s'agit de remettre en pratique une manière d'être qui fut et qui pourrait reprendre, où l'économie est au service d'une société d'entraide, de fraternité.

L'examen croisé des problématiques du foncier, de la précarité et du logement met en évidence la complexité dans les approches et dans les recherches de solutions.

Cette complexité est aggravée par le caractère très sensible de ces sujets sociétaux. Les populations concernées, même s'il est excessif de les placer sur le même plan, connaissent des problèmes graves, souvent durables, de chômage, de niveau de vie, de cadre de vie, ou traversent, comme c'est le cas de nombreux agriculteurs, une crise aiguë qui remet en question l'avenir.

Le chantier que vous ouvrez est vaste. Il n'en faudra que plus d'ardeur, plus d'audace, plus d'imagination, plus de détermination.

Il convient de parvenir à un large consensus, qui dépasse les clivages politiques, visant à prendre en considération la nécessité d'organiser notre territoire insulaire.

Cette responsabilité d'aujourd'hui doit devenir pour chacun la fierté de demain. Je vous remercie de votre attention.

**(Applaudissements)**

**M. Arnaud STEPHANY**  
**Directeur Régional de l'INSEE**

M. le Préfet,  
M. le Président du Conseil Exécutif,  
M. le Président de l'Assemblée de Corse,  
Mesdames et Messieurs,

L'intervention de M. FRANCESCHI me donne l'occasion, en complément, de signaler la parution ce matin de l'actualisation de l'Atlas social de Corse qui sera une de nos contributions à vos ateliers, et je pense en particulier à l'atelier logement.

Dans le temps qui m'est imparti, il est évident qu'il va être dur de dresser un panorama, comme vous le disiez, Mme GUIDICELLI, exhaustif, complet et détaillé de ce qu'est le logement en Corse ; et nécessairement je vais me livrer, non pas à des approximations, mais à des comparaisons très moyennes, vous l'avez fait vous-même avec des moyennes continentales, tout en sachant que l'information existe, elle est disponible et tous les territoires peuvent être comparés. Et je ne doute pas un seul instant que l'atelier logement se saisira plus tard d'informations plus détaillées, lui permettant de se livrer aux comparaisons qui lui conviennent.

Donc, dans les quelques minutes que je vais avoir, je vais essayer de m'efforcer de qualifier le parc de logements en Corse, de définir un peu ses caractéristiques, de dire deux mots de son occupation, comment a-t-il évolué dans le temps et que peut-on dire et imaginer pour l'avenir. Mais j'ai quand même mis un point d'interrogation, parce que si je ne l'avais pas mis, cela aurait signifié que je savais beaucoup de choses, alors que c'est très difficile à prévoir.

Sur certains de ces aspects, les uns ou les autres vous êtes déjà intervenus et cela permettra peut-être d'abrégier mon propos. Cela prouve en tout cas que nous sommes très cohérents.

La réalité, c'est que pour 300.000 habitants en Corse, il y a 205.000 logements. Donc c'est un volume, un parc de logements très conséquent.

Le premier élément dont je voudrais dire un mot, mais rapidement pour le balayer, c'est un parc de logements qui, en termes de confort, ne se distingue en rien ou très, très peu des moyennes que l'on peut rencontrer par ailleurs ; je pense en particulier au confort, à l'existence d'une pièce séparée pour douche, baignoire, etc.

Sur ces sujets-là, il n'y a pas de différence dans la qualité du parc.

En matière de chauffage, même si on chauffe moins en Corse qu'ailleurs, le chauffage électrique y est plus présent : 45 % des logements sont dotés de chauffages électriques individuels contre 25 % dans la moyenne nationale, et ce taux d'équipement va croissant.

Le parc, en plus, a un avantage, c'est qu'il est plus récent que la moyenne nationale, ayant bénéficié d'une forte augmentation de son volume entre les années 1970/75 et 1990 : cela va dans le sens, bien évidemment, d'une meilleure qualité d'équipements de ces logements.

En règle générale, le ratio population rapporté à la surface des logements occupés, comme toutes les moyennes, va nous enseigner qu'il n'y a pas une grande différence entre ce qui se passe en Corse et ce qui se passe ailleurs.

Je ferai peut-être une distinction entre ceux qui vivent dans plus de 100 m<sup>2</sup> et ceux qui vivent dans moins de 70 m<sup>2</sup>. Vous avez autant de personnes qui vivent dans les plus de 100 m<sup>2</sup> que dans les moins de 70 m<sup>2</sup>. Mais dans les plus de 100 m<sup>2</sup>, les murs ne gênent pas trop.

Le ratio est assez favorable à la population qui vit dans des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> et en particulier si on compare le nombre de personnes par logement à la moyenne continentale.

Dans les moins de 70 m<sup>2</sup>, on ne peut pas dire tout à fait la même chose. En particulier, les moins de 70 m<sup>2</sup>, c'est une norme mais elle vaut ce qu'elle vaut, accueillent plus fréquemment qu'ailleurs des familles nombreuses, quatre, cinq, voire six personnes et plus. Alors là, effectivement on peut dire que les murs commencent un peu à gêner et c'est une caractéristique un peu constante du parc de logements.

Un dernier point : rien n'oppose vraiment les espaces urbains aux espaces ruraux en matière de confort, de nombre de pièces, etc. Il n'y a pas de véritable inconfort dans telle ou telle zone prise dans son ensemble, bien évidemment, on trouvera toujours un canton dans lequel la situation sera différente. Et toutes ces informations seront bien sûr à disposition de l'atelier logement.

Que dire de l'occupation du parc ? Je vais m'intéresser aux deux principaux statuts d'occupation des logements que sont la propriété et la location.

Concernant la propriété, ici comme ailleurs, la majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires : 55 % des ménages sont propriétaires de leurs logements. C'est un petit chouia en dessous de la moyenne nationale, mais je dirai qu'il n'y a rien de bien particulier en la matière.

Par contre, si l'on creuse, on trouve qu'en Corse on devient propriétaire plus tardivement et ce, quels que soient les âges, jusqu'à 60 ans. Mais comme par hasard, à 60 ans on rattrape la moyenne nationale, alors qu'auparavant, on est en deçà.

Là, je n'ai pris qu'un exemple : entre 40 et 50 ans, 45 % des ménages sont propriétaires, alors que la moyenne nationale est de 60 %.

Deuxième élément qui va un peu dans le même sens d'une difficulté d'accès des jeunes au logement, c'est aussi le fait que la propriété progresse, heureusement, comme partout, mais elle progresse plus lentement. Si on prend les quinze dernières années, la proportion de propriétaires en Corse a augmenté d'un point, alors qu'elle a augmenté de 3 points sur le continent.

Qu'est-ce que cela signifie t-il ? Est-ce que ça signifie des difficultés d'accès au parc ? Peut-être, si on les met en relation avec les données de revenus qui, on le sait, en Corse sont, quand on regarde les médianes, un peu en deçà des moyennes nationales : les revenus sont effectivement plus faibles, pour toutes raisons sur lesquelles nous avons déjà eu l'occasion d'intervenir.

Il est possible aussi qu'il y ait des zones dans lesquelles la réponse se trouve du côté des prix.

Sur ce sujet, globalement, disons pour le statisticien que je suis, je ne vais pas pouvoir dire que les prix sont connus avec une parfaite précision. Le Ministère de l'écologie en charge du logement possède certes de l'information sur le coût de la construction neuve, mais pour l'ancien, je crois que l'information est un peu lacunaire ; M. SPADONI reviendra peut-être sur ce sujet tout à l'heure.

L'autre élément, la location : 40 % de locataires, c'est quelque chose d'assez constant dans le temps en Corse, qui diminue peut-être moins au bénéfice de la propriété comme ça se rencontre ailleurs. La différence la plus notable, c'est un parc locatif social qui est moins fréquemment disponible que dans la moyenne continentale avec environ 12 000 logements.

Si on voulait être précis et n'oublier personne, il faudrait dire que dans ce parc de logements à vocation sociale, il y a aussi des logements communaux à vocation sociale (je ne connais pas très bien leur appellation) ou des logements privés conventionnés, qui ne sont peut-être pas très nombreux, mais en tout cas existent aussi. Globalement, cela ajoute aux 12 000 logements du parc social public, dit parc HLM, entre 1 200 à 1 400 logements supplémentaires.

Donc, il est vrai que ce parc social ne permet qu'à 25 % des locataires d'y accéder. Je dis bien 25 %, c'est-à-dire un locataire sur quatre est locataire d'un logement HLM. Ce n'est pas le rapport habituel avec les résidences principales ou le nombre de logements : il vaut mieux dire que le locataire a une chance sur quatre de se trouver dans un logement HLM en Corse, contre 40 % en moyenne dans la France entière.

Je n'ai pas les moyens de savoir quel est le déficit de logement social en Corse, mais je dirai simplement que si en Corse on voulait la proportion de logements HLM que l'on rencontre sur le continent, il y aurait entre 6 et 7 000 logements supplémentaires à construire ou à destiner à ce type de location.

Alors, bien évidemment, c'est à mettre en rapport avec la localisation de ce parc dont il a déjà été dit tout à l'heure qu'il est très concentré : près de 80 % du parc de logements est concentré dans les zones urbaines d'Ajaccio et de Bastia ; alors que la demande sociale, il est vraisemblable qu'elle existe également dans la quinzaine de cantons de Corse dans laquelle il n'y a aucun logement social.

Résultat de tout cela : une offre limitée, une offre concentrée, et donc forcément un parc qui est très, très sollicité. La vacance est très faible, il y a moins de 1 % des logements HLM qui sont vacants ; la mobilité à l'intérieur du parc est très, très faible, et ceci explique que quand on a un logement HLM, à défaut de dire qu'on s'y attache, au moins on y reste, puisque les résidents actuels du parc de logements, en moyenne ils y sont depuis 14 ans ; s'ils étaient dans le parc locatif privé, ils y seraient depuis 10 ans. Ici, c'est 14 ans, je lisais dans un document du Ministère de l'Ecologie, qu'en moyenne un locataire HLM y reste, je crois, 18 ans.

Sur le coût du logement locatif, là aussi il faut battre un peu notre coulepe, l'information n'est pas vraiment disponible. Elle est connue peut-être avec une grande précision - le « peut-être » ne s'attachant pas à la précision - pour le parc locatif social où on lit que le mètre carré locatif en Corse est voisin du prix moyen au mètre carré de la France de province, si on enlève les gros bataillons d'Ile de France, de PACA. Mais en ce qui concerne le parc locatif privé, il faut reconnaître que l'information n'existe pas. Nous avons fait des efforts en 2006 pour faire une enquête sur le sujet, mais elle n'a pas été couronnée de succès, puisque s'agissant de données monétaires, la population n'a pas voulu répondre avec grande facilité à ce genre de question.

Seul élément dont on peut disposer sur le parc, le coût à mettre en relation avec les ressources, c'est le fait qu'un locataire sur deux est bénéficiaire d'une allocation des caisses d'allocations familiales. C'est à peu près la moyenne nationale, il n'y a rien de bien particulier. Prioritairement, ces allocations bénéficient à deux sous-populations de Corse qui sont vraiment les populations les plus exposées à la précarité : les personnes âgées et les familles monoparentales. J'ai déjà eu l'occasion, le 12 mai, d'en dire deux mots exactement dans la même enceinte.

Alors, comment ce parc évolue t-il dans le temps ? Bien évidemment, c'est un parc qui évolue beaucoup puisque depuis 1990 les résidences principales - je dis bien « principales » - ce n'est pas une définition ni administrative, ni fiscale, je le dis tout de suite, une résidence principale, c'est là où on vit la plus grande partie du temps dans l'année, ont crû quand même de 35 %.

Le logement social, dans le même temps, a progressé au même rythme, 35 %, peut-être un peu moins vite que le parc locatif privé. Ce qui fait que si on prend les points de départ et d'arrivée, si le nombre de logements augmente de la même manière, si retard il y avait en matière de

logement social, il n'a pas été rattrapé ; sauf à imaginer que la demande diminue, ce qui n'est certainement pas le cas.

Cette évolution du nombre de résidences principales heureusement était là pour accompagner deux tendances lourdes :

La première est liée à l'évolution de la population en Corse : depuis 1990, il y a 20 % d'habitants en plus en Corse.

La deuxième tendance, c'est la diminution de la taille moyenne des ménages : parce qu'ici comme ailleurs le nombre de personnes qui désirent vivre seules, la décohabitation, les familles monoparentales, surtout en Corse où leur nombre augmente de manière très substantielle, le vieillissement de la population qui fait qu'en bout de course dans un couple il ne reste plus qu'une seule personne, tout cela accroît la demande de logements.

Alors, dans l'évolution du parc, il faut signaler une particularité, Mme GUIDICELLI en a dit deux mots tout à l'heure, c'est bien évidemment la présence des résidences secondaires, parce que contrairement à d'autres régions bénéficiant d'un ensoleillement comme la Corse, PACA, Aquitaine, voire Languedoc-Roussillon, le parc des résidences secondaires augmente aussi vite que le parc des résidences principales. Ailleurs, cette progression des résidences secondaires est moindre ; ici, c'est en ligne avec la progression du nombre de logements. Je dis bien la résidence secondaire, là aussi, a une définition statistique, c'est-à-dire que c'est un endroit où on passe le week-end, les vacances, les loisirs, il n'y a pas de définition ni fiscale, ni administrative. Et la Corse en la matière, comme vous l'avez dit tout à l'heure Madame, c'est plus de 30 % de résidences secondaires dans le parc, c'est très loin devant le Languedoc-Roussillon, la deuxième région qui est à 20 % et c'est une croissance forte qui reste soutenue.

Quant à l'avenir, si on peut en dire un mot, qu'est-ce qui va se passer ? Point d'interrogation.

Les éléments certains, c'est en regardant les périodes précédentes, c'est-à-dire les vingt dernières années : d'abord l'augmentation continue de la population, ça c'est une constante, c'est un constat. La population de la Corse croît à un rythme très important, 1,8 % par an, en fin d'année, certainement, nous serons à 302 ou 303 ou 304.000 habitants. Lorsque nous publierons les populations légales vous l'apprendrez, je dirai, presque comme moi.



Donc, c'est une augmentation continue qui touche un peu toutes les zones de la région, j'y reviendrai.

Ensuite, la poursuite de la décohabitation, donc la diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage. Il faut savoir qu'en Corse cette diminution existe, mais elle est bien moindre qu'ailleurs. Elle est bien moindre qu'ailleurs, ce qui veut dire que peut-être un jour elle sera aussi forte qu'ailleurs. Mais pour l'instant la diminution de la taille des ménages se constate moins ici qu'ailleurs.

On l'explique de manière relativement simple, nos jeunes restent plus volontiers chez papa et maman et quand ils décident de quitter le giron familial, moins qu'ailleurs ils changent de région, ils restent sur l'île et sont eux-mêmes demandeurs d'un logement de petite taille. Et donc ils vont contribuer de cette manière à accroître la demande de logement de manière proportionnellement plus importante qu'ailleurs.

Par exemple, si la baisse du nombre de personnes par ménage avait été en Corse identique à ce qui a été constaté ailleurs entre 1999 et nos jours, nous aurions eu besoin en Corse de 3 000 logements supplémentaires. Peut-être que cette baisse va s'accroître comme elle l'a fait ailleurs ? Peut-être qu'elle restera sur la même tendance ? Pour l'instant nous ne savons pas trop ce qui va se passer.

Enfin le vieillissement de la population va se poursuivre parce que même si l'année dernière la Corse a passé le cap des 3 000 naissances, ce qui est bien nouveau - on est passé de 2 700 à 3 000 naissances en cinq ans - les conséquences de cette nouvelle natalité ne se reporteront sur l'occupation des logements que bien plus tard. Donc, le vieillissement de la population va continuer à être marqué avec les classes creuses des vingt dernières années.

Autre élément qui modifiera la demande : l'évolution qualitative du nombre de logements. Qui sait comment la demande évoluera en termes de nombre de pièces, de surface ou tout simplement les HLM qui se construiront pour satisfaire la demande auront-ils besoin d'être des HLM individuelles (sachant que la Corse est à cet égard en retard par rapport aux HLM individuelles en proportion du continent) ?

Voilà autant de choses qui vont évoluer certainement sur la qualification de cette demande.

Sur l'évolution de la population, c'est une autre contribution que nous pourrions mettre à l'atelier logement. Nous allons produire dans à peu-près deux mois, des projections de populations de la Corse à l'horizon 2030-2040, sous hypothèse de natalités, mortalités et migrations bien évidemment.

A l'avenir, il s'agira de satisfaire cette nouvelle demande qui est un enjeu pour tous les espaces. Pourquoi ? Parce que la population augmente partout. Moi j'entends souvent parler de désertification rurale, c'est peut-être possible dans quelques dizaines de communes, mais quand en Corse vous avez 100 habitants supplémentaires, il y en a quand même 20 qui vont dans les espaces ruraux, ce n'est pas si marginal que ça, et 80 % qui vont dans les espaces urbains.

Comment pourra t-on faire face à cette évolution de la population ? Est-ce que c'est par la résorption de la vacance ? Non. Pourquoi la vacance en Corse est très faible ? C'est une des régions de France qui a amorcé la résorption de la vacance de logements le plus tôt, on est trois ou quatre points en dessous du taux de vacance sur le continent, il y a 3 ou 4 % de logements vacants ici contre 6 ou 7 sur le continent. Donc, la vacance, ce n'est certainement pas la réponse à une demande de logements croissante.

Ce qui se dit aussi souvent, c'est la transformation de résidences secondaires en résidences principales avec les retraités qui retournent au village. Si vous regardez finement les choses, en volume c'est assez marginal si tant est que l'on puisse dire qu'un Corse est quelqu'un qui est né en Corse, parce qu'il y en a tout plein d'autres qui peuvent considérer ce retour comme un retour au pays ; ce sont des phénomènes somme toute assez marginaux.

Donc, il y aura une demande de logements croissante, elle portera tant dans les espaces ruraux qui au jour d'aujourd'hui voient leur population augmenter par capillarité entre les communes voisines qui sont de 500 à 2 000 habitants, que dans les espaces urbains qui déjà enregistrent les croissances de population les plus fortes ; et dans lesquelles la périurbanisation va croissant, dans la mesure où la polarisation par l'emploi restera forte dans les deux agglomérations d'Ajaccio et de Bastia.

A la clé de cette polarisation par l'emploi, vous aurez bien entendu les déplacements domicile-travail, donc des besoins individuels en logement qui s'éloignent de plus en plus des centres-villes. L'étalement urbain, de fait, est une réalité : de manière imagée, pour prendre l'exemple

d'Ajaccio, en partant d' Ajaccio pour retrouver la densité moyenne de population de Corse, il faut désormais faire 15 kilomètres, alors qu'il y a 30 ans, il fallait faire 7 kilomètres. Donc l'étalement urbain, il est là.

Je m'arrêterai là, sur ce rapide état de lieux, tout en sachant que beaucoup d'informations plus finement territorialisées existent et sont bien évidemment à votre disposition.

Tous ces sujets ne sont pas sans lien avec l'occupation de l'espace par les hommes, par les activités, par la capacité d'accès à ces territoires. Mais ça, c'est un autre volet des assises.

Merci de votre attention.

*(Applaudissements).*

**Maître Alain SPADONI**

**Président du Conseil Régional des Notaires de Corse**

Lorsqu'au soir de ses noces, le Duc de Saxe pénétra dans la chambre de son épouse, dont il était le cinquième mari, il déclara : « je sais pourquoi je suis ici et je sais ce que j'ai à faire, mais la difficulté est de trouver le moyen pour que cette fois ce soit différent ».

En venant aujourd'hui devant vous pour exposer sur un sujet que je connais bien, car il a un peu constitué l'ouvrage de ma vie, c'est un peu cette question que je me pose tant je suis convaincu de l'indispensable réussite qui doit être le résultat de ces travaux.

En ce qui concerne le patrimoine foncier et immobilier situé en Corse, il y a plusieurs situations :

Les biens situés sur le littoral, c'est-à-dire :

- \* les terrains constructibles ou en situation de le devenir ;
- \* les constructions individuelles ou les immeubles collectifs en zone urbaine et/ou en zone touristique.

Les biens situés en zone de montagne :

- \* le patrimoine immobilier construit ou foncier (Terres agricoles, les forêts) ;
- \* les parcelles boisées (classées ou non).

### 1983 : la commission BADINTER

Cette commission, dont j'ai été le rapporteur général, avait reçu la mission suivante :

dire si :

\* les biens immobiliers situés en Corse sont plus dans l'indivision que dans les autres Régions Françaises !

Et, si la réponse est affirmative :

- \* déterminer les causes,
- \* savoir si les dispositions du Code Civil sont convenablement appliquées,
- \* quelles sont les conséquences de cette situation ?
- \* quelles solutions peuvent être proposées ?

### Les conclusions du rapport BADINTER :

Oui, la Corse connaît une situation d'indivision très supérieure à celle rencontrée dans l'ensemble des régions françaises ;

Le foncier non bâti : 34 % d'indivision de plus qu'en Ardèche et en Lozère qui sont pourtant les dernier et avant-dernier départements français.

Bien sûr, 88 % de plus qu'en Ile de France. La source de ces chiffres, c'est le Secrétariat Général du Gouvernement.

### Les causes :

On citera bien sûr l'attachement viscéral des Corses au patrimoine familial et donc une répugnance à céder des droits.

L'éclatement des familles au lendemain des deux guerres mondiales.

Le départ massif des Corses pour les « colonies » ou pour vivre en France continentale.

Mais c'est aussi vers l'histoire qu'il nous faut nous tourner tant il est vrai que pour « comprendre le présent, il faut connaître le passé ».

J'en veux pour preuve un extrait de cette correspondance adressée par André MIOT de MILETO à CHAPTAL, Ministre de l'intérieur.

Je cite :

*« M'étant rendu dans un village de montagne, pourtant relativement proche d'AJACCIO, je constate que l'état de pauvreté des gens qui y habitent est très supérieur à celle que nous connaissons dans l'ensemble de nos provinces françaises... »*

*En regardant les maisons, je constate que les murs sont percés de trous dont je ne saurai dire s'ils sont destinés à permettre au soleil de venir éclairer la maison ou s'ils servent à évacuer la fumée de l'âtre qui se trouve au centre de la pièce.*

*En l'état j'ai décidé de prendre des dispositions d'allègements fiscaux tout en ayant soin, bien sûr, d'augmenter par ailleurs, d'autres types de taxation afin de respecter le principe des finances publiques ».*

On constate ici qu'en 1801, MIOT, comme M. JOURDAIN, faisant du PIB en Corse sans le savoir.

Les choses n'ont pas été vraiment rétablies depuis ! ...

Cet état de pauvreté a perduré jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle après la saignée humaine des deux guerres mondiales.

Celui qui avait l'âne n'avait pas la charrue, celui qui avait la charrue n'avait pas l'âne, celui qui avait le joli terrain plat et ensoleillé n'avait pas d'eau, c'était celui qui avait le terrain pentu et plein de pierres qui avait la source.

Alors les Corses ont compris qu'il ne fallait pas émietter le patrimoine car de la division naissait la famine..., la misère existant déjà.

La veuve de guerre a épousé son beau-frère, la sœur qui ne s'est pas mariée car il n'y avait plus d'hommes, est allée vivre avec la veuve de son frère pour élever les enfants orphelins.

Pendant une certaine période on a considéré que la Corse était pour l'exercice du droit de propriété, une terre de tradition orale.

Cela a pu être vrai à certaines époques, il n'en demeure pas moins que des études entreprises sous l'égide du Conseil Régional des Notaires, ont mis en évidence que de nombreux écrits ont toujours existé.

A titre anecdotique, on citera :

- les archives du Saint Siège à l'époque où la Corse était terre de l'église, ou les archives notariales de GENES ; et l'on découvre qu'à l'époque où Louis XV régnait sur la France, en Corse, les Notaires recevaient des actes de toute nature, des ventes immobilières bien sûr, des contrats de mariage, mais aussi des ventes de liège, de bétails ou même des pactes par lesquels des chefs de famille mettaient fin à des vendettas décennales.

Là encore, les grandes guerres, la pauvreté et la fiscalité ont entraîné ce que la Commission BADINTER a appelé « Le désordre juridique en matière immobilière ».

De quoi s'agit-il ?

L'indivision a été désignée comme la cause de nombreux maux, si cela est indiscutable, la Commission BADINTER a tenu à préciser in limine litis que l'indivision n'est pas la cause mais seulement une des conséquences du désordre juridique en matière immobilière.

Si l'on fait exception des grands centres urbains, AJACCIO et BASTIA et leur agglomération, PORTO-VECCHIO, BONIFACIO, et quelques autres communes du bord de mer, dans la quasi-totalité des communes de l'intérieur, les maisons en ruines se comptent par centaines, les terrains en friches, régals des incendies et des incendiaires, en milliers d'hectares.

Pour résumer la situation, on ne sait plus qui est propriétaire de quoi et dans quelles proportions.

C'est cela le désordre juridique du territoire.

Nous avons examiné certaines causes, mais en ce qui concerne le désordre juridique, comment naît-il ? Le droit de la propriété immobilière

naît d'un concept issu du Code Civil, l'article 2261, c'est-à-dire une possession paisible, publique, continue et non équivoque pendant 30 ans.

Ces cinq éléments s'ils sont, de par la loi, nécessaires et suffisants, restent dans l'application concrète un principe virtuel, car le principe de la forme d'un acte de propriété régulièrement transcrit et publié pour être opposable aux tiers, reste dans notre droit continental un principe incontournable.

Les derniers travaux de l'Union du Notariat Latin, regroupant 154 pays, ont conclu « la titrisation de l'immobilier est un outil indispensable au développement économique ».

C'est ainsi malheureusement qu'en Corse, le principe des actes de propriété a été délaissé, à un certain temps, certes bref, mais certainement au pire moment, c'est-à-dire au moment où le développement, né de l'aire industrielle, rendait incontournable la sécurité juridique des contrats.

Sous la double influence du peu de valeur vénale et du coût des règlements successoraux, additionné de l'éclatement des familles, le désordre s'est installé et avec lui son cortège d'effets négatifs,... Que dis-je, catastrophiques !

#### Les conséquences :

Absence de titres de propriété, donc pas de partage, pas de donations, pas de possibilité de faire des baux aux agriculteurs, pas de possibilité de faire des échanges, pas de possibilité de faire des emprunts car impossibilité de donner en garantie, pas de cession et pas de vente.

#### Effets indirects :

- Impossibilité pour les maires de faire des procédures de débroussaillage, donc lit idéal pour les incendies ;
- Patrimoine devenant ruine et entraînant l'exode rural et la désertification de l'intérieur.

#### Les solutions

Examinant les causes, la commission BADINTER a retenu deux aspects fondamentaux.

### Au chapitre du droit de la propriété

Constatant l'absence de titre de propriété et la situation désastreuse du cadastre, la commission, ayant consulté d'éminents professeurs de droit, a proposé une méthode de création de titre de propriété ; c'est ce que le notariat a mis en œuvre depuis 1989. Nous avons constitué, à ce jour, un peu plus de 6 000 titres de propriété.

### Au chapitre de la fiscalité

La commission a pu constater que la réalisation et la mise en œuvre des mesures pouvaient se trouver bloquées dans un grand nombre de cas par l'application de la fiscalité successorale.

Si la taxation se faisait selon le régime du droit commun, le coût d'un règlement successoral pourrait, dans un certain nombre de cas, être supérieur à la valeur des biens partagés.

Partant de ce constat, la commission BADINTER a recommandé la totale neutralisation fiscale de toutes les opérations de règlements successoraux et de partages jusqu'à une remise en ordre totale de la situation juridique du patrimoine en Région Corse.

Cette recommandation a été suivie d'effet puisque la loi de finances de 1985, puis la loi de finances de 1989, puis le statut fiscal de la Corse en 1993 ont consacré le principe d'une taxation au taux zéro au profit du Trésor Public pour les biens immeubles recueillis par succession.

### Abrogation de l'Arrêté MIOT

Dans le cadre de la loi de finances de 1999, motivée par un retour à l'Etat de droit, les amendements CHARASSE/de COURSON font disparaître le socle historique du statut fiscal de la Corse pourtant voté par le Parlement en 1993.

La formidable mobilisation populaire, explication motivant clairement l'incohérence entre la volonté de remise en ordre, entreprise et soutenue par tous les gouvernements depuis 1983, et cette mesure d'abrogation conduisent le gouvernement de Lionel JOSPIN à neutraliser les dispositions de la loi de finances ; pour finalement donner naissance, dans le cadre de la loi du 22 janvier 2002, à des dispositions transitoires



conduisant à une non taxation des biens immeubles reçus en Corse par décès.

Dans le même temps et après 25 ans de combat, l'Etat reconnaissait enfin sa responsabilité dans la dérive du désordre juridique et acceptait la création d'une structure adaptée à la mise en œuvre d'une politique de rattrapage, le GIRTEC.

17 ans après la création de la commission BADINTER, les mesures juridiques et fiscales préconisées en 1983 se retrouvaient ainsi reconstituées :

- \* constitution de titres de propriété pour le juridique ;
- \* neutralisation fiscale pour accompagner l'opération.

#### Six ans d'attente

Il y a deux sortes de temps :

Le temps réel, celui qui s'applique aux citoyens et le temps politique, que finalement personne ne maîtrise.

Après les accords de Matignon et la loi du 22 janvier 2002, on pouvait espérer que l'outil (le GIRTEC) allait rapidement être mis en place et se mettre à fonctionner à plein régime.

C'était sans compter sur les innombrables embûches nées de nos techno-structures. Pour éviter de rouvrir de vieilles blessures, je ne reviendrai pas sur ce qui fût pour moi, non seulement un parcours du combattant, mais un véritable chemin de croix, pour en venir directement à la création du GIRTEC, dans le cadre de la loi de 2006 portant réforme des successions.

Encore un an et demi d'attente pour qu'il soit enfin opérationnel.

Et pendant ce temps-là, le sablier continue à s'écouler et les mesures transitoires de s'approcher de leur terme.

Nouvelles batailles pour obtenir du Président SARKOZY la prorogation de 2010 à 2012 et de 2015 à 2017.

Afin de bien marquer les esprits, j'ai choisi de donner un exemple chiffré sur la base d'un patrimoine moyen constitué par un couple

ou une personne, après une vie de travail, et après avoir reçu eux-mêmes un modeste héritage. Les chiffres parlent d'eux-mêmes car ils sont les maîtres du monde et maintenant je vous laisse juges.

Un patrimoine composé de :

un appartement (résidence principale) évalué à....	300.000 €
un studio évalué à.....	120.000 €,
une maison au village.....	100.000 €,
divers terrains évalués à.....	80.000 €,
un compte bancaire.....	40.000 €,
un compte titre.....	150.000 €
un véhicule.....	20.000 €.

C'est ce qu'on peut légitimement espérer avoir à la fin d'une vie quand on travaille normalement.

Je vais vous dire ce que cela donne, parce que l'abattement de 160.000 €, il ne s'applique qu'en ligne directe. Et quand on est en ligne collatérale, parce qu'on a dans nos familles des oncles et des tantes qui ne se sont pas mariés, ou qui ont élevé leurs neveux lorsqu'ils avaient perdu leur père à la guerre.

Eh bien lorsque c'est un enfant qui hérite de ses deux parents, il y a 75.000 € à payer de droits de succession.

Lorsqu'un enfant hérite d'un seul parent, c'est 110.000 €.

Lorsqu'un célibataire laisse à son frère, c'est 310.000 €.

Et lorsqu'un oncle laisse à un neveu, c'est 381.000 €.

On se rend compte, à l'évidence, que ce type de fiscalité peut devenir confiscatoire, car ou l'on possède des liquidités, ou on vend.

Qui achète ?

Les chiffres que je vais maintenant citer proviennent des offices publics, c'est-à-dire des actes reçus par les Notaires de la République dans les deux départements de Corse.

Je souhaite préciser que ce travail est purement technique, qu'il exclu toute prise de position auto-politique et que la distinction entre

Corses et non Corses est fondée sur un examen, certes sommaire, des noms patronymiques des lieux de naissance et de l'interrogation des personnes à qui il s'applique.

Néanmoins cet examen, compte tenu du spectre large de l'investigation, est capable de refléter une tendance difficilement contestable.

Il s'agit d'ensembles résidentiels dont le prix est supérieur à 4 500 € le mètre carré.

Voilà les résultats :

### **Ajaccio**

Immeuble de 17 logements : vente Corses (1)  
autres (16)

105 logements : Corses (27)  
autres (78)

Immeuble de 46 logements : Corses (19)  
autres (27)

Immeuble de 43 logements : Corses (19)  
autres (24)

### **Calvi**

68 logements : Corses (0)  
autres (68)

45 logements : Corses (2)  
autres (43)

Résultat : sur 324 ventes, 4 ventes sur 5 se font à des non Corses.

Il faut se rendre à l'évidence, les Corses peuvent de plus en plus difficilement acheter sous le double effet d'une augmentation des prix et des revenus qui ne suivent pas la courbe du coût de la vie.

S'il apparaît difficile de stopper cette tendance, il nous faut absolument réussir le pari d'empêcher que les Corses en arrivent à vendre le patrimoine immobilier pour payer l'impôt sur les successions.

Il faut aussi donner les moyens aux jeunes, qui veulent vivre et travailler chez eux, de pouvoir acquérir leur résidence principale.

Il nous faut imaginer des solutions pour les aider à constituer l'apport de 10 ou 20 % permettant ensuite l'accès au crédit dans des conditions acceptables et cohérentes.

Il nous faut aussi nous garantir contre les appétits spéculatifs dont nous n'avons rien à attendre.

Je ne veux exclure personne, et tous ceux qui veulent vivre et travailler avec nous en respectant nos règles sont les bienvenus. Mais nous devons avant tout assurer à nos jeunes qu'ils pourront vivre et travailler sur notre terre, car si nous échouons, M. ROUGE deviendra Maire de Mont Majeur (Montemaggiore) et il débaptisera - mal - Lunghignano pour l'appeler « Saint Rainier de Balagne ».

Mesdames et Messieurs,

Le patrimoine immobilier est une racine du peuple, au même titre que sa langue, son histoire et ses traditions.

Si la racine meurt, le peuple meurt.

**Nous ne le permettrons pas.**

**L'histoire nous jugera.**

A ce jour, les Corses sont minoritaires sur leur île, mais ils possèdent encore l'immobilier et la terre.

L'équation à résoudre est donc la suivante :

- Eviter aux Corses de devoir vendre le patrimoine pour payer l'impôt sur les successions.

- Eviter l'injustice sociale en exonérant totalement ceux qui dans un principe républicain justement expliqué et compris, doivent en raison de

leur relative richesse, contribuer au développement par une contribution fiscale.

Toute la difficulté est de transformer un impôt sanction et confiscatoire en une contribution active, positive et admise. C'est pour cette raison que le Conseil Supérieur d'Orientation du GIRTEC, dans sa délibération de juillet 2010 transmise à M. le Préfet de Région, à M. le Président de l'Assemblée de Corse et à M. le Président du Conseil Exécutif, a proposé le transfert à la CTC de la compétence en matière de taxation et de perception de l'impôt dû sur les successions.

Les élus de notre Collectivité pourront ainsi, en pleine connaissance de cause, c'est-à-dire sur la base de travaux techniques élaborés par le Conseil Supérieur d'Orientation et d'autres, définir quel type de taxation ils choisissent et à quoi ils destinent les recettes.

A titre simplement d'exemple, on peut imaginer une taxation fiscale à hauteur de 320.000 € ou peut-être de 480.000 €, à définir. C'est à partir de ces sommes que les patrimoines seraient taxés, lorsqu'ils dépassent ces montants.

Le produit de l'impôt ainsi dégagé pourrait servir à la Collectivité Territoriale de Corse pour aider les jeunes Corses voulant s'installer et/ou entreprendre à obtenir un prêt à taux zéro pour vingt ans.

On pourrait aussi imaginer que les sommes investies pour la remise en état du patrimoine en milieu rural seraient déductibles sur la base taxable en mettant aussi des terres à la disposition des agriculteurs ou des éleveurs dans une forme juridique à déterminer.

Je vous laisse réfléchir sur les conséquences de cinq ou six chantiers par an dans un village de l'intérieur de l'île, c'est-à-dire sur l'impact économique et social et son résultat sur le délabrement de notre patrimoine de l'intérieur ainsi que sur la fixation des populations.

Je vais achever mon propos en citant Herbert MARCUSE et en vous disant : « si la contrainte sociale, la justice et la liberté sont opprimées, elles réapparaissent sous forme de révolte ».

Je vous remercie.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Nous sommes un petit peu en retard. Donc vient l'heure du débat et chacun va pouvoir parler et s'exprimer, tout le monde pourra dire ce qu'il veut dire. Simplement une petite règle : bien décliner son identité avant de parler, c'est pour les dames qui tapent tous vos propos, et si vous êtes un peu timides et que vous n'osez pas parler, sachez qu'il y a une adresse qui va s'inscrire sur l'écran où vous pourrez écrire vos questions justement. Evidemment, quelqu'un de la CTC les lira et vous répondra.

Donc c'est à vous maintenant. M. SPADONI, je crois que vous avez réchauffé l'assistance. Il y a des hôtessees qui vont passer avec le micro.

**M. Edmond SIMEONI**

Ecoutez, c'est extrêmement intéressant, mais en même temps...

**M. Luc MONDOLONI**

Si je peux me permettre, on décline son identité.

*(Eclats de rire dans la salle et applaudissements)*

**M. Edmond SIMEONI**

**Militant politique**

Cela ne vous fait rien que je parle au micro là-bas à la tribune ?

**M. Luc MONDOLONI**

Non. Attendez, parce qu'il y a quand même des règles du jeu : vous venez avec un dossier, alors qu'on est déjà en retard...

**M. Edmond SIMEONI**

Ne vous inquiétez pas, je ne serai jamais aussi long que ceux qui m'ont précédé. C'était extrêmement intéressant.

*(Applaudissements)*

Edmond SIMEONI, militant politique.

M. le Président du Conseil Exécutif,  
M. le Président du Conseil Général de la Haute-Corse,

C'est à vous plus particulièrement que je m'adresse, parce que vous êtes un homme fort de vos convictions, respectable, sûr de votre gouvernance de la Corse, certain de vos compétences économiques.

On est littéralement accablé quand on entend la complexité du problème, la difficulté des enchaînements, la complexité des situations et les solutions à y apporter.

Le constat est sous les yeux de tous : la Corse est un pays dans une très grande difficulté.

Mais la difficulté n'est pas un patchwork de problèmes juxtaposés.

Quand on évoque le problème du transfert des prisonniers ; quand on évoque les problèmes du social, de la précarité, du logement ; des chemins de fer de la Corse, du nouveau PADDUC, de la ruralité, de l'intérieur ; de la langue, de la culture, de la démographie - il arrive 2 500 personnes par an, en très grande majorité non corses - c'est un constat comme celui de Maître SPADONI : quand on voit la spéculation, quand on voit le problème de la violence aussi, il faut quand même avoir conscience qu'il s'agit là d'une entité et qu'on ne va pas résoudre cette question, ni par des habiletés de manœuvre, ni non plus en collectionnant progressivement les solutions partielles à y apporter.

Alors il y a une question qu'il faut se poser dans tout débat politique (rassurez-vous je n'excèderai pas cinq minutes), et c'est la suivante :

Premièrement, comment se fait-il que nous avons des ressources considérables, des hommes et des femmes, ici et dans la diaspora, de grande qualité, une main-d'œuvre intelligente et facile à former ?

Comment se fait-il que nous avons 8 milliards d'euros d'épargne (50 et plus milliards de nouveaux francs) ?

Comment se fait-il que nous avons des richesses naturelles que l'on nous envie ?

Comment se fait-il qu'on appartient à la France qui est parmi les grandes puissances moyennes mondiales ?

Comment se fait-il qu'on est dans l'Union Européenne qui est le marché le plus solvable du monde ?

Comment se fait-il qu'on est le pays en Méditerranée qui a des opportunités importantes et on voisine avec la dernière place du produit intérieur brut (PIB) ? Le classement européen n'est guère meilleur.

Alors, il y a des gens qui pensent que c'est certainement lié au climat ou à la mauvaise volonté de la population locale.

Non ! Le problème est simple : la politique, depuis 250 ans de l'Etat dans ce pays n'est pas une politique équitable, parce qu'on n'a jamais créé les conditions de parité, de développement, de dignité et de démocratie.

La politique qui lui est associée, le système de clientèle, n'est guère toujours brillante, elle est la courroie de transmission du système d'Etat et une part de responsabilité revient aussi aux Corses.

Alors il faut arrêter la fable ânonnée par certains, sinon avec conviction du moins avec des certitudes surprenantes, que la violence serait responsable de la situation économique et sociale en Corse.

En 1950, il n'y avait pas un acte de violence. La Corse était l'île la plus déshéritée, la plus pauvre, la plus désertifiée de la Méditerranée.

En 1970, il n'y avait pas de violence en Corse... Vous pouvez hausser les bras, vous ne me gênez pas beaucoup. Dites-moi, j'ai le droit de parler, non ? Donc vous me laissez parler, *quand'ellu tocca à voi, venite è parlate !*

En 1970, il n'y avait aucune violence en Corse, la situation n'avait pas changé.

En 1975, il n'y avait aucune violence en Corse, on a commencé à prendre des orientations suspectes pour les terres ; il y a eu des actes de violence.

Mais dites-moi, est-ce que c'est la violence, les attentats (près de 10.000, c'est vrai), les dizaines et les dizaines de morts, c'est vrai, est-ce



que c'est la violence qui est responsable de l'état lamentable des routes, de l'état lamentable des infrastructures, du retard de l'économie, d'une formation de mauvaise qualité, de tous les stigmates d'un pays qui est un pays en retard de développement ?

Vous le savez bien que cela n'empêche pas l'Etat de construire des routes, que cela n'empêche pas les collectivités ! Mais les collectivités sont confrontées à un problème terrible, c'est que les collectivités doivent faire face aux besoins de la population, qu'on leur transfère des missions et qu'elles n'en ont pas les moyens. Et à ce moment-là, on commence à rentrer dans le cercle peu vertueux des difficultés.

Moi je pense une chose, c'est qu'on peut être tout à fait libre de ses convictions, mais j'ai pratiquement la certitude que vous avez choisi l'accouplement de ces deux notions du foncier et de la précarité ; je n'en vois pas la pertinence vraiment. Je pense connaître ces questions, je pense que ce sont deux problématiques très importantes. La problématique du foncier est un problème vital pour le peuple corse. C'est un problème vital ! Parce que vous le savez, le patrimoine bâti et la terre fuient à tour de bras et véritablement, cela pose de grands problèmes.

Heureusement que le PADDUC a été empêché ! Heureusement que des outils comme le GIRTEC se mettent en place ! Heureusement que la prise de conscience avance ! Mais en même temps on est obligé de constater que nous n'avons pas les moyens objectifs, rationnels, non pas d'empêcher toute spéculation, elle est inhérente à la condition humaine et à l'organisation des sociétés, mais que nous n'avons pas les moyens d'influer sur le cours des choses. Et à ce moment-là, il commence à y avoir des effets pervers : les agriculteurs qui n'ont pas de terre, rouspètent ; la SAFER qui n'a pas de moyens ne peut pas préempter ; les gens qui ont besoin de construire, qui ont créé des petites entreprises, vous savez que le taux de création des petites entreprises du bâtiment est sans précédent en Corse. Pourquoi ? Parce qu'il y a des marchés très importants ouverts par les résidences secondaires ou autres. Et quand après, à un moment donné les gens défendent la loi Littoral, immédiatement les professionnels du bâtiment commencent à dire : « ils nous empêchent de gagner notre vie ».

Il commence donc à y avoir une succession d'effets extrêmement pervers. Mais la problématique du foncier ne peut pas être déclinée en problématique sociale. Il y a un lien étroit, il y a interpénétration, il faut s'occuper des deux problèmes, mais ce sont deux problèmes de logique différente. Parce que quand j'entends dire « on nous a changé les règles du PADDUC », est-ce qu'on a demandé aux Corses leur avis pour changer les

règles du PADDUC ? On nous avait imposé le premier PADDUC, vous savez qu'il y a eu des contestations, vous savez qui a mené les contestations dans ce pays ! Vous savez qu'en 1970 il y avait un schéma d'aménagement qui voulait nous mettre dehors ! Vous savez qu'avec le PADDUC, heureusement, on a évité la réédition d'un système critiquable.

Mais aujourd'hui, d'un coup on change la règle du jeu et les Corses sont spectateurs. On choisit l'établissement public foncier sans se demander par une large concertation avec nous tous, si cela convient à notre intérêt.

Je vous ai entendu parler M. le Président du Conseil Economique et Social. Qu'est-ce qu'on regrette que cette institution essentielle voulue par le législateur n'ait jamais été dotée de moyens décents de son fonctionnement, ni en hommes, ni en moyens, comme la SAFER !

Alors, quelle solution il y a ? Il ne faut pas faire de démagogie, il n'y a pas de solution miracle, ce n'est pas vrai ! Mais il faut prendre l'habitude systématique, à partir d'aujourd'hui, quand il y a des problèmes qui sont des problèmes d'intérêt général qui concernent l'ensemble du peuple corse, de l'île et de la diaspora, de chercher véritablement les concertations les plus larges ; pas des concertations au fil de l'eau avec des experts ! De temps en temps on entend un agriculteur, on entend un expert foncier, on entend Pierre, Paul ou Martin, après on fait la synthèse, on restitue et en général, sur le terrain, ce n'est pas applicable.

Quand on a fait le statut fiscal de la Corse, qui a-t-on consulté ? Je vous le dis, à part quelques experts, personne.

Quand on fait une réforme très importante, qui on consulte ? Jamais personne. Et après, à l'avenir, on s'étonne que les salariés et autres puissent s'insurger quand un statut fiscal véritablement ne fait pas la part de leurs préoccupations légitimes. C'est-à-dire qu'il y a dans le système que nous avons, un système qui est vicié. Je vois une grande opportunité dans le changement d'attitude de l'Etat. Je crois connaître M. BOUILLON...

### **M. Luc MONDOLONI**

M. SIMEONI, vous dites que personne n'est consulté, il y a justement du monde là qui voudrait être consulté.

**M. Edmond SIMEONI**

D'accord, je finis.

Donc, si vous voulez, je connais le Préfet de Région, j'ai eu l'occasion souvent de discuter avec lui, je pense objectivement que c'est un homme de dialogue et je crois qu'il a ouvert la porte dans tous les domaines en disant : faites des propositions, nous dialoguerons. Le Président du Conseil Général aussi a dit : on vous le soumettra.

Eh bien à partir d'aujourd'hui, il faut prendre l'habitude, dès la conception d'un projet, d'associer les gens à la conception, à la réalisation, au suivi, à la validation, autrement vous allez avoir des contestations parce que pour ceux qui pourraient avoir des illusions, si tant est qu'il y en ait qui aient ces illusions, il faut qu'ils sachent que de manière déterminée, de manière rationnelle, nous n'allons pas assister impavides à l'accumulation d'un certain nombre de facteurs qui nous conduisent à la perte de notre langue et de notre identité, à la désertification de l'intérieur, avant que cela devienne un parc de résidences pour personnes aisées, que nous n'allons pas nous résoudre à perdre la terre et que nous n'allons pas nous résoudre à la dépossession et à l'aliénation dans tous les domaines.

Ne vous étonnez pas si véritablement des efforts considérables de réflexion, de concertation et je l'espère demain, d'évolution institutionnelle, si cela ne nous permet pas d'aboutir à des progrès, vous avez vraiment des raisons de vous inquiéter, parce que la violence ne naît pas ex nihilo, Maître SPADONI l'a dit, la violence naît de l'injustice. Et les Corses, s'ils ont le sentiment de l'injustice, ils se révolteront et croyez-moi, nous ne serons pas les derniers.

Voilà ce que je voulais vous dire.

*(Applaudissements)*

**M. Paul GIACOBBI**

Je remercie le Docteur SIMEONI qui nous a parlé de beaucoup de choses. Je voudrais revenir sur deux ou trois points sur lesquels d'ailleurs je suis assez d'accord avec lui, pas sur tous.

Il dit qu'il y a deux problématiques distinctes (le foncier et le logement) mais qu'elles sont intimement liées. Nous en sommes évidemment d'accord, c'est la raison pour laquelle nulle part au monde on

ne distingue les problèmes du foncier et du logement complètement, car on sait qu'ils sont liés : si le foncier est cher, le logement est cher ; si le foncier n'est pas cher, le logement n'est en général pas cher. Toujours d'ailleurs ! Et malgré tout il se trouve que la plupart des gens ont besoin du foncier et - à 90 % - c'est pour leur logement, sauf lorsqu'ils sont agriculteurs, sauf lorsqu'ils sont chefs d'entreprises. Sinon on a besoin du foncier pour le logement. D'où cette idée de créer deux ateliers qui pourront aller au fond des choses, qui pourront croiser leurs informations.

S'agissant du PADDUC, Docteur, vous ne pouvez pas dire, je m'excuse, qu'on ne nous demande pas notre avis. La loi sur le PADDUC doit être adaptée à l'évolution de la loi nationale, en particulier sur ces lois qu'on a appelées le Grenelle I et II de l'Environnement.

L'Etat a donc préparé un projet de loi. Avant même que ce projet de loi soit présenté à l'Assemblée Nationale, des mois avant il sera présenté à l'Assemblée de Corse. Il fera l'objet d'avis du Conseil Economique, Social et Culturel de la Corse, et par conséquent je peux même vous dire qu'on nous a déjà donné les premiers éléments de cette loi. Par conséquent nous sommes totalement et complètement consultés. Je vais même aller plus loin, j'ai de bonnes raisons de penser que si l'Assemblée de Corse formule un avis, que cet avis recueille un certain consensus dans l'Assemblée de Corse, je suis absolument certain que le Gouvernement en tiendra le plus grand compte avant de le présenter à l'Assemblée Nationale et je ne vois aucune raison que l'Assemblée Nationale n'en tienne pas compte. Donc nous sommes consultés très largement en amont.

Dernier point. Vous dites que le Préfet a ouvert la porte. Non, le Préfet a constaté (M. le Préfet, excusez-moi) que la porte avait été ouverte par la loi pour nous permettre, y compris de faire des avancées dans le domaine législatif.

Sans rappeler un point d'anecdote, je crois savoir qu'à un moment donné la question s'est posée de savoir quels devaient être les pouvoirs de l'Assemblée de Corse précisément dans le domaine législatif. Je crois pouvoir dire qu'à l'époque, j'étais personnellement, je le suis toujours d'ailleurs, favorable à ce que l'on aille le plus loin possible. Les choses ne se sont pas faites aussi loin, mais néanmoins ce qui s'est fait est quelque chose de tout à fait considérable ; simplement nous n'avons pas beaucoup utilisé ces moyens-là. Et si nous sommes là aujourd'hui, c'est précisément, les uns et les autres, pour les utiliser.

Enfin dernier point. Je dois souligner que nous sommes là tous, et que ce débat n'a pas lieu uniquement au sein de l'Assemblée de Corse : parce qu'on aurait pu concevoir un système dans lequel l'Assemblée de Corse se réunit, discute de cela, convoque ou invite à travers ses commissions les gens à s'exprimer. Cela c'est très bien, mais nous avons préféré, dans un premier temps, avoir un débat plus large, une concertation plus ouverte, un véritable débat de société en quelque sorte et on voit bien qu'ici c'est un vrai débat de société qui est posé, qui va bien au-delà des compétences juridiques des politiques de l'Assemblée. Mais enfin, à la fin, comme nous sommes en démocratie, comme dans tous les pays démocratiques du monde, il appartiendra à l'Assemblée de Corse, où toutes les tendances politiques qui se font jour dans notre île sont représentées, de faire les choix, les orientations. Mais elle se sera appuyée sur une des plus considérables concertations que l'on ait menée sur ces sujets.

Je crois qu'il faut qu'on aille au fond des choses, il n'y a pas, je vous le dis très clairement, de solution miracle. Nous avons dit que nous travaillerions sans tabou, je crois que cette séance et votre intervention d'ailleurs aussi le démontrent.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Et moi je me permettrai d'ajouter qu'aujourd'hui c'est un point de départ. On n'est pas là pour trouver des solutions, mais pour avancer des problématiques. C'est un puzzle là, chacun peut avancer justement ses idées et c'est avec ces idées qu'on trouvera des solutions à travers les ateliers qui seront mis en place à partir de la mi-octobre. J'interdis à tout le monde de revenir à la tribune pour les prochaines interventions.

**M. Gérard BONCRISTIANI**

**Militant associatif « défense du littoral » à Porto-Vecchio**

Je ne viendrai pas sur la tribune, je suis limité quant à la prise de parole. Après d'éminentes interventions des uns et des autres, je voudrais ne pas m'attarder sur le passé et dire les conséquences si on en est arrivés là et comment on en est arrivés là.

Il ne faut pas oublier qu'il y a un règlement national d'urbanisme, il y a des lois qui existent en ce qui concerne la spéculation immobilière et l'aménagement du littoral depuis 1975, le rapport PICARD

et après, en 1986, son décret d'application ; en 1989, la loi Littoral, une norme juridique supérieure.

En 1982, la première Assemblée de Corse aurait dû élaborer un schéma d'aménagement qui n'a jamais été élaboré. L'Etat était obligé de se substituer à cette carence. Ensuite, il y a eu 1992 avec le schéma d'aménagement et les lois, et force est de constater que même si l'Etat est garant du droit depuis 1986 avec une abondante jurisprudence, la loi a été souvent contournée et bafouée sur notre île et surtout dans certaines régions.

On en arrive aujourd'hui à une envolée des prix : il y a à peine dix ans, avant l'euro, le terrain valait 100 F le m<sup>2</sup> ; aujourd'hui, il vaut 150, 200, voire 300 € le m<sup>2</sup> ; ce qui n'est pas la même chose.

Donc vous comprendrez très bien que si avant il y avait quand même des difficultés à acquérir un terrain et à construire une maison individuelle, aujourd'hui il est impossible, pour des citoyens lambda de notre île et d'autres, de construire quelque chose, surtout dans des zones qui subissent une forte pression immobilière.

Qui est propriétaire des terres ? Ce sont des Corses.

Qui vend les terres ? Ce sont des Corses.

Qui construit : Ce sont des Corses.

Donc quand on dit que les Corses sont très attachés à leur patrimoine familial, franchement je me dis : mais alors je n'habite pas la Corse... Et comme je n'habite pas la Corse, mais c'est la Corse qui m'habite, je voudrais dire qu'il n'y a qu'une seule façon de réguler la spéculation immobilière, c'est d'appliquer les lois qui existent. Et si les lois et les règles d'urbanisme qui existent ne nous conviennent pas, ayons le courage, puisque maintenant l'Assemblée de Corse a le pouvoir de changer les lois, de les changer.

Moi je me battraï, parce que j'estime que la loi Littoral et les règles d'urbanisme existantes sont valables pour la Corse, elles sont bien adaptées à la Corse et c'est la seule façon de nous protéger.

Voilà ce que j'avais à dire et je vous remercie.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Quelqu'un souhaite intervenir ?

**M. Etienne FERRANDI**  
**Maire d'Alata**

Je rejoins un petit peu l'intervention de Gérard BONCRISTIANI, à savoir que tout à l'heure, dans une démarche œcuménique, on a dit l'attachement des Corses à leurs terres et pour cibler les seuls spéculateurs.

Je pense que l'attachement des Corses à leurs terres concerne tout le monde et ce n'est pas forcément ceux qui ont le plus de terres qui sont le plus attachés à celles-ci.

Ensuite en ce qui concerne les spéculateurs, il faut quand même regarder les choses de près. Il n'y a pas les spéculateurs que l'on exporte et ceux que l'on importe. Les spéculateurs, ce sont ceux qui ont de la terre et ceux qui, par un certain nombre de mécanismes, de carences, de responsabilités non prises par un certain nombre d'élus dans la gestion de leur commune, dans la gestion de leur PLU, ouvrent les brèches à la spéculation.

Je remercie quand même le Conseil Exécutif, Mme la Conseillère Exécutive, cette nouvelle Assemblée d'avoir lancé ces assises du foncier et du logement, parce qu'on met sur la place publique un débat qui est un débat éminemment politique qui, je pense, doit aller très loin dans le peuple. Il appartient à la représentation régionale, celle que nous avons élue au suffrage universel, d'en tirer toutes les conséquences, c'est elle que nous avons missionné pour diriger cette île, du moins pendant quatre ans.

Donc cette phase de concertation, je crois qu'il faut qu'elle soit très large, qu'on s'y investisse et ensuite, chacun à sa place prendra ses responsabilités.

Je pense qu'il faut faire un état des lieux de tout ce qui est disponible aujourd'hui législativement pour voir comment on peut avancer. Quand on voit le faible nombre de communes qui ont un plan local d'urbanisme, cela doit nous interroger. Parce que je rappelle que le législateur, même si la loi n'est pas parfaite, oblige les communes, quand elles décident de faire un PLU, à faire un diagnostic de territoire, un projet

de territoire, un projet d'aménagement durable et ensuite en dernier on fait le zonage.

Alors tout le monde va directement au zonage : est-ce que mon morceau de terrain est constructible ? Est-ce que le maire l'a mis ? Est-ce qu'il ne l'a pas mis ? Mais faisons tout cela en amont de façon collégiale, de façon transparente dans les communes et vous verrez que quand les élus prennent leurs responsabilités, il y a beaucoup de choses qui se décantent.

Je crois que l'exercice est difficile, M. le Président, en tous les cas il y a un certain nombre d'élus qui sont prêts à vous accompagner dans ce chemin-là pour que le débat soit large et à la hauteur de l'enjeu. Sans tabou, nous serons prêts à répondre à votre offre et à vos sollicitations pour éclairer le débat dans ce sens-là : sans violence, mais avec fermeté.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Ce n'est pas la peine d'être élu pour prendre la parole, il y a d'autres propositions qui peuvent venir de la société civile.

**M. Dumè BIANCHI**

**Militant politique et Maire de Villanova, parce que militant politique, un des vice-présidents de la CAPA, parce que Maire de Villanova.**

En préambule, je voudrais dire, malgré mon lourd passé de militant, que je suis profondément légaliste, à condition que la loi soit juste et appliquée.

Deuxième remarque : je crois profondément à la communauté de destin. C'est-à-dire qu'il y a pour moi, en tant que militant nationaliste, un peuple corse aujourd'hui en Corse avec des Corses d'origine corse, des Corses d'origine italienne, des Corses d'origine française et je vais en choquer peut-être quelques-uns, des Corses d'origine maghrébine.

Ceci étant dit, je suis d'accord avec vous, M. le Préfet, étant légaliste, les documents d'urbanisme sont fondamentaux : pas les cartes communales, on peut les modifier sur simple délibération annuellement ; mais je crois au PLU avec en amont les plans d'aménagement et de développement durable qui forcent à réfléchir sur le devenir d'une commune.



Les PLU - nous en avons un à Villanova depuis 2006 - peuvent être éminemment protecteurs : protecteurs des espaces remarquables, protecteurs des terres agricoles, on peut construire en continuité d'urbanisation existante, donc protecteurs face au mitage, mais ils ont aussi des effets pervers que j'ai pu constater depuis 2006.

Mécaniquement, lorsque le PLU est réalisé, il fait augmenter le prix du terrain constructible. Première remarque.

Deuxième remarque. En aucun cas – et le militant nationaliste que je suis, Maire de surcroît, souffre quotidiennement – il n'empêche la spéculation touristique. C'est-à-dire qu'à partir du moment où les zones constructibles sont définies, il y a cet effet pervers mécanique d'augmentation du prix du mètre carré : je vois régulièrement à Villanova, des gens qui ne sont pas des Corses d'origine corse, d'origine italienne, d'origine maghrébine ou d'origine française, donc de l'extérieur, qui arrivent et qui balancent froidement 500, 600, voire 700.000 € dans une maison.

Vous avez Internet M. le Préfet, tapez Villanova, « Costi di Villanova », ces résidences sont louées de mai à septembre entre 2 500 et 4 000 € la semaine et le type repart tranquillement avec 50 ou 60.000 € au black bien sûr, par an. En huit ans, l'investissement est amorti et il revendra sa maison dans dix ans sans doute, 800.000 € avec forcément un petit bénéfice.

Alors que faire ? Qu'est-ce que j'attends moi de ces assises du foncier ?

Le logement, y compris le logement social auquel je suis très attaché, dépend des solutions que nous trouverons pour le foncier, il vient en aval et non pas en amont. J'attends un consensus politique très fort pour arracher, mettre en œuvre dans un premier temps, mais arracher un pouvoir réglementaire fort, arracher, si possible, un pouvoir législatif, y compris en matière fiscale. Si ces assises, au bout de trois ou quatre mois, à travers les ateliers n'arrivent pas à ce consensus politique pour demander véritablement un pouvoir législatif – et j'ai dit que malgré les apparences, j'étais pour la loi ; la loi juste et véritablement appliquée – je crois que nous aurons échoué.

Juste en aparté, quelqu'un a parlé en disant : les Corses vendent... Mais bien sûr les Corses vendent ! Moi je vois dans le village,

dans l'état de précarité où nous sommes, j'ai des concitoyens à Villanova qui vendent des terrains pour 50, 60 ou 70.000 € et qui ont des petits-enfants. Avec leurs très petites retraites, ils n'ont jamais eu 70.000 € de leur vie ! Cela va leur permettre éventuellement de changer la Clio qui a douze ans, d'améliorer un petit peu l'aménagement de leur maison et puis on peut aller chez un concessionnaire automobile s'acheter une Porsche ou une Maserati, il y a 320 km/h au compteur. Est-ce que pour autant on peut faire 320 km sur route ? Non, il paraît qu'il y a un code de la route, M. le Préfet !

Donc j'attends de ces assises, justement pour encadrer de façon législative ces ventes, un véritable code du foncier.

*(Applaudissements)*

**M. Gérard MARI**

**Elu de la majorité municipale à Ajaccio**

Nous l'avons entendu de la part des différents intervenants de cet après-midi, il ne peut y avoir de politique d'urbanisme, économique, de logement à court et moyen termes, tout comme il ne peut y avoir de réelle politique de préservation de l'environnement, des espaces naturels, sans une politique foncière affirmée, c'est-à-dire construite en rapport à des objectifs clairs.

La question du foncier est, cela a été dit, une question centrale pour le développement de la Corse.

Elle l'est aussi compte tenu d'un double déséquilibre :

- Celui causé par l'abandon des terres, le phénomène de la déprise agricole et le développement de friches, notamment dans les villages de l'intérieur ; qui ne peut que concourir à accroître un processus de dévitalisation et rendre difficiles les efforts de reconquête.

- Autre déséquilibre, celui provoqué par des conflits d'usage, d'intérêt pour le foncier attractif ; ceci étant renforcé -notamment pour des espaces estimés bien placés- par des pratiques de rentes ou spéculatives, qui peuvent conduire, dans un premier temps, à des pratiques de rétention de terres et, dans un second temps, à des mises à prix auxquelles les acteurs du marché local ne pourront répondre et donc, *in fine*, à une appropriation du foncier par des capitaux extérieurs à la Corse, avec tout ce que cela présente de risques pour l'avenir.

Quelques axes prioritaires d'action semblent donc indispensables :

1°) Inciter les collectivités locales à se doter de documents d'urbanisme :

Parce qu'ils sont élaborés de façon démocratique, les documents locaux d'urbanisme, les PLU mais aussi les SCOT constituent à ce jour des outils indispensables, incontournables pour une gestion optimale du foncier au niveau local.

La CTC pourrait, dans ce domaine, apporter un appui technique et une ingénierie.

2°) Le deuxième axe prioritaire devrait aller dans le sens d'un encouragement à des investissements économiques maîtrisés et durables, intégrés à de réelles politiques de développement local.

3°) Troisième axe, **de manière plus globale, traiter le « foncier » de façon transversale et dynamique :**

Parce qu'il concerne toutes les activités, parce qu'il mêle des intérêts publics et privés, des stratégies catégorielles et globales, le bon usage du foncier, celui que nous appellerons un « usage optimal » nécessite un pilotage public.

Un moyen privilégié : la création d'un Etablissement Public Foncier.

Par ailleurs et dans un autre ordre d'idées, la question du foncier est en lien direct avec ce mal dont souffre la Corse – Maître SPADONI vous l'avez dit tout à l'heure - et qui lui est très néfaste sur le plan économique : celui de l'indivision.

A cet égard justement, Maître SPADONI, je voudrais vous poser une question :

Le notariat Corse a initié une pratique afin de contribuer à régler le problème de l'absence de titres de propriété, qui rend souvent impossible la réalisation des mutations ou toute transaction : il s'agit de la procédure de l'acte de notoriété acquisitive (vous en avez un tout petit peu parlé tout à l'heure) qui a permis, depuis quelques années, de régler beaucoup de situations.

Ne faudrait-il pas penser à l'introduire dans le Code Civil afin de reconnaître de manière légale cette procédure ?

Merci.

*(Applaudissements)*

**M. Alain SPADONI**

Monsieur,

Lorsque M. BADINTER, Garde des Sceaux, a nommé la commission de l'indivision, je vous ai donné très schématiquement les grandes lignes de l'ordre de mission qui lui avait été donné. C'était globalement très positif, il n'y avait qu'un aspect qui n'était pas très positif, c'est qu'il était dit qu'en aucun cas, on ne devait imaginer une évolution législative des textes. Mais nous étions en 1981.

Depuis que nous avons mis en œuvre cette procédure de création de titres, je vous l'ai dit, les idées ont évolué et l'expérience a montré que l'opération était un succès, à un point tel que ce que certains appelaient avec une pointe d'ironie « le droit corse », est devenu aujourd'hui un modèle de droit international, puisque notre méthode est actuellement importée en Chine, en Roumanie, dans les pays francophones où le même problème se pose et où partout on n'a pas trouvé d'autres moyens que la constatation de la possession de la propriété par la possession trentenaire.

Cela a amené le Ministère de la Justice à réfléchir sur la question. Et il y a moins d'un an, une commission a été nommée, elle a été confiée à la présidence du Professeur PERINET-MARQUET, qui fait autorité en matière de droit de propriété, qui est venu nous rencontrer. Et effectivement, aujourd'hui, très sérieusement le Ministère de la Justice, sous l'influence de cette commission PERINET-MARQUET, envisage de travailler sur une évolution législative de l'article 2261 du code civil, c'est-à-dire de définir dans quelles conditions cet article qui, bien entendu, est un article virtuel, pourrait devenir quelque chose de concret en précisant quelle est la méthode qui va permettre de réussir cette opération.

Pour notre part, nous l'avons fait, nous avons créé 6 000 titres de propriété en Corse avec un contentieux, pas tout à fait nul, mais pratiquement nul, cela a donné de très bon résultats. Nous en connaissons aussi les limites, nous savons que nous avons fait le plus facile, nous

savons que nous allons maintenant nous attaquer au plus dur, car manifestement, lorsque l'équivoque commence à s'introduire dans le droit de propriété, elle fait obstacle à l'application du droit.

Eh bien il nous faudra imaginer des solutions pour ceux qui sont propriétaires d'un bien et qui n'ont rien pour le prouver et dont il est indiscutable néanmoins qu'il est leur propriété et seul le législateur pourra répondre à cette question. Mais nous avançons.

**M. Etienne BASTELICA**

**Président du groupe des Elus du Front de Gauche et Communistes à l'Assemblée de Corse**

Avant d'exprimer quelques mots, personnellement, au nom de tous les miens, je voudrais remercier M. GIACOBBI et M. Dominique BUCCHINI ; bien entendu remercier aussi tous les électeurs qui, au mois de mars, ont bien voulu changer de majorité, parce que si nous sommes ici aujourd'hui - nous sommes aussi ici pour faire un petit peu de politique - c'est parce qu'il y a une nouvelle majorité, ce n'est pas parce qu'on nous a imposé le débat. C'est parce que M. TALAMONI a proposé une motion concernant le foncier et que j'ai proposé une motion concernant le logement social. Et à l'Assemblée de Corse, d'une manière très intelligente, le Président de l'Exécutif et le Président de l'Assemblée nous ont dit qu'il serait peut-être opportun de faire en sorte, si nous voulions avancer dans le cadre de la discussion et de façon démocratique, de mélanger nos motions : ce que nous avons fait très volontiers, parce que c'est comme ça aussi qu'on avance. C'était la première des choses que je voulais souligner.

C'est bien parce qu'il y a eu changement politique, parce qu'il y a eu changement de majorité, que nous sommes là et que M. GIACOBBI a convoqué le peuple ; ni par l'opération du Saint Esprit et ni par la menace. Ensuite, pour savoir si les gens sont d'ici ou d'ailleurs, moi, personnellement, on peut remonter même à quinze ou vingt générations, cela ne me dérange pas, mais le problème n'est pas là.

Je voudrais donner deux petites idées dans le cadre des assises, puis je vais m'arrêter parce qu'aujourd'hui c'est une invitation démocratique à débattre.

A notre niveau, nous sommes mandatés par les électeurs qui, au premier tour, nous ont fait confiance. J'entends dire que nous sommes tous Corses. Bien sûr nous sommes tous Corses. J'entends dire aussi : malheur à

ceux qui ont un patrimoine de 1 M€ ou 1,5 M€, ils vont payer l'impôt. Moi je dis malheur à ceux qui n'ont rien !

En ce qui concerne les prescriptions acquises, avec Alain SPADONI, c'est quand même quelqu'un qui en connaît plus qu'un rayon, je dirai que ce genre de problèmes se posent quand il n'y a rien à partager. Quand il faut vendre de la valeur, il n'y a plus de problèmes, les familles s'unissent pour vendre si c'est cher. Il faudra aussi qu'on discute sérieusement de cela au niveau des commissions.

Il y a actuellement un grand débat national sur le bouclier fiscal. Nous, modestement, mandatés par les nôtres, on fera en sorte qu'il n'y ait pas un second bouclier fiscal en Corse, parce que sinon la justice sociale, on n'y arrivera jamais.

La quatrième idée et la dernière. Il y a quelques mois, j'ai parlé de la Grèce. Tout le monde m'a dit : *mà cosà facci, cummenci à parlà di a Grèce ?...* A l'époque, souvenez-vous, les Allemands avaient dit aux Grecs : si vous voulez, on peut régler vos problèmes au niveau de la crise financière et on vous rachète la Grèce et notamment vos îles.

Mais aujourd'hui, ceux qui lisent les journaux ont pu constater que certaines puissances achètent des millions d'hectares en Afrique. Celui qui a lu le « Monde » aujourd'hui a pu s'apercevoir que les Parisiens sont chassés de Paris. Par qui sont-ils chassés ? Les mêmes qu'ici. Ce ne sont pas forcément ceux qui ont plein d'argent. Donc il faudra à un moment donné mettre ce problème sur la table ici aussi.

Pour conclure, j'ai appris une mauvaise nouvelle aujourd'hui : c'est que l'Etat va essayer de ponctionner (le mot n'est peut-être pas très juste) un milliard d'euros sur le logement social. Cela aussi, cela m'inquiète, il faudra qu'on en parle dans ces ateliers. En tous les cas M. GIACOBBI, M. BUCCHINI, je vous remercie, Maria je l'embrasse, de les avoir organisés.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Avant de vous donner la parole Madame GUIDICELLI, juste rappeler comment vont être constitués ces ateliers, parce que là c'est un petit peu flou. Il y a des membres de droit, qui il y a ?

**Mme Maria GUIDICELLI**

Effectivement. Ce qui me paraît important, à ce stade du débat et des échanges, c'est peut-être de recentrer sur la méthode et sur l'objet des ateliers.

Vous l'avez entendu tout à l'heure, les ateliers sont constitués d'une équipe, d'un socle que j'ai énuméré. Pour autant, il nous appartiendra de les faire travailler en fonction des questions que nous nous posons, et là, vous avez effectivement, les uns et les autres, fait référence à différentes problématiques : à des problématiques qui concernent la loi en vigueur, à des problématiques qui concernent la concertation à mettre en œuvre, et le mode d'élaboration du projet.

Vous avez également fait référence au lien qui doit exister, ou qui ne doit pas exister selon certains, entre la question du logement et celle du foncier. Vous avez également évoqué des problématiques d'indivision, de spéculation, de transfert de droit et de propriété. Vous avez également évoqué des questions d'urbanisation, d'urbanisme.

Bref ! J'ai écouté attentivement, il y a un certain nombre de thèmes et d'éléments qui ressortent et j'aimerais qu'on continue à échanger encore un petit moment. Pourquoi ? Parce que je vous rappelle notre méthode, elle a vocation à ce que tout à l'heure - je ne sais pas si l'exercice sera simple - je puisse éventuellement faire une synthèse des grandes questions posées dans la salle. J'en ai déjà entendu quelques-unes à l'instant où je vous parle et je vous encourage à balayer aussi largement les thématiques que vous voudriez voir approfondies à l'occasion des travaux que nous allons mener en atelier. Parce qu'en fonction des thématiques que vous allez évoquer comme étant pour vous prioritaires, nous allons ensuite nous donner les moyens, M. MONDOLONI vous le disiez, d'associer, d'écouter, d'échanger avec un certain nombre d'interlocuteurs : soit parce qu'ils sont experts, soit parce qu'ils pratiquent au quotidien, en fait parce qu'ils ont des choses intéressantes à nous dire ; il nous appartient de les écouter pour les restituer et analyser les éléments qu'ils nous donnent.

Donc je vous propose de revenir peut-être sur la méthode, avec des prises de parole, si vous en êtes d'accord, qui pourraient être relativement courtes ; mais surtout en proposant des thèmes de discussions, des thématiques que vous souhaiteriez voir véritablement approfondies dans le cadre de nos travaux.

Aussi je suggère que le micro circule à nouveau dans la salle.

**M. Luc MONDOLONI**

Il y a une dame qui voudrait s'exprimer. C'est à vous Madame.

**M. Jean-Guy TALAMONI**

M. MONDOLONI, j'ai déjà un micro.

**M. Luc MONDOLONI**

Pardon, excusez-moi, allez-y, c'est à vous.

**M. Jean-Guy TALAMONI**

**Président du groupe « Corsica Libera » à l'Assemblée de Corse**

Bonsoir à tous.

Il y a beaucoup de choses qui ont été dites, évidemment pas toujours dans le même sens et c'est normal, c'est le dialogue. Je crois d'ailleurs que les deux Présidents et Mme GUIDICELLI ont vu les choses en grand, puisqu'ils ont invité à la fois tous ceux qui sont potentiellement partie prenante de la solution, je pense aux responsables de la société corse, et puis également ceux qui sont partie prenante du problème, je pense notamment aux représentants de l'administration française. Mais c'est très bien d'avoir invité tout le monde afin que justement nous puissions confronter les arguments, parce que lorsqu'on vient nous dire qu'aujourd'hui on dispose d'un certain nombre d'outils qui permettent de régler le problème, moi je crois que là, on commence très très mal un débat qui doit être serein et fructueux, parce que cela n'est pas vrai. Aujourd'hui on ne dispose pas d'outils permettant de régler le problème terrible que nous rencontrons.

Alors que l'on dise qu'il faille améliorer la SAFER, nous sommes d'accord. Que l'on dise qu'il faille travailler sur les PLU, bien entendu. Lorsqu'on dit « il faut changer la loi », quelqu'un a même dit que l'Assemblée de Corse avait le pouvoir de changer la loi, non, ce n'est pas le cas malheureusement, même si nous l'avons souhaité et demandé. Mais dire qu'aujourd'hui nous disposons d'ores et déjà des moyens de régler le problème du foncier, c'est une erreur dans le meilleur des cas, sinon c'est un mensonge éhonté. Parce qu'aujourd'hui, avec les moyens dont nous disposons au plan juridique, il n'est pas possible de faire face à ce qu'un



ancien élu de l'Assemblée de Corse qui n'était pas nationaliste avait qualifié de « tsunami », c'était Jean-Claude GUAZZELLI. Je crois que le tsunami, effectivement, c'est ce qui aujourd'hui permet de décrire de la façon la plus imagée et la plus juste ce qui est entrain de se passer lorsqu'on voit les chiffres de la SAFER : 2 000 % d'augmentation en dix ans.

Aussi je vous dis la chose suivante : je crois que ces assises - nous, évidemment, on fonde beaucoup d'espoir sur ces assises, d'ailleurs nous les avons demandées – il faut vraiment qu'elles se fassent dans un esprit de loyauté, de transparence et surtout que l'on mette sur cette question-là de côté un certain nombre de choses qui ont pu nous diviser, notamment au plan idéologique, parce que la question est très pratique. Nous, nous écartons de notre position, dans ce cas précis bien sûr, toute démarche idéologique. Nous disons simplement que si quelqu'un aujourd'hui propose quelque chose de sérieux pour faire face à la situation, nous serons tout à fait preneurs.

Mais force est de constater qu'aujourd'hui on nous parle de logement social : c'est très bien Maria, nous sommes d'accord, il faut augmenter le nombre de logements sociaux ; mais ce qu'il ne faut pas – et Edmond SIMEONI a eu raison tout à l'heure de le préciser – c'est mêler abusivement les notions de social et de foncier, parce que ce sont bien sûr des notions qui se recoupent, mais qui sont quand même des problèmes différents. Aujourd'hui réduire la question du foncier à la question du logement social serait extrêmement réductif. Il faut quand même avoir conscience de ce qu'il y a un problème pour tous les Corses et non pas pour ceux qui sont en difficulté : ce problème se pose pour l'ensemble des Corses.

Alors, bien sûr, les logements sociaux c'est important, nous continuerons à aller dans le sens que vous défendez, vous avez raison, mais ça n'est qu'une partie du problème. Sinon cela voudrait dire que les Corses ont tous vocation, demain, à aller dans les HLM et les nouveaux arrivants à aller dans des villas ou dans des zones résidentielles et bien entendu, ce n'est pas ce que nous voulons. Nous voulons que tous les Corses aient la capacité d'accéder à tous les niveaux de logements et cela nous paraît justice sur la terre de Corse.

Donc, d'accord pour traiter de la question du logement social, mais attention, ça n'est pas que cela le problème que nous avons à résoudre.

Aujourd'hui, nous, nous avons une proposition, nous l'avons formulée et nous vous en saisissons officiellement aujourd'hui. Elle est exempte de toute connotation idéologique, c'est pratique, cela existe ailleurs, y compris ailleurs en Europe : c'est simplement – alors, on l'appelle comme on veut citoyenneté corse, résidence, on peut l'appeler comme on veut – à un moment donné, de soumettre les acheteurs à une condition de résidence de dix ans.

Nous, nous disons qu'avec cette modalité, aujourd'hui la seule praticable qui est sur la table, nous reviendrons assez rapidement à des niveaux de prix admissibles, à ceux que nous connaissions il y a dix ou quinze ans, qui étaient déjà élevés mais qui permettaient quand même aux Corses, en travaillant, d'accéder à la propriété ; ce qui n'est plus possible aujourd'hui.

Nous, cette proposition, nous le disons, nous ne la formulons pas pour des raisons idéologiques, mais de l'autre côté (je veux dire de l'autre côté politiquement), il ne serait pas non plus loyal de rejeter cette proposition pour des raisons idéologiques également.

Alors essayons de voir si pratiquement cette possibilité peut être mise à l'étude et si ailleurs elle donne satisfaction. Nous pouvons déjà vous donner la réponse, parce que cela fait un moment que nous y travaillons. Mais enfin, il faudra le vérifier, ensemble bien sûr car vous n'allez pas nous croire sur parole. Il faudra travailler notamment à cette question, mais également les autres. Mais ce qu'il ne faudrait pas, c'est sortir de ces assises au bout de trois ou quatre mois avec des mesurètes qui ne changeront pas fondamentalement les choses et qui feront effectivement que demain les Corses seront chassés mécaniquement de leurs terres. Parce qu'aujourd'hui c'est une mécanique infernale qui est en route, une mécanique qui se manifeste tous les jours dans les études notariales et qui fait que les Corses ne parviennent plus à accéder à la propriété, ni même souvent à la location parce que les prix à la location ont augmenté également, bien entendu, en fonction de l'augmentation des prix de vente.

Alors je pourrais vous parler, cela a été abordé, et dire que le GIRTEC est une solution ou un début de solution, je crois que c'est véritablement à côté de la plaque. Le GIRTEC aujourd'hui, en l'état, à défaut d'un garde-fou va mettre sur le marché – il commence à le faire – de nouveaux liens, on va faire sortir de l'indivision. Non, l'indivision n'est pas le mal absolu. L'indivision, bien sûr qu'il faudra la traiter, mais la traiter dans un second temps lorsque nous aurons un garde-fou, parce qu'aujourd'hui lorsqu'on sort de l'indivision, on met des biens sur le

marché et compte tenu de la demande extérieure qui est pléthorique, ces biens sont avalés par cette demande extérieure et donc on aggrave l'aliénation. Aujourd'hui le GIRTEC, en l'état, a des effets négatifs sur la situation et non pas positifs. Demain, avec des garde-fous, avec un autre dispositif juridique, le GIRTEC pourrait avoir toute son utilité.

Voilà ce que je voulais vous dire, principalement que l'on examine de façon objective l'ensemble des propositions dont la nôtre que nous vous soumettons, et qu'on ne la rejette pas pour des raisons qui n'ont rien à voir avec le problème rencontré.

Nous d'ailleurs, nous saluons, et j'en terminerai par là, l'intervention ce matin d'un élu qui est le Maire de Pietrosella et qui a commencé à réfléchir à cette notion de résidence, puisqu'il disait : en Suisse, c'est cinq ans, il faudrait voir... Cela prouve que cette proposition que nous faisons commence à être examinée, y compris au-delà de la famille nationaliste. C'est important parce que cela ne concerne pas les seuls nationalistes, cela concerne aujourd'hui tous les Corses.

*(Applaudissements)*

**M. Luc MONDOLONI**

Merci. Simplement je n'aimerais pas que M. SPADONI réponde au cas par cas, mais j'ai noté dans votre discours que vous disiez « la titrisation du mobilier est un outil indispensable au développement économique ». Expliquez nous pourquoi. Ce serait peut-être une manière de répondre à M. TALAMONI.

**M. Alain SPADONI**

Oui, avec M. TALAMONI, on en a beaucoup parlé, parce que de la façon dont il a présenté les choses, c'est le thermomètre qui serait responsable de la fièvre.

Je prétends pour ma part que dans une société organisée, quand on n'a pas d'acte de propriété, ni de sécurité juridique des contrats, c'est comme si un citoyen n'avait pas d'état civil ou si une voiture n'avait pas de carte grise.

Quand on n'a pas de titre de propriété, on ne peut pas donner un bien à ses enfants, je l'ai expliqué tout à l'heure, on ne peut pas échanger, on ne peut pas donner un bail. Alors on fait quoi en société si on ne peut

pas faire des choses aussi élémentaires que de donner, transmettre à ses enfants dans le cadre d'une donation ? On fait quoi lorsqu'on ne peut pas faire un bail qui soit un bail régulier ? On fait quel genre de transaction ? On en arrive au désordre juridique. Je sais bien que l'indivision n'a pas tous les défauts, le législateur aussi le sait, puisqu'il a créé la convention d'indivision ; mais une indivision organisée, dans laquelle on sait qui est propriétaire de quoi et dans quelles proportions, de manière à ce que si à un moment le toit de la maison est en ruine, on puisse appeler tous les co-indivisaires en leur disant « écoute, tu as  $3/8^{\text{ème}}$ , tu va payer  $3/8^{\text{ème}}$  du toit ». Cela me paraît une évidence.

Jean-Guy, je ne vais pas te faire l'injure de te dire si tu traverses de temps en temps la Corse ; je sais que tu le fais sans arrêt : mais tu ne les vois pas nos maisons de Corse ? C'est ça que nous voulons laisser à nos enfants, des tas de pierres, des tas de ruines ? Moi je ne suis pas d'accord. Et je sais pourquoi c'est comme ça, parce que tous les jours de l'année dans mon étude, il y a des citoyens de Corse qui viennent me supplier de les sortir de situations impossibles parce qu'ils y tiennent à cette maison, que c'est leur maison, celle de leur père, celle de leur grand-père et qu'ils ne veulent pas la voir tomber en morceaux ; le seul moyen de la sauver, c'est d'arriver à savoir qui est le vrai propriétaire pour pouvoir éventuellement faire un partage ou faire une convention d'indivision et en tout cas le transmettre dans des conditions normales.

C'est ma conviction, c'est celle que je défends parce que c'est celle que je connais et j'ai passé ma vie à travailler là-dessus. Voilà.

**(Applaudissements)**

### **Le Président GIACOBBI**

Je voudrais indiquer à Jean-Guy TALAMONI que bien entendu, et je me suis exprimé très clairement tout à l'heure, l'Exécutif n'est pas ici pour censurer quoi que ce soit, bien au contraire. Il n'est pas ici au nom de tel ou tel tabou idéologique pour dire « il ne faut pas examiner cette question ». Nous sommes tout à fait favorables à examiner toutes les propositions à fond et honnêtement, y compris bien entendu à voir ce qu'on fait ailleurs en Europe. On ne va pas aller voir ce qui se fait ailleurs en Inde, pourquoi pas d'ailleurs ! Mais en Europe, il y a des tas d'endroits où il se passe des choses extrêmement intéressantes et il faut bien le dire, extrêmement audacieuses. Ce qui nous paraît ici tout à fait extraordinaire est parfois là-bas considéré comme tout à fait normal.

Par conséquent, la notion d'accès par rapport aux résidents doit être examinée complètement. Il faut être extrêmement clair. Et à ce titre, on a prévu, parce qu'il fallait bien préparer quelque chose dans l'atelier foncier, d'examiner la notion de citoyenneté, ou on pourrait l'exprimer différemment, le lien entre l'accès à la propriété et le critère de résidence. Mettons-le comme on voudra, il faudra bien aller au fond des choses.

Après, ce n'est pas à moi, Jean-Guy, qu'il appartiendra de dire « c'est bien ou ce n'est pas bien ». Il y a une Assemblée de Corse, elle se prononcera et elle se prononcera par rapport à un certain nombre d'idées qui auront été débattues.

Simplement, si on traite uniquement de cette question, je crois que le débat sera biaisé ; ou si on traite de cette question en disant « c'est bien, donc on va la faire automatiquement » sans s'être donné la peine de la regarder à fond, le débat ne sera pas bon.

Maintenant, sur la distinction entre le foncier et le logement, on n'a jamais prétendu qu'on devrait uniquement parler du logement : on doit parler des deux. On doit parler du foncier, c'est pour ça que la moitié ou un peu plus de l'atelier se consacrera au foncier et vraiment dans tous les détails, y compris la fiscalité des transferts de compétences, des modifications qu'il faut au Code civil, des documents d'urbanisme, etc., - j'y reviendrai tout à l'heure - il y a un certain nombre de thèmes qui ont été ajoutés à l'état des réflexions. Mais il faudra aussi parler du logement où l'on voit bien un certain nombre de problèmes.

Au titre du foncier, j'ai été très attentif à ce qu'a dit Maître SPADONI, et en même temps je sais que l'INSEE a une difficulté légale dans la mesure où cet organisme ne peut pas faire de statistiques s'appuyant sur l'origine des personnes en France. Cela, c'est très clair. Maître SPADONI, de manière empirique mais avec son expérience et fort des connaissances partagées avec ses confrères, nous a donné des indications qui sont probablement assez générales (certainement, la proportion serait sans doute très différente, Maître, à Venaco par rapport à la Rive sud d'Ajaccio) mais qui sont révélatrices d'une situation où il faudra avancer. Je ne sais pas très bien comment on pourra l'étudier, mais il faudra bien le faire parce qu'on ne pourra pas se contenter de dire « c'est tout comme ceci ou tout comme cela ».

Simplement la difficulté, c'est que pour des raisons légales, nationales, on ne peut pas s'appuyer sur l'INSEE : M. STEPHANY, c'est très clair. Mais cela ne nous empêchera pas de regarder les choses et

d'essayer d'analyser le phénomène en prenant, comme on fait toujours dans ces cas-là, deux ou trois échantillons témoin ; on prendrait Ortiporio pour ne pas citer Venaco, ou vous prendrez Corscia, vous prendrez ce que vous voudrez en montagne ; vous prendrez l'étage intermédiaire en vous demandant si du côté de la Casinca cela existe ou non ; et puis vous prendrez des zones extrêmement touristiques et on peut dire « spéculatives » : Saint Florent, la rive Sud d'Ajaccio, Propriano, Porto-Vecchio. A ce moment-là, vous aurez une idée de qui vend les terrains et qui les achète et il faudra bien se poser un certain nombre de questions ! Ou il y a problème, ou il n'y en a pas. A notre avis, il y en a probablement, mais encore faut-il que tout soit abordé.

**Mme Julia SANGUINETTI**  
**Conseillère municipale à Cavru**

Je ferai une intervention, non pas en termes de propositions puisque, si j'ai bien compris, les propositions se feront essentiellement en commission...

**M. Luc MONDOLONI**

Madame, présentez-vous s'il vous plaît.

**Mme Julia SANGUINETTI**

Madame Julia SANGUINETTI, conseillère municipale à Cavru.

Ce sera plutôt quelques questions, parce qu'il y a deux ou trois petites choses qui m'ont échappées et puis un constat issu du mandat de conseillère municipale.

Ma première question porte sur le PADDUC, car quelque chose m'a échappé. Effectivement, la loi du 12 juillet a modifié les DTA et il me semble avoir compris que l'Etat allait demander une adaptation législative pour que le PADDUC redevienne, reprenne en tout cas, ses prérogatives de 2002.

Là, en termes de consultation, puisqu'on est bien en train de parler de consultation et de consultation des Corses, quelque chose m'échappe : parce que si quelqu'un a demandé une adaptation législative de façon à réfléchir au devenir de ce document, ce sont d'abord les Corses avant l'Etat. Donc, une petite question parce qu'il y a un petit flou.

En second lieu, je voudrais faire un constat. Je constate systématiquement qu'on a une fâcheuse tendance à partir à l'envers. La logique voudrait que depuis des années on ait eu d'abord un PADDUC, puis des SCOT venant s'y adapter, puis des PLU qui viennent s'adapter aux SCOT.

Effectivement, on part systématiquement en sens inverse et là encore, c'est une question, parce que depuis tout à l'heure on parle de l'Etablissement Foncier. Or, il me semble que là encore, c'est un peu partir à l'envers : un établissement foncier, pourquoi pas, mais il va venir au service de quel outil ? Le seul outil sur lequel il pourrait s'intégrer, ce serait le PADDUC. Or, là, on est en train de parler d'un établissement foncier avant même d'avoir défini un PADDUC.

En termes de constat, par rapport à mon mandat de conseillère municipale, étant donné que nous n'avons pas de SCOT en Corse, que nous n'avons toujours pas de PADDUC, le document d'aménagement qui prévaut à l'heure actuelle, ce sont les PLU, les cartes communales et les équipements.

Cela signifie que la problématique foncière part d'abord, à l'heure actuelle, des communes. Donc, en termes de constat toujours puisque la réponse, on y réfléchira certainement dans les ateliers, on a parlé des spéculateurs, on a parlé des terres agricoles et il y a un petit détail qu'on a oublié, c'est la responsabilité des élus là-dedans. Ce petit détail qu'on a oublié, c'est qu'aujourd'hui le foncier sert effectivement aux spéculateurs et aux promoteurs immobiliers, mais il sert aussi (je suis désolée de le dire comme ça et ça va peut-être paraître polémique) d'enjeu électoral parce qu'à l'heure actuelle, les politiques clientélistes s'appuient également sur la distribution et sur la promesse de constructibilité des terrains.

Comment est-ce qu'on y répond ? Je n'en sais rien. Mais en tout cas on ne peut pas aborder une problématique si on fait abstraction d'un petit morceau du problème. Et c'est bien un petit morceau du problème, quand on est conseiller municipal, on le constate tous les jours.

La réponse de toute manière, quoi qu'il en soit, c'est un document général : a priori le PADDUC, à condition qu'il retrouve les prérogatives qui étaient les siennes et conserve une valeur juridique. Pourquoi le PADDUC ? Parce qu'il est aussi un document d'orientations politiques et économiques. On en a parlé en amont, on entend systématiquement « il faut protéger les terres agricoles ». Il faut protéger les terres agricoles, certes,

mais je pense que les gens qui ont mis en place des PLU ou qui ont tenté de protéger les terres agricoles, sont bien conscients d'une chose : c'est que protéger une terre agricole si on n'a pas donné les moyens aux agriculteurs de l'occuper et de la cultiver, ça n'est que retarder le problème en termes de spéculation.

Pour répondre en restant sur cette problématique des terres agricoles, il ne peut y avoir de réponse adaptée que s'il y a d'abord le choix d'une politique agricole à l'échelle de l'île. Donc, sans PADDUC, pas de réponse foncière, en tout cas pas de réponse réellement applicable et globale à mon sens.

Voilà, c'était pour partager ce petit constat.

### **Le Président GIACOBBI**

Je vais vous répondre sur plusieurs points, parce qu'il y a beaucoup de choses très justes dans ce que vous dites, mais il y a aussi des choses qui sont vos idées, tant mieux, mais qui sont aussi inexactes.

Je vous rappelle ce qu'on a dit tout à l'heure : il y a une loi disposant que la Corse fera un Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse. Il se trouve que ce n'est pas nous qui avons demandé l'adaptation du PADDUC à la loi. Il se trouve que par ailleurs, d'un point de vue général, l'Etat, en France, a fait deux lois pour le Grenelle de l'Environnement qui changent le contexte juridique dans lequel évolue le PADDUC.

De ce fait l'Etat propose – parce que c'est vraiment le mot que l'on peut employer - des modifications à la loi sur le PADDUC. Ces modifications (je le répète une fois de plus) avant même qu'elles soient présentées à l'Assemblée Nationale sont d'abord présentées à l'Assemblée de Corse et en fonction de ce que dira l'Assemblée de Corse, de l'avis qu'elle donnera, je pense que ce qui sera présenté à l'Assemblée Nationale pourrait être différent. On est vraiment consultés en amont, de ce côté-là, il n'y a pas de problème. Après, il faut naturellement que l'Assemblée de Corse sache ce qu'elle veut faire du PADDUC et en particulier de son caractère normatif et opposable.

Vous avez tout à fait raison, on peut dire effectivement qu'il y a le problème des PLU, des SCOT et du PADDUC, mais si on attend toujours de faire... Ecoutez, heureusement qu'on a fait les PLU en Corse, aussi imparfaits soient-ils, et qu'on n'a pas attendu le Schéma



d'aménagement, parce que sinon on n'aurait jamais fait de PLU ou de plans d'occupation des sols depuis trente ans !

S'agissant de l'Etablissement Public Foncier, Madame, l'Etablissement Public Foncier n'a pas grand-chose à voir, excusez-moi, avec les documents d'urbanisme. Tout est dans tout, l'air du temps a à voir avec la circulation des véhicules automobiles, c'est vrai, mais enfin l'un ne marche pas avec l'autre !

Je veux dire par là qu'un établissement public foncier n'est pas au service d'un document d'urbanisme, cela n'a à-peu-près rien à voir. Bien sûr, il y a des liens, tout a des liens avec tout. Un établissement public foncier est au service des collectivités publiques, essentiellement des collectivités locales. Il est là - c'est sa définition - pour acheter effectivement des terrains à un certain prix, le plus bas possible, de manière à ce que les collectivités locales puissent utiliser ces terrains pour leurs infrastructures, pour leurs logements sociaux, pour leurs bâtiments de service public. Bien sûr, il y a un lien quand même, vous avez raison... Oui, mais vous savez certainement beaucoup plus de choses que moi sur les documents d'urbanisme, je n'ai fait ça que pendant trente ans, c'est vrai, ce n'est pas assez !

Il se trouve que maintenant il vaut mieux avoir un plan d'occupation des sols ou un PLU si l'on veut déterminer les infrastructures. Mais on ne va pas passer notre temps à cela. Si on attend d'avoir le PADDUC pour faire une action foncière en Corse, on peut attendre encore un certain nombre d'années. Je veux dire qu'il y a aussi des urgences et on a la possibilité d'avoir un établissement public foncier qui va acheter des terrains pour qu'ils soient maîtrisés par les collectivités locales : cela, je crois quand même qu'on ne peut pas le négliger. La cohérence, c'est bien, il en faut, mais enfin il faut aussi utiliser ce que l'on a à un moment donné.

Enfin, quelques mots sur les PLU et la responsabilité des élus. Bien entendu, il y a des élus qui sont responsables. Certainement, le foncier sert parfois d'enjeu électoral. Je n'ai jamais fait de plan d'occupation des sols de ma vie, mais cela existe, certainement. Je rappelle, M. BONCRISTIANI l'a rappelé aussi, qu'il y a aussi des tribunaux et c'est arrivé déjà, y compris en Corse d'ailleurs, que des personnes soient condamnées parce qu'elles avaient donné une constructibilité ou une non-constructibilité pour des intérêts qui étaient différents de l'intérêt général. C'est déjà arrivé dans le passé et cela arrivera probablement dans l'avenir.

Effectivement, lorsque vous avez un système qui remet un pouvoir à quelqu'un, ce quelqu'un peut en abuser. Il peut abuser de la distribution des légions d'honneur, il peut abuser de la distribution des constructibilités, pour autant, ce n'est pas une raison. Mais c'est vrai, c'est un véritable problème. Simplement, je vous rappelle que ce n'est pas l' élu qui fait tout seul le plan d'occupation des sols, le PLU ou même le SCOT. Il y a des procédures de concertation, il y a des procédures d'enquête publique, il y a des procédures délibératives et puis il y a des tribunaux. Et je vous signale que le Tribunal administratif, en Corse, a passé son temps à annuler, à sanctionner, à remettre en cause non seulement des plans d'occupation des sols et des PLU, mais même des permis de construire et certains qui semblaient être accordés par une sorte de grâce royale ont été remis en cause. Cela vaut tout en haut comme tout en bas.

Cela étant, c'est vrai, vous avez raison, il y a eu certainement des abus à un moment donné et si vous avez des exemples d'abus, je crois qu'il ne faut pas hésiter à dire : voilà, nous avons tels et tels problèmes... Mais encore une fois, il y a quand même des tribunaux qui fonctionnent tous les jours. Si je vous citais le nombre de PLU ou de POS annulés en Corse, c'est l'une des régions où il y a eu le plus grand nombre d'annulations. Il y a tous les jours, dans les tribunaux administratifs, des annulations. Cela fonctionne, peut-être pas assez, mais tous les jours... Je vous signale au passage, M. le Préfet, que la Corse est probablement une des régions de France, une des rares, où tous les permis de construire sont examinés au titre du contrôle de légalité. Si vous voulez une référence, en région parisienne on examine 1 à 3 % des permis de construire au titre du contrôle de légalité, et en moyenne nationale cela doit représenter 10 %. En Corse, comme dans le Var, on examine pratiquement tous les permis de construire au titre du contrôle de légalité. Ce n'est pas parfait non plus, il peut y avoir des imperfections, toutes sortes de choses, mais cela existe.

### **M. Luc MONDOLONI**

Je n'ai pas vérifié l'ordre de distribution du micro, mais honnêtement, je crois qu'il y a le monsieur là-bas qui était avant. Vous allez tous parler, ne vous inquiétez pas. D'abord M. le Préfet.

### **M. le Préfet de Corse**

Le PADDUC, ancienne formule, est toujours dans les textes. C'est-à-dire qu'il est toujours à l'article 12 du statut et vous pouvez toujours, si vous le souhaitez, décider de vous lancer dans les mêmes procédures que celles qui ont été lancées auparavant. Simplement, entre-

temps, il y a eu les lois du 12 juillet, du Grenelle, et de toute façon il faudra prendre en compte dans la rédaction du PADDUC ces textes intervenus avec ces lois.

La question qu'on a posée et les propositions qu'on a faites à la CTC, c'est d'abord, compte tenu de la lourdeur et de l'échec qu'a représenté la préparation de l'ancien PADDUC, de commencer à ouvrir le débat par un débat d'orientations générales pour qu'il puisse y avoir un cahier des charges et que les rédacteurs sachent très exactement ce que l'Assemblée de Corse veut avoir dans le document à l'arrivée. Il nous a semblé que c'était quand même assez utile pour définir la stratégie d'ensemble.

Ensuite, nous avons fait en sorte que l'ensemble des procédures qui étaient extrêmement lourdes, redondantes et longues puissent être simplifiées sans exclure, bien évidemment, la consultation du public à travers l'enquête publique pour que ce document puisse être le plus simple, le plus lisible et le plus adaptable possible ; faisant en sorte que tout en gardant sa vocation de stratégie, il ne devienne pas un bottin inutilisable ou inaccessible. C'est ce qui vous est proposé. Et je le redis et je ne me lasse pas de le redire, l'Etat ne rédige pas le PADDUC, l'Etat ne rédigera pas le PADDUC. C'est vous, Assemblée de Corse, qui rédigerez le PADDUC et qui l'adopterez si vous en décidez ainsi. Si vous n'en décidez pas ainsi, eh bien ma foi, on continuera à rester comme par le temps passé avec différents éléments.

Le PADDUC a vocation à s'imposer aux PLU et aux SCOT comme l'a redit tout à l'heure le Président. Donc, ensuite, ce qui va se passer, c'est qu'il y aura forcément une mise en compatibilité par rapport aux orientations prévues ; et cela devra se faire logiquement et normalement dans le cadre du droit classique et de la hiérarchie des normes.

Encore une fois, cet outil-là (le PADDUC) permet de définir la stratégie de développement que vous voulez pour la Corse ; et ce qui me frappe à travers l'ensemble des débats que j'entends aujourd'hui et depuis des mois, c'est une réflexion forte qui existe dans tous les partis politiques à l'Assemblée de Corse pour réfléchir sur l'orientation que vous voulez donner à la Corse dans le monde méditerranéen, dans l'Europe et la volonté que vous voulez lui donner en termes de développement économique et de qualité de vie pour les gens qui y vivent. Cela justifie effectivement qu'on l'écrive et qu'on le mette noir sur blanc, qu'on puisse avoir des cartes et des orientations qui ensuite s'imposeront à tout le monde.

Je crois fortement à l'utilité et à la nécessité de ce document pour vous permettre justement d'avancer en définissant, encore une fois, ce que vous voulez.

Voilà ce que je peux vous dire en réponse sur ces aspects-là.

Pour le reste, nous, on fait du contrôle de légalité et non du contrôle d'opportunité. On regarde par rapport aux textes existant, par rapport à la loi Littoral, comme l'évoquait tout à l'heure M. BONCRISTIANI ; c'est vrai qu'on n'est pas toujours parfaits sur ce sujet, mais on a aussi le tribunal qui arrive par derrière et M. BONCRISTIANI sait comment l'utiliser et le saisir lorsque nous avons des manquements. Mais en tout état de cause, ce que nous regardons, c'est la légalité : nous ne regardons pas l'opportunité, parce que la démocratie locale a peut-être ses faiblesses, mais elle reste quand même le meilleur système du monde. A partir du moment où les électeurs ont fait confiance à leur maire, eh bien ce sont les maires qui décident et mettent en œuvre la politique. Je trouve toujours, par principe et de plus en plus depuis que je fais ce métier, que ce n'est pas au représentant de l'Etat de décider à la place des élus.

**M. Paul-Joseph CAITUCOLI**  
**Conseiller général**

Mon intervention va se faire en deux temps avec un aspect politique, puisque la décision que vous avez prise aujourd'hui d'ouvrir ces assises est éminemment politique.

Je ne vais pas revenir sur les 30 ans et plus qui ont agité notre vie politique et notre vie tout court, pour la défense de la terre. Dumè BUCCHINI disait tout à l'heure « *i nosci lochi* », il faisait certainement référence à un film remarquable, un documentaire qui parle justement de la toponymie et de ces lieux : c'est, à mon sens, le premier maillon d'une solution politique que nous devons trouver. Mais il ne faut pas vouloir dire et faire faire à ces assises ce qu'elles ne pourront pas faire. Il faut, à mon sens, mettre en place des étapes. Il ne nous aura pas échappé, depuis six mois, qu'il y a une accélération de la mise en place de cartes communales, de POS, malheureusement pas de SCOT (si ce n'est une ébauche en Balagne) et pourtant c'est un des documents les plus structurants pour un territoire : il ne nous aura pas échappé cette course à l'échalote.

Il m'est important aujourd'hui de rappeler le travail des associations et de leur dire clairement un soutien public à visage découvert : je crois que c'est un des premiers enjeux de ces assises, même si quand les associations sont obligées de se mobiliser de façon forte, c'est que nous élus (et je me mets dedans) nous avons failli quelque part. Je crois qu'il faut leur dire clairement, et le dire aussi à ceux qui envoient des menaces physiques à ces associations : elles ne sont pas seules, il y a des gens debout qui continueront pied à pied à être face à ce genre de procédé où il est évident qu'il y a des Corses, des Russes et parfois des Corses avec des Russes.

Cela, je crois que c'est important de le dire et de le poser, parce que comme vous l'avez bien dit, cette problématique-là va découler des autres éléments et Maître SPADONI l'a dit brillamment avec une pointe d'humour et beaucoup de classe.

Sur ces points-là, je crois qu'il y a la conscience, il y a l'esprit et il y a la loi ; au niveau de l'esprit, sur l'ensemble des listes, le peuple a tranché lors des élections territoriales ; et sur l'ensemble des bancs de cette Assemblée, « votre » Assemblée, « notre » Assemblée, il y a cette volonté d'aboutir. Et donc il vous sera demandé de transcender, de dépasser les clivages, les calculs tactiques d'élection en élection, d'échéance en échéance. Cela, c'est important et en tant que citoyen, je serai vigilant là-dessus.

Je crois que ce que vous avez fait aujourd'hui est important : avoir invité les maires, avoir invité les associations, avoir invité les communautés de communes et les conseillers généraux. Je ferai d'ailleurs une proposition concrète là-dessus, parce qu'aujourd'hui, vous avez déjà des exemples. Nous avons des états généraux qui ont été faits au niveau de l'université rurale et je pense que les responsables pourront remettre ces travaux. Il y a aussi le travail fait à Villanova et dans d'autres communes exemplaires. Je crois qu'il faut prendre ces exemples-là et les analyser.

Ensuite, c'est une véritable campagne qu'il faut mener. Et pour mener cette campagne, il faut des élus qui soient territoriaux, communaux, cantonaux ou intercommunaux et il faut des groupes de techniciens, parce que c'est une véritable bataille. Pourquoi ? Parce que tracer des traits sur un document sans que derrière il y ait le projet de société, sans que derrière il y ait - et tu l'as dit, Maria, tout à l'heure - les projets et les hommes qui vont porter ces projets, ce serait vain.

Alors, il y a bien entendu les propositions qui, pour ma part, m'agrément, certainement au niveau législatif et au niveau de la modification de ces lois, mais je pense qu'il faut qu'on procède par étape. Dans l'organisation, si je peux me permettre, les deux conseils généraux ont des compétences au niveau de cette fameuse commission d'aménagement foncier ; et à ce titre je dois rendre à M. BONACCORSI d'avoir martelé depuis trois ans, et de l'avoir martelé clairement, qu'il y avait nécessité d'outils pour régler certains problèmes sur l'aménagement foncier et les terres agricoles.

Au Conseil Général de Corse du Sud, nous avons constitué cette commission. On m'a garanti, du côté des services de l'Etat, que bientôt on aura un commissaire enquêteur enfin désigné, puisqu'on attend depuis un an, mais ça ne saurait tarder. Derrière ces outils-là, ce que je propose (la première mesure), c'est qu'il y ait la conférence de coordination avec les services : là, je rends hommage aux services du Conseil Général qui sont ici et ont fait un travail énorme qui sera mis à disposition, je ne pense pas me tromper en m'avançant sur ces points-là ; et il faudra qu'au niveau du Conseil Général de Haute-Corse, l'ensemble de cette commission aussi s'active pour un faire un état des lieux global.

Deuxièmement, sur la nécessité d'agir rapidement, comme l'a proposé Jean-Guy TALAMONI, de façon à ce qu'on n'arrive pas au bout avec des déceptions. Je crois que la sérénité et la confiance dans le travail engagé seront déterminantes pour lever, pour dissiper tout doute et faire en sorte que l'on sorte définitivement de la spirale dans laquelle on est depuis trente ans. C'est le vœu que tout le monde formule et que tout le monde a formulé lors des dernières échéances électorales.

Le deuxième point, c'est de constituer un conseil des sages qui sera composé des différents hommes politiques, toutes tendances confondues, avec des juristes divers et qualifiés, de façon à ce qu'il y ait un lien permanent avec Paris, avec le Conseil d'Etat, de façon à ce qu'on puisse tester rapidement la viabilité des dispositifs et des leviers d'action.

Bien entendu, il y aura aussi la partie consacrée au patrimoine bâti et au logement puisque quand on veut, notamment sur l'intérieur, revitaliser et faire en sorte qu'il y ait de l'économie qui se développe, il faut d'abord qu'il y ait du logement avec la possibilité de vivre décemment dans ces structures. Donc, là-dessus, il y aura d'autres mesures, mais je ne les aborderai pas parce que je ne les connais pas. Je vais vous donner un point concret de travail : sur la vallée du Taravu, nous avons fait une petite étude qui commence à nous indiquer la potentialité des terres agricoles, car nous

avons un potentiel pastoral important. Nous avons aussi la dernière coopérative laitière et vous savez la problématique qu'il y a avec un lait le mieux payé au monde et en même temps un déficit sur les produits. Et nous avons aujourd'hui, la possibilité de multiplier par douze la production fromagère et par quatre le nombre d'installations avec des degrés et des niveaux.

La seule difficulté - et celle-là sera la première qui sera posée - c'est que derrière ces échéances-là et ce diagnostic clair, il y a notamment le dispositif du PDRC. Là aussi, il faudra que ce soit aux dispositifs financiers, techniques et humains de venir s'adapter à la réalité du développement et à la réalité de cet aménagement foncier. Cela suppose un travail énorme de contacts, de réunions d'incitation. Au niveau du Conseil Général de la Corse du Sud, il y aura des réunions d'information sur la possibilité de créer ces commissions communales et intercommunales d'aménagement foncier, avec derrière une possibilité financière mise en œuvre pour faciliter cela et pour permettre d'acter ces dispositifs.

Ce sont de petites avancées, mais je crois que c'est en avançant et en regardant précisément lorsqu'il y a un blocage institutionnel ou législatif, qu'on aura rapidement une boîte à outils.

S'agissant de l'EPF et de la SAFER, essayons d'éviter l'ODARC, les trois Chambres, les DDA, les DRAF et la SAFER. Il faudra faire un audit bien précis pour voir comment on va coupler cet ensemble de dispositifs parce qu'aujourd'hui vous savez très bien que la SAFER n'a plus les moyens de sa politique. Il faudra qu'elle soit adaptée à ce projet de société et à ce projet de développement ; car si on crée un EPF qui va simplement être un outil de partenariat, on sait très bien comment ça va se passer, on va aller grignoter sur les terres agricoles.

Cela veut dire qu'il faut une cohérence d'ensemble, on doit se donner du temps, il y a quatre ans puisque c'est un projet de mandature, et qui va nécessiter de la maturité politique chez nous tous. Ce n'est pas évident et je me mets dedans ; ce n'est pas évident tous les jours, parce qu'il y a des échéances, parce qu'il y a des problèmes d'égo ; mais je crois que c'est l'avenir, c'est pour que nos enfants n'aient pas besoin d'aller travailler ailleurs et qu'ils n'aient pas besoin non plus (je parle pour les miens) de sortir la nuit.

Merci.

**(Applaudissements)**

**Mme Natacha PIMENOFF**  
**Conseillère municipale à Ajaccio,**  
**Vice-Présidente de la CAPA**

Je vais aller au plus vite, au plus juste et au plus précis par respect pour ceux qui après veulent prendre la parole.

Je me réjouis donc que la question sociale entre enfin dans la sphère de l'espace de la CTC et ce, grâce à nos nouveaux élus. Je les en remercie d'autant plus qu'ils ont été fidèles au projet de campagne électorale qu'ils avaient mis en place.

Je me réjouis donc que le problème de la précarité avec tout ce qu'elle engendre, soit posé sur la table de ces nouvelles assises.

La précarité, aujourd'hui, revêt plusieurs formes. Elle se propage sur toutes les couches sociales. Elle outrepassse les gens les plus défavorisés, les personnes âgées, les familles monoparentales, les jeunes, pour venir maintenant infecter les couches dites moyennes, voire autres.

La précarité se densifie et se décuple avec la politique nationale de qui vous savez, qui est de plus en plus répressive et avec la casse éhontée du service public.

Le Conseil Général y travaille actuellement avec beaucoup de ferveur, avec beaucoup d'intention, mais à lui seul il ne peut tout faire. Il est en relation étroite avec la nouvelle brochure que l'INSEE vient de sortir (l'atlas social) et là j'entends et je lis que la précarité a plusieurs facettes et ne peut être mesurée dans un baromètre unique.

J'ai bien entendu lors de cette séance que nous avons les moyens humains, nous pouvons les avoir, et financiers, nous pouvons les avoir, pour amoindrir les effets de cette précarité.

Un ciblage est donc plus que nécessaire avec une volonté commune, une définition commune, un sens commun avec tous les partenaires.

Ma question est : comment pouvoir agir sur la précarité en l'intégrant évidemment et surtout dans un projet global politique, économique et social ?

Merci.



**M. Jean-Marc VENTURI**

**Président de la Chambre Régionale d'Agriculture,  
Président de la Chambre d'Agriculture de Haute-Corse.**

On n'a pas abordé les problèmes liés au thème du foncier agricole. Vous savez que c'est un thème un peu récurrent puisque souvent on dit que l'agriculture va mal à cause de son foncier. C'est vrai pour une part de l'agriculture et en particulier pour l'agriculture de montagne.

D'abord je voudrais remercier le Président de l'Exécutif, le Président de l'Assemblée territoriale et Madame, d'avoir ouvert ces assises qui me semblent très importantes pour le devenir de la Corse.

Je souhaiterais qu'on aborde, sur le problème du foncier agricole, un certain nombre de questions. Il y a plusieurs types de foncier agricole, plusieurs types de problématiques : il y a d'abord les terres agricoles qui sont limitrophes avec des zones touristiques et qui appellent de notre part un certain traitement ; il y a ensuite les terres agricoles qui sont en zones périurbaines (par exemple Bastia et Ajaccio) où elles sont grignotées au fur et à mesure, au fil des années ; il y a enfin les terres de montagne et la problématique des terres de montagne est très particulière parce qu'on se retrouve souvent avec des éleveurs, en particulier, qui sont des éleveurs sans terre, qui n'ont pas de baux, qui ne peuvent même pas clôturer leurs propriétés et leurs exploitations, ce qui donne lieu parfois et souvent d'ailleurs, à des divagations d'animaux.

Donc, pour ces éleveurs-là, la problématique n'a rien à voir avec celle des gens qui pourraient être dans des zones touristiques ou à vocation touristique. Je pense que la plupart du temps lorsque ces terres ne sont pas louées à des Corses, c'est d'abord parce qu'elles ont une trop faible valeur, contrairement à ce qu'on peut penser : le prix du loyer payé est faible et donc on ne les loue pas, on n'aliène pas un patrimoine qui vient des grands-parents pour quelques centaines d'euros tous les ans qui parfois ne sont même pas payés.

Je pense qu'il faudrait qu'on arrive à convaincre la plupart des propriétaires qui sont autour de ces villages de bien vouloir louer, de faire des baux pour que les agriculteurs puissent à la fois s'installer, clôturer et avoir accès à toutes les aides et en particulier les aides du PDRC.

J'ajoute une autre problématique qui me semble très importante dans le monde agricole, c'est le mythe de la constructibilité. Aujourd'hui, il y a dans les terres agricoles beaucoup de propriétaires qui ne veulent pas

louer. Si, par exemple, vous venez sur les terres les plus agricoles de l'île qui sont sur la Côte Orientale, que vous vous baladez derrière Ghisonaccia, ou derrière Aleria, ou derrière Alistro, Linguizetta, Moriani-Plage, etc. vous allez trouver la moitié, voire les 2/3 des terres abandonnées.

Les terres sont abandonnées. Parfois, il y a des agriculteurs qui voudraient les louer, mais on ne les loue pas parce qu'il y a le mythe de la constructibilité. Je pense qu'il faut lever le plus vite possible ce mythe de la constructibilité.

Je voudrais raconter une anecdote. Dernièrement, il y a eu sur une partie du vignoble de l'arrachage qui a été payé par la Communauté Européenne. Je me suis trouvé face à un propriétaire qui avait une quarantaine d'hectares de vigne, auquel j'ai trouvé une solution de location avec sa coopérative qui était dans de très bonnes conditions financières. Eh bien ce propriétaire a préféré arracher sa vigne, donc détruire du patrimoine pour la Corse, plutôt que de le louer parce qu'il a pensé que pour ses enfants ou ses petits-enfants, il pourrait y avoir une constructibilité future.

Tous ces problèmes réunis font le problème du foncier agricole. Il n'y a pas un problème du foncier agricole et je souhaiterais qu'on aborde tous ces aspects lors de ces assises.

Je vous remercie.

**(Applaudissements)**

**M. Luc MONDOLONI**

Merci pour la clarté de votre intervention.

**M. Dominique ZAMBONI**

**Membre du Conseil Economique, Social et Culturel**

Je suis désolé, je ne suis pas élu, donc vous n'aurez pas un discours d'élu. Je suis simplement membre du Conseil Economique, Social et Culturel avec une deuxième casquette : je fais des documents d'urbanisme, ce qui fait que j'ai un certain regard sur l'urbanisme. A ce propos, j'aurais un discours peut-être un petit peu plus technique que politique.

Je m'adresse à M. le Préfet et à M. le Président.

Au cours de tous les discours que j'ai entendus dont les vôtres, vous n'avez absolument pas mentionné la loi de juillet 2010. Cette loi, c'est la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche. Pourquoi ?

Cette loi était très intéressante parce qu'elle aurait peut-être permis de bloquer certaines divagations au niveau des propositions. Je m'explique.

Cette loi donne comme objectif la réduction de la consommation des espaces agricoles au moyen de plusieurs instruments réglementaires et fiscaux.

Pour atteindre ces objectifs, on doit créer ce que l'on appelle un observatoire de la consommation des espaces agricoles. Bien sûr, c'est un article de loi qui existe dans la loi de juillet 2010, qui bien entendu est applicable.

Cet observatoire de la consommation des espaces agricoles élabore des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles, et il homologue des indicateurs d'évolution. Cet observatoire sera décliné dans chaque département par une commission départementale de la consommation des espaces agricoles, c'est-à-dire que nous attendons actuellement deux commissions départementales des espaces agricoles.

Qu'est-ce que c'est que cette commission départementale et à quoi sert-elle ?

D'abord, elle est présidée par vous, M. le Préfet. Je pense que vous le savez. Il y a des représentants des collectivités territoriales, il y a des représentants de l'Etat, il y a des agriculteurs, il y a aussi des propriétaires fonciers et il y a, Maître SPADONI, aussi des notaires qui sont associés. Mais ça aussi, vous devez le savoir. Bien entendu, il y a aussi des associations agréées de protection de l'environnement. Donc, je pense que c'est un outil parfait.

Tout à l'heure, M. Jean-Guy TALAMONI nous disait qu'il n'y avait pas suffisamment d'outils, mais je crois que là, cet outil existe, au moins pour le départ.

A quoi va servir cette commission ? Cette commission va servir à émettre un avis et c'est là que ça devient important parce que l'avis, elle le donne sur tout ce qui est construction, sur tous les projets de construction,

d'aménagement, d'installation de travaux ayant pour conséquence la réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés. C'est valable aussi bien pour les communes qui ne sont pas dotées de documents d'urbanisme, c'est-à-dire qui dépendent toujours du RNU, que pour les communes qui sont, lors de l'élaboration du PLU, en dehors des périmètres d'un SCOT approuvé ou d'un PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles. C'est-à-dire qu'à chaque fois que dans un document d'urbanisme, on va commencer à grignoter sur les surfaces agricoles, on aura obligatoirement l'avis de cette commission.

Tout à l'heure, je vous ai dit qu'on avait à la fois des instruments réglementaires et fiscaux. En effet, cette loi a prévu aussi de mettre en place une taxe anti-consommation d'espaces agricoles (article 55). Cet article introduit de nouvelles dispositions au sein du Code Général des impôts, destinées à lutter contre la spéculation sur les terres à vocation agricole rendues constructibles. Le nouvel article 1605 etc. du Code Général des impôts dispose, je lis :

*« Il est perçu une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser » etc. « Le produit de cette taxe est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs. Ce fonds finance des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants ».*

Voilà. Je trouve que c'est quand même une loi fondamentale, qui est le socle de notre discussion et je suis très étonné que personne n'en ait parlé. Cela, c'est la première chose.

Maintenant qu'on est au courant, j'interroge M. le Préfet pour savoir quand vont être mises en place ces deux commissions départementales.

### **M. le Préfet de Région**

Merci pour avoir parlé effectivement de cette loi de modernisation agricole, mais dans les propos des uns et des autres, il n'y avait pas que cette loi-là. J'aurais pu largement commenter les deux lois sur le Grenelle de l'environnement. Il y a aussi un certain nombre d'autres textes qui sortent très régulièrement et ont des impacts en matière d'urbanisme, en matière de construction, en matière d'aménagement et de

consommation de l'espace ; et il y a aussi des projets de loi et des commissions qui sont en train d'avancer sur ce sujet. Mais incontestablement, effectivement la loi LMA contient beaucoup d'avancées et beaucoup de progrès.

Vous auriez pu aussi parler de la mise en valeur de la forêt qu'elle essaye de mettre en place avec une commission qui me paraît extrêmement importante et un schéma sur lequel je souhaite que nous puissions travailler avec la CTC, avec le CRPF et avec l'ensemble des communes forestières et des syndicats de propriétaires privés. Il y a donc aussi beaucoup de choses parce que c'est aussi du foncier et que l'aménagement et la mise en œuvre de la forêt - et je pense que ce n'est pas M. Jean-Christophe ANGELINI qui me contredira - sont un facteur de développement tout à fait essentiel pour l'intérieur du territoire et pour la valorisation de nos villages.

Pour répondre à votre question, ces fameuses commissions ne m'avaient pas échappé. Nous sommes effectivement en train de les mettre en place. On est en train de constituer et consulter les différentes instances qui seront amenées à nous envoyer des personnes à ce sujet pour y participer et réaliser le travail que vous évoquez.

Ce que je voudrais dire aussi à cet égard, c'est qu'il y aura incontestablement - et j'ai dit tout à l'heure que j'étais prêt et que je contribuerai autant que je le pourrais - un état des lieux législatif, réglementaire, administratif à mettre en œuvre.

Mais ce qui me paraît important, et c'est ce que j'entends à travers les interventions des uns et des autres, c'est la nécessité aussi d'inventer, d'imaginer des solutions qui puissent être spécifiques à la Corse. Comme le statut vous permet très précisément de pouvoir être innovant à ce sujet et faire des propositions, c'est ce qu'on a évoqué tout à l'heure et c'est ce que le Président GIACOBBI a repris, il faudra aussi pouvoir jouer sur cette capacité à imaginer, à inventer, à faire évoluer les choses et à utiliser les textes qui sont en vigueur. Je pense qu'il n'y aura pas trop de trois ou quatre mois d'assises pour pouvoir avancer sur ces différents points.

### **M. Luc MONDOLONI**

Je vous demande de ne pas quitter la salle parce qu'il y a un petit buffet qui nous attend juste après. A vous, M. ANGELINI.

**M. Jean-Christophe ANGELINI****Conseiller territorial****Président du groupe « Femu a Corsica » à l'Assemblée de Corse**

Il se fait tard. Beaucoup d'entre nous ont dû quitter les assises et je pense qu'on avait quand même besoin d'un certain nombre d'heures pour dérouler un peu les discussions. Peut-être dans les mois à venir ferons-nous différemment, mais je voulais précisément l'évoquer.

Simplement, sur le fond, d'abord quelques idées.

Quand on parle des outils existants, on en a énuméré une litanie sans fin, on sait les uns et les autres qu'ils existent et que pour beaucoup d'entre eux effectivement, ils permettraient dans tel ou tel aspect de la problématique globale d'apporter des réponses.

Mais ils soulèvent aussi des difficultés, par exemple, prenons les PLU : on ne peut pas dire d'un côté, il y a 60 communes sur les 360 que compte l'Ile, qui ont un document d'urbanisme ; et ne pas considérer que beaucoup des autres communes ont parfois davantage de conseillers municipaux que d'administrés physiquement présents sur le territoire communal à l'année et que le simple fait d'engager un diagnostic de territoire, dont les gens qui font des documents d'urbanisme ici sont coutumiers, viendrait grever de 50 %, voire de la totalité, leur budget annuel de fonctionnement.

Le problème est simple, il touche aussi aux moyens humains et financiers dont les communes sont dotées pour faire vivre ces outils, parce qu'il ne suffit pas de les décréter ou de les mettre en place de manière théorique ; il faut encore donner à la puissance publique et notamment à son entité de base, la commune, les moyens de mettre ces outils en place et ce n'est pas le cas. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons proposé ces derniers mois, et nous y reviendrons, une cellule d'ingénierie publique à la Région, parce que si on ne se donne pas les moyens de coordonner, de muscler, de consolider, y compris d'un point de vue technique et financier, l'effort de ces communes au moment où elles s'engagent dans la voie des documents d'urbanisme à l'échelle locale, voire même à l'échelle territoriale, au niveau des SCOT, malheureusement, ces documents resteront pour beaucoup d'entre eux lettre morte.

Le temps est peut-être venu et c'est aussi l'occasion saisie à travers ces assises de voir comment la CTC peut devenir, sans empiéter sur

les prérogatives qui relèvent du domaine communal (je parle notamment des PLU) un chef de file en matière d'aménagement ; et comment elle peut insuffler techniquement et financièrement un peu d'oxygène dans ces communes qui n'en ont plus. Encore une fois, on ne peut pas en même temps critiquer le fait que très peu de communes aient des documents d'urbanisme et puis de l'autre, ne pas constater les faibles moyens dont elles sont dotées. Ca, c'est un premier point.

Le deuxième point, vous l'avez dit, Président GIACOBBI, c'est celui du droit comparé. Encore une fois, bien sûr qu'il existe un arsenal législatif et réglementaire important. Mais on sait tous que les innovations les plus fortes à l'échelle du droit communautaire ont aussi trait au droit de la propriété, au droit foncier, qu'il se passe des choses formidables dans tout un tas de pays et que nous manquerions fondamentalement au devoir que nous commandent d'affronter ces assises si nous ne voulions pas nous doter, là aussi, au-delà des incantations, d'une expertise ou de plusieurs expertises, techniques et politiques qui nous amèneraient à considérer, non pas de manière un peu idéologique, mais de manière très technique, très dépassionnée, j'allais presque dire très clinique, ce qui est fait ailleurs, pourquoi ça marche et pourquoi ça ne marche pas. Je crois que là aussi on a un devoir qui me paraît important.

Troisièmement, je suis content d'entendre le représentant de l'Etat évoquer et cela a été le premier à le faire dans cette enceinte, la question de la taxation des résidences secondaires. Il va de soi que nous avons aussi une réflexion à mener en s'affranchissant autant que faire se peut des dogmes qui bien souvent président à nos réflexions collectives et je m'explique rapidement.

Quand on a parlé TLE, notamment par rapport à l'Etablissement public foncier qui a été un peu et même assez largement abordé, quand on parle de taxe de logement vacant, quand on parle de taxe éventuelle sur les résidences secondaires, on mobilise, indépendamment des a priori et des questions de fonctionnement qu'on jugera par la suite, un outil fiscal. Alors, Alain l'a rappelé fort justement et fort brillamment, il y a la question centrale des Arrêtés Miot qui concernent les droits de succession, mais aussi la question pendante de tous les outils que nous devons mobiliser et qui regarde aussi je crois, la question plus large de ce qui est fait ailleurs.

Donc, nous ne nous interdisons rien parce qu'on sait pertinemment qu'on ne réussira, dans ces matières-là, que si nous parvenons à générer une pression fiscale qui, sans s'abattre encore davantage sur nos concitoyens, viendra constituer un problème pour ceux

qui sortiraient des clous que le législateur ou l'Assemblée voudraient bien fixer.

Sur le reste et très vite, le PADDUC. Je le dis sans porter de jugement de valeur et encore que, ça paraît délicat, mais si une partie des difficultés auxquelles nous avons été confrontés, je dis « nous » collectif, durant l'ancienne mandature viennent peut-être de la loi de 2002 et des termes dans lesquels le PADDUC nous avait été proposé, je persiste à penser et je crois ne pas être le seul dans cette enceinte, que pour l'essentiel cela venait d'ailleurs et notamment des difficultés, des inerties et des dysfonctionnements qui ont présidé dans ce domaine particulier au cours des années passées.

Je crois que si on doit effectivement reprendre une partie de la lettre et de l'esprit de cette question-là, on ne doit pas pour autant considérer qu'il faut reprendre l'économie générale du texte parce qu'il n'était pas fondamentalement mauvais. Ce n'est pas parce qu'on a peut-être eu à un moment donné dans un secteur particulier de mauvais jardiniers, qu'il faut pour autant brader l'outil.

Donc, je le dis parce que je crois ne pas être le seul à le penser et cela me paraît important pour éclairer le débat : parce que si on vient ici en disant « le PADDUC, on s'est trompé, c'est parce que le texte fondamentalement n'est pas bon », je crois qu'on commet nous-mêmes une erreur de jugement assez lourde. Mais on y reviendra.

Je m'arrête en vous disant maintenant, je crois que c'est Edmond qui l'a dit, attention à ces débats qui à un moment donné, dans la longueur, dans la longueur, nous portent vers des extrémités auxquelles personne n'a envie d'arriver. Donnons-nous une méthode, fixons-nous un calendrier et dégageons des objectifs, même a minima, et je crois que la méthode en l'espèce est aussi importante que le fond. Là, je sais que nous allons entrer dans des propositions, donc je ne fais pas de procès d'intention, pas plus que je n'ai d'a priori, mais je dis simplement que si nous sommes arrivés très largement et très longuement sur le fond, nous ne devons pas négliger maintenant en quelques minutes le débat sur la méthode et sur l'ingénierie du débat, parce que c'est ce qui va effectivement déterminer en grande partie la réussite ou pas de nos travaux. Si ces assises, avec les critiques ou les réserves qu'on peut formuler, suscitent quand même beaucoup d'espoir, attention aux problèmes si par extraordinaire, elles venaient à ne pas être au rendez-vous des espoirs suscités.

Je vous remercie.



### **Le Président GIACOBBI**

Je voudrais revenir sur certains points parce que globalement je partage, évidemment, et plutôt dans le détail ce qui vient d'être dit.

Donc très brièvement sur les outils existants, s'agissant des PLU, les petites communes ont du mal, elles sont la majorité des 300 communes qui n'ont pas de document d'urbanisme, c'est une évidence, on le sait.

Deux réponses : une qu'on a expérimentée et une qu'on n'a jamais expérimentée.

La réponse qu'on a expérimentée, c'est dans le Cap Corse, avec l'intercommunalité. Je rappelle que les communes du Cap Corse se sont groupées, il y a 20 ans et plus, pratiquement 30 ans, pour faire en commun des documents d'urbanisme et elles ont réussi. C'était une région difficile, une région des plus difficiles pour faire ce genre d'exercice. Par conséquent, ça on l'a expérimenté, c'est une expérience qu'il va falloir regarder aussi parce que je crois que ça a joué un certain rôle et cela explique peut-être un certain nombre de choses qui ne sont pas mauvaises dans le Cap Corse, qui est aussi exemplaire en termes de préservation de l'environnement et qui a permis également de vastes acquisitions du Conservatoire, des réserves naturelles, etc.

La deuxième chose qu'a soulevée Jean-Christophe ANGELINI, c'est le fait de l'ingénierie. Il y a une réponse : c'est une agence d'urbanisme. Je suis persuadé qu'il faut, non pas un outil public qui fasse les POS, c'est-à-dire qui se mette au service pour faire chaque POS, parce que d'abord pour cela, il y a des gens à titre privé, des prestataires de services, des ingénieurs, des architectes, des gens qui savent faire des POS, qui travaillent pour les communes, mais simplement les communes toute petites ne savent pas quoi demander à ces outils-là. Alors qu'une agence d'urbanisme est faite pour ça : elle est faite pour guider un peu dans la méthode la commune, pour qu'elle sache quoi faire. Je crois que c'est quelque chose qu'il va falloir inscrire si on veut réellement que l'outil de planification communal fonctionne, non pas seulement sur 60 communes mais sur l'ensemble, il va bien falloir essayer de mettre en place une agence d'urbanisme, on ne pourra pas s'en dispenser. A mon humble avis, cela, c'est à l'échelle de la Région, c'est clair. Donc, il faut y aller, cela doit faire partie des sujets qu'on aborde, au moins au titre des orientations.

Deuxièmement, sur le droit comparé, d'accord à 100 000 %. De toute façon aujourd'hui, les gens ne le savent pas, l'essentiel du droit que l'on produit dans un pays comme la France, contrairement à ce qu'on croit, n'est même pas un droit européen. En réalité, on reproduit des expériences juridiques qui ont été faites ailleurs, y compris dans le Code civil, dans tous les domaines, dans la fiscalité, partout. En réalité, on est beaucoup moins imaginatifs qu'on le croit dans le droit des affaires. En réalité, on importe des techniques parce qu'il se trouve que la France n'est pas un grand pays producteur de droit ; c'est un pays reproducteur du droit qui s'invente ailleurs, aujourd'hui.

Alors il ne faut pas que nous hésitions. Cela veut dire que les uns et les autres qui ont vu quelque chose nous disent « là, il se passe quelque chose qui est intéressant sur le plan juridique ». Il faut, et ce sera le rôle de l'Exécutif, voir comment on peut aider à faire l'expertise, à s'organiser, à aller voir, à rencontrer des gens, il ne faut pas hésiter et à la fin des fins, ce doit être extrêmement concret de manière à ce que l'on ait de l'expertise. Cela, c'est une première phase d'expertise et d'observation.

La deuxième phase d'expertise et d'observation, si tant est que ça nous intéresse à la fin parce que souvent, quand on va voir de près, c'est moins bien que de loin, après, elle consistera à dire comment on fait pour transférer dans le droit français.

A ce titre, je rappelle, et cela répond à une question qui a été soulevée tout à l'heure, qu'on a mis en place à la CTC une commission qui est chargée de regarder les problèmes d'adaptation législative. Naturellement, la commission ne fera pas tout, même si elle a un Président qui est très compétent en droit. En revanche, elle peut mobiliser elle aussi de l'expertise sur l'adaptation au droit. Là-dessus, je crois que ça fait partie des sujets qu'il faut très clairement indiquer d'emblée.

Il va falloir mettre dans nos ateliers, notamment dans l'atelier foncier, mais peut-être aussi dans l'atelier logement, la possibilité d'aller voir ailleurs les expériences, les analyser, les observer, les expertiser, regarder comment on peut éventuellement s'en servir puisqu'on a le droit et je dirai presque le devoir de regarder le législatif. Ecoutez, je vais être grossier, mais on s'est fait « un cul gros comme-ça » pendant des années pour se dire comment on pouvait créer un certain droit législatif pour la Corse, de participation au pouvoir législatif et puis on ne l'utilise pas. Moi, personnellement, j'ai passé beaucoup de soirées, de jours et de nuits sur le sujet, j'aimerais quand même que ça serve à quelque chose à la fin.

Troisièmement, sur la taxation des résidences secondaires, on a eu plusieurs observations sur les résidences secondaires. Le maire de Villanova, tout à l'heure, a rappelé quand même un certain nombre de phénomènes, y compris le phénomène de la vente clandestine. Une partie de la production de logements en Corse, notamment dans les zones touristiques, produit des logements qui ne sont utilisés que trois ou quatre mois par an et de manière quelquefois clandestine. Il ne faut pas oublier ce phénomène qui a été analysé par l'INSEE, je pense, autant que je m'en souviens, de manière assez pertinente.

Enfin, sur le PADDUC. Là, Jean-Christophe, ce que va devenir la loi sur le PADDUC, *tocca à noi*. On va être saisis, on a déjà une idée, la commission va l'étudier et puis c'est vous qui direz ce que vous voulez à la fin des fins. Moi je crois très franchement, sous le contrôle de M. le Préfet, que si l'Assemblée de Corse dit de manière relativement consensuelle « voilà ce qu'on voudrait sur le PADDUC », on se dispute sur beaucoup de choses, mais là-dessus on devrait quand même arriver à s'accorder pour savoir ce qu'on veut, et qu'on propose des modifications au texte que le Gouvernement souhaite présenter à l'Assemblée Nationale, je ne sais pas, mais à mon avis on sera suivi. Donc, là vraiment, *tocca à noi*. C'est clair.

### **M. Luc MONDOLONI**

On commence à me regarder de travers parce que je ne donne pas la parole à tout le monde. Je ne fais aucun favoritisme, croyez bien, et si vous voulez apporter votre contribution par écrit, n'hésitez pas, [assisesfoncierlogement@-corse.fr](mailto:assisesfoncierlogement@-corse.fr) ou vous avez aussi des feuilles dans votre petit packaging et les hôtesse récupéreront tout.

M. LUCIANI, vous levez la main depuis une demi-heure, je ne vous ai pas vu. Allez-y, c'est à vous.

### **M. Paul-Antoine LUCIANI, Adjoint au Maire d'Ajaccio**

Je serai extrêmement bref parce que beaucoup de choses ont été dites, certaines très générales et d'autres un peu plus précises.

Moi, je m'inscris assez volontiers dans l'idée de comparer avec les autres et de recueillir les bonnes expériences bien sûr.

Mais, il y a aussi en Corse des choses qui fonctionnent plus ou moins bien, mais qui fonctionnent. Il y a donc un état des lieux très précis à

faire, plus qu'un état des lieux, un recueil des bonnes pratiques peut-être, parce qu'il y a ici aussi des bonnes pratiques et des bonnes idées. Et lorsque cela fleurit, je crois que c'est important aussi que quelque part on le recueille. Dans une partie de ces ateliers, il faudra bien essayer d'en trouver et je suis certain qu'il y en a, on a cité l'exemple d'un PLU intercommunal en Haute-Corse, pourquoi pas, c'est une piste, on parle de taxe pour les résidences secondaires, pourquoi pas, il faudrait que ça se fasse ailleurs aussi. On pourrait peut-être aussi tirer parti de l'expérience de la CAPA s'agissant du foncier parce que le foncier, je suis d'accord avec M. VENTURI, il y a plusieurs fonciers agricoles comme il y a plusieurs fonciers urbains.

Je ne crois pas à l'idée d'une question foncière globale qu'on pourrait aborder d'une manière globale. Il faut être, là aussi, pratico-pratique et regarder concrètement comment ça se passe.

On a créé, dans le cadre du programme local d'habitat de la communauté d'agglomération du pays ajaccien, un fonds d'intervention foncière qui est un peu l'anticipation de l'Etablissement Public Foncier Territorial. Ce fonds était destiné à acheter des terrains en liaison avec les maires de la CAPA. Ces terrains seraient mis à disposition des bailleurs sociaux ou des communes pour réaliser du logement social, mais pas seulement du logement social, du logement tout court, avec au moins 33 % de logement locatif social sur ces terrains-là. Cela c'était le principe. On a un règlement d'aides, il y avait un fonds. Il a fonctionné ce fonds, notamment pour le terrain de GDF à Ajaccio, au Parc Berthault.

Il y avait une vente, GDF vendait son terrain. La ville d'Ajaccio est informée par les notaires de cette vente. Elle délègue son droit de préemption à la CAPA qui l'accepte et c'est la CAPA qui engage la procédure de préemption. Cela a été un peu compliqué, il a fallu saisir le Juge des expropriations. Cela a pris du temps, on n'était pas d'accord sur le prix. Finalement, on a acquis le terrain pour 2 M€, ce qui est quand même déjà pas mal. Aujourd'hui, il vaut plus cher. Mais sur ce terrain-là, les délibérations et le règlement du FIFH (Fonds d'Intervention Foncière Habitat) imposent au groupement qui va devenir ensuite propriétaire de ce terrain, de réaliser l'opération immobilière où il y aura au moins 33 % de logements locatifs sociaux, le reste étant de l'accession à la propriété. La CAPA a fait un appel à projets et un groupement privé s'est porté candidat. Il a emporté cet appel d'offres et il s'est mis partenaire avec l'Office Public de l'Habitat. Ce qui fait qu'il va y avoir sur le terrain de GDF quand ils seront prêts, et je pense qu'ils seront bientôt prêts, un ensemble immobilier

comportant entre 130 et 140 logements dont un bon tiers de logements locatifs sociaux. C'est quand même une idée.

L'Etablissement Public Foncier va fonctionner un peu comme ça, mais à l'échelle de toute la Corse. Il va s'occuper principalement et ça, c'est pratico-pratique, mais c'est important, il va s'occuper de récupérer du foncier en liaison avec les élus territoriaux et aussi les élus locaux, puisque de toute façon, il faudra faire ça avec les maires. Ce sont quand même les maires qui sont les plus au courant de ce qui se passe dans leur commune et les compétences d'urbanisme, elles restent quand même d'abord une compétence communale. C'est bien, c'est mieux, c'est plus démocratique.

Je profite de cette occasion pour dire que cette expérience-là est unique, bien sûr, on n'a que ce thème là. Il n'empêche ce que cela a marché parce qu'il y avait une volonté politique de faire marcher avec un règlement. Mais ce sont dix communes qui ont délibéré ensemble dans le même sens. Dix communes, pas seulement une ! Cela s'est passé à Ajaccio, mais il y avait dix communes de la CAPA. Le Maire de Villanova est parti, mais il approuve cette politique et cette mesure.

Je crois que l'établissement public foncier, il faut le voir aussi comme ça, comme un outil disponible pour les élus locaux et pour l'intérêt public général de la Corse. Après on verra si d'autres mesures sont nécessaires. Mais un des objectifs de ces assises, c'est bien précisément de donner du contenu. Avec ce que j'ai vu moi de la préparation, de l'étude de faisabilité de l'EPF, je lui fais assez confiance. Le plus important, ça va être la qualité du directeur et de son équipe d'ingénierie, parce qu'il n'y a pas que les élus et si le directeur est comparable à M. SOLDAÏNI, je suis sûr qu'on fera quelque chose de très très bien, parce qu'on a eu un excellent directeur. Et je crois que les réunions (tout le monde n'y a pas participé), auxquelles on a participé sur cette étude de faisabilité, nous laissent penser qu'avec un bon recrutement, une bonne ingénierie, ça devrait marcher. En tout cas, un peu mieux. Il n'y aura pas de solution définitive, mais ça marchera un peu mieux. Compte tenu de ce qui se passe en PACA de ce côté-là (et les bilans sont positifs), on fera quelque chose d'utile pour la Corse.

*(Applaudissements)*

**M. François TATTI****Conseiller territorial et Adjoint au Maire de Bastia.**

Bonsoir,

Je crois que l'assistance devient extrêmement clairsemée, donc je vais être très bref.

François TATTI, conseiller territorial, Président du groupe Gauche républicaine à l'Assemblée de Corse.

A mon tour, je voulais remercier les Présidents et Maria qui ont décidé d'organiser ces assises, de les organiser dans la durée et non pas avec un simple événement ponctuel, parce qu'il est nécessaire que l'on approfondisse ces questions, qu'on les travaille, ce sont des questions complexes. Il n'y a pas de réponse unique et pour ce qui nous concerne, nous, dans notre groupe, sommes ouverts au travail sur l'ensemble des thématiques – l'ensemble des thématiques, je le dis bien -, aussi bien les aspects techniques, les aspects pratiques, les aspects outils, les aspects fiscaux et aussi les aspects juridiques. Et nous n'avons pas d'exclusive sur ces questions-là.

Simplement, il ne faut pas après dire qu'il y a des mesurètes et des mesures importantes. Il n'y a pas de mesurètes. Dans ce domaine là, à chaque problème, il y a des réponses qui sont particulières et spécifiques. J'ai, pendant un temps, dirigé une société d'économie mixte sur Bastia et cela m'a permis de voir la manière dont il fallait aborder un certain nombre de problèmes, de mesurer aussi, parfois, les limites de l'exercice. Mais le travail à faire est important à tous les niveaux. Il y a un problème de planification, il y a un problème d'appropriation foncière et après il y a un problème d'équipement, parce que ce n'est pas tout de dire que le terrain est constructible ou pas, encore faut-il après l'aménager pour qu'il soit réellement constructible et pas simplement fictivement constructible. L'idée de séparer foncier et logement m'intéresse. D'abord, ce n'est pas foncier et logement social, c'est foncier et logement. Dans logement, il y a accession, logement social, avec toutes les étapes de la vie du logement. Car si on ne fait pas d'accession, on paralyse le parc social parce que les gens qui sont dans le social, ça peut être à titre transitoire et pour en sortir, il faut qu'un jour ils puissent accéder à la propriété. Donc, il est important de travailler sur l'ensemble des aspects de la question.

Il y a quand même un ou deux aspects sur lesquels je voulais qu'on se dise des choses. Maître SPADONI, tout à l'heure, a indiqué qu'il

avait connaissance de transactions d'étrangers qui achetaient en Corse ou de non-Corses comme il l'a dit. J'aimerais aussi savoir combien de Corses investissent sur le continent. J'en connais beaucoup qui ont investi sur le continent et surtout à des périodes un peu sombres de la Corse où le placement sur le continent était un peu plus sûr et un peu plus tranquille. Peut-être qu'une certaine paix pourrait permettre aussi à ces gens de revenir investir en Corse. C'est un premier point.

Je ne suis pas certain qu'au plan des statistiques... Paul, tu disais tout à l'heure qu'on n'avait pas le droit de faire des statistiques ethniques ou des couleurs de peau, mais en revanche, des résidences et des acquéreurs, je ne suis pas certain qu'on ne puisse pas le faire. Si notre commission veut travailler sérieusement, ça m'intéresserait beaucoup de savoir comment ça fonctionne, car c'est très important et à mon avis, il y a une part de mythe et une part de réalité peut-être extrêmement circonscrites à certains territoires.

Sur Bastia, pour revenir à des cas que je connais un peu mieux, je suis désolé, on a réussi à faire avec une proportion de logements sociaux qui est plus qu'honorable : on dépasse 25 % de logements sociaux, avec une population assez équilibrée ; malgré tout, on a des prix du logement qui sont élevés, et ce ne sont pas les investisseurs étrangers ou non-corses qui font problème, ce sont d'autres causes.

Donc, travaillons sur les vrais problèmes et n'essayons pas de limiter les difficultés à des simples catégories d'acquéreurs.

Je terminerai en disant, aussi en réaction à ce que j'ai entendu, mais je regrette qu'ils soient partis, je ne vois plus Edmond SIMEONI, ni Jean-Christophe ANGELINI, chacun a dit à sa manière « attention ! ». Moi, je n'aime pas qu'on me dise « attention ! ». On travaille de bonne foi. On est tous ici pour réussir ensemble et personne, encore une fois, ne fait d'exclusive. Mais on ne me fera pas adopter des textes qui ont été annoncés comme le préalable à la réussite de nos travaux. Donc, effectivement, regardons l'utilité réelle des travaux que nous allons accomplir et, à l'arrivée, chacun dans sa sérénité et dans ses convictions, prendra ses décisions.

Merci.

*(Applaudissements)*

**Mme Maria GUIDICELLI**

Luc, je pense qu'il faut que nous concluions.

**M. Luc MONDOLONI**

Justement, Edmond SIMEONI en partant m'a demandé : « Dans un souci d'équité, que les prochaines réunions aient lieu à Corté ».

**Mme Maria GUIDICELLI**

On a bien entendu la question, effectivement.

Je vais donc m'essayer en quelques minutes à un exercice de synthèse.

Je suis désolée, je ne sais pas s'il y avait peut-être d'autres intervenants.

D'ores et déjà, voilà ce que je voudrais vous dire en quelques mots :

Vous avez vu la difficulté de l'exercice, nous l'avons touchée du doigt cet après-midi : pourquoi ? Parce que nous avons oscillé en permanence entre le contenu, le débat de fond et la méthode.

Nous, ce que nous voudrions proposer, c'est une méthode qui permette un débat de fond serein et qui permette d'aboutir à un certain nombre de décisions. Vous l'avez compris, il faut absolument que nous puissions, ici, acter de la méthode : une méthode de concertation, une méthode ouverte, une méthode à l'occasion de laquelle nous allons être amenés à récolter toutes les informations que nous pourrions obtenir, de manière à éclairer le débat autour des thématiques que vous avez évoquées les uns et les autres.

Ce que je me propose de faire, mais ça ne sera certainement pas exhaustif, loin s'en faut, nous compléterons par une synthèse plus étoffée, ce que déjà je pourrais vous annoncer (si j'ose dire) un petit peu à chaud à partir de ce que j'ai entendu, de ce que nous avons entendu et de la richesse de nos échanges :

Dans un premier temps, il est évident qu'il s'agit de cerner les questions foncières et les questions de logements. Jean-Guy TALAMONI



nous a quittés mais il a évoqué tout à l'heure le fait que le logement social ne pouvait pas à lui tout seul résoudre le problème de l'accès au logement, et nous en sommes d'accord. Et le logement social et même le logement d'une manière générale, ne sont pas à eux seuls l'alpha et l'oméga de la question foncière.

C'est la raison pour laquelle nous avons pris la précaution de traiter de manière séparée les deux thématiques : thématique « foncier » ; thématique « logement » ; « logement » s'entend dans tous les sens du terme, qu'il s'agisse d'accession à la propriété et qu'il s'agisse de logements locatifs.

Ceci étant dit, sur les deux thématiques, il me semble, à la lumière de ce que vous avez évoqué, qu'il nous faut véritablement faire un état des lieux des besoins de nos populations, des besoins de la Corse par rapport à la question du logement comme par rapport à la question du foncier. Regarder quelles sont les questions qui se posent, les niveaux de production du logement, les évolutions démographiques, les formations de prix. Pour ce qui est du foncier, regarder le prix du foncier et la localisation de ce foncier par secteur d'activités. C'est donc un véritable recueil de données dans ces deux secteurs qui est faire. Et j'ajouterai, à la lumière de ce que vient de préconiser M. Paul-Antoine LUCIANI, qu'au-delà du recueil de données, il nous faudra également faire un recueil de bonnes pratiques dans les deux domaines.

A ce recueil de bonnes pratiques, j'ajouterai la nécessité d'un état des lieux, me semble-t-il, du point de vue des dispositifs législatifs et réglementaires. Il est important que nous puissions bénéficier de cet état des lieux pour voir comment, à partir de ces dispositifs là, nous pourrions être amenés à agir différemment et à proposer des modifications réglementaires, voire des modifications législatives. Cela me paraît extrêmement important.

Et nous n'oublierons pas - il me semble que Paul-Jo CAÏTUCOLI ou Jean-Christophe ANGELINI l'ont dit tout à l'heure - de faire des démarches pour aller voir ailleurs les expériences qui existent et pour établir effectivement une comparaison entre les différents droits qui s'exercent en matière de foncier ou en matière de logement.

Concernant plus précisément la thématique « logement », il me semble que j'ai entendu le souci qui émanait de notre assemblée quant aux distorsions territoriales et aux déséquilibres territoriaux en matière de logement. Aujourd'hui, quels sont les critères et conditions pour une

répartition territoriale harmonieuse et respectueuse bien sûr de l'environnement ? Nous en viendrons, bien évidemment, à la question non pas seulement de la construction mais du bâti ancien qu'il nous appartiendra de réhabiliter.

Ensuite, il s'agira de coordonner et simplifier. On l'a dit, une boîte à outils existe, on ne va pas dire qu'il n'y a pas d'outils. Bien évidemment, les outils existent, aussi bien en matière de foncier, qu'en matière de logement. Mais dans les deux cas, il nous appartient de coordonner et de simplifier, voire de concevoir des outils qui seront davantage pertinents au regard des besoins qui sont les nôtres. Et là nous mettrons, bien sûr, en présence les différents intervenants publics qui seront amenés à agir. Qui fait quoi ? Et comment ?

Alors dans le panel de ces outils, vous l'avez évoqué longuement, il y a les documents d'urbanisme, l'établissement public foncier, la question d'un observatoire justement des questions foncières et des questions du logement, il y a la manière de travailler ensemble les contractualisations possibles de partenariat. Paul-Jo CAÏTUCOLI évoquait tout à l'heure la conférence de coordination, c'est un espace de travail qu'il nous faudra peut-être mieux activer. Et alors la question des compétences respectives des uns et des autres se posera.

Concernant le foncier enfin et je garde un sujet extrêmement important quasiment pour la fin de mon intervention, l'enjeu, ce sont les différentes formes d'usage du foncier. On a beaucoup parlé des questions agricoles. Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Haute-Corse a fait référence aux problématiques spécifiques au foncier agricole. Il a évoqué la question de la valeur de ces terres agricoles ; comment convaincre et inciter à la location et à la mise à disposition de ces terres vis-à-vis des agriculteurs qui voudraient les utiliser. Il a également fait référence au fameux mythe de la constructibilité des terres agricoles. Cette thématique là mérite effectivement que nous nous y attachions de manière précise.

Je crois qu'il faudra évoquer aussi, puisqu'on est dans le domaine des terres agricoles, la question de l'articulation d'un certain nombre d'actions avec des outils déjà existants ; mais j'ai parlé tout à l'heure de la manière dont il faudrait coordonner les outils et là, le rôle de la SAFER semble important à prendre en compte.

Un dernier mot.

La fiscalité est arrivée en transversal, chaque fois que nous avons abordé les thématiques et les problématiques. Qu'il s'agisse de questions de résidences secondaires, de tourisme, des questions agricoles et d'accès au foncier, chaque fois la fiscalité a été abordée avec une acuité particulière. Donc cette question là de la fiscalité sera une thématique à part entière et elle concernera aussi bien le foncier que le logement.

Je vous remercie.

Monsieur le Président, je vous laisse bien sûr conclure devant un public quelque peu clairsemé.

Pour ma part, véritablement, je voudrais vous dire que c'est un chemin qui s'ouvre, c'est une méthode que nous mettrons en place et nous ferons tout pour que cette méthode se déroule au plus près des citoyens, y compris sur le territoire. La dernière question venait d'Edmond SIMEONI qui demandait à ce que les assises se déroulent à Corté ; moi je dis que les assises se dérouleront en un certain nombre de lieux de notre territoire régional.

*(Applaudissements)*

**Le Président GIACOBBI**

Merci.

Un mot simplement.

Je remercie Maria GUIDICELLI, je crois qu'elle a fait du bon boulot et qu'elle aura encore à en faire.

Cela étant, ces assises seront, Mesdames, Messieurs, ce que vous y mettrez, ce que vous y apporterez. Ce n'est pas une auberge espagnole, c'est une auberge corse, mais j'espère qu'on saura y apporter ce qu'il faut.

En tout cas, nous, on est là pour veiller à ce que sur les lieux, il n'y ait pas de bagarres, que cela se passe bien et dans la bonne humeur. Mais il faut quand même aller relativement vite. Aujourd'hui, c'était une séance qui permettait de cerner un certain nombre de points, de répondre à un certain nombre de questions. Il va de soi qu'au sein des ateliers, il va falloir établir un programme. Lorsqu'on voit la richesse des observations, on voit que les uns et les autres sont à peu près d'accord sur des objectifs

malgré tout, bien plus que nous le croyons. Après, on est ouvert à tout, on va travailler sur tout.

Mesdames, Messieurs, c'est l'Assemblée de Corse qui ensuite prendra un certain nombre d'orientations. Je crois, en tout cas, qu'on fera du bon travail.

Merci à toutes et à tous.

On va peut-être préciser qu'il y a des rafraîchissements qui vous sont servis à l'étage au-dessus.

**La séance est levée à 19 h 15.**