

Intervention de Michel Stefani Foncier Logement

80 rencontres, sous la forme d'ateliers, de séminaires, de réunions publiques. 500 participants, une soixantaine de contributions écrites. Voilà retracés en quelques chiffres les huit mois de travaux impulsés par Maria Guidicelli dans le cadre de la feuille de route établie par l'Exécutif de la CTC après le lancement des Assises du Foncier et du Logement.

Ce travail sans précédent est traduit dans le rapport par un ensemble de propositions déclinées en 8 axes, 32 fiches actions et un budget multiplié par 6 avec l'objectif d'enrayer la spéculation foncière et immobilière, de garantir à chacun, le droit de se loger décemment, de maîtriser le foncier et favoriser le développement de l'agriculture.

La démonstration est ainsi faite de l'urgente nécessité d'engager une politique nouvelle au service d'un projet de développement économique et social. Le constat accablant dressé au regard des statistiques, alarmantes s'agissant de la pauvreté et de la précarité, impliquent de démonter les mécanismes qui sont à l'origine de la double fracture sociale et territoriale.

Rien n'est plus urgent, en effet, que s'attaquer véritablement aux inégalités sociales qui ont été creusées notamment par la zone franche et le détournement des réfections de TVA destinées initialement aux consommateurs. Les documents annexés au rapport nous apprennent que les 395 ménages insulaires redevables de l'ISF, avant sa dernière révision, disposaient en moyenne d'un patrimoine moyen de 1,9 M€ soit un total de 0,7 milliard d'euros.

L'écart de revenu entre les ménages les plus pauvres et les plus riches a atteint les 7,5 points. Ainsi, la faiblesse des revenus des ménages, les salaires sont les plus bas du pays, rend 80 % d'entre eux éligibles à un logement social. Pour autant, la pénurie de logements sociaux laisse 8 000 demandes insatisfaites en aggravant le sentiment de frustration et d'injustice alors que, par ailleurs, certaines communes recensent 50 % de résidences inoccupées à l'année parce que destinées à la location estivale.

Aujourd'hui, plus d'un ménage sur deux n'est pas propriétaire de sa résidence principale et plus de 70 000 habitations sont classées résidences secondaires. En ces termes, la priorité que nous donnons aux plus démunis, aux couches moyennes, n'est que justice sachant que les riches ne sont pas confrontés à l'impossibilité de se loger, de travailler pour disposer d'un revenu, de se soigner, de s'habiller ou de se nourrir. Rendre du pouvoir d'achat, permettre l'accès au logement, faire reculer le chômage et la précarité sont les axes autour desquels l'action de la CTC, dans les limites de ses compétences, doit s'articuler en relation avec celle de l'Etat ce qui requiert son engagement au niveau nécessaire plutôt que le contraire.

Ce choix politique implique de maîtriser le foncier et impose de travailler également de manière concertée et cohérente avec toutes les collectivités et dans cet esprit d'user positivement du pouvoir d'adaptation réglementaire et législatif pour que droit et réglementation correspondent aux spécificités de notre territoire et permettent de répondre aux exigences de justice sociale de la population confrontée à des inégalités insupportables.

Par conséquent, il était important que la CTC, comme nous le demandions depuis des années, augmente ses engagements financiers. Cette volonté, reprise par la nouvelle majorité, doit trouver pleinement son sens dans la mise en œuvre de la politique fondée sur le constat partagé très largement durant ces Assises. Pour ce qui nous concerne, ces moyens doivent être mobilisés en priorité pour la construction de logements sociaux en faveur des ménages modestes, pour l'accession à la propriété en faveur des jeunes, pour l'acquisition et la maîtrise publique du foncier en fonction des besoins identifiés.

Aussi, vouloir isoler la problématique de la spéculation foncière et immobilière de la question sociale, prise dans toutes ses dimensions, c'est s'exposer en définitive à ne pas adopter une solution durable pour en sortir alors que dans le même temps la dérive affairiste et mafieuse prospère sur ce terrain. Il ne s'agit pas de noyer le problème mais assurément de se donner les moyens les plus efficaces d'agir à partir des principes républicains de solidarité, de transparence et de démocratie, pour réduire la pression spéculative. Par exemple, il est inconcevable que la réfaction de TVA sur le

coût des matières de construction ne se retrouve pas sur le prix du m² construit qui peut atteindre les 5 ou 6 000 €.

De la même façon la création de l'EPF doit permettre à la puissance publique de desserrer la contrainte du prix du foncier pour en garantir l'usage équilibré entre l'économie, l'urbanisation, l'agriculture et la protection des espaces naturels. Sur ces deux derniers points l'EPF pourra conventionner avec la SAFER et travailler en étroite relation avec le Conservatoire du Littoral pour mener les actions cohérentes et efficaces nécessaires.

Cet outil de préemption au service des collectivités locales doit leur permettre d'aménager leur territoire. En même temps, l'Agence de l'urbanisme, dont la création est également programmée, accompagnera efficacement les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Comme le montre, avec une certaine efficacité, l'ANIL et l'ANAH, l'EPF doit pouvoir :

- Intégrer l'éco-habitat et l'éco-industrie des filières spécifiques ;
- contrôler le marché ;
- exercer un encadrement des prix ;
- veiller au respect des normes d'habitabilité ;
- exiger l'interdiction des expulsions ;
- mettre en place par zone, une banque de données.

Ces orientations de cohésion territoriale et sociale s'inscrivent dans les propositions du 5ème rapport de la politique de cohésion communautaire qui préconisent notamment « *de mettre en place un programme urbain ambitieux, définissant plus clairement les ressources financières disponibles et conférant aux élus locaux un rôle plus important dans la conception et l'application des stratégies de développement urbain* ».

Enfin, le futur PADDUC apportera à cette politique nouvelle la cohérence régionale nécessaire en affichant l'ambition de l'équilibre territorial et de l'excellence environnementale. A ce moment-là, sans remettre en cause le principe de libre administration des collectivités locales, la stricte application de la loi Littoral, une cartographie au 1/25 000 et l'atlas du littoral, déjà existant, trouveraient leur pleine utilité. Dans cet esprit, reconstituer les titres de propriété, pour sortir les biens de l'indivision, non pas dans les pôles urbains et sur le littoral où ça arrive rarement mais dans les villages dépeuplés, contribuerait à ce que le patrimoine échappe à l'abandon et la ruine. C'est la responsabilité du GIRTEC.

Pour autant, la désertification est avant tout le produit d'une politique de démantèlement du territoire rural avec toujours moins de services publics pour la population et l'agonie organisée de l'agriculture familiale et de montagne. Aujourd'hui plus de 60 % de la population vit sur le grand Bastia et le grand Ajaccio avec des densités démographiques parfois de 300 habitants au Km² contre 1 habitant pour 28 Km² dans certaines zones rurales.

Cette situation renforce, nous en avons débattu la semaine dernière, la nécessité d'une amélioration sensible des voies et des moyens publics de communication, implique d'engager une politique de rééquilibrage du territoire, de promotion de la présence du service public en milieu rural et donc de s'opposer fermement à la logique de la RGPP.

L'évaluation des politiques, comme des outils existants, est impérative pour éviter de se disperser et en définitive innover par exemple en mobilisant le produit des droits de successions sur les gros patrimoines aujourd'hui exonérés en totalité du fait des Arrêtés Miot. Cette ressource nouvelle reversée à la Corse pourrait alimenter un fonds destiné à la construction de logements sociaux.

Ce fonds serait également abondé par une taxe prélevée sur les promotions immobilières qui tirent avantage de la réfaction de TVA sans la répercuter sur le coût de la construction. Voilà pourquoi, il faut stopper l'application de la loi Scellier qui favorise l'investissement spéculatif au détriment de l'accession sociale à la propriété des ménages populaires.

Ces mesures fiscales, applicables immédiatement soulignent la nécessité de lever la confusion entretenue entre résident fiscal, statut de résident ou citoyen corse.

Ce n'est pas une approche idéologique, d'une part parce que l'argument est réversible, d'autre part parce qu'on ne peut exiger d'un nouveau venu en Corse de justifier d'un titre de résidence ou d'une citoyenneté, subordonnées à un nombre d'années de présence, pour pouvoir accéder à la propriété et attendre qu'un Corse s'installant à Marseille, Lyon ou Paris, où la pression spéculative n'est pas moins forte, ne soit pas soumis aux mêmes exigences. Après 25 années passées sur le continent, ce même Corse devra-t-il attendre pour acquérir un bien où vivre sa retraite comme bien d'autres Corses de la diaspora le souhaitent ?

Pour autant la proposition faite avec la fiche 27 ne ferme pas le débat et nous pensons qu'il peut se poursuivre mais qu'en tout état de cause le dernier mot reviendra au peuple à travers un référendum pour toute évolution statutaire de portée constitutionnelle. C'est le sens de notre amendement à la fiche 27.

Souvent j'ai pris cet exemple, fourni par un intervenant dans une réunion publique. Cette personne disait : « si demain nous sommes citoyens corses, je ne suis pas convaincu que cela règle mon problème de logement, mais je voudrais savoir si avec ma carte d'identité corse on me fournira une carte vitale ? »

La réflexion, au-delà des études éclairantes de Messieurs Fazi et Castagnède, a ceci d'intéressant qu'elle rappelle, en définitive, que la citoyenneté n'est ni une dimension culturelle, ni un principe généreux mais l'affirmation de droits reconnus à l'individu quel qu'il soit et quelles que soient ses origines afin qu'il puisse vivre libre et dignement dans la cité. Le statut de résident qualifié soulève d'autant plus de questions que là où il existe comme à Jersey et Guernesey, c'est avant tout pour garantir les avantages du paradis fiscal au monde des affaires.

Pour en revenir au transfert partiel de la compétence fiscale, il s'agit de définir dans quelle mesure elle facilitera l'accès des plus modestes au foncier et au logement, si l'objectif est de maintenir les privilèges de gros propriétaires immobilier et foncier cela ne présente aucun intérêt sinon de favoriser leurs visées spéculatives.

La prise en compte de la spécificité ne peut se comprendre au détriment de la justice fiscale elle-même indissociable de la justice sociale. Aucun statut, y compris celui de citoyen corse, hors de ce cadre politique, n'empêchera la recherche du profit immédiat, des investissements spéculatifs parfois même douteux. L'origine du détenteur de biens ou de capitaux n'y changera rien parce qu'elle n'en est pas en soi la raison. Comme le souligne le président de la Chambre de Haute Corse des agents immobiliers dans une interview au Corse Matin 12 avril ce sont « les règles du marché de l'immobilier » qui prévalent.

Dans ces conditions il ne suffit pas de s'émouvoir quand la propriété du foncier et de l'immobilier échappe aux Corses qui la détiennent mais d'innover avec des mesures qui soumettent les groupes du BTP insulaires, grands bénéficiaires ces dernières années de la commande publique, à une juste redistribution de la richesse produite à partir de l'investissement public au lieu d'en tirer avantage par la défiscalisation. Une fiscalité antispeculative et une socioconditionnalité des appels d'offres, soumis très souvent ici à l'abus de positions dominantes, permettrait ainsi de réduire l'injustice fiscale et sociale.

S'agissant de la propriété en Corse outre l'urgente nécessité d'en connaître le profil à travers la matrice cadastrale, il faut également sortir de la confusion concernant notamment la maîtrise du foncier quand la distinction n'est pas faite entre usage et propriété comme entre propriété publique et propriété privée. Rien n'oblige un propriétaire, fut-il corse, à signer un bail avec un agriculteur dans le cas contraire le propriétaire peut légitimement se considérer exproprié de fait. En revanche l'EPF et la SAFER peuvent, à travers les dispositions du code rural et du code l'urbanisme, veiller à ce que les terres à forte potentialité agricole soient réservées à cette fin.

La spéculation foncière s'est nourrie de la promesse tendant à faire de la Corse un Eldorado du tourisme européen. Incontestablement il faut rompre avec cette vision du développement de la Corse qui s'accompagne de la logique de la libre concurrence et de son corollaire opaque le low cost afin de promouvoir une politique nouvelle et harmonieuse de développement et d'aménagement du territoire dans laquelle l'emploi stable, le pouvoir d'achat et le logement occuperaient une place

centrale afin de garantir le droit des personnes, quelle que soient leurs origines, et la dignité humaine.

Intervention d'Etienne Bastelica Foncier Logement

Monsieur le Président, mes chers collègues,

Voici un peu plus d'un an, le nouveau président de l'Assemblée s'engageait à se mettre au service « des spoliés de la terre » et de l'intérêt général. Reprenant le fil conducteur de la campagne électorale, nous nous associons pour redonner de l'espoir à ceux qui souffrent le plus, à ceux qui ne parviennent plus à se loger et aujourd'hui aussi qui n'arrivent plus à se soigner.

Dans cet esprit, le groupe des élus communistes et Front de Gauche avait présenté une motion partagée par M. Talamoni et son groupe. Cette motion, reconnaissant le caractère transversal de la question foncière, nous engageait à mener une réflexion, dans la concertation, à la fois sur le foncier et sur le logement.

Dès lors, il ne s'agissait plus d'une promesse mais bien d'un engagement qui définissait avec méthode et rigueur les conditions de cette réflexion. Rappelons-nous que, dès le départ, aucune idée, aucune possibilité ne devait être exclue afin d'aboutir à une proposition de synthèse lors d'une session extraordinaire de l'Assemblée de Corse.

Nous sommes aujourd'hui à l'étape de la concrétisation. Une concrétisation rendue possible par le déroulement des ateliers tout au long de l'année écoulée. 80 réunions organisées, plus de 60 contributions écrites spontanées. 500 personnes ont accompagné à un moment ou à un autre la démarche. La mobilisation de la société corse a donc été très forte. Cela doit nous interpeler.

Nous devons aussi rappeler que pendant ces ateliers, à aucun moment la méthode n'a été contestée, nous permettant ainsi d'établir un diagnostic partagé et de produire une plate-forme d'intervention publique, véritable stratégie pour notre collectivité.

Le défi à présent est dans le respect de ces promesses et dans la mise en œuvre de nos propositions. Un des premiers aspects réside dans la participation de l'Etat. Le rapport que nous examinons, demande une implication très forte de l'Etat, essentiellement sur le plan financier. Notre double devoir est de faire en sorte que l'Etat s'y engage et respecte ses engagements mais aussi que, de notre côté, nous utilisions les ressources mises à notre disposition pour éviter d'avoir à reverser les sommes non utilisées.

Intervention de Michel Stefani Fiscalité

Le rapport, richement argumenté par Messieurs Colombani et Sereni, donne, me semble-t-il, toute sa pertinence à la réflexion que nous avons engagée sous la double exigence d'une part, de freiner la flambée spéculative et de réduire les dérives affairistes et mafieuses et d'autre part, de répondre à l'urgence sociale et à la pénurie de logements en utilisant un maximum de leviers mis à disposition de la CTC à travers ses compétences notamment son pouvoir d'adaptation réglementaire et législatif.

Dans ce cadre et dans le contexte d'évolution de la fiscalité dans le pays, nous sommes amenés à examiner la possibilité d'un transfert partiel de la compétence fiscale. Pour ce qui nous concerne, nous voulons combattre l'injustice fiscale jusque dans les Arrêtés Miot qui préservent les

plus gros détenteurs de patrimoines de toute contribution fiscale solidaire et redistributive. Il s'agit bien d'équité et véritablement du combat pour la justice sociale, à défaut, il faut s'en tenir à la charité ou la compassion.

Ce dont nous sommes sûrs c'est que parmi les pauvres et les précaires le patrimoine se résume la plupart du temps à rien. Plus d'un ménage sur deux en Corse n'est pas propriétaire de sa résidence principale. Nous savons aussi que dans 95 % des cas, l'application des abattements conduit à une exonération totale de droits pour les successions directes. Il faut par conséquent déterminer ce qu'est un petit patrimoine, un patrimoine moyen et un gros patrimoine.

En revanche, nous savons que les 395 contributeurs à l'ISF - soit moins de 1% de la population (0.13 exactement) - disposaient en 2009 d'un patrimoine moyen de 1,9 M€. Que de ce côté-là on paye une juste contribution qui pourrait être restituée à l'EPF pour acheter des terrains dans le but de construire des logements sociaux, des terres agricoles pour installer de jeunes agriculteurs ne nous choque pas. Au contraire, c'est bien la situation actuelle qui est choquante quand des successions de plusieurs millions d'euros peuvent échapper à toute contribution.

Les projections de M. Sereni nous éclairent sur les objectifs politiques qui peuvent être recherchés et sur les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Si l'objectif est de maintenir les privilèges de quelques-uns, déjà servis par la dernière réforme de l'ISF ou le fameux bouclier fiscal, il suffit de demander, non pas la prolongation du régime dérogatoire mais sa pérennité.

Dans le cas contraire, il faut se faire à l'idée que les riches devront payer, comme nous le disons, et que quelques centaines de foyers insulaires seront soumis à contribution sans qu'ils se retrouvent sur la paille. C'est le sens de l'amendement que nous vous proposons de porter à la délibération. Le produit de cette fiscalité, 30 M€ selon M. Profizi, contribuerait alors à la mise en œuvre de la politique de maîtrise du foncier et du logement que nous venons d'adopter.

Naturellement, je ne peux pas dire que cette visée prévalait au moment de la rédaction de la loi du 22 janvier 2002. Pour autant, et aussi imparfaite qu'elle fut cette loi a fixé un point de non retour pour tout bien acheté après cette date. Et comme il fallait tenir compte du réel désordre engendré par l'indivision et l'absence de titres de propriétés, la date butoir du 31 décembre 2017 a été retenue, l'essentiel des difficultés devant être surmontées, pour un retour au droit commun qui n'est pas loin s'en faut confiscatoire.

Avec le palier 2012/2013 qui prépare à ce changement on peut objecter que le Conseil d'Etat recommande la plus grande prudence car *« ce système met en cause le principe constitutionnel d'égalité devant la loi alors qu'il n'apporte qu'une « réponse très partielle à la situation de désordre juridique du patrimoine immobilier qui a pourtant justifié son institution »*.

C'est indiscutable comme il est évident qu'un alignement du régime des donations sur celui des successions dans le cadre de cette loi aurait été plus judicieux. En revanche, on remarque que les zones urbaines et périurbaines la bande littorale sont rarement concernées par l'absence de titre et l'indivision.

Plus précisément la délibération proposée, dans le cas où le gouvernement en tiendrait compte, permettrait, non seulement, d'engager dès 2013 une nouvelle politique alliant justice fiscale et justice sociale mais aussi de purger les problèmes de l'indivision et des donations, et enfin d'expérimenter et d'évaluer les nouveaux dispositifs comme le rapport le propose sur une période allant jusqu'en 2027.

Dans le cas contraire, où le gouvernement n'en tiendrait pas compte, le retour au droit commun sera effectif en janvier 2018 et pour notre part, nous nous opposerons à l'ouverture de nouvelles négociations avec l'Etat pour obtenir une dérogation de plus maintenant à travers les arrêtés Miot les privilèges exorbitants de quelques-uns.

L'enjeu est en définitive de mettre en cohérence la politique du foncier et du logement et de dégager une partie des moyens financiers dont l'EPF aura besoin. En ce sens, la délibération devra être précisée très rapidement notamment sur le produit attendu, les barèmes, les tranches, les abattements, les assiettes et les taux en réaffirmant l'orientation forte de la CTC en faveur de la justice fiscale.

A ce moment-là, nous dirons clairement au législateur voilà ce que nous demandons pour les successions en ligne directe, pour les successions en ligne indirecte en tenant compte qu'en Corse le nombre de successions de ce type est supérieur et enfin, pour les entreprises, de l'entreprise uninominale à celle 250 salariés et plus, en tenant compte de leur politique d'emplois, de salaires, de formation, de respect de l'environnement.

En même temps, l'absence d'éléments d'appréciation sur la fiscalité des entreprises en Corse est ici dommageable. En effet, le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) souligne, dans une récente étude relative aux taux d'imposition sur les bénéficiaires, une grande disparité selon leur taille, à l'avantage des entreprises du CAC 40.

Ainsi, il apparaît que la multiplication des exonérations et des crédits d'impôts, l'exonération des plus-values sur les titres de participation, les niches fiscales ou encore les transferts vers des filiales à l'étranger ont fortement diminué la base taxable de l'impôt sur les sociétés.

De ce fait, les grandes entreprises du CAC 40, qui représentaient selon le CPO 30 % des profits nationaux en 2006, rapportaient à peine 13 % de l'impôt sur les sociétés quand les entreprises de moins de 20 salariés acquittent cet impôt à hauteur de 30 %. Au total, le manque à gagner pour l'État s'élève à 5 milliards d'euros par an. Taxées à 18 % comme les PME, les grands groupes cotés paieraient 15 milliards d'euros d'impôts sur les sociétés contre 6,5 milliards actuellement.

En conclusion, cela m'amène à souligner, plus encore maintenant que les effets de la crise se font à nouveau sentir durement, qu'il ne peut y avoir d'évolution positive durable sans une véritable réforme nationale de la fiscalité qui mette à contribution les marchés financiers d'une part et garantisse par la péréquation à chaque citoyen, à chaque collectivité, les dotations nécessaires à une vie et un développement harmonieux qui les dégagent définitivement de la logique concurrentielle qui oppose les hommes et les territoires entre eux.