

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 mars 2021

ÉVOLUTION STATUTAIRE DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE ET LUTTE CONTRE LE PHÉNOMÈNE DE SPÉCULATIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE - (N° 3928)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CL10

présenté par
M. Acquaviva

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« I. – À titre expérimental et pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'Assemblée de Corse peut, par délibération, délimiter des périmètres dans lesquels peuvent être subordonnées à déclaration, afin de lutter contre les spéculations foncière et immobilière, les aliénations à titre onéreux d'immeubles ou de parties d'immeubles bâtis et non bâtis ou des ensembles de droits sociaux situés sur tout ou partie de son territoire, donnant lieu à une transaction supérieure ou égale à un montant déterminé au mètre carré par décret en Conseil d'État, après avis de l'Assemblée de Corse.

« II. – Un droit de préemption sur les aliénations déclarées en application du I peut être exercé par le président du conseil exécutif de Corse qui peut le déléguer à un office ou une agence de la collectivité de Corse.

« Pour des motifs d'intérêt général, dans le but de garantir l'exercice effectif du droit au logement de ses habitants en privilégiant l'accession sociale à la propriété et en favorisant la mixité sociale, d'encourager la construction de logements sociaux, de préserver l'accès aux services publics, de développer les réseaux, les infrastructures et les équipements ou de favoriser l'accueil, le maintien et l'extension des activités économiques, le président du conseil exécutif peut exercer son droit de préemption, par décision motivée, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, et si l'un des organismes ou collectivités mentionnés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme n'a pas exercé son droit de préemption durant ce délai.

« Ce droit de préemption s'applique sans préjudice des droits de préemption mentionnés au titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme, qui ont un caractère prioritaire.

« III. – Chaque aliénation visée au I est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner faite par le propriétaire auprès de la collectivité de Corse selon les modalités définies à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

« À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7 du même code.

« Le silence du titulaire du droit de préemption à l'échéance du délai mentionné au deuxième alinéa du II vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. L'aliénation peut alors être réalisée aux prix et conditions figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« IV. – Le titulaire du droit de préemption doit, dans un délai de cinq ans à compter de la prise d'effet de la préemption, affecter le bien à l'un des objets mentionnés au deuxième alinéa du II, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption.

« Lorsqu'un bien acquis par exercice du droit de préemption n'a pas été affecté dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, les articles L. 213-11 et L. 213-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

« Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction compétente, les dispositions des articles L. 213-11-1 et L. 213-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

« V. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de l'Assemblée de Corse.

« VI. – Au plus tard trois mois avant l'expiration de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport procédant à son évaluation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement de rédaction globale n'a pas pour effet d'altérer la nature et la portée du droit de préemption introduit par l'article 1^{er}. Celui-ci conserve en effet toute sa pertinence en raison des phénomènes de spéculations immobilière et foncière qui menacent très sérieusement la Corse et ses habitants. Son objectif est de préciser et d'encadrer le dispositif proposé afin de solidifier son assise juridique et d'assurer sa nécessaire conciliation avec les différents droits et libertés fondamentaux garantis. Il est le fruit des nombreuses auditions conduites par le rapporteur qui a entendu des notaires, des universitaires, des administrations et des élus territoriaux. Ces dernières ont permis de mettre en évidence toute la pertinence de ce dispositif ainsi que la nécessité de le renforcer pour assurer son efficacité et sa constitutionnalité.

Les modifications apportées par le présent amendement sont donc d'ordre juridique, technique et rédactionnel :

- le droit de préemption de la collectivité de Corse, exercé par le président du conseil exécutif, pourra s'exercer dans des zones évolutives et préalablement définies par l'Assemblée de Corse pour des ventes immobilières dont le prix sera supérieur à un montant au mètre carré défini par décret pris après l'Assemblée de Corse ;

- il pourra s'exercer dans un délai de deux mois, et non plus quatre, de manière non concurrente des droits de préemptions existant pour les autres collectivités, notamment ceux des communes et les

EPCI, même si dans le cas de la Corse le droit de préemption communal reste très limité en raison du faible nombre de PLU adoptés et des moyens financiers que nécessite la mise en œuvre de ce droit ;

- les motifs justifiant la délimitation des zones de préemption par l'Assemblée de Corse et l'exercice de ce droit par le président du conseil exécutif sont précisés et étayés afin de renforcer la justification de la nécessité de ce dernier ;

- de nouvelles garanties sont apportées au vendeur auquel est opposé le droit de préemption, notamment en matière de devoir d'affectation et de droit de rétrocession.

- les modalités d'application du présent article seront déterminées par décret après avis de la collectivité de Corse.