



## **Marina di Bravona : un exemple de projet immobilier qui participe à l'exclusion inacceptable des Corses de leur propre terre !**

Le phénomène de dépossession foncière de notre peuple par les forces de l'argent est à l'œuvre depuis des années en Corse. Cependant, **ce transfert de la terre** excluant les Corses au profit de personnes ou de groupes financiers extérieurs à l'île **doit être combattu** par **l'ensemble du peuple corse** et **n'est pas une fatalité.**

**Corsica Libera défend depuis de nombreuses années l'instauration d'un statut de résident** qui demeure à ce jour **la solution la plus adaptée** pour lutter contre l'exclusion des Corses de leur propre terre, et qui répondrait de surcroît à des problématiques d'ordre social, agricole, économique ou encore environnemental.

Cependant, dans l'attente de la nécessaire instauration du statut de résident, **à leur arrivée aux responsabilités, Jean-Guy Talamoni**, Président de l'Assemblée de Corse, et le **groupe d'élus de Corsica Libera** ont engagé un **travail de fond** pour **lutter** contre la **spéculation** et l'**exclusion inacceptable** des Corses de leur propre terre.

Ce travail a permis de démontrer que le dispositif du « *crédit d'impôt pour les investissements en Corse* » (CIIC) devant inciter l'investissement industriel et commercial a été détourné de son objectif originel pour devenir un outil d'investissement immobilier au service de l'optimisation patrimoniale et fiscale.

En d'autres termes, des promoteurs se sont servis de ce dispositif pour créer un effet d'aubaine au profit de l'investissement immobilier à destination d'acheteurs étrangers à la Corse par le biais de publicités sur internet.

Acheteurs étrangers ayant eu droit à un crédit d'impôt non plafonné de 30% pour acquérir des résidences secondaires de meublés de tourisme avec pour seule contrainte de destiner le bien à la location pendant 5 ans.

Ces avantages individuels pour les investisseurs n'ont fait qu'aggraver la construction de résidences secondaires appartenant à des propriétaires n'ayant aucun lien avec l'île, perturbant le marché et participant à l'élévation des prix déjà hors de portée d'une grande majorité de Corses. Et ont participé à la mise en péril de tout un pan de l'économie de la Corse en favorisant la parahôtellerie au détriment des professionnels corses du tourisme.

## L'action de Corsica Libera et du Président de l'Assemblée de Corse, défendue à Paris par les députés Per a Corsica a permis de mettre un terme au détournement de ce dispositif.

Le projet de loi de finances 2019 a ainsi été amendé pour exclure les meublés de tourisme du CIIC à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Malheureusement, le projet immobilier de la Marina di Bravona remonte à 2009.

Le PADDUC n'existait pas encore et les règles d'urbanisme applicable à la commune de Linguizzetta relevaient du POS (Plan d'Occupation des Sols) qui permettait la délivrance d'un permis de construire.

La Municipalité a donc logiquement accordé un permis de construire en 2009 pour ne pas s'exposer à de possibles pénalités financières.

D'ailleurs, le Préfet de Haute-Corse de l'époque a mis le permis de construire au Tribunal Administratif et a perdu ce qui a permis au détenteur du permis d'engager des travaux de gros œuvre et d'obtenir une prorogation de celui-ci.

La société de franchise immobilière Peak to Peak située à Marseille a acquis les droits du permis de construire de la promotion il y a environ 18 mois et a repris les travaux qui sont en cours d'achèvement.

La promotion de Marina di Bravona se fait actuellement sur le site de cette franchise et sur de nombreux autres sites immobiliers. Beaucoup de publicité, vantant de plus le caractère « *pieds dans l'eau* » de la promotion, est donc faite à l'attention de possibles acquéreurs extérieurs à la Corse en leur proposant de bénéficier « *du régime de la para-hôtellerie (avantages fiscaux)* » autrement-dit du CIIC comme vous pouvez le constater ci-dessous).



DÉCOUVREZ NOTRE DERNIER PROGRAMME LES PIEDS  
DANS L'EAU, ÉLIGIBLE AU CRÉDIT D'IMPÔTS CORSE DE  
30%

Mon adresse email

TÉLÉCHARGER LA PLAQUETTE

Ce type de promotion immobilière participe fortement à la déposssession foncière en proposant à l'international des résidences locatives à des prix excluant de facto la plupart des jeunes ménages corses. En effet, la majorité des Corses ne dispose pas des revenus nécessaires pour investir dans du locatif à ces prix-là et ne peut donc pas disposer d'une grande partie de ces défiscalisations.

Précisons que nous ne sommes pas dupes, la mise en place un bureau de vente sur la plage de Bravone pour « *se donner bonne conscience* » n'efface pas les conséquences néfastes de ces promotions qui fleurissent en Corse depuis 2014.

## PROFITEZ DU CONFORT DE LA PARA-HÔTELLERIE EN CORSE ORIENTALE POUR VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE. FLEXIBILITÉ OPTIMALE DANS LES DATES DE MISE EN LOCATION. OBTENEZ UNE RENTABILITÉ DE 7% PAR AN ET 11% APRÈS CRÉDIT D'IMPÔT.

Nous pouvons entièrement meubler les appartements. Une conciergerie pourra vous apporter tout le service nécessaire pour votre plus grand confort : nettoyage des appartements, fourniture du linge de maison et accueil des clients.

Vous bénéficiez également d'une paillette sur la plage, de nombreuses activités nautiques et d'une mise à l'eau.

## AVANTAGES DU CRÉDIT D'IMPÔTS POUR UN INVESTISSEMENT EN CORSE EN PARA-HÔTELLERIE

- Remboursement de 30% du prix d'achat HT de votre appartement meublé
- Récupération de la TVA sur le même prix d'achat (TVA à 10%)
- Récupération de la TVA sur tous les frais d'exploitation soumis à TVA
- Loyer soumis à une TVA à taux réduit de 2,1%
- Pas de taxe d'habitation - seulement 130€ de CFE par an

En plus : exonération d'impôt sur la plus-value après 5 ans d'activité (sous conditions).

Soit une réduction globale de 35% du prix d'achat TTC de votre bien meublé.

En effet, au vu des évolutions politiques enregistrées en Corse ces dernières années, il est probable que ce **cadre juridique sera considérablement modifié** dans les mois et les années à venir.

**Corsica Libera fera tout pour remettre en question l'ensemble des acquisitions postérieures au 24 avril 2014 ne répondant pas aux conditions requises par le statut de résident. Cela vaut bien évidemment pour les acquisitions effectuées dans ce type de promotion.**

**Corsica Libera continuera à travailler pour qu'une procédure d'expropriation soit juridiquement possible dans les années à venir à l'encontre de ceux ayant participé à l'exclusion des Corses de leur propre terre !**

**Corsica Libera demande donc à l'ensemble des professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, franchise immobilière) d'informer les candidats acheteurs non-résidents du caractère extrêmement risqué de l'acquisition projetée, et ce conformément à leur devoir de conseil.**

Corsica Libera est à l'origine de la démarche ayant permis en 2014 l'adoption du statut de résident par l'Assemblée de Corse à une large majorité dépassant amplement le cadre de la famille nationaliste.

Pour notre part, nous considérons que la décision de l'Assemblée de Corse est parfaitement légitime politiquement. Aussi, ceux qui ont acquis depuis ce vote un bien immobilier dans l'île ou ceux qui comptent le faire dans les temps à venir, violent délibérément la volonté exprimée démocratiquement par les institutions corse.

Rappelons ainsi aux acheteurs étrangers à la Corse qu'écouter des promoteurs affirmant que l'acquisition est sûre en l'état du cadre légal actuel est très risqué pour eux.

Depuis des années, le gouvernement français essaie d'organiser méthodiquement la dépossession mortifère à l'œuvre dans l'île par le biais d'un double jeu dont personne n'est dupe.

**Les déclarations publiques de ses plus hauts représentants dans l'île sont en totale contradiction avec le refus politique systématique du gouvernement d'inscrire dans la loi ou la constitution des mesures pouvant réellement mettre un terme à la spéculation.**

Ces contradictions du gouvernant trouvent également écho au regard de la consommation des ESA. En effet, **depuis l'adoption du PADDUC, 1250 ha d'ESA ont déjà été consommés par des projets immobiliers (la moitié des constructions réalisées en Corse l'ont été sur des ESA).**

Même si nous le savions, nous constatons donc que dans la pratique, des ESA ont été largement utilisés pour des opérations immobilières incompatibles avec leur vocation, et sans que cela n'implique de remise en question de la part de l'Etat.

Et bien entendu, ces projets immobiliers qui voient le jour sur des ESA sont très fréquemment de grosses promotions immobilières à destination d'acheteurs étrangers à l'île.

De plus, la non-prise en compte politique par le gouvernement de la demande de **statut fiscal et social corse** ne permet pas aux institutions de la Corse d'avoir une action efficace sur l'économie et l'accès à la propriété des Corses.

Aujourd'hui, le projet immobilier de Marina di Bravona est un exemple significatif de dispositifs fiscaux inadaptés mis en œuvre par Paris favorisant la multiplication des résidences secondaires et de la parahôtellerie.

Pour pouvoir bénéficier de ces dispositifs, il faut disposer de capacités financières importantes afin de pouvoir défiscaliser fortement son investissement. Et être en mesure de laisser son investissement en location au moins 5 années.

Non seulement ces promotions font monter les prix, mais elles sont hors de portée pour la plupart des ménages corses dont les revenus sont inférieurs à la moyenne des revenus du continent.

Et surtout elles ne permettent aucune retombée économique pour notre pays et ses habitants : franchise immobilière située hors de Corse, acheteurs majoritairement hors de Corse qui défiscalisent et s'accaparent un pan de notre patrimoine sans avoir besoin de venir dans l'île, revenus locatifs qui seront réinjectés ou utilisés hors de l'île...

**Ceci est tout simplement inacceptable !**

**En conséquence, Corsica Libera exige que les dispositifs fiscaux relatifs aux acquisitions foncières soient réservés aux acquéreurs pouvant justifier d'un lien réel avec la Corse (principe juridique français du « *Centre des intérêts matériels et moraux* ») ou pouvant justifier d'une résidence administrative et fiscale dans l'île. La défense et la préservation de la terre sont un combat permanent pour Corsica Libera.**

En plus des actions de terrain organisées par le parti ces dernières années comme aux Palazzi en Balagne ou au couvent Santa Catalina de Sisco, les élus de Corsica Libera à l'Assemblée de Corse continuent de travailler pour construire une stratégie unitaire des élus corses et des forces de l'île pour trouver des solutions et défendre notre droit à l'existence sur notre terre.

A cet effet, Jean-Guy Talamoni et le groupe d'élus Corsica Libera ont présenté à Aiacciu le 5 septembre dernier un programme intitulé « *Terra salva* » pour lutter contre la dépossession foncière appelant à une double démarche, institutionnelle et populaire.

La démarche institutionnelle pouvant s'organiser autour de six points :

- Statut de résident ;
- Résidence administrative et fiscale ;
- Dispositif type « Bolzano » (Italie) ;
- Centre des Intérêts Matériel et Moraux ;
- Renforcement de la spécificité en matière de fiscalité du patrimoine (ex « arrêté Miot ») ;
- Respect plein et entier par l'administration d'Etat du PADDUC, et notamment des 105.000 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

La démarche populaire devant s'articuler autour la défense des droits du peuple corse, comme d'autres peuples le font, y compris dans l'UE, par le biais de mobilisations populaires comme aujourd'hui.

**En ce qui nous concerne, le maintien de l'usage et de la propriété de notre terre par les Corses d'origine et d'adoption est une des conditions indispensables pouvant nous permettre d'assurer un avenir à notre peuple.**

**En conséquence, Corsica Libera multipliera les initiatives politiques et les actions de terrain pour créer le nécessaire rapport de forces devant nous permettre de défendre nos droits face à Paris.**

**Corsica Libera n'acceptera jamais l'exclusion des Corses de l'accès à la propriété par les forces de l'argent et fera tout ce qu'il sera nécessaire pour que l'Etat français respecte les droits du peuple corse à vivre dignement sur sa terre !**

**CORSICA LIBERA**

**@CORSICA\_LIBERA - FACEBOOK.COM/CORSICALIBERA - CORSICALIBERA@CORSICALIBERA.COM**