

# 40 ans de guerre des tranchées pour la préservation de la terre

Dans aucun endroit d'Europe on ne se bat de manière aussi constante qu'en Corse contre la spéculation immobilière. L'île n'en compte pas moins le plus fort taux de résidences secondaires de France métropolitaine



Dernier dossier emblématique d'une polémique sans fin : les villas Ferracci au-dessus d'A Rondinara.

/DOCUMENT U LEVANTE

C'est le dernier en date des scandales immobiliers qui font réagir toute la Corse. Les villas Ferracci de la Rondinara succèdent à la villa Lefèvre de Balistra, aux projets Séguéla et Jean Reno, à la villa de Christian Clavier à Cala Purcina, aux aménagements de Murtole, Sperone, Cavallo, Coti-Chiavari, aux projets de l'Agriate, de la pinède de Calvi, de la Testa Ventilegna... La liste n'est pas exhaustive. Elle a fait couler des hectolitres d'encre, déclenché des centaines de manifestations et un nombre incalculable de plasticages au cours des quatre dernières décennies.

Chaque fois, les défenseurs de l'environnement, une partie de la classe politique et la population sont montés au créneau.

La lutte contre la spéculation immobilière semble être une marque de fabrique de la Corse. Sans doute ce qui fait que, bon an mal an, l'île reste l'un des derniers territoires encore préservés du bassin méditerranéen.

Toutes les formes de combat ont été utilisées. Malgré cela, la Corse compte aujourd'hui, selon les chiffres de la direction générale des finances publiques, 30% de résidences secondaires. Trois fois plus que la moyenne nationale en France métropolitaine et loin devant Languedoc-Roussillon (22%) et Paca (17%).

## Pression néfaste et contrôle absent

Dans un rapport présenté au mois de février dernier, la préfecture reconnaît que cette pression a des effets indésirables. Sur le plan économique, elle fait s'envoler le prix du mètre carré. En Corse-du-Sud, ce prix atteint des records, mettant le département sur le podium des secteurs les plus chers au plan national. Sur le plan social, elle limite le nombre et l'accessibilité des locations à ceux qui vivent dans l'île à l'année.

Le rapport des services de l'État

n'aborde pas le volet environnemental et la surdimension des équipements au regard de la population constante. Il constate juste que cet état de fait "induit des contrats de locations illégales d'octobre à juin".

Ces pratiques sont-elles sanctionnées ? Pas vraiment. Par manque de contrôle. Tout comme l'illégalité d'un certain nombre de constructions se trouve plus souvent signalée à la justice par les associations de défense de l'environnement que par les services de l'État.

Manque de moyens ? Manque de volonté ? La question est posée.

Cette absence de contrôle se retrouve aussi dans un bon nombre de communes de la façade littorale.

L'Extrême-Sud de l'île est régulièrement montré du doigt. Mais le golfe d'Ajaccio, le Sartenais et la Balagne ne sont pas très loin derrière.

Souvent, les maires se retrouvent bien seuls face aux investisseurs et à certains de leurs administrés, pressés de vendre leurs terrains ou des "valoriser" très vite.

Ces dernières années, l'extrême rentabilité de l'immobilier a aussi aiguisé des appétits pas toujours légaux. On se rappelle l'intérêt de Lillo Lauricella (un mafieux italien assassiné en 2002 alors qu'il était en cavale au Venezuela) pour l'île de Cavallo, dans les années 1990. Plus récemment, un certain nombre de règlements de comptes - pas toujours résolus - semblent en lien avec le contrôle de secteurs entiers des côtes insulaires.

## Déterminisme économique

Tout a débuté, en fait, dans les années 60, lorsque le tourisme est choisi comme axe unique de développement économique pour le sud de l'Europe. Les grandes banques, les assurances, les célébrités s'intéressent à la Corse, comme aux côtes azuréennes, à la Sardaigne, ou aux Baléares. Brigitte Bardot est fascinée par Girolata. L'Agâ Khan par Sperone. L'un et l'autre déplaceront leur rêve. La pre-

mière à Saint-Tropez, le second en Sardaigne. Parce qu'en Corse, cela commence à devenir compliqué. Les grands projets hôteliers de banques et de compagnies d'assurance, dans le désert des Agriate ou à la Testa Ventilegna, échouent sous l'action conjuguée des associations, d'une partie de la classe politique (création du Parc naturel et du conservatoire du littoral), de l'opposition de la population, mais aussi des bombes du FLNC. Les investisseurs considérant l'endroit comme peu sûr.

## Le mythe de l'économie présente

Malgré cela, la Corse continue d'attirer. D'autant plus, peut-être, depuis le dépôt des armes par les organisations clandestines.

Le tourisme de masse n'est plus à la mode. Il a été remplacé, au début des années 2000, par le concept "d'économie présente", théorisé dans le Padduc avorté de la mandature Santini-Rocca Serra. En fait, la construction massive de résidences secondaires de luxe. L'actuel Padduc est opposé à cette politique.

Mais les failles du système (voir ci-contre les permis tacites), la faiblesse des contrôles et l'attrait que peut représenter la vente d'un foncier qui se négocie à prix d'or permettent de contourner l'obstacle. Devant la promesse d'une belle somme, le vieux slogan "Vergogna à tè chi vendi a terra" ne pèse plus bien lourd.

Pour se faire entendre, les associations de défense de l'environnement ont besoin de symboles : le pouvoir politique mêlé à l'argent et au contournement des règles en est un. Et les mobilisations sur les réseaux sociaux vont encore plus vite que sur le terrain. Mais au vu de ce qui s'est construit et de ce qui continue de s'édifier sur toutes les côtes de la Méditerranée, peut-être qu'ailleurs, il n'y aurait pas eu de scandale...

ISABELLE LUCCIONI

## Le permis tacite, bête noire des écologistes

À l'association U Levante, on l'a surnommé "permis stà zittu" (de "Tais toi !" en langue corse). C'est dire si, du côté des défenseurs de l'environnement, le permis tacite a mauvaise presse. De quoi s'agit-il ? Depuis 2005, le code de l'urbanisme prévoit que, faute de réponse de l'administration dans les deux mois qui suivent le dépôt d'une demande de permis de construire, celui-ci est considéré comme accordé. Une aubaine, selon les écologistes, pour tous ceux qui veulent bâtir en faisant fi des règles.

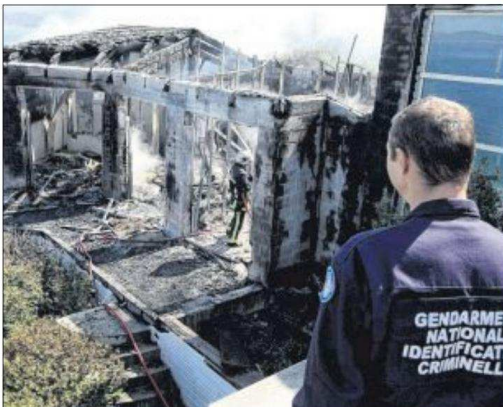
"Admettons que vous déposiez un permis en sachant qu'on va vous le refuser, explique un cadre d'U Levante. Si vous avez le moyen de vous arranger avec le maire de la commune ou avec quelqu'un à la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer, service instruisant la plupart des demandes de permis, ndr) pour qu'on mette votre dossier au fond d'un tiroir, au bout de deux mois, vous vous retrouvez avec un permis de construire en bonne et due forme."

Avocat au barreau de Bastia, M<sup>e</sup> Benoît Bronzini de Caraffa reconnaît que des abus existent mais il a un point de vue beaucoup moins tranché. "C'est un mode de délivrance qui a d'abord été inventé pour décharger les communes et les dispenser d'avoir à prendre systématiquement des arrêtés de permis de construire même lorsqu'aucune difficulté ne se pose, rappelle-t-il. Cela permet souvent d'éviter que les demandes traînent pendant des mois."

Pour les défenseurs de l'environnement, le permis tacite pose un autre problème de taille : il est plus difficile à contester en justice. "Lorsqu'un permis de construire est délivré tacitement, aucun arrêté n'est affiché en mairie, poursuit U Levante. Au moment où l'on se rend compte qu'une construction illégale est en cours, sur la base d'un permis tacite, il est souvent trop tard. Le délai de deux mois prévu par la loi pour saisir les tribunaux est dépassé."

Un inconvénient réel, admettent les juristes, même si des garanties existent par ailleurs. S'il n'est pas publié en mairie, le permis tacite doit tout d'abord être rendu public par un affichage sur le lieu des travaux. Pour prendre effet, il doit également être adressé à la préfecture - sous la forme du dossier de demande resté lettre morte. Le préfet dispose alors de deux mois pour le contester devant les juges.

P. N.



Le FLNC a apporté sa pierre à l'édifice. Ici un attentat en 2010 à Coti-Chiavari sur une résidence secondaire, habitée au moment de l'explosion. /ARCHIVES P.-A. F.