

Contacts

Caroline Tafani
Maître de conférences en
géographie / UMR LISA
+33 (0)4 95 45 00 21
tafani@univ-corse.fr

Guillaume Kessler
Maître de conférences en droit
privé / EA Patrimoine et Entre-
prises
+33 (0)4 95 45 00 89
kessler@univ-corse.fr



Università di Corsica
Pasquale Paoli
BP 52 - 20250 Corti

Directeur de la publication
Paul-Marie Romani,
Président de l'Université

Conception
Service de la Communication
et de l'Événementiel
communication@univ-corse.fr

ÉCONOMIE
ÉCHANGES AUTOUR DU DOUBLE MARCHÉ
IMMOBILIER ET FONCIER

Organisé conjointement par l'équipe d'accueil « Patrimoine et entreprises » et l'UMR 6240 CNRS LISA, le colloque qui s'est tenu le 24 janvier dernier sur le thème du double marché foncier et immobilier ambitionnait d'aborder indirectement l'épineuse question du statut de résident.



Sujet d'actualité brûlant, largement débattu en Corse, le double marché trouve curieusement assez peu d'écho au sein de la communauté scientifique. Cette journée d'échanges représentait donc un enjeu académique pour les enseignants-chercheurs participants à l'événement : mettant en regard les approches des juristes avec celles des économistes et des géographes, le rapprochement et le dialogue pluridisciplinaire entre les intervenants des deux entités fut particulièrement fécond. Mais cette manifestation n'en restait pas moins tournée très largement vers la société civile. Les organisateurs avaient en effet pour objectif d'apporter des éclairages scientifiques afin de dépassionner quelque peu les débats qui traversent et animent la société insulaire dans sa diversité, en témoigne le très large panel d'auditeurs venus assister aux échanges : experts fonciers et immobiliers, agents des structures agricoles et des collectivités, étudiants, représentants d'associations, ou encore élus -dont le Président du Conseil Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse, Paul Giacobbi, affirmant son intérêt pour ce sujet-.

La problématique méritait ainsi d'être resituée dans le contexte local. Etant donnée la forte demande résidentielle de nature urbano-touristique se déployant en Corse, notamment dans les zones côtières, et compte tenu de l'accroissement brutal des prix des terrains et des biens immobiliers -accroissement lié à cette demande, mais aussi certainement à relier aux phénomènes de violence qui ont pu être observés ces dernières années-, les enjeux fonciers et immobiliers sur le territoire Corse sont devenus cruciaux. Au cœur de ces enjeux : l'accession à la propriété et le droit au logement mais aussi la préservation d'un patrimoine à transmettre. Lors des diverses présentations, les chercheurs ont montré, à

partir de plusieurs exemples pris à travers le monde, que le double marché foncier et immobilier peut procéder d'un dispositif institutionnel. On trouve ainsi des exemples intéressants dans les Îles anglo-normandes dans lesquelles le marché local (local market), réservé aux nationaux ou aux résidents de longue durée, est distingué du marché (open market), ouvert à tous les investisseurs.

D'autre part, en observant les marchés fonciers agricoles et immobiliers sur le territoire corse, les intervenants ont également montré que ce dispositif peut procéder d'une structuration spontanée du marché, par le jeu de l'offre et de la demande. Pour autant, il ressort de ces analyses que le marché semble moins double que multiple. Notamment, la dualité opposant les résidents locaux aux résidents extérieurs n'est pas si évidente. Il semblerait que se dégagent plutôt des oppositions beaucoup plus nettes au sein du groupe des acheteurs locaux dont les comportements diffèrent selon la catégorie socioprofessionnelle à laquelle ils appartiennent.

Au-delà de l'analyse des faits, les chercheurs sont revenus sur les possibilités et les impossibilités de la mise en œuvre d'une telle mesure, dans le contexte actuel.

En conclusion, et suite au débat ouvert cristallisé sur le cas du territoire corse, des perspectives de recherches ont été évoquées : étude de l'efficacité juridique des dispositifs de double marché, de leur efficacité économique ; comparaison de leur portée économique avec des outils alternatifs (fiscalité par exemple) ; spécification géographique de zones cibles, d'espaces à enjeux ; etc. Autant de pistes qui témoignent de la richesse et de la complexité de cette problématique.

