



En présence de



Avec l'appui d'expertise de l'



Répondre aux défis du logement en Corse

Convention cadre pour le logement et la mobilisation du foncier en Corse

Entre les soussignés

Association Régionale des Organismes Hlm de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
– association de loi 1901, dont le siège social est situé au Saint-Georges – 97 avenue de la Corse – 13007 Marseille représentée par Eric PINATEL en sa qualité de Président, dûment habilité à cet effet.

ci-après désignée « l'Association Régionale »

d'une part,

et

La Collectivité de Corse dont le siège social est situé Gran Palazzu, 22 cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio Cedex 1 - Rond-point Maréchal Leclerc 20 405 Bastia, représentée par Gilles Giovannangeli en sa qualité de Président du Conseil exécutif de Corse, dûment habilité à cet effet,

ci-après désignée « le partenaire »

d'autre part,

PRESENTATION DE L'AR HLM PACA ET CORSE

L'AR Hlm PACA & Corse est née en septembre 1975 de la volonté commune des organismes Hlm exerçant leur activité en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

En tant que représentation territoriale de l'organisation professionnelle Hlm, sa vocation est de représenter le mouvement Hlm sur le territoire de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Corse et d'entretenir une relation permanente avec tous ses partenaires, de contribuer à l'animation technique du secteur professionnel et de valoriser son activité et son image.

L'Association rassemble 37 organismes Hlm (15 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 10 Coopératives Hlm, 2 Sacicap et 10 Offices Publics de l'Habitat) auxquels s'ajoutent en tant que membres associés 10 Entreprises Publiques Locales (ex-SEM).

Elle est administrée par un conseil de 24 organismes Hlm membres titulaires qui élit en son sein un bureau regroupant douze dirigeants. Son président est Eric PINATEL, Directeur Général des ESH Unicil et Prolétazur.

Elle est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales d'organismes sociaux pour l'habitat (FNAR), composante de l'Union sociale pour l'habitat.

Les organismes de logement social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse gèrent près de 360 000 logements locatifs sociaux (Source : RPLS).

Aux côtés des bailleurs des deux territoires, l'Association déploie un plan d'actions pour répondre aux enjeux suivants :

- . Préserver et améliorer la qualité résidentielle du parc existant, la sureté et le cadre de vie de près de 800 000 résidents.
- . Préserver et renforcer le modèle économique du logement social pour poursuivre le nécessaire développement d'une offre locative abordable, de qualité et respectueuse de l'environnement.
- . Intervenir massivement dans le renouvellement urbain, l'habitat dégradé, insalubre ou indécent, aux côtés des collectivités pour diminuer les tensions sur le marché locatif et atténuer l'empreinte carbone du logement.
- . Mettre en œuvre des politiques d'accompagnement des résidents du parc social afin de limiter les fractures de parcours liés à la précarisation, le vieillissement, le handicap ou toute autre forme d'exclusion.
- . Tisser des partenariats forts avec toutes les parties prenantes pour construire la ville de demain et réamorcer les parcours résidentiels.

Préambule

La Corse présente une croissance démographique principalement portée par les migrations (+1,1% de solde migratoire entre 2016 et 2022), combinée avec une diminution de la taille des ménages et une part des résidences secondaires équivalente à 37% du parc résidentiel.

Au 1er janvier 2024, le parc locatif social compte 16 027 logements soit 10,3% des résidences principales, largement inférieur à la moyenne nationale plutôt située autour de 17,4%.

Si l'augmentation de l'offre est de 1,2% en une année (contre 0,8% sur le plan national), elle reste inférieure à 400 logements sociaux financés par an depuis 2 000 et peine ainsi à répondre à de forts besoins :

- les demandes de logement social s'élèvent à 8064 en 2024, avec une forte majorité de ménages en forte précarité ou isolés,
- les délais d'attribution sont longs (près de 17 mois en moyenne),
- la vacance structurelle est de 0,5% (contre 1,2% au national),
- le taux de rotation se limite à 6% (contre 7% en moyenne au national).

En conséquence, la Corse est confrontée à une pression foncière et résidentielle sans précédent, un déficit structurel de logements accessibles qui appellent une action locale stratégique partenariale et adaptée.

Le 14 mars 2025, à Corte, le colloque *Répondre aux défis du logement en Corse* a permis de partager, avec l'ensemble des acteurs locaux du logement, les enjeux et les constats, puis de dresser des perspectives.

L'ensemble de ces éléments ont été rappelés lors de la table ronde organisée le 5 juin à Bastia, dans les locaux de la Collectivité de Corse.

En prolongement, la présente charte acte formellement les axes partenariaux d'une stratégie en faveur du développement de l'offre de logement social en Corse.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de faire converger l'ensemble des acteurs de l'acte de bâtir, dont les bailleurs sociaux ayant du patrimoine en Corse, vers les enjeux et les objectifs définis dans la feuille de route mentionnée à l'article 2 de la présente convention.

ARTICLE 2 : Objectifs et enjeux poursuivis

Face au constat et pour répondre aux enjeux précités, l'AR Hlm PACA & Corse s'engage aux côtés de la Collectivité de Corse pour relancer la production de logement abordable avec la mise en œuvre d'une feuille de route déclinée selon les axes partenariaux suivants :

1- Préciser les besoins et les secteurs prioritaires d'intervention

Pour objectiver les difficultés d'accès au logement, augmentation de la demande de logement, niveaux de loyers, adaptation de l'offre du parc (typologies, situation géographique, services à la personne, énergie, occupation sociale...) sont autant de données à fiabiliser.

Concernant les difficultés de production, gisement et prix du foncier, coût des matériaux, insécurité/complexité/absence d'encadrement juridique et réglementaire, capacité du tissu économique sont autant de freins potentiels à objectiver.

L'AR Hlm PACA & Corse (en lien avec les bailleurs sociaux qu'elle représente, en appui sur les éléments déjà consolidés et à venir, notamment dans le cadre des *études coordonnées*), la Collectivité de Corse avec l'Agence d'urbanisme et d'énergie

de la Corse se mobiliseront ensemble afin de partager toute donnée ou tout élément cartographique utiles pour préciser les besoins et les secteurs d'intervention.

2- Initier une stratégie visant à repenser l'action foncière

. élaborer une stratégie logement

Afin de permettre la production de logements abordables et de lutter contre la spéculation immobilière et foncière, la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse, initie l'élaboration d'une stratégie globale incluant :

- Une programmation territorialisée adaptée aux besoins et réalités de chaque territoire ;
- Une stratégie foncière pour la mettre en œuvre ;
- un questionnement, le cas échéant, sur les outils nécessaires pour mettre en œuvre cette stratégie foncière, qu'ils soient réglementaires, opérationnels ou financiers.

L'AR Hlm PACA & Corse accompagnera la démarche pour favoriser un lien opérationnel efficient avec les bailleurs sociaux qu'elle représente, en s'appuyant sur l'expérience capitalisée dans ce type de démarche sur d'autres territoires.

. développer la MO publique d'opérations d'aménagement

Pour qu'une stratégie foncière soit un réel levier de production de logement social, cela suppose que les collectivités locales s'investissent dans une maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement. La Collectivité de Corse avec l'appui d'expertise de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse sensibilisera les intercommunalités et les communes. L'AR Hlm PACA & Corse fera le lien avec les bailleurs sociaux qu'elle représente afin d'assurer les conditions d'une production de logement social intégré, adapté aux besoins et aux enjeux de transition énergétique.

. innover et expérimenter de nouvelles solutions

Réfléchir à une stratégie foncière appelle également à s'interroger sur le recours à des dispositifs innovants tels que le bail réel solidaire, le bail emphytéotique inversé, le viager solidaire, ou encore la réhabilitation avec portage foncier. L'AR Hlm PACA & Corse et la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse, sensibiliseront les acteurs du logement, dont les bailleurs sociaux, au recours à ce type de montages novateurs, en s'appuyant notamment sur l'expérience capitalisée dans d'autres territoires (exemples : Provence-Alpes-Côte d'Azur, Pays Basque).

3- Requalifier l'urbain et le parc existant

. mobiliser et rénover le parc existant

Biens vacants ou sans maître, biens dégradés voire en ruine sont autant de gisements potentiels à exploiter pour produire du logement accessible dans le cadre

d'opérations d'acquisition -amélioration, de dispositifs d'ingénierie adaptés ou financiers dédiés. L'AR Hlm PACA & Corse et la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse, sensibiliseront les acteurs du logement à ces opportunités, en s'appuyant sur l'expérience capitalisée notamment dans des actions de revitalisation de centres anciens sur l'île (exemples : Bastia, Partinellu, Castellu di Rustinu ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur). Elles communiqueront sur les dispositifs d'appui ou les aides mobilisables.

Cette mobilisation nécessite cependant, pour produire des effets, une volonté politique forte et pérenne et ne pourra se faire sans un lien affirmé avec les intercommunalités et les communes.

. Recourir à la densification soutenable

La rareté et la cherté du foncier appellent à rechercher de nouveaux gisements et à s'inscrire dans une réflexion sur la requalification urbaine. L'AR Hlm PACA & Corse et la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse, sensibiliseront les acteurs du logement, dont particulièrement les bailleurs sociaux, sur les opportunités de densification spatiale des bâtiments, de surélévation. Ils s'appuieront sur l'expérience déjà capitalisée sur d'autres territoires, notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur, et sur le potentiel déjà identifié dans l'île (exemple : par la Communauté du Pays d'Ajaccio dans la ville d'Ajaccio).

4- Participer à la transition énergétique de la Corse

La Collectivité de Corse, dans le cadre du Schéma Régional Climat air Energie, s'est donné pour objectif d'atteindre l'autonomie énergétique de la Corse à 2050. Cet objectif est décliné de façon opérationnelle dans le cadre de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie de la Corse qui prévoit notamment la rénovation énergétique de plus de 10 000 logements à cet horizon. Par ailleurs le gouvernement a acté la fin des concessions de GPL et la conversion des usages à l'électricités et aux énergies renouvelables d'ici la fin 2038 concernant de nombreux logements sociaux. L'AR Hlm PACA & Corse et la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse travaillent en partenariat avec les différents bailleurs sociaux à travers des conventions spécifiques afin de fixer la méthode et les moyens d'atteindre les objectifs fixés.

5- Communiquer sur les aides mobilisables

La relance de la production et de la requalification du logement accessible reste conditionnée à la connaissance partagée et le recours aux aides financières mobilisables.

L'AR Hlm PACA & Corse et la Collectivité de Corse communiqueront utilement auprès des acteurs du logement en s'appuyant notamment sur le Guide des aides au logement social en PACA & Corse établi et à actualiser par l'AR Hlm PACA & Corse, en tenant compte de la démarche de convergence des aides mise en œuvre par la DREAL Corse en partenariat avec la Collectivité de Corse, ainsi que sur :

- l'ensemble des orientations stratégiques, plan et schémas de la Collectivité de Corse liés au logement social incluant le règlement des aides en faveur du logement de la Collectivité de Corse, « Una casa per tutti, una casa per ognunu », révisé en avril 2026 par l'Assemblée de Corse,
- les dispositifs de soutien financier et d'accompagnement spécifiques mobilisables auprès de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE) en matière de transition énergétique et de rénovation. »

ARTICLE 3 : Modalités de mise en œuvre de la convention cadre

Des conventions d'application seront signées entre les parties dans lesquelles figureront le détail des livrables attendus pour chaque objectifs et enjeux poursuivis, les modalités de mise en œuvre, les moyens et les délais de mise en œuvre. Les partenaires s'y répartiront le programme de travail et y déclinent les modalités d'intervention, notamment celles de l'AUE qui intervient en tant qu'expert.

ARTICLE 4 : Engagement de l'Association Régionale HLM

L'AR Hlm PACA & Corse s'engage à accompagner chacun des organismes Hlm, dont en priorité les cinq principaux (cf. tableau ci-après) vers la formalisation d'engagements liés au plan d'actions précité jusqu'à la signature éventuelles de conventions bilatérales avec la Collectivité de Corse et/ou ses agences et offices. Cette formalisation se fera au gré des appréhensions réciproques des axes de partenariat opérationnels et de la maturité des organisations pour le faire.

BAILLEURS	RPLS Janvier 2024	Croissance moyenne annuelle	RPLS théorique Janvier 2025	%
ERILIA	9 548	199	9 747	59.57%
OPH2C	3 321	44	3 365	20.72%
OPH de la Corse-du-Sud	2 368	12	2 380	14.78%
SFHE	352	15	367	2.20%
3F SUD SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE	251	17	268	1.57%

L'AR Hlm PACA & Corse s'engage à sensibiliser les organismes Hlm gestionnaires de logements dans l'île sur le constat, les enjeux précédemment établis et les objectifs à atteindre dans le cadre d'un plan d'actions décliné selon les axes suivants :

- Développement de l'offre
- Rénovation énergétique
- Accueil des publics prioritaires
- Vieillesse de la population
- Gestion des logements communaux

Il s'agira de communiquer toute donnée utile et de contribuer à l'animation professionnelle en partenariat avec la Collectivité de Corse et l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse pour un déploiement coordonné.

Après une période d'accompagnement variable pour chaque bailleur, l'Association proposera au partenaire de signer une convention bilatérale avec le ou les bailleurs qui auront bénéficié de l'appui méthodologique de l'Association.

Une grille de suivi sera établie par l'Association Régionale afin d'identifier les bailleurs prêts à ratifier les enjeux territoriaux en matière d'Habitat Social et décrit à l'article 2.

ARTICLE 5 : Engagement du partenaire

Le partenaire s'engage à examiner, en lien avec les organismes Hlm ayant bénéficié de l'accompagnement de l'AR Hlm PACA & Corse, les modalités de coopération pouvant être mises en œuvre, notamment au regard des résultats de la grille de suivi relatifs à l'appropriation de la démarche stratégique mentionnée à l'article 2.

ARTICLE 6 – Rôle et modalités de mobilisation de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE)

L'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE), établissement public à caractère industriel et commercial, intervient dans le cadre de la présente convention en qualité d'expert et d'opérateur technique.

La Collectivité de Corse et l'AR Hlm PACA & Corse peuvent mandater l'AUE pour réaliser des missions techniques nécessaires à l'atteinte des objectifs définis à l'article 2.

Ces saisines sont matérialisées par des conventions spécifiques, distinctes de la présente convention mais articulées à celle-ci.

Ces conventions précisent pour chaque mission :

- le livrable attendu et son périmètre
- les moyens humains mobilisés
- les conditions financières
- le calendrier de réalisation et les modalités de restitution

Quelle que soit la modalité d'intervention, chaque mission fait l'objet d'une lettre de mission préalable, validée conjointement par les parties concernées avant toute saisine formelle de l'AUE.

ARTICLE 7 : Durée de la Convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties et jusqu'au 31 décembre 2026. La convention se renouvellera par tacite reconduction jusqu'à ce que la grille de suivi indique que l'ensemble des bailleurs concernés est arrivé au bout du processus d'accompagnement.

ARTICLE 8 : RGPD

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

La bonne exécution de cette convention suppose des échanges de données entre les parties. A ce stade, il est identifié trois domaines requérant des échanges de données à caractère personnel :

1. l'identification des bailleurs sociaux, dénomination, capital, la forme juridique, le nom des dirigeants ;
2. la transmission des informations relatives aux patrimoines des organismes Hlm ;
3. les projets potentiels de développement des organismes ainsi que le règlement d'aides financières afférent.

Les traitements des données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

Responsabilités de l'AR Hlm PACA & Corse et du partenaire :

Au titre du RGPD (article 26), lors des phases d'identification, de transmission et de mobilisation susmentionné l'AR Hlm PACA & corse et le partenaire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des adhérents de l'Association Régionale PACA & Corse.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de transmission des informations des organismes Hlm adhérents à l'AR Hlm PACA & Corse. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans

le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

Finalités et traitements mis en œuvre

Les finalités sont : les échanges d'informations entre le partenaire et l'AR Hlm PACA & Corse permettant d'accompagner les bailleurs sociaux vers les objectifs stratégiques co construits entre tous les acteurs du logement de l'île.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

- l'utilisation des fichiers transmis par l'AR Hlm par le partenaire ;
- la consultation de ces localisations par un tiers autorisé ;
- la communication par transmission ou diffusion entre les responsables conjoints du traitement géographique ;
- la mise en relation des organismes gérant le patrimoine identifié avec le partenaire ;

Les personnes concernées sont : les organismes Hlm adhérents à l'Association régionale Hlm PACA & Corse ayant du patrimoine sur le territoire administratif du partenaire.

Les données personnelles traitées sont :

- o la localisation des logements sociaux répartis sur le territoire administratif du partenaire ;
- o les informations relatives au nom de l'organisme Hlm ayant du patrimoine identifié ;
- o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de réunion entre les équipes des organismes Hlm concernés et le partenaire.

La base légale est : la mission d'intérêt public

Les destinataires des données personnelles sont : les deux Responsables conjoints du traitement, ainsi que :

- les tiers autorisés :
 - o 1 responsable désigné au sein des services du partenaire en charge du développement économique, du logement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie.

Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'AR Hlm PACA & Corse ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de le partenaire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'AR hlm PACA & Corse.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- informer les personnes concernées sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance. Cette notification est

accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

12 juin 2026 à Ajaccio,

Le Président de l'AR Hlm PACA & Corse,

Le Président du Conseil exécutif de Corse,

Gilles GIOVANNANGELI

En présence de

la Présidente de l'Union sociale pour l'habitat,

Emmanuelle COSSE

