



**DELIBERATION N° 26/065 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT LA CONVENTION-CADRE ENTRE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE
ET L'ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM PACA & CORSE
CHÌ APPROVA A CUNVENZIONE-QUATERNU TRÀ A CULLITTIVITÀ DI CORSICA
È L'ASSOCIU REGIUNALE DI L'ORGANISMI HLM PACA È CORSICA**

REUNION DU 24 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre juin, la Commission Permanente, convoquée le 16 juin 2026, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Françoise CAMPANA, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Nadine NIVAGGIONI, Charlotte TERRIGHI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Véronique ARRIGHI à Mme Françoise CAMPANA
M. Paul-Joseph CAITUCOLI à M. Paul-Félix BENEDETTI
M. Romain COLONNA à M. Hyacinthe VANNI
Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à Mme Nadine NIVAGGIONI
M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Pierre GUIDONI, Saveriu LUCIANI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la délibération n°21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n°21/195AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n°25/206AC de l'Assemblée de Corse du

18 décembre 2025 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,

- VU** la délibération n°26/023AC de l'Assemblée de Corse du 21 avril 2026 adoptant le règlement modifié des aides en faveur du logement et de l'habitat pour une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement, « Una casa per tutti, una casa per ognunu »,
- VU** la délibération n°26/027 AC de l'Assemblée de Corse du 4 mai 2026 relative à l'élection des membres du Conseil exécutif de Corse et de son Président,
- VU** la délibération n°26/039 AC de l'Assemblée de Corse du 29 mai 2026 portant délégation d'attributions conférées par l'Assemblée de Corse au Président du Conseil exécutif de Corse,
- VU** la délibération n°22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** le projet de convention cadre pour le logement et la mobilisation du foncier en Corse entre la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes HLM de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (11) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Charlotte TERRIGHI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE la convention cadre pour le logement et la mobilisation du foncier en Corse entre la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes HLM de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention cadre pour le logement et la mobilisation du foncier en Corse entre la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes HLM de Provence-

Alpes-Côte d'Azur et Corse, telle qu'elle figure en annexe à la présente délibération.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer toutes les pièces réglementaires (arrêtés CE, conventions d'application, avenants) relatives à la mise en œuvre de la convention cadre.

ARTICLE 4 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les avenants à la convention cadre pouvant intervenir aux fins de modifications.

ARTICLE 5 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 24 juin 2026

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'M. Maupertuis', with a long horizontal stroke extending to the right.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 JUIN 2026

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**APPRUVAZIONE DI A CUNVENZIONE-QUATERNU TRÀ A
CULLITTIVITÀ DI CORSICA È L'ASSOCIU REGIUNALE DI
L'ORGANISMI HLM PACA È CORSICA
APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE ENTRE LA
COLLECTIVITÉ DE CORSE ET L'ASSOCIATION
RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM PACA & CORSE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

I. CONTEXTE GÉNÉRAL ET JUSTIFICATION DE LA DÉMARCHE

Le logement constitue aujourd'hui l'un des principaux défis structurels auxquels la Corse est confrontée. La combinaison d'une forte attractivité résidentielle, d'une pression foncière croissante, d'une progression continue des résidences secondaires et d'un déficit ancien en logements accessibles fragilise durablement les conditions d'accès au logement des habitants de l'île, notamment des ménages modestes, des jeunes actifs, des familles monoparentales, des personnes âgées ainsi que des travailleurs essentiels au fonctionnement des territoires.

Dans ce contexte, le parc locatif social demeure insuffisant pour répondre aux besoins identifiés.

Au 31 décembre 2024, la Corse comptait 8 064 demandes de logements sociaux, soit une augmentation de 4,7 % par rapport à 2023. Les personnes seules représentent la moitié des demandes et seulement un tiers des attributions. La répartition des demandes et des logements se concentrent essentiellement sur Bastia, Ajaccio et leurs périphéries, et de manière plus limitée sur Portofino et Calvi.

Cette faiblesse structurelle du parc social se traduit par :

- des délais d'attribution particulièrement élevés ;
- une vacance structurelle extrêmement faible ;
- un taux de rotation limité ;
- une difficulté persistante à produire du logement abordable dans les zones tendues.

Face à ces constats, la Collectivité de Corse a engagé plusieurs démarches stratégiques visant à structurer une politique globale du logement et de l'habitat, notamment à travers le règlement des aides « Una casa per tutti, una casa per ognunu », mais également à travers des orientations du Schéma Régional Climat Air Énergie, la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie de la Corse (PPE), les dispositifs de soutien à la rénovation et à la revitalisation ainsi que les réflexions engagées sur la maîtrise foncière.

Face aux déséquilibres croissants du marché du logement et aux difficultés d'accès

rencontrées par une partie importante de la population insulaire, la Collectivité de Corse a progressivement structuré une politique publique volontariste en matière d'habitat et de logement.

Cette stratégie s'est traduite par l'adoption, en 2019, d'un règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat, adapté une première fois en 2021 puis révisé en avril 2026 par l'Assemblée de Corse afin de moderniser et renforcer les dispositifs d'intervention de la Collectivité de Corse face aux évolutions des besoins de l'île.

La Collectivité de Corse porte une politique volontariste en faveur d'un développement plus équilibré et solidaire de son territoire, visant à faciliter l'accès au logement des résidents, soutenir la production de logements accessibles, lutter contre la précarité et la spéculation foncière, et réduire les inégalités territoriales entre littoral et intérieur. Cette stratégie s'inscrit dans une approche globale de préservation des équilibres sociaux, territoriaux et environnementaux de l'île.

Dans ce cadre, l'intervention en matière de logement social est recentrée sur les Offices Publics de l'Habitat (OPH2C et OPH de la CAPA), à travers des conventions d'objectifs et de moyens permettant de piloter la programmation des investissements de production et de réhabilitation. Ce dispositif assure la cohérence des financements publics avec les priorités territoriales.

Cette action est complétée par les dispositifs de rénovation énergétique portés par l'AUE dans le cadre de la PPE et des financements européens, ainsi que par le maintien des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux, notamment privés. L'Office Foncier de la Corse intervient également en appui de la stratégie foncière, notamment via des mécanismes de décote favorisant la production de logements sociaux à coûts maîtrisés.

Le colloque « Répondre aux défis du logement en Corse », organisé le 14 mars 2025 à Corte, a permis de réunir l'ensemble des acteurs institutionnels, professionnels et opérationnels du secteur afin d'établir un diagnostic partagé et de dégager des perspectives d'action communes.

Ces échanges ont été poursuivis lors de la table ronde organisée le 5 juin 2025 à Bastia dans les locaux de la Collectivité de Corse.

La convention-cadre proposée s'inscrit dans le prolongement direct de ces travaux et vise à structurer un partenariat durable entre la Collectivité de Corse avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE) et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse afin de renforcer la coordination des acteurs du logement social et d'accélérer la mise en œuvre de solutions adaptées aux réalités du territoire insulaire.

II. PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM PACA & CORSE

L'Association Régionale des Organismes Hlm Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse (ARHLM PACA et Corse) constitue l'échelon régional du Mouvement Hlm et assure une mission de représentation, de coordination et d'animation du secteur du logement social sur les territoires de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Corse.

Créée en 1975, elle accompagne les organismes Hlm dans la mise en œuvre de

leurs missions et contribue à la structuration des politiques locales de l'habitat. Elle joue un rôle d'interface entre les bailleurs sociaux et les partenaires institutionnels, en favorisant la coordination des acteurs, la diffusion des expertises et la mutualisation des pratiques.

L'Association regroupe une diversité d'opérateurs du logement social, notamment des Entreprises Sociales pour l'Habitat, des Coopératives Hlm, des SACICAP, des Offices Publics de l'Habitat ainsi que des Entreprises Publiques Locales associées, représentant environ 360 000 logements locatifs sociaux gérés sur les deux territoires.

Son action couvre l'ensemble des grands enjeux du logement social, en particulier le développement de l'offre, la rénovation énergétique, le renouvellement urbain, l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, l'accompagnement social des ménages, la transition écologique ainsi que la revitalisation des territoires.

Par son expertise et son rôle fédérateur, elle constitue un partenaire structurant des politiques publiques de l'habitat en Corse.

III. OBJET ET FINALITÉS DE LA CONVENTION-CADRE

La présente convention-cadre établit un partenariat stratégique et opérationnel entre la Collectivité de Corse et l'ARHLM PACA & Corse afin de répondre de manière coordonnée aux tensions structurelles du logement en Corse.

Dans un contexte marqué par une forte pression foncière, une insuffisance de logements accessibles et une augmentation continue des besoins résidentiels, les partenaires entendent renforcer leur action commune de manière plus cohérente et durable.

La convention vise prioritairement à accroître la production de logements sociaux et abordables, à améliorer les conditions de mobilisation du foncier et à structurer une stratégie foncière territorialisée permettant d'anticiper les besoins et de mieux programmer le développement de l'offre à l'échelle de l'île. Elle prévoit également de soutenir la requalification du parc existant, notamment par la rénovation de l'habitat ancien, la mobilisation des logements vacants, la revitalisation des centres anciens et les opérations de densification urbaine.

Elle s'inscrit par ailleurs dans les objectifs de transition écologique et énergétique portés par la Collectivité de Corse, en favorisant l'amélioration de la performance énergétique du parc, la réduction des consommations et l'adaptation aux enjeux climatiques. Elle encourage également le recours à des outils innovants adaptés aux spécificités insulaires afin de faciliter la production de logements accessibles.

Enfin, la convention vise à renforcer la coordination entre l'ensemble des acteurs du logement afin de garantir une meilleure cohérence des politiques publiques. Elle constitue un cadre de coopération global, destiné à être décliné en actions opérationnelles et en conventions spécifiques.

IV. AXES STRATÉGIQUES ET CONTENU DE LA CONVENTION

1. Mieux connaître les besoins et les secteurs prioritaires

Le premier axe de la démarche partenariale vise à structurer une connaissance partagée et objectivée des besoins en logement ainsi que des freins à la production de logements accessibles en Corse.

Dans cette perspective, les partenaires s'engagent à renforcer les dispositifs d'observation, d'analyse et de mutualisation des données afin de disposer d'un diagnostic territorial commun, actualisé et partagé par l'ensemble des acteurs.

Cette démarche repose sur la consolidation et l'exploitation de données relatives à la demande de logement social, au niveau des loyers ou encore à l'adaption de l'offre du parc de logements sociaux.

L'objectif est de disposer d'une vision territorialisée plus précise permettant d'identifier les secteurs prioritaires, d'anticiper les évolutions des besoins, d'adapter les politiques publiques et de renforcer la cohérence des outils de programmation et de mise en œuvre des opérations de logement.

Ce travail d'analyse doit également contribuer à éclairer les stratégies foncières, les choix d'intervention publique et la priorisation des investissements.

Les partenaires seront ainsi mobilisés pour conduire des échanges réguliers et contribuer conjointement à la production d'études, d'analyses territoriales, de cartographies et d'outils d'aide à la décision, au service de la mise en œuvre et du suivi des objectifs définis dans la présente convention.

2. Structurer une stratégie foncière globale

Afin de favoriser la production de logements abordables et de mieux répondre aux enjeux de maîtrise du foncier, la Collectivité de Corse, avec l'appui technique de l'AUE, engage l'élaboration d'une stratégie globale du logement et du foncier, en lien également avec l'Office Foncier de la Corse. Celle-ci repose sur la définition d'une programmation territorialisée tenant compte des besoins et des spécificités de chaque territoire, la structuration d'une stratégie foncière opérationnelle permettant sa mise en œuvre, ainsi que l'identification, le cas échéant, des outils nécessaires à son déploiement, qu'ils soient réglementaires, opérationnels ou financiers. L'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse accompagnera cette démarche afin d'assurer l'articulation avec les bailleurs sociaux qu'elle représente et de s'appuyer sur les retours d'expériences issus d'autres territoires.

Dans ce cadre, la convention prévoit également de renforcer le rôle des collectivités dans la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement, considérée comme un levier essentiel de production de logements sociaux. La Collectivité de Corse, avec l'appui de l'AUE, sensibilisera les intercommunalités et les communes à ces enjeux, tandis que l'Association assurera la mobilisation des bailleurs sociaux afin de garantir des opérations intégrées, cohérentes avec les besoins insulaires et compatibles avec les objectifs de transition énergétique.

Enfin, la démarche intègre une dimension d'innovation et d'expérimentation. Elle encourage le recours à des dispositifs juridiques et opérationnels adaptés aux spécificités insulaires, tels que le bail réel solidaire, le bail emphytéotique ou encore les opérations de réhabilitation avec portage foncier. Les partenaires, avec l'appui de

l'AUE, veilleront à diffuser et promouvoir ces outils auprès des acteurs du logement, en s'appuyant sur les expériences menées avec succès dans d'autres territoires.

3. Requalifier l'habitat existant et revitaliser les centres anciens

Face à la rareté du foncier disponible et à la nécessité de limiter l'étalement urbain, la mobilisation et la requalification du parc bâti existant constituent un levier prioritaire pour développer une offre de logements accessibles en Corse.

Dans cette perspective, les biens vacants, sans maître, dégradés ou en état de ruine représentent un potentiel important pouvant être mobilisé à travers des opérations d'acquisition-amélioration, des dispositifs d'ingénierie adaptés ou des mécanismes financiers dédiés. La Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse, avec l'appui de l'AUE, mèneront des actions de sensibilisation auprès des acteurs du logement afin de promouvoir ces démarches et de valoriser les dispositifs d'accompagnement et les aides mobilisables.

Cette action s'appuiera notamment sur les expériences déjà conduites dans le cadre d'opérations de revitalisation de centres anciens en Corse, notamment à Bastia, Partinellu ou Castellu di Rustinu.

Les partenaires soulignent que la réussite des actions de requalification repose sur un engagement durable des collectivités et une coopération renforcée avec les communes et intercommunalités, conditions indispensables à une mise en œuvre efficace et pérenne.

La convention promeut également une densification raisonnée et soutenable, visant à optimiser le foncier déjà urbanisé et à soutenir les démarches de renouvellement urbain. Dans ce cadre, la Collectivité de Corse et l'Association, avec l'appui de l'AUE, sensibiliseront les acteurs du logement, notamment les bailleurs sociaux, aux opportunités liées à la densification du bâti existant, aux surélévations et aux opérations de requalification urbaine.

4. Accompagner la transition énergétique du parc de logements

La transition énergétique constitue l'un des axes structurants de la politique publique portée par la Collectivité de Corse. À travers les orientations définies dans le Schéma Régional Climat Air Énergie et leur déclinaison opérationnelle dans la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie, la Corse poursuit une trajectoire visant l'autonomie énergétique à l'horizon 2050.

Cette stratégie implique notamment une accélération de la rénovation énergétique du parc résidentiel, avec un objectif de réhabilitation de plusieurs milliers de logements au cours des prochaines décennies. Elle s'accompagne également d'une transformation progressive des modes de production et de consommation d'énergie, notamment avec l'abandon programmé du GPL au profit de solutions fondées sur l'électricité et les énergies renouvelables d'ici 2038, ce qui concerne directement une partie importante du parc social.

Face à ces évolutions, la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des

Organismes Hlm PACA & Corse souhaitent renforcer leur coopération avec les bailleurs sociaux afin d'accompagner l'adaptation énergétique du parc de logements sociaux insulaire. Avec l'appui de l'AUE, les partenaires définiront les modalités d'intervention, les priorités opérationnelles et les moyens techniques et financiers nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés.

Cette démarche pourra donner lieu à la mise en place de conventions spécifiques avec les bailleurs concernés afin d'organiser et de suivre la mise en œuvre des actions engagées.

5. Renforcer l'information et la mobilisation des aides

La réussite des politiques de production, de rénovation et de requalification du logement accessible repose en grande partie sur une bonne identification des dispositifs financiers et des outils d'accompagnement mobilisables par les acteurs du logement.

Dans cette perspective, la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse s'engagent à renforcer l'information et la diffusion des dispositifs existants auprès des collectivités, des bailleurs sociaux et des partenaires concernés, afin de faciliter leur mobilisation et de sécuriser les opérations de logement.

Cette démarche de communication s'appuiera notamment sur le Guide des aides au logement social en PACA & Corse élaboré par l'Association, sur les travaux de convergence des aides conduits par la DREAL Corse en partenariat avec la Collectivité de Corse, ainsi que sur l'ensemble des orientations stratégiques, plans et schémas territoriaux relatifs à l'habitat et au logement social.

Elle intégrera également l'ensemble des orientations stratégiques, schémas et plans de la CdC dans le domaine du logement, ainsi que le règlement des aides de la Collectivité de Corse en faveur du logement, « Una casa per tutti, una casa per ognunu », afin de renforcer la lisibilité et la cohérence des dispositifs d'intervention publique en matière de logement sur le territoire insulaire.

V. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES DES PARTIES

1. Engagements de l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse

L'ARHlm PACA & Corse souhaite accompagner les bailleurs sociaux intervenant en Corse, en particulier les principaux opérateurs, dans la déclinaison opérationnelle des orientations fixées par la présente convention.

Cet accompagnement vise à structurer progressivement des engagements formalisés pouvant aboutir, pour les organismes les plus avancés, à la signature de conventions bilatérales avec la Collectivité de Corse ou ses partenaires institutionnels. Cette démarche sera conduite de manière graduée, en fonction du degré d'appropriation des objectifs, de la maturité des organisations et de la qualité des coopérations engagées.

Par ailleurs, l'Association assure un rôle d'animation et de diffusion auprès des organismes gestionnaires de logements sociaux en Corse, en portant les enjeux liés au développement de l'offre, à la rénovation énergétique, à l'accueil des publics prioritaires, à l'adaptation au vieillissement et à la gestion du parc communal.

À l'issue de cette phase d'accompagnement, et selon l'avancement des démarches, des conventions bilatérales pourront être proposées aux bailleurs ayant bénéficié de cet appui.

Le suivi de cette dynamique reposera sur un outil d'évaluation permettant d'apprécier le niveau d'appropriation des orientations stratégiques définies à l'article 2 et d'orienter l'engagement progressif des bailleurs aux côtés de la Collectivité de Corse.

2. Engagements de la Collectivité de Corse

La Collectivité de Corse s'engage à mener un dialogue avec les organismes Hlm accompagnés par l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse afin d'identifier les formes de coopération pouvant être développées dans le cadre des objectifs poursuivis par la présente convention.

Cette démarche tiendra compte de l'avancement des bailleurs dans l'appropriation des orientations stratégiques définies à l'article 2, tel qu'apprécié au travers des outils de suivi mis en place dans le cadre du partenariat.

VI. RÔLE DE L'AGENCE D'AMENAGEMENT DURABLE, D'URBANISME ET D'ÉNERGIE DE LA CORSE

L'AUE interviendra dans le cadre de la présente convention en qualité de structure d'expertise, d'ingénierie et d'appui technique au service des partenaires.

Compte tenu de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, d'énergie et de planification territoriale, elle contribuera à l'accompagnement des démarches engagées dans le cadre de la convention et participera à la mise en œuvre opérationnelle des orientations définies conjointement par les parties.

La Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse pourront solliciter l'agence afin de conduire les missions techniques, études et travaux d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre de la présente convention.

Les modalités d'intervention de l'AUE feront l'objet de conventions spécifiques distinctes de la convention-cadre, mais pleinement articulées avec celle-ci. Ces conventions préciseront notamment le périmètre des missions confiées, les livrables attendus, les moyens humains et techniques mobilisés, les conditions financières ainsi que le calendrier de réalisation et les modalités de restitution des travaux.

VII. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention prendra effet à compter de sa signature jusqu'au 31 décembre 2026. Elle est renouvelée par tacite reconduction afin d'assurer la continuité de l'accompagnement des bailleurs engagés dans la démarche.

Il est proposé à l'Assemblée de Corse :

- d'approuver la convention-cadre entre la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'AUE et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse relative au logement et à la mobilisation du foncier en Corse ;
- d'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à signer ladite convention, ainsi que l'ensemble des actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



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 de 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 questionnaire, 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'Ile (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'Ile (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

