

**RAPPORT  
N° 2017/E4/199**

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

**4<sup>EME</sup> SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2017**

**27 ET 28 JUILLET**

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

**OBSERVATION DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS**

COMMISSION COMPETENTE :

COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE  
L'ENVIRONNEMENT

  
**Observation des marchés fonciers et immobiliers****Rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse****Raportu di u Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica****1 Rappel du contexte**

Le PADDUC prévoit la structuration d'une « compétence régionale de suivi et de coordination » (cf. Livret 2 - Partie 3 « Gouvernance, politiques d'accompagnement et mise en œuvre ») destinée à produire et à diffuser des connaissances dans tous les domaines intéressant le PADDUC. Parmi ceux-ci, les questions relatives aux marchés fonciers et immobiliers constituent un enjeu de première importance en matière de développement urbain, d'aménagement du territoire et de lutte contre la spéculation, et justifient la création d'un dispositif régional d'observation qui leur soit dédié.

Par ailleurs, le bien fondé d'un tel dispositif territorial d'observation du foncier, de l'aménagement et du logement a été conforté en juin 2016 dans le rapport « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) qui faisait suite aux travaux menés en concertation avec l'AUE.

Plus largement enfin, les discussions intervenues au cours des derniers mois entre différents acteurs intéressés par l'observation des marchés fonciers et immobiliers en Corse ont conclu à l'intérêt d'une démarche partenariale de concertation et de partage de données entre toutes les parties concernées.

**2 Les partenaires pressentis**

Deux types de parties prenantes peuvent a priori être identifiées : d'une part celles détentrices ou productrices de données, d'autre part celles intéressées à ces mêmes données, certaines pouvant d'ailleurs appartenir aux deux catégories. Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut identifier :

**Parties détentrices ou productrices de données**

- L'Etat : DREAL, DDTM, DRAAF, DRFIP ;
- L'INSEE ;
- La CTC ;
- L'AUE, l'ODARC ;
- Les autres collectivités disposant de documents de planification opposables : communes, EPCI ;
- La SAFER ;
- Le GIRTEC ;

- La Chambre régionale des notaires ;
- La FNAIM ;
- La FFB.

### Parties intéressées aux données

- Les collectivités territoriales en charge de l'élaboration de documents de planification (SCOT, PLU, PLH) ;
- L'OFC ;
- Les bailleurs sociaux publics ou privés ;
- Les acteurs publics et privés de l'aménagement et de la construction.
- 

### **3 Organisation du partenariat**

Il est proposé d'organiser le dispositif d'observation autour de trois instances :

#### **1) Une instance de pilotage :**

Cette instance, qu'il est proposé de désigner par Comité de Pilotage (COPIL), est constituée des représentants des principales parties prenantes. Sa vocation est d'être un lieu d'échanges entre producteurs et utilisateurs de données. Sa fonction principale est donc de décider des grandes orientations de l'observation et de se prononcer sur le programme de travail (typiquement sur des périodes de 12 à 18 mois).

#### **2) Une instance technique :**

Cette instance qu'il est proposé de désigner par Comité Technique est constituée de représentants techniques des membres du COPIL ainsi que d'autres parties prenantes. Il prépare le programme d'actions et met en œuvre les grandes orientations décidées par le Comité de Pilotage.

#### **3) Secrétariat général :**

Il est chargé de prendre toutes les décisions permettant un fonctionnement plein et entier au quotidien de cette mission d'observation, notamment l'organisation des réunions et le suivi des décisions des deux comités technique et de pilotage.

Il est assuré par l'AUE sur la base de ses moyens propres.

### **4 La Charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers**

#### ***4-1 Un dispositif sans personnalité juridique et non contraignant***

Une réunion des membres pressentis pour faire partie du futur COPIL s'est tenue le 11 mai 2017 à l'invitation de l'AUE. A cette occasion, il a été acté que les parties intéressées adhèrent à la démarche et acceptent de coordonner leurs activités par une Charte sans créer une structure disposant d'une personnalité juridique propre, qui n'est pas apparue nécessaire à ce stade. Cette Charte ne sera pas juridiquement contraignante.

#### ***4-2 Objet de la Charte***

Faisant suite à la réunion du 11 mai 2017, une réunion des représentants techniques des membres pressentis pour constituer le COPIL a arrêté le 13 juin 2017 un projet de Charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers. Ce document est principalement destiné à :

- arrêter les objectifs généraux du dispositif d'observation,
- décrire les principes d'organisation (rôle, composition des différentes instances),
- rappeler les modalités d'adhésion ainsi que les obligations que s'engagent à remplir les structures acceptant d'adhérer.

L'adhésion à la charte est matérialisée par la signature d'un formulaire dans lequel chaque membre du dispositif désigne ses représentants au COPIL (s'il en est membre) et au COTECH.

Le projet de Charte ainsi que le formulaire d'adhésion sont joints au présent rapport.

Il vous est ainsi proposé :

- d'approuver le projet de Charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers de Corse ainsi que le formulaire d'adhésion,
- d'autoriser la Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la Charte,
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à désigner les représentants de la Collectivité Territoriale de Corse au Comité de pilotage et au Comité technique tels que mentionnés dans la Charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers de Corse,
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à valider toute modification ultérieure de la Charte qui ne remettrait pas en cause l'économie générale du texte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

## **Annexe 1**

### **Charte de l'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse**

#### **Préambule**

L'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers est une des missions de l'Observatoire Foncier Logement Urbanisme (OFLU), tel que prévu dans le PADDUC adopté le 2 octobre 2015 et hébergé au sein de l'Agence d'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie de la Corse (AUE). En effet, le PADDUC prévoit la structuration d'une « compétence régionale de suivi et de coordination » (cf. Livret 2 - Partie 3 « Gouvernance, politiques d'accompagnement et mise en œuvre »). Il s'agit ainsi de créer une instance d'animation et de suivi en capacité de produire et de diffuser des connaissances dans tous les domaines intéressant le PADDUC. Parmi ceux-ci, les questions relatives aux marchés fonciers et immobiliers constituent un enjeu de première importance en matière de développement urbain, d'aménagement du territoire et de lutte contre la spéculation.

Par ailleurs, le bien fondé d'un tel dispositif territorial d'observation du foncier, de l'aménagement et du logement a été conforté dans le rapport « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière » de juin 2016 à la suite des travaux entre le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et l'AUE.

A côté de la nécessité « politique » d'un tel dispositif, sa faisabilité apparaît aujourd'hui plus aisée. En effet, les politiques générales de diffusion des données publiques (Open Data) conduisent à disposer de données particulièrement utiles en matière de foncier et d'immobilier. C'est le cas notamment des données issues des fichiers Demandes de Valeurs Foncières (DVF) rendues publiques depuis 2011 par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP).

Ce dispositif vient compléter un réseau d'observatoires existants, tels que par exemple l'Observatoire du Développement Durable animé par l'Etat et l'Office de l'Environnement de la Corse ou Corsica Statistica hébergé au sein de l'Agence de Développement Economique de la Corse.

Sur ces bases, l'observation des marchés fonciers et immobiliers en Corse se décline comme une démarche partenariale de concertation et de partage de données entre tous les organismes concernés.

#### **Article 1: Objet de la Charte**

L'objet de la présente charte est de définir les modalités de coopération entre les différents acteurs adhérents à la démarche et de diffusion des résultats obtenus. Les productions issues de ce travail collaboratif relèvent des missions d'intérêt général pouvant être mises en œuvre par les organismes partenaires.

## **Article 2: Fonctionnement du dispositif d'observation**

### **2-1 Budget**

Le dispositif ne dispose pas de budget propre. Le budget de l'AUE prend en charge, en tant que de besoin, les dépenses courantes liées à son bon fonctionnement. Les besoins exceptionnels tels que l'achat de données ou de prestations extérieures font l'objet de conventions dédiées entre les partenaires concernés.

### **2-2 Organisation**

Le dispositif d'observation est organisé autour des trois instances :

- une instance de pilotage politique, appelée Comité de Pilotage ;
- une instance d'animation technique, appelée Comité Technique ;
- un Secrétariat Général.

## **Article 3: Le Comité de Pilotage**

### **1-1 Compétences du Comité de Pilotage**

Le Comité de Pilotage a pour fonction :

- de décider des grandes orientations de l'observation des marchés fonciers et immobiliers en Corse, de leur phasage et de leur calendrier ;
- de se prononcer sur le programme annuel ou pluriannuel d'actions proposé par le comité technique ;
- d'effectuer un suivi et une évaluation des activités passées et en cours, mises en œuvre par le Comité Technique ;
- de valider les productions du COTECH avant leur diffusion ou leur publication ;
- de proposer des modifications à la présente Charte ;
- d'être un lieu d'échanges entre producteurs et utilisateurs de données.

Pour accomplir ses objectifs, le Comité de Pilotage peut décider des études et des missions qu'il juge nécessaires, dans le respect des prérogatives des autres institutions et organes de concertation.

### **1-2 Fonctionnement**

Le Comité de Pilotage est constitué de représentants des institutions et personnes morales ayant formalisé leur adhésion à la présente Charte. Les membres sollicités pour faire partie du Comité de Pilotage sont :

- Pour la Collectivité Territoriale de Corse
  - le Président du Conseil Exécutif de Corse ou son représentant ;
  - la Présidente de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse ou son représentant ;
  - le Président de l'Office Foncier de Corse ou son représentant ;
  - le Président de l'Office de Développement Agricole et Rural de Corse ou son représentant ;
- Pour l'Etat :
  - le Préfet de Corse ou son représentant ;

- le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ou son représentant ;
- le Directeur Régional des Finances Publiques ;
- le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ou son représentant ;
- Pour les collectivités locales :
  - le Président de l'Association des Maires de la Corse-du-Sud ou son représentant ;
  - le Président de l'Association des Maires de la Haute-Corse ou son représentant ;
  - les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence logement ou leurs représentants ;
- Pour le GIRTEC, le Président du GIRTEC ou son représentant ;
- Pour la SAFER Corse, le Président de la SAFER Corse ou son représentant ;
- Pour le Conservatoire du Littoral, le Délégué Régional du Conservatoire ou son représentant.

Le Comité de Pilotage est présidé par le Président du Conseil Exécutif de Corse.

Il se réunit au moins une fois par an, sur convocation du Secrétariat Général. Les membres du Comité de Pilotage reçoivent une convocation les informant de la tenue de la réunion un mois au moins avant celle-ci. Il ne s'impose pas de quorum.

Sur décision du Président du Comité de Pilotage, il peut être procédé à une réunion du Comité de Pilotage de manière extraordinaire, sur convocation du Secrétariat Général, avec un délai de deux semaines minimum après notification aux membres, sans quorum.

## **Article 4: Le Comité Technique**

### **4-1 Missions du Comité Technique**

Le Comité Technique a pour fonction :

- de mettre en œuvre les grandes orientations décidées par le Comité de Pilotage ;
- de préparer et valider les documents et rapports devant être soumis au Comité de Pilotage, dont un programme annuel ou pluriannuel d'actions ;
- de préparer et valider les documents devant être diffusés à l'extérieur du Comité de Pilotage,
- d'être un lieu d'échanges entre producteurs et utilisateurs de données.

Les missions du Comité Technique peuvent porter sur les points suivants :

- l'observation statistique des transactions foncières et immobilières ;
- le suivi et l'évaluation de la consommation foncière ;
- l'identification des parcelles mobilisables pour un projet d'intérêt général ;
- le suivi et l'évaluation de l'offre en logement et foncier ;
- le suivi des coûts du logement et du foncier – achat, location (évolution des prix dans le temps et dans l'espace) ;
- une prospective des besoins en foncier et en logement ;

- la compréhension des motivations des différents acteurs des secteurs foncier et immobilier ;
- la constitution d'un espace de concertation et de partage des données entre membres ;
- la diffusion à un large public de l'expertise et des connaissances ainsi mises en commun, après validation par le Comité de Pilotage.

#### **4-2 Fonctionnement du Comité Technique**

Le Comité Technique est composé des référents techniques désignés par les membres du Comité de Pilotage.

Il peut être élargi, sur proposition de l'un de ses membres et après validation par le Comité de Pilotage, aux personnes suivantes :

- le Président du Conseil régional des notaires de Corse ou son représentant ;
- le Président de la Chambre régionale de la FNAIM Corse ou son représentant ;
- les directeurs des DDTM Corse du Sud et Haute Corse ou leurs représentants ;
- le directeur de l'INSEE ou son représentant ;
- le Président de l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud ou son représentant ;
- le Président de l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Corse ou son représentant ;
- un représentant des bailleurs sociaux privés ;
- le Président de l'Université de Corse ou son représentant ;
- le Président de la FFB 2A ou son représentant ;
- le Président de la FFB 2B ou son représentant.

La participation au Comité Technique est conditionnée par l'adhésion à la Charte.

L'appartenance au Comité Technique ouvre droit :

- à l'accès aux données disponibles fournies par les autres membres, sous réserve des conventions particulières de mise à disposition des données ;
- aux différentes publications du Comité de Pilotage ;

Par ailleurs, les membres du Comité Technique s'engagent :

- à communiquer et faciliter l'accès aux informations utiles à la mission d'observation dont ils disposent ;
- à assurer la pérennité et la continuité des informations dont ils disposent.

Le Comité Technique se réunit au moins trois fois par an, excepté l'année d'adoption des présents statuts. Les membres du Comité Technique reçoivent une convocation les informant de la tenue de la réunion deux semaines au moins avant celle-ci.



## **Article 5: Le Secrétariat Général**

Le Secrétariat Général est chargé de prendre toutes les décisions permettant un fonctionnement plein et entier du Comité de Pilotage et du Comité Technique. Ceci comprend notamment :

- les convocations aux différentes réunions ;
- les rédactions de compte-rendu ;
- les rédactions de lettres d'information ;
- la préparation des rapports et documents.

Son fonctionnement est assuré par l'AUE. Le Secrétariat Général assiste aux réunions du Comité de Pilotage et du Comité Technique.

## **Article 6: Modalités de production et de diffusion des résultats**

### **6-1 *Partage des données***

Dans le cadre du partage d'informations, les données brutes des membres restent la propriété des organismes sources. Ceux-ci s'engagent à transmettre des données exactes, intègres et exhaustives, dans le format informatique le plus facilement exploitable.

La responsabilité du fournisseur de données ne pourra en aucun cas être engagée si un membre en fait une utilisation erronée pour ses travaux propres, ou si ce membre vient à outrepasser son droit d'utilisation.

Dans tous les cas, l'utilisation de données et leur diffusion se situent strictement dans le cadre des lois et règlements en vigueur. Les membres respectent le secret statistique, tel que défini dans la dernière version du guide du secret statistique de l'INSEE.

Des conventions de mise à disposition particulière des données peuvent être conclues entre tout ou partie des membres du Comité de Pilotage, sur approbation de son Président et après consultation facultative du Comité Technique, dans le cas où un membre souhaite préciser l'utilisation et les modes de transfert de ses données et statistiques. Elles permettent notamment à chaque membre de définir pour chaque donnée son degré de confidentialité (sensible/libre accès) et d'en restreindre la diffusion si besoin.

### **6-2 *Diffusion - Publication des travaux***

- **Mise en cohérence des travaux**

Certains partenaires peuvent être amenés à réaliser des travaux pour des tiers, notamment dans le cadre de prestations à titre onéreux. Compte tenu de cela, les adhérents à la Charte s'engagent à faire en sorte que les productions réalisées dans le présent cadre partenarial ne présentent pas d'incohérences par rapport aux productions que pourraient réaliser en propre certains des partenaires du dispositif d'observation.

- **Diffusion des productions**

Les travaux réalisés et diffusés dans le présent cadre partenarial le sont sous une charte graphique et un logo communs. Cette mise en forme unifiée doit permettre d'identifier les productions ainsi réalisées sans pour autant occulter l'identité de chacun des partenaires contributeurs. Par ailleurs, elle permet d'assurer une véritable neutralité aux travaux menés dans ce cadre.

Les productions réalisées pourront être diffusées sous forme de documents imprimés ou hébergées sur un site internet créé spécifiquement.

**Article 7: Adhésion à la Charte**

L'adhésion à la charte est matérialisée par la signature d'un courrier-formulaire dans lequel chaque partenaire pressenti désigne son ou ses représentants au Comité de Pilotage – quand il en est membre - et au Comité Technique.

**Article 8: Révision de la Charte**

La présente Charte pourra être modifiée par le Président du Comité de Pilotage sur proposition et après avis conforme de celui-ci.

POUR L'AYANT DROIT ET VALANT ADHESION A LA CHARTE

FAIT A \_\_\_\_\_, LE

LE SIGNATAIRE (Cachet et signature)

**Annexe 2 - Formulaire d'adhésion**  
**Charte de l'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse**

Je soussigné(e) :

NOM : .....

Prénom : .....

En qualité de :

.....

**Adhère** à la *Charte de l'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse*  
pour le compte de :

Nom de l'organisme :
----------------------

Adresse :
-----------

Seront référents pour le **Comité de Pilotage** :

NOM - Prénom	Fonction	E-mail

Seront référents pour le **Comité Technique** :

NOM - Prénom	Fonction	E-mail

Fait à :

Le :

Signature

**Document à retourner, accompagné de la Charte signée, par courrier et/ou par mail à :**

**Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse**  
**5, rue Prosper Mérimée**  
**Ancienne clinique Ripert - CS 40001**  
**20181 Ajaccio Cedex 1**

**ASSEMBLEE DE CORSE**

—————

**DELIBERATION N° 17/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE  
AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER  
LA CHARTE DE L'OBSERVATION DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS  
DE CORSE**

—————

**SEANCE DU**

L'An deux mille dix-sept et le , l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

**ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

**ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

**ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.**

**L'ASSEMBLEE DE CORSE**

**VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV<sup>ème</sup> partie,

**VU** la délibération n°15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable - PADDUC,

**CONSIDERANT** le PADDUC, particulièrement en son livret II - troisième partie « Gouvernance, politique d'accompagnement et mise en œuvre »,

**SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

**SUR** rapport de la Commission .....

**APRES EN AVOIR DELIBERE****ARTICLE PREMIER :**

**APPROUVE** le rapport « Observation des marchés fonciers et immobiliers » ainsi que la « Charte de l'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse » et le formulaire d'adhésion en annexe.

**ARTICLE 2 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la Charte de l'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse.

**ARTICLE 3 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à désigner les représentants de la Collectivité Territoriale de Corse au Comité de Pilotage et au Comité Technique tels que mentionnés dans la Charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers de Corse.

**ARTICLE 4 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à valider toute modification ultérieure de la Charte qui ne remettrait pas en cause l'économie générale du texte.

**ARTICLE 5 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AIACCIU, le

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI