



CONSEIL D'ADMINISTRATION

du 10 avril 2025

Délibération N° 25/17

Stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AGENCE D'URBANISME ET D'ENERGIE DE LA CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IVème partie,
- VU** la Délibération n° 10/064 AC de l'Assemblée de Corse, modifiant les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices,
- VU** la Délibération n° 12/163 AC de l'Assemblée de Corse, précisant les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices,
- VU** la Délibération n° 19/122 AC de l'Assemblée de Corse approuvant l'offre de services de l'Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse dans le champ de l'accompagnement des collectivités en matière d'urbanisme et de planification,
- VU** la Délibération n° 24/031 CP de la Commission Permanente de l'Assemblée de Corse du 26 mars 2024 approuvant la modification des statuts de l'Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse,

- VU** la Délibération n° 24/056 AC de l'Assemblée de Corse du 26 avril 2024 portant adoption du contrat d'objectifs et de performance (cop) entre la Collectivité de Corse (CdC) et l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la corse (AUE) pour la période 2024-2028,
- VU** la Délibération n° 25/020 AC de l'Assemblée de Corse du 27 février 2025 prenant acte du document d'Orientations Budgétaires de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2025,
- VU** la Délibération n° 25/043 AC de l'Assemblée de Corse du 28 mars 2025 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2025,
- VU** la Délibération n° 19/12 du Conseil d'Administration de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de La Corse du 14 avril 2019, approuvant l'Offre de services de l'AUE dans le champ de l'accompagnement des collectivités en matière d'urbanisme et de planification,
- VU** la Délibération n° 24/03 Conseil d'Administration de l'AUE du 5 février 2024 relatif au rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes,
- VU** la Délibération n° 24/38 Conseil d'Administration de l'AUE du 3 juillet 2024, autorisant le directeur à mettre en œuvre le nouvel organigramme,
- VU** la Délibération n° 25/02 Conseil d'Administration de l'AUE du 3 février 2025, prenant acte des actions entreprises par l'AUE à la suite des observations des définitives de la Chambre Régionale des Comptes sur le contrôle des comptes et de la gestion de l'Agence d'Urbanisme et d'énergie de la Corse à compter de l'exercice 2018 jusqu'à la période la plus récente,
- VU** la Délibération n° 25/07 du Conseil d'Administration de l'AUE du 4 avril 2025 prenant acte du document d'Orientations Budgétaires de l'AUE pour l'exercice 2025.
- SUR** rapport de son Président,

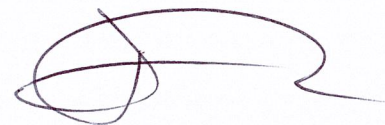
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

- ARTICLE 1 :** ADOPTE la stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme présentée dans le rapport annexé à la présente délibération.

- ARTICLE 2** : AUTORISE le Directeur de l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse à construire, formaliser et diffuser une offre de services opérationnelle fondée sur cette stratégie.
- ARTICLE 3** : PREND ACTE que le bilan de la mise en œuvre de cette stratégie sera présenté annuellement, en Conseil d'Administration.
- ARTICLE 4** : La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse, et dans l'espace dédié à la publicité des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 10 avril 2025

Le Président,
Julien PAOLINI





CONSEIL D'ADMINISTRATION

du 10 avril 2025

Rapport du Président de l'AUE – N°8

Objet : Stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme

L'objet de contexte de cette stratégie

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration de l'AUE la stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme. Cette stratégie vise à structurer l'intervention marchande de l'Agence en complémentarité de ses missions de service public, en assurant sa lisibilité, sa légitimité et son efficacité auprès des collectivités territoriales et d'autres institutions ou organismes.

Elle s'inscrit dans un contexte de structuration progressive des activités commerciales de l'Agence, amorcée en 2019 par une délibération du Conseil d'Administration (*Cf. Délibération n° 19/12 CA de l'Agence D'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de La Corse, approuvant l'Offre de services de l'AUE dans le champ de l'accompagnement des collectivités en matière d'urbanisme et de planification*), qui ouvrait également la voie à une première offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) destinée aux communes et EPCI, dans le respect des règles de la commande publique.

Depuis lors, le développement des activités commerciales a été encouragé par les institutions de contrôle, notamment par la Chambre régionale des comptes (*Cf. Délibération n° 24/03 CA de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de La Corse, relatif au rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes*), qui souligne dans son rapport de janvier 2025 l'intérêt d'une ingénierie territoriale adaptée aux enjeux d'aménagement et de prévention, tout en

appelant à une professionnalisation accrue et à une meilleure structuration des opérateurs publics.

C'est dans ce cadre et regard du statut d'EPIC de l'AUE, qu'a été adopté, par l'Assemblée de Corse en avril 2024, un Contrat d'Objectifs et de Performance (COP) fixant de manière explicite les engagements de l'AUE en matière d'urbanisme et d'aménagement (*Cf. la Délibération n° 24/056 AC de l'Assemblée de corse portant adoption du contrat d'objectifs et de performance (cop) entre la collectivité de corse (CdC) et l'agence d'urbanisme et d'énergie de la corse (AUE) pour la période 2024-2028*).

Le COP distingue clairement les activités de service public et les activités commerciales, justifiant ainsi le statut d'EPIC de l'Agence, et instaurant une obligation de suivi par la comptabilité analytique. Il prévoit également le développement d'une ingénierie d'AMO sur l'ensemble du territoire, au service des collectivités insulaires.

Par ailleurs, cette stratégie prend appui sur le nouvel organigramme de l'Agence, mis en œuvre à la suite de la délibération du 3 juillet 2024 (*Cf. la Délibération n° 24/38 CA de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de La Corse, autorisant le directeur à mettre en œuvre le nouvel organigramme*), qui crée des départements spécifiquement dédiés aux activités commerciales dans les domaines de l'énergie et de l'urbanisme. Cette structuration interne vise à garantir l'étanchéité des fonctions, la transparence financière, et la qualité des prestations, tout en renforçant la capacité d'adaptation de l'AUE aux sollicitations du territoire.

Enfin, la stratégie 2025 dépasse les orientations initiales de 2019 en structurant l'offre autour de deux piliers complémentaires :

1. Un pilier « Assistance à maîtrise d'ouvrage », pour l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme, de projets de territoire et de programmes architecturaux.
2. Un pilier « Production directe », qui répond aux besoins non satisfaits dans des marchés peu matures ou saturés (cartes communales, SCoT) et propose une ingénierie spécialisée sur des sujets dits de niche (mobilité, risques, friches, foncier...).

Elle repose également sur une nouvelle organisation opérationnelle : territorialisation des missions, désignation de référents, logique de filière thématique, et coordination renforcée entre pôles métiers.

Une fois cette stratégie validée, le Directeur de l'AUE sera autorisé à construire et diffuser une offre de services opérationnelle, fondée sur les orientations adoptées par le Conseil.

Les objectifs poursuivis à travers la stratégie de développement des activités commerciales de l'AUE

L'ouverture à des activités commerciales dans le champ de l'urbanisme poursuit quatre objectifs (non hiérarchisés) :

- Renforcer l'accompagnement des collectivités, notamment les plus petites ou les plus isolées, dans l'exercice de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire.
- Valoriser l'expertise de l'AUE et ses ressources internes au service d'un urbanisme de projet, accessible, durable et juridiquement sécurisé.
- Doter l'Agence d'une capacité d'action économique autonome, compatible avec son statut d'établissement public industriel et commercial, sans empiéter sur les activités relevant du service public non marchand.
- Respecter les obligations fixées par le Contrat d'Objectifs et de Performance (COP) signé entre la Collectivité de Corse et l'AUE, qui prévoit le développement d'une offre de services marchands structurée, lisible et utile aux territoires.

La stratégie de développement des activités commerciales repose sur les 2 piliers décrits ci-dessous.

Pilier 1 – L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

L'AUE se positionne comme un appui stratégique et technique pour les collectivités dans :

- **L'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme locaux** : cartes communales, PLU, PLUi, SCoT.
- **La mise en œuvre de projets de territoire** tels que les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), les démarches d'urbanisme transitoire, les projets de requalification urbaine.
- **La programmation urbaine et architecturale** pour les équipements publics, les espaces publics, ou la transformation des friches, en interface entre maîtrise d'ouvrage publique et maîtrise d'œuvre privée.

Ces missions d'AMO sont centrées sur la sécurisation juridique, l'animation de la démarche, l'intégration des enjeux environnementaux et la structuration du projet de territoire. Elles sont assurées dans le respect des règles de la commande publique, sous forme de contrats à durée déterminée ou d'accords-cadres.

Pilier 2 – La production directe d'études

L'AUE peut également produire certaines études dans les domaines suivants :

1. **Les documents réglementaires** à savoir :
 - **Les cartes communales**, en particulier dans les contextes où le marché privé est saturé ou absent, et où la collectivité ne dispose pas d'un accès équitable à l'ingénierie.

- **Les SCoT**, pour lesquels le marché est encore peu structuré en Corse, et qui nécessitent une expertise intégrée et pluridisciplinaire (mobilités, énergie, foncier, paysage, risques).

Dans la production de documents réglementaires, l'intervention de l'AUE s'inscrit dans une logique de soutien à la structuration du marché et d'amorçage territorial, sans visée concurrentielle mais avec un souci de qualité, d'exemplarité et d'accessibilité.

L'AUE développe également une offre d'ingénierie spécialisée sur des sujets dits « de niche », c'est-à-dire des champs d'intervention techniques peu couverts par le marché privé ou nécessitant une approche intégrée et territorialisée. Ces prestations répondent à des enjeux d'intérêt local fort et s'inscrivent dans des démarches de transition écologique, de sobriété foncière ou de résilience des territoires. À titre d'exemples :

- **Les plans de mobilité et les schémas de déplacements doux**, qui visent à encourager le recours aux mobilités actives (marche, vélo, transports collectifs) et à structurer un aménagement du territoire décarboné, adapté aux usages et aux spécificités locales.
- **Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)**, qui permettent d'aborder la gestion du risque inondation à l'échelle de bassins versants cohérents, en intégrant les spécificités géographiques, les dynamiques d'urbanisation et les enjeux de protection des personnes et des biens.
- **L'inventaire des friches urbaines et la définition de stratégies de remobilisation**, pour repérer les gisements fonciers disponibles, évaluer leur potentiel de transformation, et proposer des actions opérationnelles en faveur du recyclage urbain.
- **Les diagnostics fonciers stratégiques et les programmes d'actions foncières**, qui visent à outiller les collectivités dans leur connaissance du foncier, la hiérarchisation des enjeux et la définition de leviers d'action adaptés à leur projet de territoire.

Ces études sont systématiquement conduites dans le cadre de la commande publique. Elles sont réalisées pour des collectivités territoriales autres que la Collectivité de Corse, ou pour des établissements publics ne relevant pas de la Collectivité de Corse.

Plus précisément, pour la production d'études spécialisées hors documents réglementaires (cartes communales, SCoT), l'AUE privilégiera une intervention à l'échelle locale, c'est-à-dire à l'échelle de collectivités ou d'établissements publics agissant pour un territoire donné : commune, intercommunalité, syndicat mixte, PETR, SEM, etc.

Au-delà de cette échelle, lorsqu'il s'agit de traiter de sujets à portée régionale/territoriale, de développer des approches méthodologiques transversales ou de produire des outils de connaissance partagée, c'est le service en charge des activités publiques dans le champ de l'urbanisme qui assurera l'intervention, dans un cadre partenarial ou conventionné. Il s'agit alors de répondre à des enjeux à portée stratégique, nécessitant une homogénéité d'approche, une capitalisation ou une diffusion à l'échelle de l'ensemble du territoire régional.

Cette distinction entre échelle pertinente d'intervention commerciale et échelle d'intervention publique stratégique permet à l'AUE de préserver la cohérence de son action, d'éviter les concurrences internes et de garantir à chaque maître d'ouvrage une réponse adaptée à la nature et à l'ambition de son projet.



Au-delà des missions déjà orientées vers les communes, les EPCI ou les établissements porteurs de SCoT, la stratégie de développement des activités commerciales de l'AUE s'appuie sur une identification précise des « publics clients ».

Il s'agit d'acteurs confrontés à des enjeux de planification, de programmation ou d'ingénierie territoriale, et qui ont besoin d'un accompagnement structuré, technique et stratégique.

Parmi ces clients potentiels figurent notamment les Pôles d'Équilibre Territoriaux et Ruraux (PETR), le Parc Naturel Régional de Corse (PNRC), les syndicats mixtes, les Chambres de Commerce et d'Industrie, les offices publics de l'habitat et les bailleurs comme ERILIA, ainsi que les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) ou Sociétés Publiques Locales (SPL).

Cette stratégie vise également à renforcer la coopération avec les établissements publics de l'État, tels que l'ONF ou l'ANCT.

Enfin, la Chambre d'Agriculture de Corse peut aussi être un partenaire privilégié pour des actions articulant foncier, développement rural et enjeux alimentaires.

Pour assurer le déploiement efficace de cette stratégie, l'AUE prévoit de territorialiser les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Concrètement, cela signifie que des référents territoriaux seront désignés parmi les effectifs de l'Agence pour suivre les prospects et accompagner les clients dans chaque zone géographique. Cette organisation favorisera l'émergence de relations de confiance et de proximité avec les élus et les équipes locales, et permettra de proposer des solutions adaptées aux spécificités de chaque territoire.

Cette logique de territorialisation s'appliquera également à la production directe de documents d'urbanisme réglementaires, afin de garantir un accompagnement cohérent et contextualisé tout au long des procédures.

S'agissant des études spécialisées ou dites de « niche », l'AUE adoptera une approche complémentaire fondée sur la désignation de référents thématiques. Ces spécialistes, identifiés en fonction de leurs compétences reconnues dans des domaines ciblés (foncier, mobilité, risques, etc.), assureront la qualité technique des productions et la cohérence des méthodologies déployées. Cette organisation contribuera à la valorisation des expertises internes de l'Agence et à la montée en puissance d'une ingénierie publique territoriale agile et efficiente.

Enfin, afin d'assurer un pilotage rigoureux et une mise en œuvre progressive de la stratégie de développement des activités commerciales, l'AUE propose de l'inscrire dans une démarche structurée de suivi et d'évaluation.

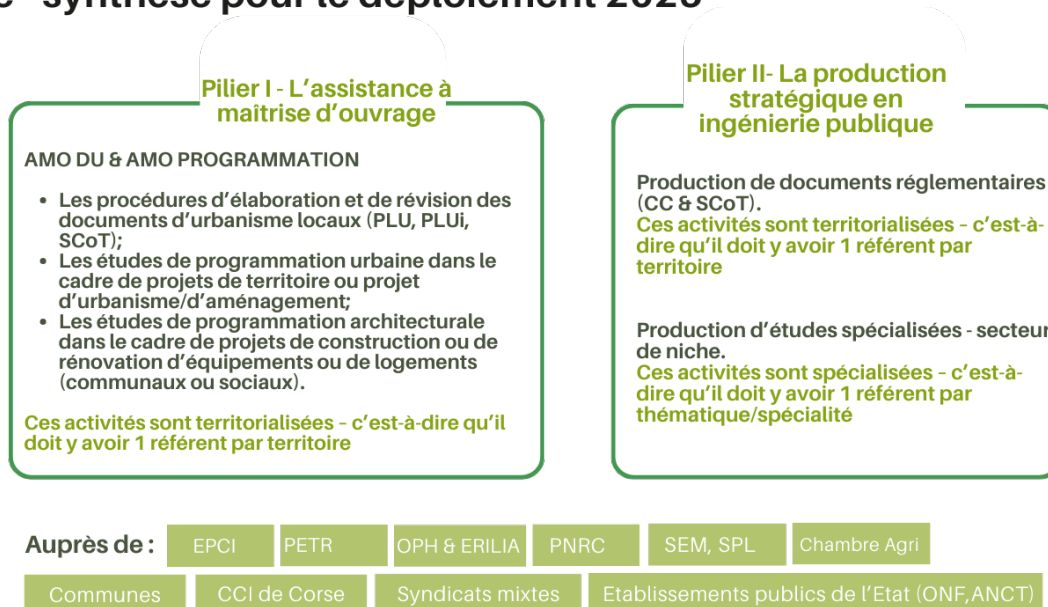
Cette stratégie, qui engage l'Agence sur plusieurs années, dans le cadre de son Contrat d'Objectifs et de Performance (COP) signé avec la Collectivité de Corse, devra faire l'objet d'un calendrier de déploiement maîtrisé, avec des points d'étape formalisés.

Le Conseil d'Administration sera informé annuellement de l'avancement de la stratégie, à travers un bilan des actions menées, des sollicitations reçues, des marchés remportés et des perspectives d'évolution. Ce bilan permettra de vérifier la cohérence des actions engagées avec les objectifs du COP, et d'ajuster si nécessaire les orientations opérationnelles.

Cette organisation garantit la transparence dans la gestion de l'activité commerciale, l'articulation avec les missions de service public de l'Agence, et le respect des engagements pris vis-à-vis de la Collectivité de Corse.

En synthèse dans le domaine de l'urbanisme, l'AUE propose

La stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme - synthèse pour le déploiement 2025



Il vous est ainsi proposé d'approuver cette stratégie de développement des activités commerciales dans le domaine de l'urbanisme et d'autoriser le directeur à développer et à diffuser l'offre de services c'est-à-dire le programme d'actions de cette stratégie.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.