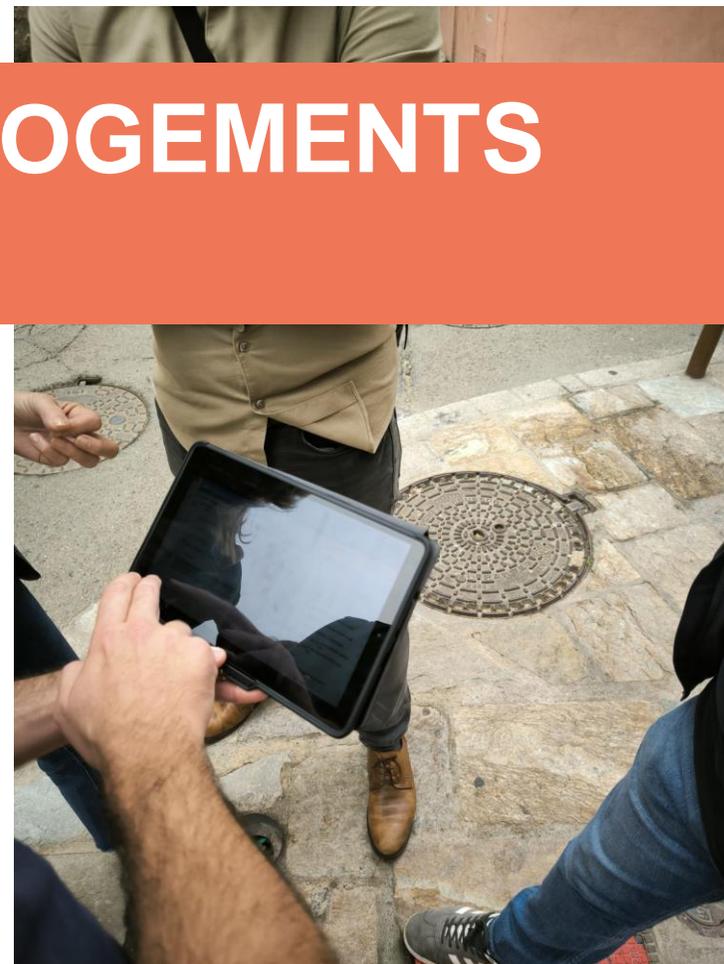
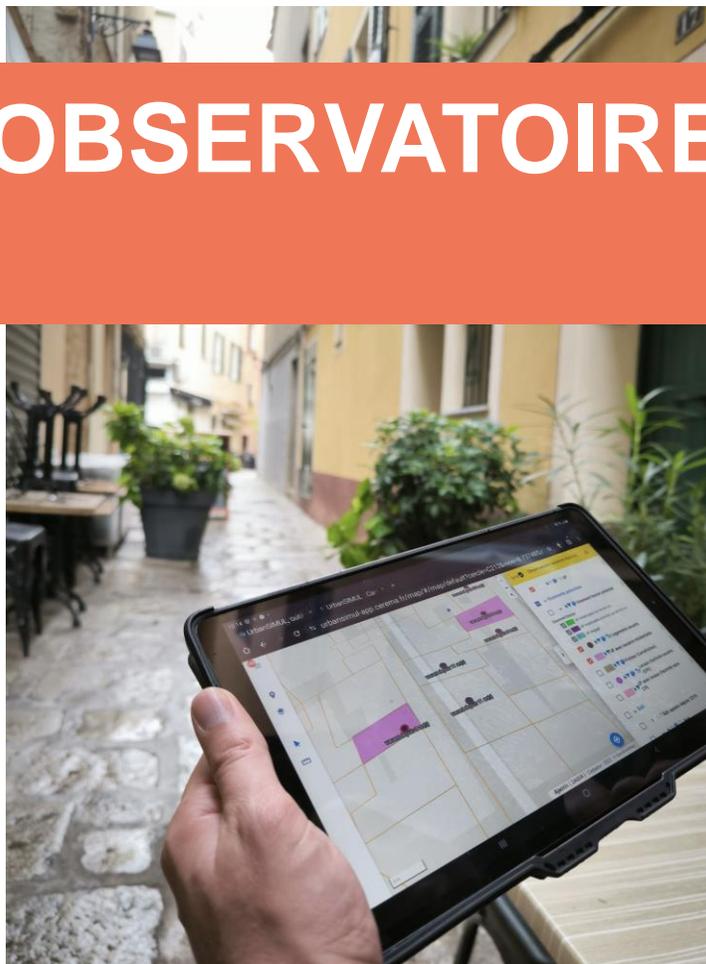


# AJACCIO - OBSERVATOIRE LOGEMENTS VACANTS

3 Décembre 2024



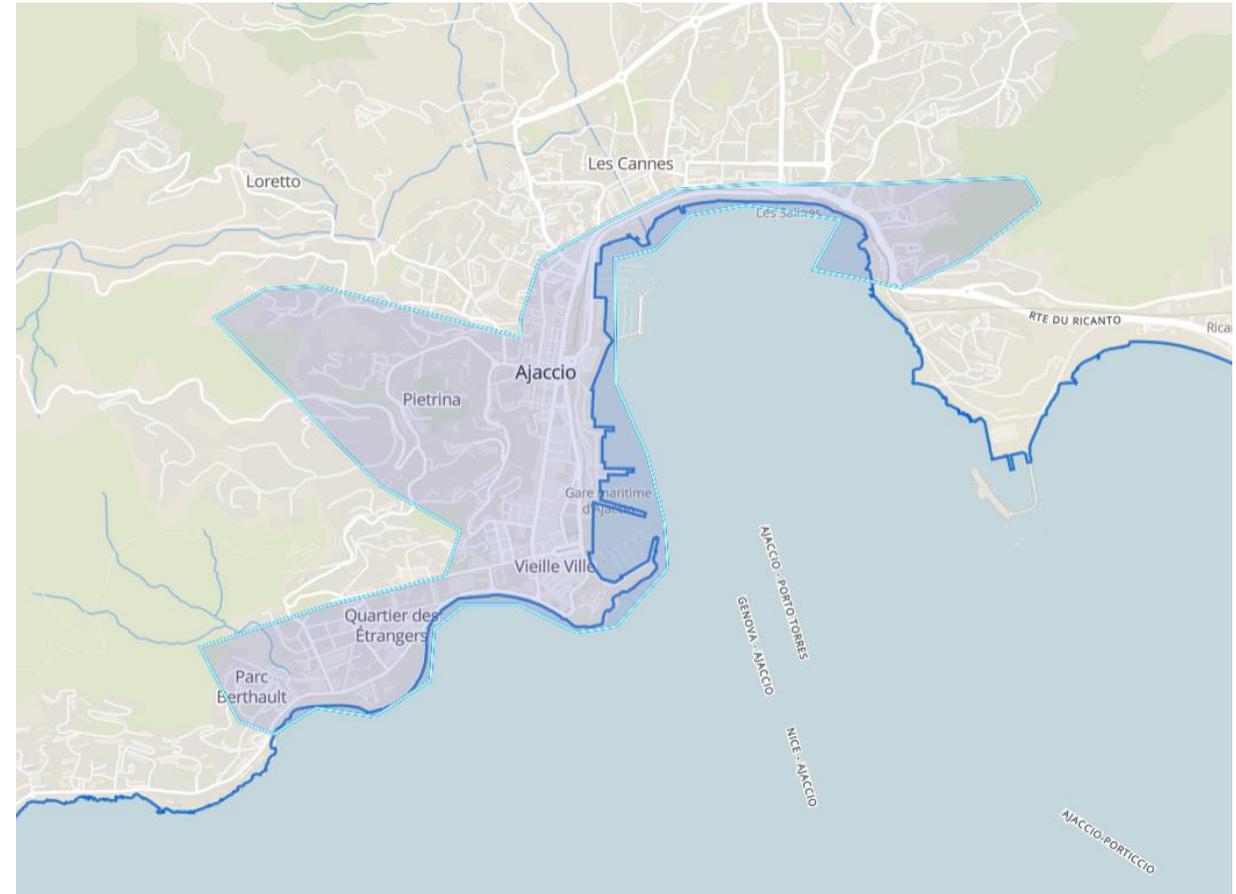
# Contexte de l'étude

## La commune d'Ajaccio

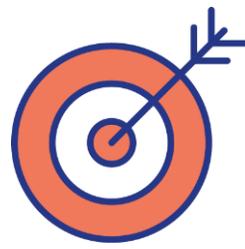
- OPAH-RU en centre-ancien de 2006 à 2011
- OPAH copropriétés dégradées
- Dispositif de veille et d'observatoire des copropriétés (VOC)
- Taxe sur les logements vacants en 2006
- Etude pour mettre en place une nouvelle OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT avec notamment un volet relatif à la vacance des logements

## Besoins exprimés :

- 1) Objectiver le phénomène de la vacance
- 2) Disposer d'outils techniques afin d'initier une démarche d'observatoire
- 3) Disposer d'une boîte à outils sur la remise des logements vacants



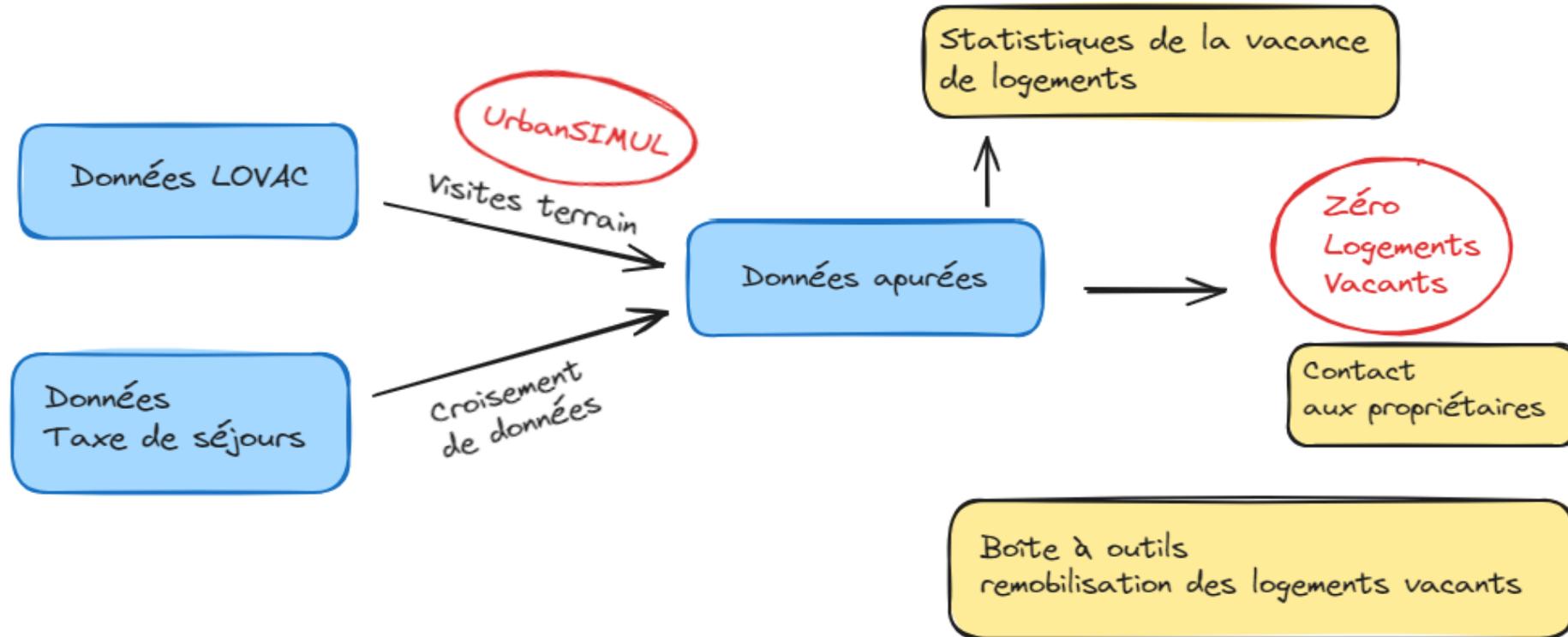
# Objectifs de l'étude



1. Volet données - analyse des logements vacants (LOVAC)
2. Utilisation d'UrbanSIMUL comme carnet de terrain partagé
  - Formation
  - Phase terrain
3. Cahier de préconisations pour la remise des logements vacants sur le marché

# Méthodologie de travail

Préfiguration de l'observatoire des logements vacants  
Ajaccio



# LOVAC

## Analyse des logements vacants et des propriétaires

LOVAC 2024 : logements vacants du parc privé, de plus de 2 ans (lovac\_fil)

approche logements // approche propriété foncière

**Ensemble d'Ajaccio** : 1170 logements vacants

**ORT** : ~ 580 logements vacants

majorité d'appartements T1-T2-T3

majorité appartenant à une personne physique (460)

180 depuis 3 ans, 100 depuis 4 ans, 300 depuis 5 et +

75% avec un propriétaire plus de 60 ans, 45% plus de 80 ans

 Croisements à venir avec les copropriétés

# Phase terrain - UrbanSIMUL

## Objectifs :

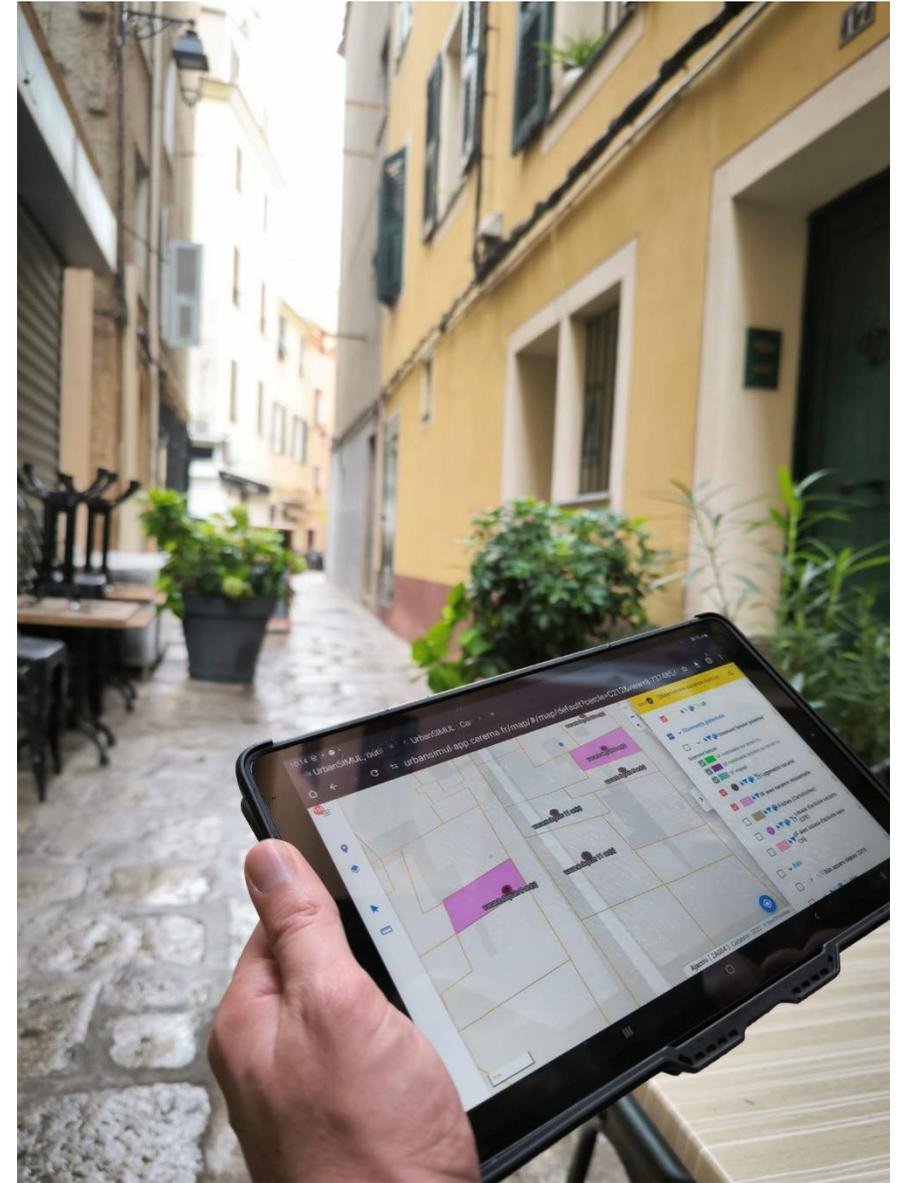
- Écarter les logements qui ne sont pas vacants
- Qualifier les logements vacants avec une grille d'analyse



Formation UrbanSIMUL en présentiel



Phase terrain



# UrbanSIMUL

Gratuit

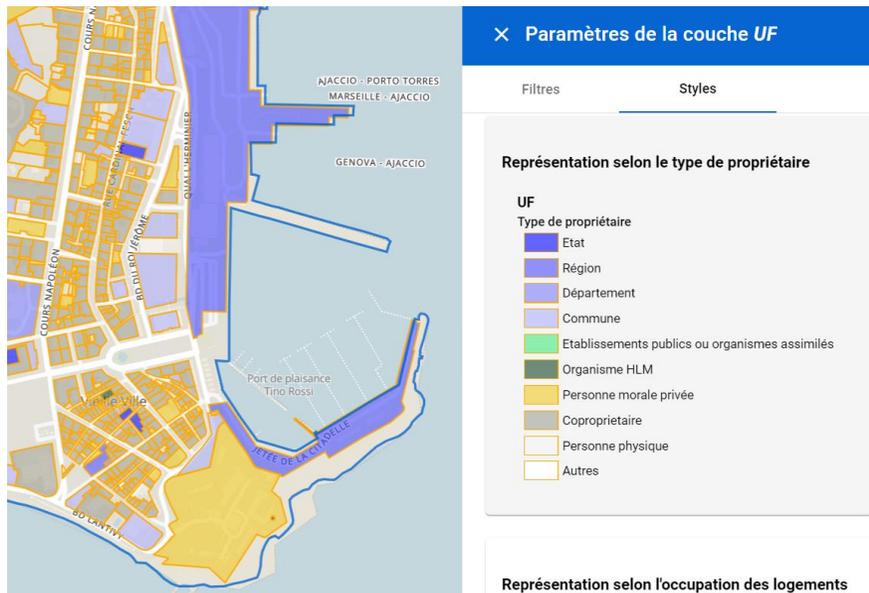
Accessible en ligne

Collaboratif

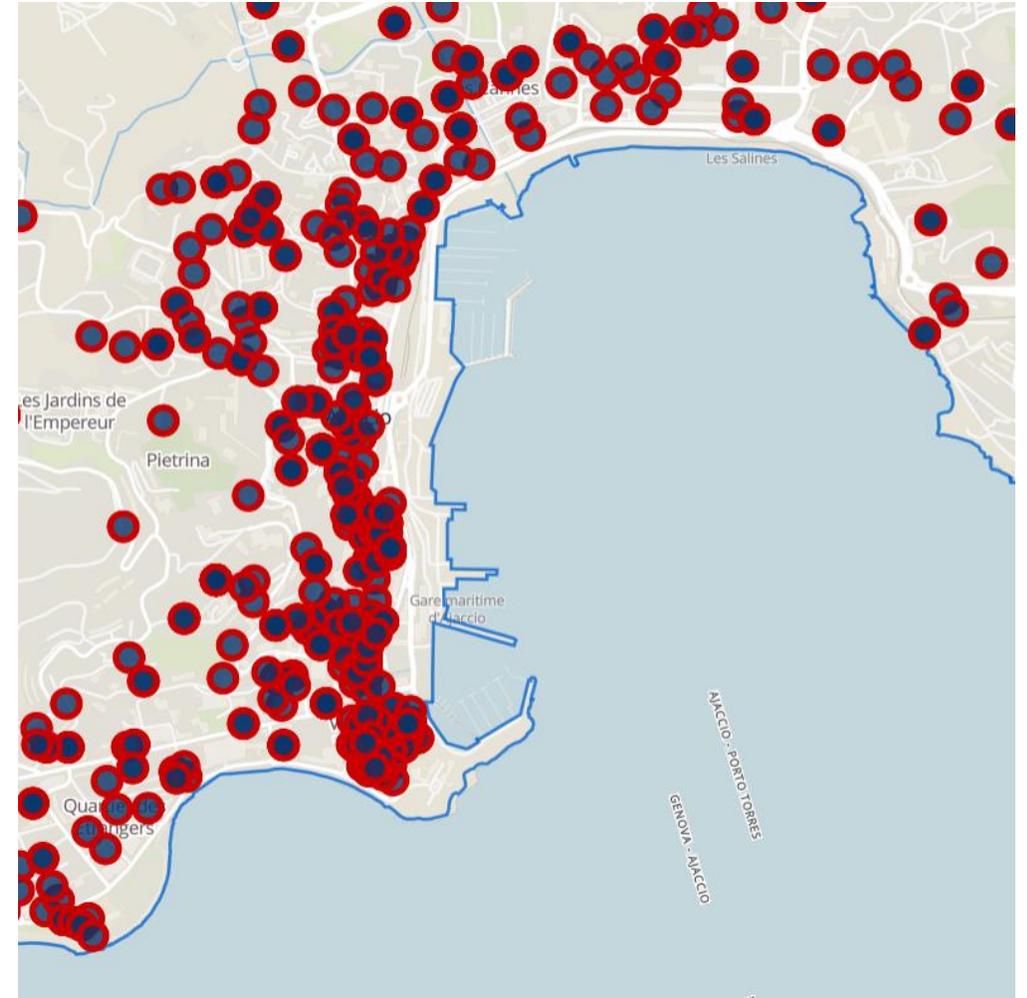


UrbanSIMUL comme outil de connaissance

- Accès rapide à de nombreuses données :  
propriété / densité / copropriétés / friches /  
logements vacants / enjeux / GPU / mutations immobilières



<https://urbansimul.cerema.fr/>



# Phase terrain - UrbanSIMUL

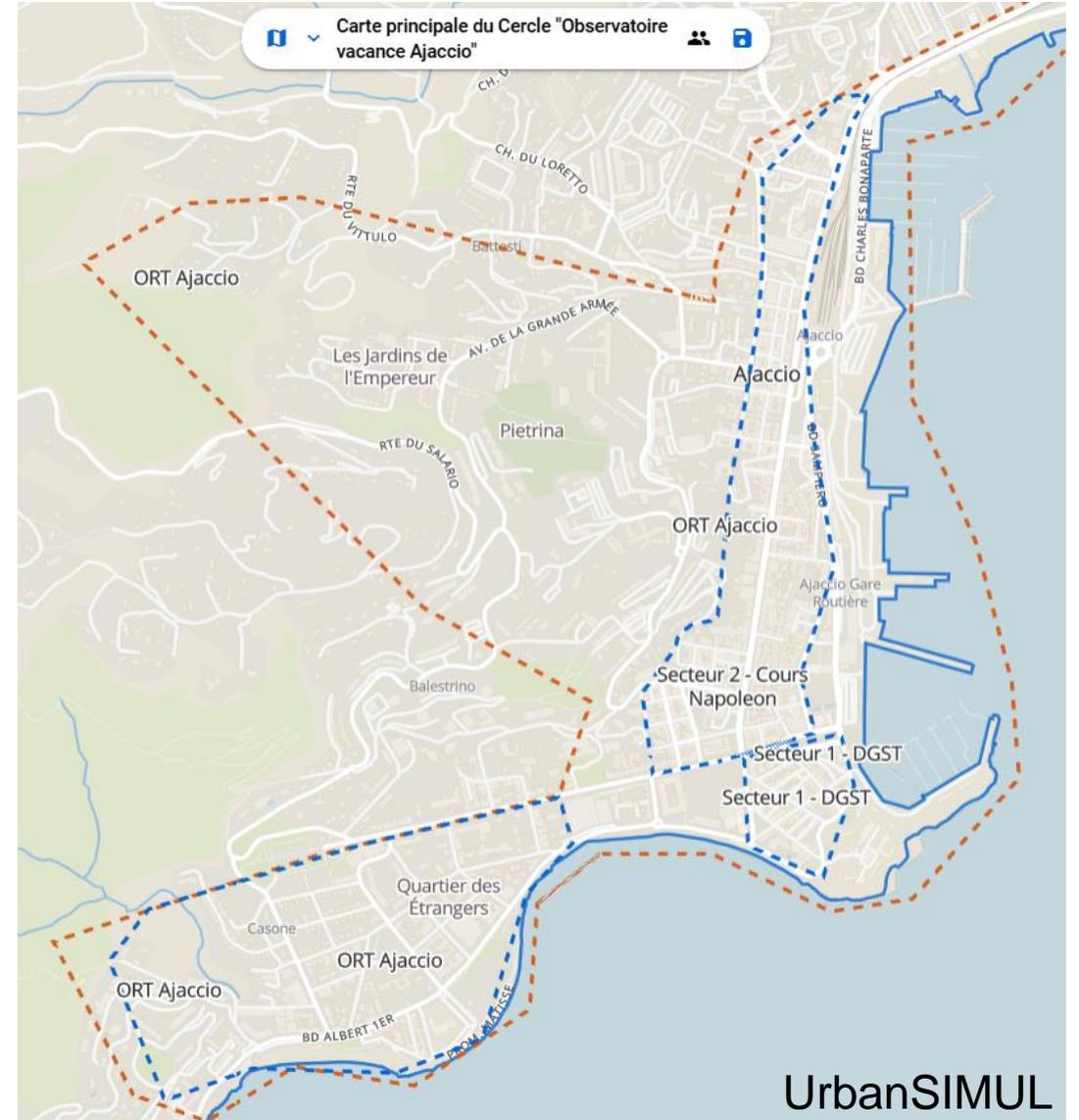
## Phase terrain :

2 jours de terrain // 3 secteurs d'intervention

**Indicateurs potentiels de vacance :** nom sur la sonnette, volets fermés, boîte aux lettres pleines, etc...

**Indicateurs du logement :** façade, fenêtre, stationnement, toiture, etc...

**Choix méthodologique :** initier le travail avec les logements vacants depuis au moins 5 ans



# Phase terrain - UrbanSIMUL

## Création d'un cercle UrbanSIMUL Ajouts de données complémentaires

c212 Observatoire vacance Ajac... ⚙️ 📄

- Logements vacants & meublés
  - Logements vacants ⋮
  - meubles2023\_importUS ⋮
  - UF avec vacance résidentielle ⋮
- Zonages
  - Zones d'intérêt ⋮
  - ORT ⋮

## Filtres de l'outil :

- Type de vacance
  - Tout décocher
  - Vacance - personne physique
  - Vacance - liée à une succession
  - Vacance - bien présumé sans maître
  - Vacance - liée à une opération de promotion immobilière
  - Vacance - dans une opération d'aménagement
  - Vacance - logements sociaux
  - Vacance sur patrimoine communal ou intercommunal
  - Vacance - public
  - Vacance - santé, réseau, loisir, social
  - Vacance - organisme agricole, forestier, environnement
  - Vacance - associée à une activité
  - Vacance - liée à une liquidation
  - Vacance - autres

# Phase terrain - UrbanSIMUL

## Indicateurs sur la vacance

### statut du logement

N'est probablement pas vacant

N'est plus vacant

Est vacant

N'est pas vacant

N'est probablement pas vacant

Non Connu

### Modification d'un objet

Présence d'un nom sur la sonnette

Volets ouverts

Panneaux d'agence immobilière et/ou d'au...

Boites à clés (pour les meublés touristique...

Boite aux lettres pleine, dégradée, inutilisa...

## Indicateurs sur le logement

Etat de la façade, toiture, fenêtre

Présence de stationnement, espaces extérieurs, etc...

# Phase terrain - UrbanSIMUL

## Données consolidées :

- 200 logements observés, dont 40 où la vacance a été validée et 35 logements non vacants

Nombre d'objets sélectionnés : 345



### statut du logement

279	Non Connu
40	Est vacant
18	N'est probablement pas vacant
8	N'est pas vacant

### type

119	Appartement-T2
98	Appartement-T3
65	Appartement-T1
36	Appartement-T4
12	Appartement-T5

### Classification de personne morale 3

284	PERSONNE PHYSIQUE
36	SCI - SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
11	PERSONNE MORALE AUTRE

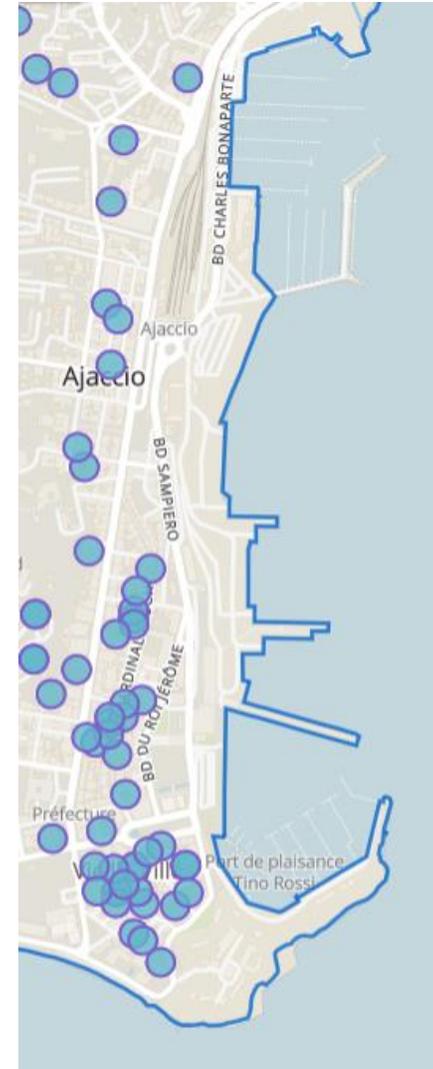
# Meublés touristiques

- **Croisement avec les données de taxe de séjour en 2023** : permet d'exclure des logements vacants // intégration des données dans UrbanSIMUL
- Sur le périmètre de l'ORT, une vingtaine de logements déclarés vacants



**Autre intérêt de la phase terrain** : repérage de friches, au sein d'un autre cercle UrbanSIMUL

- Observatoire local des friches
- Observatoire local des friches (cercle) ● ● ●
- Fiches (Cartofriches) ● ● ●
- > Zones d'intérêt ● ● ●



meubles2023\_importUS

Fiche d'information

meubles2023\_import... 1 X

Notes personnelles 0

Commentaires du Cercle 0

id  
361

idlocal

idprocpt  
...

commentaire  
Nom-prenom et adresse

CATEGORIE  
Meublés

NATURE LEGALE  
Meublés de Tourisme

slocal  
68

dteloc  
2

ccthp  
P

# Aide à la remise des logements sur le marché

1<sup>er</sup> trimestre 2025

Identification de « **situations types** » en fonction des formes de vacance et/ou secteurs // estimation du nombre de logements par « situations types »

**Préconisations de leviers adaptés** à chaque situation :

- Animation
- Règlementaires
- Financiers
- Fiscaux

Analyse de l'opportunité de chaque levier avec grille (coût / temporalité / difficultés juridiques / efficacité...)

Compilation dans un **cahier de préconisations**

## Exemple de « situation type » :

Logement dont la **propriété est en indivision**, les propriétaires d'une même famille connus mais dispersés (y.c. sur le continent). Propriétaires difficiles à mobiliser.

Le **bâti est en mauvais état** (parties communes et appartement) avec d'importants travaux à réaliser.

Le **secteur est dynamique**, sous pression pour une transformation en meublé touristique.

**Merci de votre attention**

**Nicolas PELÉ**

**[Nicolas.pele@cerema.fr](mailto:Nicolas.pele@cerema.fr)**

**Thomas DIPPE**

**[Thomas.dippe@cerema.fr](mailto:Thomas.dippe@cerema.fr)**