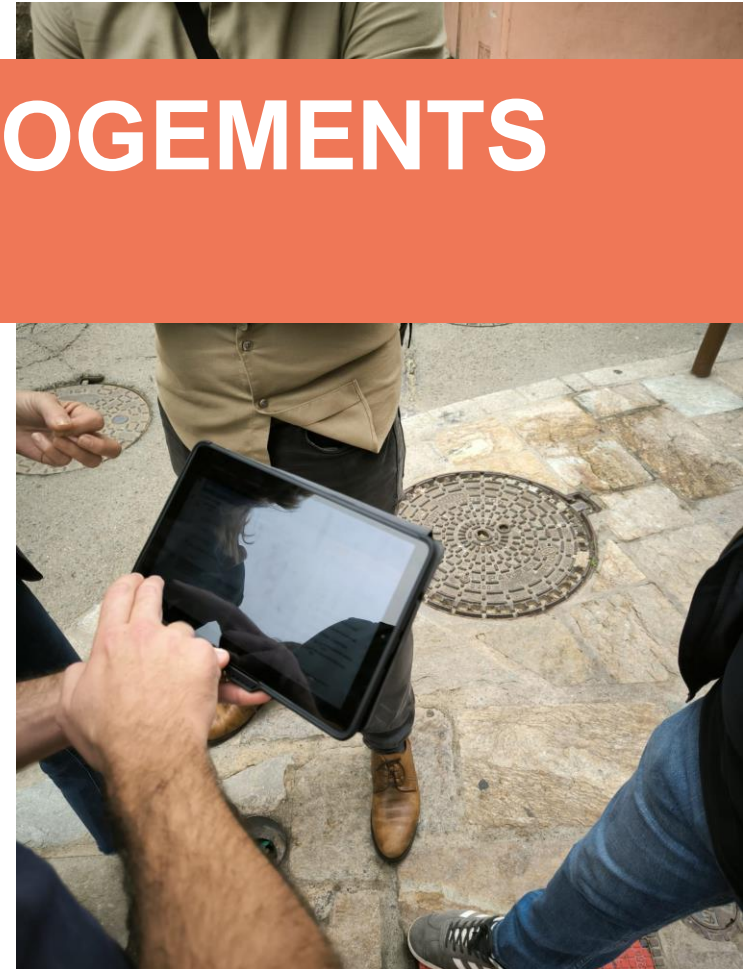


AJACCIO - OBSERVATOIRE LOGEMENTS VACANTS

3 Décembre 2024



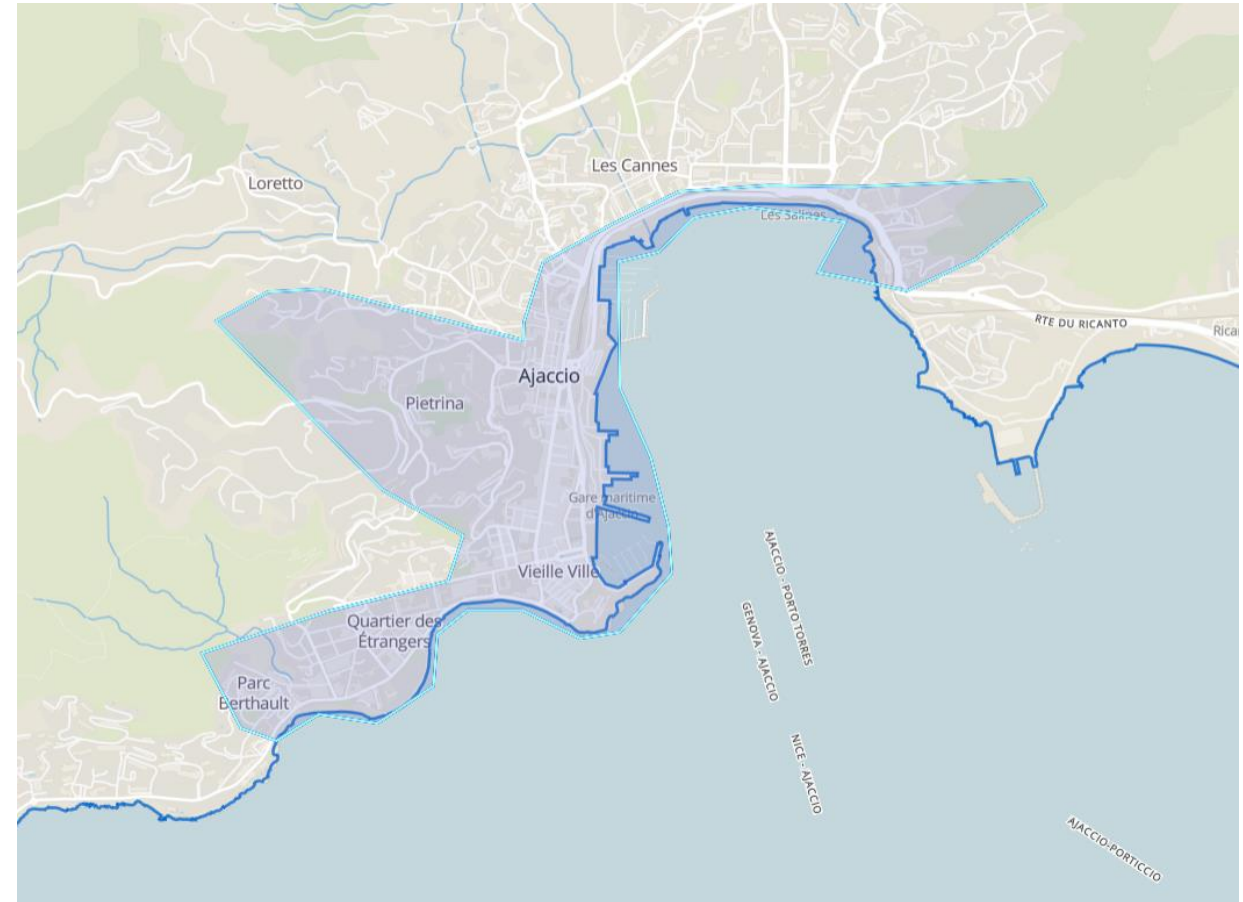
Contexte de l'étude

La commune d'Ajaccio

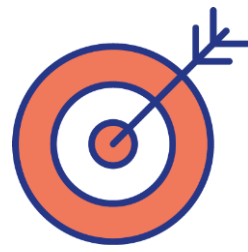
- OPAH-RU en centre-ancien de 2006 à 2011
- OPAH copropriétés dégradées
- Dispositif de veille et d'observatoire des copropriétés (VOC)
- Taxe sur les logements vacants en 2006
- Etude pour mettre en place une nouvelle OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT avec notamment un volet relatif à la vacance des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



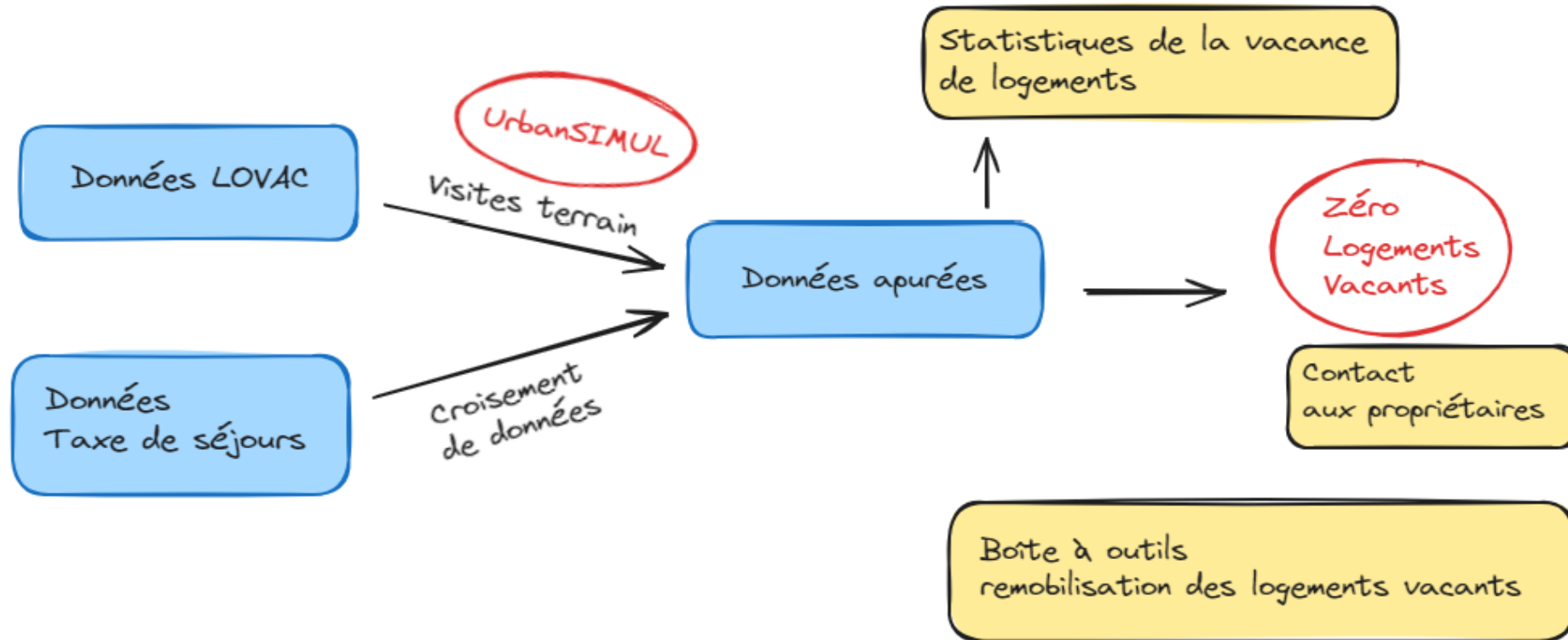
Objectifs de l'étude



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

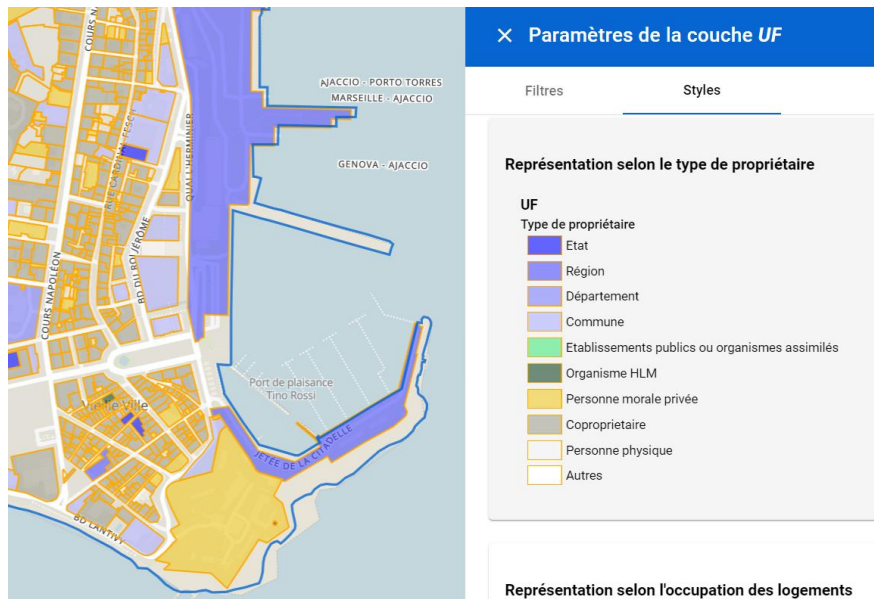
Accessible en ligne

Collaboratif

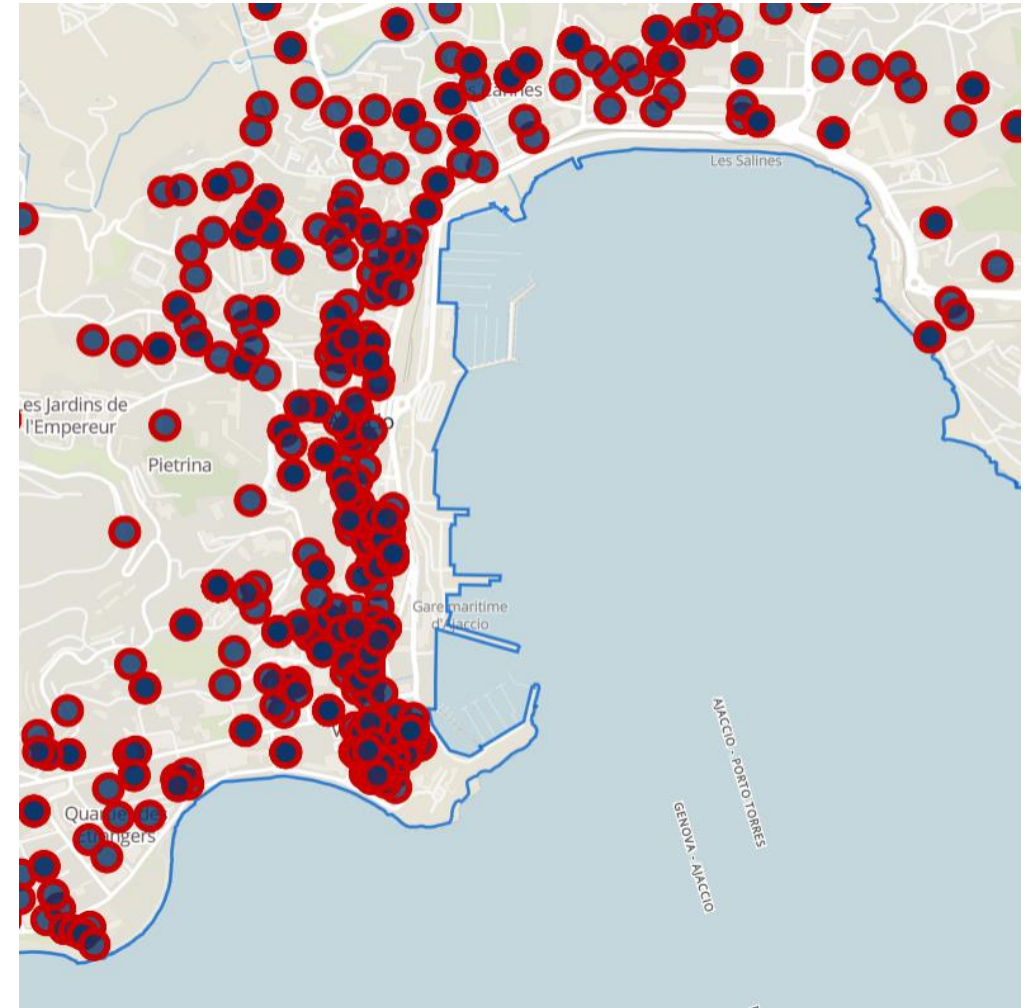


UrbanSIMUL comme outil de connaissance

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



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



Phase terrain - UrbanSIMUL

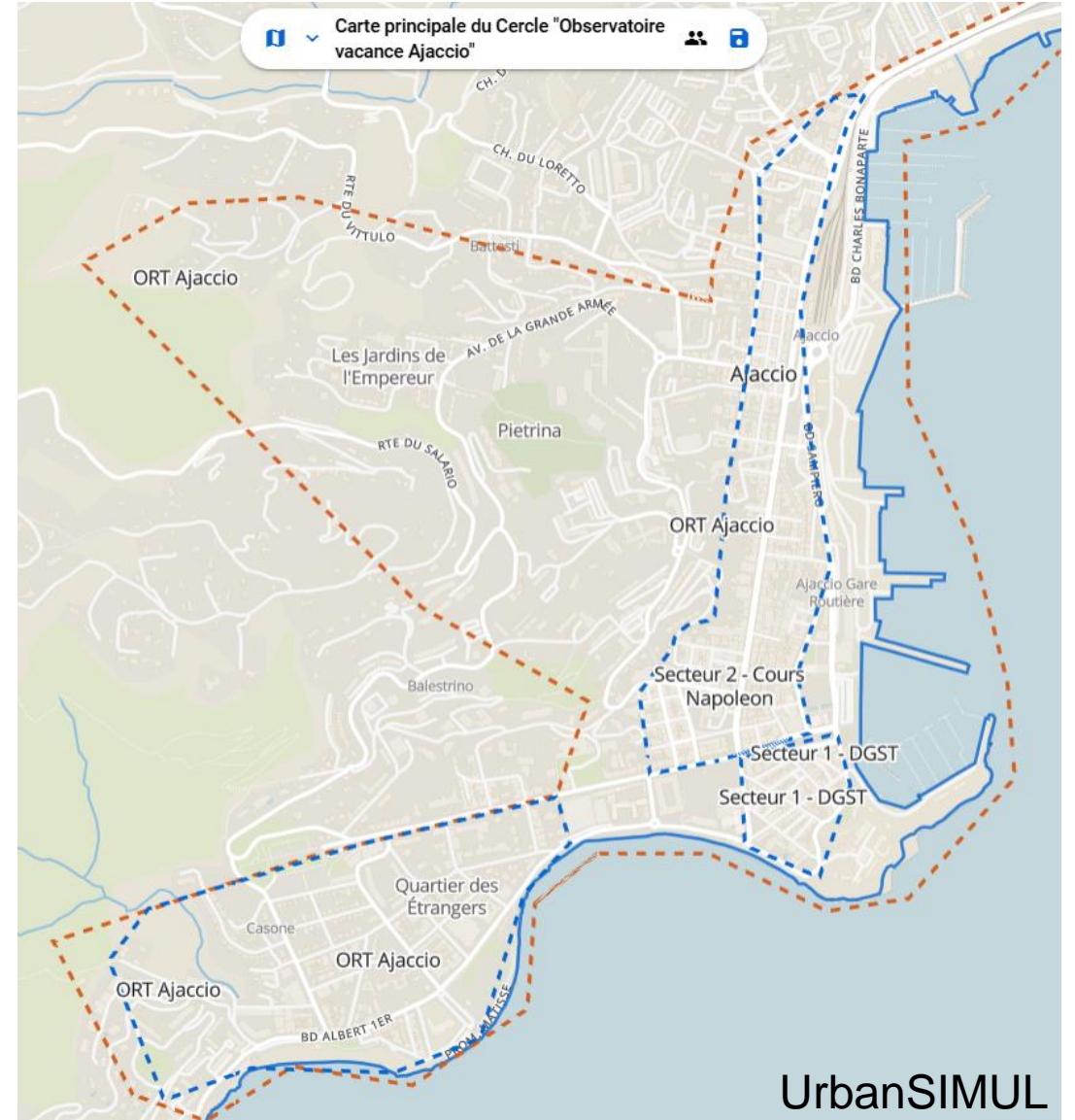
Phase terrain :

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

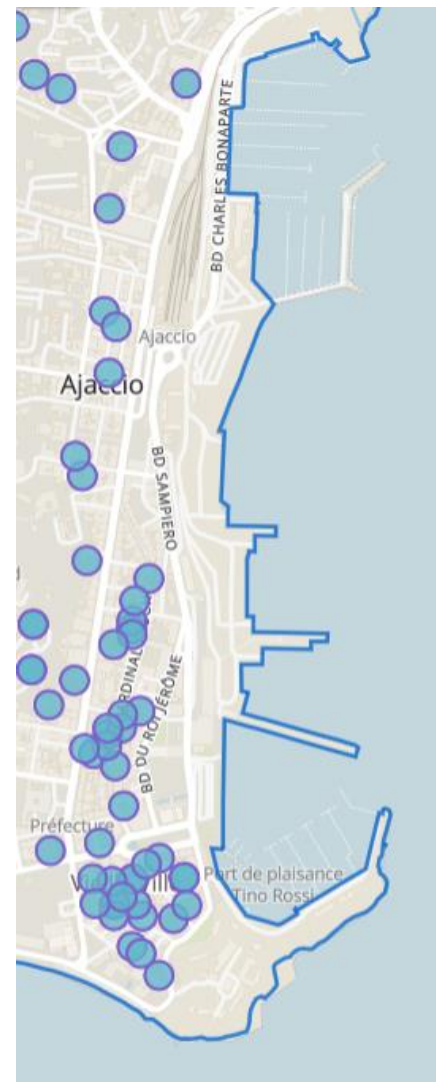
Meublés touristiques

- **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

idprocptc
...

commentaire
Nom-prenom et adresse

CATEGORIE
Meublés

NATURE LEGALE
Meublés de Tourisme

slocal
68

dteoloc
2

ccthp
P

Aide à la remise des logements sur le marché

1^{er} 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

Thomas DIPPE

Thomas.dippe@cerema.fr