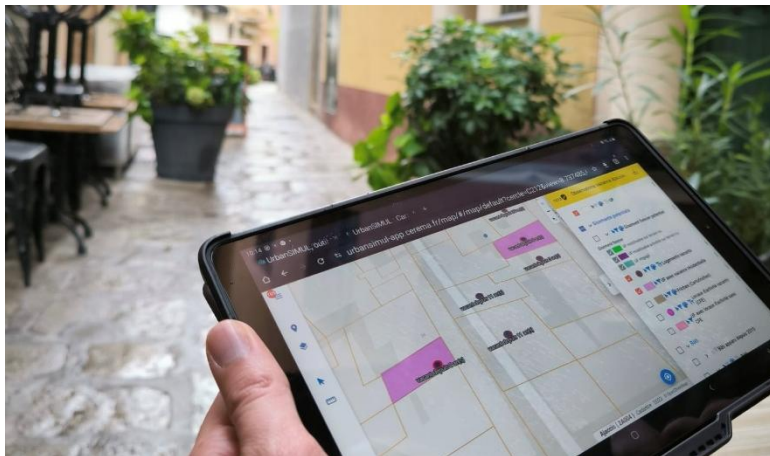
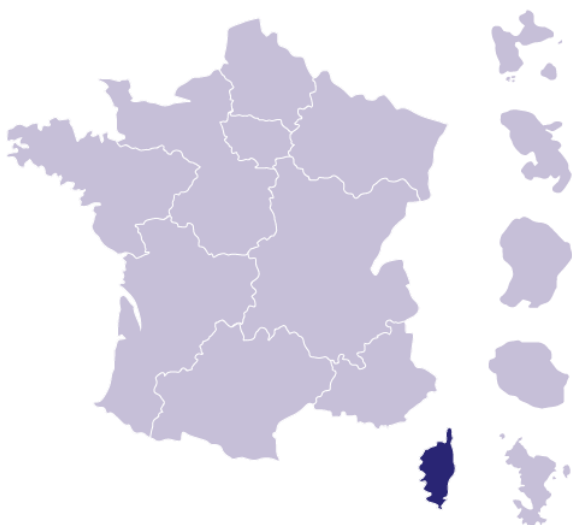


Observatoire de la vacance résidentielle de la ville d'Ajaccio

Logements vacants |
Observatoire | OPAH |
Renouvellement urbain



CONTEXTE ET BESOINS

La lutte contre la vacance des logements s'inscrit dans les orientations de la municipalité d'Ajaccio, retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme, en matière d'habitat et de dynamisation du territoire. Elle répond à un besoin en matière de création d'une nouvelle offre de logement notamment en centre ancien et à la nécessité de limiter les phénomènes d'étalement urbain dans le cadre des politiques nationales visant au zéro artificialisation nette.

La Ville d'Ajaccio a déjà mis en place plusieurs actions visant à redynamiser son centre-ville : Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat orientée Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en centre ancien de 2006 à 2011 ; OPAH copropriétés dégradées sur les quartiers les Cannes et les Salines ; dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ; études dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville » ; taxe d'habitation sur les logements vacants en 2006.

Plus récemment, elle a mis en place une nouvelle OPAH-RU 2025-2030 dans le centre d'Ajaccio avec notamment un volet relatif à la vacance des logements.

Ainsi, la Ville d'Ajaccio a exprimé les besoins suivants :

- 1) objectiver le phénomène de la vacance des logements à partir des sources fiables ;
- 2) disposer d'outils techniques afin d'initier une démarche d'observatoire de la vacance ;
- 3) disposer d'une boîte à outils sur la remise sur le marché des logements vacants, appliquée à son territoire.



— QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Identifier et faire une vérification terrain des logements vacants préalablement identifiés avec les données LOVAC
- Disposer d'un cercle collaboratif UrbanSIMUL pour visualiser et consolider les données
- Identifier les leviers d'actions pour remobiliser ces logements, en fonction des différentes situations de vacance observée



CALENDRIER

Mai 2024 à Avril 2025

Durée de l'accompagnement :
40 jours

COMMENT L'OUTIL URBANSIMUL A-T-IL ÉTÉ MOBILISÉ ?

- Outil de terrain collaboratif pour la vérification de la vacance résidentielle – UrbanSIMUL mobilisé sur le terrain avec une tablette
- Obtention de quelques statistiques sur le territoire
- Session de formation à l'outil pour les services techniques
- Identification et qualification des friches urbaines, notamment d'habitat



Diagnostic terrain du potentiel foncier avec les logements vacants
(source : Cerema)

LES LIVRABLES

- Un cahier de préconisation de remobilisation des logements vacants
- Les supports d'ateliers et de formation
- Un cercle UrbanSIMUL multi-partenarial partagé sur les logements vacants du centre ville

BILAN DE LA MISSION

Le Cerema a accompagné la Ville d'Ajaccio pour monter un observatoire des logements vacants et élaborer un cahier de préconisations pour leur remobilisation. L'étude a été séquencée en deux temps.

Tout d'abord un volet d'analyse de la vacance des logements à partir des données LOVAC. Ces données ont été intégrées dans l'outil UrbanSIMUL, support de l'observatoire de la vacance, suivie d'une formation à la manipulation de cet outil. Une démarche d'observation terrain a ensuite été conduite afin de qualifier les logements vacants, directement via UrbanSIMUL. Ce travail d'actualisation est toujours réalisé par la Ville.

Deuxièmement, un cahier de préconisations a été rédigé afin de fournir un cadre stratégique et opérationnel pour accompagner les acteurs locaux dans l'élaboration et la mise en œuvre de réponses adaptées aux différentes situations de vacance de logement observées. Il s'agit des différents leviers d'actions que la collectivité peut déployer (animation, réglementation, financement, fiscalité), selon leurs avantages/inconvénients et les acteurs à mobiliser.

Contacts



Ville d'Ajaccio

Mme Pascale Pancrazi – Directrice de l'habitat et du renouvellement urbain

Mme Djoumah Ali – Cheffe du service développement et amélioration de l'habitat

M. Xavier Luciani – Directeur général des services techniques

Cerema

Nicolas Pelé – Pilote du projet – Responsable d'études foncier et territoire – Direction Territoriale Méditerranée

Redwann Mouihi – Responsable d'études foncier et territoire – Direction Territoriale Méditerranée

EN SAVOIR PLUS

[Cerema Doc](#)

[Expertises Territoires](#)

[Site outil de l'aménagement](#)

urbansimul.cerema.fr

www.cerema.fr

[in](#) [▶](#) @Cerema

L'outil UrbanSIMUL au service de nos études – l'accompagnement de la ville d'Ajaccio au montage d'un observatoire des logements vacants