PROJET RÉFÉRENT

Aide au montage d'un observatoire des logements vacants à Ajaccio



OBJET DE L'OPÉRATION

Accompagnement de la Ville d’Ajaccio pour la mise en place d’un observatoire de la vacance des logements et l’élaboration d’un cahier de préconisations pour leur remobilisation.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

La lutte contre la vacance des logements constitue un axe fort de la politique municipale d’Ajaccio. Inscrite dans les orientations du Plan Local d’Urbanisme, elle s’intègre dans la stratégie d’habitat et de dynamisation du territoire, répondant à un double enjeu : créer une nouvelle offre de logements, notamment dans le centre ancien, et limiter l’étalement urbain, conformément aux politiques nationales visant le zéro artificialisation nette (ZAN).
La Ville d’Ajaccio a déjà mené plusieurs actions pour redynamiser son centre-ville :

- une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien entre 2006 et 2011,
- une OPAH “copropriétés dégradées” sur les quartiers des Cannes et des Salines,
- un dispositif de veille et d’observation des copropriétés (VOC),
- des études dans le cadre du programme “Action Cœur de Ville”,
- et la mise en place d’une taxe d’habitation sur les logements vacants dès 2006.

Actuellement, la Ville conduit des études en vue du lancement d’une nouvelle OPAH-RU sur le périmètre de revitalisation du territoire (ORT), intégrant un volet spécifique sur la vacance des logements.
Dans ce cadre, la collectivité a exprimé plusieurs besoins :

CONTACT

✉ relation-clients-paca@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Stratégies, résilience et projets de transition

1. Objectiver le phénomène de vacance à partir de sources fiables,
2. Disposer d'outils techniques pour initier une démarche d'observatoire de la vacance,
3. Constituer une boîte à outils opérationnelle pour la remise sur le marché des logements vacants.

Dans une interview publiée par *Techni.Cités* (février 2025), les élus et techniciens de la Ville précisent:
« Adhérent du Cerema, nous les avons sollicités pour une étude basée sur l'application *UrbanSimul*. En partant du fichier des logements vacants, elle a permis de confirmer ou d'infirmer la vacance à partir d'indices observés sur le terrain : boîte à clé, volets fermés, boîte aux lettres pleine, et en contactant les syndics. *UrbanSimul* est très intéressant : il permet de partager, commenter, faire des mises à jour et d'alimenter notre observatoire du logement. Avant, nous nous basions sur les données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) liées à la taxe sur les logements vacants, mais il existait de faux logements vacants ! Grâce à cette étude, nous avons affiné nos données : la vacance réelle ne concerne que 2,5 % du parc, soit 900 logements, dont 400 dans le centre ancien, sur environ 35 000 logements au total. »

LA RÉPONSE DU CEREMA

Le Cerema a accompagné la Ville d'Ajaccio dans la mise en place d'un observatoire des logements vacants et l'élaboration d'un cahier de préconisations pour leur remobilisation.
L'étude s'est articulée en deux volets complémentaires :

1. Analyse de la vacance des logements à partir des données LOVAC, intégrées dans l'outil UrbanSIMUL, support principal de l'observatoire. Ce travail a été complété par une formation des agents à la manipulation de l'outil et par une campagne d'observation de terrain permettant de qualifier les logements vacants directement via UrbanSIMUL.
2. Rédaction d'un cahier de préconisations fournissant un cadre stratégique et opérationnel pour aider les acteurs locaux à concevoir et mettre en œuvre des actions adaptées aux différentes situations de vacance identifiées.
   Ce document présente les leviers d'action mobilisables (animation, réglementation, financement, fiscalité), en précisant leurs avantages, limites et les partenaires à impliquer pour une action coordonnée et efficace.

LE CLIENT / PARTENAIRE

Ville d'Ajaccio
Xavier Luciani
DGST d'Ajaccio
x.luciani@ville-ajaccio.fr

PILOTE DU PROJET

Direction du Cerema Méditerranée
Chef de projet : Nicolas PELÉ
nicolas.pele@cerema.fr
Responsable de production : Frédérique REFFET frederique.reffet@cerema.fr

LE CALENDRIER

Mai 2024 à mai 2025