PROJET RÉFÉRENT

Analyse de la vacance des logements de la ville de Marseille



CONTACT

✉ relation-clients-paca@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Lutte contre l'artificialisation des sols et sobriété foncière

OBJET DE L'OPÉRATION

Le Cerema a réalisé un état des lieux de l'occupation des logements à une échelle spatiale fine, à partir des fichiers fonciers et des données LOVAC sur les logements vacants.
Les besoins en logements et la rareté du foncier conduisent les collectivités à s'intéresser à l'occupation de leur parc de logements existants pour mieux réguler le phénomène de vacance de logements et d'augmentation des résidences secondaires.
Les données foncières – fichiers fonciers et LOVAC – permettent de localiser précisément les logements en fonction de leur statut d'occupation : logement occupé par son propriétaire en résidence principale, logement loué, logement vacant, logement en résidence secondaire, etc.
Le Cerema a élaboré une méthode d'identification des logements, puis réalisé un tableau de bord en ligne permettant de visualiser et qualifier à une échelle spatiale fine l'occupation des logements sur le périmètre de la ville de Marseille.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

Dans le cadre des travaux du programme local de l'habitat (PLH) et afin de lutter contre la vacance des logements, la ville de Marseille a souhaité disposer de données fiables sur l'occupation des logements sur son territoire : résidences principales, logements loués, résidences secondaires et logements vacants.
En complément de chiffres globaux, le besoin était d'affiner territorialement cette connaissance en disposant de chiffres à une échelle fine.

LA RÉPONSE DU CEREMA

Afin d'analyser l'occupation des logements, le Cerema a analysé les fichiers fonciers des années 2018 à 2021. Une typologie des logements a

été construite afin de classifier l'ensemble des 480 000 logements de Marseille. Par la suite, les différents types de logements ont été analysés en fonction de leur type (maison ou appartement), de leur taille et de leur période de construction.
Les logements vacants du parc privé ont également été analysés en fonction de l'âge du propriétaire afin d'alimenter un faisceau d'indices sur la raison de la vacance du logement.
Des compléments sur les prix de l'immobilier ont été apportés afin de questionner l'hypothèse d'une corrélation entre des prix de l'immobilier peu élevés et un taux de vacance important.
Afin de faciliter la visualisation et l'analyse des résultats, le Cerema a réalisé un tableau de bord en ligne. La maille spatiale d'analyse est celle des 493 IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) qui composent la ville de Marseille.

Le Cerema a produit deux livrables :
- Un rapport d'étude méthodologique :
https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/594706/analyse-de-la-vacance-des-logements-de-la-ville-de-marseille
https://dataviz.cerema.fr/lovacm/
- Un tableau de bord en ligne, accessible en opendata:
https://dataviz.cerema.fr/lovacm/

LE CLIENT / PARTENAIRE

Ville de Marseille (13)
870 000 habitants

PILOTE DU PROJET

Cerema Méditerranée
Département Territoires Villes et Batiments
Nicolas Pelé

LE CALENDRIER

Septembre 2022 – janvier 2023