PROJET RÉFÉRENT

Analyse des meublés touristiques et de leurs propriétaires à Marseille en 2023 (13)



CONTACT

✉ relation-clients-paca@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Lutte contre l'artificialisation des sols et sobriété foncière

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

La ville de Marseille connaît une forte progression de la location de meublés touristiques, un phénomène qui influe directement sur la disponibilité des logements à l'année et sur l'équilibre de la vie de quartier. Pour mieux comprendre cette dynamique, la ville a sollicité l'expertise du Cerema dans le cadre d'une étude visant à qualifier plus finement le parc de meublés touristiques présents sur son territoire, ainsi que les profils de leurs propriétaires. Cette analyse permet de disposer de données chiffrées solides, en appui aux réflexions et décisions de la collectivité en matière de régulation.

LA RÉPONSE DU CEREMA

Pour affiner la connaissance du parc de meublés touristiques et de leurs propriétaires, le Cerema a croisé plusieurs sources de données. Les informations transmises par la Ville de Marseille, comprenant le nom des loueurs, l'adresse des biens et le nombre de nuits louées en 2023, ont été confrontées aux fichiers fonciers et aux données issues de bases fiscales, exploitées par le Cerema. Ce croisement a permis de caractériser finement les types de logements concernés et les profils de leurs propriétaires.
L'étude met en évidence plusieurs tendances marquantes. D'abord, une forte concentration des meublés touristiques dans certains quartiers : dans les 1er, 2e et 7e arrondissements, ils représentent plus de 5 % de l'ensemble des logements, contre une moyenne de 2,5 % sur l'ensemble de la ville. Ensuite, une accélération récente du phénomène, puisque 40 % des meublés ont changé de propriétaire après 2020, alors que cette proportion n'est que de 15 % dans le reste du parc marseillais. Enfin, l'étude révèle que moins d'un tiers des meublés touristiques, hors résidences principales occupées par leur propriétaire, sont détenus par des propriétaires résidant à Marseille.
À l'issue de la mission, le Cerema a remis à la Ville une base de données consolidée des meublés touristiques, accompagnée d'un rapport d'étude

détaillé et d’une carte narrative permettant une lecture interactive des résultats.

LE CLIENT / PARTENAIRE

Ville de Marseille

LE CALENDRIER

Début : 01/03/2024 - Durée : 6 mois

PILOTE DU PROJET

Direction territoriale Méditerranée
Chef de projet : Nicolas PELÉ - Chargé-e d'études foncier et territoires
Responsable de production : Frédérique REFFET - Directrice-teur du Dpt Territoires, Ville et Bâtiment