VILLE DE MARSEILLE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation situés sur le territoire de Marseille et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du Livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation

Préambule : Impact du marché des meublés de tourisme sur l'accès au logement des Marseillais

Janvier 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Sommaire

Introduction 4
1. Un marché du logement sous tension 5
1.1. Des besoins en logement toujours importants sur la ville centre de la Métropole 5
1.1.1. Une population et un nombre de ménages en croissance alimentant le besoin en logement 5
1.1.2. Une fonction d'accueil dans la Métropole grâce à un parc locatif prépondérant 5
1.1.3. Des niveaux de revenus faibles, en particulier dans le parc locatif privé 6
1.1.4. Un besoin d'amélioration de l'habitat privé encore élevé 7
1.1.5. Des besoins en logements estimés à 4 500 logements par an 9
1.2. Une tension du marché forte sur l'ensemble des segments du parc de logements 10
1.2.1. Le marché locatif privé marqué par des loyers de marché en hausse et une mobilité résidentielle très faible 10
1.2.2. Un accès au logement social très contraint 12
1.2.3. Un marché de l'accession toujours dynamique et des prix en augmentation 15
1.2.4. Une production de logements supplémentaires insuffisante 16
2. Les meublés de tourisme à Marseille : un phénomène en pleine explosion impactant le marché du logement 18
2.1. Un phénomène en forte accélération à Marseille 18
2.2. Un phénomène qui touche toute la ville, à des degrés divers 21
2.3. Une prédominance des logements déclarés en « résidence secondaire », mais provenant de statuts fiscaux divers 24
2.4. Un parc de meublés de tourisme majoritairement détenu par des petits propriétaires bailleurs non marseillais (hors résidence principale) 24
2.5. Un type de biens qui alimente le marché immobilier de façon significative 25
2.6. Une fréquentation et un taux d'occupation en hausse 27
3. Une volonté de régulation renforcée en matière de changement d'usage 28
3.1. Un encadrement du changement d'usage déjà à l'œuvre 28
3.1.1. En matière de location de meublés de tourisme 28
3.1.2. En matière de régulation des locaux professionnels 29
3.2. Un encadrement du changement d'usage à adapter devant l'ampleur du phénomène des meublés de tourisme 30
3.2.1. Vers un objectif de régulation plus stricte des meublés de tourisme 30
3.2.2. Vers un assouplissement en matière de transformation vers des locaux professionnels ou à vocation économique 31
4. Une volonté de régulation des meublés de tourisme en cohérence avec la politique municipale du logement 32

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

4.1. La relance de la production de logements dont les logements sociaux 32
4.2. L'amélioration du parc privé existant et sa régulation 32
5. Conclusion 34

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Introduction

Afin de préserver le logement pérenne, le Code de la construction et de l'habitation permet aux communes de plus de 200 000 habitants de réglementer le changement d'usage, qu'il concerne la transformation de logement vers des activités professionnelles en général, ou plus spécifiquement vers des meublés de tourisme.
Dès 2015, la Ville de Marseille a mis en place un règlement encadrant ces changements d'usage, qui a été renforcé en juin 2021.

Toutefois, au vu de l'évolution du phénomène des meublés de tourisme à Marseille depuis la fin des années 2010 et de la tension sur le marché du logement, la Ville de Marseille a souhaité mettre en place un nouveau règlement encadrant les meublés de tourisme, plus adapté à la situation.

Les besoins en logements pour la Ville de Marseille ont été estimés à 4500 logements par an dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), soutenus par une croissance démographique stable, une évolution de la sociologie des ménages (vieillissement et desserrement des ménages) et des enjeux liés au renouvellement du parc existant, dont une partie est déqualifiée, voire obsolète.
Dans un contexte où la production de logement neufs est ralentie, les ménages marseillais sont confrontés à des difficultés d'accès au logement, qui se renforcent sur les différents segments de marché (locatif privé, locatif social et même accession) : taux de rotation faible entraînant la libération de peu de logements, niveau de loyer et de prix de vente en hausse, forte tension sur l'accès au logement locatif social, etc. Cette crise du logement alimente par ailleurs une spirale de déqualification du parc.

Dans ce contexte, le phénomène des meublés de tourisme en fort développement depuis la fin des années 2010 impacte directement le logement pérenne pour les Marseillais : les logements concernés par le meublé de tourisme ont augmenté de 23% à Marseille uniquement entre 2022 et 2023 pour atteindre 12 876 en 2023, dont plus de 55% sont déclarés comme n'étant pas de la résidence principale par leur propriétaire
Ainsi il est estimé que, entre 2022 et 2023, plus de 1200 logements pérennes ont été transformés en meublé de tourisme et ainsi retirés du parcours résidentiel des Marseillais.

Par ailleurs, la concentration dans certains arrondissements ou quartiers entraîne de nombreuses nuisances : disparition du parc locatif, mais aussi surfréquentation touristique, fermetures de commerces de proximité, nuisances sonores pour les résidents à l'année, etc. Si, en moyenne, le parc de logements meublés de tourisme représentent 3,1% des résidences principales, ce taux peut monter à plus de 20% dans certains quartiers (IRIS).

Afin de réguler ce phénomène et de stopper la disparition de logements pérennes, la Ville de Marseille a souhaité renforcer son règlement, en cohérence avec l'ensemble de sa politique du logement : soutien à la production de logement accessible à tous, amélioration du parc existant, soutien et accompagnement des ménages les plus démunis.
Cette ambition se traduit par un nouveau règlement conditionnant strictement l'autorisation de nouveaux meublés de tourisme non déclarés en résidence principale à la création de nouveaux logements en compensation, ce dès le 1er logement et quel que soit le type de propriétaires (personnes physiques ou morales).

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

1. Un marché du logement sous tension

1.1. Des besoins en logement toujours importants sur la ville centre de la Métropole

1.1.1. Une population et un nombre de ménages en croissance alimentant le besoin en logement

Deuxième ville de France en population et Préfecture du département des Bouches-du-Rhône, la commune de Marseille comptait 873 076 habitants[1] soit près de la moitié de la population totale de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) auquel elle appartient.

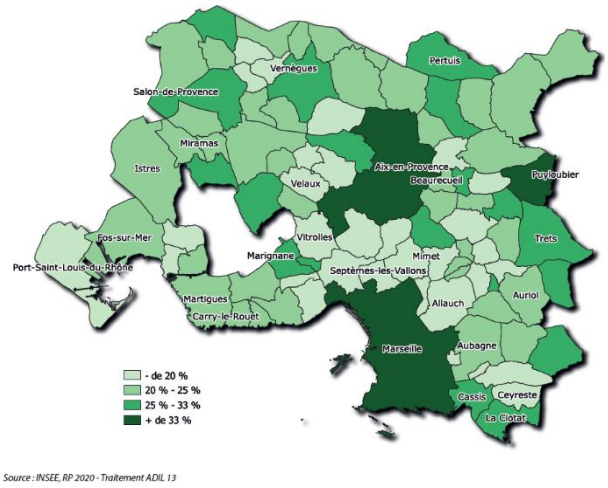
La population marseillaise se caractérise notamment par :

- Une croissance démographique modérée entre 2014 et 2020 (+0,2 %/an), portée par le solde naturel (0,6 %/an) qui compense un solde migratoire négatif (-0,4 %/an) ;
- Une population relativement jeune : 37 % des habitants sont âgés de moins de 30 ans ;
- Une population familiale : 54 % des ménages sont des familles (44 % à Paris et Lyon), 13 % sont des familles monoparentales (8 % à Paris et Lyon) ;
- Une baisse de la taille des ménages qui se poursuit avec les ménages d'une seule personne ainsi que les couples sans enfants et les familles monoparentales qui augmentent respectivement de 14,4%, 1,2% et de 7,5%.

Aussi, même si le nombre d'habitants croit lentement, le desserrement des ménages vient augmenter de façon significative les besoins en logements supplémentaires.

1.1.2. Une fonction d'accueil dans la Métropole grâce à un parc locatif prépondérant

Poids des logements locatifs privés en 2020
dans les communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence



Source : publication OLL 2023 - ADIL13

D'après l'Insee la ville de Marseille compte 461 234 logements en 2021 dont 88,6 % de résidences principales, 3,3 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. Elle accueille 47% des résidences principales de l'ensemble de la Métropole.

La ville présente une forte fonction d'accueil avec un parc locatif dominant avec 55% de résidences principales, quand ce parc représente 47% à l'échelle de la Métropole. Les

[1] Source : Insee 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

résidences principales en propriété occupante s'élèvent à 43% à Marseille contre 50% en moyenne sur la Métropole.

Plus spécifiquement, Marseille se caractérise par une très forte représentation du parc locatif privé : avec 159 442 logements, il représente 39% des résidences principales de la ville (contre 32% sur l'ensemble de la Métropole), ce qui équivaut à 57 % des logements locatifs privés de la Métropole.

1.1.3. Des niveaux de revenus faibles, en particulier dans le parc locatif privé

Les Marseillais disposent de revenus faibles comparativement aux habitants de la Métropole et une personne sur 4 vit sous le seuil de pauvreté contre 15 % à Paris et à Lyon.

	Part des ménages imposés	Revenu disponible médian par UC	Taux de pauvreté[2]
Marseille	**48%**	**20 600 €**	**26%**
Aix-en-Provence	61%	25 810 €	15%
Aubagne	51%	22 550 €	16%
Istres	54%	22 710 €	14%
Martigues	53%	22 570 €	18%
Salon-de-Provence	52%	22 400 €	17%
Métropole AMP	**54%**	**23 050 €**	**18 %**
Montpellier	46%	19 670 €	28%
Lille	50%	20 520 €	27%
Rennes	54%	22 770 €	21%
Bordeaux	57%	24 870 €	17%
Lyon	61%	25 430 €	16%
Paris	69%	29 730 €	16%
France	**58%**	**21 930 €**	**15%**

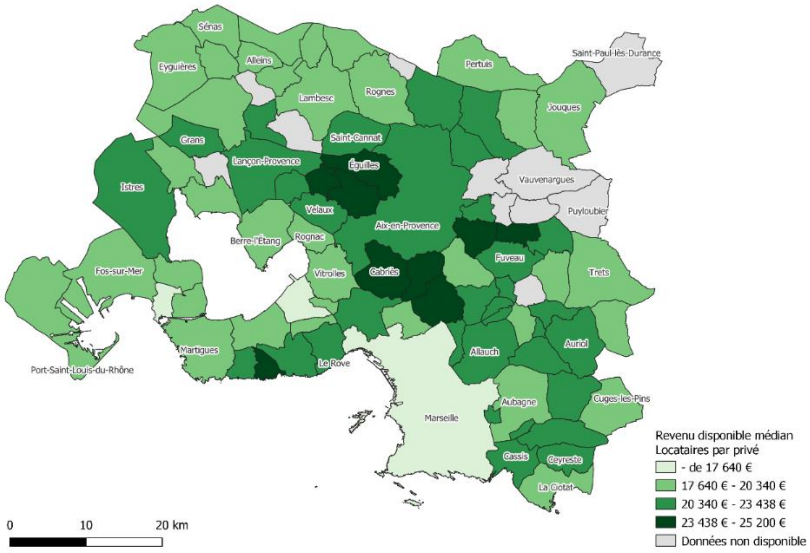
Source : Insee, RP2021-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 1er janvier 2024

Le revenu médian disponible par unité de consommation (ou niveau de vie) à Marseille est 11% inférieur au revenu médian national, et 8 % inférieur au revenu médian métropolitain.

[2] Revenu inférieur de 60 % au revenu médian de l'ensemble de la population

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Revenu disponible médian pour les locataires du parc privé



Source : publication OLL 2023 - ADIL13

La situation s'aggrave pour trois arrondissements centraux et deux au Nord de la ville : le 1er (38%), le 2ème (39%), le 3ème (52%), le 14ème (42%) et le 15ème (44%) qui présentent un taux de pauvreté très élevé.

Le niveau de vie des ménages locataires du parc privé marseillais est le plus faible de la Métropole. Il est inférieur de 23 % au niveau de vie médian métropolitain.

Le parc locatif de la ville joue un rôle majeur d'accueil des ménages modestes : 40 % est occupé par des ménages sous le seuil de pauvreté (contre 8 % parmi les propriétaires occupants). Ces faibles niveaux de revenus des locataires accentuent d'autant le poids du logement dans les charges des ménages modestes (Source : INSEE 2021).

1.1.4. Un besoin d'amélioration de l'habitat privé encore élevé

Un taux élevé de parc potentiellement indigne

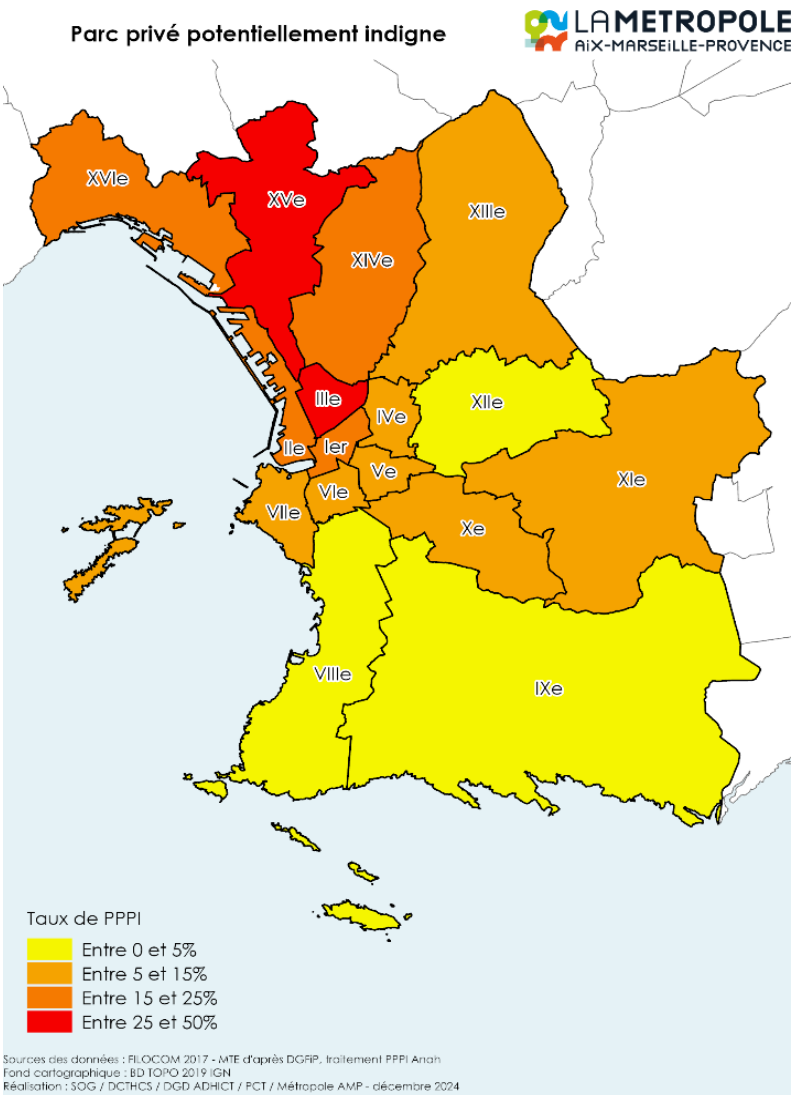
La ville de Marseille est marquée par un poids de parc déqualifié important, avec une estimation du parc privé potentiellement indigne (PPPI) de 39 400 logements[3]. Ce parc, qui présente un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants, représente environ 10 % environ du parc des résidences principales marseillais.

Dans certains arrondissements du centre et du Nord de la ville, ce taux de parc privé potentiellement indigne dépasse les 25 % et atteint un taux de 33,9% dans le 3ème arrondissement.

Ce parc privé joue un rôle de parc social de fait en accueillant une population fragile qui, dans le contexte de tension des marchés que l'on connaît, n'a pas d'autres choix que d'accepter des conditions de mal logement.

[3] FILOCOM 2019 - MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025



Source : FILOCOM 2017- MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah - Traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Un parc vacant conséquent souvent alimenté par ce parc déqualifié

Ce parc très déqualifié alimente le parc vacant qui a tendance à augmenter à Marseille. D'après les données LOVAC produites par le Cerema pour le Ministère du Logement, la ville de Marseille comptait au 1er janvier 2021 10 812 logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé. Au 1er janvier 2024, ce chiffre s'élève à 14 529 logements (3,7% de logements vacants), soit une progression nette en 3 ans.

Ce poids du parc de logement vacant vient encore alimenter la tension sur le marché du logement, en limitant l'offre de logement.

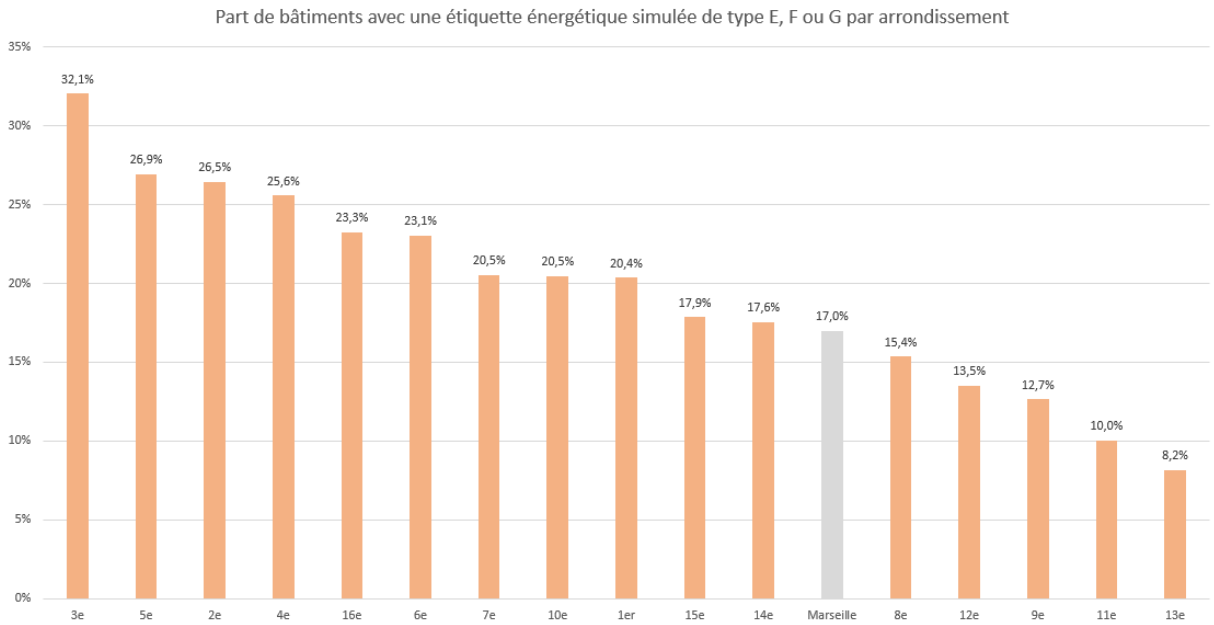
Un parc ancien, souvent énergivore

En parallèle, d'après la Base de Données Nationales des Bâtiments (BDNB) du CSTB qui permet de disposer d'une simulation de l'étiquette énergétique la plus probable à l'échelle des bâtiments, les arrondissements allant du 1er au 7ème, ainsi que le 10ème et le 16ème arrondissement comptent plus de 20% de bâtiments relevant des étiquettes E, F ou G (17% à l'échelle de Marseille). Dans le 3ème arrondissement, ce taux peut atteindre 32,1%.

Comme le prévoit la loi Climat et résilience, ces logements qualifiés de « passoires énergétiques » risquent, faute de travaux de la part des propriétaires bailleurs, d'être

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

progressivement retirés du marché locatif, et venir encore augmenter la pression sur le marché du logement.



Source : BDNB experte 2022 - CSTB, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

1.1.5. Des besoins en logements estimés à 4 500 logements par an

Les besoins en matière de logements à Marseille sont très importants, avec une tension dans le logement social parmi les plus importants de France métropolitaine. L'offre et insuffisante et déséquilibrée. Les marchés immobiliers et fonciers connaissent de fortes hausses rendant très difficile l'accès au logement pour les marseillais, en particulier les plus modestes (1 ménage marseillais sur 4 sous le seuil de pauvreté) qui n'ont d'autres choix résidentiels que de subir des situations de mal logement.

C'est dans ce cadre que les objectifs de production annuelle de logements définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain 2023-2028 ont été définis et approuvés en février 2024 à hauteur de 4500 logements par an se déclinant comme suit :

- Besoins liés au desserrement des ménages (décohabitations, séparation) : 1300 logements par an ;
- Besoins liés au renouvellement et recyclage urbain : 700 logements par permettant de compenser les logements démolis (projet ANRU : 350- 360/an et hors projet ANRU : 340-350/an) ;
- Besoins liés à l'effet « vacance » : l'augmentation du nombre de logements vacants connue ces dernières années fait disparaître chaque année des logements à destination de résidence principale. Il est retenu une hypothèse de régulation forte de cet effet vacance avec un taux de croissance divisé par 3 par rapport à la période antérieure grâce à un effort massif et conjoint sur la lutte contre le logement indigne et dégradé, au travail coordonné dans le cadre des Programme d'Intérêt Général et Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat mais aussi au soutien à la filière acquisition amélioration, et plus globalement à la mobilisation partenariale dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- Besoins liés à l'effet « résidences secondaires » (y compris meublés de tourisme) : l'explosion du nombre de résidences secondaires connue ces dernières années fait disparaître chaque année des logements. Il est retenu une hypothèse de régulation de ce phénomène avec un taux de croissance divisé par 2 par rapport à la période antérieure grâce à un dispositif d'encadrement des meublés touristiques volontariste à l'échelle de la ville de Marseille ;

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Malgré cet effort, il est estimé que l'effet « Vacance » et l'effet résidences secondaires génère un besoin de 850 logements par an ;

- Besoins liés à une croissance démographique modérée, soit 0,3 à 0,4 % par an (reproduction de la tendance 2013-2019), soit 1650 logements par an.

Ainsi l'objectif de 4500 logements par an a été estimé sous réserve d'un effort massif de régulation des besoins de logements vacants et de résidences secondaires (y compris meublés de tourisme).

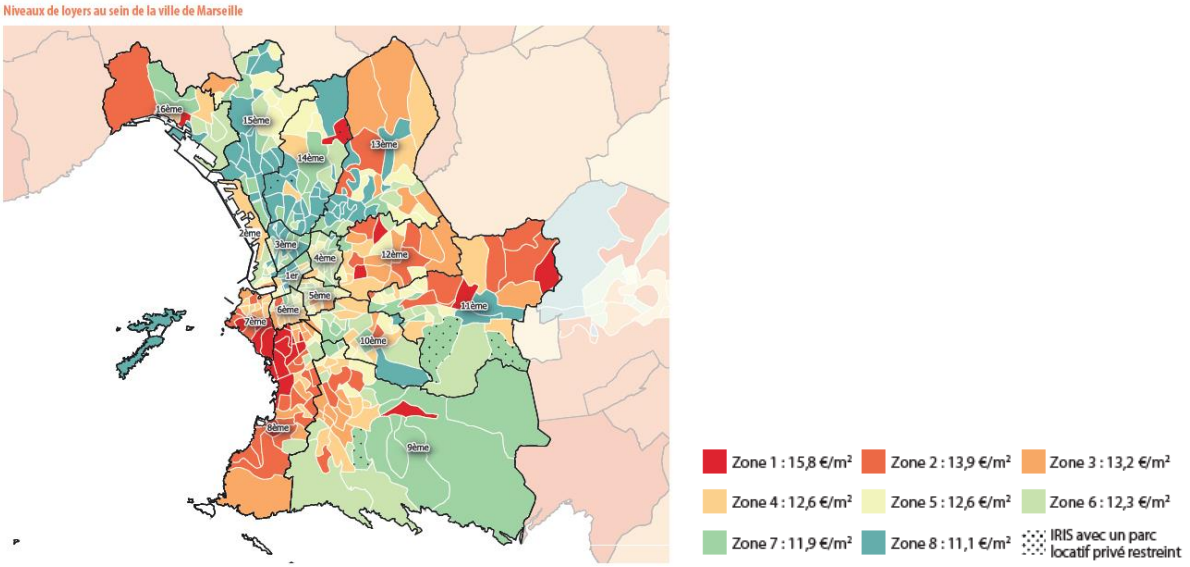
1.2. Une tension du marché forte sur l'ensemble des segments du parc de logements

L'accès au logement est difficile pour les Marseillais, et encore plus, pour les plus fragiles d'entre eux. Cette crise du logement systémique touche aussi bien le marché locatif privé et social, que le marché de l'accession.

1.2.1. Le marché locatif privé marqué par des loyers de marché en hausse et une mobilité résidentielle très faible

D'après l'observatoire local des loyers (OLL) de l'ADIL13, le loyer médian à Marseille, toutes typologies confondues, est de 12,5 €/m² contre 13,3 €/m² sur le reste de la Métropole, mais avec de fortes disparités de niveaux de loyers selon les quartiers. En effet, la diversité des loyers observés à l'échelle de la Métropole se retrouve au sein même de la ville de Marseille.

La zone de prix la plus chère est constituée de logements loués à 15,8 €/m² (loyer médian, toutes typologies confondues), tandis que les loyers de la zone la moins chère se situent à 11,1 €/m², soit un écart de près de 5 €/m². Une démarcation nette est observée entre les arrondissements nord (3ème, 14ème et 15ème), et ceux du littoral Sud de la ville (7ème et 8ème), avec des niveaux de loyers beaucoup plus élevés sur ces derniers.



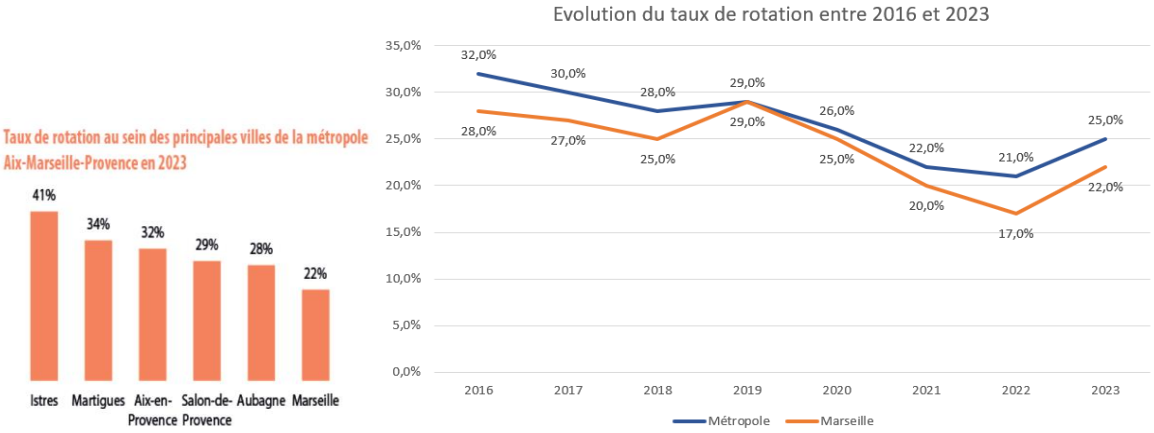
Source : publication OLL 2023 - ADIL13

Marseille a d'ailleurs connu ces neuf dernières années une hausse quasi-continue des loyers du parc privé avec un prix médian au mètre carré qui passe de 11,6 €/m² en 2014, à 12,5 €/m² en 2023, soit une hausse de 8 % en 9 ans (Source : OLL13 2023). Les logements les plus concernés par une augmentation du prix médian au mètre carré depuis 2014 sont les T2 (+10,4%) et ceux dont la période de construction est comprise entre 1991 et 2005.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Mais signe d'une tension supplémentaire, entre 2014 et 2023 les loyers à la relocation à Marseille ont augmenté plus vite que les loyers du parc privé avec une hausse de de +12,4% sur la même période.

Ces prix élevés et en hausse, combinés au niveau de vie des locataires marseillais tels que rappelé ci-avant, tend à ralentir la mobilité des marseillais avec un taux de rotation[4] le plus faible de la Métropole (22%) : bien qu'en hausse en 2023 par rapport à 2022[5] celui-ci reste 7 points inférieur au taux observé en 2019[6]. Ce taux, qui indique le pourcentage de nouveaux emménagés chaque année, est un indicateur de la fluidité résidentielle au sein du parc privé, et est révélateur des difficultés que peuvent rencontrer certains ménages marseillais à se loger.



Source : OLL 2023 - ADIL13

Les facteurs de cette faible mobilité résidentielle sont multiples : rareté de l'offre de logements, demande toujours croissante, faibles ressources économiques, etc. Les Marseillais éprouvent des difficultés à trouver des logements adaptés à leurs besoins, ce qui contribue à la faible dynamique du marché immobilier local. De plus, changer de logement implique généralement de payer un loyer plus cher.

Les niveaux de loyers sont en effet plus élevés lorsque la date d'emménagement est récente. Le loyer médian est de 660 € pour les locataires qui ont emménagés au cours de l'année 2022, contre 616 € pour un locataire qui a emménagé il y a 6 ans ou plus. L'écart entre les locataires mobiles et les locataires stables est de 1,4 €/m² à Marseille, quasiment au même niveau que sur le reste de la Métropole Aix-Marseille-Provence (1,5 €/m²).

Niveaux de loyers à Marseille selon l'ancienneté d'emménagement en 2023

Date d'emménagement	Nombre d'enquêtes	€/m² Bas	€/m² Médian	€/m² Haut	€ mensuels Bas	€ mensuels Médian	€ mensuels Haut
Nouveau locataire	4 227	11,6 €	13,6 €	16,3 €	530 €	660 €	810 €
1 à 2 ans	4 702	11,1 €	12,9 €	15,0 €	540 €	642 €	790 €
3 à 5 ans	4 452	10,6 €	12,2 €	14,4 €	527 €	641 €	758 €
6 ans et plus	5 508	9,9 €	11,5 €	13,8 €	500 €	616 €	750 €

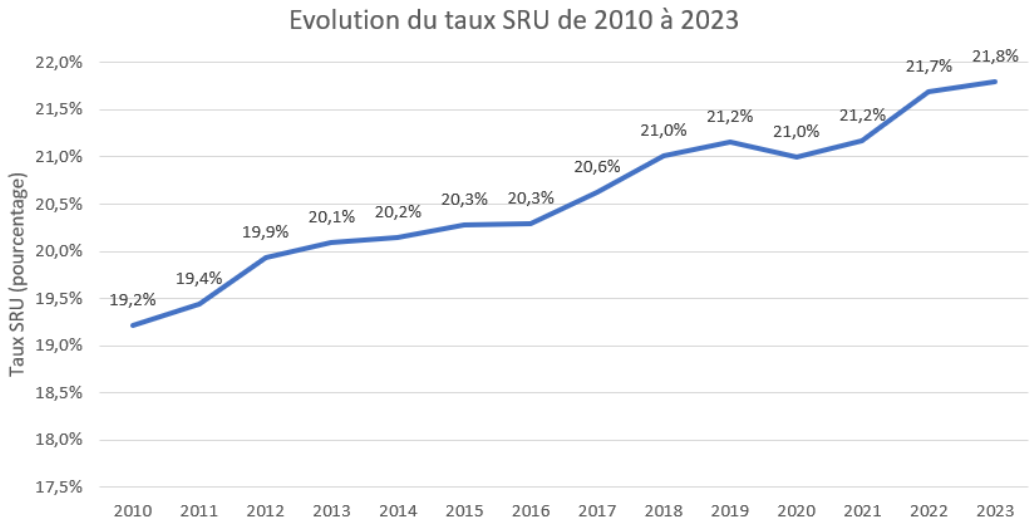
Source : OLL 13, collecte 2023

[4] Taux de rotation : part de nouveaux locataires sur l'ensemble des logements observés sur une année
[5] Le taux de rotation en 2022 était à 17%, soit -6 points par rapport à 2023 (source : OLL 2022 – ADIL 13)
[6] Source : Observatoire des Loyers - 2016 / 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

1.2.2. Un accès au logement social très contraint

Un parc de logement social insuffisant et une répartition géographique déséquilibrée



Source : inventaire SRU - DDTM13

Au 1er janvier 2023, le taux SRU de Marseille était de 21,8 % (86 069 logements SRU), en augmentation continue depuis 2010.

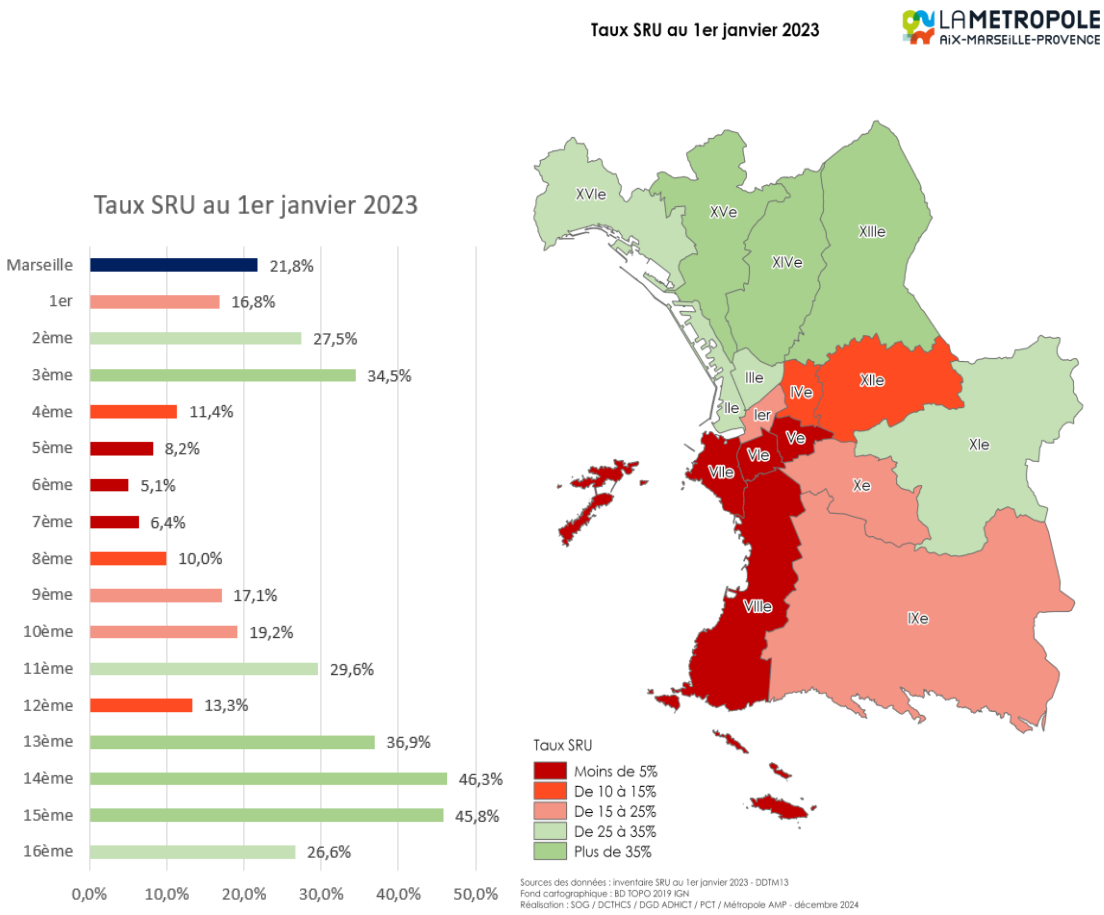
A l'échelle infra-communale, on peut constater une répartition géographique déséquilibrée des logements entrant dans le champ de la Loi SRU, qui s'explique en grande partie par une construction massive historique de logements locatifs sociaux dans les quartiers Nord et Est de la Ville, structurée par de grandes opérations de planification de logement nationales, établies sous forme d'opération publiques (ZUP).

Plus de la moitié des logements SRU est concentrée dans 4 arrondissements (11ème, 13ème, 14ème et 15ème). Par ailleurs 55% des logements locatifs sociaux sont situés en QPV. Seuls 7 arrondissements affichent un taux SRU supérieur à 25 % (2ème, 3ème, 11ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème). 6 arrondissements disposent de moins de 15% de logements SRU (4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 12ème). Enfin 3 arrondissements sont dans une situation de déficit intermédiaire avec un taux SRU compris entre 15 % et 25 % (1er, 9ème et 10ème).

Les arrondissements les plus déficitaires sont également ceux pour lesquels les valeurs foncières sont les plus élevées, pesant lourdement sur l'équilibre économique des projets de construction de logements sociaux.

La Ville de Marseille s'est fixée comme objectif, dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, de poursuivre le rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale sur le territoire. Pour cela, la part de logements locatifs sociaux dans les objectifs de production neuve a été adaptée par arrondissement.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025



Source : Inventaire SRU, DDTM13

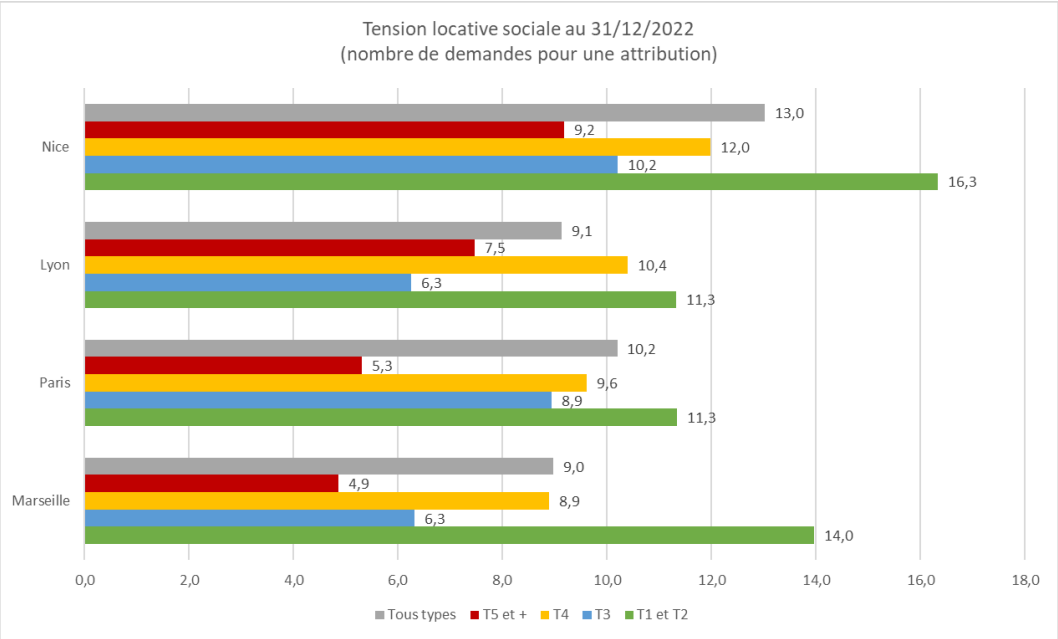
Une demande en hausse et une tension parmi les plus forte de France

On < le parc social qui présente une baisse régulière entre 2018 et 2021 et atteint 5,8% en 2021[7], le parc locatif social se maintient sous grande tension.

Comme le montre le graphique ci-après la tension observée à Marseille est équivalente à celle connue dans les grandes villes reconnues très tendues : 9,1 pour Lyon, 10,2 pour Paris, et 13 pour Nice (chiffres au 31 décembre 2022).

[7] Contrat de Mixité Social (2023-2025) - page 11

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025



Source : Infocentre SNE au 31 décembre 2022

Comme à Paris, Lyon et Nice, la tension est plus forte à Marseille pour les petits logements (14 demandes de T1/T2 pour une attribution) et les logements T4 (8,9) que pour les logements T3 (6,3) et les T5 et + (4,9).

Tension par arrondissement et par typologie

	Marseille	1er	2ème	3ème	4ème	5ème	6ème	7ème	8ème	9ème	10ème	11ème	12ème	13ème	14ème	15ème	16ème
T1 et T2	14,0	32,0	14,1	9,9	32,6	26,4	139,6	41,3	14,6	10,1	15,3	15,2	23,8	8,1	4,5	6,6	12,3
T3	6,3	41,0	12,6	5,3	12,1	10,2	47,6	16,6	15,1	4,5	7,1	5,4	7,2	3,3	2,1	3,5	4,3
T4	8,9	108,0	34,2	9,9	22,5	11,3	43,5	13,8	13,7	6,2	9,1	5,9	9,8	4,8	4,4	6,2	4,6
T5 et +	4,9	43,5	15,6	13,0	3,6	-	10,5	3,8	8,4	5,6	6,1	3,5	10,4	2,7	1,9	6,3	1,3
Tous types	9,0	39,1	15,5	8,1	17,5	15,7	68,1	21,8	14,3	6,4	9,7	7,2	11,1	4,7	3,2	5,1	5,4

Source : Infocentre SNE

A l'échelle infra-communale la tension locative sociale est particulièrement forte dans les 1er, 6ème et 7ème arrondissements (respectivement 39,1 et 68,1 et 21,8 demandes pour une attribution). A l'exception du 1er arrondissement il s'agit des arrondissements centraux qui sont les plus déficitaires en logements sociaux. La forte tension concerne toutes les typologies de logements, sauf pour les T5 et plus dans le 7ème arrondissement.

La tension qui s'exerce dans le 6ème arrondissement (68,1 demandes pour une attribution) dépasse les niveaux de tensions locatives les plus élevés des arrondissements centraux parisiens (48,2 demandes pour une attribution dans le 1er arrondissement de Paris).
De 2018 à 2021 le taux de rotation dans le parc social à Marseille présente une baisse régulière et atteint 5,8 % en 2021, un niveau similaire à celui observé dans le département des Bouches-du-Rhône (5,75%) et inférieur au taux régional (6,22%) et national (7,54 %). La faible rotation contribue à aggraver la tension qui s'exerce sur le parc locatif social et limite l'accès à un logement social pour les demandeurs en attente.
Selon plusieurs bailleurs sociaux implantés à Marseille, le taux de rotation dans le parc social aurait continué à baisser en 2022 et en 2023 pour atteindre des taux historiquement bas, inférieurs à 5 %.[8]

Par conséquent, le parc locatif privé marseillais capte une grande partie des publics qui ne trouvent pas à se loger dans le parc social de la ville.

[8] Contrat de Mixité Social (2023-2025) - page 12

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Une dynamique de production de logements sociaux à la hausse, mais toujours insuffisante

En 2022, 990 logements locatifs sociaux ont été autorisés dans la cadre de la délivrance des permis de construire. Cela représente 25 % du total des logements autorisés et 28 % des logements collectifs autorisés. Même si en volume le nombre de logements sociaux autorisés n'est pas satisfaisant au regard d'une part des besoins et d'autre part des objectifs triennaux de rattrapage assignés à Marseille, la part des logements locatifs sociaux dans les logements collectifs autorisés a nettement évolué à la hausse depuis 2018 avec une forte accélération depuis 2020, liée notamment à la mise en place de la servitude de mixité sociale dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

1.2.3. Un marché de l'accession toujours dynamique et des prix en augmentation

Malgré la hausse des taux et le durcissement des conditions d'accès à un crédit qui n'épargnent pas les Marseillais ni le secteur immobilier dans son ensemble (dans le neuf comme dans l'ancien), le marché de l'accession à Marseille reste dynamique et marqué par des prix en forte hausse, en raison d'une demande diversifiée.

Ainsi, d'après les données DVF+ du Cerema, sur une période longue, le volume des ventes a augmenté fortement depuis 2014 pour atteindre près de 11 200 mutations en 2022. Cette progression concerne toutes les typologies au premier rang desquels les T1 dont le volume a augmenté de 78 % entre 2014 et 2022, contre 61 % en moyenne.

Evolution du nombre de ventes d'appartements à Marseille

APPARTEMENT	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
T1	984	1 155	1 257	1 336	1 288	1 454	1 429	1 664	1 756
T2	1 936	2 155	2 198	2 443	2 523	2 505	2 369	2 833	2 983
T3	2 646	3 079	3 144	3 525	3 514	3 497	3 511	4 368	4 098
T4	1 179	1 374	1 413	1 611	1 705	1 775	1 761	2 052	2 006
T5	230	309	320	338	387	428	375	478	400
TOTAL	6 975	8 072	8 332	9 253	9 417	9 659	9 445	11 395	11 243

Source : Observatoire du Foncier Métropolitain/DVF+ octobre 2023

Toujours d'après les données DVF+ d'octobre 2023, le prix de vente médian annuel (hors VEFA) d'un appartement à Marseille a augmenté de 30% entre 2016 et 2023, passant de 2 400€/m² à 3 150 €/m2, après une période de baisse.
L'année 2023 poursuit cette tendance.

Les T1 sont les plus concernés par cette hausse, avec une augmentation du prix médian au m² de 34% sur la période 2014-2022.
Si la hausse des prix médians des T1 et T2 concerne systématiquement les arrondissements centraux, cela n'épargne pas les autres arrondissements plus excentrés ce qui prouve qu'une tension globale sur les prix du marché existe : dans le 10ème et 11ème arrondissement en particulier pour les T1 (respectivement +42% et +40% entre 2019 et 2022) ou encore dans le 14ème arrondissement avec une hausse de 35% du prix médian des T2 entre 2019 et 2022.

Evolution des prix
Marseille (Commune)
Prix médians (€/m²)

Année de mutation	Maison	Appartement
2010	3 514 €	2 719 €
2011	3 675 €	2 625 €
2012	3 762 €	2 673 €
2013	3 571 €	2 552 €
2014	3 515 €	2 519 €
2015	3 539 €	2 500 €
2016	3 553 €	2 400 €
2017	3 650 €	2 447 €
2018	3 722 €	2 439 €
2019	3 864 €	2 462 €
2020	4 120 €	2 643 €
2021	4 338 €	2 857 €
2022	4 783 €	3 088 €
2023	5 018 €	3 150 €

Nb : - est affiché pour les segments de marché ayant moins de 11 mutations
Source : DV3F

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Evolution du prix médian T1			Evolution du prix médian T2		
Arrondissement	**2014/22**	**2019/22**	**Arrondissement**	**2014/22**	**2019/22**
1er	57%	27%	1er	47%	34%
2ème	50%	30%	2ème	62%	30%
3ème	18%	38%	3ème	12%	32%
4ème	42%	34%	4ème	25%	28%
5ème	32%	34%	5ème	40%	30%
6ème	51%	32%	6ème	53%	24%
7ème	59%	34%	7ème	49%	39%
8ème	24%	23%	8ème	30%	31%
9ème	26%	19%	9ème	7%	20%
10ème	43%	42%	10ème	-16%	21%
11ème	-7%	40%	11ème	-2%	24%
12ème	15%	13%	12ème	14%	18%
13ème	-7%	19%	13ème	1%	24%
14ème	-17%	-19%	14ème	-2%	35%
15ème	-5%	13%	15ème	-42%	22%
16ème	-7%	-2%	16ème	0%	8%
Total général	34%	32%	Total général	21%	25%

Source : Observatoire du Foncier Métropolitain/DVF+ octobre 2023

En 2023, l'augmentation semble se poursuivre comme le montre l'observatoire des notaires de France ci-dessous concernant le prix des appartements anciens au dernier trimestre 2023 avec un prix médian de 3 130 €/m².

L'accès au logement neuf devient lui aussi difficile. Le prix moyen d'un logement neuf est passé de 1800 €/m² en 2000 à 4600 €/m² environ en 2022. L'évolution des prix a été largement plus importante que celle des revenus des ménages, exerçant une pression sur le pouvoir d'achat des ménages (le « reste à vivre »).

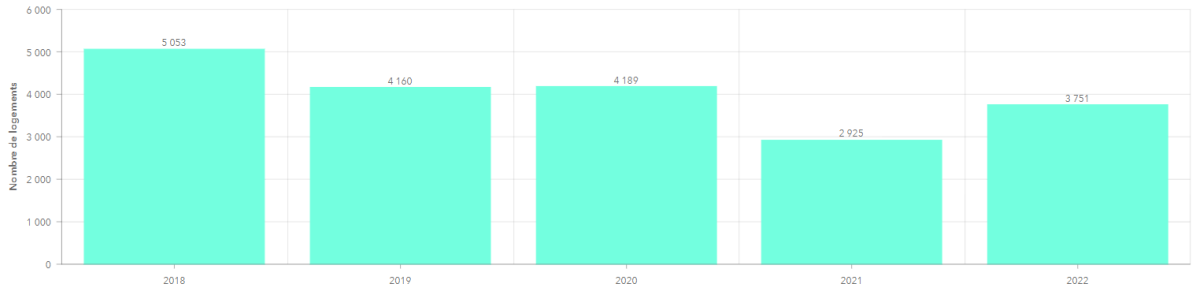
1.2.4. Une production de logements supplémentaires insuffisante

En 2022 d'après l'enquête sur les permis de construire de logements des agences d'urbanisme (agAM/AUPA), 3 751 logements ont été livrés (10 865 sur 3 ans sur la période 2020-2023) pour un objectif annuel de 4 500 logements sur la période 2023-2028.

En parallèle, le nombre de logements autorisés qui alimenteront les livraisons des prochaines années s'élève à 4 000 logements en 2022 et 3 400 logements en 2023.

Ce déficit complète un tableau marqué par une pénurie d'offre, qui vient aggraver la crise du logement que vivent les Marseillais.

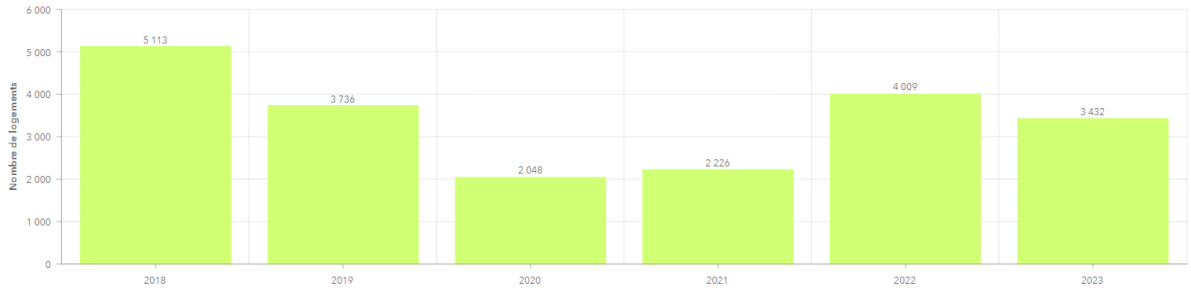
Nombre de logements livrés sur Marseille entre 2018 et 2022



Source : enquête PC de la métropole Aix-Marseille-Provence – AGAM/AUPA

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Nombre de logements autorisés à Marseille entre 2018 et 2022



Source : enquête PC de la métropole Aix-Marseille-Provence – AGAM/AUPA

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

2. Les meublés de tourisme à Marseille : un phénomène en pleine explosion impactant le marché du logement

Depuis 2021, la Ville de Marseille a mis en place un observatoire des meublés de tourisme[9] lui permettant de produire un inventaire annuel des annonces et des logements meublés de tourisme : adresse du bien, nom du propriétaire, nombre de nuitées dans l'année, déclaration en termes de statut (résidence principale ou résidence secondaire), niveau de conformité vis-à-vis de la réglementation nationale et locale.

Cet observatoire est construit à partir de 3 bases de données :

- Une enquête auprès de l'ensemble des plateformes et intermédiaires[10], qui doivent déclarer pour chaque bien loué le nombre de nuitées louées et ses caractéristiques (loi Elan);
- Les déclarations préalables auprès de la mairie pour obtenir un numéro d'hébergeur ;
- Les demandes d'autorisation de changement d'usage.

Par ailleurs, la Ville de Marseille a commandé une étude auprès du Cerema[11] pour mieux connaître ce parc de meublés de tourisme et leurs propriétaires : la méthodologie a consisté à rapprocher les fichiers fonciers, c'est-à-dire le statut fiscal des logements déclaré par leur propriétaire, avec l'inventaire annuel des meublés de tourisme.

2.1. Un phénomène en forte accélération à Marseille

Sous l'impulsion conjuguée d'une attractivité touristique de Marseille depuis les années 2010, et du développement des plateformes numériques, le nombre d'offres de meublés de tourisme a explosé depuis la fin des années 2010 à Marseille. Nous pouvons objectiver cette évolution depuis 2020, grâce à l'observatoire.

Il est à noter que la plateforme Airbnb, elle-même, identifie Marseille comme une place de marché très importante, en étant la 2ème ville de France en nombre de voyageurs pour la plateforme[12].

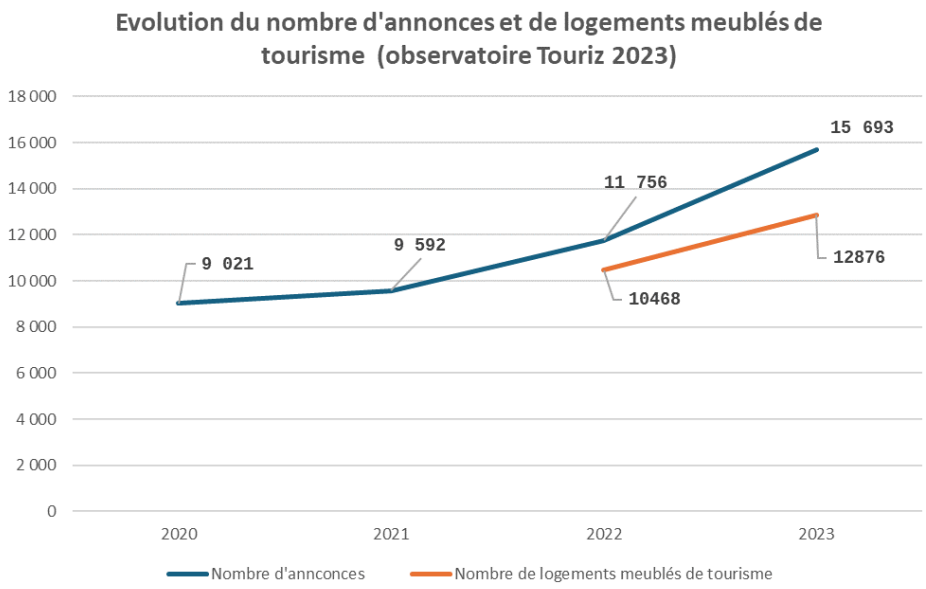
En 2023, le nombre d'annonces de locations de meublés de tourisme à Marseille ayant généré au moins une nuitée atteint 15 693 annonces[13] contre 9 021 en 2020, soit une croissance de 73% en 4 ans. Ce phénomène s'accélère entre 2022 et 2023, avec un taux de croissance de 33% alors que sur les 3 années antérieures le taux de croissance annuel moyen est de 9%. Les données pour l'année 2024 (parution en mai 2025) devraient encore prolonger cette dynamique portée par les évènements sportifs et culturels (en particulier les Jeux Olympiques).

Ces annonces correspondent en 2023 à 12 876 logements ayant fait l'objet de location pour du meublé de tourisme. Ce nombre de logements a augmenté de 23% sur l'ensemble de la Ville entre 2022 et 2023.[14]

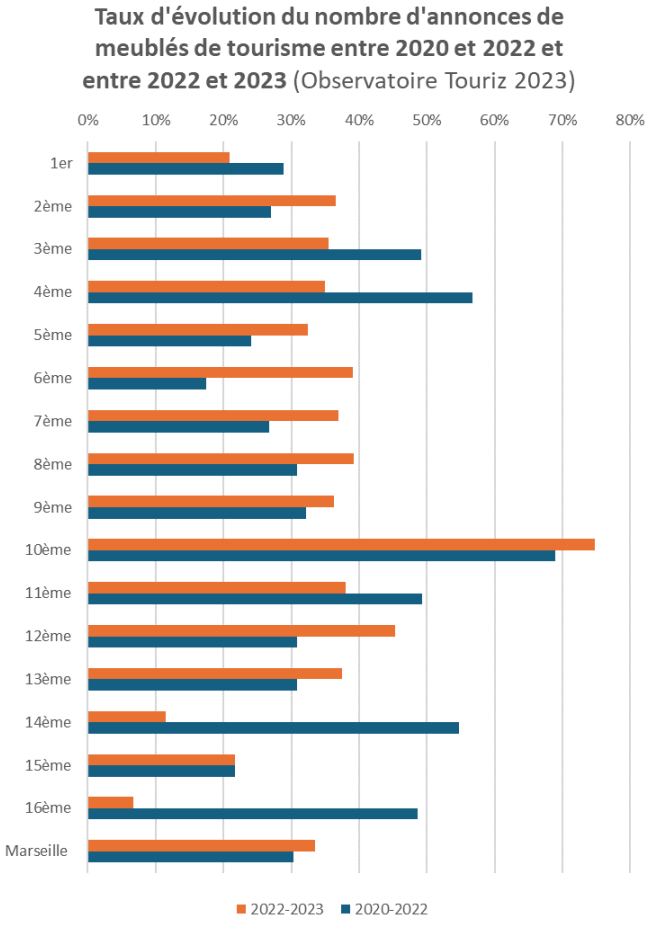
---

[9] Ville de Marseille - Observatoire des locations meublées touristiques - Touriz
[10] Conformément aux décrets n°2019-1104 du 30 octobre 2019 et n°2020-1479 du 30 novembre 2020, pris en application des articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du code du tourisme et relatif aux demandes d'informations
[11] Analyse des meublés de tourisme et leurs propriétaires en 2023 - septembre 2024 - Cerema
[12] Etude Deloitte pour Airbnb : Contribution économique des hébergements de courte durée loués par les plateformes en France - étude de cas
[13] Source : observatoire des locations meublées touristiques, Touriz, données Elan 2020 à 2023
[14] Un traitement est réalisé par Touriz pour supprimer les annonces en doublon et estimer le nombre de logements concernés. Cette estimation n'est disponible que depuis 2022.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025



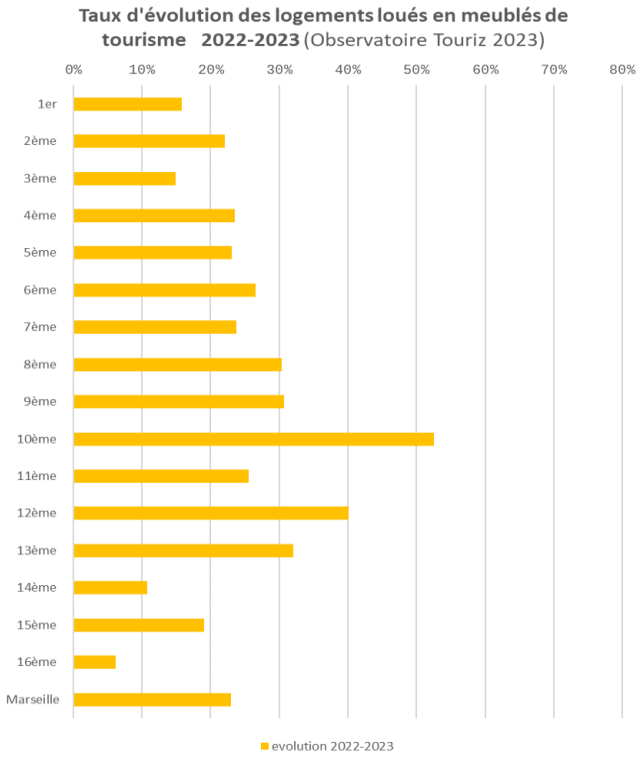
Cette croissance du nombre d'annonces se perçoit à l'échelle de tous les arrondissements, comme le montre le graphique ci-dessous. Pour plusieurs d'entre eux, le taux de croissance du nombre d'annonces 2022-2023 est même supérieur à celui entre 2020-2022 : ceux évidemment les plus concernés par la fréquentation touristique (arrondissements centraux et littoraux), mais aussi ceux moins « naturellement » touristique : le 9ème, le 10ème, ou encore le 12ème et 13ème.



Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

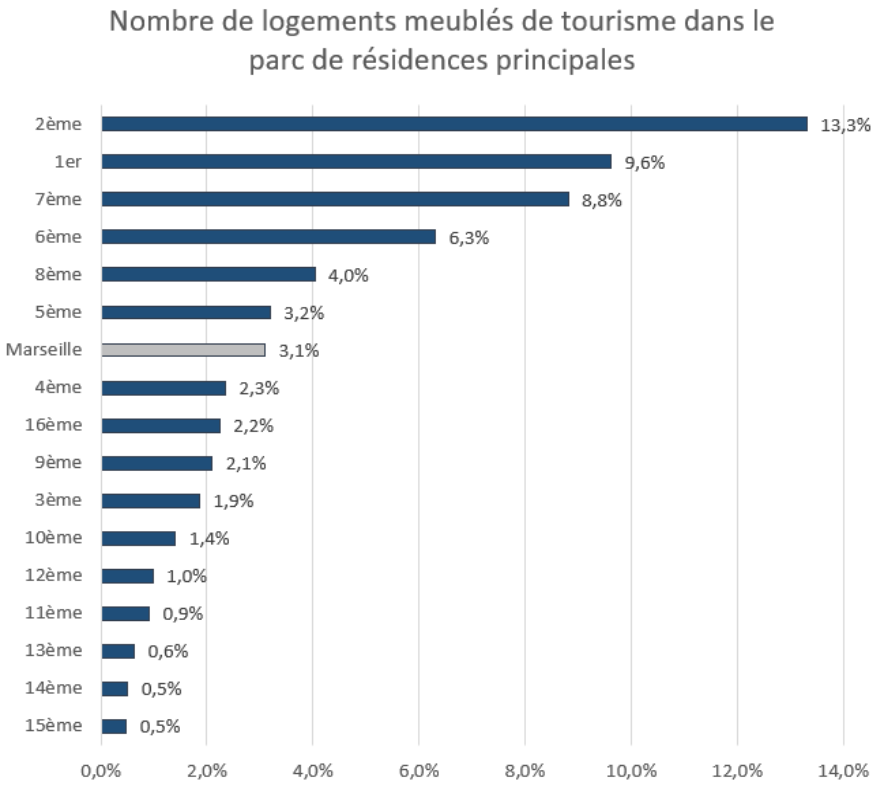
L'augmentation du nombre de logements loués en meublé de tourisme est aussi visible pour tous les arrondissements de Marseille sans exception : de +52 % dans le 10ème arrondissement à +8 % dans le 16ème.

Ainsi on peut constater une extension du phénomène depuis le début des années 2000 sur l'ensemble des arrondissements.



Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

2.2. Un phénomène qui touche toute la ville, à des degrés divers



Source : Observatoire des locations meublées touristiques - Touriz 2023, Insee 2021

Les meublés de tourisme font partie intégrante de l'offre d'hébergement touristique et répondent à un besoin de développement touristique.

En 2023, en moyenne, à Marseille, les meublés de tourisme représentent 3,1 % des résidences principales de la commune.

Toutefois, c'est quand on observe des situations de concentration de ces meublés de tourisme dans certains quartiers ou mêmes rues, que le phénomène génère des nuisances plus importantes que les avantages qu'ils proposent. Évidemment, c'est tout d'abord la raréfaction de l'offre de logement pérenne pour les Marseillais : jeunes, étudiants, jeunes actifs souhaitant s'installer sur la ville, ou jeunes ménages cherchant à constituer une famille. Mais ce sont aussi les nuisances liées au bruit généré dans certains immeubles (fêtes, arrivées tardives), le « bruit des valises à roulette », ou enfin le déclin des commerces de proximité remplacés par des restaurants et des bars, etc.

Cette concentration se perçoit à l'échelle des arrondissements. 5 arrondissements sont particulièrement touchés : 66% des meublés de tourisme se concentrent dans le 1er, 2ème, 6ème, 7ème, 8ème, qui présentent un taux supérieur à la moyenne marseillaise : il atteint 13,3 % des résidences principales dans le 2ème arrondissement, suivi par le 1er arrondissement avec un taux de 9,6%, ou encore le 6ème arrondissement avec 6,3% des résidences principales.

Mais ce taux peut être beaucoup plus important à l'échelle des quartiers ou sous-quartiers (échelle des IRIS), avec une densité qui peut monter jusqu'à 27,3 % dans certains IRIS comme le montre la carte ci-après.

Ce sont surtout les IRIS des arrondissements centraux et littoraux, les plus attractifs en terme touristique, qui sont les plus touchés.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

C'est par exemple le cas des IRIS du quartier du Panier (2ème), où le taux de meublés de tourisme atteint plus de 20% : 21 % au Panier, 27 % à Saint-Jean-de-Protis, ou encore 25 % à l'Hôtel Dieu.

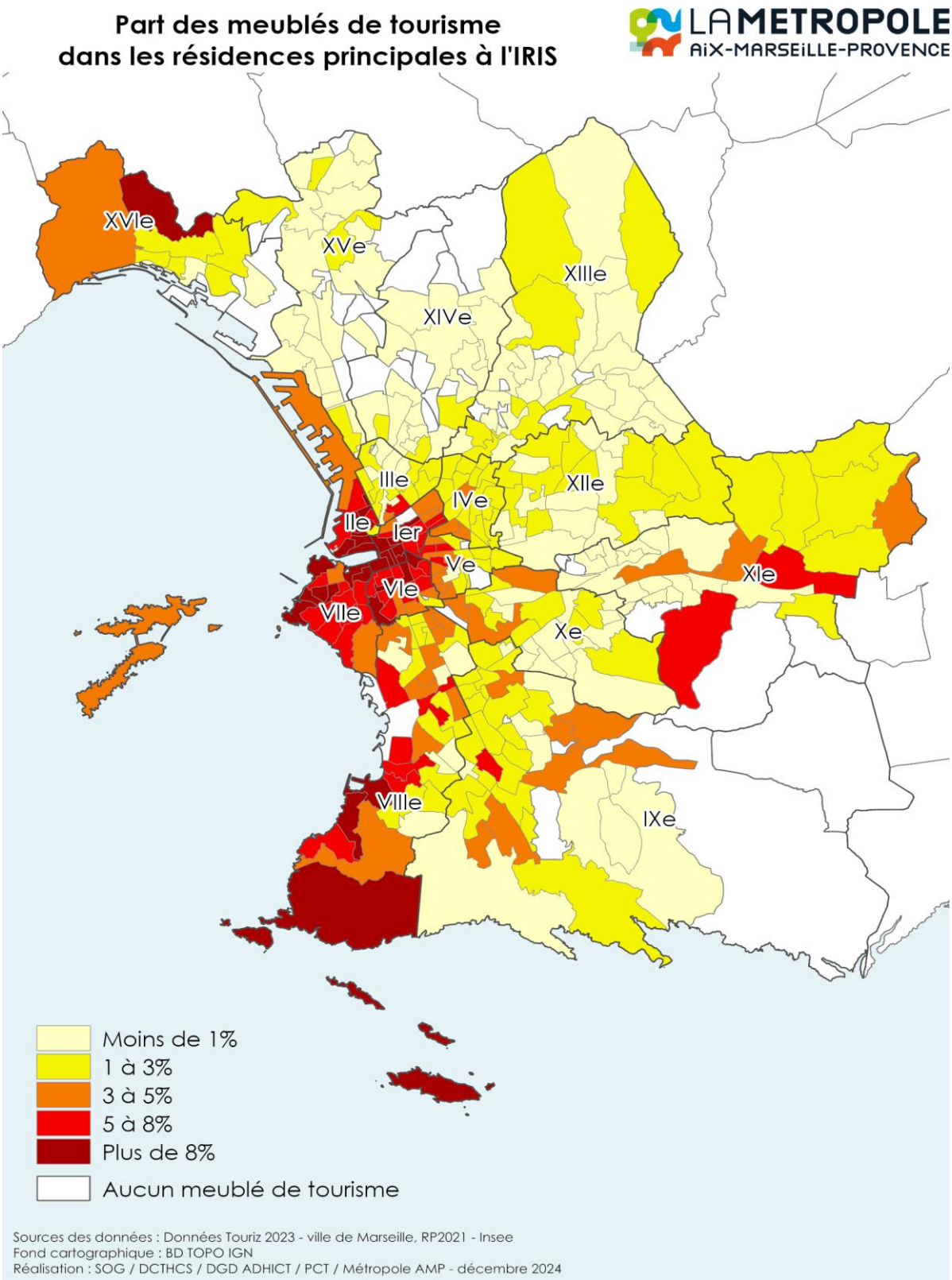
Dans le 1er, on retrouve aussi des IRIS qui dépassent les 10% de meublés de tourisme : Saint-Ferréol (22%) ou Rome (17%) ou encore autour de Noailles (domaine Ventre 12%, Gare de l'Est 14%) ou Bourse (10%). Dans le 7ème, les secteurs les plus touchés (>10%) sont : autour du vieux port (la Criée avec 16%), ou le littoral (Vallon des Auffes (14%), Malmousque (12%) ou encore les Catalans (12%), mais aussi Samatan (10%).

Dans le 6ème, c'est le secteur du cours Julien qui est particulièrement impacté (14%), mais plusieurs autres secteurs dépassent les 8% (autour de Notre Dame de la Garde).

On peut aussi identifier des IRIS présentant une assez forte concentration sur des arrondissements moins touchés en moyenne : cela peut être le cas de l'Estaque aux Riaux (3% contre 2.2% en moyenne dans le 16ème), certaine IRIS du 9ème arrondissements comme Mazargues Village (6% contre 2.1% en moyenne dans le 9ème) ou encore certaine IRIS du 11ème : Eoures (3%) et la Treille (2.3%) pour 0.9% en moyenne dans le 11ème.

Dans le 3ème arrondissement, la moyenne est relativement basse (1.9%), mais certains secteurs sont déjà assez fortement impactés comme derrière la gare (les facultés avec 5%). Surtout, la progression pourrait être forte à l'avenir, avec un risque de contourner les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne mis en place dans cet arrondissement particulièrement marqué par l'habitat dégradé : mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et du permis de louer à partir de janvier 2025 sur le secteur Belle de Mai.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025



Source : Données Touriz 2023 (ville de Marseille), RP 2021 Insee – traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

2.3. Une prédominance des logements déclarés en « résidence secondaire », mais provenant de statuts fiscaux divers

Sur les 12 876 logements recensés en 2023, 45% ont été déclarés sur les plateformes par leur propriétaire comme étant leur résidence principale, soit près de 5 800 logements. Le reste est déclaré comme étant de la « résidence secondaire », soit plus de 7000 logements.

Toutefois, ce vocable « résidence secondaire » utilisé par les plateformes au moment de la publication de l'annonce ne reflète pas la réalité, car ces logements ne sont pas réellement des résidences secondaires au sens fiscal du terme et peuvent recouvrir des statuts divers dans les faits.

C'est en effet, ce qu'a démonté l'étude Cerema : le statut fiscal des logements loués en tant que meublés de tourisme en 2023 était le suivant[15] :

- Propriété occupante (c'est-à-dire résidence principale) : 31%
- Résidence secondaire : 8%
- Logement loué : 23%
- Logement vacant : 21% dont 5% de plus de 2 ans
- Logement professionnel[16] : 5%
- Non classé car faisant l'objet d'une mutation récente : 9%
- Locaux commerciaux : 2%
- Inconnu : 1%

Ainsi les résidences secondaires au sens fiscal du terme (type « pied à terre » ou « maison de famille ») ne sont en réalité que très peu présentes dans les meublés de tourisme en location en 2023.

En dehors des meublés en résidence principale, les meublés de tourisme proviennent donc en grande majorité du parc locatif (23%) ou du logement vacant (21%).

Ces meublés de tourisme déclarés en « autre que résidence principale », ont augmenté selon le déclaratif de leur propriétaire sur les plateformes de 23% entre 2022 et 2023, soit 1200 logements supplémentaires sur une année.

On peut donc considérer que ces logements ont été retirés du marché du logement pérenne pour les Marseillais, ce qui vient alimenter un peu plus la pénurie d'offres décrite précédemment.

2.4. Un parc de meublés de tourisme majoritairement détenu par des petits propriétaires bailleurs non marseillais (hors résidence principale)

Une étude menée en 2024 par le Cerema a permis de mieux connaître le parc de meublés de tourisme et le profil des propriétaires.

Cette étude a notamment montré que les propriétaires de meublés hors résidences principales sont principalement non marseillais : 30 % seulement sont marseillais, 40 % habitent dans le département, 30% ailleurs en France ou à l'étranger.

[15] Cette analyse statistique porte sur 60% des logements meublés de tourisme de 2023. Il s'agit de ceux dont le rapprochement entre le fichier inventaire meublé de tourisme et fichiers foncier 2023 a pu être réalisé.
[16] Les logements professionnels sont, au sens fiscal, des logements soumis à la taxe professionnelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Analyse des meublés touristiques en fonction du lieu de résidence du propriétaire Hors résidence principale occupée par le propriétaire		
	Marseille	1er arrondissement
Meme Commune	**29 %** des meublés (1469) ***20 %*** *pour l'ensemble des logements*	**16 %** des meublés (161) ***15 %*** *pour l'ensemble des logements*
Meme Departement	**39 %** des meublés (1976) ***57 %*** *pour l'ensemble des logements*	**48 %** des meublés (474) ***53 %*** *pour l'ensemble des logements*
Meme Region	**5 %** des meublés (260) ***6 %*** *pour l'ensemble des logements*	**4 %** des meublés (43) ***6 %*** *pour l'ensemble des logements*
France Metropolitaine	**23 %** des meublés (1160) ***15 %*** *pour l'ensemble des logements*	**28 %** des meublés (280) ***22 %*** *pour l'ensemble des logements*
Etranger	**3 %** des meublés (169) ***1 %*** *pour l'ensemble des logements*	**3 %** des meublés (32) ***2 %*** *pour l'ensemble des logements*
Inconnu	**0 %** des meublés (11) ***0 %*** *pour l'ensemble des logements*	**0 %** des meublés (1) ***0 %*** *pour l'ensemble des logements*
Sources : Données Touriz et Fichiers Fonciers 2023		

Ces propriétaires bailleurs ne détiennent en grande majorité qu'un seul meublé de tourisme : l'étude du Cerema a montré que 83% à 89% des meublés de tourisme sont détenus par des monopropriétaires. La part des meublés de tourisme détenus par des multipropriétaires de meublés (2 logements ou plus hors résidence principale) est donc comprise entre 11% et 17%. Mais dans le 1er arrondissement, cette part est comprise entre 18% et 25%.

Pour autant, ces meublés de tourisme s'intègrent souvent dans une stratégie patrimoniale et/ou d'investissement. En effet, 22% des meublés touristiques sont détenus par des multipropriétaires de logements (meublés de tourisme ou non) : 14% par des propriétaires ayant 2 logements et 8% par des propriétaires ayant 3 logements au moins.

2.5. Un type de biens qui alimente le marché immobilier de façon significative

Le parc de meublés de tourisme est constitué de biens ayant muté récemment : 40 % des biens ont changé de propriétaires après 2020 (contre seulement 15 % du parc en moyenne à Marseille). Réciproquement, depuis 2020, 4 % des transactions à Marseille concernent un bien qui est devenu un meublé de tourisme après sa transaction. Mais ce chiffre monte jusqu'à 15 à 20 % des transactions dans le 1er arrondissement par exemple.

On observe donc une logique d'acquisition en vue de mise en location sur des plateformes de location touristique sur les dernières années, notamment depuis l'année 2020, avec au moins 4 % du marché immobilier onéreux capté par les locations saisonnières.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Analyse des meublés touristiques en fonction de l'année de mutation

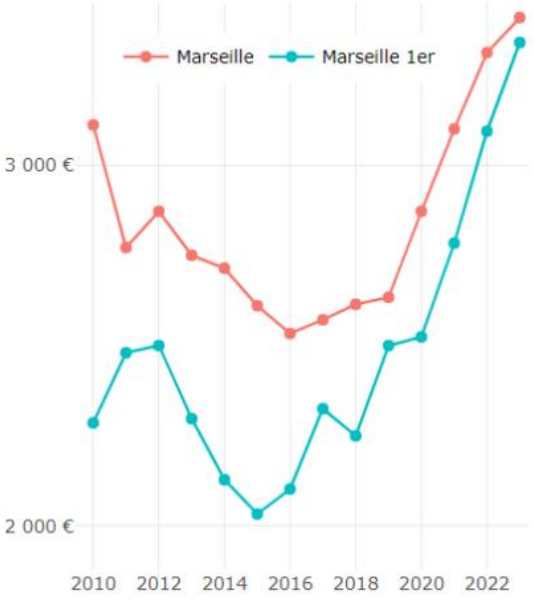
	Marseille	1er arrondissement
Avant 2000	**3 %** des meublés (358) ***21 %*** *pour l'ensemble des logements*	**3 %** des meublés (49) ***21 %*** *pour l'ensemble des logements*
2000-2009	**10 %** des meublés (674) ***21 %*** *pour l'ensemble des logements*	**7 %** des meublés (87) ***20 %*** *pour l'ensemble des logements*
2010-2014	**11 %** des meublés (879) ***15 %*** *pour l'ensemble des logements*	**12 %** des meublés (137) ***15 %*** *pour l'ensemble des logements*
2015-2019	**36 %** des meublés (2592) ***29 %*** *pour l'ensemble des logements*	**37 %** des meublés (422) ***27 %*** *pour l'ensemble des logements*
2020	**12 %** des meublés (862) ***5 %*** *pour l'ensemble des logements*	**11 %** des meublés (131) ***5 %*** *pour l'ensemble des logements*
2021	**15 %** des meublés (1087) ***6 %*** *pour l'ensemble des logements*	**14 %** des meublés (167) ***6 %*** *pour l'ensemble des logements*
2022	**12 %** des meublés (910) ***4 %*** *pour l'ensemble des logements*	**15 %** des meublés (181) ***5 %*** *pour l'ensemble des logements*

Sources : Données Touriz et Fichiers Fonciers 2023

Même si les prix ont connu une forte évolution à la hausse comme indiqué dans la partie supra, il est difficile à ce stade de conclure sur l'existence ou non d'un effet inflationniste des meublés touristiques sur les prix de l'immobilier.

Toutefois, certaines évolutions pourraient être liées à cette structuration du marché. Ainsi, les prix des petits logements dans le 1er arrondissement, historiquement inférieurs par rapport à l'ensemble de la ville, tendent à augmenter depuis 2020, alors que l'étude du Cerema avait pu établir que les meublés de tourisme représentaient a minima 15% du marché sur cet arrondissement.

Comparaison des prix des petits appartements du 1er arrondissement par rapport à l'ensemble de Marseille



Source : DV3F traitement Cerema

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Par ailleurs, les biens mutés récemment ont tendance à avoir un nombre de nuitées plus important, c'est-à-dire à être utilisés en grande partie uniquement en location saisonnière : parmi les biens mutés entre 2020 et 2023, 25 % d'entre eux sont loués plus de 120 nuits en 2023, contre 14 % des biens mutés avant 2020.

Ainsi le poids des meublés de tourisme dans le marché immobilier, et la rentabilité qu'ils procurent font peu de doute sur l'impact sur le marché immobilier et leur effet inflationniste, même si la corrélation statistique directe est difficile à établir.

2.6. Une fréquentation et un taux d'occupation en hausse

Au-delà du nombre de meublés de tourisme, la fréquentation et le taux d'occupation des meublés de tourisme est en hausse chaque année.

Ainsi, l'observatoire décompte 1 044 050 nuitées en 2023, soit une augmentation de 19,2% par rapport à 2022. Le nombre moyen de nuitées par logement meublé de tourisme s'élève à 81 nuitées.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

3. Une volonté de régulation renforcée en matière de changement d'usage

3.1. Un encadrement du changement d'usage déjà à l'œuvre

Dès le 21 mai 2021, la Ville de Marseille a souhaité mettre en place un règlement validé par la Métropole (qui en a la compétence) le 4 juin 2021 et qui prévoit que toute location de meublé de tourisme doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Chaque logement se voit attribuer un numéro d'enregistrement qui doit apparaître sur les annonces en ligne.

Les règles sont par ailleurs les suivantes :

- Pour les résidences principales, la location de courte durée est limitée à 120 jours par an et une location ne peut dépasser 90 jours consécutifs. Elle n'est pas soumise à autorisation ;
- Pour les logements autres que résidence principale, une autorisation de changement d'usage est requise. Pour les personnes physiques, une autorisation temporaire (pour 4 ans) sans compensation[17] est accordée pour un seul logement par foyer fiscal. A partir du deuxième logement mis en location, le principe de compensation s'applique. Pour les personnes morales, le principe de compensation s'applique dès le premier logement mis en location ;
- L'octroi d'une autorisation de changement d'usage est subordonné à la subsistance dans l'immeuble d'au moins 50 % de la surface totale destinée à l'habitation.

En 2023, 800 demandes d'autorisation ont été déposées à la Ville de Marseille et seulement 18% ont été acceptées. Sous l'ancien règlement, mis en place en 2015, les autorisations étaient quasiment systématiques avec 95% d'autorisations délivrées avant 2021.

3.1.1. En matière de location de meublés de tourisme

L'observatoire des meublés de tourisme nous permet de constater qu'en 2023, sur les 7 040 logements qui devraient être soumis à autorisation de changement d'usage (ceux déclarés en résidence secondaire), seulement 820 ont eu une autorisation à jour, soit 6 220 logements qui ne sont pas en règle. Parmi eux, on décompte 2 250 multiloueurs, qui n'auraient pu obtenir d'autorisation qu'à condition de compensation.

Par ailleurs, en 2022, il avait été constaté que parmi les 11 800 annonces, plus de 1 450 étaient non conformes : absence de numéro d'enregistrement ou faux numéro d'enregistrement ou encore activités de meublés constatées en 2023 alors que des refus d'autorisation de changement d'usage avaient été signifiés au propriétaire.

C'est pour lutter contre ces propriétaires en infraction que la Ville de Marseille a souhaité mettre en place une brigade de contrôle qui monte en charge depuis le début de l'année 2024. Les agents assermentés ont pour objectif de contacter les propriétaires identifiés en infraction et les accompagner vers une régularisation ou une remise sur le marché de la location. Pour les plus réfractaires ou ceux cumulant plusieurs infractions, la brigade de contrôle constitue des dossiers de contrôle qui sont transmis au tribunal judiciaire, et qui sont susceptibles de recevoir des amendes civiles jusqu'à 100 000€ par local transformé, en application des articles L. 651-2, L. 651-2-1 et L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Le Tribunal judiciaire peut également ordonner la restitution des locaux à leur

[17] Le principe de compensation consiste à transformer en logement un local ayant un autre usage qu'habitation (bureau, commerce, etc.). Afin de compenser au mieux le logement transformé en meublé de tourisme, ce nouveau logement doit être d'une surface minimum équivalente et doit se situer sur le même groupe d'arrondissements.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

usage d'habitation dans un délai qu'il fixe. Si ce délai n'est pas respecté, il peut prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré de surface utile du local irrégulièrement transformé.

Par ailleurs, les plateformes ont été contactées pour leur demander de supprimer les annonces en infraction. Airbnb a supprimé 123 annonces en 2023 sur Marseille.

En outre, toute personne qui participe ou prête son concours, à titre gratuit ou onéreux, à la commission d'une infraction prévue à l'article L. 651-2, notamment par une activité d'entremise, de négociation ou de mise à disposition de services (à l'exception des plateformes numériques), peut être condamnée à une amende civile de 100 000 € par local irrégulièrement transformé, conformément à l'article L. 651-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aussi, un travail avec les conciergeries ou tout intermédiaire est aussi en cours pour caractériser les infractions dont elles sont responsables : non transmission d'informations pour la réalisation de l'inventaire, faux numéro d'enregistrement, et surtout infraction au règlement de changement d'usage pour les logements dont ils sont responsables.

Enfin, le 20 octobre 2024, la Ville a souhaité envoyer un signal fort aux propriétaires avec l'enlèvement des boites à clés qui ont fleuri dans l'espace public ces dernières années. Des campagnes d'enlèvement de boites à clé vont être menées régulièrement pour rappeler que les propriétaires doivent se mettre en conformité avec le règlement de changement d'usage actuel.

Malgré cet ensemble d'actions et de mobilisation d'un service dédié au changement d'usage et à la régulation des meublés de tourisme pour développer le contrôle, le phénomène s'est poursuivi voire s'est propagé dans toute la Ville. Si les actions de contrôle vont s'intensifier encore en 2025, il a semblé nécessaire que le règlement se durcisse pour envoyer un signal clair aux propriétaires et mettre un coup d'arrêt à ce phénomène.

3.1.2. En matière de régulation des locaux professionnels

Le changement d'usage vise à protéger le logement quels que soient les usages projetés.

Aussi le règlement de changement d'usage mis en place dès 2015 et renforcé en 2021 vise à encadrer le phénomène des meublés de tourisme comme indiqué précédemment, mais aussi la transformation de logements vers tout autre usage professionnel. Ainsi la transformation de logements vers un usage professionnel est soumise à compensation pour garantir le maintien du volume de logements dédiés aux Marseillais.

Toutefois, dans un souci de mixité des fonctions urbaines et de réponse aux besoins de la population, la Ville a mis en place la possibilité de délivrer des autorisations de changement d'usage à titre personnel pour certaines activités, au premier rang desquelles les professions libérales agréées pour le rez-de-chaussée et le 1er étage. Ces autorisations sont temporaires et liées à l'activité. Lorsque l'activité cesse ou que le bien est vendu, l'autorisation est caduque.

Chaque année, une centaine d'autorisations à titre personnel est délivrée pour un usage professionnel.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

3.2. Un encadrement du changement d'usage à adapter devant l'ampleur du phénomène des meublés de tourisme

3.2.1. Vers un objectif de régulation plus stricte des meublés de tourisme

Au vu de la crise du logement que vivent les Marseillais et la difficulté d'accéder à un logement, et face à un phénomène de meublés de tourisme qui se renforce et se professionnalise, la Ville souhaite aujourd'hui aller plus loin en engageant le durcissement de la réglementation.

Le Code de la construction et de l'habitation dispose que si la commune est membre d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la délibération relative à l'approbation du règlement du changement d'usage est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Il revient dès lors à la Métropole Aix-Marseille-Provence de délibérer pour le règlement applicable sur le territoire de la ville de Marseille.

Il est donc demandé à la Métropole Aix-Marseille-Provence, en charge de l'exercice de la compétence concernée, de proposer lors d'une prochaine assemblée un projet de délibération présentant un nouveau règlement intégrant le principe suivant : l'autorisation de changement d'usage pour transformer un logement déclaré en résidence secondaire en un meublé de tourisme est soumise à compensation dès le premier logement et ce quelle que soit la nature du propriétaire, personne physique comme personne morale.

Tout propriétaire (personne physique ou morale) souhaitant transformer un logement – hors résidence principale – en meublé de tourisme, ne pourra désormais le faire qu'à condition de compenser par la création d'un autre logement. Celle-ci pourra être effectuée via la transformation d'un local ayant un usage autre qu'habitation en logement, ou par l'achat de droits de commercialité auprès de propriétaires d'un bien (d'un usage autre qu'habitation) ayant fait l'objet d'une transformation en habitation. Ces locaux proposés en compensation devront être de qualité et de surface habitable équivalentes et être transformés en habitation de façon concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage.

En effet, comme exposé précédemment, l'obligation de compensation à partir de la deuxième location de meublés de tourisme pour les personnes physiques n'est pas apparue comme suffisante pour freiner le développement des locations touristiques au détriment de la location longue durée. Au regard de la proportion écrasante de propriétaires bailleurs ne détenant qu'un seul meublé de tourisme (entre 83 % et 89 %, source : étude Cerema), l'extension de la règle de compensation au premier logement mis en location touristique apparaît nécessaire à la régulation de ce marché.

Afin de préserver les équilibres de logements au sein de la commune, les locaux proposés en compensation devront se situer dans le même groupe d'arrondissements que le logement faisant l'objet du changement d'usage, selon la répartition suivante : 1-2-3e ; 4-5-6e ; 7-8-9e ; 10-11-12e ; 13-14-15-16e arrondissements. Si les locaux proposés à la compensation correspondent à du logement social au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), ceux-ci pourront se situer sur l'ensemble de la commune, afin de d'encourager la création de logement abordable.

Cette disposition s'entend à l'échelle de toute la ville, afin d'anticiper des phénomènes de report dans des secteurs ou quartiers encore peu touchés par le phénomène.

Ce risque de report est particulièrement vrai sur des arrondissements qui aujourd'hui cumulent d'autres difficultés comme le 3ème arrondissement, dont le parc de logement indigne est très

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

présent. Or, on peut d'ores et déjà identifier des stratégies de certains investisseurs qui essaient de déroger à leurs obligations de faire des travaux en retirant leur logement du marché du logement pérenne pour le mettre sur celui des meublés de tourisme. Quelques cas sont aujourd'hui déjà repérés et en cours de contrôle en particulier dans le 1er arrondissement. Mais cette situation pourrait se renforcer avec la mise en place en 2025 d'une OPAH de renouvellement urbain et du permis de louer sur une partie du 3ème arrondissement.

Par ailleurs, d'autres arrondissements demain mieux pourvus en transport en commun (comme le 9ème ou le 15ème) pourraient aussi voir aussi une accélération de ce phénomène dans des secteurs a priori peu touristiques (par exemple les logements neufs livrés dans le secteur d'Euroméditerranée 2 autour de la nouvelle station de métro capitaine Gèze dans le 15ème, ou encore tous les secteurs nouvellement desservis par la nouvelle ligne de tramway dans le 9ème à Marseille).

Ainsi, c'est au titre de l'anticipation des effets de report négatifs, que la Ville a souhaité durcir son règlement à l'échelle de l'ensemble de la Ville.

Ce nouveau règlement, combiné à la nouvelle loi du 19 novembre 2024 qui, entre autres, prévoit un rééquilibrage des conditions de fiscalité des meublés de tourisme, ainsi que le renforcement des mesures de contrôle, devrait permettre de réguler le phénomène de meublés de tourisme. La Ville souhaite à court terme stopper l'augmentation exponentielle connue ces dernières années (+34% du nombre d'annonces entre 2022 et 2023 et + 23% du nombre de meublés de tourisme).
Assortie d'un contrôle important mis en œuvre par la Ville, cette nouvelle réglementation devra permettre de freiner significativement la perte de logements en location pérenne.
La Ville se fixe un objectif de réduire le nombre de meublés de tourisme, autres que résidence principale de 10% à 20% par an sur les 5 prochaines années.

3.2.2. Vers un assouplissement en matière de transformation vers des locaux professionnels ou à vocation économique

Inversement concernant les logements transformés pour un usage professionnel, la Ville entend assouplir légèrement son règlement spécifiquement pour les professions libérales : en effet, elle souhaite pouvoir donner une autorisation de changement d'usage à titre personnel pour les professions libérales agréées souhaitant s'installer au 2ème étage d'un immeuble d'habitation (sous réserve du droit des tiers et de l'accord des copropriétaires).

Il s'agit ici de renforcer la mixité des fonctions urbaines et permettre l'implantation et le maintien de services à la population dans les zones résidentielles.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

4. Une volonté de régulation des meublés de tourisme en cohérence avec la politique municipale du logement

Bien que la Métropole Aix-Marseille-Provence dispose de l'essentiel des compétences en matière de politique de l'habitat, la Ville de Marseille participe par tous les moyens dont elle peut disposer à répondre aux besoins en matière de logements de qualité pour tous, tant sur le temps court, celui de l'urgence, que sur le temps long, celui de la stratégie et de la planification.

La régulation des meublés de tourisme s'inscrit donc dans un ensemble d'actions portant sur :

- la relance de la production de logements, dont, en particulier, les logements sociaux ;
- L'amélioration du parc privé existant et sa régulation, champ dans lequel s'inscrit la régulation des meublés de tourisme (qui a vocation à limiter la perte de logements pérennes par leur transformation en meublés de tourisme).

4.1. La relance de la production de logements dont les logements sociaux

La Ville de Marseille souhaite dynamiser la production des logements abordables pour les ménages modestes et répondre ainsi aux enjeux de rééquilibrage territorial et de mixité sociale.

Dans cette optique, elle mobilise tous les leviers (réglementaire, budgétaire, partenarial) pour soutenir la construction de logements sociaux : inscription en 2024 de la servitude de mixité sociale au PLUi, obligeant à créer 30 % de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements (hors QPV et projets d'aménagement), soutien financier aux opérations avec une enveloppe de 28,85 millions d'euros pour la période 2024-2029, signature d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) en juin 2024.

Ce soutien est particulièrement orienté vers les opérations d'acquisition amélioration dans le bâti existant, en articulation avec la stratégie de reconquête du centre-ville traduite dans le PPA et en lien avec l'opérateur SPLA-IN Aix-Marseille-Provence.

4.2. L'amélioration du parc privé existant et sa régulation

Dès 2020, la Ville de Marseille a placé la Lutte contre l'habitat indigne comme une de ses priorités en mobilisant l'ensemble des leviers.

Dans cette optique, la ville a mis pleinement en œuvre les pouvoirs de police du maire, avec une activité de contrôle des immeubles active et volontariste : ainsi ce sont plus de 1400 nouveaux arrêtés de mise en sécurité qui ont été pris depuis 2021. En parallèle, les arrêtés de mainlevées permettant des sorties de périls sont en forte croissance (518 de 2021 à fin 2024). Cette politique dynamique s'accompagne de la réalisation de travaux d'office lorsque les propriétaires sont défaillants à une hauteur très importante (12.5 millions investis depuis 2020, 200 procédures de travaux d'office lancées et 130 chantiers achevés).

Cette politique s'inscrit dans le temps long avec une stratégie de reconquête du parc privé, en particulier en centre-ville, associant l'ensemble des partenaires et qui s'est traduit par la mise en œuvre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en 2019 pour une durée de 15 ans et portant sur le centre-ville de Marseille. Cela se décline opérationnellement par le

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

lancement en octobre 2024 de 3 OPAH-RU[18] à volet copropriétés dégradées sur Noailles, Belle-de-Mai et Hoche-Versailles-Pelletan qui sont mises en œuvre par la SPLA-IN.
Sur ces mêmes périmètres, la métropole a également mis en place une autorisation préalable à la mise en location de logement (permis de louer), puissant outil de lutte contre l'habitat indigne.

En complément, la Ville et la Métropole s'associent pour animer le PIG (programme d'intérêt Général) visant à mobiliser les propriétaires pour améliorer leur logement sur le plan énergétique, mais aussi pour lutter contre le logement vacant.

En lien avec la Métropole, la ville est aussi impliquée pour les grandes copropriétés dégradées, autre foyer de logement indigne, en s'inscrivant auprès des partenaires pour financer les actions de redressement et de traitement des grandes copropriétés dégradées. Cela se traduit notamment par une autorisation de programme pour réaliser des travaux au sein des copropriétés dégradées, à hauteur de 11 millions d'euros d'investissement (jusqu'en 2026).

Enfin, la Ville de Marseille, soucieuse des enjeux fondamentaux en matière d'accès à un logement à prix abordable pour ses habitants, a voté en Conseil Municipal du 30 septembre 2022 son souhait de candidater au dispositif expérimental d'encadrement des loyers. Ce vote a permis par la suite de solliciter la Métropole Aix-Marseille-Provence et de déposer ainsi la candidature aux services de l'État le 22 novembre 2022, sans réponse à ce stade.

Ainsi, la Ville de Marseille mobilise tous les leviers à sa disposition afin d'atteindre ses objectifs en matière de logement, placé en priorité municipale. La régulation des meublés de tourisme s'inscrit donc dans une politique de l'habitat cohérente menée par la Ville de Marseille en lien avec ses partenaires, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etat.

[18] Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de type renouvellement urbain

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

5. Conclusion

Les besoins en matière de logements à Marseille sont immenses, avec une tension dans le logement social parmi les plus importantes de France métropolitaine. L'offre, elle, est largement insuffisante, déséquilibrée géographiquement et pour partie inadaptée. Les marchés immobiliers et fonciers, très peu régulés, connaissent de fortes hausses dans la période récente. Marseille connaît une crise du logement hors normes et protéiforme. Les premiers impactés et plus durement touchés sont les ménages les plus modestes qui n'ont d'autres choix résidentiels que de subir des situations de mal logement. Aussi cette tension alimente la spirale de déqualification des logements et les situations de logement indigne. A ces enjeux de justice sociale s'ajoutent des enjeux urbains et environnementaux.

Pour faire face à cette double urgence sociale et écologique, tous les outils sont à mobiliser et à coordonner dans le temps et dans l'espace : augmentation de la production, amélioration du parc existant, renforcement et accompagnement de l'accès au logement, en particulier des plus modestes, et régulation des marchés fonciers et immobiliers.

C'est dans cette perspective que la Ville souhaite renforcer sa politique de régulation des meublés de tourisme qui constituera un des maillons d'une politique du logement volontariste. En effet, il ne fait aucun doute aujourd'hui que l'aspiration du parc vers la location de meublés de tourisme participe à la crise du logement à Marseille et à la très faible offre locative pérenne à l'année. Elle entretient une tension sur le marché et contribue à maintenir les loyers et les prix de vente à un niveau élevé, freinant les parcours résidentiels.

Le nouveau règlement de changement d'usage de la Ville de Marseille propose donc de conditionner l'autorisation de changement d'usage pour les meublés de tourisme à la compensation dès le premier logement sur tout le territoire, hors résidence principale. Cette réglementation s'accompagne d'une action résolue de contrôle avec la montée en puissance d'un service dédié.

L'objectif est de retrouver un équilibre entre l'offre en meublés de tourisme, dont la Ville a besoin pour son attractivité touristique, et la réponse aux besoins en logement des Marseillais. Ce nouveau règlement participera ainsi de l'objectif municipal prioritaire d'un accès de toutes et tous à un logement digne et abordable.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025