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

Etude : Impact du marché des meublés de tourisme sur l'accès au logement des Aixois

FEVRIER 2026



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

© Daniel Kapikian / MAMP

Sommaire

Sommaire 2
Introduction 3
1. Caractéristiques de la pénurie de logement 4
1.1. Situation socio-démographique 4
1.1.1 Principales composantes de la croissance démographique 4
1.1.2. Profil des catégories socioprofessionnelles 4
1.1.3. Niveau de vie des ménages 5
1.2. Situation du logement 6
1.2.1. Principales caractéristiques des catégories de logements 6
1.2.2. Evolution du prix des loyers 7
1.2.3. Marché de l'accession et évolution du profil des acquéreurs 8
1.2.4. Demande en logement social 9
1.2.5. Construction neuve 10
1.2.6. Production de logement social 10
1.2.7. Vacance des logements dans le parc privé 11
1.2.8. Performance énergétique du parc de logement 12
1.2.9. Lutte contre l'habitat indigne 12
2. Caractéristiques des meublés de tourisme 13
2.1. Données générales 13
2.2. Cas des annonces de logements entiers 13
2.3. Cas des résidences secondaires potentielles 15
3. Règlementation actuelle et autres politiques en faveur du logement 18
3.1. Bilan du précédent règlement de changement d'usage 18
3.1.1. Rappel des dispositions actuelles 18
3.1.2. Déclaration des meublés de tourisme 18
3.1.3. Autorisations de changement d'usage 19
3.2. Autres politiques en faveur du logement 19
3.2.1. Programme Local de l'Habitat 19
3.2.2. Autres dispositifs en faveur de l'amélioration et de la construction de logements 20
Conclusion 21

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Introduction

Dans l'objectif de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle du logement, le code de la construction et de l'habitation permet de réglementer le changement d'usage d'un bien, qu'il concerne la transformation de logements vers des activités professionnelles ou plus spécifiquement vers des meublés de tourisme. Dès 2017, la Ville d'Aix en Provence mettait en place un règlement encadrant des changements d'usage. Depuis, le phénomène des meublés de tourisme s'est amplifié et la tension sur le marché du logement renforcée.

Afin d'encadrer le développement de ce marché et par délibération du 13 décembre 2017, le Conseil Municipal approuvait un règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations de courtes durées. Malgré cette mise en place, différents faisceaux d'indices laissent présager d'un impact fort des locations courtes durées sur les logements pérennes.

La ville d'Aix-en-Provence souhaite par ailleurs renforcer son règlement en cohérence avec l'ensemble de sa politique de logement : amélioration du parc existant, obligation de création de logements sociaux et abordables dans les programmes de logements neufs, diversification des programmes de logements sociaux pour répondre aux différents publics pouvant y avoir accès, charte de la construction, etc.

Cette ambition se traduit avec un nouveau règlement pour les locations de meublés de tourisme qui :

- Conserve une durée de validité de l'autorisation à 3 ans, mais limite à 2 fois le nombre de renouvellements possibles, pour une durée maximale de 9 ans ;
- Assujetti les personnes morales au régime d'autorisation de changement d'usage ;
- Fixe un nombre maximum d'une seule autorisation de changement d'usage par personne et par logement ;
- Impose des critères de performance énergétique, de décence, et d'incompatibilité de la demande ;
- Et enfin, refond les conditions d'instruction des demandes.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

1. Caractéristiques de la pénurie de logement

1.1. Situation socio-démographique

1.1.1 Principales composantes de la croissance démographique

La ville d'Aix-en-Provence accueille près de 148 000 habitants en 2022[1]. Sous-Préfecture du département des Bouches-Rhône, elle rayonne en termes d'équipements, d'emplois et de services notamment sur le Pays d'Aix qui compte plus de 400 000 habitants et plus largement sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence et ses 1,9 millions d'habitants.

La population Aixoise se caractérise notamment par une croissance démographique modérée mais plus soutenue que les périodes passées (+0,6% entre 2016 et 2022, +0,3% entre 2011 et 2016, -0,3% entre 2006 et 2011) et que la croissance métropolitaine (+0,4% entre 2016 et 2022). La part de personnes seules est importante et progresse : 51% des ménages Aixois sont composés d'1 personne en 2022, contre 47% en 2016 (40% à l'échelle de la métropole en 2022, 37% en 2016).
On note également une diminution du nombre de familles (en couple ou monoparentale) avec enfants, même si leur nombre tend à légèrement progresser récemment (+0,1%/an entre 2016 et 2022, -0,01%/an entre 2011 et 2016, à l'échelle de la métropole respectivement +0,2%/an sur ces deux périodes). Sur la période la plus récente et concernant les familles avec enfants, ce sont les couples avec enfants qui augmentent à Aix-en-Provence quand les familles monoparentales accusent un léger retrait (-0,5%/an entre 2016 et 2022 pour ce type de ménage, +1,5%/an à l'échelle de la métropole).
La taille des ménages est plus faible qu'à l'échelle de la métropole (en 2022, 1,8 personne par ménage, contre 2,1 à l'échelle de la métropole) et continue de diminuer comme au niveau national du fait du desserrement des ménages (vieillissement de la population, séparation, décohabitation des jeunes adultes, etc.) mais également à Aix-en-Provence du fait de la représentation des étudiants. Ces derniers sont très représentés avec 26% de la population (18% des habitants à l'échelle de la métropole).

Au-delà des besoins en logements qui émanent des habitants nouvellement arrivés, les besoins en logement proviennent également de la baisse de la taille des ménages. En effet, la baisse de la taille moyenne des ménages implique que le besoin en logement augmente même si la population reste stable.
A l'échelle de la ville d'Aix-en-Provence et sur la période récente, l'effet de la diminution de la taille des ménages impacte autant le besoin en logement que l'augmentation de la population. A l'échelle de la métropole et sur cette période, c'est davantage l'effet taille des ménages qui impacte le besoin en logements.

1.1.2. Profil des catégories socioprofessionnelles

L'histoire, le poids des fonctions traditionnelles et un développement économique récent de type « métropolitain supérieur » sont particulièrement présents dans l'analyse de la composition socio-professionnelle d'Aix-en-Provence. Elle révèle ainsi une spécificité liée aux fonctions traditionnelles de la ville, mais également en lien avec le marché de l'emploi dynamisé par les emplois de cadres des fonctions métropolitaines des domaines de la conception, gestion recherche et prestations intellectuelles.

Plus précisément, les cadres représentent en 2022 près d'un actif occupé sur trois, ce qui est très élevé (plus d'un sur cinq à l'échelle métropolitaine), alors que les ouvriers sont peu

[1] Toutes les données de l'Insee utilisées dans ce document sont disponibles en open data.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

représentés chez les actifs ayant un emploi. La catégorie sociale cadres et professions intellectuelles supérieures bénéficie traditionnellement d'un haut niveau de vie.
Les professions intermédiaires sont également représentées (26,4%) ainsi que les employés mais pour ces derniers, dans une proportion moindre que le taux métropolitain (23,3% à l'échelle d'Aix-en-Provence contre 28,1% pour la métropole). Comme à l'échelle de la métropole, le nombre et la représentation des employés diminuent sur les dix dernières années. Cette diminution est toutefois plus rapide à Aix-en-Provence.

	Aix-en-Provence			Métropole Aix-Marseille Provence		
Groupe socioprofessionnel	% en 2022	Evolution annuelle 2016-2022	Evolution annuelle 2011-2022	% en 2022	Evolution annuelle 2016-2022	Evolution annuelle 2011-2022
Ensemble	**100**	**0,6%**	**0,5%**	**100**	0,5%	0,5%
Agriculteurs exploitants	0,2%	-6,6%	-3,0%	0,2%	-1,6%	-2,0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6,5%	0,5%	1,6%	6,6%	1,4%	1,1%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	32,8%	3,4%	2,5%	21,3%	3,2%	2,3%
Professions intermédiaires	26,4%	1,1%	0,5%	27,3%	1,1%	0,7%
Employés	23,3%	-1,2%	-0,7%	28,1%	-0,6%	-0,3%
Ouvriers	10,7%	-0,3%	-0,9%	16,4%	-0,5%	-0,6%

Catégories socioprofessionnelles des actifs occupés en 2022 et variation annuelle moyenne
Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, population de plus de 15ans, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2025

1.1.3. Niveau de vie des ménages

La « sociologie » particulière d'Aix-en-Provence s'illustre également par des niveaux de revenus globalement plus élevés que la métropole (+12% par rapport à la métropole, +25% par rapport à Marseille) et un taux de pauvreté communal en-deçà de celui observé sur la métropole (15% contre 18,4% à l'échelle de la métropole).

Cette particularité masque toutefois des disparités dans la répartition de ces revenus (cf. rapport interdécile qui mesure les écarts entre les hauts et les bas revenus, c'est-à-dire entre le 9ème et le 1er décile). A Aix-en-Provence, les 10% les plus riches (9ème décile) gagnent 4,3 fois plus que les 10% les plus pauvres (1er décile), à l'échelle de la métropole ce rapport interdécile est moins important (3,8).

	Médiane du niveau vie (€)	Rapport interdécile 9e décile/1er décile	Taux de pauvreté-Ensemble (%)	Taux de pauvreté-moins de 30 ans (%)	Taux de pauvreté-40 à 49 ans (%)	Taux de pauvreté-propriétaires (%)	Taux de pauvreté-locataires (%)
Métropole Aix-Marseille-Provence	**23050**	**3,8**	**18,4**	**27,2**	**20,4**	**6,2**	**32,8**
Aix-en-Provence	**25810**	**4,3**	**15,0**	**25,0**	**16,0**	**5,0**	**24,0**
Istres	22710	3,0	14,0	21,0	16,0	5,0	26,0
Martigues	22570	3,4	18,0	28,0	22,0	5,0	31,0
Aubagne	22550	3,3	16,0	26,0	16,0	5,0	26,0
Salon-de-Provence	22400	3,3	17,0	23,0	20,0	6,0	28,0
Marseille	20600	4,1	26,0	33,0	29,0	8,0	40,0

Revenus, écarts de revenus et taux de pauvreté en 2021
Source(s) : Insee RP2021 --DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 1er janvier 2024

Outre ces différences entre « hauts » et « bas » revenus, Aix-en-Provence présente surtout des disparités selon l'âge et le type de ménage. En effet, jusqu'à 50 ans, les différentes classes d'âge ont globalement des « niveaux de vie » inférieurs à ce que l'on observe dans l'ensemble de la commune. Les taux de pauvreté, c'est-à-dire le poids de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, sont nettement plus marqués pour les moins de 30ans (25%) et légèrement supérieurs à la moyenne communale (15%) pour les quarantenaires (16%).

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Parallèlement, quand le taux de pauvreté des propriétaires est de 5%, la situation des locataires avoisine celle des moins de 30ans en termes de précarité avec 24% des locataires dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

Ces disparités sociales impactent la capacité des plus jeunes mais aussi d'une frange importante des habitants et des locataires à l'accès au logement dans une ville au contexte immobilier tendu qui s'est récemment renforcé.

1.2. Situation du logement

Conséquence de son attractivité, la ville d'Aix- en- Provence est l'une des villes de la métropole où les prix immobiliers sont les plus élevés, à la location comme à l'accession.

Au niveau national, le déséquilibre entre l'offre et la demande est à l'origine d'un classement des communes par ordre décroissant de tension Abis, A, B1, B2 et C[2]. La Ville d'Aix-en-Provence était classée en zone B1 en 2003 puis en zone A en 2014[3]. Parallèlement et depuis 2013, la commune est retenue dans la liste des communes en zone tendue[4][5] au niveau national.
Ces deux zonages pointent les difficultés d'accès au logement à Aix-en-Provence et permettent d'actionner différents leviers pour encourager et fluidifier la location, l'accession, la construction neuve ou la mobilisation de logements existants n'étant pas occupés de manière pérenne (logements vacants, résidences secondaires).

1.2.1. Principales caractéristiques des catégories de logements

D'après l'INSEE, Aix-en-Provence comptabilise 89 240 logements en 2022 dont 84,4% sont des résidences principales (logements occupés au moins 8 mois de l'année), 7,1% des résidences secondaires et 8,4% des logements vacants.

Cette répartition confirme la fonction résidentielle de la ville puisque plus de 8 logements sur 10 sont des résidences principales mais marque parallèlement une représentation plus marquée des résidences secondaires que par le passé.
En effet, si le parc de résidences secondaires enregistre une croissance positive à l'échelle de la métropole, elle est nettement plus marquée à l'échelle de la ville d'Aix-en-Provence, où plus de 1 700 résidences secondaires supplémentaires sont décomptées d'après l'INSEE (soit +5,5%/an de résidences secondaires entre 2016 et 2022 contre +1,9%/an à l'échelle de la métropole). Sur cette même période et à l'échelle de la ville d'Aix-en-Provence, le nombre de résidences principales continue de croitre.

---

[2] Ce zonage est utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire) mais également pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.
[3] Le zonage ABC est publié en open data sur le site M DATA https://data.ampmetropole.fr/
[4] Ce zonage détermine, pour un terrain constructible, l'application de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), pour un logement vacant, l'application de la taxe sur les logements vacants, pour une résidence secondaire, la majoration de la taxe d'habitation et pour un logement loué (bail d'habitation), le droit du locataire à un préavis de 1 mois et l'application de l'encadrement des loyers (logement vide ou meublé et ceux bénéficiant d'un bail à mobilité), c'est-à-dire qu'a minima le montant du loyer lors de la mise en location d'un logement doit être identique à celui pratiqué par le dernier locataire (sauf exception, première mise en location, renouvellement de bail, logement non loué pendant 18 mois, etc.).
[5] La liste des communes en zone tendue est disponible en open data sur le site M DATA

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Ce phénomène d'augmentation des résidences secondaires est révélateur d'une évolution de la structure du parc de logements Aixois et d'un renforcement des acquéreurs pour l'immobilier de « loisir » ou en vue d'investissement locatif de courte durée.

Aix-en-Provence se distingue par une forte représentation des locataires. 59% des résidences principales sont occupés par des locataires, soit plus de 40 000 logements (46,5% à l'échelle de la métropole) dont plus de 33 000 relèvent du parc privé. Les logements occupés par leur propriétaire au moins 8 mois par an représentent quant à eux près de 29 500 logements.

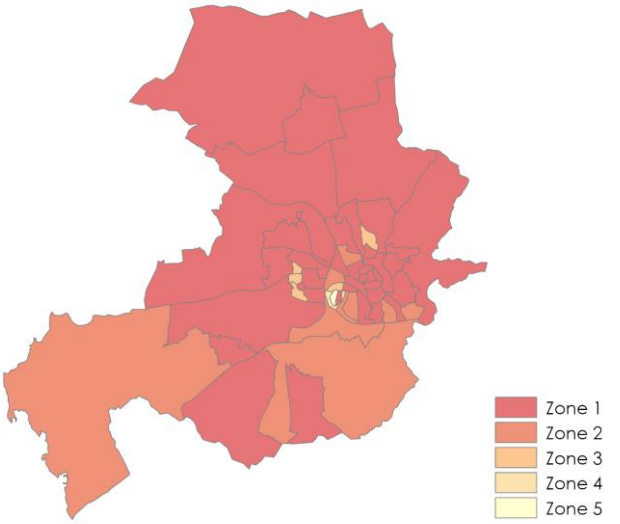
Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'importance du secteur locatif Aixois : accueil d'actifs en lien avec ses fonctions économiques, d'étudiants avec la présence de l'université, d'habitants des communes alentours où le parc locatif est peu développé.

1.2.2. Evolution du prix des loyers

D'après l'Observatoire Local des Loyers[6], la ville d'Aix-en-Provence enregistre les niveaux de loyers les plus élevés de la métropole.
En effet, 52 des 54 IRIS[7] de la commune sont situées dans les zones avec les loyers médians suivants :
- 15,9€/m² pour la zone 1 (70% des IRIS) ;
- 14,4€/m² pour la zone 2 (17% des IRIS) ;
- 13,8€/m² pour la zone 3 (9% des IRIS).

Entre 2023 et 2024, les hausses de loyer médian les plus significatives concernent les T1 (+3,3% pour la zone 1 et + 4,9% sur la zone 2), portées par une rotation importante en 2024.

Niveaux de loyer en 2024



Source : Observatoire Local des Loyers 2024 - ADIL13

Zone	2023	2024	Evolution
Zone 1	21,2 €	21,9 €	+3,3%
Zone 2	18,5 €	19,4 €	+4,9%
Zone 3	17,7 €	17,5 €	-1,1%
Zone 4	16,9 €	17,3 €	+2,4%
Zone 5	15,7 €	16,4 €	+4,5%

Evolution du loyer médian pour les T1 entre 2023 et 2024
Source : Observatoire Local des Loyers 2024 - ADIL13

Dans ces zones aux loyers déjà très élevés, on note à partir de 2024 une augmentation significative des loyers médians de marché, en particulier au sein de la zone la plus chère avec un loyer moyen de marché qui passe de 16,6€ de 17,5€ par m² entre 2023 et 2024, pour 70% des IRIS de la commune.

---

[6] Les donnée de l'Observatoire Local des Loyers sont publiées en open data sur le site M DATA
[7] Afin de préparer la diffusion du recensement de la population de 1999, l'INSEE avait développé un découpage du territoire en mailles de taille homogène appelées IRIS2000. Un sigle qui signifiait « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et qui faisait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire.
Depuis, l'IRIS (appellation qui se substitue désormais à IRIS2000) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Zone	2023	2024	Evolution
Zone 1	16,6 €	17,5 €	+5,4%
Zone 2	15,3 €	15,7 €	+2,6%
Zone 3	14,3 €	14,7 €	+2,8%
Zone 4	13,6 €	14,2 €	+4,4%
Zone 5	14,0 €	14,0 €	0,0%

Evolution du loyer médian par zone entre 2023 et 2024
Source : Observatoire Local des Loyers 2024 - ADIL13

Sur la commune, le taux de rotation a fortement augmenté entre 2023 et 2024, passant de 32% à 39%.

1.2.3. Marché de l'accession et évolution du profil des acquéreurs

Le marché immobilier Aixois demeure dynamique et sur des valeurs de marché hautes malgré la période 2023-2024 marquée au niveau national par une crise d'accès au logement (augmentation des taux d'intérêt, durcissement des conditions d'accès au crédit, etc.).

D'après les données DVF+[8] du Cerema et sur une période longue, le volume de ventes a fortement augmenté depuis 2014 pour atteindre près de 2 500 mutations en 2022.

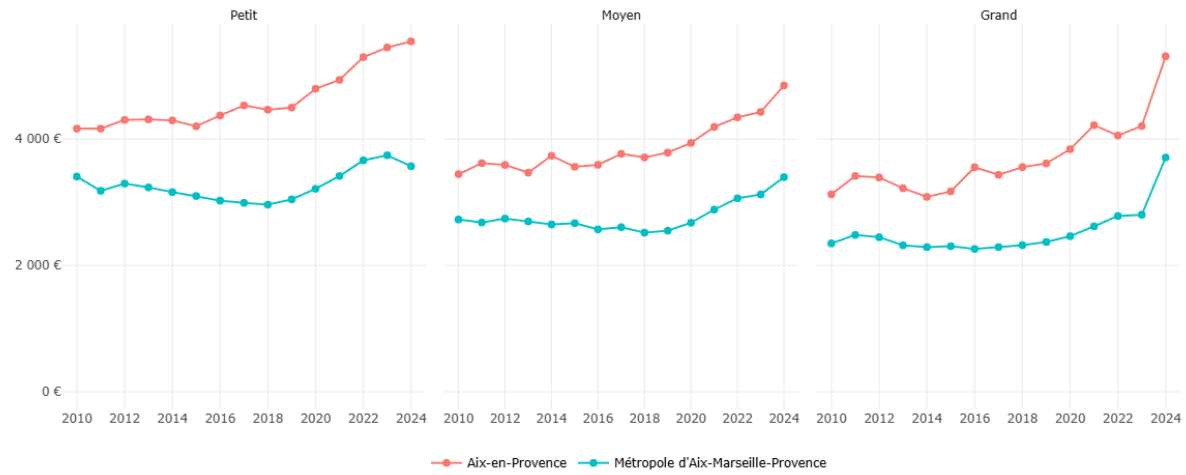
Année de mutation	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Maison	251	281	310	343	294	317	300	416	387
Appartement	1 648	1 896	1 876	2 088	1 783	1 912	1 780	1 986	2 101
Total des mutations	1899	2177	2186	2431	2077	2229	2080	2402	2488

Evolution du nombre des mutations de logements
Source : DVF+, Cerema

Les coûts d'accession à la propriété sont parmi les plus élevés de la métropole, concernent toutes les typologies de logements et ne cessent de croitre. Entre 2017 et 2023, le prix de vente médian d'un appartement Aixois a augmenté de 21% passant de 4 080€/m² à 4 948€/m². Toutes les typologies de logements sont concernées par cette hausse. Sur la même période, les prix d'acquisition médians métropolitain d'un appartement augmentait de 24% passant de 2 706€/m² en 2017 à 3 344€/m² en 2023.

[8] Les données DVF+ sont disponibles en open data sur https://www.data.gouv.fr/

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026



Evolution des prix des appartements[9] à Aix-en-Provence et dans la métropole Aix-Marseille-Provence
Source : données DVF+, Cerema, Dynmark

D'après les notaires (base de données Perval), le profil des acquéreurs d'appartements à Aix-en-Provence a légèrement évolué au regard de leur catégorie socioprofessionnelle. Les cadres supérieurs, professions intermédiaires et retraités représentent en 2023 77% des acquéreurs. En 2017, ils représentaient 75% des nouveaux propriétaires Aixois. Sur cette période, ce sont les employés qui ont accusé d'une baisse de leur représentation (11% en 2017, 9% en 2023).
On note également que la qualité des acquéreurs a évolué. En 2017, les particuliers correspondaient à 91% des accédants à la propriété et les personnes morales (SCI, Entreprises...) représentaient 9%. En 2023, cette représentation évolue au bénéfice des personnes morales qui représentent désormais 14% des acquéreurs d'appartements Aixois.

1.2.4. Demande en logement social

La demande en logement social s'est renforcée à l'échelle de la ville d'Aix-en-Provence comme à l'échelle de la métropole entre 2017 et 2024 (respectivement +40% et +45% sur cette période)[10]. Le taux de tension en 2024 sur la demande en logement social, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de demandes et d'attributions des nouveaux demandeurs de logements sociaux est de 14 (12 sur la métropole). Ce taux de tension Aixois est plus important en 2024 que sur les années antérieures essentiellement dû au fait que le nombre de demandeurs augmente et que moins d'attributions se soient tenues en 2024 pour les nouveaux demandeurs comme pour les ménages vivant déjà dans du logement social par ailleurs. A titre indicatif, entre 2020 et 2023, 650 logements sociaux étaient attribués en moyenne chaque année, contre 550 en 2024.

Concernant le profil de demandeurs de logements sociaux à Aix en 2024, deux demandeurs sur trois sont de nouveaux demandeurs, c'est-à-dire de ménages ne résidant pas dans un logement social. Le principal motif indiqué pour justifier leur demande était un logement actuel « inadapté » (logement trop cher, trop petit, trop grand, inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie).
72% des demandes totales Aixoises ont moins de 3 ans. Elles concernent majoritairement des T1 et T2 (52% des demandes) et de manière plus marquée quand c'est une première demande (61% des nouvelles demandes). Les demandes de mutation des ménages vivant déjà dans du

[9] Définition des 3 catégories utilisées : petit : 1-2 pièces, moyen : 3-4 pièces ; grand : 5 pièces et plus
[10] Les données en matière de logement social sur les demandes et les attributions sont disponibles en open data sur le site https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

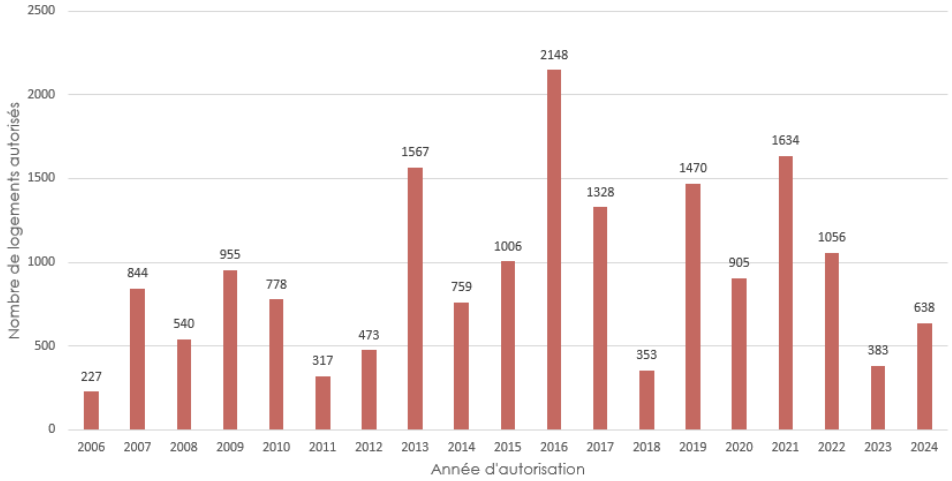
logement social portent essentiellement sur des logements plus grands (68% des demandes pour des T3 et plus).
Au total, plus de la moitié des demandeurs Aixois (55%) ont plus de 40 ans.

1.2.5. Construction neuve

Concernant la dynamique de la construction de logements, la ville d'Aix-en-Provence n'a pas été épargnée par la tendance nationale et métropolitaine qui est à la baisse, et qui s'inscrit pour les années 2022-2024 dans un contexte de hausse des coûts de la construction notamment.

En ce sens, sur la période 2022-2024, la moyenne annuelle du nombre de logements autorisés est de 692 logements/an quand entre 2016 et 2021 elle s'élevait à 1 306 logements/an[11]. En parallèle, le PLH métropolitain estime un besoin de création de 1 000 logements par an en moyenne sur la période 2023-2028.

Le déficit observé entre ces résultats et les objectifs en logements qui répondaient à l'évaluation d'un besoin, viennent aggraver la situation de l'accès au logement.



Evolution des logements autorisés à Aix-en-Provence
Source : Sit@del2, traitement agAM/AUPA et Métropole Aix-Marseille-Provence (enquête PC)

1.2.6. Production de logement social

A Aix-en-Provence, près de 16 000 logements sociaux, soit 21% des résidences principales Aixoises, sont recensés au 1er janvier 2024 par le décompte de la Loi SRU[12]. Cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimal de logements sociaux dans leur parc de résidences principales (25% des résidences principales à Aix-en-Provence). Les Cités universitaires gérées par le CROUS qui représentent près de 3200 logements et qui sont destinées très majoritairement à des élèves boursiers, ne sont pas prises en compte dans ce recensement (logements non conventionnés).

Au titre de la loi SRU et dans le cadre du contrat de mixité sociale, la commune doit produire environ 330 logements sociaux par an[13]. Entre 2018 et 2023 comprise, près de 210 logements

[11] Les données de l'enquête sur les permis de construire sont disponibles en open data sur le site M DATA
[12] Les taux SRU sont disponibles en open data sur le site M DATA
[13] Les objectifs au titre de la loi SRU sont disponibles en open data sur le site M DATA

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

sociaux au sens SRU ont été livrés chaque année en moyenne. Parallèlement, et en 2023, 315 logements autorisés à la construction ont bénéficié d'un agrément de logement social.

Ces résultats sont accompagnés d'un renforcement récent du règlement du PLU devenu PLUi du Pays d'Aix en faveur de la création de logements sociaux. Depuis 2023, toutes les constructions nouvelles de plus de 1 000 m² de surface de plancher doivent intégrer à minima 25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables.

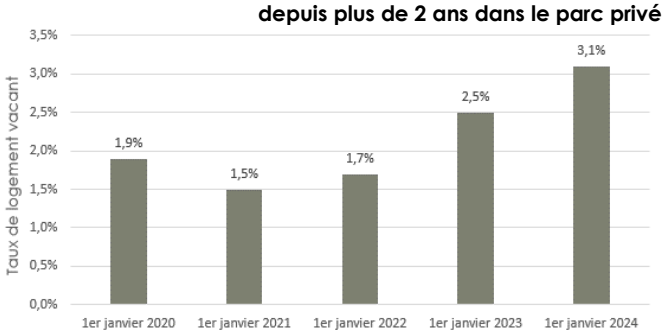
1.2.7. Vacance des logements dans le parc privé

L'analyse ci-après s'appuie sur la donnée LOVAC réalisée par le Cerema pour le Ministère du Logement dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Elle permet d'approcher la vacance dite de longue durée (ou structurelle) par opposition à la vacance de courte durée (ou conjoncturelle/frictionnelle). Le fichier permet en effet d'observer les logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé. La vacance dans le parc public n'est pas abordée.

D'après les données LOVAC, la ville d'Aix-en-Provence comptait 2 329 logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé au 1er janvier 2024, soit un taux de vacance de 3,1%[14]. 446 logements sont vacants depuis plus de 5 ans (soit 20% du parc de logement vacant au sens LOVAC). La vacance touche principalement les petits logements : 57% des logements vacants sont des T1 ou des T2.

Sur les dernières années, on note une augmentation importante de la vacance. Cette augmentation est particulièrement marquée entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023 avec 670 logements vacants de plus (soit une augmentation de +54%) et l'année suivante avec 400 logements de plus (+ 21%).

Evolution du taux de logement vacant depuis plus de 2 ans dans le parc privé



Source : LOVAC 2021 à 2025 – Cerema/DGFiP - DGALN

Afin de limiter la perte de logements disponibles dans le parc privé, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville d'Aix-en-Provence lanceront prochainement une campagne « Zéro Logement Vacant » afin de contacter et d'accompagner les propriétaires concernés vers la remise en location de leur logement.

[14] Les données sur le logement vacant depuis plus de 2 ans dans le parc privé sont disponibles en open data sur le site M DATA

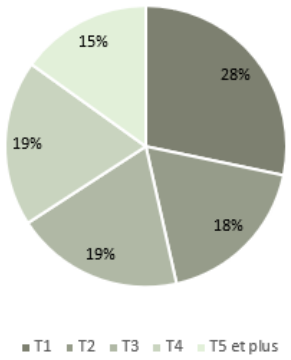
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

1.2.8. Performance énergétique du parc de logement

D'après la base de données IMOPE 2024 d'U.R.B.S., près d'un logement sur 4 de la commune est potentiellement une passoire énergétique[15] (23%). Par ailleurs, au sein du parc de passoires énergétiques, les T1 et les T2 représentent presque 1 logement sur 2 (28% sont des T1 et 18% des T2).

Contrairement à l'échelle de la métropole où les propriétaires occupants sont majoritaires dans les passoires énergétiques, sur la commune d'Aix-en-Provence la moitié des passoires énergétiques sont des logements loués (48% contre 39% à l'échelle de la métropole).

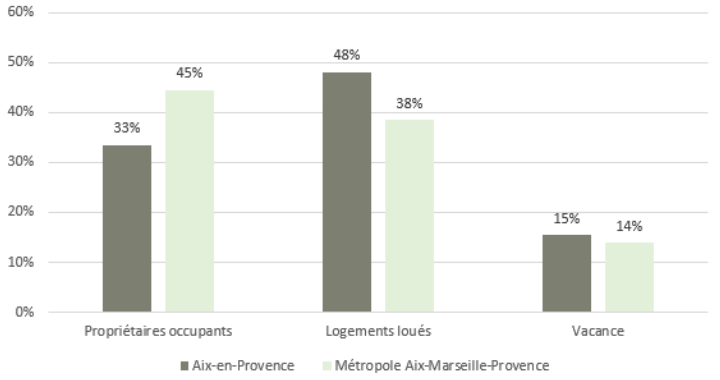
Répartition des passoires énergétiques par typologie de logement



Source : IMOPE 2024, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

On estime par ailleurs qu'au sein du parc privé, 24% des logements sont des passoires énergétiques et seront donc potentiellement concernés à plus ou moins long terme par le calendrier d'interdiction de mise en location de la loi Climat et Résilience de 2021. La Loi prévoit en effet l'interdiction progressive de la mise en location pour les logements classés G au 1er janvier 2025, F au 1er janvier 2028 et E au 1er janvier 2034. A noter que depuis la Loi Le Meur, les meublés de tourisme classé F et G sont interdit à la location et que les classes E le seront en 2034.

Répartition des passoires énergétiques par type d'occupation



Source : IMOPE 2024, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

1.2.9. Lutte contre l'habitat indigne

Entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2026, 4 arrêtés d'insalubrité ont été pris sur la commune d'Aix-en-Provence, dont 3 concernent une interdiction définitive d'habiter.

Depuis début 2020, plus de 100 arrêtés de mise en sécurité (arrêtés de péril) ont été pris sur la ville d'Aix-en-Provence (source : GEO arrêté péril au 1er janvier 2026 – DDTM13/Métropole Aix-Marseille-Provence). La ville mène en effet une importante campagne de repérage de son bâti dégradé, qui s'est traduit récemment par la mise en place du dispositif « Vigilance bâti » qui vise à sécuriser 2 800 bâtiments du centre-ville.

[15] Nous considérons ici comme passoires énergétiques les logements dont l'étiquette du DPE après simulation est de type E, F ou G. A noter que sur la commune, seuls 47% des logements ont un DPE réel en 2024.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

2. Caractéristiques des meublés de tourisme

Toutes les données sur les annonces de meublés de tourisme de la présente partie sont issues de la base de données Likibu. Ces données sont issues de la collecte quotidienne des annonces diffusées sur les plateformes Airbnb et Abritel (Groupe HomeAway - VRBO). Des traitements informatiques permettent ensuite d'identifier la disponibilité des logements et leurs caractéristiques (prix, type, capacité, etc.). Ces données font ensuite l'objet d'une fiabilisation, avec notamment une suppression des doublons éventuels entre les plateformes.

2.1. Données générales

En 2024 la commune d'Aix-en-Provence totalise 4 737 annonces, ce qui place la commune en 2ème position en nombre d'annonces après la ville de Marseille au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence.

70% de ces annonces concernent des appartements, 28% des maisons et les autres annonces (2%) concernent la plupart du temps des biens atypiques. 92% des annonces de la commune concernent des logements entiers, les annonces de chambres (privées ou partagées) étant bien moins représentées. Ce sont les annonces de logements entiers que nous analyserons dans la suite du présent document, les chambres n'ayant a priori pas d'effet direct sur l'offre disponible dans le parc privé de logements.

2.2. Cas des annonces de logements entiers

Forte de son attractivité touristique et économique, la ville d'Aix-en-Provence est marquée par une augmentation importante du nombre d'annonces sur les dernières années. En effet, suite à la période de la COVID-19, 3 362 annonces de logements entiers étaient proposées à la location en 2021. Ce chiffre s'élève à 4 379 en 2024, représentant une augmentation de +30%, supérieure à la tendance observée à l'échelle de la métropole sur la même période (+16%). En 2024, les annonces de logements entiers représentent 5% du parc de logements de la commune.

Année	Annonces totales	Annonces de logements entiers
2021	3 683	3 362
2022	3 930	3 594
2023	4 354	4 022
2024	4 737	4 379
Evolution 2021-2024	+29%	+30%

Evolution du nombre d'annonces totales et de logements entiers
Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

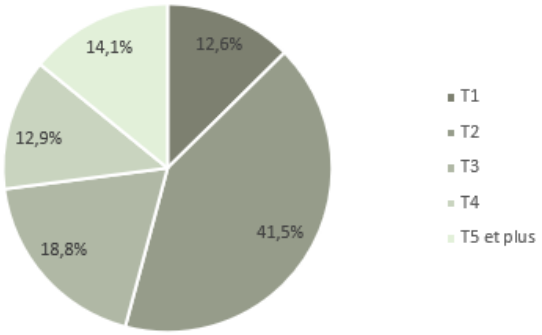
En 2024, 79% de ces annonces font l'objet d'au moins une réservation par an, un chiffre stable ces dernières années.

Les logements présentés dans ces annonces, en 2021 comme en 2024, sont très majoritairement des T2 (41,5% des annonces en 2024 alors que les T2 représentent 20,6% des logements de la commune).

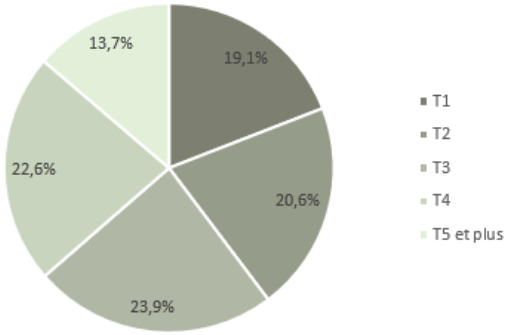
Année	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2021	606	1285	586	412	473
2022	537	1426	656	443	532
2023	584	1614	757	512	555
2024	552	1819	824	566	618

Evolution des typologies pour les annonces de logements entiers
Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026



Typologie des annonces de logements entiers en 2024
Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence



Typologie du parc de logements en 2024
Source : Fichiers Fonciers 2024 – Cerema, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

On note par ailleurs que les annonces de logements entiers de T2 représentent 9,7% du parc des T2 de la commune (Fichiers Fonciers 2024 – Cerema). Pour les autres typologies de logement, la part des annonces est comprise entre 2,8% pour les T4 et 5% pour les T5 et plus. Ces chiffres sont particulièrement élevés au regard de la tension existante sur le parc.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Part des annonces dans le parc	3%	10%	4%	3%	5%

Part des annonces de logements entiers dans le parc de logement par typologie
Source : Likibu, Fichiers Fonciers 2024 – Cerema, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Entre 2021 et 2024, le prix moyen d'une nuit pour un logement entier est passé de 121€ à 136€ (+12%). Si l'on regarde par typologie, on note une augmentation comprise entre +19% et +23% pour les logements de type T1 à T3 qui représentent la majorité des annonces.

Millésime	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2021	52 €	73 €	104 €	198 €	442 €
2022	60 €	81 €	117 €	204 €	451 €
2023	61 €	86 €	127 €	215 €	460 €
2024	62 €	87 €	127 €	228 €	476 €
Evolution 2021-2024	19%	20%	23%	15%	8%

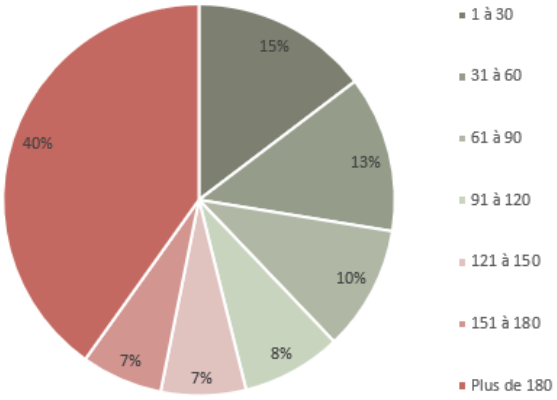
Evolution du prix moyen des annonces par typologie entre 2021 et 2024 pour les logements entiers
Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Concernant les logements entiers réservés au moins une nuit, ce chiffre s'élevait à 2.760 annonces en 2021 et 3.440 en 2024 (+25%). En 2024, ces annonces « actives » représentent 79% des annonces de logements entiers (identique à la tendance observée à l'échelle de la métropole).

Si l'on regarde la répartition des annonces de logements entiers selon le nombre de jours réservables dans l'année, on observe que plus de la moitié des annonces sont disponibles plus de 120 jours par an. Cette durée (4 mois) correspond à la limite autorisée pour les résidences principales.

40% des annonces sont par ailleurs disponibles plus de 180 jours par an, soit plus de la moitié de l'année.

Répartition des annonces de logements entiers selon le nombre de jours réservables en 2024

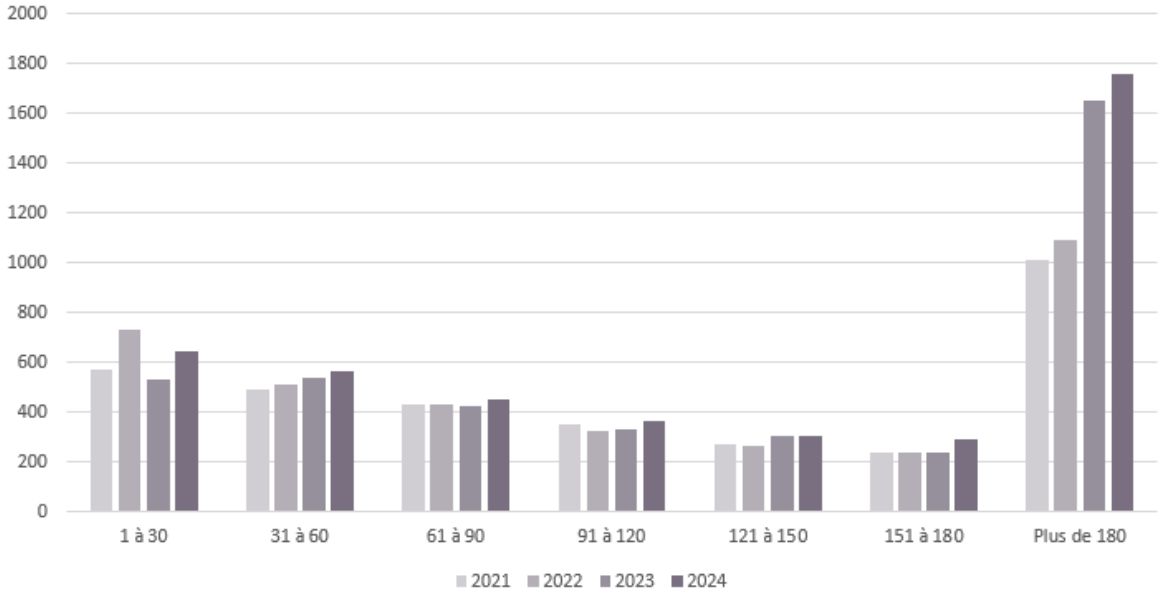


Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Si l'on regarde l'évolution de cette répartition on peut constater que les logements réservables plus de 180 jours sont ceux qui connaissent la plus forte augmentation (+73% entre 2021 et 2024).

Répartition des annonces de logements entiers selon le nombre de jours réservables entre 2021 et 2024



Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Cette approche permet de mettre en lumière la professionnalisation de l'activité des meublés de tourisme, avec la mise à disposition de logements qui ne se réduisent pas aux résidences principales des propriétaires mais qui constituent des biens entièrement dédiés à cette activité.

2.3. Cas des résidences secondaires potentielles

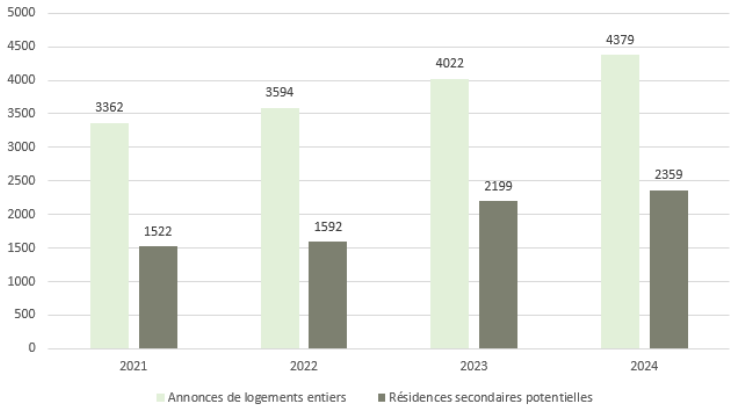
Cette partie permettra l'observation des résidences secondaires potentielles qui sont estimées à partir des annonces de logements entiers réservables plus de 120 nuits par an. Cet indicateur permet une estimation des logements hors résidences principales, cas de figure qui vient directement impacter le parc locatif de la commune. A noter qu'il s'agit d'une sous-estimation au sens où des résidences secondaires pourraient être réservables moins de 120 jours par an.

Comme indiqué par le Cerema dans son étude « Analyse des meublés touristiques et de leurs propriétaires à Marseille en 2023 » de septembre 2024, il est important de garder en tête que la distinction résidences principale/résidence secondaire qui existe sur les plateformes de location de courte durée cache en réalité des situations bien différentes. Outre l'aspect purement déclaratif de ce statut sur les plateformes, le statut « fiscal » du bien peut quant à lui être de différentes natures : logement loué, logement vacant, etc.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

On constate qu'en 2021, ce cas de figure concernait 1 522 annonces de logements contre 2 359 en 2024 (soit une augmentation de +55%). Ce type d'annonce a donc augmenté plus fortement que les annonces de logements entiers de façon globale.
On note par ailleurs une augmentation de la représentation des résidences secondaires potentielles, qui passe de 45% des annonces de logements entiers en 2021 à 54% en 2024.

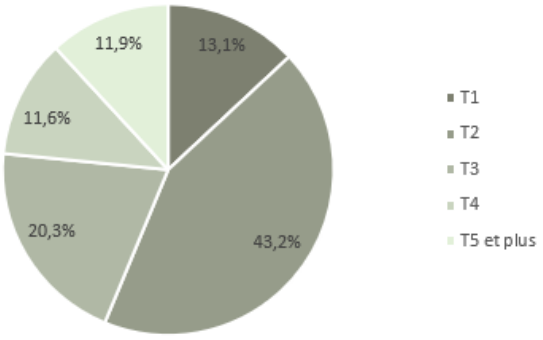
Evolution du nombre d'annonces pour les logements entiers dont les résidences secondaires potentielles



Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Les résidences secondaires potentielles représentent à minima 3% des logements de la commune (Fichiers Fonciers 2024). De plus, les T2 restent très majoritaires dans les résidences secondaires potentielles, avec 43,2% des annonces en 2024.

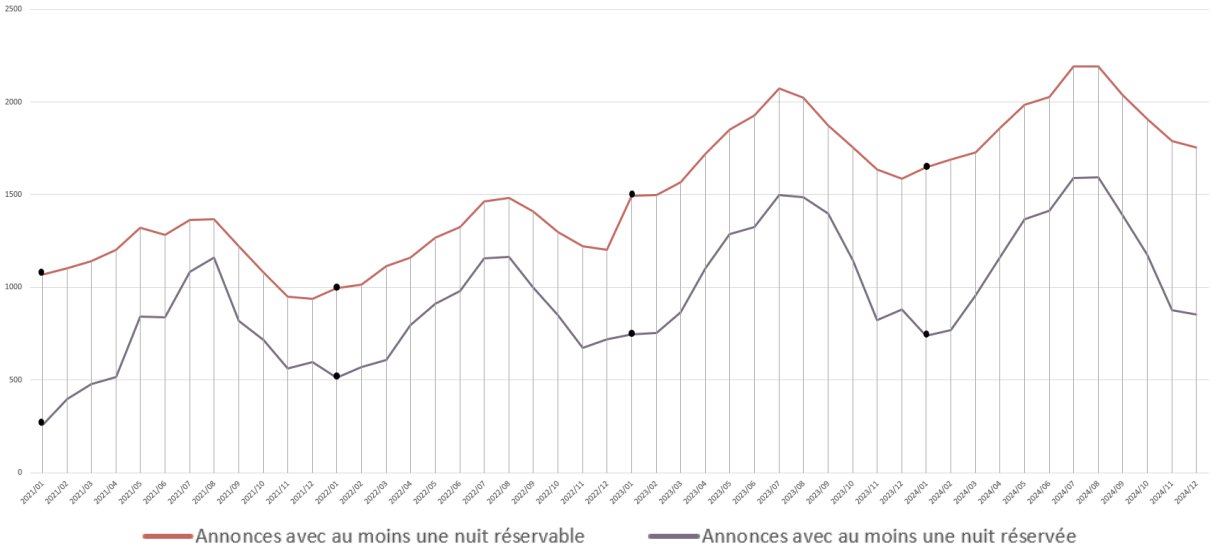
Typologie des résidences secondaires potentielles en 2024



Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

On note par ailleurs que les annonces de T2 représentent 5% du parc de T2 de la commune (Fichiers Fonciers 2024). Cette forte représentation est de nature à renforcer la tension existante en réduisant une offre déjà faible à destination des étudiants, des jeunes et des personnes âgées notamment.

Enfin, si l'on regarde les dynamiques mensuelles, on constate que cette offre présente certes une saisonnalité (maximum d'annonces en juillet/août), mais que celle-ci n'est pas ramassée autour de la période estivale. Si la période de novembre à mars constitue un « creux », l'offre et la demande sont en réalité importantes sur une période allant d'avril à octobre.



Evolution mensuelle des annonces avec au moins une nuit réservable/réservée entre 2021 et 2024

Source : Likibu, traitement Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Ces dynamiques tendent à montrer que ces meublés de tourisme, au regard du lissage de la saisonnalité, sont des logements entièrement dédiés à cette activité et donc retirés du marché locatif classique.

Ces constats viennent confirmer que les meublés de tourisme ont un impact notable sur le parc de logements de la commune, qui connait déjà par ailleurs une forte tension, et justifier l'évolution de la réglementation.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

3. Règlementation actuelle et autres politiques en faveur du logement

3.1. Bilan du précédent règlement de changement d'usage

3.1.1. Rappel des dispositions actuelles

Afin d'encadrer le développement des meublés de tourisme, le Conseil Municipal approuvait par délibération du 13 décembre 2017 un règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations de courtes durées.

Ce règlement concerne les résidences secondaires[16] et permet aux personnes physiques d'obtenir des autorisations personnelles pour une durée de 3 ans renouvelables 5 fois.

3.1.2. Déclaration des meublés de tourisme

La délibération de 2017 a permis la mise en place d'un système de déclaration permettant de délivrer un numéro d'enregistrement.
En 2024, 603 déclarations ont été réceptionnées sur la plateforme DECLALOC. Parmi ces déclarations, 503 proviennent de personnes privées :

- 82% déclarent un seul logement (soit 416 logements) ;
- 10% deux logements (soit 48 logements) ;
- 4% trois logements (soit 21 logements) ;
- et 4% déclarent plus de trois logements (soit 18 logements).

Les 100 autres déclarations (17%) réceptionnées proviennent de personnes morales. Il est à noter que la moitié des déclarations sont effectuées par seulement 11 structures.

Ces dernières années on observe globalement que l'augmentation du nombre de déclarations est portée par les personnes morales, qui ne sont par ailleurs pas soumises à autorisation de changement d'usage dans le règlement actuel.

Année	Nombre de déclarations	Personnes physiques	Personnes morales	Part des personnes morales
2019	399	378	21	5,3%
2020	137	127	10	7,3%
2021	475	413	62	13,0%
2022	532	455	77	14,5%
2023	662	535	127	19,2%
2024	601	501	100	16,6%
Evolution	+50,6%	+32,5%	+376,2%	

Evolution du profil des demandeurs de changement d'usage
Source : Déclaloc, traitement ville d'Aix-en-Provence

Face à cette évolution des pratiques, le nouveau règlement propose donc de soumettre au changement d'usage les personnes morales au même titre que les personnes physiques et de limiter le nombre d'autorisations à une par personne (physique ou morale).

[16] Les résidences principales qui viendraient à être louées plus de 120 jours par an ne sont de facto plus considérées comme des résidences principales mais comme des résidences secondaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

3.1.3. Autorisations de changement d'usage

Le régime d'autorisation temporaire instauré à Aix-en-Provence par la délibération DL.2017-554 du 13 décembre 2017 reposait sur une approche déclarative, permettant d'amorcer un encadrement du développement des meublés de tourisme.

Dans ce cadre, 324 autorisations demeurent à ce jour valides, pour plus de 2 300 logements potentiellement concernés selon les données Likibu (2024). Toutefois, le volume d'offres a continué de croître depuis 8 ans, dans un contexte de tension croissante sur le marché locatif.

Il convient désormais d'adapter le dispositif aux enjeux actuels. Le nouveau règlement clarifie les conditions d'autorisation, facilite le dépôt des demandes, améliore la lisibilité du cadre applicable et renforce l'articulation entre instruction, décision et contrôle.

3.2. Autres politiques en faveur du logement

3.2.1. Programme Local de l'Habitat

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain couvre la période 2023-2028. Il est le résultat d'un travail collaboratif. Son élaboration a été initiée en 2017, avec les 92 communes du territoire, le groupe de travail des vice-présidents délégués au Logement des six anciens territoires et l'ensemble des acteurs de l'habitat, notamment les bailleurs sociaux, les associations d'usagers et les professionnels de l'immobilier. Ce travail coordonné et débattu a été réalisé en lien avec les travaux du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), récemment approuvé, ainsi que des PLUi en préparation pour certains, ou qui seront modifiés en conséquence pour d'autres.

Le PLH comprend à la fois un volet stratégique et une déclinaison opérationnelle incluant les moyens financiers et en ingénierie nécessaires. Sa vocation est de répondre aux besoins spécifiques des différentes catégories de population, des plus fragiles aux plus aisées, mais aussi de permettre des parcours résidentiels choisis au sein de la métropole.

Après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux et de l'État, il a été définitivement adopté le 22 février 2024 en conseil métropolitain.

Ce premier PLH affiche des objectifs autour de 6 orientations majeures déclinées en 30 actions :

1. Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique ;
2. Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière ;
3. Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser un équilibre territorial ;
4. Améliorer l'accès au logement des publics fragiles ou spécifiques ;
5. Soutenir l'innovation ;
6. Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée.

Dans le cadre de l'orientation n°2, la fiche action 14 qui s'intitule « Accompagner la mise en place d'outils de veille et de régulation pour maintenir une offre locative privée accessible » la métropole s'engage à accompagner les communes pour limiter la croissance du parc de locations saisonnières et ses effets sur la tension locative.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

3.2.2. Autres dispositifs en faveur de l'amélioration et de la construction de logements

Compte tenu des tensions constatées sur le marché local de l'habitat, la ville d'Aix-en-Provence s'est engagée depuis plusieurs années pour maintenir et développer une offre de logements diversifiée, abordable et qui répond aux normes de décence.

Les dispositifs sont nombreux et concernent notamment :

- Le zonage Aixois du PLUi du Pays d'Aix : un secteur unique de mixité sociale qui couvre l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme qui obligent notamment la création de logements familiaux et de logements abordables. Dans ces périmètres, toute opération comprenant plus de 1 000 m² de surface de plancher à usage d'habitation devra inclure 25 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables, toute opération de plus de 500m² devra comprendre au minimum 60% de logements de types T3 et plus ;
- Une participation financière au pourcentage de travaux réalisés liés au regroupement de logements pour la création de grands logements en centre-ville ;
- Des cessions et ventes de fonciers communaux pour favoriser le développer des logements sociaux destinés aux familles et aux étudiants ;
- Des acquisitions foncières et d'immeubles avec deux concessions d'aménagement du centre-ville qui intègrent des restaurations immobilières et des restructurations d'immeubles avec des objectifs et des réalisations de logements à loyers maitrisés et plus récemment la mise en œuvre une opération de restauration Immobilière sur le centre ancien ;
- Des dispositifs successifs d'amélioration de l'habitat privé sur le centre historique pour favoriser l'amélioration des logements, le développement d'une offre locative à loyers encadrés et la sortie de vacance des logements (OPAH puis PIG avec secteur renforcé sur le centre-ville). L'actuel PIG sera remplacé en 2027 par le Pacte Territorial qui a vocation à couvrir à terme l'ensemble du territoire métropolitain ;
- Un plan Vigilance Bâti sur le centre ancien qui vise à sécuriser 2 800 bâtiments du centre-ville ;
- Une future campagne « Zéro Logement Vacant » qui encourage les propriétaires de logements vacants à remettre leur bien sur le marché ;
- Deux programmes de rénovation urbaine ;
- Un contrat de mixité sociale ;
- Un plan de sauvegarde et la mise en place du permis de louer sur la copropriété des Facultés ;
- Un Plan Campus Mirabeau en faveur de la création et de la réhabilitation de logements étudiants ;
- La délégation des pouvoirs de police spéciale du Préfet en matière de police sanitaire/insalubrité des logements.

Ces dispositifs et cette ambition sont couplés à des objectifs forts en matière de création d'une offre en logements neufs diversifiée et intégrée dans les documents d'urbanisme et de planification de l'habitat avec le Programme Local de l'Habitat de la métropole 2023-2028 et le PLUi du Pays d'Aix.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Conclusion

Les besoins en logements pour la ville d'Aix-en-Provence ont été estimés à 1 000 logements par an dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain 2023-2028. Ces besoins en logements sont portés par une croissance démographique légèrement plus soutenue que celle des années 2010 et une diversification de l'offre de logements. Ils s'inscrivent dans l'amélioration du déficit migratoire et le développement d'une offre en logements plus abordable, en adéquation avec les besoins de la population. La réponse à ses besoins s'appuie sur le renouvellement du parc existant et la construction de nouveaux logements.

Depuis le COVID, la crise nationale du logement et le renforcement des locations de courtes durée, la difficulté de l'accès au logement pérenne se renforce à Aix-en-Provence.
Le nombre de permis de construire est en baisse depuis 2022. Les livraisons de logements neufs seront ainsi limitées dans les années à venir et réduiront mécaniquement les possibilités d'accès au logement.
Le marché immobilier Aixois de la revente demeure dynamique mais une bascule s'opère avec des personnes morales davantage représentées qu'au début des années 2020. Cette situation renforce la concurrence entre les acquéreurs et indique une professionnalisation du secteur.
Les loyers du parc privé, parmi les plus élevés de la Métropole, enregistrent de nouvelles hausses. Concomitamment, les résidences secondaires et les logements vacants enregistrent une évolution à la hausse, de leur nombre comme de leur poids.
La demande en logement social sur la commune a augmenté de +40% entre 2017 et 2024, avec une augmentation du nombre de demandes et une diminution du nombre d'attribution. Une tension record a été enregistrée en 2024.
Enfin, les problématiques d'habitat indigne et de performance énergétiques sont non négligeables sur la commune.

Dans ce contexte, le phénomène des meublés de tourisme, en fort développement depuis les années 2010, impacte directement l'offre de logements locatifs pérenne.
Les annonces de logements entiers ont augmenté de +30% entre 2021 et 2024 à Aix-en-Provence pour atteindre 4 379 en 2024. Ces logements représentent 5% du parc de logement de la commune.
Parmi ces logements, plus de la moitié (54%) sont réservables plus de 120 nuits par an, soit 4 mois, seuil à partir duquel un logement n'est plus considéré comme une résidence principale. En outre sur cette période, ces logements ont augmenté de +55% et correspondent à 2 359 logements en 2024 contre 1522 logements en 2021. Ces logements représentent 3% du parc de logement de la commune.
En outre, 40% de ces logements sont disponibles plus de 180 jours par an, soit plus de la moitié de l'année.
On note également une saisonnalité faible de l'offre sur la commune, renforçant les indices d'une professionnalisation du phénomène.

Pour faire face à tous ses enjeux, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville d'Aix-en-Provence mobilisent les différents outils disponibles afin de garantir un accès au logement pour tous, et notamment maintenir une offre locative privée accessible. L'évolution du règlement de changement d'usage s'inscrit dans cette optique, avec la volonté 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 Aixois.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026