



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES DES LOGEMENTS AIRBNB ?

ENSEIGNEMENT DES DÉMARCHES MENÉES À CALAIS ET À MARSEILLE

JNDF 2025

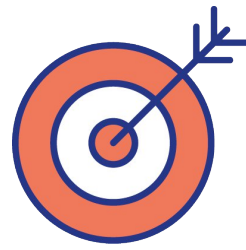
Quelques chiffres clés

- France : 1er marché d'Europe - 192,4 millions de nuités en 2024
- 1/4 du marché européen
- Plus d'1 million d'annonces depuis 2019

Des conséquences sur les habitants :

- éviction des ménages des centres-villes tendus
- hausse de la probabilité de déménager vers un quartier plus pauvre
- augmentation des prix des loyers et des loyers
- ... le tout dans un contexte immobilier complexe

Objectifs des études



2 études conduites par le Cerema pour Calais et Marseille :

1. Comment observer de manière suffisamment fine le phénomène ?
2. Qui sont les propriétaires des meublés touristiques ?

Etude à Calais

Contexte au démarrage de l'étude :

Attractivité du bord de mer

// pas de procédure d'enregistrement et changement d'usage

Fichier de
déclarations
préalables (pour
les RS)

Taxes de
séjour

Données
scraping
(AirDNA)

Localisation des propriétaires de
meublés des résidences secondaires

Localisation de l'ensemble
des meublés

Nombre de biens détenus
par les propriétaires

➡ **Pas de phénomène spéculatif à l'heure actuelle**

Etude à Marseille

Contexte au démarrage de l'étude :

Croissance rapide du nombre de meublés touristiques depuis 2020

// procédure d'enregistrement et changement d'usage pour les résidences secondaires

Données Touriz
(provenance des
plateformes)

Données
changement
d'usage

Taxes de
séjour

Croisement avec les fichiers fonciers :

A partir de l'adresse du bien + nom du propriétaire

Nécessite la connaissance fine de la localisation du meublé (≠ scrapping)

Appariement imparfait : 63% d'appariement sur les meublés 2023 avec les FF2023

Pistes améliorations : croiser avec les FF2024 + travail sur les conciergeries et SCI

Etude à Marseille

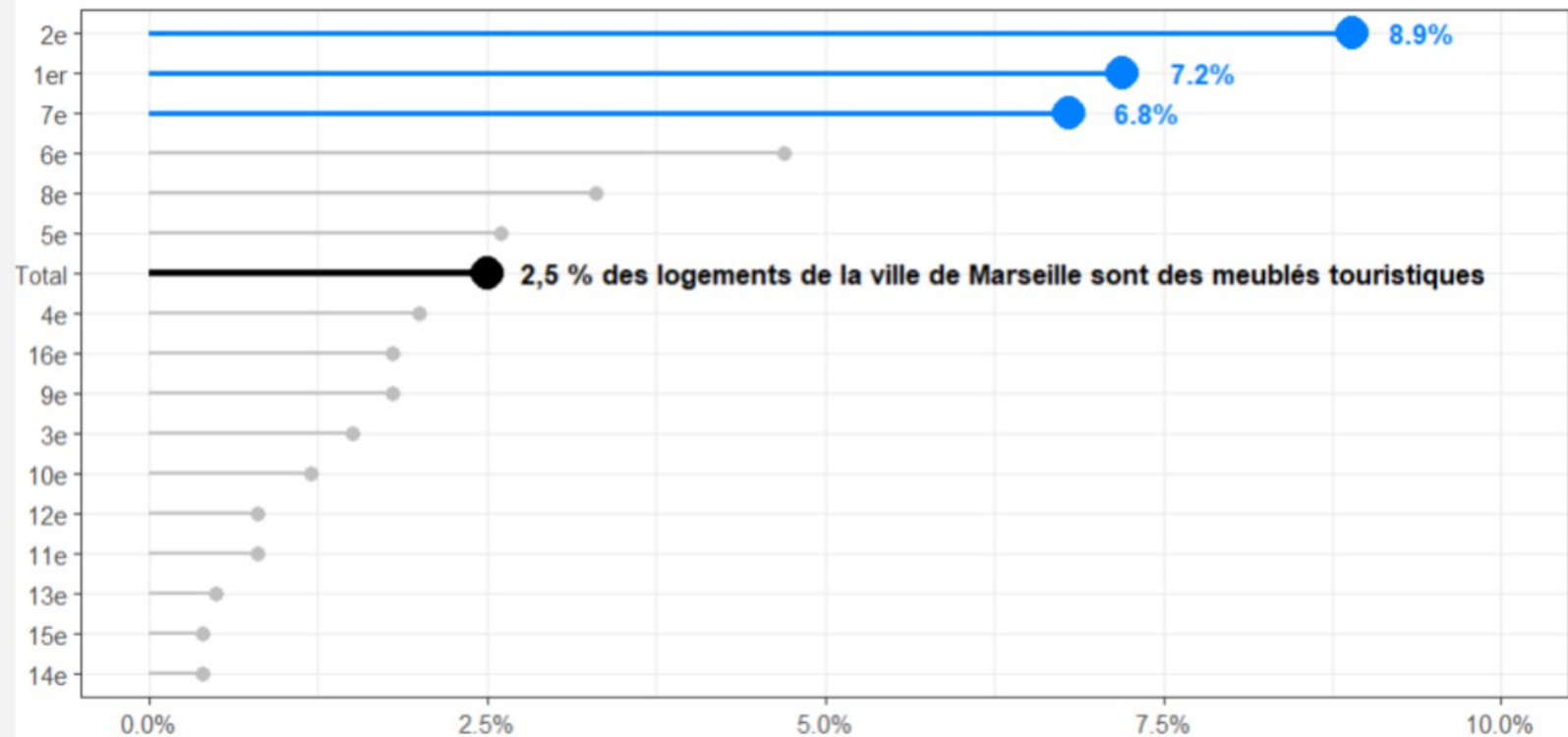
Apport du croisement avec les fichiers fonciers :

- Connaissance fine du parc (taille, nombre de pièces)
- Connaissance fine des propriétaires :
 - lieu de résidence des propriétaires de meublés
 - année d'acquisition + prix en cas d'achat après 2010
 - nombre de biens possédés par les propriétaires de meublés

Etude à Marseille - résultats

Message 1 : Une répartition inégale des meublés – forte concentration dans les arrondissements centraux et qq autres IRIS

Part des meublés touristiques dans le parc de logement, Marseille, 2023



Sources : Données Touriz et Fichiers fonciers

Etude à Marseille - résultats

Message 2 : Logique d'acquisition en vue de mise en location sur les plateformes : 40% des meublés ont changé de propriétaire après 2020 ; plus de 15% du marché immobilier capté par les locations saisonnières

Message 3 : Des propriétaires majoritairement non-marseillais (30% de marseillais, 40% dans le reste des Bouches du Rhône, 30% dans le reste de la France et à l'étranger)

Message 4 : Une grande majorité de propriétaires détenant un seul meublé touristique (92 % des propriétaires avec un seul meublé) ; un quart des meublés touristiques détenu par des propriétaires qui possèdent également d'autres logements.

 **Etude amont à la modification du règlement - instauration du principe de compensation pour les RS + limitation à 90jours pour les RP**

Un besoin de connaissance des propriétaires

- Éléments importants pour objectiver le phénomène
- Nécessaire pour asseoir les décisions des collectivités
- Loi LEMEUR : apporte de nouveaux leviers de connaissance (généralisation du numéro d'enregistrement), de régulation (quotas et secteurs réservés aux RP) et suppression de certains écueils (référence d'occupation des logements au 1er janvier 1970)
- Instauration de l'API meublés à l'échelle nationale
- Poursuite des travaux de recherche – thèse sur les effets d'éviction des ménages modestes

Pour en savoir plus

Article [Foncier en débat](#)



fonciers en débat

Rapport d'étude sur
Marseille ([Ceremadoc](#))

