

JNDF 2025

Retour sur le parcours « Nouvelles approches des dynamiques de l'habitat »

La connaissance et l'observation de l'habitat est un des usages les plus courants des données foncières et immobilières. Qu'il s'agisse de segmenter le parc de logements, de mieux connaître les propriétaires, d'étudier le marché, de définir des priorités d'intervention ou encore de suivre l'évolution du parc dans le temps, **les données foncières apparaissent en effet souvent incontournables**. L'objectif de ce parcours, organisé en deux séquences successives intitulées respectivement « **Localiser et caractériser les enjeux de l'habitat privé** » et « **Mieux appréhender les marchés et les dynamiques du parc de logement** », est de partager des expériences inspirantes de mobilisation des données au service des politiques publiques de l'habitat. Pour ce faire, sept intervenant.e.s nous ont fait le plaisir de venir témoigner des démarches et études qu'elle.il.s mènent :

- **Philippe Vaillant**, adjoint à la responsable du Service Observation Etudes et Evaluation de l'Anah
- **Olivier Dupré**, copilote du secteur d'activité « connaissance et mobilisation du foncier » au Cerema
- **Stéphanie Jankel** et **Valentine Thomas**, respectivement directrice et chargée d'études à l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)
- **Marie Breuillé**, Directrice de recherche en économie à l'INRAE
- **Gilles Verley**, responsable d'études sur le foncier et l'habitat au Cerema
- **Nicolas Pelé**, responsable d'études foncier et territoires au Cerema

A l'issue de ce parcours, **Laure Casanova Enault**, Maître de conférences à l'Université d'Avignon, a accepté le difficile exercice d'en faire une **courte restitution en plénière**. Le présent article se propose donc de revenir rapidement sur chaque intervention du parcours avant de reprendre les propos de synthèse tenus en plénière, de manière à **restituer les principaux enseignements et pistes de travail ouvertes par cet atelier**. Nous remercions chaleureusement tout autant les intervenants que les participants de l'atelier pour la richesse et la qualité des échanges.

SEQUENCE 1

Localiser et caractériser les enjeux d'intervention sur le parc privé

La connaissance de l'habitat privé à l'Anah, faciliter et évaluer les stratégies d'intervention

Le premier témoignage de la matinée était celui de Philippe Vaillant, adjoint à la responsable du Service Observation Etudes et Evaluation de l'Anah, organisé en trois temps.

1. **Panorama des chantiers et outils pour une connaissance globale du parc privé**

L'Anah développe d'abord le **Mémento Interactif de l'habitat privé**, outil dynamique et modulaire de consultation de données sur l'habitat privé et de mise en avant des expertises de l'agence, des études, des champs d'analyse. Cette porte d'entrée à destination du grand public se complète du site **« outil de connaissance du parc privé »**, accessible aux services déconcentrés et aux collectivités territoriales. Plusieurs modules thématiques y sont disponibles, sur le **Pré-repérage de l'habitat indigne** ou encore le **Référentiel national des copropriétés**. Ces supports ont vocation à évoluer, l'Anah souhaitant s'orienter vers un **Portail National de l'Habitat privé** à terme.

2. Démarches visant à identifier des gisements relatifs aux thématiques d'intervention de l'agence

Les thématiques d'intervention de l'Anah sont :

- **L'adaptation à la perte d'autonomie**
- **La rénovation énergétique**
- **L'intervention en copropriétés**
- **Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé**
- **L'intervention en direction des propriétaires bailleurs** (conventionnement)

D'une manière générale, Philippe Vaillant a mis en avant l'attention portée par l'Anah à **l'opérationnalisation des indicateurs de pré-repérage**, aux problématiques de **se-crétisation**, à la possibilité de **superposer les données** dans une logique de mise en relation des problématiques, mais aussi **d'adaptation des indicateurs à des typologies d'acteurs divers**. Sur l'habitat indigne spécifiquement, il a rapidement présenté **l'indicateur PPOM (Parc Privé à Occupation Modeste)**, en cours de déploiement et complémentaire au Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), et qui repose sur les données carroyées Open Data de l'INSEE. Sur la perte d'autonomie, il a souligné l'en-

jeu de **territorialiser les enjeux actuels et futurs** avec de premières démarches en cours. Enfin, il a évoqué des travaux en cours sur le **potentiel de décarbonation en copropriétés**.

3. Focus sur des **études portant sur l'adaptation de dispositifs**

Une étude sera prochainement lancée sur le **profil des propriétaires bailleurs dans les DROM** en vue d'adapter les dispositifs aux spécificités de ces territoires. Par ailleurs l'agence engage plusieurs études relatives à **l'adaptation des logements aux fortes chaleurs**.

Philippe Vaillant a conclu son propos sur les **perspectives de l'Anah** en matière de connaissance du parc privé :

- **Renforcer les liens avec le monde de la recherche**
- **Faire davantage circuler la donnée**
- **Intégrer les identifiants uniques du bâtiment et du logement**

Repérer des copropriétés présumées fragiles, nouvelle approche

En guise d'illustration et de focus de la présentation précédente, **Olivier Dupré**, copilote du secteur d'activité « connaissance et mobilisation du foncier » au Cerema, a ensuite présenté une étude réalisée en 2024 en partenariat avec l'Anah et ayant conduit à une **nouvelle méthode de pré-repérage de copropriétés présumées fragiles**. Dans un contexte marqué notamment par l'inadaptation des méthodes historiques reposant sur Filocom en raison d'une secrétisation ne permettant plus de répondre aux besoins opérationnels, de nouvelles données disponibles (le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés en premier lieu et son enrichissement CoproFF réalisé par appariement avec les fichiers fonciers), l'Anah et le Cerema se sont donnés les objectifs suivants :

- **Définir une liste d'indicateurs de fragilité** issues d'une variété de sources et couvrant diverses natures de fragilité, en privilégiant l'approche à la copropriété et avec une secrétisation aussi réduite que possible
- **Construire un ou plusieurs indicateurs composites** (pour permettre notamment une utilisation très opérationnelle immédiate pour les acteurs disposant de peu d'ingénierie)
- **Animer un collectif de partenaires** pour construire une méthode partagée
- **Enrichir CoproFF avec l'ensemble des indicateurs**, tout en permettant aux utilisateurs locaux d'adapter les seuils et construire leur propre indicateur composite.
- **Formuler des recommandations** pour permettre d'améliorer à terme le pré-repérage.

Pour mener cette démarche, **une association et consultation de plusieurs acteurs locaux et nationaux a été organisée**, via un comité de pilotage, un questionnaire en

ligne mais aussi un atelier de travail en présentiel d'une journée. Ces derniers ont ainsi pu à la fois :

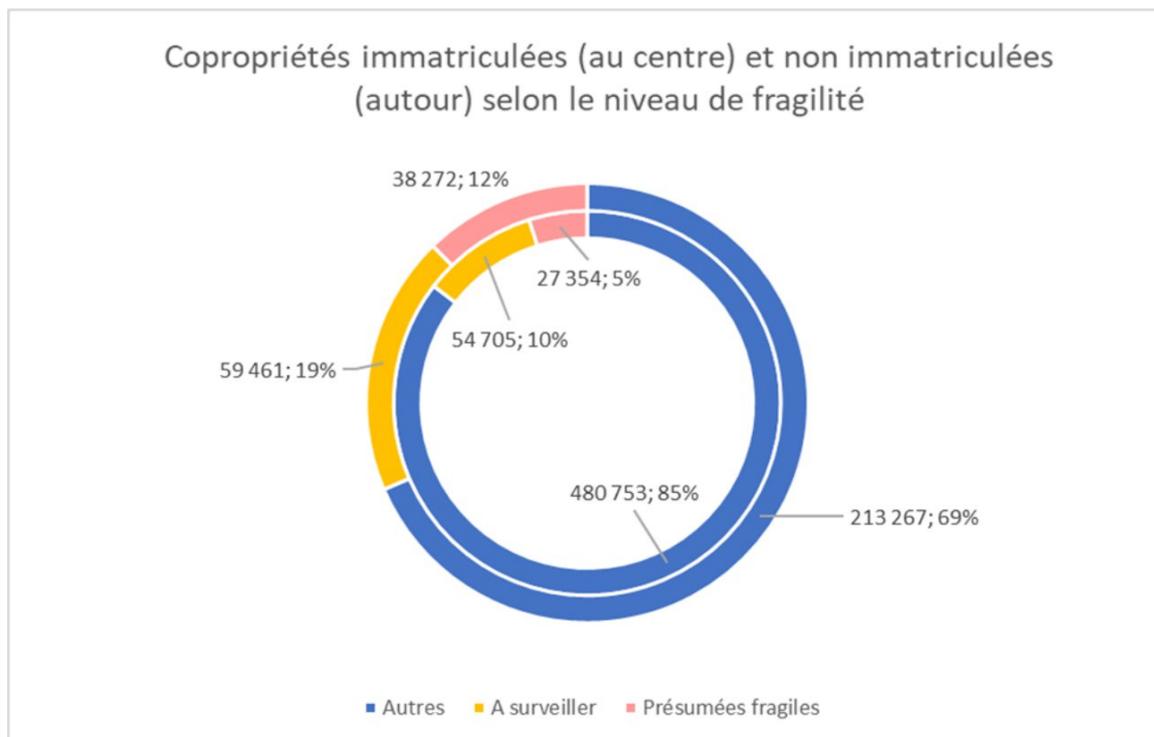
- **Dresser la liste la plus complète possible d'indicateurs susceptibles de révéler une fragilité des copropriétés**, indicateurs qui ont pu être calculés et expertisés
- **Choisir les indicateurs**
- **Définir les seuils de fragilité**
- **Pondérer ces indicateurs** pour construire des scores composites de fragilité

Ce sont ainsi **36 indicateurs** qui ont été retenus, couvrant 5 natures de fragilité :

- Fragilité de **gestion**
- Fragilité **financière**
- Fragilité liée au **marché**
- Fragilité liée à **l'occupation des logements**
- Fragilité liée au **bâti**

Cette nouvelle méthode repose sur une logique de **faisceau d'indicateurs** à eux seuls insuffisants pour conclure à la fragilité d'une copropriété. C'est donc bien le constat de plusieurs seuils d'alerte sur une même copropriété qui invite à aller sur le terrain pour confirmer ou infirmer la situation. **Pour chaque copropriété localisée à l'adresse, tous les indicateurs sont disponibles dans leur détail**, et des choix alternatifs de seuils peuvent être faits par les utilisateurs. **L'utilisation de ces données et leur interprétation doit toutefois se faire avec prudence dans la mesure où le nombre d'indicateurs renseignés varie d'une copropriété à l'autre** en fonction des données disponibles (par exemple absence des données financières pour les copropriétés non immatriculées) et de seuils de significativité (par exemple un nombre minimal de transactions dans la copropriété est nécessaire pour estimer sa situation au regard du marché local).

UNE FRAGILITÉ PLUS MARQUÉE POUR LES COPROPRIÉTÉS NON IMMATRICULÉES



13

Des données de cadrage issues de cette nouvelle méthode ont pu être partagées ainsi qu'une comparaison des résultats issus de la méthode historique qui reposait sur Filocom. **Deux seuils nationaux sont proposés**, l'un ciblant les copropriétés obtenant la note de synthèse de fragilité la plus élevée (**dites « présumées fragiles »**) et l'autre élargissant le repérage à des copropriétés **dites « à surveiller »**. Les premières représentent de l'ordre de 7,5% des copropriétés et 4,6% des logements en copropriété quand les secondes pèsent 13 % des copropriétés et 7 % des logements en copropriété. La méthode a vocation à s'enrichir suite aux retours utilisateurs, à la disponibilité de nouvelles données (Signal, DPE modélisés...) et à la fiabilisation et plus grande complétude du RNIC.

Prévenir la dégradation du bâti à Paris : un faisceau d'indicateurs au service de l'intervention

Après ce retour d'expérience d'une démarche nationale, la matinée s'est conclue avec une démarche locale présentée par **Stéphanie Jankel** et **Valentine Thomas**, respectivement directrice et chargée d'études à l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR). Ces dernières ont commencé par **revenir sur la lutte contre l'habitat indigne à Paris**, une histoire évidemment ancienne mais qui a connu **une nouvelle approche en 2002 avec un 1er plan global sur 1000 immeubles**, puis 1000 immeubles supplémentaires intégrés au fil des ans aux différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. **Cette**

expérience d'intervention a directement alimenté une nouvelle approche du repérage lancée en 2008. Celle-ci repose sur un **observatoire** construit à partir d'une **dizaine d'indicateurs de fragilité, en partenariat par l'Apur et la Ville de Paris (le STH)**. Parmi les 1000 immeubles du plan initial en 2002, 4 facteurs principaux avaient pu être identifiés :

- La **prépondérance de petits logements locatifs** pour 463 immeubles
- L'impact des **anciens secteurs d'aménagement** pour 254 immeubles
- L'impact des **anciennes procédures d'alignement** pour 161 immeubles
- Le fait que les immeubles soient **d'anciens hôtels meublés** pour 58 immeubles

Des tests ont été menés pour **vérifier la pertinence des indicateurs** et des **allers-retours avec le terrain** pour préciser la pondération et certains choix méthodologiques.

L'exercice, annuel, est réalisé à l'adresse, et alimente le travail préventif réalisé par le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris. 12 indicateurs de fragilité sont calculés pour l'ensemble des immeubles parisiens, ce qui permet de leur donner une note globale à partir d'un système de pondération et de notation. A partir d'un certain nombre de « points », on considère que les immeubles cumulent différents types de fragilité qui justifient une vérification de l'état du bâti par le STH. Les adresses identifiées ne correspondent pas toujours à des immeubles dégradés : ce sont plutôt des immeubles qui présentent des difficultés pouvant entraîner un risque de dégradation.

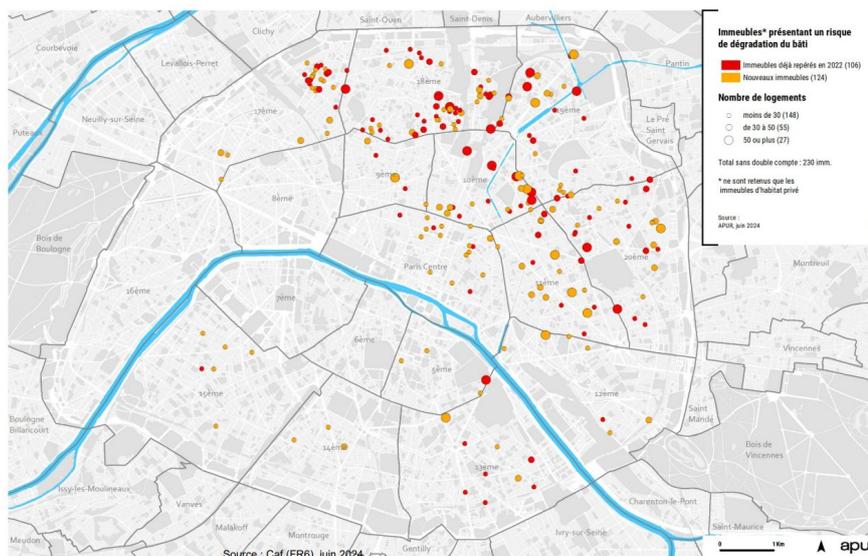
Parmi les 12 indicateurs, on remarque notamment des **indicateurs issus de données nationales** (forte concentration de petits logements locatifs selon les fichiers fonciers, un pourcentage de demandeurs de logement social supérieur à 15% des ménages résidents selon le SNE, une forte présence de logements durablement vacants dans l'immeuble selon Lovac...) **mais aussi de relevés locaux et de données du territoire** (mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), mise en demeure prise au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), facture d'eau collective impayée, un diagnostic plomb positif, plusieurs interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris durant une même année pour un motif lié au bâtiment).

230 immeubles identifiés par la démarche de prévention en 2024

RÉPARTITION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS EN 2024

Arrondissement	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	1	0 %
2 ^e	7	3 %
3 ^e	7	3 %
4 ^e	2	1 %
5 ^e	4	2 %
6 ^e	0	0 %
7 ^e	0	0 %
8 ^e	0	0 %
9 ^e	5	2 %
10 ^e	21	9 %
11 ^e	19	8 %
12 ^e	7	3 %
13 ^e	9	4 %
14 ^e	3	1 %
15 ^e	6	3 %
16 ^e	0	0 %
17 ^e	32	14 %
18 ^e	51	22 %
19 ^e	30	13 %
20 ^e	26	11 %
Paris	230	100 %

LES IMMEUBLES IDENTIFIÉS PAR LA DÉMARCHE DE PRÉVENTION EN 2024



20

Prévenir la dégradation du bâti à Paris : un faisceau d'indicateurs au service de l'intervention



230 immeubles ont été identifiés par l'observatoire en 2024 : la démarche est donc beaucoup plus ciblée que celle présentée précédemment sur les copropriétés. La trajectoire annuelle met en évidence une diminution du nombre d'immeubles repérés en dépit de l'augmentation du nombre d'indicateurs pris en compte. Les notes sont globalement de moins en moins élevées à l'échelle de l'immeuble mais les retours terrains révèlent **des problématiques qui se posent de plus en plus à l'échelle du logement**.

SEQUENCE 2

Du nouveau pour l'appréhension des marchés et les dynamiques du parc de logement

Construction d'indicateurs nationaux et composites de tension immobilière

Pour débiter l'après-midi, **Marie-Breuilé** nous a fait le plaisir de présenter un projet de recherche en cours de finalisation qui vise à construire un indicateur composite de tension immobilière. L'ambition de ce travail est de **contribuer à une classification des communes** de France métropolitaine à partir d'une **méthodologie robuste, transparente et reproductible**, en vue de **mieux territorialiser les politiques du logement**.

Le projet comprend une dizaine d'étapes principales dont notamment la définition d'un **cadre conceptuel**, le **choix des indicateurs de base appropriés**, l'analyse des données et **l'imputation des données manquantes** lorsque celle-ci était nécessaire, la **normalisation** des données, la **pondération** des indicateurs et des dimensions ou encore leur **agrégation**.

La méthode retenue repose sur **44 indicateurs de base répartis en 8 dimensions** : l'offre, la demande, l'inadéquation offre/demande, l'attractivité touristique, l'aborda-

bilité du logement, la distance emplois/équipements, la dynamique du marché et enfin l'attractivité économique. **Entre 3 et 8 indicateurs de base sont retenus pour chaque dimension, avec un calcul le plus souvent à l'échelle communale**, même si certains indicateurs ont dû être parfois calculés à une échelle plus large, EPCI ou maille habitat. **Les sources mobilisées sont très variées** : Recensement, Filosofi, Filocom, fichiers fonciers, DV3F, Carte des loyers, RPLS, SNE, Lovac, Sit@del, Airdna, AVIV (Meilleurs Agents) ...

Pour illustrer, les indicateurs pris en compte pour la dimension abordabilité du logement sont :

- Le prix au m² médian en 2023 rapporté à la capacité d'emprunt maximale,
- Le loyer annuel d'un logement en 2023 rapporté au revenu médian des locataires du parc privé en 2021,
- Le loyer annuel d'un logement social en 2021 rapporté au revenu médian par UC des locataires du parc social en 2021.

Marie Breuillé a aussi détaillé les différentes options envisagées pour la pondération des indicateurs : **la pondération égale, la pondération définie à partir d'une analyse en composantes principales, ou encore la pondération sur dires d'expert** (un comité scientifique a été constitué pour le suivi de l'étude). De même, pour l'agrégation des indicateurs, **les moyennes arithmétiques, géométriques et harmoniques ont pu être testées**. Enfin, la question des méthodes de discrétisation à mobiliser pour la représentation graphique des tensions a été abordée, mettant en évidence **des classifications contrastées selon les options choisies**.

Une partie de l'étude est consacrée à l'analyse de la **sensibilité des résultats aux choix** d'indicateurs de base, d'affectation de ceux-ci aux dimensions d'analyse, de pondération, d'agrégation et de discrétisation. Quelle que soit l'attention portée à la scientificité de la démarche, à la fiabilité des sources, à l'absence d'angle mort, **il demeure une part de choix et celle-ci a un impact non négligeable sur les résultats**. Enfin, la démarche ouvre des perspectives pour **envisager d'autres indicateurs composites**, en matière d'attractivité des territoires ou encore de tension foncière.

Quel est le poids de la restructuration du parc ancien sur l'offre totale de logements ?

Gilles Verley a poursuivi l'après-midi en rendant compte d'une **utilisation inédite et exploratoire des fichiers fonciers** en vue de **mesurer, caractériser et territorialiser les mouvements de création ou de disparition de logements au sein du bâti existant**. Cette démarche, qui a récemment fait l'objet d'un article sur le site politiquedulogement.com¹, vise à **distinguer parmi les logements qui apparaissent d'un mil-**

¹ [Entre apparitions et disparitions, quel est le poids de la restructuration du parc ancien sur l'offre totale de logements ?](http://politiquedulogement.com)

lésime à l'autre dans les fichiers fonciers ceux qui sont issus de la **construction neuve** de ceux issus de **restructurations du parc**, principalement du fait de **divisions de logements ou de changements d'affectation** (par exemple un local d'activité qui devient un logement). Symétriquement, une mesure des **disparitions de logements** (dans les bases fiscales) est possible, avec un enjeu de **distinction entre démolitions, fusions ou encore changements d'usages** (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

Ces exploitations ont d'abord été **testées sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL)**, à l'occasion d'une étude visant à créer un observatoire de la division de logements, ayant vocation à alimenter le déploiement et l'évaluation du permis de diviser, mis en œuvre depuis 2019 sur tout ou partie de 22 communes. La méthode s'est aussi **nourrie d'échanges avec le CGDD/SDES** qui a réalisé des traitements similaires dans le cadre d'une étude dédiée à l'estimation des besoins en logements².

Avant d'aborder les résultats mis en évidence à l'échelle nationale à ce stade, il convient de rappeler plusieurs limites inhérentes à cette mesure :

- D'abord, **les données fiscales peuvent subir des délais de mise à jour plus ou moins longs** : nous observons notamment des cas où l'apparition dans les bases fiscales d'un logement issu d'une division suit de plusieurs années l'apparition sur le terrain du nouveau logement. Il est donc recommandé d'analyser avec prudence les rythmes de ces phénomènes d'une année à l'autre ou d'un territoire à l'autre.
- Ensuite, **la frontière entre restructuration et construction neuve n'est pas toujours claire**, notamment dans les cas de restructuration lourde ou de construction neuve en extension d'un bâti existant.
- **Les données foncières peuvent souffrir d'une actualisation incomplète**, sur les surfaces ou les années de construction par exemple, ce qui peut conduire à un classement erroné des restructurations.
- **Il peut demeurer des cas où des immeubles entiers changent d'affectation dans les bases fiscales sans que la réalité ait évolué**, par exemple dans le cas d'EPHAD ou de résidences étudiantes. Si l'essentiel de ces situations ont été écartés dans les traitements, il peut en rester à la marge.

Moyennant ces précautions, 318 400 logements supplémentaires par an sont ainsi recensés en moyenne entre 2018 et 2024 en France DROM compris. Les restructurations représentent de l'ordre de 12% des 417 500 nouveaux logements qui apparaissent dans les bases fiscales chaque année en moyenne sur cette période.

- [Politique du logement.com](https://www.politique-du-logement.com)

² [Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 | Données et études statistiques](#)

Face à l'enjeu de documenter des phénomènes aujourd'hui peu ou pas mesurés, la méthode, qui permet une identification à la parcelle de ces phénomènes, apparaît suffisamment robuste pour :

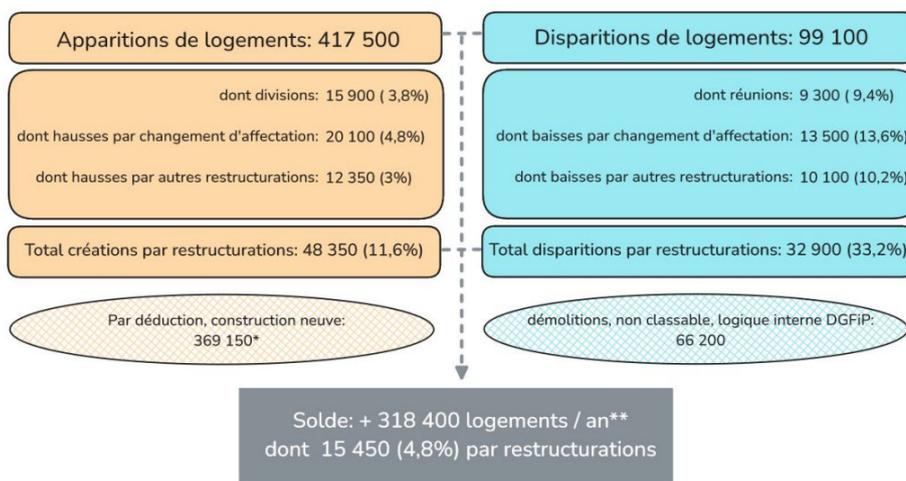
- **Évaluer la pertinence d'un zonage** soumis à autorisation de diviser
- **Identifier les secteurs où l'activité se développe au détriment du logement et inversement**
- **Intégrer un volet « restructuration » dans la mesure des besoins en logement** à l'échelle d'un territoire. Ces données pourraient donc rapidement alimenter l'outil Otelos³ dédié à faciliter l'estimation des besoins en logement pour les acteurs locaux.
- **Venir en complément de repérages des locations de courte durée ou encore du parc indigne...**

Comme pour la MEL, des approfondissements à l'échelle du local, sur davantage de millésimes afin d'observer des tendances, et un croisement avec d'autres sources comme DV3F sont possibles.

RÉSULTATS NATIONAUX

Le poids des restructurations du parc ancien dans les apparitions et disparitions de logements:
Moyenne annuelle pour la période 2018-2024 (France dont DROM)

Source: Fichiers fonciers 2018 à 2024, DGFIP / Traitement: Cerema



* Pour comparaison: moyenne annuelle de 376 317 mises en chantier dont les logements en résidence (pour personnes âgées, étudiants, touristes) entre 2018 et 2023, SDES <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606>

** Pour comparaison: moyenne annuelle de + 325 150 logements entre 2018 et 2024, INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001791241>

Qui sont les propriétaires des logements Airbnb ? Enseignements de démarches menées à Calais et Marseille

Enfin, la dernière présentation de ce parcours était assurée par Nicolas Pelé qui a rendu compte de **deux démarches visant à mieux connaître les propriétaires des logements Airbnb, menées sur Calais d'une part et Marseille d'autre part**. Ces ex-

³ [Faciliter l'évaluation des besoins en logement par les acteurs locaux : la démarche Otelos - Politique du logement.com](https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001791241)

périences ont donné lieu à la parution d'un article sur le site de l'association Foncier et Débat⁴.

Plusieurs travaux universitaires ont montré que le développement des locations de courte durée entraîne l'éviction de ménages modestes et des effets inflationnistes, notamment dans les territoires les plus tendus. Cependant, la prise de conscience récente des responsables a laissé apparaître une forte dichotomie entre « le bon Airbnb » et le « mauvais Airbnb ». Parmi les éléments de distinction entre ces deux catégories, le comportement des propriétaires est apparu comme central, suivant que celui-ci apparaissait, d'une part, dicté essentiellement par une recherche de rentabilité économique, ou, d'autre part, inspiré par des logiques plus altruistes ou orientées vers le partage. Des analyses du comportement des propriétaires ont été conduites par des sociologues, qui mettent en lumière cette opposition, tout en nuancant ce contraste.

La puissance publique a développé en France un dispositif de régulation modulable⁵ : depuis 2014 – avec la loi ALUR – et jusqu'à récemment – avec la loi LEMEUR. Dans ce débat deux questions essentielles demeurent :

- **Comment observer de manière suffisamment fine le phénomène pour le maîtriser ?**
- **Qui sont les investisseurs, et jouent-ils un rôle spéculatif marqué ou au contraire sont-ils de modestes investisseurs, plus ou moins de circonstances ?**

A Calais, La collectivité n'ayant pas établi la procédure d'enregistrement et de changement d'usage, les bases de données mobilisées pour l'étude ont donc été les suivantes :

- **Le fichier des déclarations préalables de meublés de tourisme** (déclaration papier ou par internet grâce à l'application 3DOuest), obligatoire pour les résidences secondaires ;
- **Les fichiers de la taxe de séjour** transmis semestriellement par chacune des plateformes conformément au Code général des collectivités territoriales ;
- **Des données de *scraping* acquises auprès de la société AirDNA** sous la forme d'un fichier décrivant les logements (fichier annonce) et d'un autre précisant mensuellement les locations (fichier des séjours).

Dans le cas de Calais, l'étude des propriétaires a confirmé **que la collectivité ne faisait pas face à un phénomène massif de spéculation pour le moment**. Ce résultat a été confirmé par ailleurs grâce à d'autres indicateurs : évolution des prix immobiliers, concentration des annonces par IRIS, évolution du parc des logements locatifs privés et des logements des propriétaires occupants, etc. **En particulier, il est apparu que le parc de logements vacants, important sur la commune de Calais, permettrait encore d'accroître l'offre de meublés touristiques, sans exercer d'effet d'éviction sur le parc des résidences permanentes.**

⁴ [Qui sont les propriétaires des logements Airbnb ? - Fonciers en débat](#)

⁵ Cf. [Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes](#), DHUP, janv. 2022, [09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf](#)

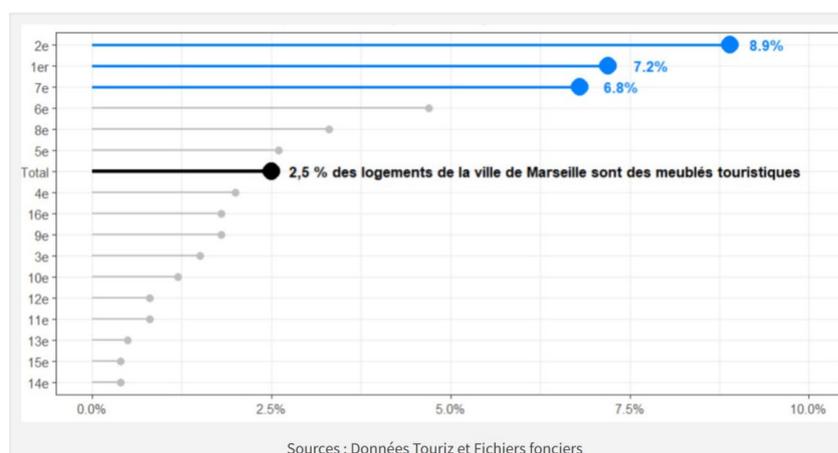
A Marseille, une croissance rapide du nombre de locations de meublés de tourisme a été observée depuis les années 2020. Un renforcement du dispositif réglementaire a eu lieu en 2021, avec la mise en place de la procédure d'enregistrement pour toute location, et de changement d'usage pour les résidences secondaires. L'autorisation de changement d'usage était, jusqu'en 2025, accordée sans obligation de compensation (c'est-à-dire sans obligation de remise sur le marché d'un local d'activité de même surface pour le transformer en local d'habitation à l'année) pour un seul logement par foyer fiscal pour les personnes physiques.

La Ville de Marseille a commandé une étude au Cerema en 2024 pour améliorer la connaissance du parc de meublés et leurs propriétaires, afin d'alimenter les réflexions sur une possible évolution de la réglementation. **La nouveauté de cette étude a été d'utiliser la base fiscale des fichiers fonciers, en plus de données plus classiques** – données de taxe de séjour, celles liées aux locations de logements entiers sur les plateformes en ligne (consolidées par la société Touriz) et celles liées aux demandes de changement d'usage. **L'intérêt de croiser les données de location avec les fichiers fonciers est d'obtenir des informations supplémentaires sur le propriétaire** (type de propriétaire, adresse, âge), **la date de changement de propriétaire** (si c'est une acquisition ou une succession, et le prix en cas d'achat intervenu après 2010), **et les caractéristiques du bien** (surface, année de construction).

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



Les principaux enseignements sont :

- **Une répartition géographique des meublés qui se concentrent dans les arrondissements centraux** (par exemple ils représentent 9% des logements dans le 2ème arrondissement).

- **Une logique d'acquisition en vue de mise en location sur les plateformes** : 40 % des meublés touristiques ont changé de propriétaire après 2020
- **Des propriétaires majoritairement non-marseillais** : 30 % de résidents à Marseille, 40 % dans le reste des Bouches-du-Rhône, 30 % dans le reste de la France et à l'étranger
- **Une grande majorité de propriétaires détenant un seul meublé touristique** (92 % des propriétaires avec un seul meublé)

Ces résultats ont pu éclairer la **prise de décision à Marseille sur l'évolution de la réglementation des meublés touristiques entrée en vigueur en avril 2025** – à savoir la limitation de la location des résidences principales à 90 jours par an et l'instauration du principe de compensation pour les résidences secondaires.

Ces deux démarches illustrent **l'importance d'études locales pour objectiver les impacts de ce phénomène selon les territoires**. Elles seront vraisemblablement facilitées avec les évolutions réglementaires et techniques prochaines qui permettront l'accès à des informations plus riches, grâce notamment à **la mise en œuvre de l'API meublés prévue par la loi SREN (article 43)**.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

A l'issue de ce parcours et des échanges nourris avec les participants, **Laure Casanova Enault a accepté d'en faire une synthèse dans le cadre d'une restitution en auditorium à destination de l'ensemble des participants de la journée**. Elle a retenu notamment trois enseignements majeurs :

- L'importance des données foncières pour **renseigner d'une part les tendances lourdes** qui affectent le parc de logements et **d'autre part des dynamiques très spécifiques ou émergentes**, limitées à un segment mineur.
- La question des **relations entre les traitements des données et les réalités qu'elles s'efforcent de saisir**, face à une diversité de notions ou catégories d'analyse (par exemple sur l'habitat indigne, dégradé, de mauvaise qualité, la dégradation du bâti, les copropriétés fragiles...)
- **L'intérêt de croiser des référentiels nationaux issus de la statistique publique et des données locales, dont l'intérêt et la fiabilité mériteraient d'être étudiés**. Ainsi, beaucoup d'observatoires locaux (à l'image de celui de l'APUR sur les immeubles dégradés) s'appuient sur des données nationales mais s'enrichissent également de données locales, sans lesquelles les volumes de pré-repérage seraient trop importants pour passer à l'action opérationnelle.

Laure Casanova E. a également évoqué l'importance de **mettre en transparence et partager les méthodes** et de travailler à **l'harmonisation et la structuration des données** (identifiants logement et bâtiments appariables). Elle a mentionné également **l'enjeu d'adaptation des échelles d'agrégation de la donnée**, au croisement des attentes opérationnelles, des contraintes de secrétisation et surtout de la granulométrie pertinente pour observer les dynamiques territoriales selon les objets d'étude.

Enfin, elle a rappelé **l'intérêt croissant des données foncières et immobilières pour la recherche** et l'importance de **pérenniser les conditions d'accès**. Elle a en particulier évoqué le frein que constitue le CASD du fait du coût financier induit mais aussi de l'impossibilité d'explorer les données en amont des projets pour vérifier qu'elles permettent effectivement (de par les croisements possibles, la fiabilité ou les taux de remplissage) de contribuer à répondre aux besoins.