



ETUDE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS À MARSEILLE

Journée Nationale des Données Foncières - 2023

5 Décembre 2023 - Paris

SOMMAIRE

1. Introduction de M. Houdmon
Directeur du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne
2. Présentation de la méthodologie
3. Résultats – état des lieux des logements
4. Résultats – focus sur la vacance
5. Conclusion

1) INTRODUCTION

Objectifs :

- Disposer de données fiables sur l'occupation des logements
- Affiner territorialement la connaissance de la vacance des logements

Méthodologie générale :

- Réalisation d'un état des lieux des logements via les Fichiers Fonciers
- Analyse des logements vacants via les données LOVAC
- Apport de compléments via les prix (DV3F)
- Analyse à l'IRIS

2) MÉTHODOLOGIE OCCUPATION DES LOGEMENTS

Données utilisées : Fichiers Fonciers - 2018-2021

Création d'une typologie + ajout de quelques variables d'analyse :

Type de logements :

- Résidences principales occupées par leur propriétaire /

- Logements loués / Résidences secondaires

- Logements vacants depuis 2 ans ou moins

- Logements vacants depuis plus de 2 ans

- Autres logements non vacants

Période de construction / taille / catégorie de propriétaire

2) MÉTHODOLOGIE VACANCE DES LOGEMENTS

Données utilisées : LOVAC - 2021

Création d'une typologie + ajout de quelques variables d'analyse :

Type de propriétaires : Personnes physiques / SCI / etc...

Durée de vacance

Type de logement / période de construction / taille / date de dernière mutation /
âge des propriétaires

3) OCCUPATION DES LIEUX DES LOGEMENTS

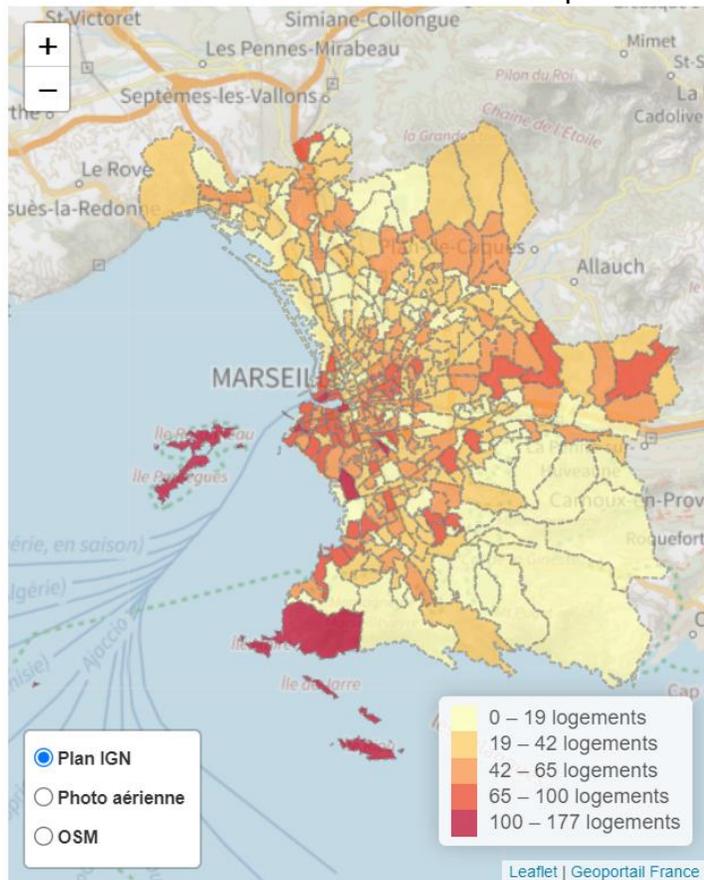
	Nombre de logements en 2021	% du parc total (en 2021)	Taux d'évolution 2018-2021
Résidences principales occupées par leur propriétaire	151 463	31,5 %	+ 0,7 %
Logements loués	222 640	46,4 %	+ 2,7 %
Résidence secondaires	14 481	3,0 %	+ 11,7 %
Logements vacants depuis 2 ans ou moins	37 845	7,9 %	+ 2,5 %
Logements vacants depuis plus de 2 ans	19 423	4,0 %	+ 9,4 %
Autres logements non vacants	27 657	5,8 %	+ 5,9 %
Inconnu	6 785	1,4 %	- 17,3 %
TOTAL	480 294	100 %	+ 2,4 %

Analyse selon la typologie dans le tableau de bord

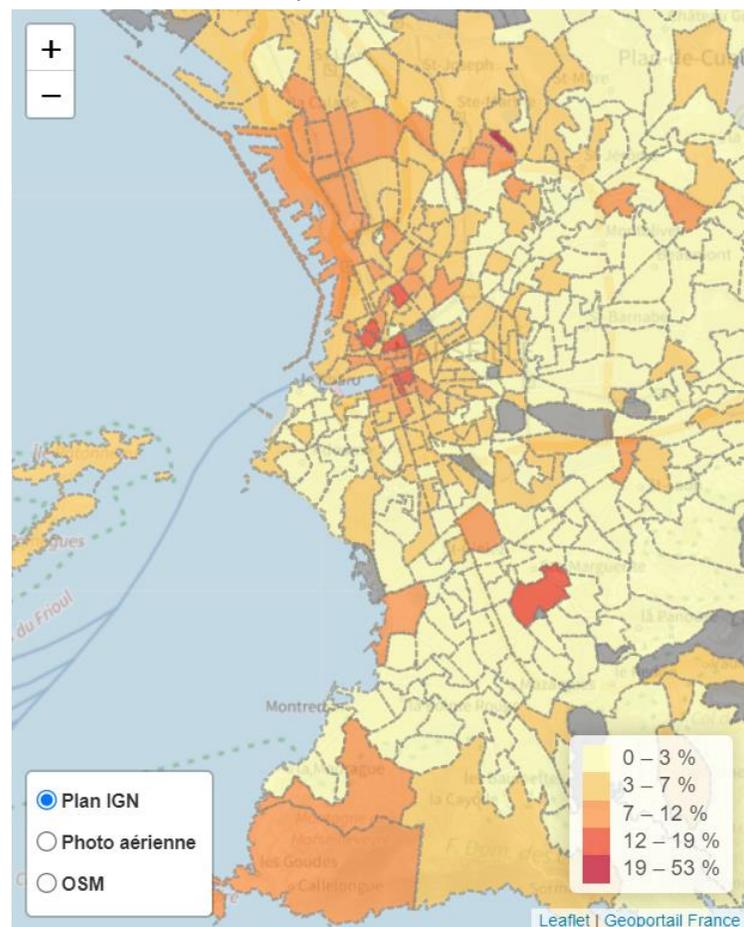
3) OCCUPATION DES LIEUX DES LOGEMENTS

Localisation fine des logements à l'IRIS (393 IRIS à l'échelle de la Ville de Marseille)

Nombres de résidences secondaires par IRIS



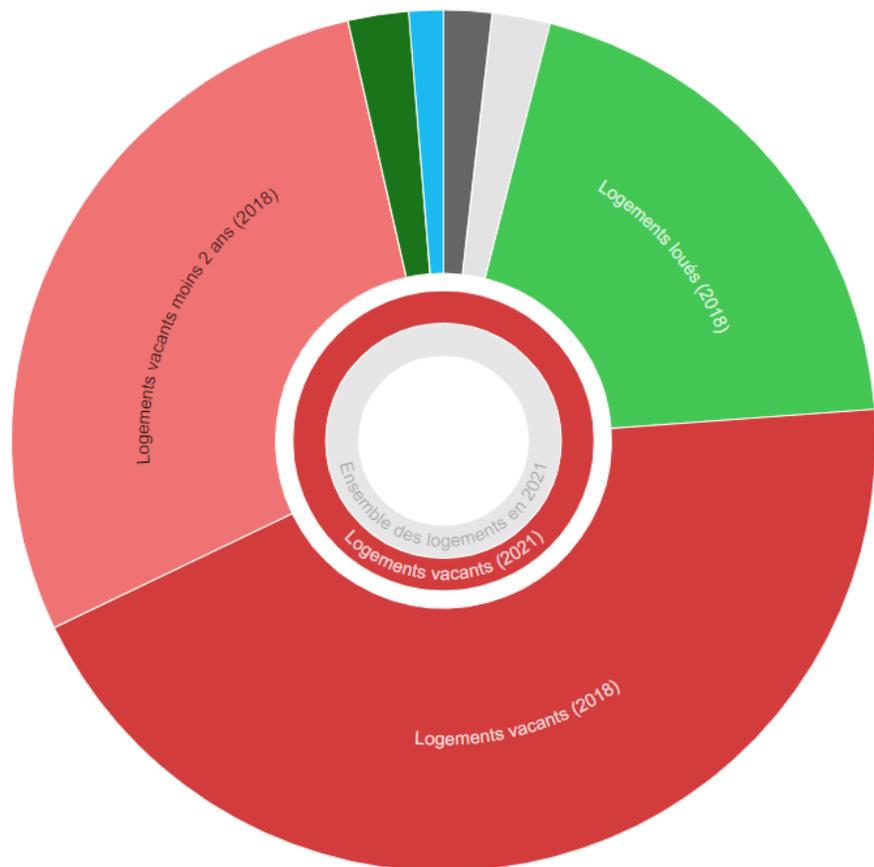
Taux de vacance par IRIS



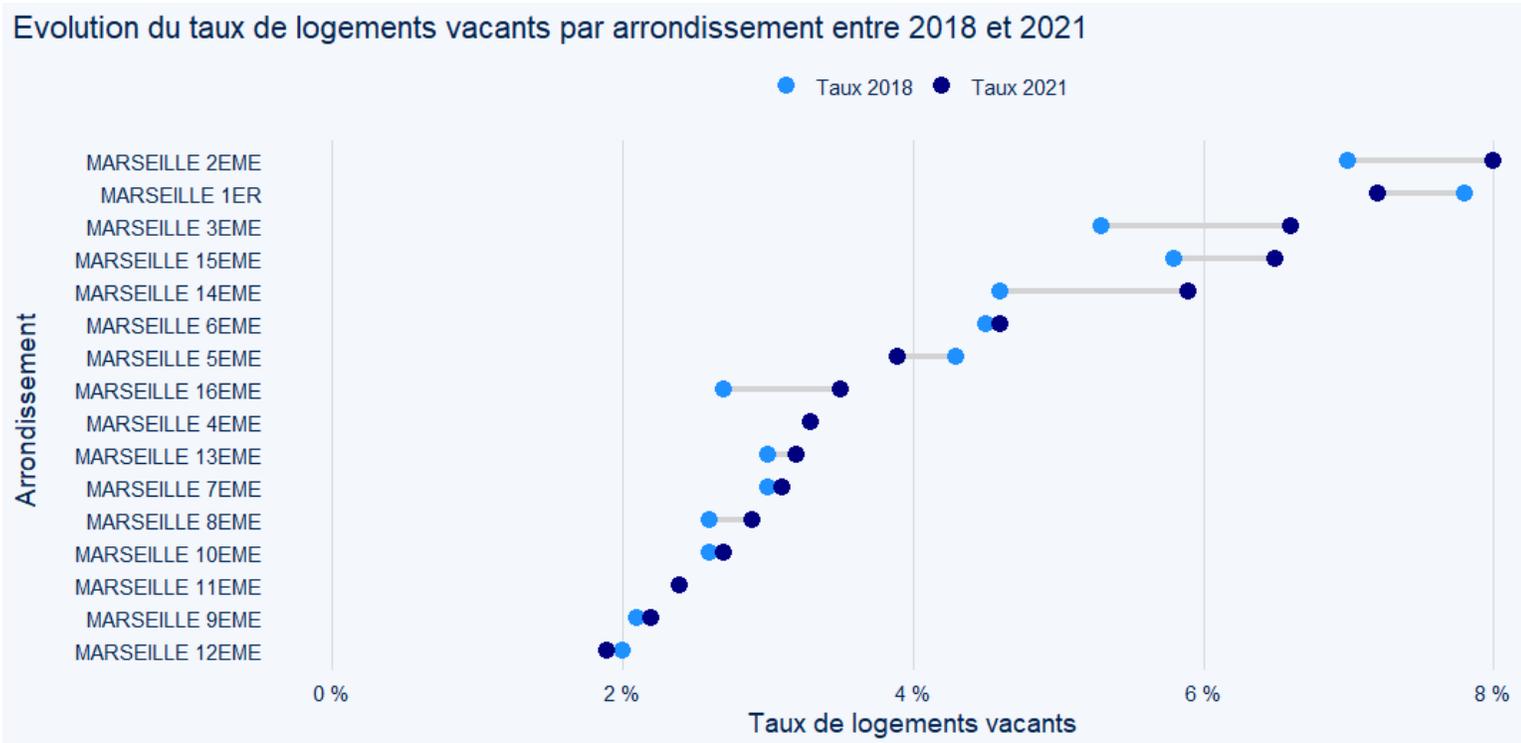
3) ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS

LOGEMENTS VACANTS / EVOLUTION 2018-2021

Provenance des logements vacants de 2021



Evolution des taux de logements vacants par arrondissement en 2021



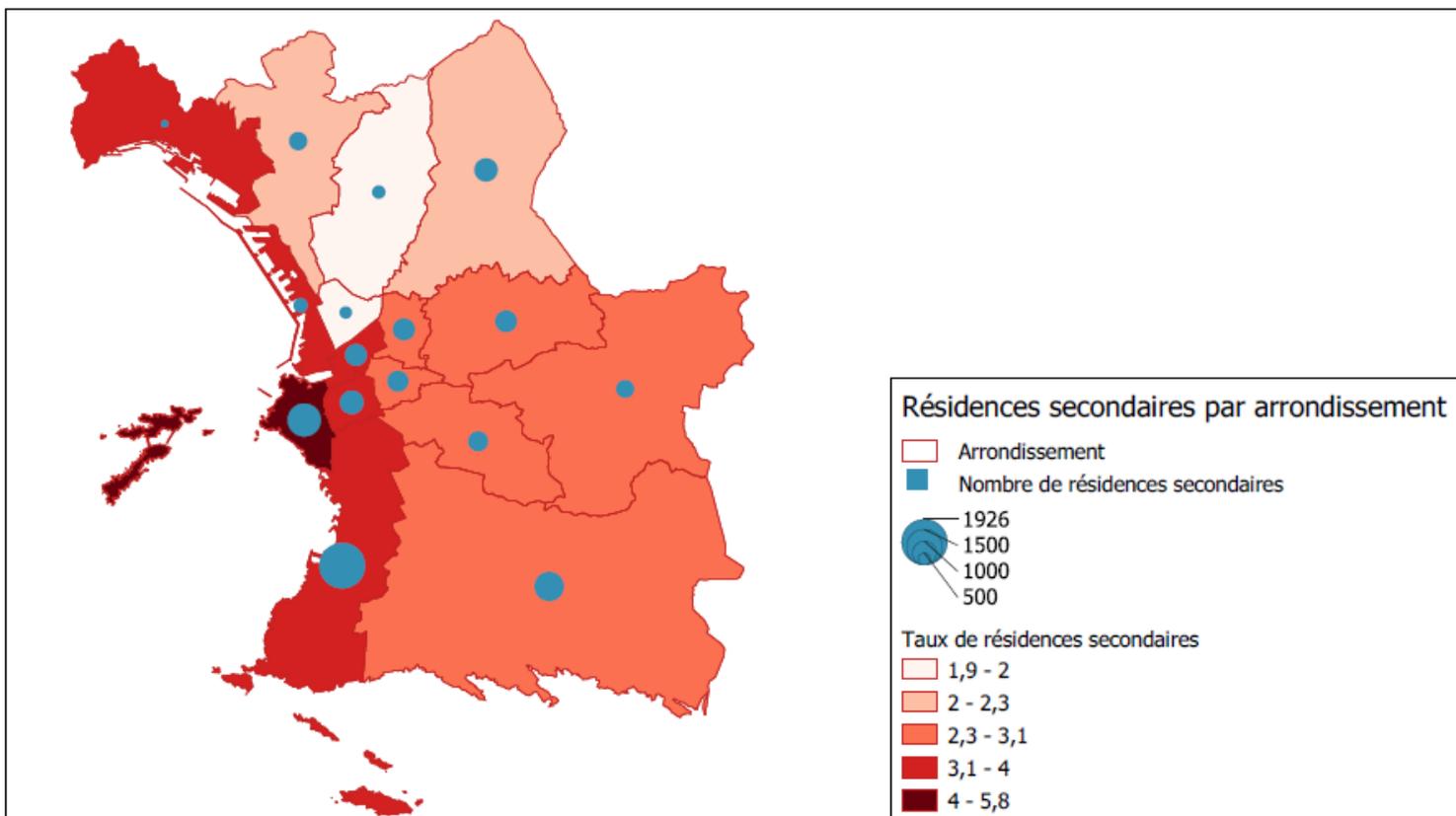
3) ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS

RÉSIDENCES SECONDAIRES



Etude sur le logement vacant - Ville de Marseille
Résidences secondaires - données Fichiers Fonciers 2021

Echelle: 1 / 155000

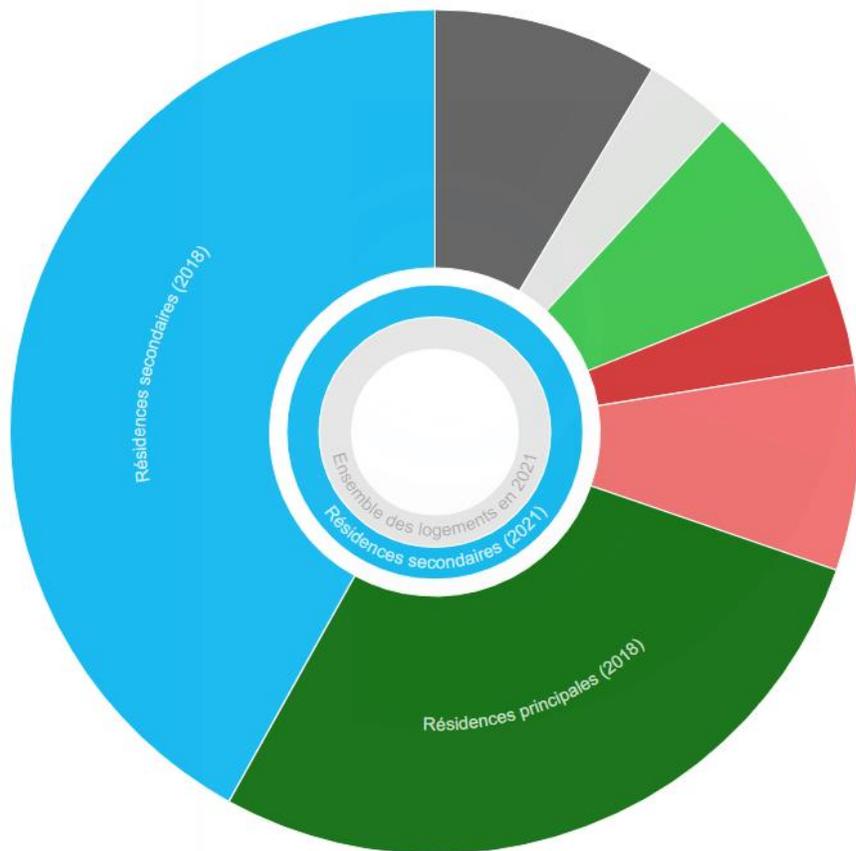


En proportion, **les arrondissements possédant le plus de résidences secondaires sont les 7^{ème} et 8^{ème} arrondissements**, avec respectivement 5,8 % et 4,0 % de résidences secondaires

3) ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS

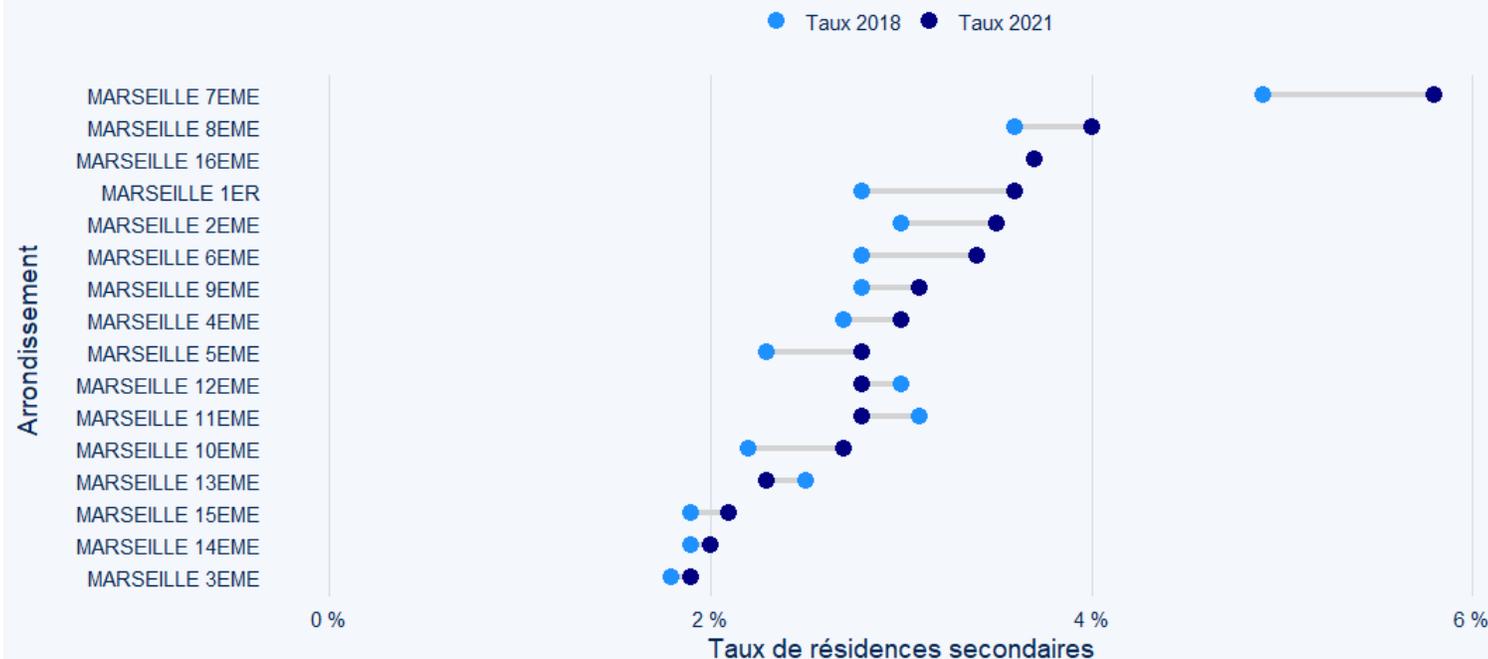
RÉSIDENCES SECONDAIRES / EVOLUTION 2018-2021

Provenance des résidences secondaires de 2021



Evolution des taux de résidences secondaires par arrondissement en 2021

Evolution du taux de résidences secondaires par arrondissement entre 2018 et 2021



4) ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS (LOVAC)

FOCUS PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

9 809 logements vacants en 2021

Type de propriétaire

7 391 personne physique (75.3 %)
2 331 SCI (23.8 %)
66 liés à une succession (0.7 %)
21 biens sans maître (0.2 %)

Durée de vacance

4 689 depuis 3-4 ans (47.8 %)
1 989 depuis 5-6 ans (20.3 %)
1 171 depuis 7-8 ans (11.9 %)
639 depuis 9-10 ans (6.5 %)
1 321 depuis plus de 10 ans (13.5 %)

Les logements vacants sont plutôt **détenus par des propriétaires physiques, pour moitié vacants depuis 5 ans ou plus, pour moitié depuis 3 ou 4 ans.**

4) ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS (LOVAC)

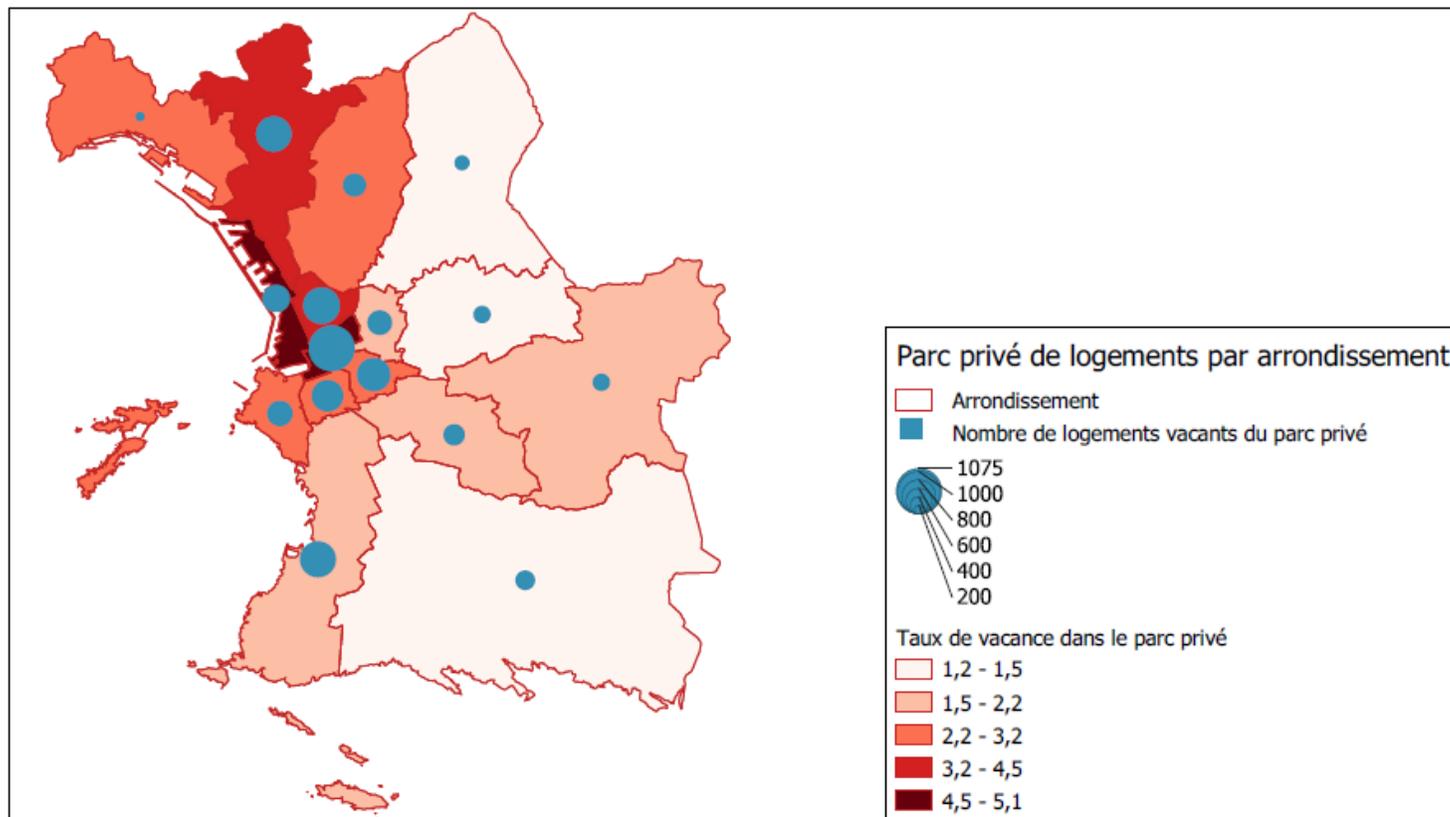
FOCUS PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

	<p>Parc privé de logements vacants depuis plus de 2 ans, appartenant à un propriétaire physique ou une SCI (volume et pourcentage)</p> <p>/ XX % : pourcentage pour l'ensemble du parc privé détenus par un propriétaire physique ou une SCI</p>
Type de logement	<p>8 823 appartements (89,8 %) / 85,0 %</p> <p>999 maisons (10,2 %) / 15,0 %</p>
Période de construction des logements	<p>Avant 1945 : 6 632 logements (67,6 %) / 44,4 %</p> <p>1945-1960 : 925 logements (9,4 %) / 11,1 %</p> <p>1961-1974 : 1 206 logements (12,3 %) / 17,9 %</p> <p>1975-2012 : 896 logements (9,1 %) / 19,8 %</p> <p>Après 2013 : 150 logements (1,5 %) / 6,8 %</p>
Taille des logements	<p>Petit : 5 995 logements (61,1 %) / 50,7 %</p> <p>Moyen : 3 435 logements (35,0 %) / 42,6 %</p> <p>Grand : 379 logements (3,9 %) / 6,8 %</p>
Age (du propriétaire physique, hors SCI)	<p>60 ans ou moins : 3 097 logements (42,3 %) / 53,5 %¹</p> <p>61-80 ans : 2 678 logements (36,6 %) / 37,2 %¹</p> <p>Plus de 80 ans : 1 550 logements (21,2 %) / 9,3 %¹</p>

Les logements vacants sont plutôt **des appartements, construits avant 1945, de petites tailles, avec une surreprésentation de logements détenus par des personnes âgées.**

4) ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS (LOVAC)

FOCUS PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

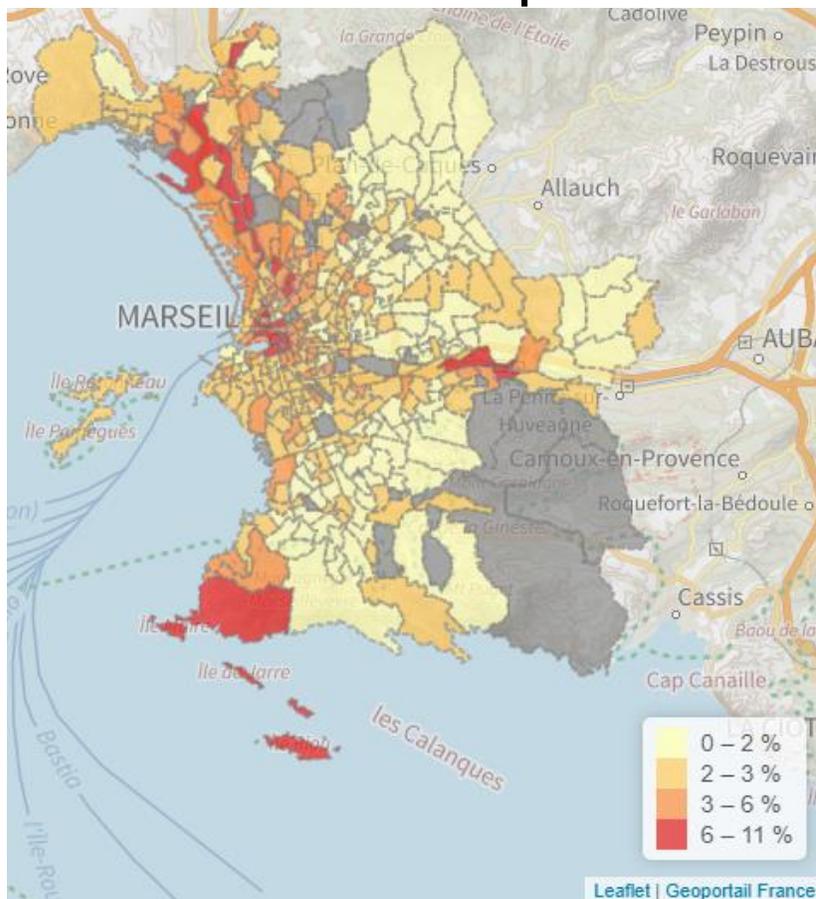


En proportion, les arrondissements possédant le plus de logements vacants sont les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 15^{ème} arrondissements, avec un taux de vacance supérieur à 4 %.

4) ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS (LOVAC)

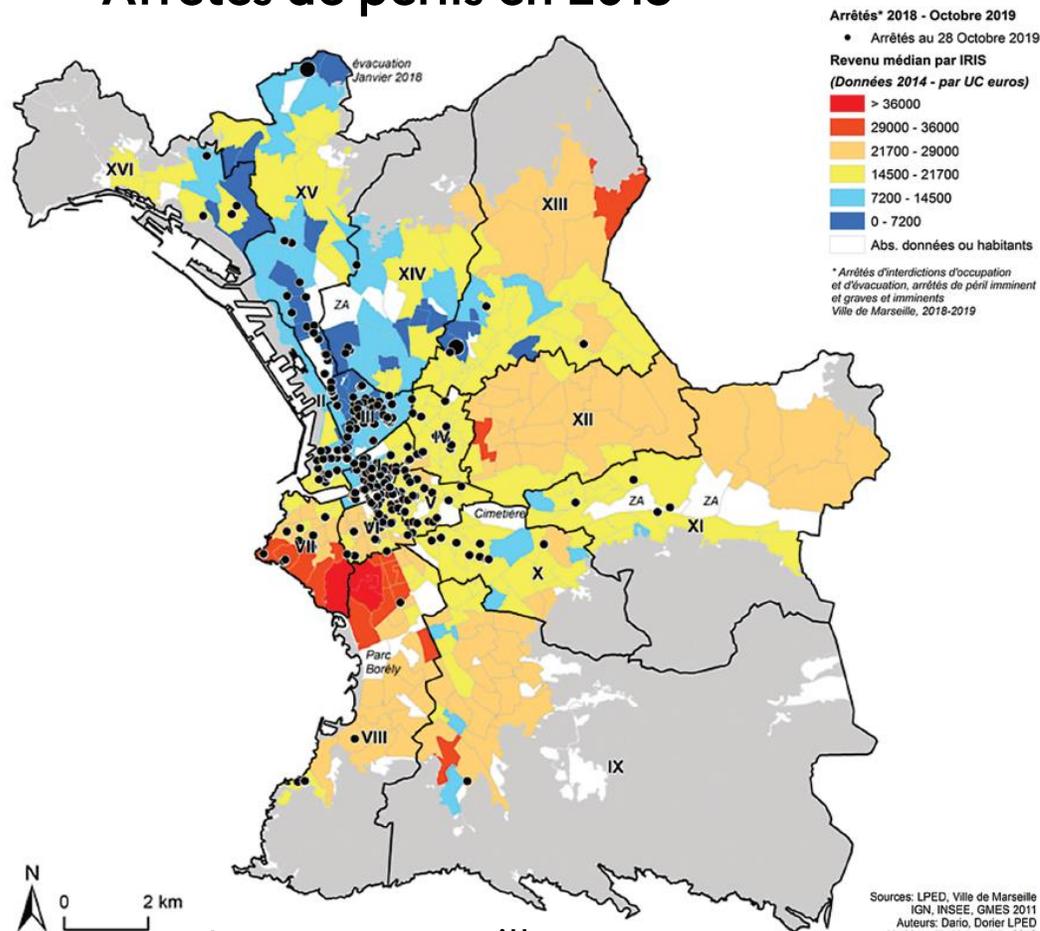
FOCUS PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

Taux de vacance par IRIS



Source : LOVAC

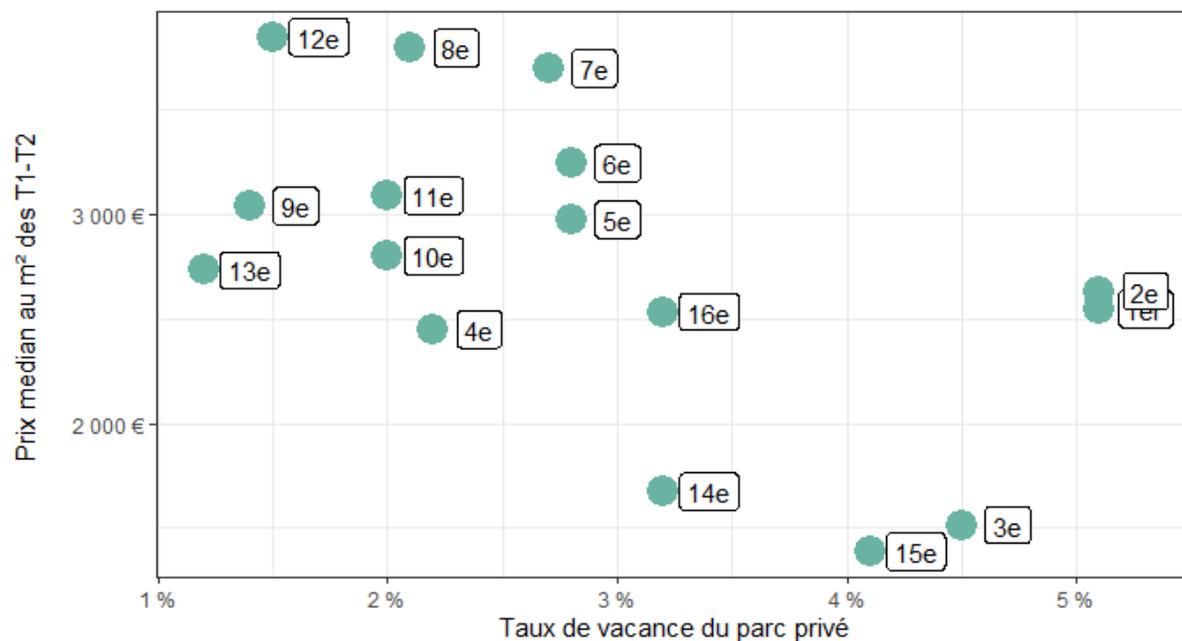
Arrêtés de périls en 2019



Source : Marseille

4) ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS (LOVAC)

FOCUS PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS



Corrélation entre les prix de l'immobilier et le taux de vacance :
prix de l'immobilier élevée & taux de vacance faible

5) CONCLUSION

UTILISATIONS DE L'ÉTUDE + SUITES POSSIBLES

Vacance des logements :

- Approfondir les causes de la vacance, en contactant les propriétaires via la démarche ZeroLogementsVacants
- Alimenter les réflexions sur les outils de lutte contre l'habitat indigne

Résidences secondaires :

- Suivre dans les évolutions dans le temps – réactualisation de l'étude
- Réglementation de changement d'usage – approfondir le sujet des meublés touristiques

Accéder aux livrables :

- Rapport d'études : [Plateforme documentaire Ceremadoc](#)
- Tableau de bord dynamique : <https://dataviz.cerema.fr/lovacm/>



Nicolas PELÉ –
nicolas.pele@cerema.fr

Christine ALPIN –
christine.alpin@cerema.fr

Merci de votre attention