

Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var

Octobre 2025



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Var

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var

Agence départementale d'information sur le logement du Var (ADIL83) & laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R).

Cahiers ESPI2R. ISSN électronique : 3099-8352. DOI : 10.65592/espi2r.1935

Directeur de la publication : Marc ESPONDA.

Analyse et rédaction

ADIL83

Emmanuel DENOO, Laëtitia PIOUT, Valeriia SODOMA, Anne-Laure TISSOT

ESPI2R

Brice BAROIS, Léily HASSAINE-BAU

Composition et édition scientifique : Lolita GILLET, laboratoire ESPI2R.

Crédit photo : Axp photography from Pexels.

© ADIL83, ESPI, 2025.

Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var

Octobre 2025





Sommaire

06	Introduction
10	Structure de détention : SCI et personne physique
18	Monopropriété vs multipropriété
28	Profils de propriétaires bailleurs
40	Conclusion
42	Éléments complémentaires
45	Quelques références bibliographiques

Introduction

Le parc locatif privé, un enjeu majeur du parcours résidentiel varois

Les logements locatifs privés représentent près de la moitié du parc des logements occupés dans le Var. Les 151 390 résidences principales concernées hébergent autant de ménages et 289 653 personnes (Insee, RP 2021). Le locatif privé est souvent la soupape indispensable du parcours résidentiel lorsque les ménages ne peuvent accéder à la propriété ou quand l'accès au logement social est trop difficile. Mais c'est lui aussi qui subit le plus de pression, que ce soit :

- au travers des rapports locatifs, parfois conflictuels, entre locataires et propriétaires bailleurs ;
- par les arbitrages constants que les propriétaires opèrent en matière de rentabilité locative et de stratégie patrimoniale, notamment au regard des obligations de rénovation des logements ;
- en raison, fréquemment, des opportunités que peut recouvrir une mise de ces logements sur le marché de la villégiature.

Une étude exploratoire inédite sur la structure de la propriété varoise

Par ailleurs, peu de travaux explorent la structure locale de la propriété, si ce n'est lors de diagnostics ponctuels et très localisés, préalables à l'action publique. Cette étude inédite se propose ainsi d'explorer la structure de la propriété dans le Var afin de répondre à des questions simples : qui possède quoi, où, et combien ?

Nature de la propriété, origine géographique et statut juridique des propriétaires, type et nombre de biens détenus seront donc déclinés à l'échelle des territoires varois, avec une lecture institutionnelle – celle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) – et une lecture fonctionnelle – celle de l'armature urbaine *via* la grille communale de densité.

Ce travail offre à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, de l'habitat et du développement territorial des éléments clefs de connaissance des acteurs intervenant sur une part significative du parc locatif privé, dans lequel réside grand nombre de Varois. Il permet sans doute de mieux cibler les discours, les actions, et les soutiens aux propriétaires bailleurs en comprenant mieux leur structuration.

Pour ce faire, l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Var s'est associée avec le laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R), l'unité de recherche de l'École supérieure des professions immobilières. La connaissance intime des territoires varois de l'ADIL du Var, sa maîtrise des sources statistiques et des fondements juridiques de la propriété s'allient à l'expertise des enjeux immobiliers et économiques du laboratoire ESPI2R, dont le regard scientifique est étayé par les nombreux travaux en cours menés par sa quarantaine d'enseignants-chercheurs.

Un parc locatif privé essentiellement détenu par des personnes physiques

Dans le Var, la répartition des détenteurs de logements locatifs privés met en évidence la forte prédominance des personnes physiques, qui représentent 88 % des propriétaires bailleurs du parc locatif privé en 2024, contre environ 90 % au niveau national (figure 2 p. 9). Cette donnée souligne le rôle central des bailleurs individuels dans l'offre de logements, souvent constituée de patrimoines familiaux ou d'investissements locatifs ponctuels.

Les sociétés civiles immobilières (SCI), quant à elles, constituent 12 % des détenteurs en 2024 (figure 2 p. 9). Elles occupent donc une place plus restreinte que les personnes physiques, mais significativement supérieure à la moyenne nationale, qui est de 10 % (figure 2 p. 9). Leur poids croissant reflète une stratégie patrimoniale structurée, souvent utilisée pour optimiser la gestion, la transmission ou la détention collective de biens immobiliers.

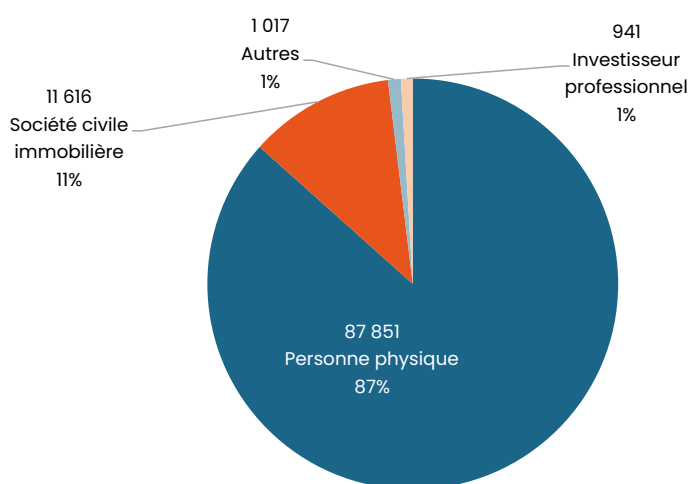
Les autres formes de détention sont représentées par les investisseurs professionnels (2 %) et les autres (1 % ; figure 1 page suivante). Ces catégories de

propriétaires ne seront pas analysées dans le cadre de cette étude, en raison de leur poids marginal dans l'ensemble des propriétaires et de la forte hétérogénéité des acteurs qui les composent (sociétés à responsabilité limitée, sociétés par actions simplifiées, investisseurs institutionnels, etc.). Par ailleurs, les dispositifs d'aide à la rénovation s'adressant principalement aux personnes physiques et aux SCI, nous focaliserons l'analyse sur les propriétaires concernés par ces politiques publiques.

Cette configuration témoigne d'un marché locatif privé varois fortement individualisé (figure 3 p. ci-contre), avec un rôle limité des grands opérateurs institutionnels.

L'étude s'attache à analyser en détail ces deux catégories d'acteurs – personnes physiques et SCI – afin de mieux cerner les spécificités et les enjeux du parc locatif privé varois. Elle contribue à comprendre les dynamiques privées à l'œuvre dans le département et les leviers d'action potentiels en matière de politique du logement.

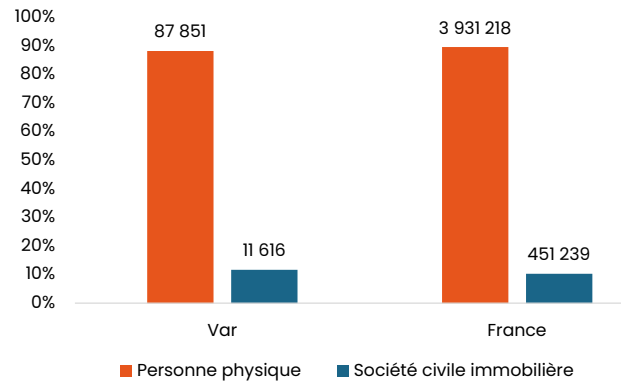
**FIGURE 1. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS
DANS LE VAR (TOUS TYPES DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS)**



Sources : fichiers fonciers 2024.

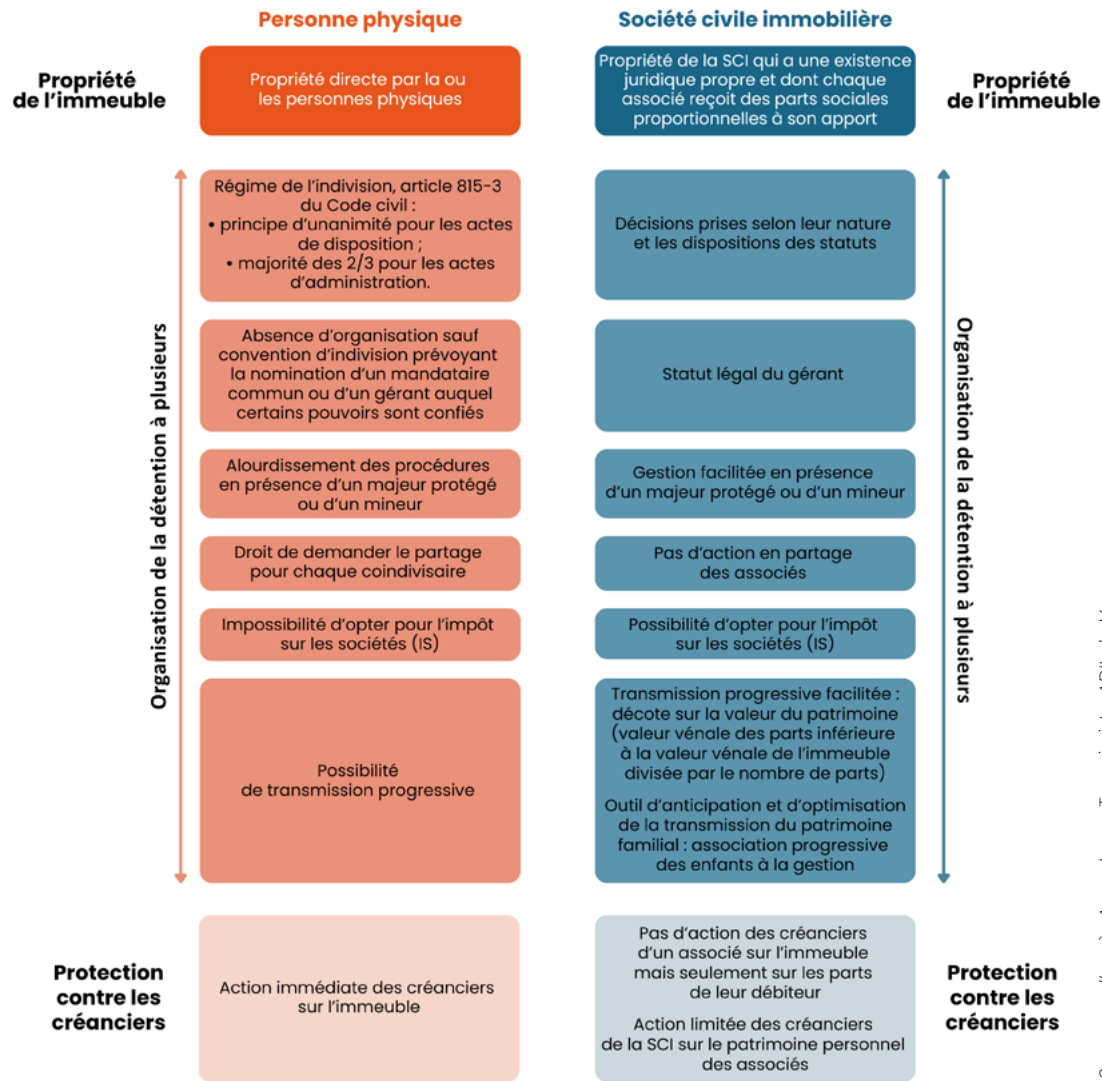
En % du nombre total de propriétaires bailleurs du Var.

FIGURE 2. COMPARAISON DE LA RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ENTRE LES PERSONNES PHYSIQUES ET LES SCI DANS LE VAR ET EN FRANCE



Sources : fichiers fonciers 2024, ANIL

FIGURE 3. DÉTENTION IMMOBILIÈRE PAR DES PERSONNES PHYSIQUES VS PAR DES SCI : SCHÉMA COMPARATIF



Sources : d'après Anne-Laure Tesson, juriste, ADIL du Var.