

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.l935

Directeur de la publication : Marc ESPONDA.

Analyse et rédaction
ADIL83
Emmanuel DENOO, Laëtitia PIOUT, Valeria SODOMA, Anne-Laure TISSOT
ESPI2R
Brice BAROIS, Leïly HASSAINÉ-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



Structure de détention : SCI et personne physique



Comment fonctionne une société civile immobilière (SCI) ?

Une SCI est une structure juridique destinée à gérer un ou plusieurs biens immobiliers et constituée au minimum de deux personnes ayant chacune le statut d'associé (figure 3 p. précédente). **Le patrimoine immobilier est détenu par la société, et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport.** La création d'une SCI nécessite **l'accomplissement des formalités suivantes :**

- la rédaction et la signature des statuts indiquant la forme de la société, l'objet social, l'appellation, le siège social, les apports des associés, le montant du capital social, la durée de la société (99 ans max), les modalités de fonctionnement ;
- la publication d'un avis de création de la société dans un journal d'annonces légales du département où se situe son siège social ;
- l'immatriculation de la société en ligne sur le site du guichet des formalités des entreprises : <https://formalites.entreprises.gouv.fr>

La constitution d'une SCI peut notamment permettre d'acquérir un ou des immeubles à plusieurs et éviter les inconvénients de l'indivision, de transmettre un patrimoine immobilier, de conserver un ou plusieurs biens immobiliers de famille, d'optimiser la fiscalité de son patrimoine, de protéger le domicile principal de son concubin, de bénéficier de revenus locatifs pour sa retraite...

La liberté de rédaction des statuts d'une SCI implique une réflexion approfondie sur ses modalités de fonctionnement et sur la répartition des pouvoirs. Il convient également de porter son attention sur le régime fiscal à adopter ou sur l'option à la TVA. Aussi, il est vivement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel (expert-comptable, avocat, notaire...) afin de définir l'opportunité de la constitution d'une telle société et le montage adapté à chaque situation.

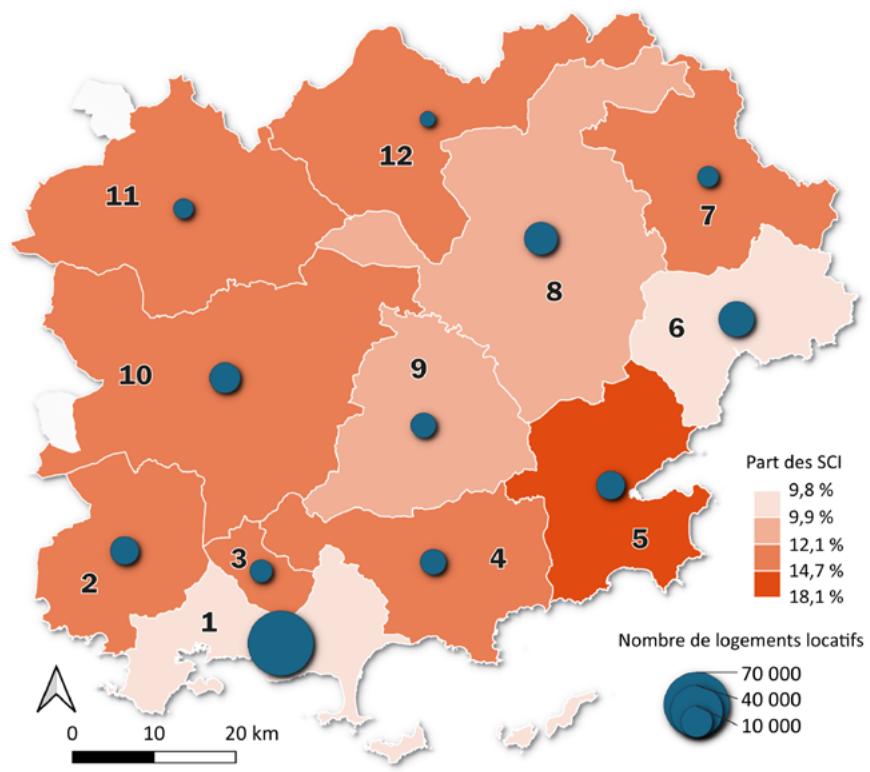
Sources : d'après Anne-Laure Tissot, juriste, ADIL du Var.

SCI vs personne physique : répartition géographique et selon la densité

La répartition des propriétaires bailleurs en SCI dans les territoires varois présente une forte hétérogénéité (figures 4 et 5 p. suivante). Le Golfe de Saint-Tropez (CC GST) se distingue nettement avec la plus forte proportion de propriétaires bailleurs en SCI, atteignant 18,1 %. La Provence Verte (CA PV) suit, avec plus de 14 % de propriétaires bailleurs détenant leurs biens via une SCI, un taux également supérieur à la moyenne départementale de 12 % .

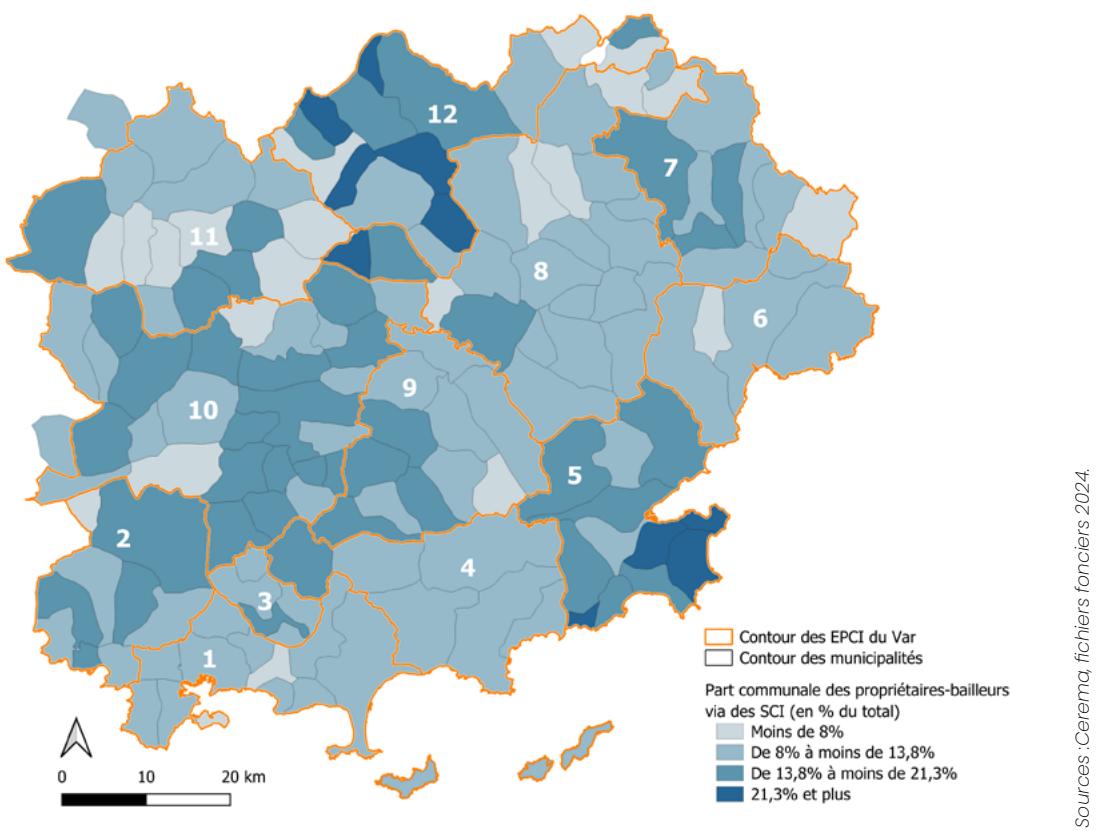
À l'inverse, certains territoires se caractérisent par une part beaucoup plus faible de propriétaires bailleurs en SCI. C'est notamment le cas d'Estérel Côte d'Azur (ECAA), où seulement 9,8 % des propriétaires bailleurs sont des SCI. Ce taux reflète une prépondérance de la détention immobilière en nom propre (personnes physiques).

**FIGURE 4. PART DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS EN SCI
ET NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON L'EPCI**



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

**FIGURE 5. PART DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
VIA DES SCI SELON LA COMMUNE**

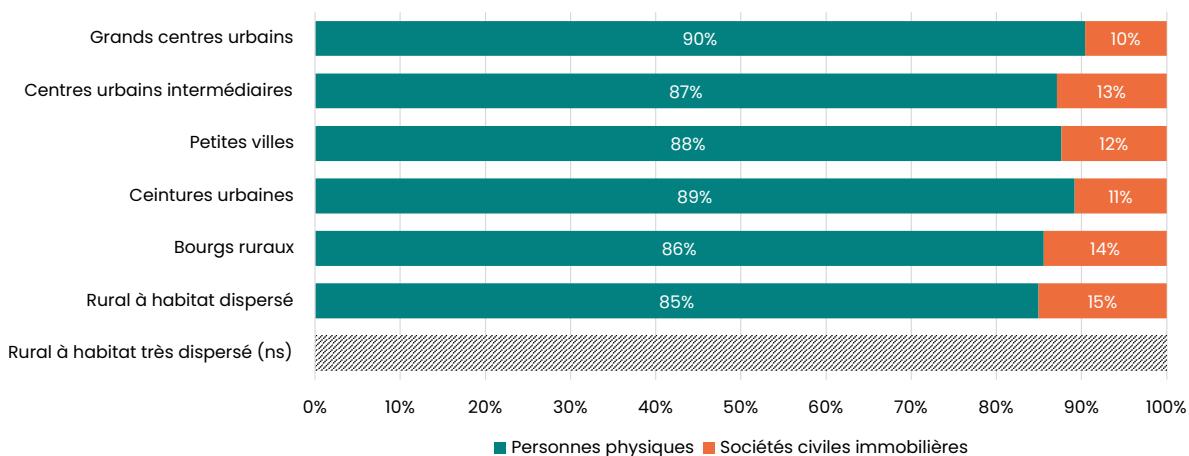


Dans les grands centres urbains, la grande majorité des logements locatifs privés est détenue par des personnes physiques (figure 6 ci-contre). La part des propriétaires bailleurs détenant des logements *via* des SCI y demeure modérée, autour de 10 %.

Cette tendance reste assez stable dans les zones périurbaines, où les personnes physiques représentent entre 87 % et 89 % des propriétaires bailleurs. Dans les bourgs ruraux et les zones rurales à habitat dispersé, les personnes physiques conservent également une position largement dominante, respectivement 86 % et 85 %.

Ces chiffres montrent qu'à tous les niveaux de densité les personnes physiques restent les principaux détenteurs de logements locatifs privés. Les SCI, bien que présentes, restent minoritaires et leur part varie peu selon le type de territoire.

FIGURE 6. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ENTRE LES PERSONNES PHYSIQUES ET LES SCI SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



En % du total de propriétaires bailleurs. ns : non significatif. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les petites villes, 88 % des propriétaires bailleurs (monopropriétaires + multipropriétaires) sont des personnes physiques et 12 % le sont via des SCI.

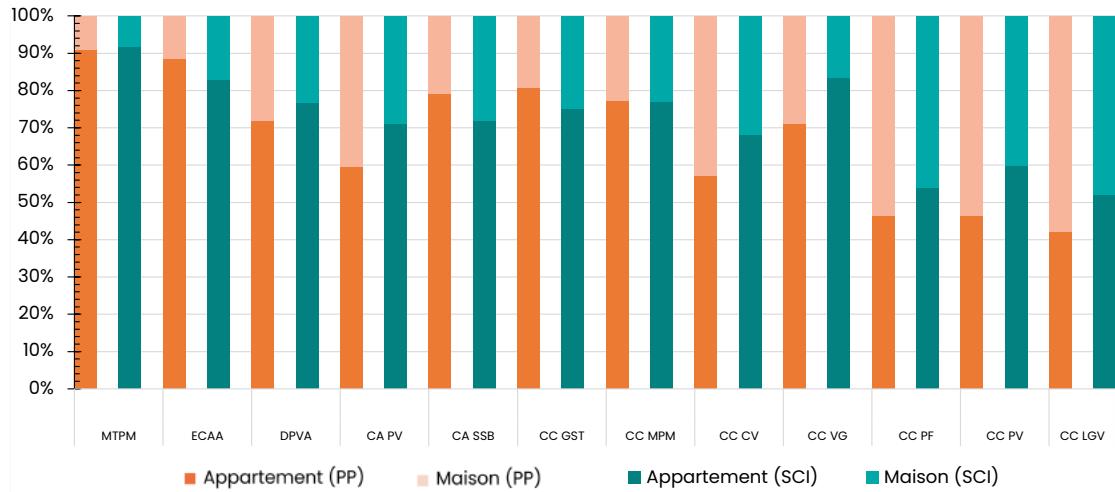
Typologie des logements locatifs détenus

Une disparité territoriale nette s'observe dans la typologie des biens détenus et selon le statut des propriétaires (figure 7 p. suivante). Cette double différenciation se manifeste aussi bien dans les intercommunalités urbaines et littorales que dans les zones rurales. Dans les EPCI urbains et littoraux, les appartements sont largement majoritaires, que ce soit pour les biens détenus par des personnes physiques ou par des SCI. Dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), les appartements représentent ainsi plus de 90 % des logements, quel que soit le statut du propriétaire. Dans les territoires à dominante rurale, cette répartition tend à s'équilibrer entre maisons et appartements, voire à s'inverser. Dans la Provence Verte (CA PV), les maisons représentent 40 % des biens détenus par des personnes physiques, une part qui atteint 58 % dans les Lacs et Gorges du Verdon (CC LGV). Des écarts notables apparaissent également entre SCI et personnes physiques dans les territoires rétro-littoraux. Les SCI détiennent proportionnellement plus d'appartements que les personnes physiques, avec des écarts pouvant dépasser 10 points.

La zonage de densité communale confirme ces tendances : les territoires les plus urbanisés se caractérisent par une très forte part d'appartements, quel que soit le statut du propriétaire (figure 8). Les zones rurales présentent les écarts

les plus marqués dans la répartition entre maisons et appartements, ces différences étant particulièrement sensibles au statut juridique des propriétaires.

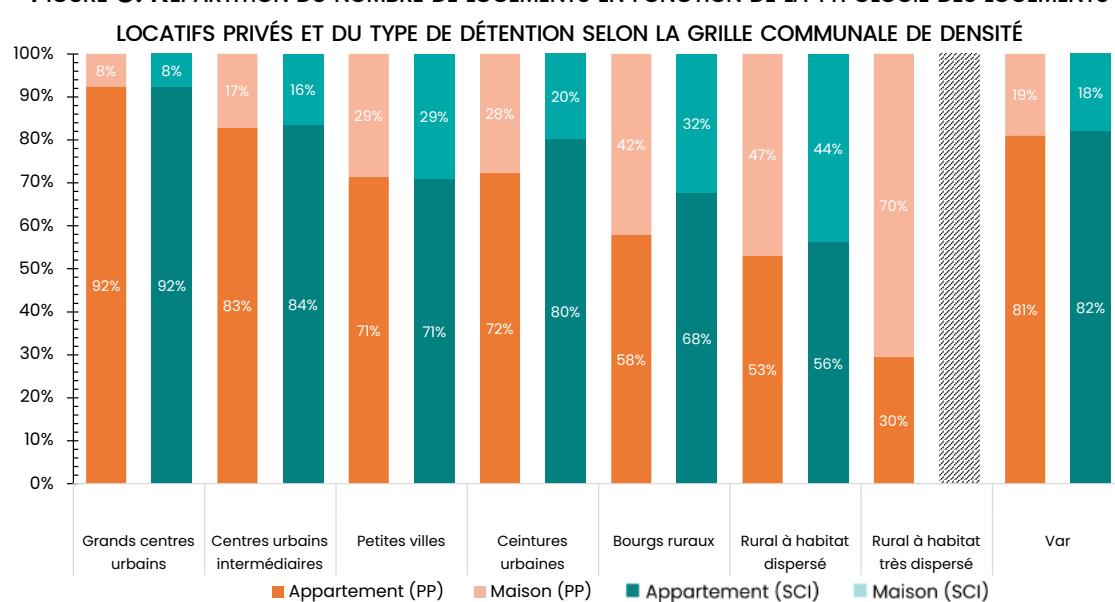
FIGURE 7. RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ET SELON LE TYPE DE DÉTENTION PAR EPCI



En % total du nombre de logements. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), 91 % des logements du parc locatif privé détenus par des personnes physiques sont des appartements contre 9 % des maisons. Dans ce même EPCI, 92 % des logements du parc locatif privé détenus via des SCI sont des appartements contre 8 % des maisons.

FIGURE 8. RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ET DU TYPE DE DÉTENTION SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



En % total du nombre de logements. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

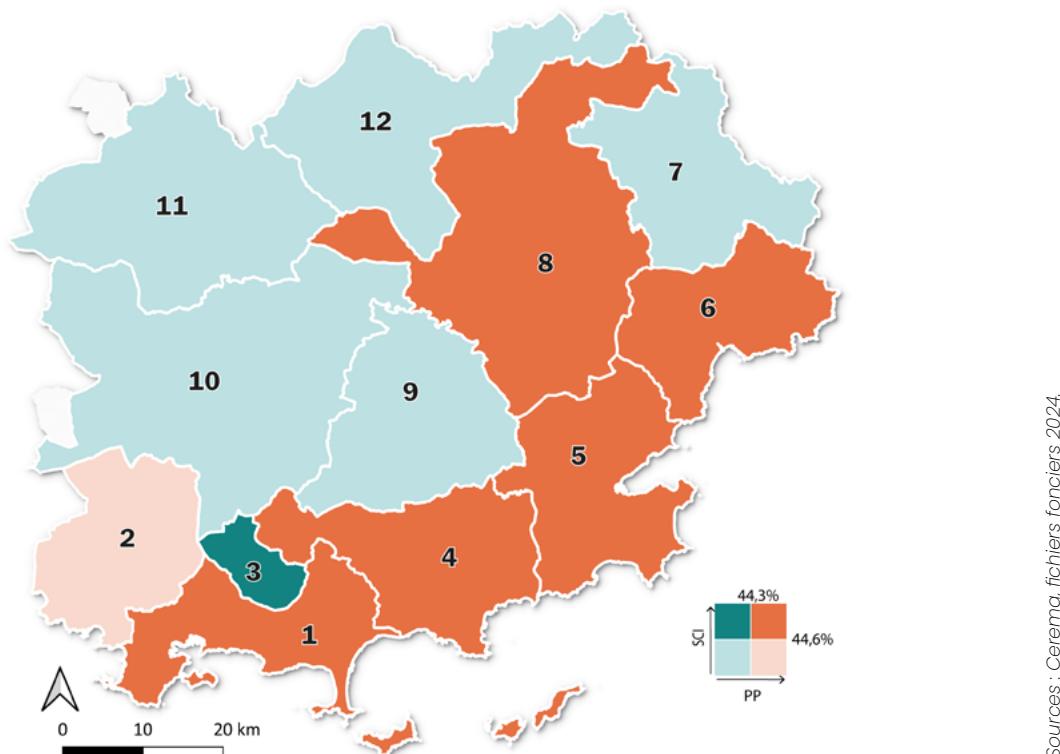
Note de lecture : dans les ceintures urbaines, 72 % des logements du parc locatif privé détenus par des personnes physiques sont des appartements contre 28 % des maisons. Dans ces mêmes territoires, 80 % des logements du parc locatif privé détenus via des SCI sont des appartements contre 20 % des maisons.

En outre, une corrélation se dessine entre le statut des propriétaires et le nombre de pièces dans le logement (figure 9). À l'échelle départementale, une relative homogénéité est observée ; 50 % des logements détenus par des SCI sont des logements de deux pièces ou moins, une proportion quasi identique à celle observée chez les personnes physiques (49 %).

Cependant, cette apparente homogénéité masque des disparités territoriales. Dans les territoires urbains et littoraux, les logements détenus sont en moyenne de plus petite taille. Par exemple, dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), 55 % des biens détenus par des SCI sont des deux-pièces ou moins, contre 51 % pour les personnes physiques.

À l'inverse, dans les territoires ruraux, les logements sont généralement plus grands. Dans Cœur du Var (CC CV), seuls 37 % des logements détenus par des SCI et 36 % de ceux détenus par des personnes physiques sont des deux-pièces ou moins.

FIGURE 9. CARTE BIVARIÉE DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE DEUX PIÈCES SELON LE TYPE DE DÉTENTION ET SELON L'EPCI



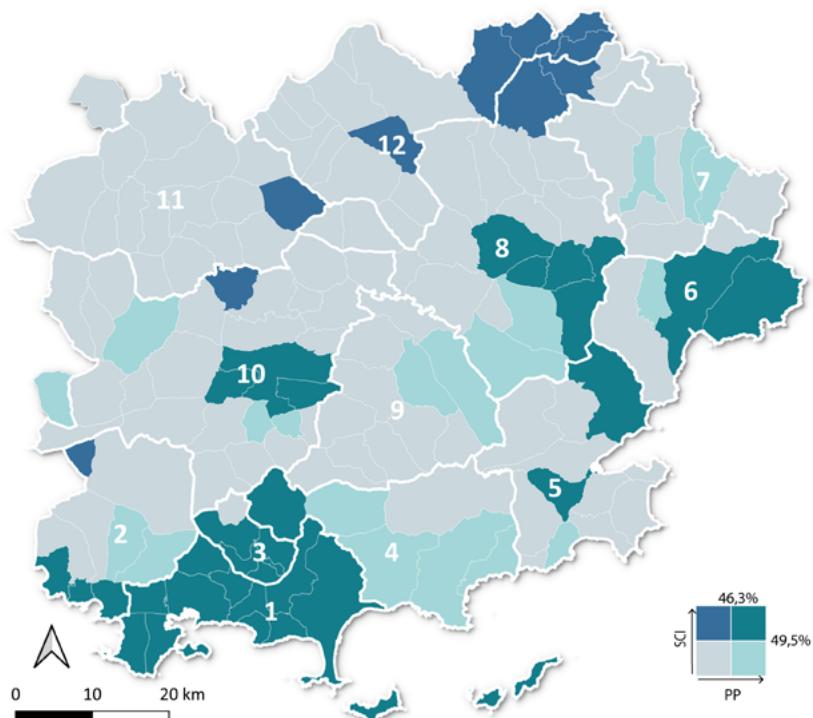
Note de lecture : au sein de la Dracénie Provence Verdon Agglomération (8 - DPVA), la part de détention des deux-pièces ou moins dépasse les 44,6 % pour les SCI, tout en étant supérieure à 44,3 % pour les personnes physiques. Autrement dit, DPVA est située dans le quadrant haut-haut.

À l'instar des EPCI, le zonage communal met en évidence des disparités territoriales marquées concernant la taille des logements détenus, tant par les SCI que par les personnes physiques (figure 10).

Dans les grands centres urbains, la part des logements de deux pièces ou moins est plus élevée. Pour les SCI, 55 % des biens détenus appartiennent à cette catégorie, contre 52 % pour les personnes physiques. Bien que légèrement inférieure, cette proportion reste significative pour ces dernières et reflète une concentration de logements plus petits dans les zones denses.

À l'opposé, dans les communes rurales à habitat dispersé, la tendance s'inverse. Les logements y sont généralement plus spacieux. Les biens de deux pièces ou moins ne représentent que 44 % des logements détenus par des personnes physiques et seulement 40 % pour les SCI.

FIGURE 10. CARTE BIVARIÉE DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE DEUX PIÈCES OU MOINS SELON LE TYPE DE DÉTENTION ET SELON LA COMMUNE



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les petites villes, la part de détention des deux-pièces ou moins est inférieur à 49,5 % pour les SCI tout en étant supérieure à 46,3 % pour les personnes physiques. Autrement dit, les petites villes sont situées dans le quadrant haut-bas.

STRUCTURE DE DÉTENTION : QUELQUES CHIFFRES CLEFS



12 %

des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés varois sont des **SCI**.

vs

10 %

au niveau national



Zone urbaine et littorale

vs zone rurale



+ de 90 %

des logements détenus (PP ou SCI) dans la **Métropole Toulon Provence Méditerranée** sont des **appartements**.

58 %

des logements détenus par les PP dans le territoire des **Lacs et Gorges du Verdon** sont des **maisons**.



55 %

des logements détenus par des SCI dans la **Métropole Toulon Provence Méditerranée** sont des **deux-pièces ou moins**. Cette part est de **51 %** pour les PP.

37 %

des logements détenus par des SCI dans le **Cœur du Var** sont des deux-pièces ou moins. Cette part est de **36 %** pour les PP.