

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



2

Monopropriété vs multipropriété



Monopropriétaire, multipropriétaire : éléments de définition

Un monopropriétaire est une personne physique ou morale propriétaire d'un seul bien immobilier locatif (hors résidence principale) sur un territoire donné :

- un bailleur possédant un seul logement destiné à la location dans le département du Var ;
- ce logement n'est pas sa résidence principale (RP).

Un multipropriétaire est une personne physique ou morale détenant au moins deux logements mis en location (toujours hors RP) sur un territoire donné.

À noter

Un bailleur peut être multipropriétaire à l'échelle départementale (ex. : trois logements locatifs dans le Var), mais monopropriétaire à l'échelle d'un EPCI donné s'il ne détient qu'un seul bien locatif dans cet EPCI.

Exemple

Un propriétaire détient :

- 1 bien locatif à Toulon (Métropole Toulon Provence Méditerranée) ;
- 1 bien locatif à Draguignan (Dracénie Provence Verdon Agglomération).

Il est donc multipropriétaire à l'échelle du Var, mais monopropriétaire dans chacun des EPCI concernés.

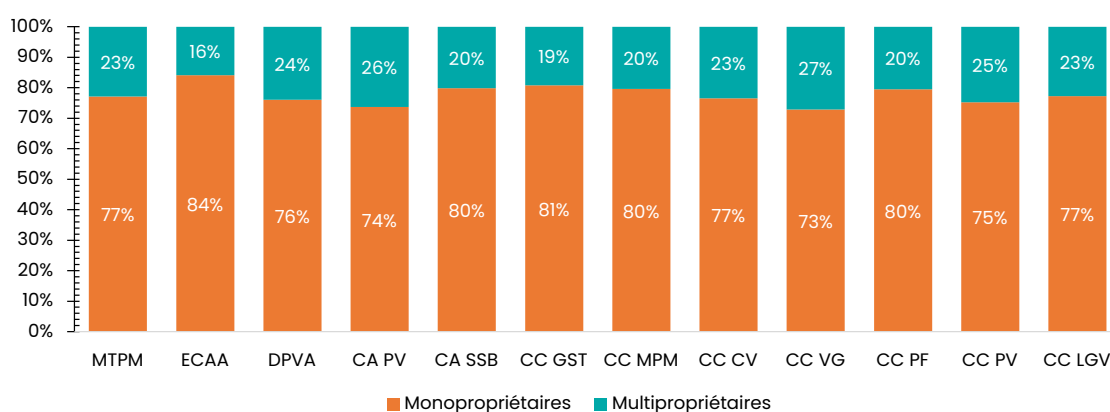
Monopropriété et multipropriété par EPCI et par grille communale de densité

Le département du Var – SCI et personnes physiques confondues – compte plus de 76 000 bailleurs monopropriétaires, soit 76,5 %, contre 68 % pour la France (source : ANIL). Le Var comptabilise plus de 23 000 bailleurs multipropriétaires soit 23,5 % contre 32 % à l'échelle nationale. **Ces chiffres montrent une sous-représentation des multipropriétaires dans le Var.**

À l'échelle des EPCI, des disparités existent, bien qu'elles ne suivent pas systématiquement la distinction littoral/non littoral observée pour d'autres indicateurs (figure 11). Par exemple, la Vallée du Gapeau (CC VG) présente la part la plus élevée de multipropriétaires (27 %), tandis qu'Estérel Côte d'Azur (ECAA) affiche la part la plus faible, avec seulement 16 %.

En revanche, l'analyse selon la grille communale de densité à sept niveaux montre une relative stabilité dans la répartition entre mono- et multipropriétaires (figure 12 p. suivante). Que ce soit dans les grands centres urbains, les bourgs ruraux ou les zones à habitat très dispersé, la part des multipropriétaires varie peu, oscillant autour de 20 %. Cette homogénéité suggère que la densité de l'habitat a un impact limité sur le statut de mono- ou multipropriétaire des bailleurs.

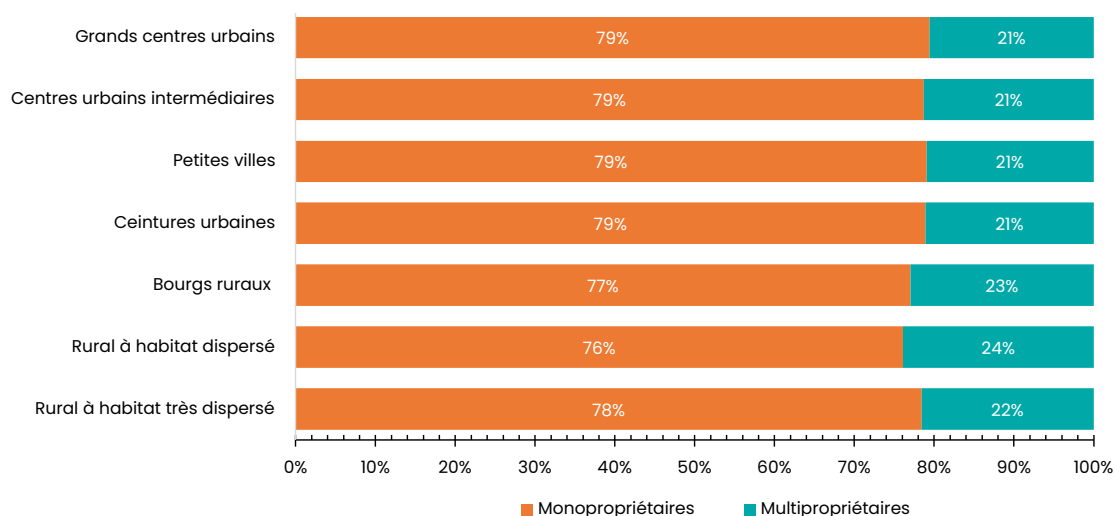
FIGURE 11. RÉPARTITION DES MONOPROPRIÉTAIRES ET MULTIPROPRIÉTAIRES PAR EPCI



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

Note de lecture : au sein du territoire de Sud Sainte Baume (CA SSB), 20 % des propriétaires bailleurs sont des multipropriétaires et 80 % sont des monopropriétaires.

**FIGURE 12. RÉPARTITION DES MONOPROPRIÉTAIRES ET MULTIPROPRIÉTAIRES
SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ**



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

Note de lecture : dans les grands centres urbains, 21 % des propriétaires bailleurs sont des multipropriétaires et 79 % sont des monopropriétaires.

Une offre immobilière relativement concentrée

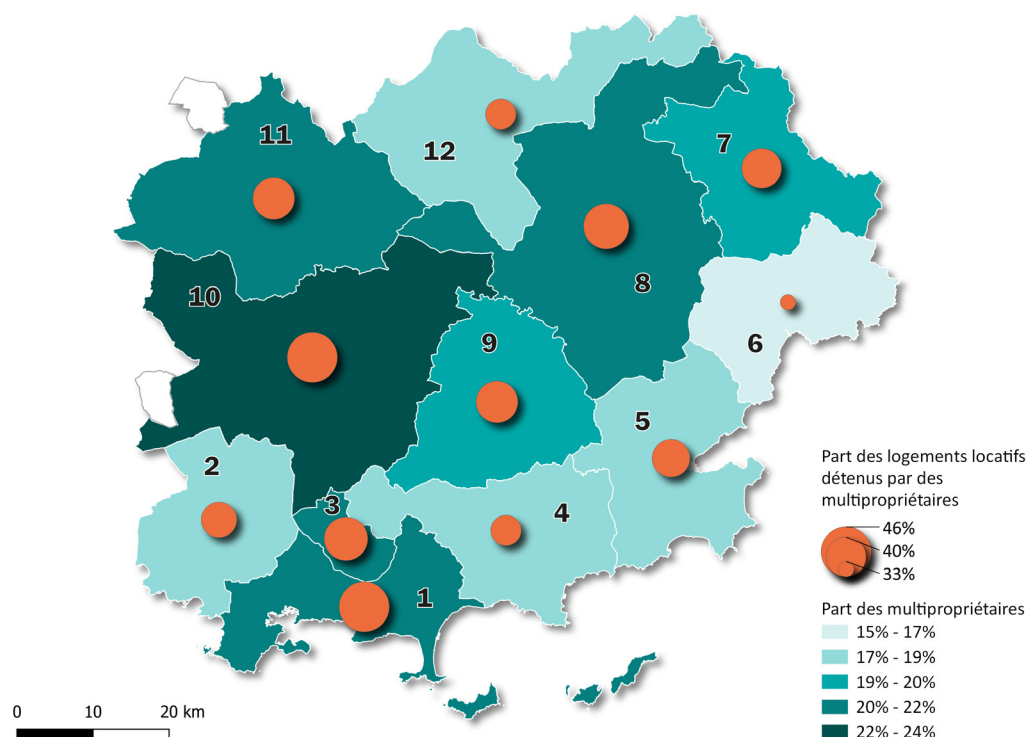
Dans le Var, les propriétaires de logements locatifs privés possèdent en moyenne 1,5 bien, légèrement en dessous de la moyenne nationale de 1,8 (source : ANIL). Les personnes physiques détiennent elles aussi 1,5 bien (1,8 au niveau national), tandis que les SCI ont en moyenne 2 biens, contre 4 au niveau national. Chez les multipropriétaires, les personnes physiques possèdent en moyenne 3,1 biens (contre 3 à l'échelle nationale) et les SCI 3,9 biens (contre 7,3).

Certaines intercommunalités concentrent fortement l'offre locative entre les mains des multipropriétaires (SCI et personnes physiques confondues), bien qu'ils ne soient pas majoritaires parmi les bailleurs de logements locatifs privés (figure 13 ci-contre).

C'est le cas de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM : 21 % de multipropriétaires qui détiennent 46 % des logements), de la Provence Verte (CA PV : 24 % pour 46 %) et de la Dracénie Provence Verdon (DPVA : 22 % pour 43 %). D'autres présentent un profil plus équilibré, avec une faible part de

multipropriétaires et un poids limité dans le parc locatif, comme Estérel Côte d'Azur (ECAA : 15 % pour 33 %) ou Méditerranée Porte des Maures (CC MPM : 17 % pour 36 %).

FIGURE 13. PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DÉTENUS PAR DES MULTIPROPRIÉTAIRES ET PART DES MULTIPROPRIÉTAIRES SELON L'EPCI



Note de lecture : dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), les multipropriétaires (SCI et personnes physiques) représentent 21 % des propriétaires bailleurs et détiennent 46 % des logements locatifs privés.

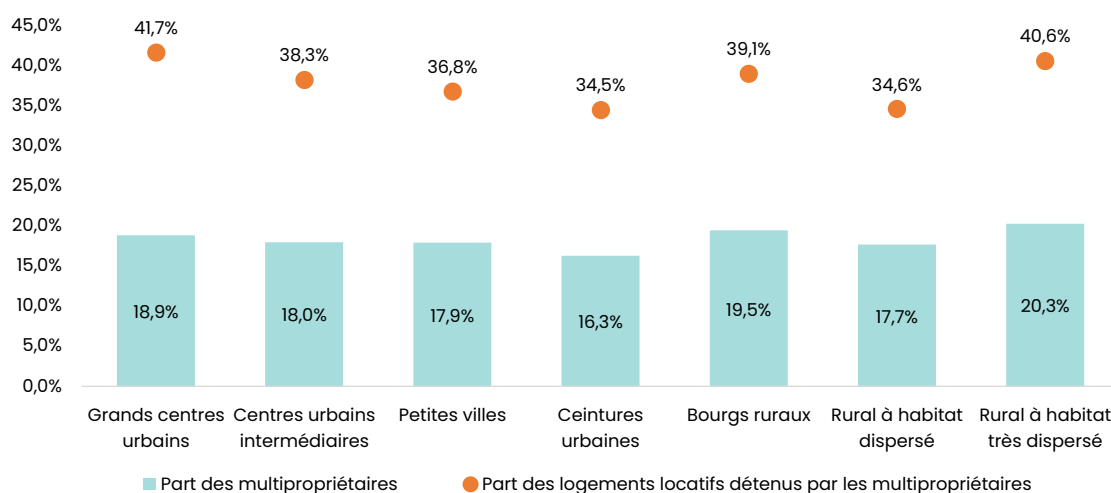
Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Cette logique de concentration de l'offre locative entre les mains des multipropriétaires se vérifie également à l'échelle de la grille communale de densité (figure 14 p. suivante). Dans les grands centres urbains, les multipropriétaires détiennent près de 42 % des logements locatifs privés, alors qu'ils ne représentent que 18,9 % des bailleurs. Cette situation traduit une forte concentration du parc locatif entre les mains d'un nombre relativement restreint d'acteurs. Un profil similaire, bien que légèrement atténué, se retrouve dans les bourgs ruraux (39,1 % du parc détenu par 19,5 % des bailleurs) et dans les centres urbains intermédiaires (38,3 % pour 18 %).

Les petites villes, quant à elles, présentent un écart un peu moins prononcé : les multipropriétaires y représentent 17,9 % des bailleurs de logements locatifs privés et détiennent 36,8 % du parc, un niveau toujours élevé mais légèrement inférieur aux types précédents.

Enfin, les ceintures urbaines et les espaces ruraux à habitat dispersé affichent des niveaux de concentration plus modérés, avec respectivement environ 35 % du parc détenu par 16,3 % des bailleurs et 17,7 % de multipropriétaires respectivement.

FIGURE 14. PART DES MULTIPROPRIÉTAIRES ET PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DÉTENUS PAR LES MULTIPROPRIÉTAIRES SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



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

Note de lecture : dans les grands centres urbains, 41,7 % des logements locatifs privés sont détenus par des multipropriétaires (SCI + personnes physiques) qui représentent 18,9 % du total des propriétaires bailleurs (monopropriétaires + multipropriétaires).

Monopropriété et multipropriété selon la structure de détention

La répartition entre monopropriétaires et multipropriétaires varie significativement selon la structure de détention des biens. À l'échelle départementale, les SCI présentent une part plus élevée de multipropriétaires : 34 % des SCI détiennent plusieurs biens contre seulement 22 % pour les personnes physiques (tableau 1 ci-contre).

Les écarts sont particulièrement marqués dans certains territoires. Dans la Vallée du Gapeau (CC VG), 43 % des SCI détiennent 2 biens ou plus. À l'inverse, dans le territoire de Sud Sainte Beume (CA SSB), cette part descend à 22 %, ce qui illustre une moindre concentration de biens parmi les SCI.

Concernant les personnes physiques, les différences territoriales sont plus modérées. La Vallée du Gapeau (CC VG) affiche à nouveau la part la plus élevée de multipropriétaires (25 %), tandis qu'Estérel Côte d'Azur (ECAA) se situe en bas de l'échelle, avec seulement 15 % de multipropriétaires parmi les personnes physiques.

TABEAU 1. RÉPARTITION DE LA MONO- ET MULTIPROPRIÉTÉ SELON LA STRUCTURE DE DÉTENTION ET SELON L'EPCI

EPCI		Société civile immobilière		Personne physique	
		Monopropriétaires	Multipropriétaires	Monopropriétaires	Multipropriétaires
Métropole Toulon Provence Méditerranée	MTPM	64%	36%	79%	21%
CA Estérel Côte d'Azur Agglomération	ECAA	77%	23%	85%	15%
CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	DPVA	64%	36%	78%	22%
CA de la Provence Verte	CA PV	59%	41%	76%	24%
CA Sud Sainte Beume	CA SSB	78%	22%	80%	20%
CC du Golfe de Saint-Tropez	CC GST	72%	28%	83%	17%
CC Méditerranée Porte des Maures	CC MPM	67%	33%	81%	19%
CC Cœur du Var	CC CV	60%	40%	79%	21%
CC de la Vallée du Gapeau	CC VG	57%	43%	75%	25%
CC du Pays de Fayence	CC PF	76%	24%	80%	20%
CC Provence Verdon	CC PV	69%	31%	76%	24%
CC Lacs et Gorges du Verdon	CC LGV	78%	22%	77%	23%
Var		66%	34%	78%	22%

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

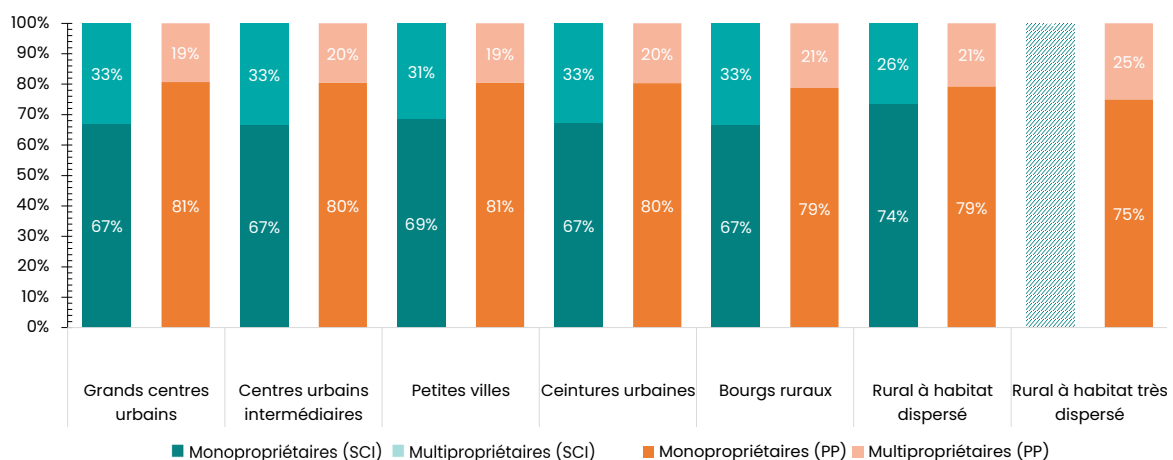
Note de lecture : dans le Golfe de Saint-Tropez (CC GST), 72 % des SCI détiennent un seul bien contre 28 % deux biens ou plus. Dans ce même EPCI, 83 % des personnes physiques détiennent un seul bien contre 17 % deux biens ou plus.

Cette hétérogénéité dans la répartition entre mono- et multipropriétaires selon le statut juridique des propriétaires bailleurs se retrouve moins prononcée dans le zonage communal de densité (figure 15).

Des grands centres urbains à la périphérie urbaine en passant par les bourgs ruraux, les répartitions sont relativement stables. Dans les grands centres urbains, la majorité des propriétaires ne détient qu'un bien : cela concerne

67 % des SCI et 81 % des personnes physiques. Dans les espaces ruraux, environ un quart des SCI est multipropriétaire, tandis que cette part oscille autour des 30 % pour les SCI des autres territoires. En revanche, dans ces mêmes zones, la part des multipropriétaires en personne physique y est plus importante (entre 21 et 25 %).

**FIGURE 15. RÉPARTITION DE LA MONO- ET MULTIPROPRIÉTÉ
SELON LA STRUCTURE DE DÉTENTION
ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ**



En % du nombre total de propriétaires bailleurs selon le type. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les ceintures urbaines, 67 % des SCI détiennent un seul bien contre 33 % deux biens ou plus. Pour ce même niveau, 80 % des personnes physiques détiennent un seul bien contre 20 % deux biens ou plus.

Volumes de biens détenus par les multipropriétaires

À l'échelle du Var, la majorité des multipropriétaires (SCI et personnes physiques confondues) possède un nombre limité de logements (tableau 2 ci-contre). En effet, 56 % d'entre eux en détiennent seulement deux, ce qui traduit une forme de multidétention modérée. À peine un quart des multipropriétaires (24 %) possède quatre biens ou plus, et seuls 4 % disposent d'un patrimoine composé d'au moins huit logements. **Ces chiffres indiquent que, bien que qualifiés de multipropriétaires, la plupart restent de petits détenteurs en volume.**

Il existe une disparité dans le nombre de biens détenus par les multipropriétaires selon les territoires varois. Les écarts atteignent jusqu'à 15 points entre les EPCI.

Ainsi, dans Estérel Côte d’Azur (ECAA), plus de 60 % des multipropriétaires ne possèdent que deux logements. À l’inverse, dans la Vallée du Gapeau (CC VG), cette part tombe à seulement 51 %, soit le taux le plus faible du département, laissant place à une structure de détention plus diversifiée.

Les différences sont moins marquées pour quatre biens détenus. Dans la majorité des EPCI, environ 7 à 12 % des multipropriétaires relèvent de cette catégorie. Toutefois, certains territoires se démarquent : la Vallée du Gapeau (CC VG) avec 12 %, Provence Verdon (CC PV) avec 11 %, ou encore le territoire de Sud Sainte Baume (CA SSB) avec 11 % également ; cela indique une concentration légèrement plus forte de détenteurs de portefeuilles immobiliers plus étoffés.

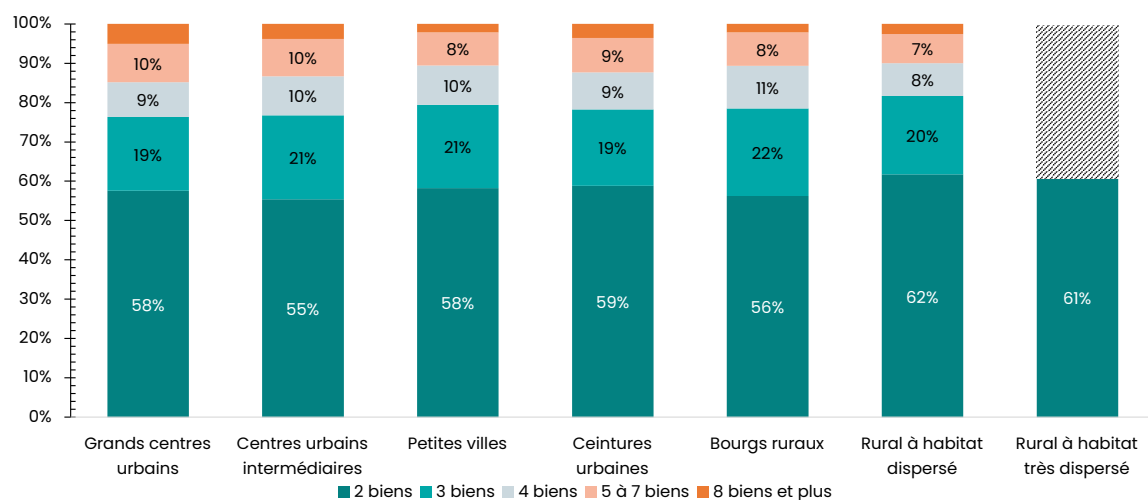
Ces disparités sont très peu ou pas marquées pour le nombre de logements privés détenus selon les différentes zones de la grille communale de densité (figure 16 p. suivante).

**TABEAU 2. RÉPARTITION DES MULTIPROPRIÉTAIRES
SELON LE NOMBRE DE BIENS DÉTENUS
ET SELON L’EPCI**

EPCI	2 biens	3 biens	4 biens	5 à 7 biens	8 biens ou +
MTPM	56%	19%	9%	11%	5%
ECAA	62%	19%	8%	8%	3%
DPVA	56%	22%	10%	9%	3%
CA PV	55%	23%	10%	10%	2%
CA SSB	57%	21%	11%	8%	3%
CC GST	58%	21%	9%	8%	3%
CC MPM	57%	21%	11%	9%	2%
CC CV	54%	24%	11%	8%	4%
CC VG	51%	23%	12%	11%	3%
CC PF	58%	25%	9%	6%	2%
CC PV	61%	19%	11%	8%	2%
CC LGV	64%	20%	7%	7%	3%
Var	56%	20%	10%	10%	4%

En % du nombre des multipropriétaires du territoire. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.
 Note de lecture : au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), 25 % des multipropriétaires (SCI + personnes physiques) détiennent 4 biens ou plus.

**FIGURE 16. RÉPARTITION DES MULTIPROPRIÉTAIRES SELON LE NOMBRE DE BIENS DÉTENUS
ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ**



En % du nombre des multipropriétaires de la zone. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les centres urbains intermédiaires, 55 % des multipropriétaires (SCI + personnes physiques) sont propriétaires de 2 biens.

MONOPROPRIÉTÉ VS MULTIPROPRIÉTÉ : QUELQUES CHIFFRES CLEFS

1

76,5 %

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



34 %

des SCI sont multipropriétaires vs **22 %** des PP.

2

56 %

des multipropriétaires détiennent **2 biens**.



≈ 20 %

des propriétaires bailleurs sont **multipropriétaires** quel que soit **le niveau de densité** du territoire.



Part des propriétaires bailleurs **multipropriétaires** par EPCI

27 %



16 %



Concentration de l'offre locative aux mains des multipropriétaires Top 3 des EPCI

