

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





Profil de propriétaires bailleurs

Origine géographique

La provenance des propriétaires du parc locatif privé varie sensiblement selon la structure de détention (tableau 3 ci-contre). 75,7 % des SCI détenant des logements sont localisées dans le Var lorsque seulement 67,6 % des personnes physiques propriétaires bailleurs sont varoises.

Cette différence s'observe également lorsque l'analyse porte sur les SCI et les personnes physiques localisées en France métropolitaine (hors région PACA). Cela représente 12,8 % des SCI et 18 % des personnes physiques.

Les EPCI littoraux enregistrent les plus fortes parts de propriétaires bailleurs en personne physique ou *via* des SCI localisées en France métropolitaine (hors région PACA ; tableau 3 et figure 17 ci-contre).

Ainsi, Estérel Côte d'Azur (ECAA) affiche 31,4 % de propriétaires bailleurs en personne physique résidant en France métropolitaine et 26,1 % des propriétaires bailleurs en SCI ; respectivement 30,7 % et 28,7 % pour le Golfe de Saint-Tropez (CC GST) ; respectivement 17,4 % et 17,3 % pour le territoire de Sud Sainte Baume (CA SSB).

Cela correspond notamment aux ECPI dans lesquels la part de résidences secondaires ainsi que les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés.

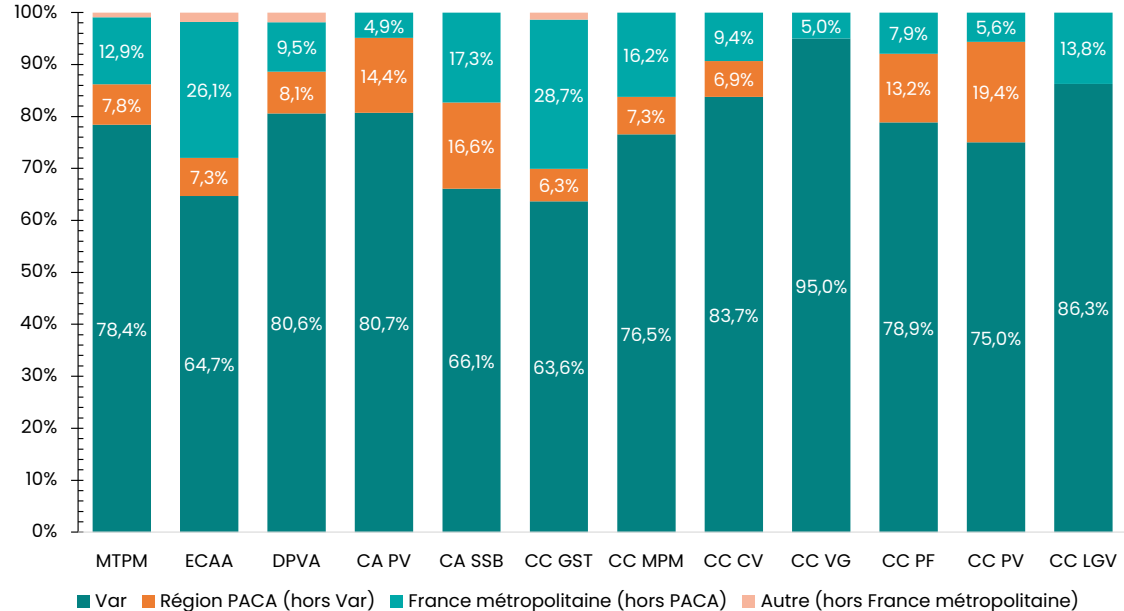
**TABEAU 3. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DÉTENANT DES BIENS VIA DES SCI
OU EN PERSONNE PHYSIQUE SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE
ET SELON L'EPCI**

EPCI	SCI				PP			
	Var	Région PACA (hors Var)	France métropolitaine (hors PACA)	Autres (hors France métropolitaine)	Var	Région PACA (hors Var)	France métropolitaine (hors PACA)	Autres (hors France métropolitaine)
MTPM	3 414	338	561	41	26 578	3 240	8 464	1 457
ECAA	854	97	345	24	6 539	1 261	3 833	583
DPVA	850	85	100	0	5 731	731	1 169	339
CA PV	828	148	50	0	4 167	873	766	171
CA SSB	561	141	147	0	3 646	1 016	1 021	192
CC GST	842	83	380	18	3 309	461	1 822	352
CC MPM	411	39	87	0	2 354	267	979	117
CC CV	340	28	38	0	2 111	216	578	86
CC VG	248	0	13	0	1 501	72	148	69
CC PF	209	35	21	0	1 051	239	263	150
CC PV	147	38	11	0	943	284	114	48
CC LGV	69	0	11	0	407	82	64	24
Var	8 653	1 069	1 753	141	56 448	8 786	19 059	3 558
	75,7%	9,8%	12,8%	1,8%	67,6%	8,5%	18,0%	5,9%

Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans le Var, 56 448 propriétaires de logements locatifs (personnes physiques) sont originaires du département, soit 67,6 % des propriétaires personnes physiques de logements locatifs privés.

**FIGURE 17. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DÉTENANT DES BIENS
VIA DES SCI SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE ET SELON L'EPCI**

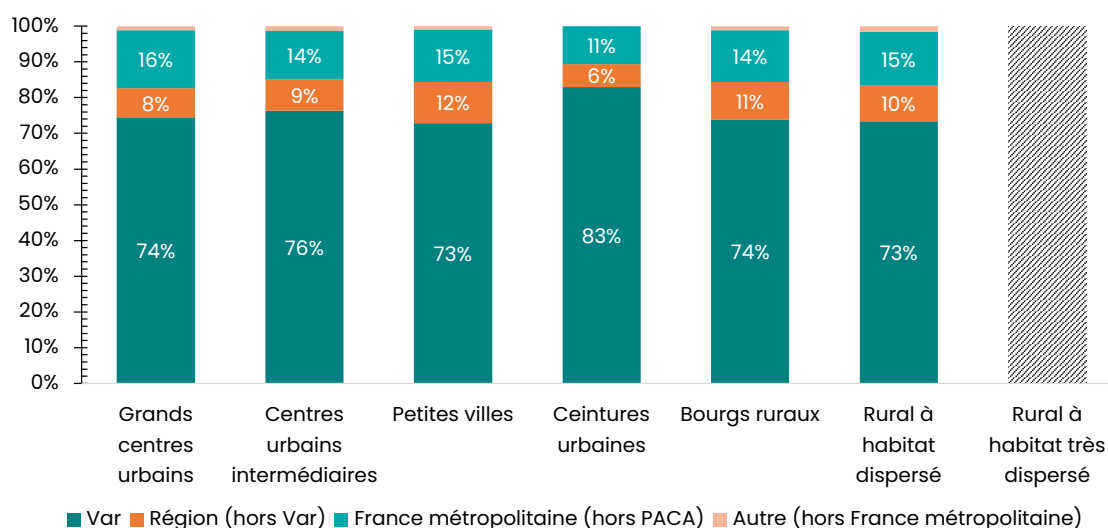


En % du total de propriétaires bailleurs en SCI. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, 12,9 % des propriétaires de logements locatifs privés via des SCI sont localisés en France métropolitaine (hors PACA).

Les propriétaires bailleurs en SCI sont majoritairement des résidents du Var (figure 18), en particulier dans les centres urbains intermédiaires (76 %) et les ceintures urbaines (83 %). En revanche, dans les grands centres urbains, cette part descend à 74 %, laissant plus de place aux propriétaires venant d'ailleurs : 16 % viennent du reste de la France hors région PACA et 8 % de la région PACA (hors département du Var). **Cela montre que plus on s'éloigne des centres urbains, plus les propriétaires sont locaux, tandis que les zones urbaines et le littoral attirent davantage de bailleurs extérieurs.**

FIGURE 18. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (SCI) SELON LE LIEU DE LOCALISATION DE LA SCI ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



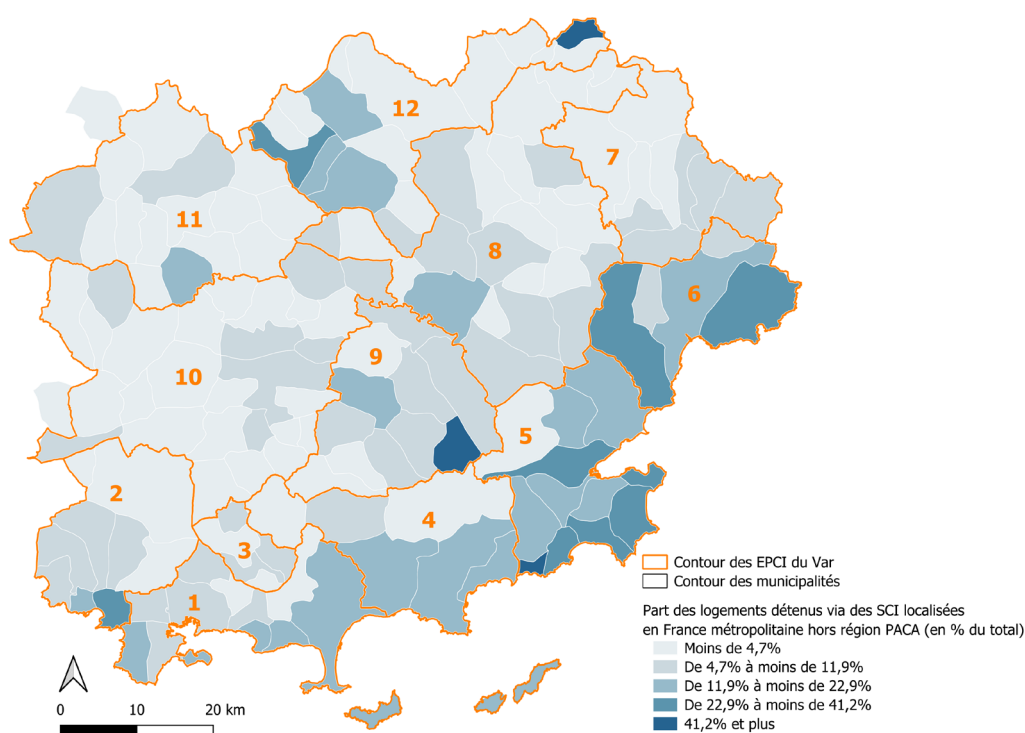
En % du total de propriétaires bailleurs en SCI. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les petites villes, 12 % des propriétaires de logements locatifs privés via des SCI sont originaires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (hors département du Var).

Le littoral varois attire de nombreux investisseurs via des SCI dont le siège est situé hors de la région PACA (figure 19), principalement en Île-de-France et dans les grandes métropoles. À Saint-Tropez, Ramatuelle, plus d'un bien sur cinq en SCI est détenu par un propriétaire bailleur localisé hors du territoire régional. Ce chiffre peut monter à un bien sur trois pour les communes de Sainte-Maxime, du Rayol-Canadel-sur-Mer ou la Croix-Valmer.

Ce phénomène accentue la pression foncière et la difficulté d'accès au logement sur le marché immobilier littoral.

FIGURE 19. PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DÉTENUS VIA DES SCI LOCALISÉES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE (HORS RÉGION PACA) SELON LA COMMUNE



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

En % du total de logements détenus via des SCI.

Âges des bailleurs personnes physiques selon le lieu de résidence

Les âges médian et moyen des propriétaires bailleurs personnes physiques varois sont relativement proches, avec respectivement 62 ans et 62,7 ans (figure 20 p. suivante). **Cela reflète une certaine homogénéité dans la répartition des âges.** Toutefois, les propriétaires bailleurs du Var sont en moyenne bien plus âgés qu'à l'échelle nationale, pour laquelle l'âge moyen est de 57 ans (ANIL, 2025).

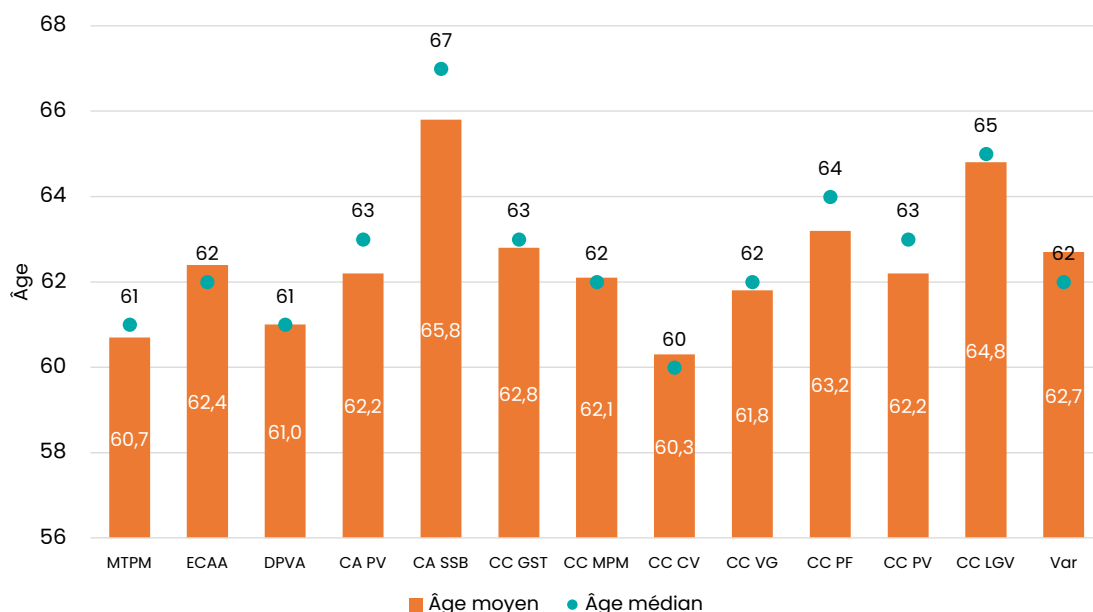
Sud Sainte Baume (CA SSB) se distingue nettement avec des âges médian (67 ans) et moyen (65,8 ans) les plus élevés du département. L'écart entre

ces deux valeurs, de 1,2 an, est plus prononcé que dans les autres EPCI. Cette différence indique une population de bailleurs majoritairement âgée, mais avec la présence de quelques profils plus jeunes, qui abaissent légèrement la moyenne sans affecter la médiane. **Cela traduit une légère asymétrie dans la distribution des âges.**

À l'inverse, le territoire le plus urbain, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), présente un âge moyen parmi les plus faibles du département, avec 60,7 ans, ce qui peut refléter un renouvellement générationnel plus actif ou une plus grande mixité d'âges parmi les bailleurs.

Ce résultat se confirme avec la comparaison à l'échelle du zonage de densité communale (figure 21 ci-contre) : l'âge moyen est plus bas dans les grands centres urbains – 60,9 ans – alors qu'il atteint 66,2 ans dans le rural à habitat dispersé.

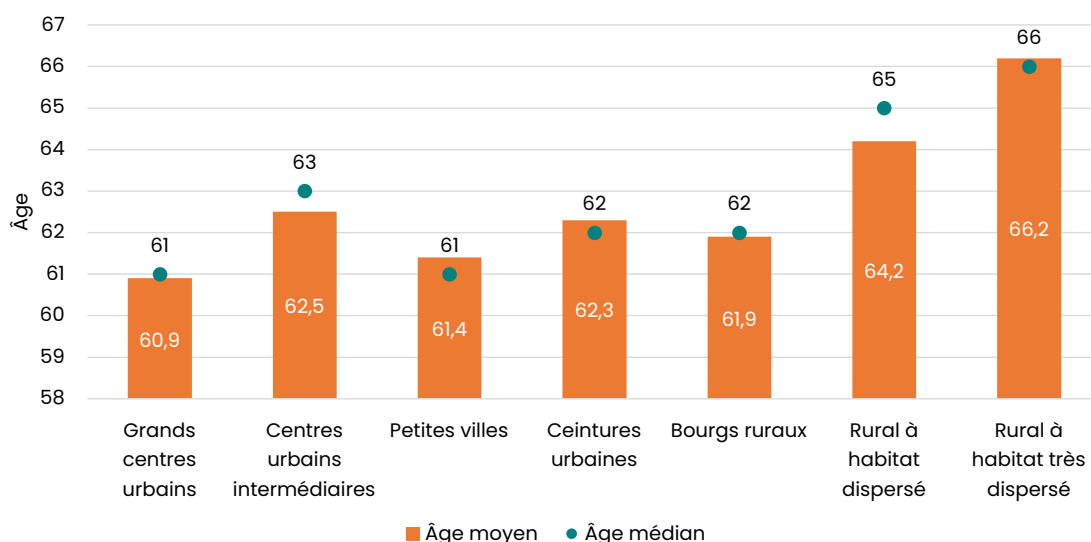
FIGURE 20. ÂGES MOYEN ET MÉDIAN PAR EPCI DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON L'EPCI



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : les propriétaires bailleurs du territoire de Sud Sainte Baume (CA SSB) ont en moyenne 65,8 ans, contre un âge médian de 67 ans. Autrement dit, 50 % des propriétaires bailleurs ont moins de 67 ans dans cette intercommunalité.

**FIGURE 21. ÂGES MOYEN ET MÉDIAN DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
PERSONNES PHYSIQUES SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ**



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : les propriétaires bailleurs de biens localisés dans les centres urbains intermédiaires ont en moyenne 62,5 ans, contre un âge médian de 63 ans. Autrement dit, 50 % des propriétaires bailleurs ont plus de 63 ans dans ce type de territoire.

La structure par âge des propriétaires bailleurs personnes physiques dans le Var met en évidence un vieillissement marqué de cette population (tableau 4 p. suivante) : 23 % ont plus de 75 ans. Les personnes âgées de 45 à 65 ans constituent 41 % des effectifs. À l'inverse, les moins de 45 ans restent marginalement représentés, avec seulement 18 % des propriétaires bailleurs, ce qui traduit une difficulté d'accès à la propriété locative pour les plus jeunes. Notamment, alors que les plus de 65 ans représentent 42 % des propriétaires bailleurs varois, à l'échelle nationale ils ne sont que 29 % ([Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine](#), ANIL, 2025).

À l'échelle intercommunale, cette tendance se confirme : la tranche d'âge 66-75 ans concentre la majorité des propriétaires bailleurs dans l'ensemble des EPCI varois. Certains territoires se démarquent toutefois par une part particulièrement élevée de bailleurs âgés. C'est notamment le cas du territoire de Sud Sainte Baume (CA SSB), où 22 % des propriétaires bailleurs ont entre 66 et 75 ans, et 31 % ont plus de 75 ans.

À l'échelle des zonages communaux, la répartition par tranche d'âge apparaît relativement homogène (figure 22). La seule variation significative concerne

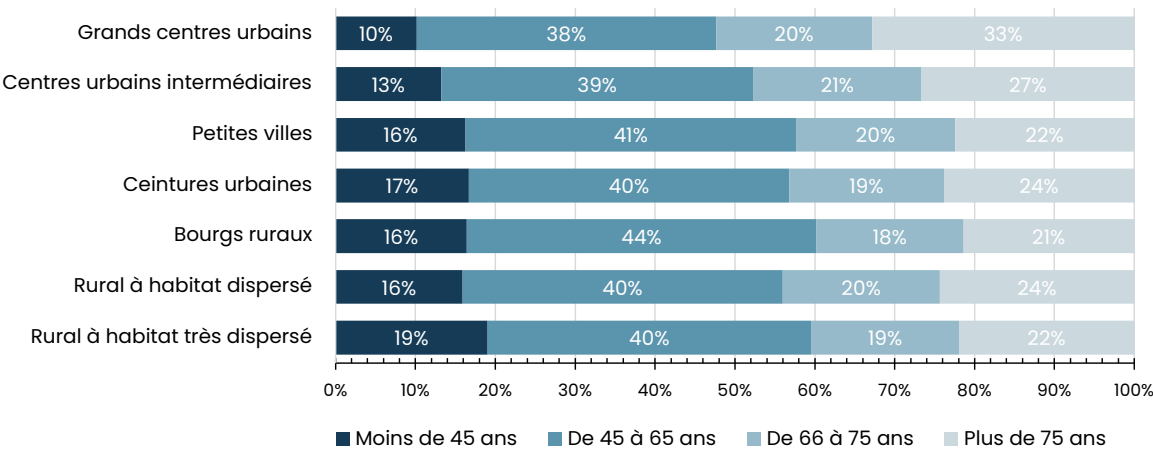
la part des propriétaires bailleurs âgés de 75 ans et plus, qui atteint 33 % dans les grands centres urbains, contre seulement 21 % dans les bourgs ruraux.

TABEAU 4. NOMBRE ET PART DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON LA CLASSE D'ÂGE ET SELON L'EPCI

EPCI	Volume (en nombre)				Part (en %)			
	Moins de 45 ans	De 45 à 65 ans	De 66 à 75 ans	Plus de 75 ans	Moins de 45 ans	De 45 à 65 ans	De 66 à 75 ans	Plus de 75 ans
MTPM	7 825	15 905	7 279	8 730	20%	40%	18%	22%
ECAA	1 811	5 208	2 463	2 734	15%	43%	20%	22%
DPVA	1 495	3 269	1 463	1 743	19%	41%	18%	22%
CA PV	1 072	2 594	1 109	1 202	18%	43%	19%	20%
CA SSB	636	2 134	1 269	1 836	11%	36%	22%	31%
CC GST	842	2 501	1 189	1 412	14%	42%	20%	24%
CC MPM	561	1 635	663	858	15%	44%	18%	23%
CC CV	568	1 295	528	600	19%	43%	18%	20%
CC VG	327	693	366	404	18%	39%	20%	23%
CC PF	246	685	355	417	14%	40%	21%	24%
CC PV	235	534	297	323	17%	38%	21%	23%
CC LGV	64	227	138	148	11%	39%	24%	26%
Var	15 530	35 840	16 632	19 849	18%	41%	19%	23%

Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.
Note de lecture : au sein de la Provence Verte (CA PV), 2 594 propriétaires bailleurs personnes physiques sont âgés de 45 à 65 ans et représentent 43 % des bailleurs de ce même EPCI.

FIGURE 22. PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON L'ÂGE ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.
Note de lecture : dans les grands centres urbains, 10 % des propriétaires bailleurs personnes physiques ont moins de 45 ans.

Surface des logements selon le lieu de résidence des propriétaires bailleurs

Dans le Var, les logements appartenant aux propriétaires bailleurs ont une surface moyenne de 58 m², avec un écart de 4 m² en moyenne entre les biens détenus par les personnes physiques et ceux par les SCI, **ces dernières possédant des logements légèrement plus grands** (tableau 5). Cet écart est d'autant plus marqué dans les territoires littoraux : dans Sud Sainte Baume (CA SSB), la différence atteint 9 m², au profit des SCI. Dans les territoires ruraux comme Provence Verdon (CC PV), les Lacs et Gorges du Verdon (CC LGV) et le Pays de Fayence (CC PF), les logements sont globalement plus grands que dans les zones urbaines, et les bailleurs locaux ont des biens plus petits. Ainsi, dans CC PF, la surface moyenne est de 72 m² pour les logements en SCI vs 66 m² pour ceux des personnes physiques résidant dans le Var. Tandis que les bailleurs régionaux ont des logements de 72 m² (SCI et personnes physiques). La tendance montre que les SCI détiennent systématiquement des logements plus grands que les personnes physiques, indépendamment de leur origine géographique.

TABEAU 5. SURFACE MOYENNE DES BIENS DÉTENUS PAR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE ET SELON L'EPCI

EPCI	Ensemble			Var		Région PACA (hors Var)		France métropolitaine (hors PACA)		Autres (hors France métropolitaine)	
	Toutes catégories	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI
MTPM	54	54	54	54	54	53	50	54	57	60	67
ECAA	55	54	65	54	63	54	63	53	69	59	72
DPVA	63	63	64	62	64	60	54	64	76	74	ns
CA PV	66	65	66	66	67	64	62	62	71	76	ns
CA SSB	60	59	68	60	69	54	57	56	70	67	ns
CA GST	57	53	62	54	67	47	67	49	86	66	57
CC MPM	58	57	62	60	60	50	60	51	78	60	ns
CC CV	68	68	70	67	69	65	64	67	93	89	ns
CC VG	61	62	59	60	60	67	ns	74	51	71	ns
CC PF	69	67	76	66	72	72	72	71	137	66	ns
CC PV	68	67	72	66	73	68	70	74	81	88	ns
CC LGV	70	68	81	66	75	74	ns	76	132	70	ns
Var	58	57	61	57	61	56	57	55	69	64	70

En m². Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024. ns : non significatif.

Note de lecture : les logements locatifs privés détenus via des SCI localisées en région PACA (hors département du Var) ont une superficie moyenne de 54 m² dans la Dracénie Provence Verdon (DPVA).

Cette différence se confirme également à l'échelle du zonage de densité communale (tableau 6) : les territoires urbains, quelle que soit l'origine du bailleur, sont caractérisés par des logements de plus petite surface, bien que les SCI y possèdent, là encore, des logements en moyenne plus grands que ceux détenus par les personnes physiques.

TABLEAU 6. SURFACE MOYENNE DES BIENS DÉTENUS PAR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ

Zonage	Ensemble			Var		Région PACA (hors Var)		France métropolitaine (hors PACA)		Autres (hors France métropolitaine)	
	Toutes catégories	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI	PP	SCI
Grands centres urbains	54	53	55	53	54	52	52	53	58	59	67
Centres urbains intermédiaires	58	57	61	57	61	55	54	55	70	63	66
Petites villes	61	60	67	61	66	58	60	56	81	69	78
Ceintures urbaines	59	59	60	59	59	60	59	60	60	68	97
Bourgs ruraux	66	65	70	65	67	64	67	64	88	72	67
Rural à habitat dispersé	69	67	79	68	78	66	65	58	99	83	86
Rural à habitat très dispersé	67	63	111	63	ns	63	ns	67	ns	49	ns

En m². Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024. ns : non significatif.
 Note de lecture : dans les bourgs ruraux, les logements locatifs détenus par les personnes physiques résidant dans le Var ont une surface moyenne de 65 m².

Âge des propriétaires bailleurs selon qu’ils détiennent des appartements ou des maisons

L’analyse par type de bien détenu révèle une distinction marquée en termes d’âge des propriétaires bailleurs (figure 23 ci-contre) : **les propriétaires de maisons sont en moyenne plus âgés de 6 ans que ceux qui détiennent des appartements.**

Ce différentiel s’explique en partie par les profils d’investisseurs et les logiques d’acquisition différenciées selon le type de logement.

L’ampleur de cet écart varie toutefois significativement selon les territoires. Dans les zones non littorales, l’écart d’âge entre les propriétaires

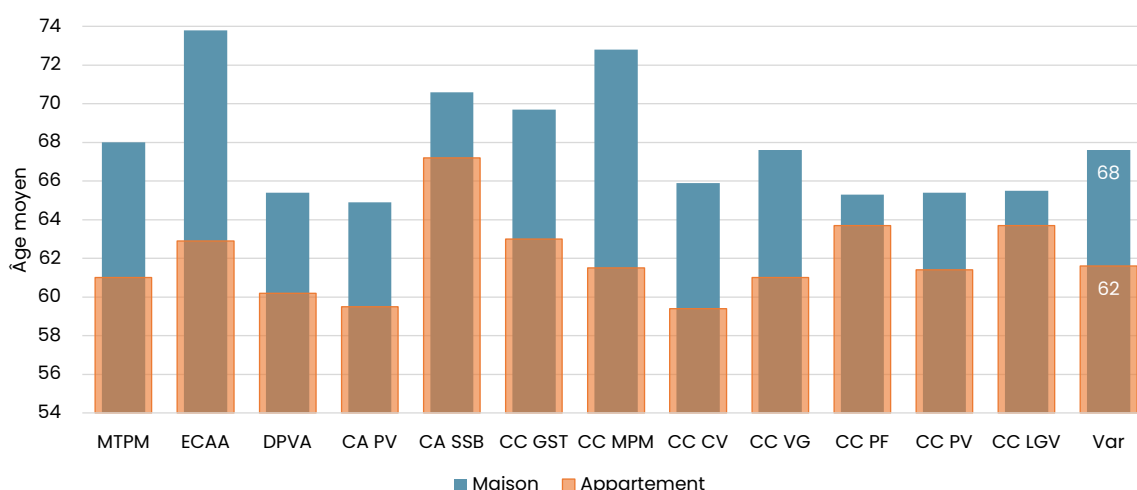
bailleurs privés de maisons et ceux détenant des appartements se situe en moyenne autour de 4 ans.

En revanche, dans les territoires littoraux, l'écart se creuse fortement. À titre d'exemple, dans Estérel Côte d'Azur (ECAA), l'âge moyen des bailleurs possédant un appartement est de 62,9 ans, contre 73,8 ans pour ceux détenant une maison, soit un écart de 10,9 ans.

Cette tendance est encore plus marquée dans le territoire de Méditerranée Porte des Maures (CC MPM), où l'écart atteint 11,3 ans.

Dans les grands centres urbains, l'âge moyen des propriétaires bailleurs d'appartements est l'un des plus bas parmi les différents zonages, avec 61,3 ans (figure 24 p. suivante). Ce zonage présente également l'un des écarts les plus marqués entre les détenteurs d'appartements et de maisons, avec une différence moyenne de 7,1 ans, les propriétaires de maisons étant significativement plus âgés.

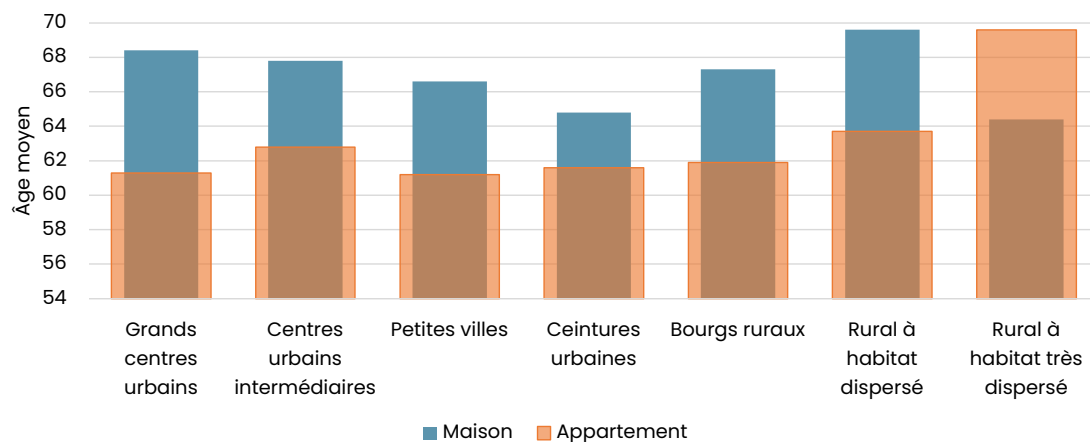
FIGURE 23. ÂGE MOYEN DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS (PERSONNES PHYSIQUES) SELON LA TYPOLOGIE DES BIENS DÉTENUS ET SELON L'EPCI



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : au sein du Golfe de Saint-Tropez (CC GST), les propriétaires bailleurs de logements collectifs ont un âge moyen de 63 ans contre 69,7 ans pour les propriétaires bailleurs de logements individuels.

FIGURE 24. ÂGE MOYEN DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PERSONNES PHYSIQUES)
SELON LA TYPOLOGIE DES BIENS DÉTENUS
ET SELON LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ



Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

Note de lecture : dans les ceintures urbaines, les propriétaires bailleurs d'appartements ont un âge moyen de 61,8 ans contre 64,6 ans pour les propriétaires bailleurs de maisons individuelles.

PORTRAIT DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : QUELQUES CHIFFRES CLEFS



67,6 % et 75,7 %

Parts respectives des PP et des SCI dont l'origine géographique est le Var.



18 % et 12,8 %

Parts respectives des PP et des SCI localisées en France métropolitaine (hors PACA).



Part des propriétaires bailleurs localisés en **France métropolitaine (hors PACA)** par EPCI.

28,7 % des SCI



31,4 % des PP



62,7 ans

Âge moyen des bailleurs PP du Var, soit + de 5 ans au-dessus de la moyenne nationale.

près de 42 %



ont + de 65 ans

18 %



ont - de 45 ans



68 ans

Âge moyen des bailleurs PP de **maisons**.



62 ans

Âge moyen des bailleurs PP d'**appartements**.



57 m²

Surface moyenne des logements locatifs privés varois appartenant aux **bailleurs PP**.

vs



61 m²

Surface moyenne des logements locatifs privés varois appartenant aux **SCI**.