

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



Éléments complémentaires

La grille communale de densité à 7 niveaux

La grille communale de densité, proposée par Eurostat, permet de classer les communes en fonction de la répartition de la population sur leur territoire. 3 types de communes et 7 niveaux différents existent : les communes densément peuplées (grands centres urbains) ; les communes de densité intermédiaire (centres urbains intermédiaires, ceintures urbaines, petites villes) ; les communes rurales (bourgs ruraux, rural à habitat dispersé, rural à habitat très dispersé).

Les communes densément peuplées et les communes de densité intermédiaire constituent l'espace urbain et sont appelées « communes urbaines ».

La méthode de construction de la grille repose sur l'agrégation de carreaux d'1 km² de densité équivalente et permet d'identifier des taches ou *clusters*. Le passage des carreaux à la commune se fait en fonction de la part de la population communale dans les différents types de *clusters*. Cette nouvelle grille de densité propose ainsi une lecture plus fine du territoire.

Méthodologie de l'étude

L'étude repose sur l'exploitation des fichiers fonciers 2024 dans le but de constituer une base de données fiable et exploitable. Afin d'assurer la qualité des analyses, plusieurs filtres ont été appliqués lors du traitement initial.

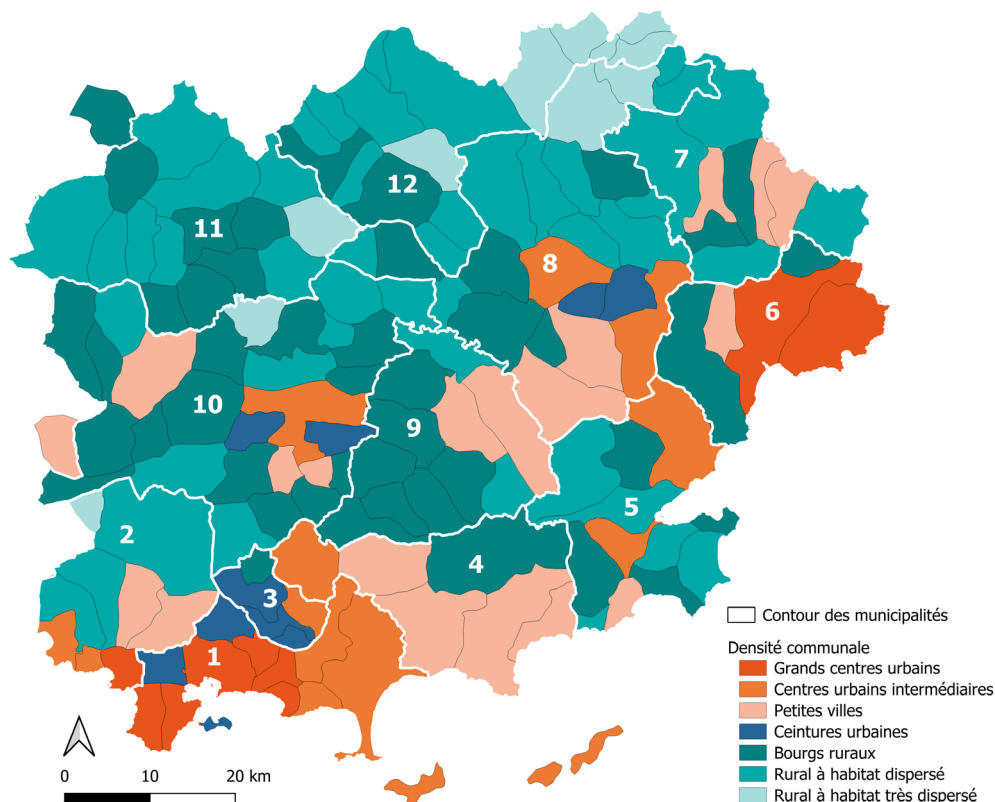
Tout d'abord, une sélection a été opérée au niveau des propriétaires. Seul le premier propriétaire a été retenu, c'est-à-dire celui identifié comme redevable de la taxe foncière. Ce choix vise à garantir une cohérence dans l'identification

des bailleurs effectifs, en évitant les doublons ou les complexités liées aux copropriétés multiples.

Comme précisé dans l'introduction, l'étude se concentre exclusivement sur les bailleurs relevant du statut de personnes physiques ainsi que de celui des SCI. Cette délimitation permet de cibler des profils spécifiques de propriétaires, plus représentatifs des dynamiques locatives à l'échelle nationale.

Enfin, un tri complémentaire a été réalisé sur la base de la fiabilité des données. En effet, certaines variables issues des tables des fichiers fonciers sont connues pour présenter des niveaux de fiabilité insuffisants, voire être inexploitable dans le cadre d'une analyse rigoureuse. Seules les données considérées comme robustes et cohérentes ont donc été retenues pour les traitements ultérieurs.

FIGURE 26. LA GRILLE COMMUNALE DE DENSITÉ À 7 NIVEAUX DU VAR



TABEAU 7. DÉTAILS ET COMPOSITION DES EPCI DU VAR

Abréviation	N° de l'EPCI (carte)	Libellé de l'EPCI	Libellé des communes de l'EPCI
MTPM	1	Métropole Toulon Provence Méditerranée	Toulon , Carqueiranne, La Crau, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, La Valette du Var
ECAA	6	Estérel Côte d'Azur Agglomération	Saint-Raphaël, Les Adrets-de-l'Estérel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens
DPVA	8	Dracénie Provence Verdon Agglomération	Draguignan , Ampus, Les Arcs, Bargème, Bargemon, La Bastide, Callas, Châteaudouble, Claviers, Comps-sur-Artuby, Figanières, Flayosc, Lorgues, Montferrat, La Motte, Le Muy, La Roque-Esclapon, Saint-Antonin-du-Var, Salernes, Sillans-la-Cascade, Taradeau, Trans-en-Provence, Vidauban
CA PV	10	CA de la Provence Verte	Brignoles , Bras, Camps-la-Source, Carcès, La Celle, Châteauvert, Correns, Cotignac, Entrecasteaux, Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Montfort-sur-Argens, Nans-les-Pins, Néoules, Ollières, Plan-d'Aups-Sainte-Baume, Pourcieux, Pourrières, Rocbaron, La Roquebrussanne, Rougiers, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Sainte-Anastasie-sur-Issole, Tourves, Le Val, Vins-sur-Caramy
CA SSB	2	CA Sud Sainte Baume	La Cadière-d'Azur , Bandol, Le Beausset, Le Castellet, Evenos, Riboux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, Signes
CC GST	5	CC Golfe de Saint-Tropez	Cogolin , Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, La Môle, Le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle, Rayol-Canadel-sur-Mer, Saint-Tropez, Sainte-Maxime
CC MPM	4	CC Méditerranée Porte des Maures	La Londe-les-Maures , Bormes-les-Mimosas, Collobrières, Cuers, Le Lavandou, Pierrefeu-du-Var
CC CV	9	CC Cœur du Var	Le Luc , Besse-sur-Issole, Cabasse, Le Cannet-des-Maures, Carnoules, Flassans-sur-Issole, Gonfaron, Les Mayons, Pignans, Puget-Ville, La Thoronet
CC VG	3	CC de la Vallée du Gapeau	Solliès-Pont , Belgentier, La Farlède, Solliès-Toucas, Solliès-Ville
CC PF	7	CC du Pays de Fayence	Fayence , Bagnols-en-Forêt, Callian, Mons, Montauroux, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans, Tanneron, Tourettes
CC PV	11	CC Provence Verdon	Varages , Artigues, Barjols, Brue-Auriac, Esparron, Fox-Amphoux, Ginasservis, Montmeyan, Pontevès, Rians, Saint-Julien, Saint-Martin-de-Pallières, Seillons-Source-d'Argens, Tavernes, La Verdère
CC LGV	12	CC Lacs et Gorges du Verdon	Aups , Aiguines, Artignosc-sur-Verdon, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Le Bourguet, Brenon, Châteaueux, La Martre, Moissac-Bellevue, Régusse, Les Salles-sur-Verdon, Tourtour, Trigance, Vérignon, Villecroze
Communes hors EPCI du Var			Vinon-sur-Verdon, Saint-Zacharie