

Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var

Fiche synthèse - octobre 2025



Le Var comptabilise 5,9 % de logements vacants (43 536) et 29,8 % de résidences principales occupées par un locataire dans le parc privé (151 390). Ainsi, dans un contexte de fortes tensions sur le marché locatif résidentiel et d'enjeux croissants autour de la rénovation énergétique, l'étude réalisée par l'ADIL du Var, en collaboration avec le laboratoire de recherche ESPI2R, dresse un état des lieux précis des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés dans le département.

En s'appuyant sur des données issues des fichiers fonciers 2024, cette analyse propose une lecture territorialisée de la structure de la propriété. Elle met en lumière les modes de détention des logements – personnes physiques (PP) et sociétés civiles immobilières (SCI) – les types de biens concernés, les profils des bailleurs. L'objectif de l'étude est de dresser un portrait des propriétaires bailleurs afin d'appréhender les meilleures stratégies d'actions pour les collectivités locales.

Les personnes physiques (PP) détiennent les deux tiers du parc locatif privé varois



88 %

des propriétaires bailleurs sont des PP.



63 %

des logements sont détenus par des propriétaires bailleurs PP.

soit
entre

+ de 86 % et 90,2 %

dans les EPCI varois (respectivement Vallée du Gapeau et Estérel Côte d'Azur).



14 % et 18,1 %

des bailleurs sont en SCI dans la Provence Verte et le Golfe de Saint-Tropez (resp.). Soit les parts les plus élevées des territoires varois.



+ de 90 %

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

Les types de logement détenus diffèrent selon le statut du propriétaire et le territoire. Dans les centres urbains et sur le littoral, les appartements dominent largement, quelle que soit la forme de détention.

En moyenne, les logements détenus par des SCI sont plus grands.

Dans les zones rurales, la part des maisons devient plus importante, notamment pour les PP. Les SCI restent davantage centrées sur les appartements, même dans ces territoires, ce qui reflète une stratégie de gestion différente.



+4 m²

de surface des logements détenus par les SCI par rapport à ceux des PP (en moyenne). Cet écart peut même atteindre 9 à 11 m² (ex. : Sud Sainte Baume, Estérel Côte d'Azur).

Trois quart des propriétaires bailleurs ne possèdent qu'un logement

1

76,5 %

des bailleurs sont monopropriétaires (= 1 seul bien locatif).

Les multipropriétaires, bien qu'en minorité (23,5 %), détiennent une part importante du parc locatif dans certaines intercommunalités. Dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée, ils possèdent 46 % des logements alors qu'ils ne représentent que 21 % des bailleurs.

2

56 %

des multipropriétaires détiennent 2 biens.

Cette concentration du parc souligne une inégalité d'accès à la propriété locative. Mais la multidétention reste en grande partie modérée : la majorité des multipropriétaires possèdent deux biens et seuls 4 % ont 8 logements ou plus.

Les propriétaires bailleurs locaux très représentés



67,6 % et 75,7 %

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

Si une majorité des logements sont détenus par des propriétaires résidant dans le Var, cette tendance varie fortement selon les territoires. Les zones touristiques littorales (ex. : Estérel Côte d'Azur, Golfe de Saint-Tropez, Méditerranée Portes des Maures) captent davantage de bailleurs d'autres régions. Dans ces EPCI, les propriétaires bailleurs localisés hors du Var peuvent y dépasser 35 %, ce qui témoigne d'une attractivité du marché immobilier local pour les investisseurs extérieurs.

Cette géographie de la propriété soulève des enjeux spécifiques pour les collectivités, notamment en matière de gestion et de régulation des loyers.

Des détenteurs plus âgés qu'à l'échelle nationale



62,7 ans

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

Près de 42 % ont + de 65 ans, et seuls 18 % ont - de 45 ans.

L'âge moyen significativement plus élevé des bailleurs varois reflète à la fois des freins à l'accès à l'investissement locatif pour les jeunes et une concentration du patrimoine chez les générations les plus âgées.

L'âge varie également selon le type de bien : les propriétaires de maisons ont en moyenne 6 ans de plus que ceux qui ont des appartements ; cela traduit des logiques d'acquisition distinctes. Dans certaines zones littorales, cet écart d'âge peut même dépasser les 10 ans.

Principaux éléments de conclusion

- Prédominance des bailleurs PP, avec une majorité de monopropriétaires.
- Concentration du parc aux mains des multipropriétaires, notamment dans certaines intercommunalités où ils détiennent près de la moitié des logements.
- Dans les territoires littoraux, plus attractifs pour les résidents extérieurs, la part des propriétaires bailleurs localisés hors du Var est parfois supérieure à 35 %.
- L'âge moyen des bailleurs (62,7 ans) dépasse nettement la moyenne nationale.

Étude complète disponible sur [le site de l'ADIL du Var et sur le site éditorial du laboratoire ESPI2R, les Cahiers ESPI2R.](#)

Vous y retrouverez en détail les éléments présentés, les chiffres à l'échelle départementale, territoriale, ainsi que selon la grille communale de densité à 7 niveaux.

Directeur de la publication :
Marc ESPONDA
Analyse et rédaction :
Emmanuel DENOU,
Laëtitia PIOUT
Valeria SODOMA (ADIL83),
Brice BAROIS,
Leïly HASSAINÉ-BAU (ESPI2R).