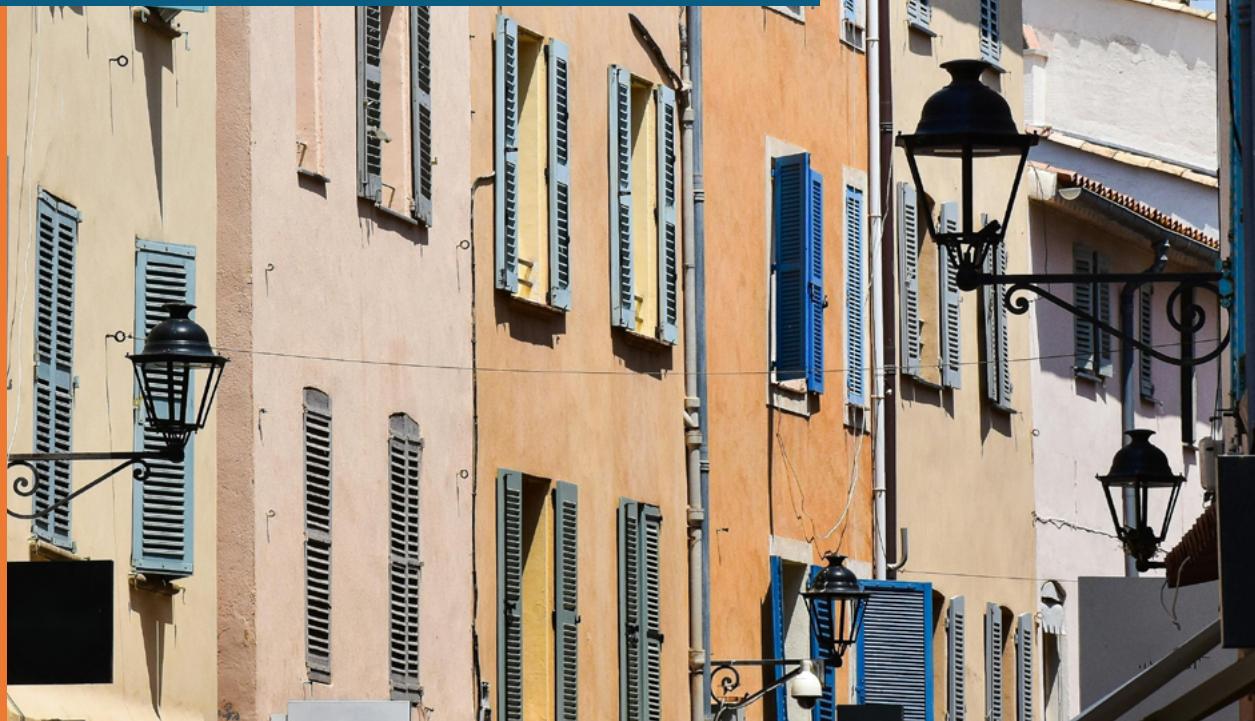


# Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var

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**







# Sommaire

06	<b>Introduction</b>
10	<b>Structure de détention : SCI et personne physique</b>
18	<b>Monopropriété vs multipropriété</b>
28	<b>Profils de propriétaires bailleurs</b>
40	<b>Conclusion</b>
42	<b>Éléments complémentaires</b>
45	<b>Quelques références bibliographiques</b>

# Introduction

## **Le parc locatif privé, un enjeu majeur du parcours résidentiel varois**

Les logements locatifs privés représentent près de la moitié du parc des logements occupés dans le Var. Les 151 390 résidences principales concernées hébergent autant de ménages et 289 653 personnes (Insee, RP 2021). Le locatif privé est souvent la soupeau indispensable du parcours résidentiel lorsque les ménages ne peuvent accéder à la propriété ou quand l'accès au logement social est trop difficile. Mais c'est lui aussi qui subit le plus de pression, que ce soit :

- au travers des rapports locatifs, parfois conflictuels, entre locataires et propriétaires bailleurs ;
- par les arbitrages constants que les propriétaires opèrent en matière de rentabilité locative et de stratégie patrimoniale, notamment au regard des obligations de rénovation des logements ;
- en raison, fréquemment, des opportunités que peut recouvrir une mise de ces logements sur le marché de la villégiature.

## **Une étude exploratoire inédite sur la structure de la propriété varoise**

Par ailleurs, peu de travaux explorent la structure locale de la propriété, si ce n'est lors de diagnostics ponctuels et très localisés, préalables à l'action publique. Cette étude inédite se propose ainsi d'explorer la structure de la propriété dans le Var afin de répondre à des questions simples : qui possède quoi, où, et combien ?

Nature de la propriété, origine géographique et statut juridique des propriétaires, type et nombre de biens détenus seront donc déclinés à l'échelle des territoires varois, avec une lecture institutionnelle – celle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) – et une lecture fonctionnelle – celle de l'armature urbaine via la grille communale de densité.

Ce travail offre à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, de l'habitat et du développement territorial des éléments clefs de connaissance des acteurs intervenant sur une part significative du parc locatif privé, dans lequel réside grand nombre de Varois. Il permet sans doute de mieux cibler les discours, les actions, et les soutiens aux propriétaires bailleurs en comprenant mieux leur structuration.

Pour ce faire, l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Var s'est associée avec le laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R), l'unité de recherche de l'École supérieure des professions immobilières. La connaissance intime des territoires varois de l'ADIL du Var, sa maîtrise des sources statistiques et des fondements juridiques de la propriété s'allient à l'expertise des enjeux immobiliers et économiques du laboratoire ESPI2R, dont le regard scientifique est étayé par les nombreux travaux en cours menés par sa quarantaine d'enseignants-chercheurs.

### **Un parc locatif privé essentiellement détenu par des personnes physiques**

Dans le Var, la répartition des détenteurs de logements locatifs privés met en évidence la forte prédominance des personnes physiques, qui représentent 88 % des propriétaires bailleurs du parc locatif privé en 2024, contre environ 90 % au niveau national (figure 2 p. 9). Cette donnée souligne le rôle central des bailleurs individuels dans l'offre de logements, souvent constituée de patrimoines familiaux ou d'investissements locatifs ponctuels.

Les sociétés civiles immobilières (SCI), quant à elles, constituent 12 % des détenteurs en 2024 (figure 2 p. 9). Elles occupent donc une place plus restreinte que les personnes physiques, mais significativement supérieure à la moyenne nationale, qui est de 10 % (figure 2 p. 9). Leur poids croissant reflète une stratégie patrimoniale structurée, souvent utilisée pour optimiser la gestion, la transmission ou la détention collective de biens immobiliers.

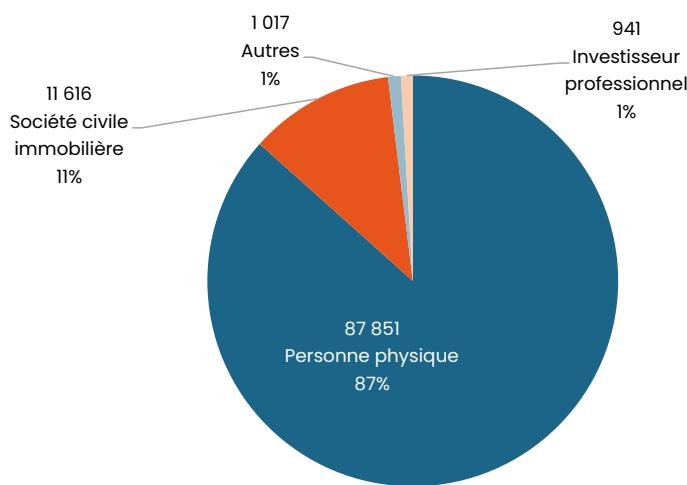
Les autres formes de détention sont représentées par les investisseurs professionnels (2 %) et les autres (1 % ; figure 1 page suivante). Ces catégories de

propriétaires ne seront pas analysées dans le cadre de cette étude, en raison de leur poids marginal dans l'ensemble des propriétaires et de la forte hétérogénéité des acteurs qui les composent (sociétés à responsabilité limitée, sociétés par actions simplifiées, investisseurs institutionnels, etc.). Par ailleurs, les dispositifs d'aide à la rénovation s'adressant principalement aux personnes physiques et aux SCI, nous focaliserons l'analyse sur les propriétaires concernés par ces politiques publiques.

Cette configuration témoigne d'un marché locatif privé varois fortement individualisé (figure 3 p. ci-contre), avec un rôle limité des grands opérateurs institutionnels.

**L'étude s'attache à analyser en détail ces deux catégories d'acteurs – personnes physiques et SCI – afin de mieux cerner les spécificités et les enjeux du parc locatif privé varois. Elle contribue à comprendre les dynamiques privées à l'œuvre dans le département et les leviers d'action potentiels en matière de politique du logement.**

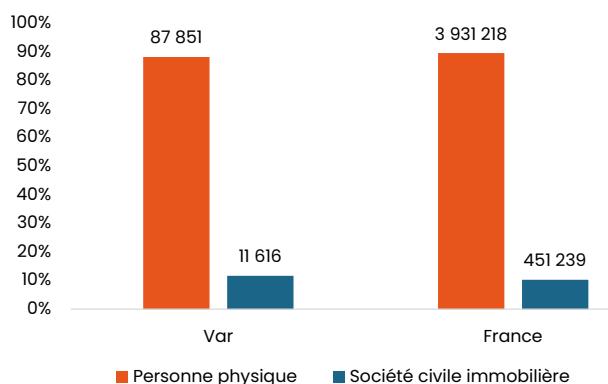
**FIGURE 1. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS  
DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS  
DANS LE VAR (TOUS TYPES DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS)**



*En % du nombre total de propriétaires bailleurs du Var.*

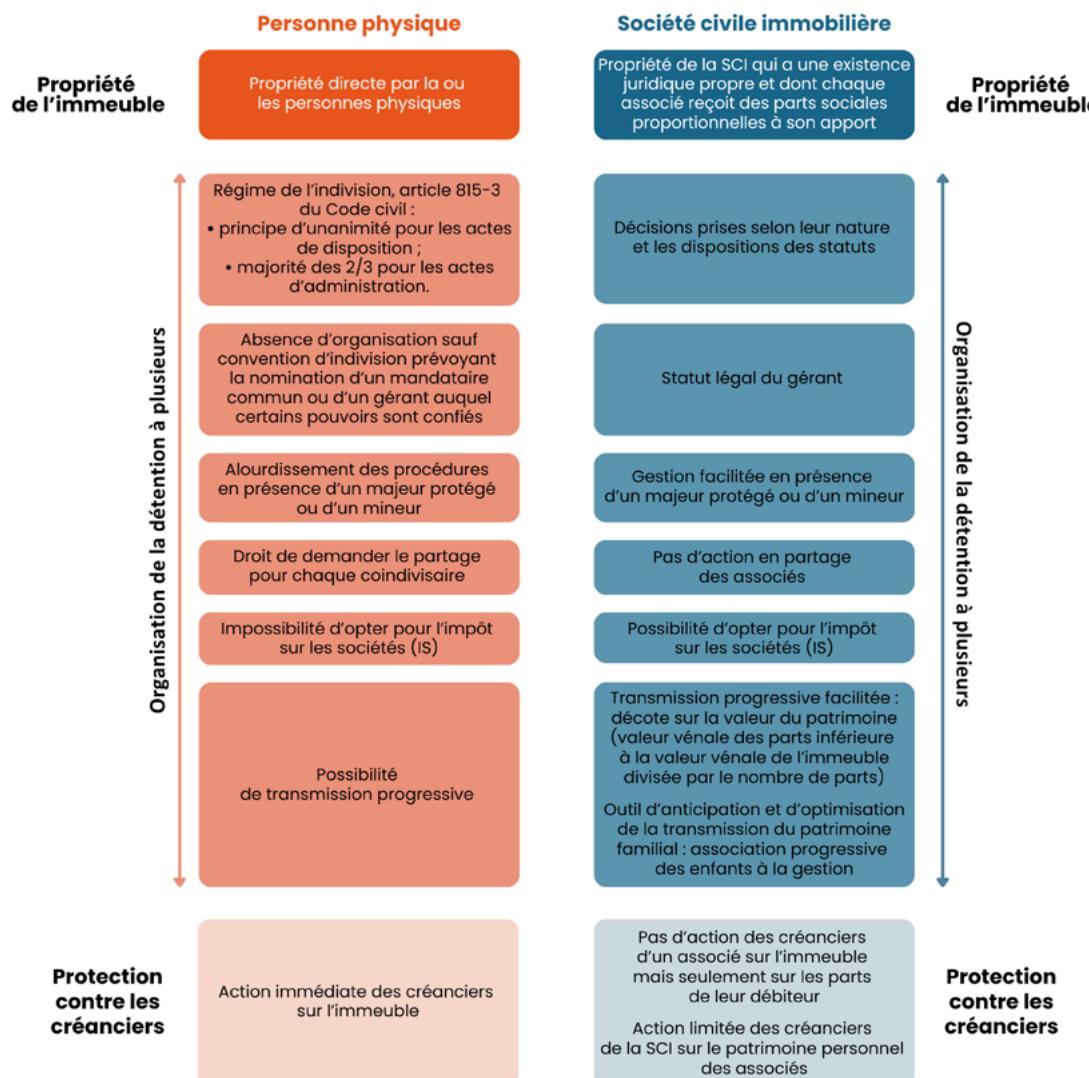
Sources : fichiers fonciers 2024.

**FIGURE 2. COMPARAISON DE LA RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ENTRE LES PERSONNES PHYSIQUES ET LES SCI DANS LE VAR ET EN FRANCE**



Sources : fichiers locatifs 2024 ANIL.

**FIGURE 3. DÉTENTION IMMOBILIÈRE PAR DES PERSONNES PHYSIQUES VS PAR DES SCI : SCHÉMA COMPARATIF**



Sources : données Ameli-Louise Tissot, juriste, ADIL du Var.

# 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.

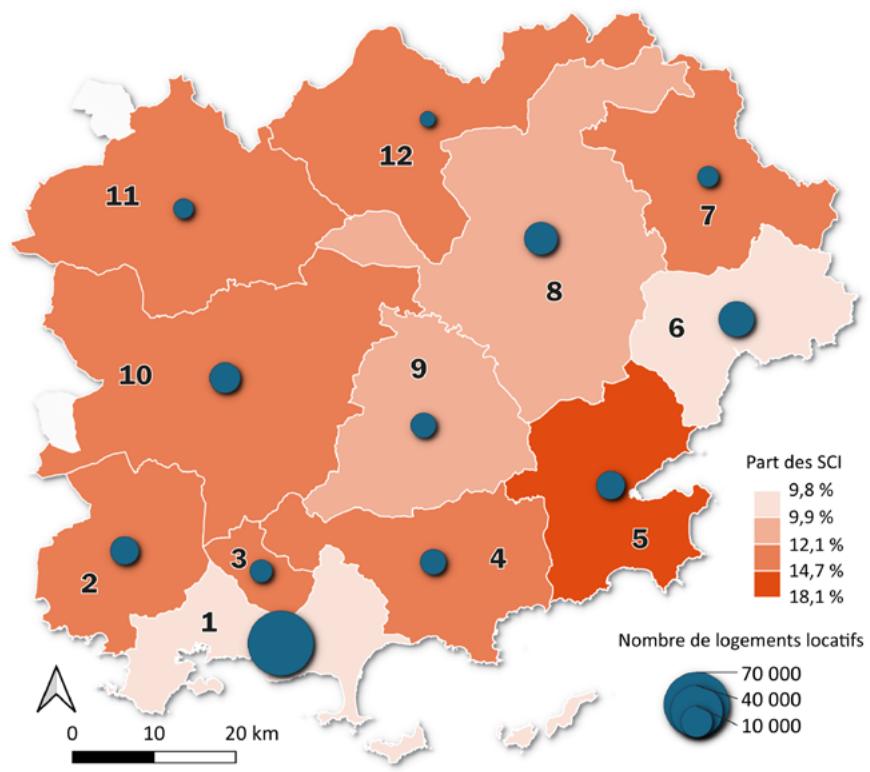
Sources : d'après Anne-Laure Tissot, juriste, ADIL du Var.

## 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**

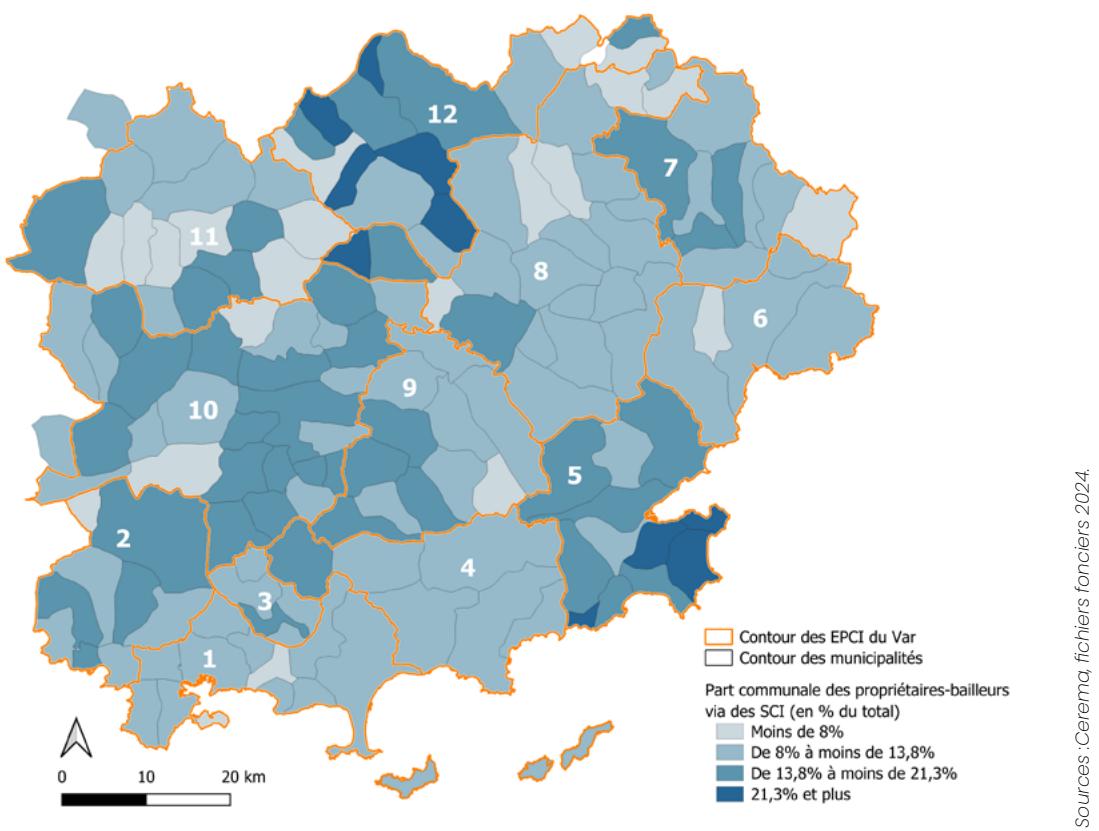


Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

En % du nombre total de propriétaires bailleurs.

Note de lecture : la part des propriétaires bailleurs en SCI pour le Golfe de Saint-Tropez (5 -CC GST) est de 18,1 % et compta plus de 7 000 logements locatifs privés.

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

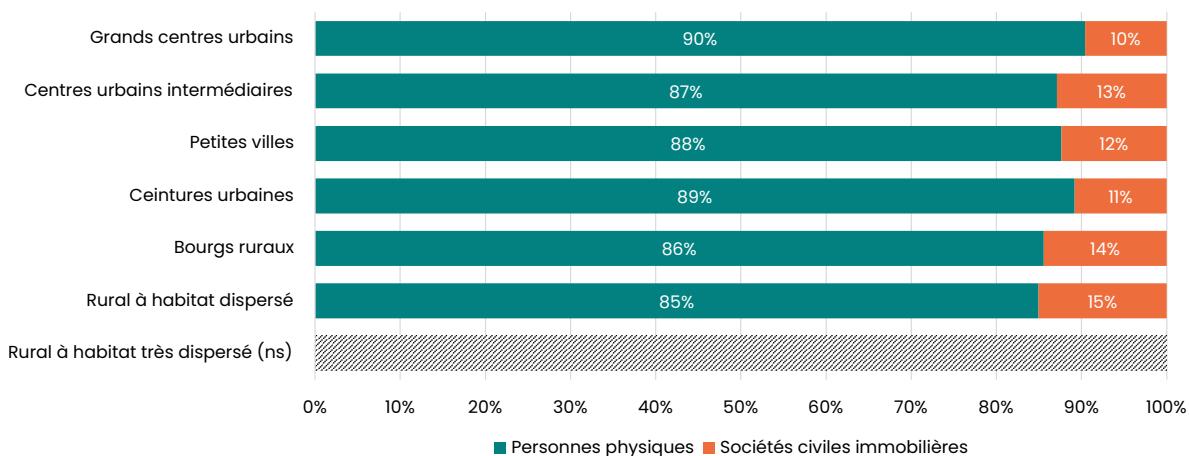


Dans les grands centres urbains, la grande majorité des logements locatifs privés est détenue par des personnes physiques (figure 6 ci-contre). La part des propriétaires bailleurs détenant des logements *via* des SCI y demeure modérée, autour de 10 %.

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.

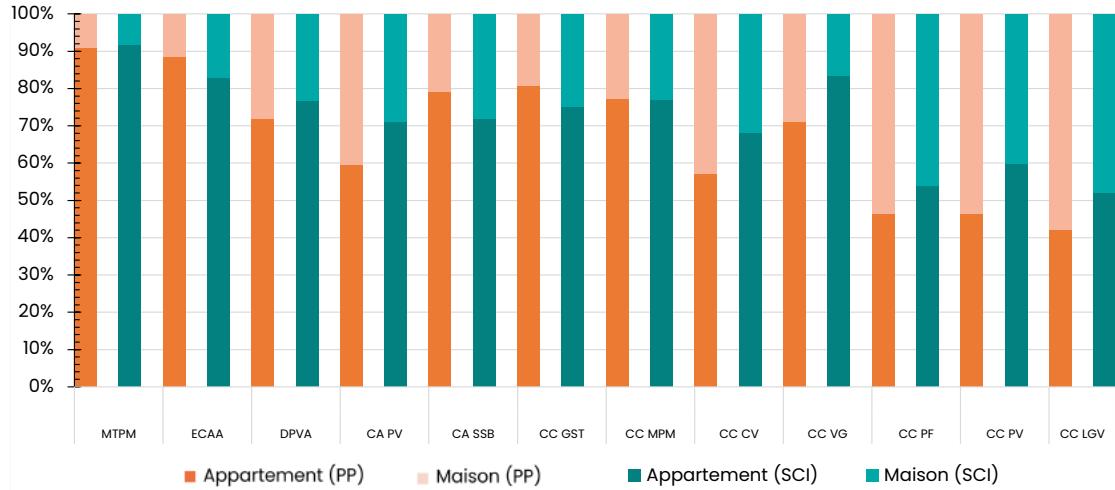
### Typologie des logements locatifs détenus

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.

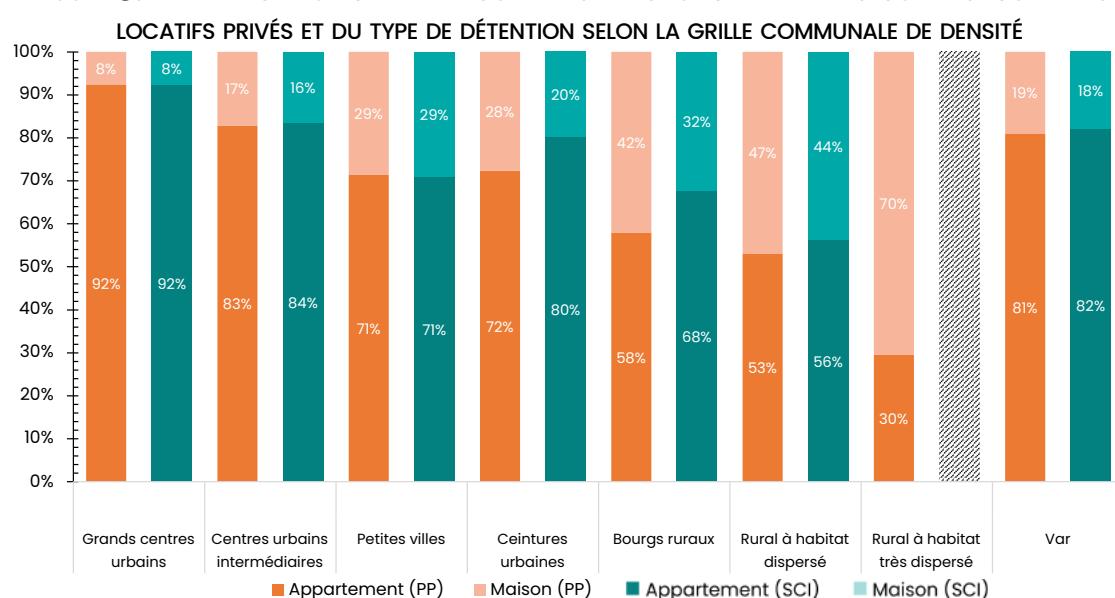
**FIGURE 7. RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ET SELON LE TYPE DE DÉTENTION PAR EPCI**



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.

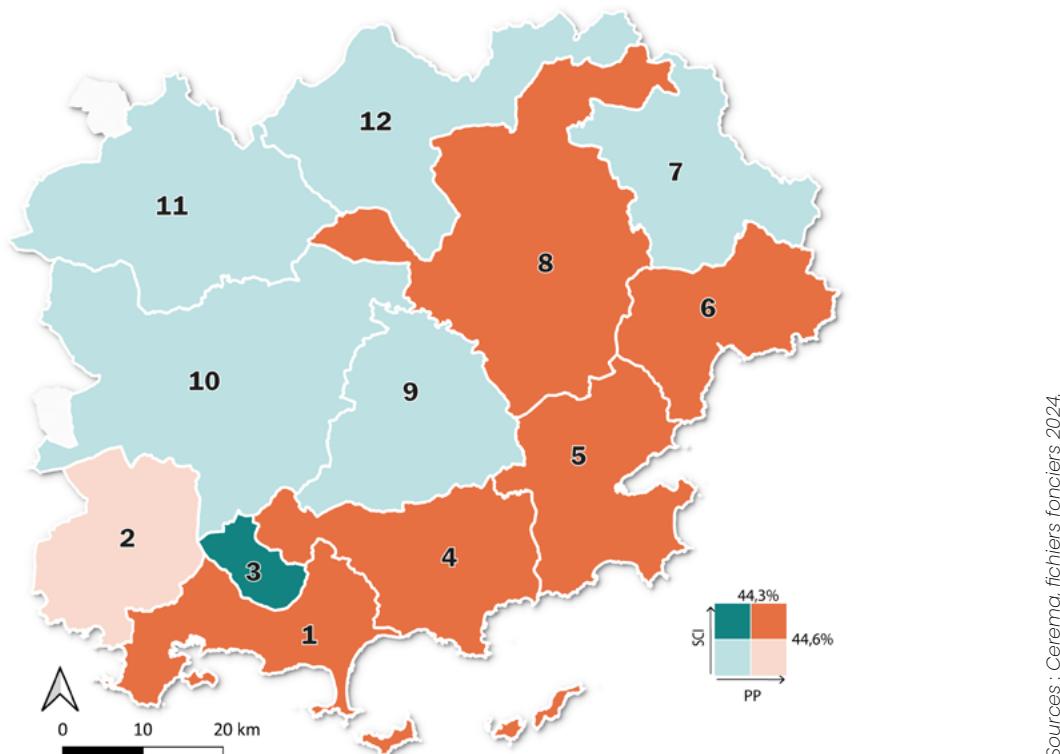
Note de lecture : dans les ceintures urbaines, 72 % des logements du parc locatif privé détenus par des personnes physiques sont des appartements contre 28 % des maisons. Dans ces mêmes territoires, 80 % des logements du parc locatif privé détenus via des SCI sont des appartements contre 20 % des maisons.

**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**



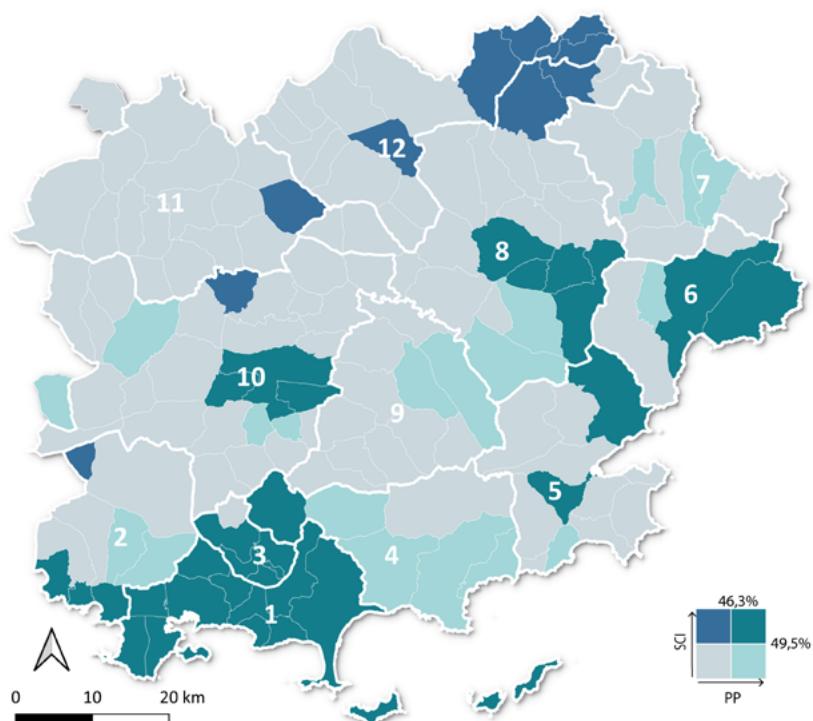
Note de lecture : au sein de la Dracénie Provence Verdon Agglomération (8 - DPVA), la part de détention des deux-pièces ou moins dépasse les 44,6 % pour les SCI, tout en étant supérieure à 44,3 % pour les personnes physiques. Autrement dit, DPVA est située dans le quadrant haut-haut.

**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 : Cemera, 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



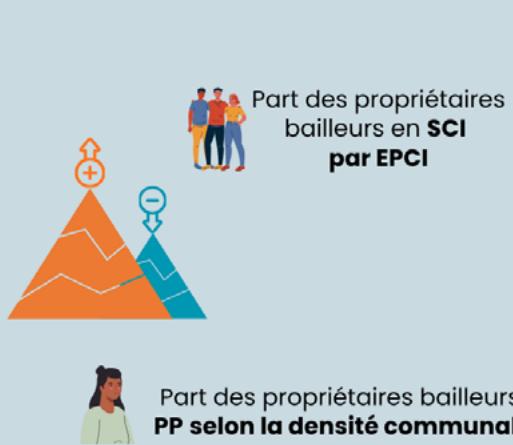
**12 %**

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.

# 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.

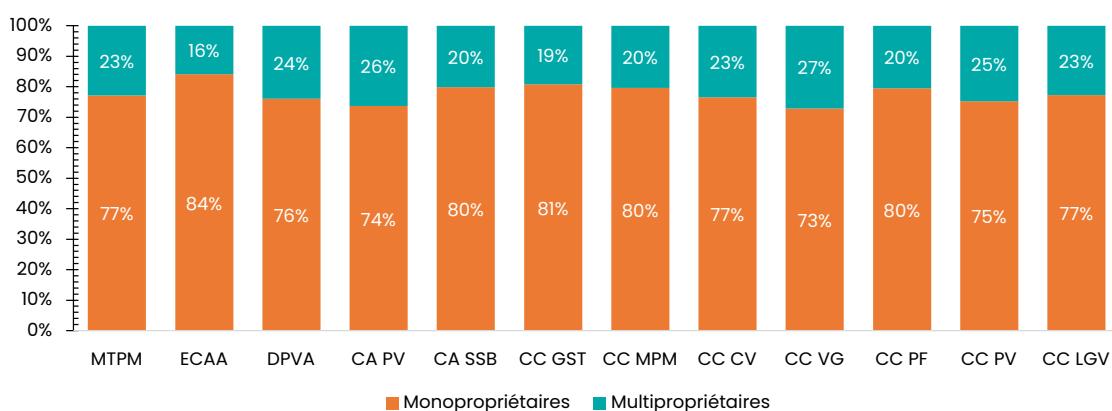
## **Monopropriété et multipropriété par EPCI et par grille communale de densité**

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.

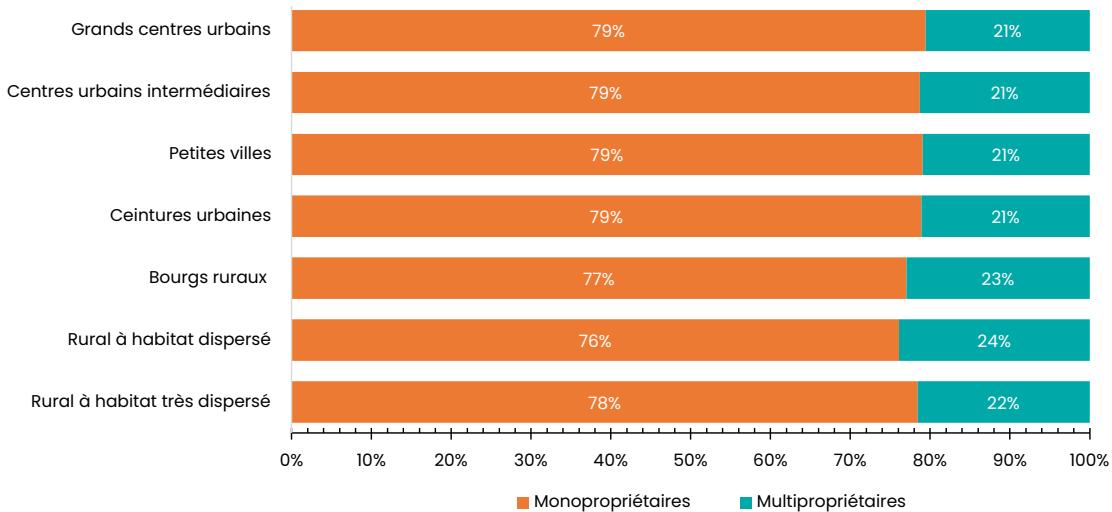
**FIGURE 11. RÉPARTITION DES MONOPROPRIÉTAIRES ET MULTIPROPRIÉTAIRES PAR EPCI**



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

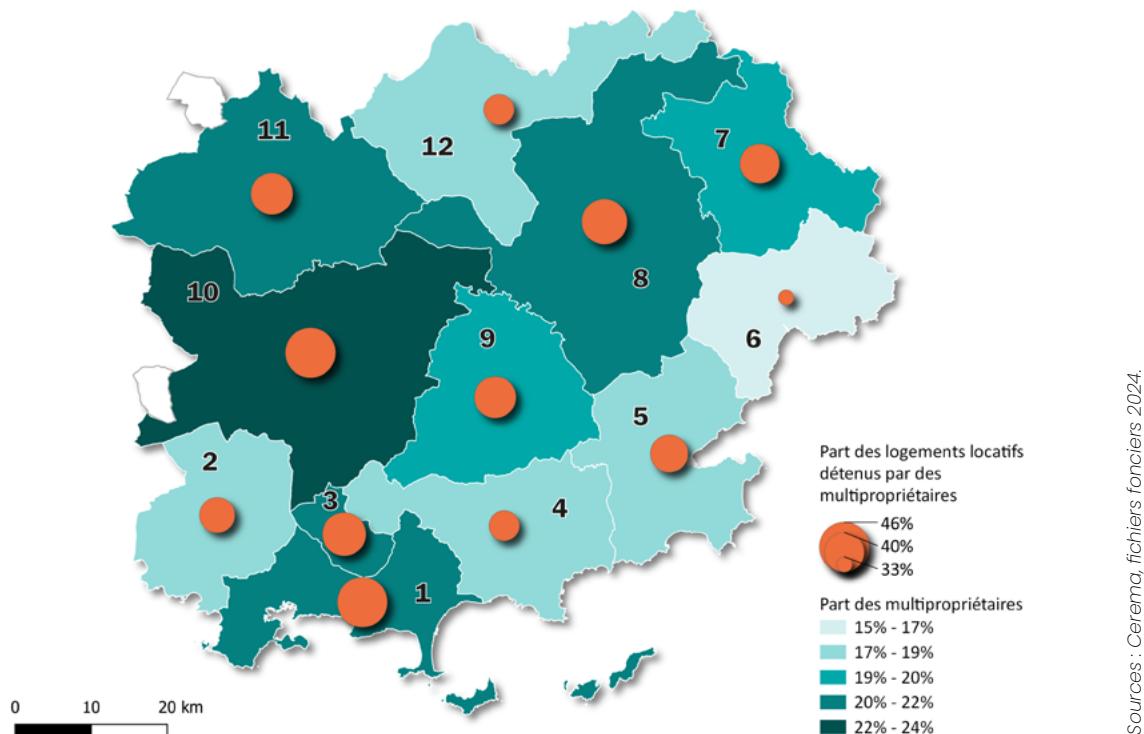
Dans le Var, les propriétaires de logements locatifs privés possèdent en moyenne 1,5 bien, légèrement en dessous de la moyenne nationale de 1,8 (source : ANIL). Les personnes physiques détiennent elles aussi 1,5 bien (1,8 au niveau national), tandis que les SCI ont en moyenne 2 biens, contre 4 au niveau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



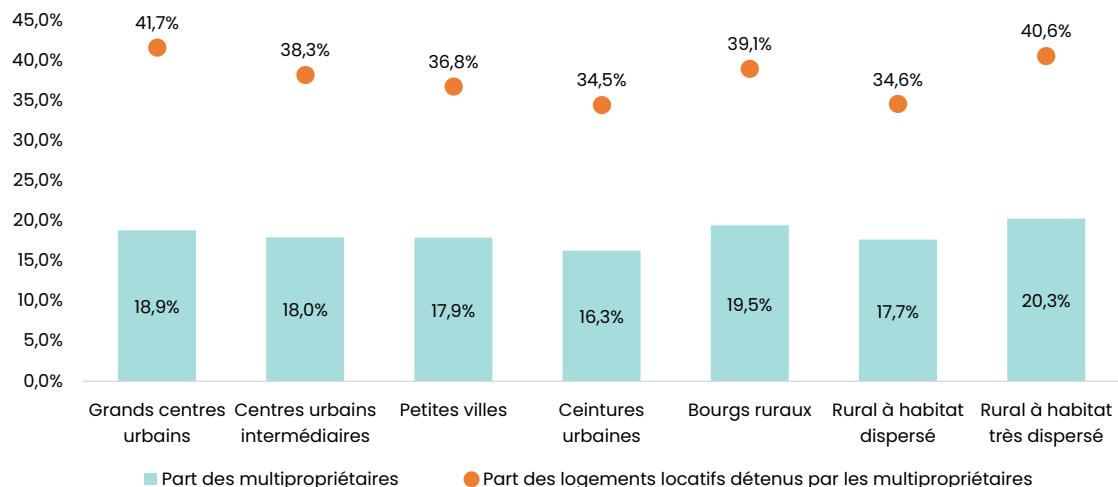
Note de lecture : dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), les multipropriétaires (SCI et personnes physiques) représentent 21 % des propriétaires bailleurs et détiennent 46 % des logements locatifs privés.

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 Beaume (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.

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

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

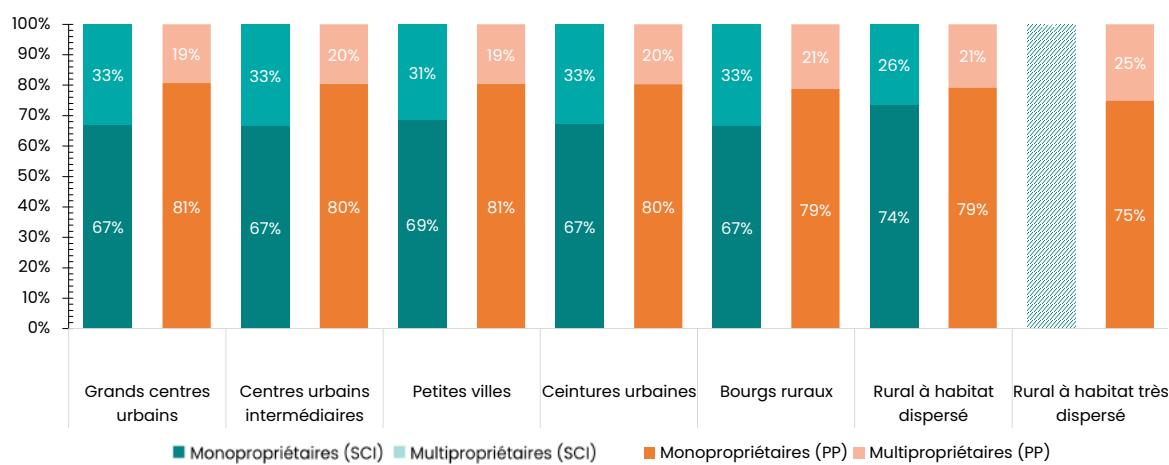
Note de lecture : dans le Golfe de Saint-Tropez (CC GST), 72 % des SCI détiennent un seul bien contre 28 % deux biens ou plus. Dans ce même EPCI, 83 % des personnes physiques détiennent un seul bien contre 17 % deux biens ou plus.

**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 multidétection 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).**

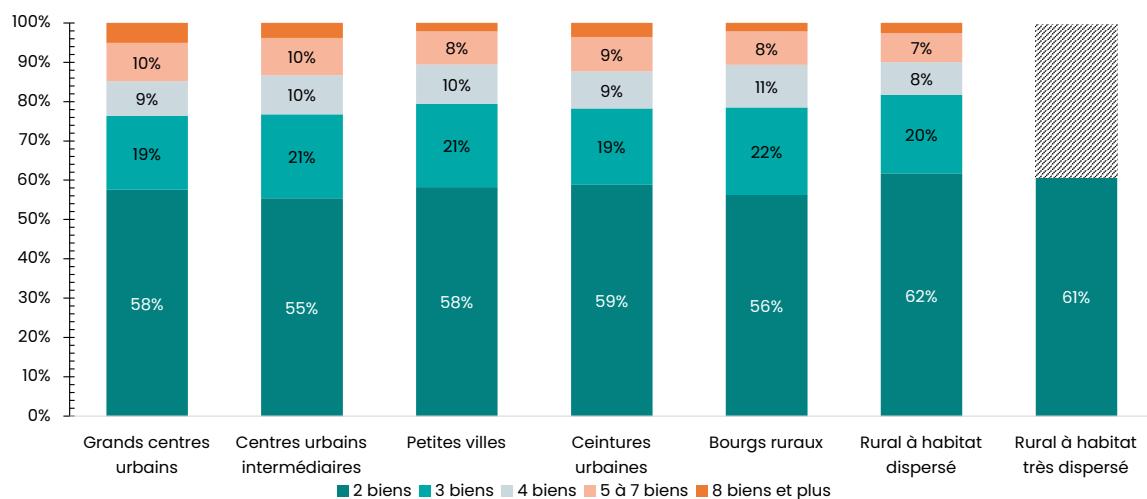
**TABLEAU 2. RÉPARTITION DES MULTIPROPRIÉTAIRES  
SELON LE NOMBRE DE BIENS DÉTENUS  
ET SELON L'EPCI**

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

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 %**

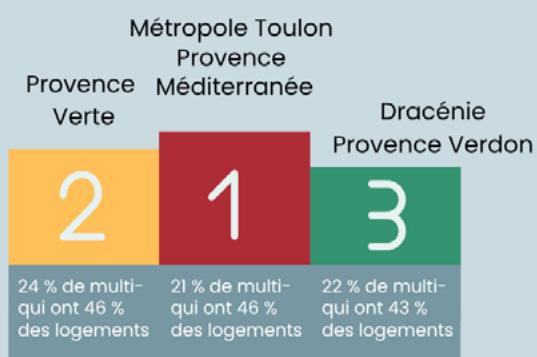
des propriétaires bailleurs sont **multipropriétaires** quel que soit **le niveau de densité** du territoire.



Part des propriétaires bailleurs **multipropriétaires** par EPCI



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



# 3

# 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.

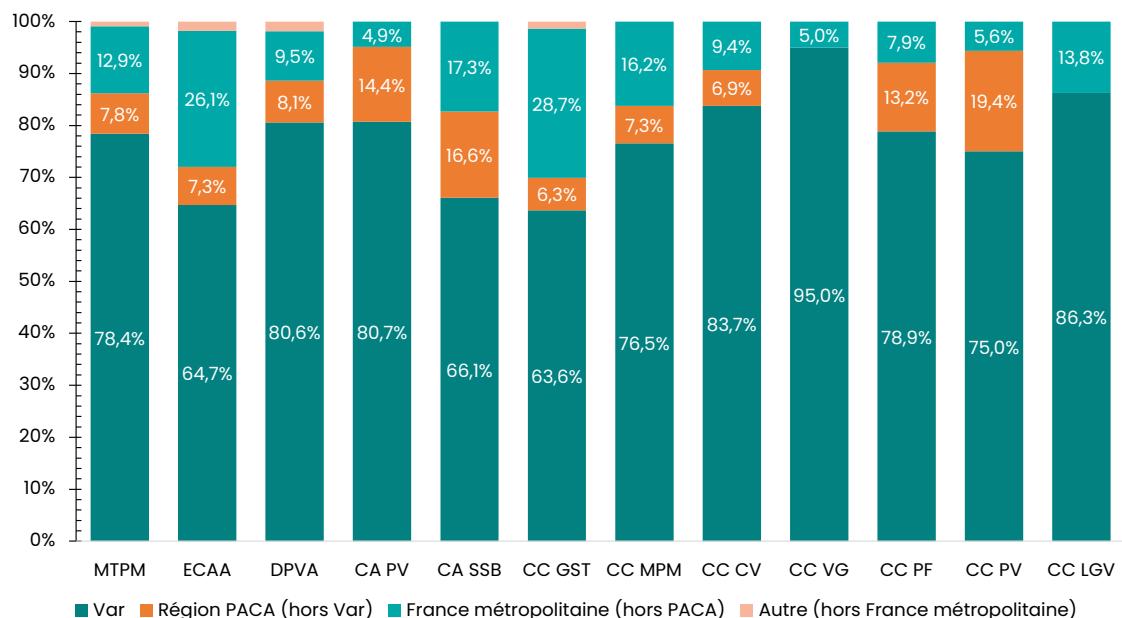
**TABLEAU 3. RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DÉTENANT DES BIENS VIA DES SCI  
OU EN PERSONNE PHYSIQUE SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE  
ET SELON L'EPCI**

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

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**

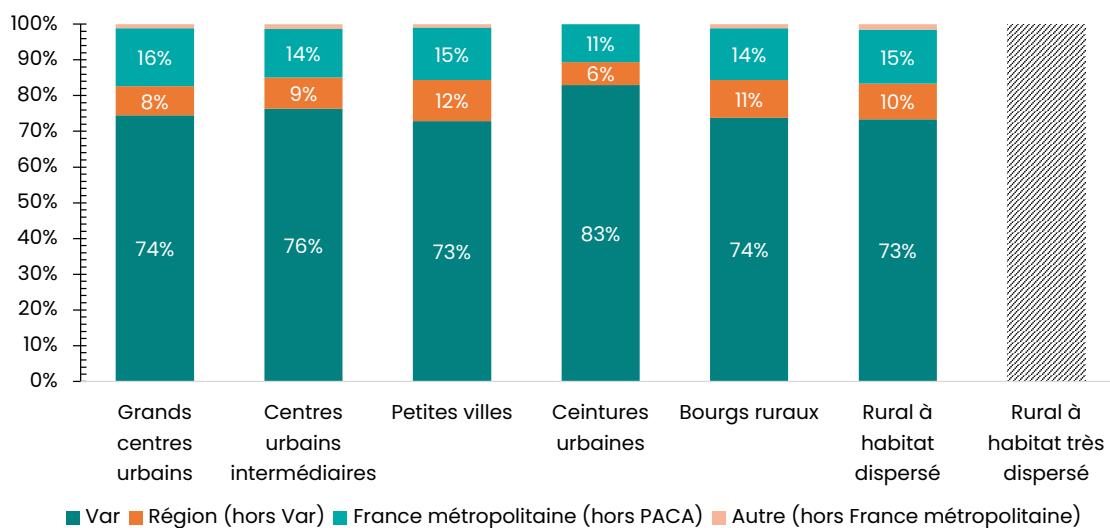


En % du total de propriétaires bailleurs en SCI. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

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**



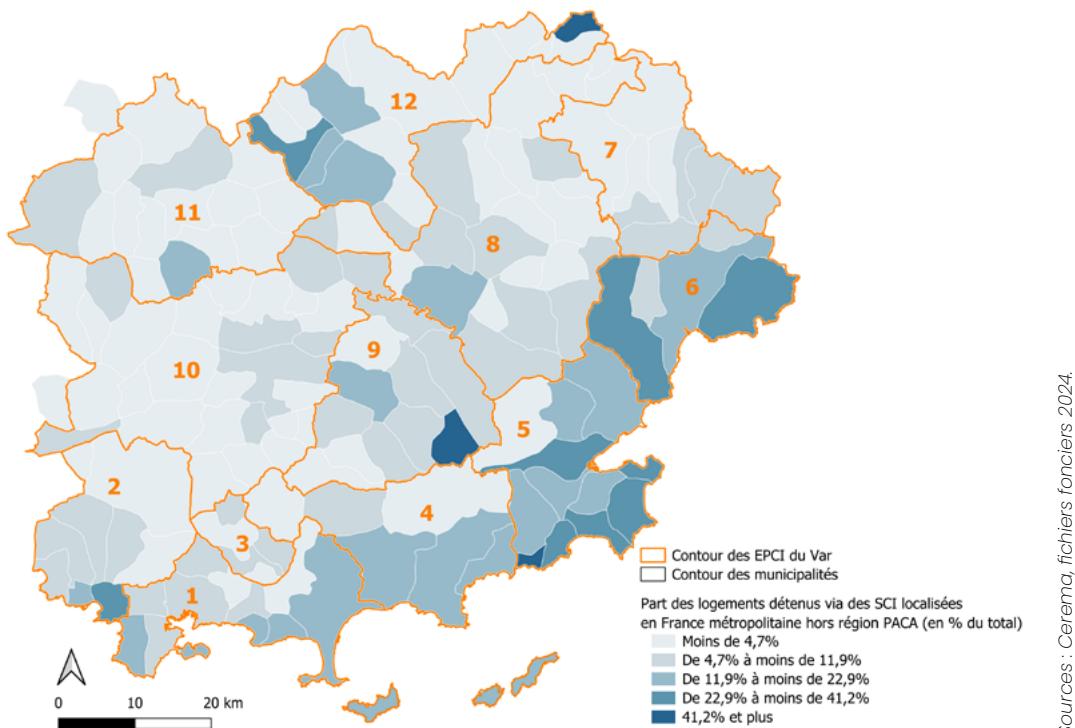
En % du total de propriétaires bailleurs en SCI. Sources : Cerema, fichiers fonciers 2024.

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**



### 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).

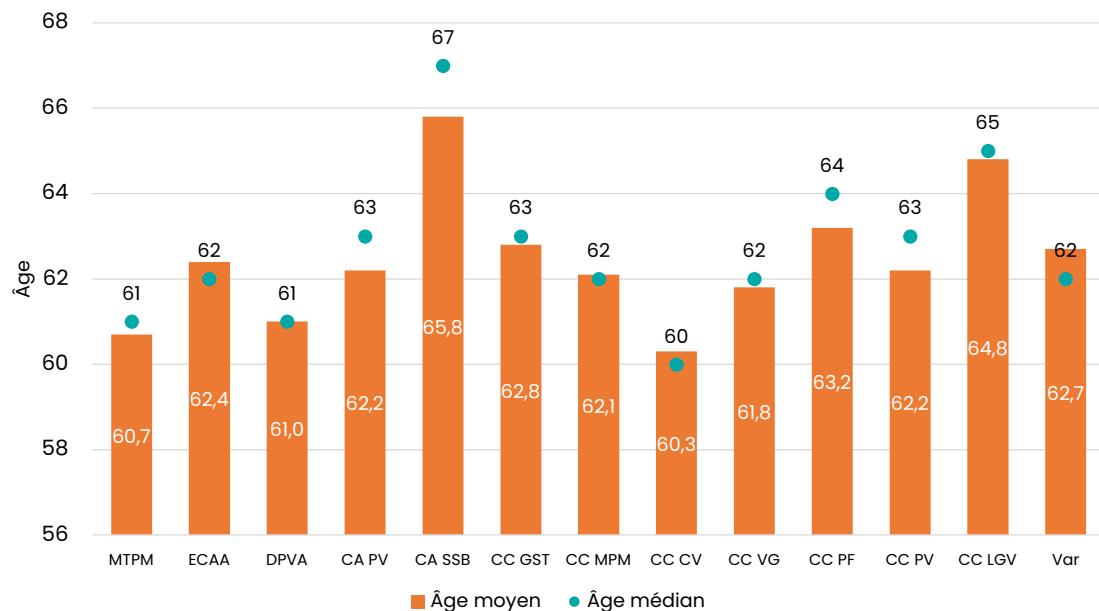
Sud Sainte Baume (CA SSB) se distingue nettement avec des âges médian (67 ans) et moyen (65,8 ans) les plus élevés du département. L'écart entre

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 abaisse 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.

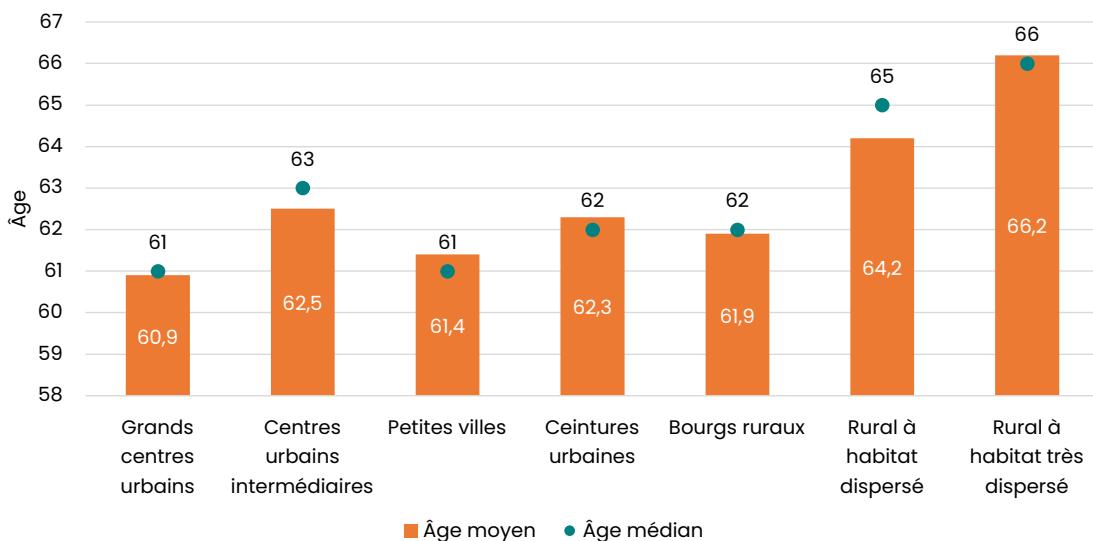
**FIGURE 20. ÂGES MOYEN ET MÉDIAN PAR EPCI DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON L'EPCI**



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.

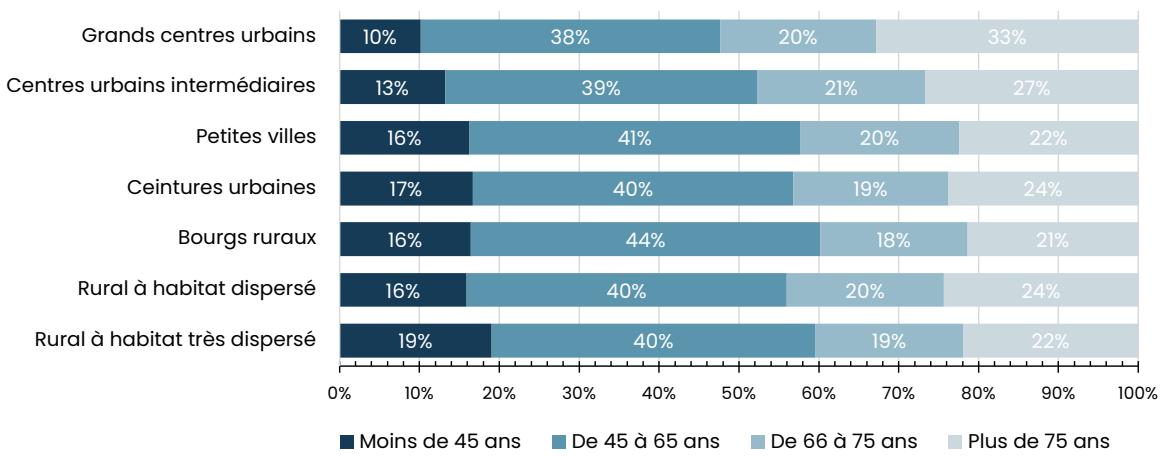
**TABLEAU 4. NOMBRE ET PART DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES SELON LA CLASSE D'ÂGE ET SELON L'EPCI**

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

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 m<sup>2</sup>, avec un écart de 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> pour les logements en SCI vs 66 m<sup>2</sup> pour ceux des personnes physiques résidant dans le Var. Tandis que les bailleurs régionaux ont des logements de 72 m<sup>2</sup> (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.

**TABLEAU 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
<b>MTPM</b>	54	54	54	54	54	53	50	54	57	60	67
<b>ECAA</b>	55	54	65	54	63	54	63	53	69	59	72
<b>DPVA</b>	63	63	64	62	64	60	54	64	76	74	ns
<b>CAPV</b>	66	65	66	66	67	64	62	62	71	76	ns
<b>CA SSB</b>	60	59	68	60	69	54	57	56	70	67	ns
<b>CA GST</b>	57	53	62	54	67	47	67	49	86	66	57
<b>CC MPM</b>	58	57	62	60	60	50	60	51	78	60	ns
<b>CC CV</b>	68	68	70	67	69	65	64	67	93	89	ns
<b>CC VG</b>	61	62	59	60	60	67	ns	74	51	71	ns
<b>CC PF</b>	69	67	76	66	72	72	72	71	137	66	ns
<b>CC PV</b>	68	67	72	66	73	68	70	74	81	88	ns
<b>CC LGV</b>	70	68	81	66	75	74	ns	76	132	70	ns
<b>Var</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>61</b>	<b>57</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>69</b>	<b>64</b>	<b>70</b>

En m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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	
<b>Grands centres urbains</b>	54	53	55	53	54	52	52	53	58	59	67
<b>Centres urbains intermédiaires</b>	58	57	61	57	61	55	54	55	70	63	66
<b>Petites villes</b>	61	60	67	61	66	58	60	56	81	69	78
<b>Ceintures urbaines</b>	59	59	60	59	59	60	59	60	60	68	97
<b>Bourgs ruraux</b>	66	65	70	65	67	64	67	64	88	72	67
<b>Rural à habitat dispersé</b>	69	67	79	68	78	66	65	58	99	83	86
<b>Rural à habitat très dispersé</b>	67	63	111	63	ns	63	ns	67	ns	49	ns

En m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

## 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 différencierées 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

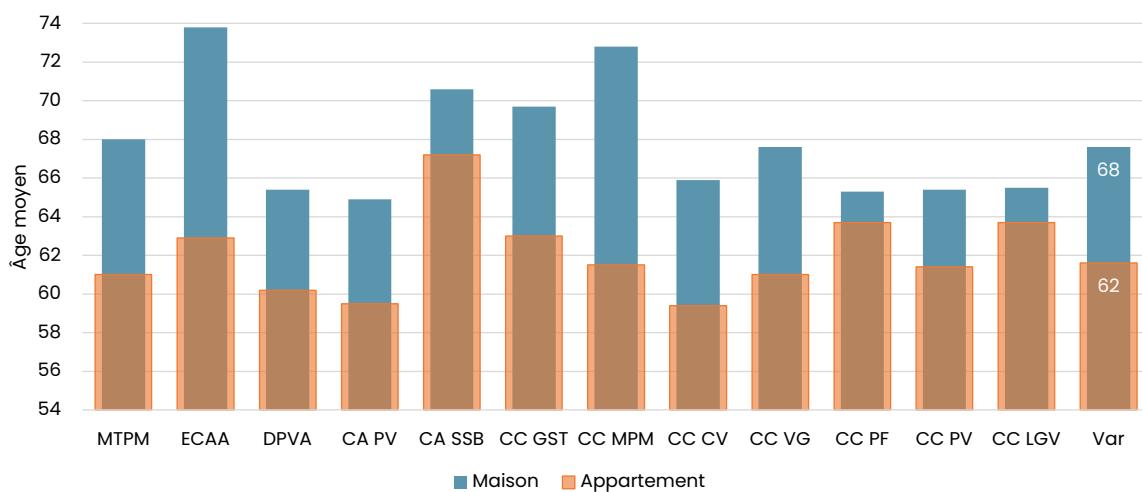
bailleurs privés de maisons et ceux détenant des appartements se situe en moyenne autour de 4 ans.

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.

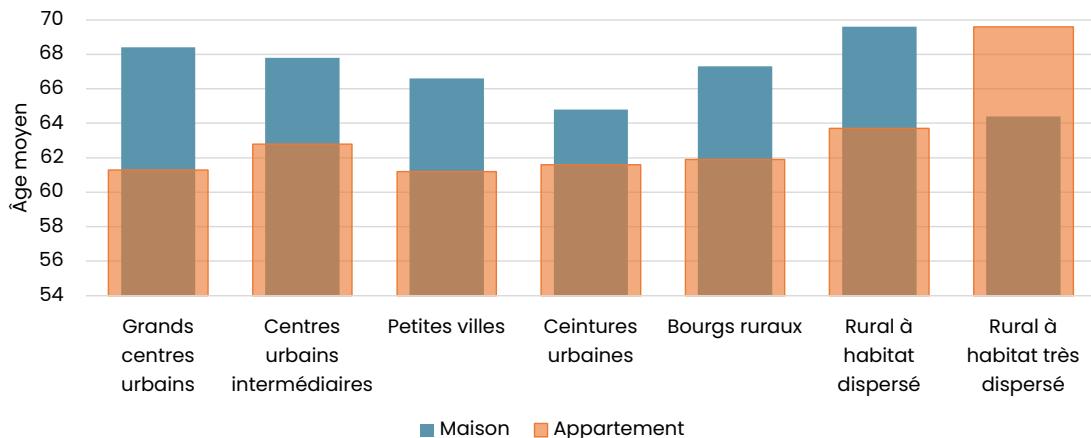
**FIGURE 23. ÂGE MOYEN DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS (PERSONNES PHYSIQUES) SELON LA TYPOLOGIE DES BIENS DÉTENUS ET SELON L'EPCI**



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.

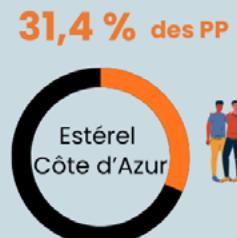


**18 % et 12,8 %**

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.



**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 m<sup>2</sup>**

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

vs



**61 m<sup>2</sup>**

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

# Conclusion

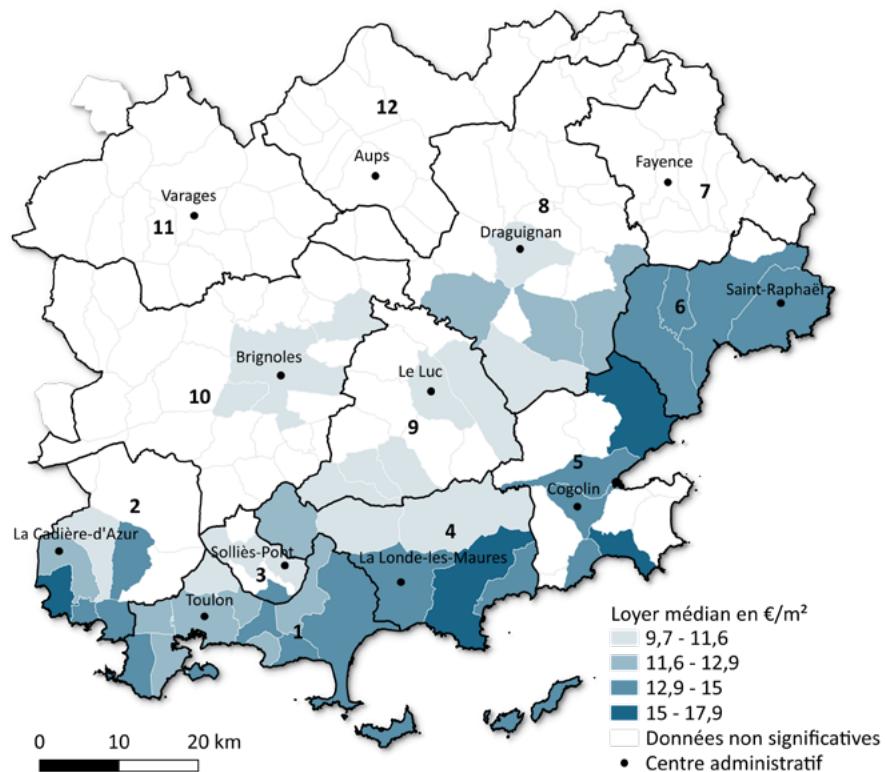
Cette étude partenariale entre l'ADIL du Var et le laboratoire ESPI2R a permis de dresser un portrait analytique inédit de la structure de la propriété dans le département du Var, en mettant en lumière les dynamiques spécifiques du parc locatif privé détenu par les SCI et par les personnes physiques.

Les résultats révèlent une dualité marquée entre ces deux catégories de propriétaires. D'un côté, les personnes physiques, majoritaires en termes de nombre de logements locatifs détenus (127 786 biens), occupent une place centrale dans l'offre locative, notamment dans les zones périurbaines et rurales, souvent avec un nombre réduit de biens. De l'autre, les SCI, bien que possédant globalement moins de biens (22 806 biens), concentrent une part significative des logements dans les secteurs à forte attractivité économique ou touristique, traduisant ainsi des logiques de patrimonialisation et d'optimisation fiscale plus organisées.

Cette structuration différenciée de la propriété n'est pas sans effet sur le fonctionnement du marché locatif varois : elle influe tant sur les dynamiques de loyers (figure 25 ci-contre et observatoire local des loyers) que sur les stratégies de mise en location ou de rétention des logements du parc privé. Par ailleurs, elle interroge les leviers d'action publique locale, notamment en matière de régulation des loyers, d'incitations à la rénovation énergétique, ou encore de mobilisation du parc vacant.

Enfin, cette étude souligne l'intérêt d'un dialogue renforcé entre les acteurs de la recherche et les opérateurs territoriaux, afin de mieux outiller les politiques locales de l'habitat. À travers cette collaboration, l'ADIL du Var et le laboratoire ESPI2R montrent qu'il est possible d'articuler données fines, expertise territoriale et analyse académique pour éclairer les enjeux du logement.

**FIGURE 25. CARTE DES LOYERS MÉDIANS SELON LA COMMUNE DANS LE VAR**



Source : ADIL du Var 2024.

En euros par m<sup>2</sup>.

# Élements 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 (bourg 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 km<sup>2</sup> 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.

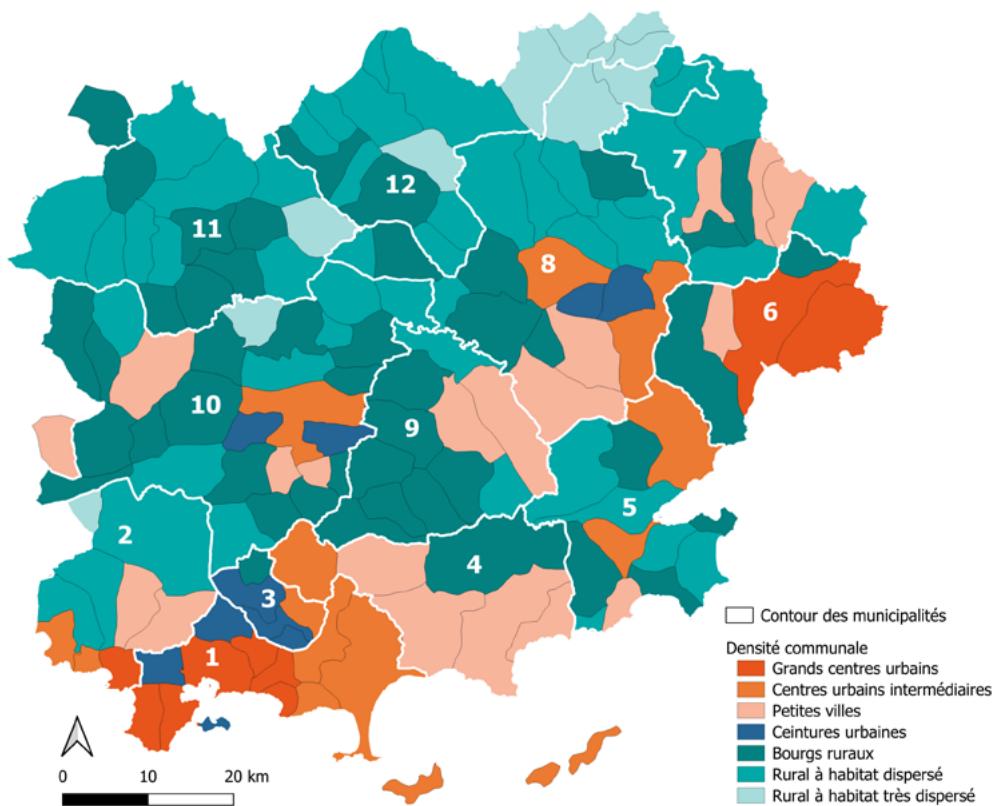
Tout d'abord, une sélection a été opérée au niveau des propriétaires. Seul le premier propriétaire a été retenu, c'est-à-dire celui identifié comme redevable de la taxe foncière. Ce choix vise à garantir une cohérence dans l'identification

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 inexploitables 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



**TABLEAU 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	<b>Toulon</b> , 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	<b>Draguignan</b> , 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	<b>Brignoles</b> , Bras, Camps-la-Source, Carcès, La Celle, Châteauvert, Correns, Cotignac, Entrecasteaux, Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-lès-Monttrieux, 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	<b>La Cadière-d'Azur</b> , Bandol, Le Beausset, Le Castellet, Evenos, Riboux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, Signes
CC GST	5	CC Golfe de Saint-Tropez	<b>Cogolin</b> , 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	<b>La Londe-les-Maures</b> , Bormes-les-Mimosas, Collobrières, Cuers, Le Lavandou, Pierrefeu-du-Var
CC CV	9	CC Cœur du Var	<b>Le Luc</b> , 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	<b>Solliès-Pont</b> , Belgentier, La Farlède, Solliès-Toucas, Solliès-Ville
CC PF	7	CC du Pays de Fayence	<b>Fayence</b> , Bagnols-en-Forêt, Callian, Mons, Montauroux, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans, Tanneron, Tourettes
CC PV	11	CC Provence Verdon	<b>Varages</b> , Artigues, Barjols, Brue-Auriac, Esparron, Fox-Amphoux, Ginasservis, Montmeyan, Pontevès, Rians, Saint-Julien, Saint-Martin-de-Pallières, Seillons-Source-d'Argens, Tavernes, La Verdière
CC LGV	12	CC Lacs et Gorges du Verdon	<b>Aups</b> , Aiguines, Artignosc-sur-Verdon, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Le Bourguet, Brenon, Châteauvieux, La Martre, Moissac-Bellevue, Régusse, Les Salles-sur-Verdon, Tourtour, Trigance, Vérignon, Villecroze
Communes hors EPCI du Var		Vinon-sur-Verdon, Saint-Zacharie	

# Quelques références bibliographiques

- ANDRÉ, M., ARNOLD, C., & MESLIN, O. (2021). 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers. Dans T. MAINAUD & É. RAYNAUD (coord.), *France, portrait social*. Institut national de la statistique et des études économiques – Insee.
- ARGOUARC'H, J., & DURIEUX, S. (2024). Les ménages multipropriétaires détiennent trois logements de particuliers sur quatre. *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur*, 125.
- CASANOVA ENAULT, L. (2017). Des acteurs de poids sur le littoral : les petits propriétaires immobiliers. Application au littoral provençal et azuréen. *Cybergeo: European Journal of Geography, Aménagement, Urbanisme*, document 823.

# *Portrait des propriétaires bailleurs de logements locatifs privés du Var*

Octobre 2025

Une publication de l'ADIL du Var  
et du laboratoire ESPI2R



**Les actualités**  
[www.adil83.org](http://www.adil83.org)

**Les publications**  
[www.adil83.org/  
documentation/  
publications-adil](http://www.adil83.org/documentation/publications-adil)



**Les actualités**  
<https://espi2r.hypotheses.org>

**Les publications**  
[www.cahiers-espi2r.fr](http://www.cahiers-espi2r.fr)

