

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, 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



Conclusion

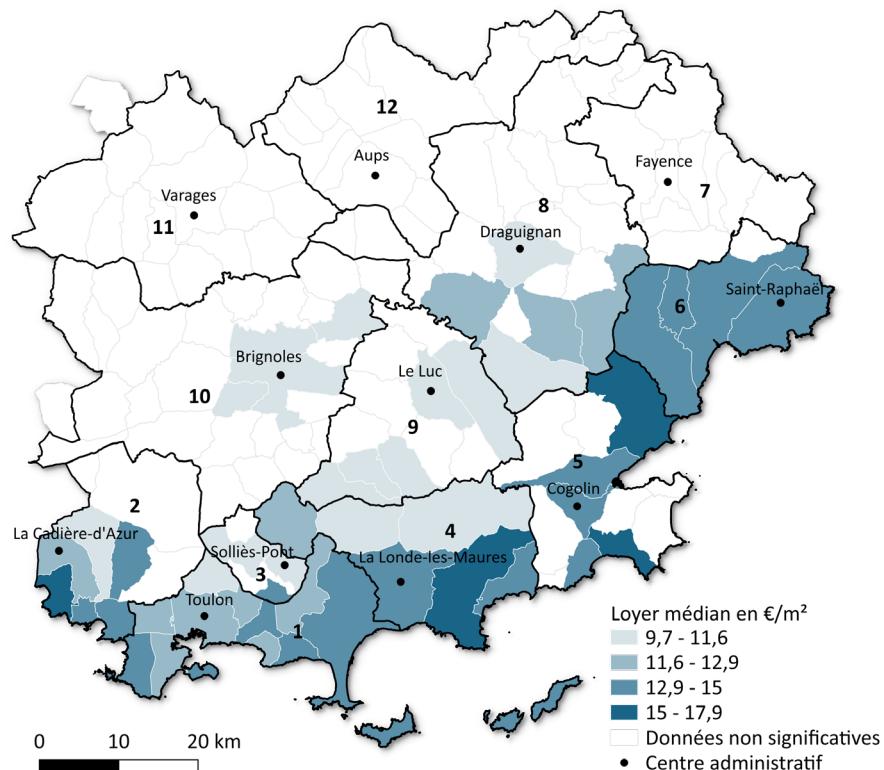
Cette étude partenariale entre l'ADIL du Var et le laboratoire ESPI2R a permis de dresser un portrait analytique inédit de la structure de la propriété dans le département du Var, en mettant en lumière les dynamiques spécifiques du parc locatif privé détenu par les SCI et par les personnes physiques.

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 m².