

Les ménages multipropriétaires détiennent trois logements de particuliers sur quatre

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 125 • Mars 2024



En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les logements de particuliers sont détenus à 75 % par des ménages multipropriétaires. Du fait notamment de l'importance des résidences secondaires, c'est plus qu'au niveau national (68 %).

Hors résidence principale, les biens détenus par les ménages multipropriétaires sont plus souvent destinés à la location dans les grandes agglomérations et utilisés comme résidences secondaires dans les communes touristiques, en particulier dans les stations de ski.

Les ménages multipropriétaires possédant au moins un bien immobilier dans la région sont plus aisés, plus âgés et possèdent plus de biens que l'ensemble des ménages multipropriétaires en France.

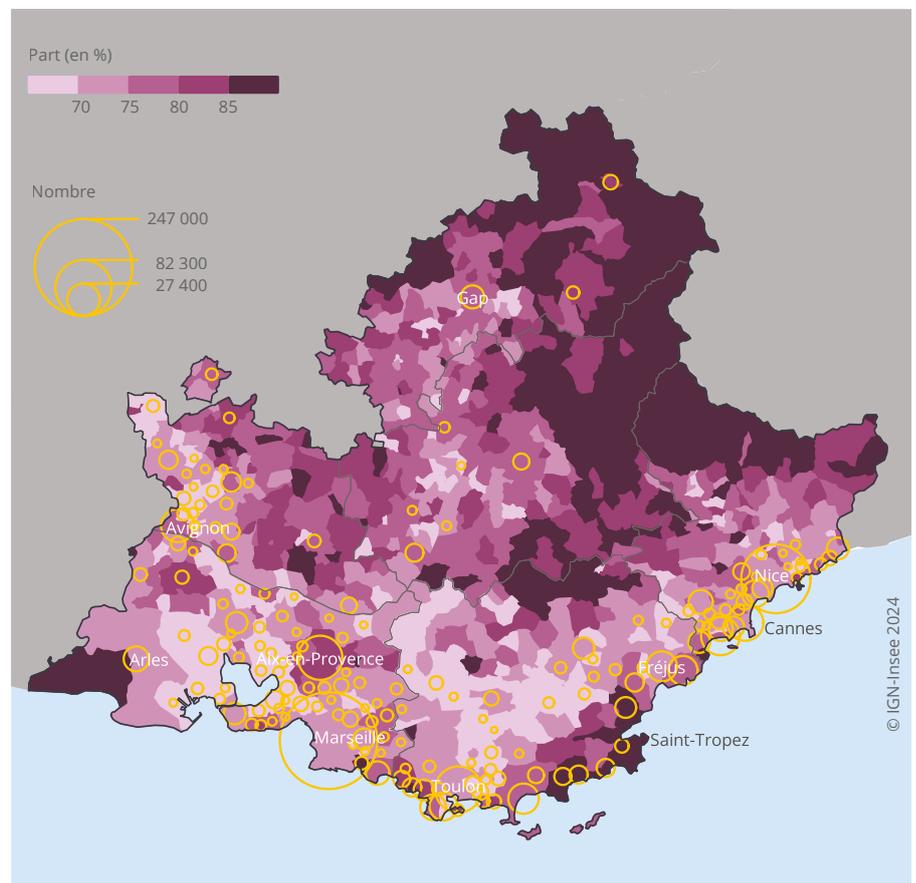
Plus d'un tiers de ces ménages multipropriétaires implantés dans la région n'y résident pas. C'est notamment le cas de la majorité de ceux qui y possèdent une résidence secondaire, et qui sont par ailleurs plus aisés. Les multipropriétaires bailleurs sont plus souvent actifs et plus jeunes. Ceux détenant des logements vacants sont les moins aisés.

En partenariat avec :



L'accès à un logement abordable pour les populations résidentes, à l'achat comme à la location, constitue un enjeu majeur dans la région. En effet, la forte densité de population, les contraintes géographiques et le caractère touristique de Provence-Alpes-Côte d'Azur participent au coût élevé de l'immobilier. La pression liée à l'attractivité touristique sur le marché du logement est d'ailleurs renforcée par l'essor récent des plateformes d'hébergement, qui offrent aux propriétaires des possibilités nouvelles de location de leur bien ► **encadré 1**. Dans le même temps, le parc social est insuffisant au regard de la demande et de la population éligible. Une part importante de la population ne peut donc pas accéder aisément à la propriété et loue sa résidence principale, le plus souvent dans le parc privé. Ces différents aspects participent de la concentration de la propriété immobilière en Provence-Alpes-Côte d'Azur, à des fins de rentabilité locative ou d'usage en tant que **résidence secondaire**.

► 1. Nombre de logements détenus par des multipropriétaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur et part dans l'ensemble des logements de particuliers, par commune



Note : Le nombre de logements est représenté seulement pour les communes de plus de 5 000 habitants.
Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

La multipropriété plus fréquente dans la région

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le parc de logements se compose de 75 % de résidences principales, de 17 % de résidences secondaires et de 8 % de **logements vacants**. Un peu plus de la moitié des résidences principales (55 %) sont occupées par leur propriétaire, les autres sont en très grande majorité louées, que ce soit dans le parc privé (30 %) ou social (12 %).

Dans le parc privé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, trois logements sur quatre (75 %) détenus par des particuliers résidant fiscalement en France appartiennent à 950 000 **ménages multipropriétaires**, soit directement soit via une **société civile immobilière (SCI)** ► **sources**. Cette part est plus importante qu'en France (68 %). Le quart des logements restant est détenu par 710 000 ménages monopropriétaires.

La multipropriété est plus répandue dans les villes à la fois résidentielles et touristiques. C'est par exemple le cas à Aix-en-Provence ou à Cannes, où quatre logements détenus par des particuliers sur cinq le sont par des multipropriétaires ► **figure 1**.

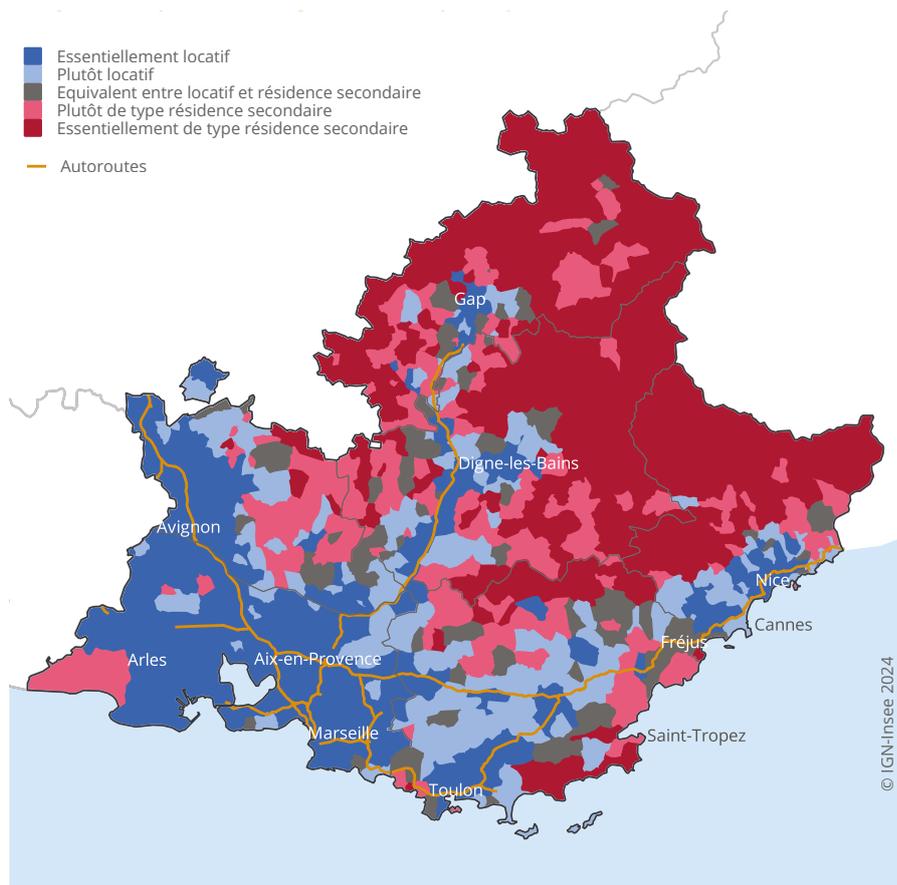
Mais c'est dans les Alpes, surtout dans les stations de ski, que la part de logements détenus par des multipropriétaires est la plus forte, avec plus de neuf logements sur dix dans de nombreuses stations. L'orientation touristique marquée de ces territoires, en hiver comme en été, explique le fait qu'une grande majorité des logements y soit des résidences secondaires, dont certaines probablement louées une partie de l'année. Une situation similaire est observée dans le Golfe de Saint-Tropez ou les Gorges du Verdon.

L'unique bien des monopropriétaires est très généralement leur résidence principale. En comparaison des multipropriétaires qui habitent la région, ils résident plus fréquemment dans l'arrière-pays, souvent le long des autoroutes, plutôt en périphérie des métropoles pour les salariés et dans le Var ou l'arrière-pays montagneux pour les retraités. Toutefois, 6 % des ménages monopropriétaires vivent habituellement hors de la région, louant leur bien ou l'occupant de manière saisonnière.

Une vocation locative dans les grandes villes, des résidences secondaires dans les zones touristiques

La multipropriété répond à deux logiques principales. La première vise la possession de biens, en résidence principale ou secondaire, pour un usage propre ou familial. Dans la seconde, le ménage

► 2. Usage principal des biens régionaux des multipropriétaires, hors résidence principale, par commune



Lecture : Dans la commune du Lavandou, l'usage des biens immobiliers des multipropriétaires hors résidence principale est essentiellement de type résidence secondaire.

Champ : Uniquement les biens à usage locatif et les résidences secondaires (hors logements vacants et autres types de logements).

Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

multipropriétaire cherche à la fois à se constituer un patrimoine et à en tirer un revenu complémentaire en investissant dans des biens à usage locatif. Ces deux logiques peuvent se cumuler notamment dans le cas de ménages multipropriétaires très aisés. Par ailleurs, certains multipropriétaires sont détenteurs de logements vacants. Dans un contexte de forte tension foncière, une partie de ces logements vacants pourrait représenter une marge de manœuvre pour le marché local du logement ► **encadré 2**.

Parmi les logements du parc privé situés en Provence-Alpes-Côte d'Azur et détenus par des **ménages multipropriétaires implantés** dans la région, 38 % sont des résidences principales occupées par leur propriétaire (contre 43 % en France). Près d'un tiers (32 %) sont loués, une proportion proche du niveau national (+1 point).

En raison de la forte présence de résidences secondaires dans la région, 15 % des biens détenus par des multipropriétaires sont des résidences secondaires. C'est beaucoup plus qu'au niveau national (11 %). Cette possession plus marquée de résidences secondaires contribue à expliquer la plus

forte part de logements détenus par les multipropriétaires (7 points de plus qu'en France). Par ailleurs, près d'un logement sur dix (9 %) est vacant. Enfin, les autres logements (6 %) peuvent être à usage professionnel ou encore occupés à titre gratuit.

Dans les communes dont l'économie dépend le plus du tourisme, dans les stations de ski alpines ou sur le littoral (Le Lavandou, Cavalaire-sur-Mer...), les résidences secondaires constituent l'usage le plus fréquent des biens hors résidence principale ► **figure 2**. En revanche, hors résidence principale, l'usage locatif est majoritaire dans les grandes agglomérations (Marseille, Nice, Aix-en-Provence) et autour des grands axes routiers. Les usages se cumulent dans certaines communes de la bande littorale (Fréjus, Cannes, Six-Fours-les-Plages...).

Plus d'un tiers des multipropriétaires ne résident habituellement pas dans la région

Le nombre de logements possédés augmente avec le niveau de vie. Les

multiropriétaires implantés dans la région sont plus souvent des **ménages aisés** que les monopropriétaires (respectivement 31 % et 9 %). Ils vivent plus fréquemment en couple (respectivement 66 % et 52 %) et sont un peu plus âgés. D'une part, les revenus augmentent généralement avec l'âge et sont plus élevés en fin de carrière. D'autre part, les ressources sont mises en commun au sein du couple.

Plus d'un tiers (37 %) des multiropriétaires possédant un bien dans la région n'y résident pas habituellement, soit environ 350 000 ménages. Ils habitent le plus souvent en Île-de-France ou en Auvergne-Rhône-Alpes. Ces ménages sont plus souvent actifs et ont un niveau de vie et un patrimoine immobilier plus importants que les autres multiropriétaires.

Les ménages multiropriétaires implantés dans la région sont plus souvent aisés que l'ensemble des multiropriétaires au niveau national (respectivement 31 % et 25 % des ménages). Il s'agit un peu moins souvent de couples avec enfant à charge et le référent fiscal du ménage est un peu plus âgé (respectivement 59 et 57 ans en moyenne).

Les ménages possédant au moins cinq biens détiennent plus de la moitié des logements loués

Les multiropriétaires implantés en Provence-Alpes-Côte d'Azur détiennent un plus grand nombre de biens immobiliers qu'au niveau national ► **figure 3**. Ainsi, 58 % possèdent au moins trois logements (47 % pour les multiropriétaires au niveau national). Les multiropriétaires implantés dans la région mais n'y résidant pas sont ceux qui possèdent le plus grand nombre de biens : 31 % disposent d'au moins cinq logements en France contre 18 % pour ceux vivant dans la région.

Globalement, les ménages propriétaires d'au moins cinq biens détiennent un peu plus de la moitié des logements à usage locatif de la région. Leurs revenus proviennent principalement de leur activité professionnelle (salariée ou libérale). La moitié d'entre eux est aisée. Ils sont plus

► 3. Nombre de logements détenus (dans la région et en dehors) par les ménages multiropriétaires selon la localisation de leur résidence principale

		Deux	Trois ou quatre	Entre cinq et neuf	Dix ou plus
Multiropriétaires implantés en Provence-Alpes-Côte d'Azur	Ensemble	42	36	18	5
	Vivant dans la région	48	34	15	3
	Vivant hors de la région	31	39	24	7
Multiropriétaires en France		53	32	12	3

en %

Lecture : 18 % des multiropriétaires implantés en Provence-Alpes-Côte d'Azur possèdent entre cinq et neuf biens immobiliers, dans la région ou en dehors.

Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli 2017) ; DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

souvent en couple et avec enfant à charge que l'ensemble des multiropriétaires. Enfin, la moitié d'entre eux vit en dehors de la région.

Les multiropriétaires possédant au moins dix biens immobiliers sont un peu plus âgés et six sur dix sont aisés.

Les multiropriétaires possédant une résidence secondaire sont les plus aisés

Les profils de ménages diffèrent selon l'usage de leurs logements hors résidence principale. Dans certains cas, leurs biens immobiliers échappent au marché locatif, contribuant ainsi à la tension liée au logement.

Les **ménages qui possèdent au moins une résidence secondaire** dans la région sont plus âgés que les autres (62 ans et un mois en moyenne pour le référent fiscal), un tiers étant au moins septuagénaires. Ils sont plus aisés et ce sont plus souvent des couples retraités. Six sur dix vivent en dehors de la région, notamment en Île-de-France ou en Auvergne-Rhône-Alpes. Ces derniers ménages sont nettement plus aisés (48 % d'entre eux) et possèdent un patrimoine immobilier diversifié, le plus fréquemment constitué également de biens locatifs dans d'autres régions. Ceux qui habitent la région possèdent également souvent d'autres logements mais surtout situés dans la région.

Les **ménages qui possèdent au moins un bien loué dans la région** vivent dans trois cas sur quatre en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ils sont un peu plus souvent actifs que l'ensemble des multiropriétaires. Ceux qui n'ont qu'un usage locatif de leurs biens (en dehors de leur résidence principale) sont un peu plus jeunes (58 ans en moyenne) que l'ensemble des multiropriétaires (59 ans). Les autres possèdent souvent un nombre important de biens immobiliers, dont des logements vacants ou des résidences secondaires, le plus souvent situés dans la région. Un tiers des ménages multiropriétaires possédant au moins un bien loué dans la région a au moins cinq biens. Les biens de ceux qui détiennent dix logements ou plus sont plus petits et loués surtout à des personnes vivant seules avec un niveau de vie un peu plus faible que celui des autres locataires.

Les **ménages multiropriétaires détenant un ou plusieurs logements vacants** dans la région sont en moyenne moins aisés que les autres. La majorité vit dans la région et a aussi au moins un bien en location en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Quatre sur dix détiennent au moins cinq biens immobiliers. ●

Julie Argouarc'h, Stéphanie Durieux (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Encadré 1 - Les plateformes d'hébergement, une opportunité pour les propriétaires qui accentue la pénurie de logements

L'essor des plateformes d'hébergement est marqué dans la région, la quatrième au niveau européen pour le nombre de nuitées en 2022. Nice, en particulier, est la sixième **city** de l'Union européenne pour le nombre de nuitées réservées par le biais de plateformes tandis que Marseille occupe la 22^e place, toutes deux en progression dans le classement sur la période récente. Dans une région très touristique comme Provence-Alpes-Côte d'Azur, les plateformes d'hébergement ont largement modifié les pratiques locatives. En particulier sur le littoral et dans les sites remarquables, elles offrent de nouvelles opportunités financières aux propriétaires dont le bien était initialement une résidence secondaire, une résidence principale ou un logement dédié à la location de longue durée. Dans certaines villes, les locations destinées à des touristes ou à une clientèle de passage prennent une place croissante dans le parc de logements. La concurrence foncière déjà très forte et la pénurie de logements sont accentuées pour les résidents, en particulier les plus modestes.

► Définitions

Une **résidence secondaire** est dans cette étude un logement pour lequel un ménage acquitte une taxe d'habitation à titre secondaire. Au sens fiscal, une résidence secondaire est un « local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence » et soumis à la taxe d'habitation.

Un **logement vacant** est un logement d'habitation ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

La multipropriété est entendue comme la détention de droits de propriété sur plusieurs biens immobiliers, que ce droit soit total ou partiel, en pleine propriété ou nue propriété. Un **ménage multipropriétaire** est un ménage dont les membres possèdent à eux tous au moins deux logements, en pleine propriété ou en nue-propriété, en nom propre ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière. Un logement peut être possédé par plusieurs ménages. Par exemple, des frères et sœurs peuvent être propriétaires ensemble d'une maison de famille.

Un **ménage multipropriétaire** est dit **implanté** en Provence-Alpes-Côte d'Azur si ses membres détiennent, en tant que personnes physiques ou via une SCI, au moins deux biens immobiliers dont au moins un est situé dans la région.

Une **société civile immobilière** (SCI) est une structure juridique montée afin de gérer un ou plusieurs biens immobiliers, constituée au minimum de deux personnes, chacune ayant le statut d'associé, et étant propriétaire légal des biens immobiliers.

Un **ménage aisé** est un ménage dont le niveau de vie est supérieur à 180 % du niveau de vie médian français, soit 3 109 euros mensuels par unité de consommation. En 2017, 10,6 % des ménages français sont aisés.

Une **city** est un découpage statistique défini avec Eurostat qui correspond à la principale zone urbaine densément peuplée d'une métropole.

► Encadré 2 – L'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, un outil pour réhabiliter le logement vacant privé

Près d'un ménage multipropriétaire sur cinq implanté dans la région y a au moins un logement vacant. Les ménages concernés sont moins aisés et un peu plus jeunes que les autres multipropriétaires. Ils habitent plus souvent la région. Leurs logements vacants sont souvent des appartements anciens, nombreux dans les zones urbaines mais également plus fréquents au centre de la région. Une partie des multipropriétaires moins aisés possédant un logement vacant peut se retrouver contrainte de laisser ce bien à l'abandon. Une solution peut être le bail à réhabilitation, une création de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi « Besson ». C'est un instrument destiné à permettre la réhabilitation des logements privés vacants ou partiellement occupés ou à transformer les patrimoines inutilisés. Dans ce cadre, l'agrément Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion (MOI) accordé par l'État à des associations permet le développement d'une offre de logements à destination de publics très défavorisés principalement localisés dans et autour des grandes agglomérations. Il vient compléter l'offre de logement social classique. En réhabilitant des logements dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation, le MOI permet de mobiliser des logements non utilisés qui se dégradaient pour créer des logements à destination des publics les plus modestes.

► Sources

Cette étude s'appuie sur la source « **Fidelimmo** », une base de données sur les patrimoines immobiliers en 2017, constituée en rapprochant trois sources : les fichiers démographiques sur les logements et les individus (**Fidéli**), les fichiers fonciers dits « **fichiers Majic** » de la direction générale des Finances publiques et le registre du commerce et des sociétés (**RCS**). Elle porte sur l'ensemble des biens immobiliers situés en France et des ménages résidant en France. C'est la première source exhaustive sur le patrimoine immobilier à la fois sur le champ des ménages et sur le champ des logements.

L'étude porte sur les logements de type habitation du parc privé possédés par des personnes physiques et/ou par l'intermédiaire d'une SCI à l'exclusion de ceux détenus par des sociétés autres que SCI et par des particuliers vivant à l'étranger. Au niveau national, ce champ couvre environ 86 % du parc privé de logements (77 % du parc total de logements).

Les données sur l'ensemble du parc de logements proviennent du **recensement de la population 2017**.

Les données sur les plateformes d'hébergements sont des données d'**Eurostat**, qui a conclu un accord d'échanges de données début 2020 avec quatre plateformes (*Airbnb, Booking, Expedia Group et Tripadvisor*). Elles couvrent les hébergements de courte durée (à l'exclusion des hôtels et campings) réservés par l'intermédiaire de ces quatre plateformes d'économie collaborative, dans l'Union européenne (UE) et dans les pays de l'Association européenne de libre-échange (AELE).

► Pour en savoir plus

- **Argouarc'h J., Durieux S.**, « Marseille : dans le centre ancien, plus de quatre logements du parc privé sur cinq sont détenus par des multipropriétaires », Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 102, mars 2024.
- **André M., Arnold C., Meslin O.**, « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », Insee Références, « France, portrait social », novembre 2021.
- **André M., Meslin O.**, « Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière », Insee, Documents de travail n° 2021-04, novembre 2021.
- **Casanova Enault L.**, « Des acteurs de poids sur le littoral : les petits propriétaires immobiliers. Application au littoral provençal et azuréen », *Cybergeo : revue européenne de géographie, Aménagement, Urbanisme*, n° 823, juin 2017.

