

# Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus

Julie Argouarch, Alexis Eidelman, Anton Monsef (Insee)

En France, 9,7 millions de personnes possèdent, seules ou en commun, au moins deux logements, soit un tiers des propriétaires. Ces multipropriétaires sont globalement plus âgés et plus aisés que les monopropriétaires. Plus le nombre de biens détenus augmente, plus le niveau de vie des propriétaires est élevé. Six multipropriétaires sur dix possèdent deux logements, tandis que 3 % en détiennent dix ou plus.

Deux logements sur trois du parc privé sont ainsi détenus par au moins une personne multipropriétaire. Cette situation est plus fréquente dans les départements touristiques et dans les pôles des grandes métropoles. En dehors de leur résidence principale, les multipropriétaires louent la majorité de leurs logements. Les biens loués se situent souvent à proximité de leur lieu de résidence, avec cependant des différences notables selon les territoires. Parmi les logements détenus par des particuliers, la moitié des biens loués appartiennent à au moins une personne propriétaire de cinq logements ou plus, alors que ces dernières ne représentent que 4 % des propriétaires.

VERSION IMPRIMABLE (pdf, 42 Ko)

DONNÉES (xslc, 42 Ko)

CONSULTER DOCUMENTATION



## Sommaire

- Près de 10 millions de multipropriétaires
- Des multipropriétaires plus âgés et plus aisés que les monopropriétaires
- Davantage de multipropriétaires dans les zones touristiques de montagne
- Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires
- La multipropriété plus fréquente dans les zones touristiques et les grands centres urbains
- Hors résidence principale, six logements de multipropriétaires sur dix sont loués
- Les multipropriétaires habitent souvent à proximité des biens qu'ils louent
- Encadré - 660 000 logements en France appartiennent à un propriétaire résidant à l'étranger

## Près de 10 millions de multipropriétaires

En 2022, en France hors Mayotte, 27,6 millions de personnes y résident fiscalement ([sources, méthodes](#)) sont propriétaires, seules ou en commun avec une ou plusieurs autres personnes, de 29,2 millions de logements du parc privé ([figure 1](#)). 1,4 million ne sont pas propriétaires mais usufruissent d'au moins un logement. Certains logements sont par ailleurs détenus par des propriétaires résidant à l'étranger ([encadré](#)).

Figure 1 – Répartition des propriétaires selon le nombre de logements possédés en 2022

Nombre de logements possédés	Nombre de propriétaires	Répartition des propriétaires (en %)	Répartition des multipropriétaires (en %)	Répartition des logements (en %)
<b>Monopropriétaires (un seul logement)</b>	<b>17 959 500</b>	<b>65,0</b>	<b>///</b>	<b>44,2</b>
<b>Multipropriétaires (au moins 2 logements)</b>	<b>9 664 300</b>	<b>35,0</b>	<b>100,0</b>	<b>65,3</b>
2	5 568 600	20,2	57,6	29,7
Entre 3 et 4	2 877 600	10,4	29,8	24,6
Entre 5 et 9	971 500	3,5	10,1	14,2
10 ou plus	246 600	0,9	2,6	7,4
<b>Ensemble des propriétaires</b>	<b>27 623 800</b>	<b>100,0</b>	<b>///</b>	<b>100,0</b>

/// : absence de résultats due à la nature des choses.

Note : Un logement peut être compté dans plusieurs lignes s'il est détenu par plusieurs personnes détenant un nombre de logements différent. Un logement peut être détenu par un propriétaire d'un seul logement et par un propriétaire qui en détient deux ou plus. Un multipropriétaire possède au moins deux logements.

Lecture : 29,7 % des logements du parc privé sont détenus par au moins une personne propriétaire qui possède deux logements. Ces 5,6 millions de personnes représentent 20,2 % des propriétaires et 57,6 % des multipropriétaires.

Champ : Logements situés en France hors Mayotte et possédés par des personnes résidentes fiscales, en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Source : Insee, base de la propriété foncière 2022.

Parmi les propriétaires résidant fiscalement en France hors Mayotte, 9,7 millions possèdent plusieurs logements. Ces multipropriétaires, qui représentent 35 % des propriétaires, peuvent détenir ces biens immobiliers en leur nom propre ou via une société civile immobilière (SCI) dont le ou les bénéficiaires sont des personnes physiques. Ces personnes peuvent parfois détenir une très faible part d'un bien, par exemple dans le cas d'une maison de famille.

Les multipropriétaires ont des profils très divers, aussi bien en nombre de biens possédés qu'en matière d'usages : par exemple, parmi les situations les plus fréquentes, 17 % d'entre eux détiennent uniquement deux résidences principales (majoritairement la leur et celle de leur usufruie), 16 % détiennent uniquement leur résidence principale et un bien loué, 12 % uniquement leur résidence principale ainsi qu'une résidence secondaire. Par ailleurs, 22 % des multipropriétaires tirent des revenus d'au moins deux biens loués. Les modalités de détention sont également multiples : si 91 % des logements détenus par des multipropriétaires sont détenus en nom propre, 13 % des multipropriétaires détiennent au moins un bien via une SCI. De plus, trois multipropriétaires sur dix possèdent au moins un bien en *nue-propriété*, c'est-à-dire qu'ils possèdent le bien mais ne peuvent ni l'utiliser ni en tirer des revenus.

## Des multipropriétaires plus âgés et plus aisés que les monopropriétaires

L'accès à la propriété se fait au fil du temps. Ainsi, la part de propriétaires est très faible en deçà de 25 ans ([figure 2](#)). À partir de 25 ans, les proportions de monopropriétaires et de multipropriétaires augmentent sensiblement. Entre 35 et 90 ans, la part de monopropriétaires demeure relativement stable, autour de 40 %. En revanche, celle des multipropriétaires augmente progressivement pour atteindre un pic autour de la soixantaine : trois personnes sur dix âgées de 55 à 65 ans sont multipropriétaires. Au-delà de 65 ans, la multipropriété diminue pour ne concerner plus qu'une personne de 90 ans ou plus sur dix. Par ailleurs, la part des non-propriétaires usufruiseuses augmente progressivement à partir de 65 ans, pour atteindre plus du quart des personnes après 90 ans. Après avoir accumulé du patrimoine au cours de leur vie, les plus âgés tendent en effet à s'en séparer, par exemple pour faire des donations — de la pleine propriété ou seulement de la nue-propriété — à leurs descendants ([André, et al., 2021](#)) ou pour payer leurs dépenses liées à la perte d'autonomie ([Cheloucko, et al., 2024](#)). Cette évolution selon l'âge intègre également des effets génératifs, nés par exemple au contexte économique de chaque période de la vie, à la hausse de l'âge moyen à l'entrée dans la vie active, de départ à la retraite ou auquel sont perçus les héritages, ou encore à l'évolution de la fiscalité liée au patrimoine.

Figure 2 – Répartition selon l'âge des monopropriétaires, multipropriétaires et non-propriétaires en 2022



Note : Un multipropriétaire possède au moins deux logements.

Lecture : En 2022, parmi les personnes âgées de 60 à 64 ans, 29,6 % ne sont pas propriétaires mais usufruissent, 1,3 % ne sont pas propriétaires mais sont usufruiseuses, 39,0 % sont monopropriétaires et 30,1 % sont multipropriétaires.

Champ : Personnes résidentes fiscales en France hors Mayotte, y compris les moins de 18 ans.

Source : Insee, base de la propriété foncière 2022.

Dans la mesure où il y a peu de propriétaires parmi les moins de 25 ans, les analyses qui suivent portent sur les personnes de 25 ans ou plus. Parmi ces dernières, 21 % sont multipropriétaires.

Le *niveau de vie* médian des multipropriétaires, qui prend en compte tous les revenus de leur ménage y compris les loyers perçus, est supérieur à un quart des monopropriétaires (30 700 euros contre 25 000 euros) et de moitié à celui des personnes non propriétaires (19 900 euros) en France hors Guadeloupe, Guyane et Mayotte. Plus le nombre de biens détenus augmente, plus le niveau de vie est élevé. Ainsi, le niveau de vie médian des détenteurs de dix logements ou plus est supérieur de 43 % à celui des détenteurs de deux logements (respectivement 41 500 et 28 900 euros). Les personnes plus aisées ont en effet une capacité d'épargne plus élevée qu'elles peuvent mobiliser pour se constituer un patrimoine immobilier ([Lamarche, Garbini, 2014](#)).

## Davantage de multipropriétaires dans les zones touristiques de montagne

Les résidents des départements alpins allant de la Haute-Savoie aux Alpes-de-Haute-Provence et des départements ruraux du sud du Massif central, du Lot à l'Ardèche, sont plus souvent multipropriétaires que la moyenne : ils y représentent un quart des personnes âgées de 25 ans ou plus ([figure 3](#)). Leur part est également élevée à Paris, dans les Yvelines et en Corse-du-Sud. Hormis pour une partie de la région parisienne, la multipropriété augmente globalement selon un axe nord-sud en France métropolitaine. Ainsi, les multipropriétaires du Nord, du Pas-de-Calais et de l'Île-de-France comptent une part de multipropriétaires, moins de 16 %. La multipropriété est la plus basse, de 12 à 13 %, dans les départements aux niveaux de vie parmi les plus faibles tels que la Seine-Saint-Denis et les DOM. Ces différences peuvent aussi en partie être liées à des structures par âge qui varient selon les départements, les plus âgés étant plus souvent propriétaires.

Figure 3 – Part de multipropriétaires parmi la population de 25 ans ou plus selon le département de résidence en 2022



Note : Un multipropriétaire possède au moins deux logements.

Lecture : En Lozère, 27,2 % des personnes âgées de 25 ans ou plus sont des multipropriétaires.

Champ : Personnes âgées de 25 ans ou plus résidentes fiscales en France hors Mayotte.

Source : Insee, base de la propriété foncière 2022.

Dans les zones d'attraction des plus grandes villes, les biens sont plus souvent détenus par au moins un autre ménage.

Dans les zones touristiques de montagne, les biens sont plus souvent détenus par des propriétaires qui louent.

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires