

# Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus

Insee Première • n° 2046 • Avril 2025



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 agglomérations. 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.

En 2022, en France hors Mayotte, 27,6 millions de personnes y résidant fiscalement ► [sources et 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 usufruitiers d'au moins un logement. Certains logements sont par ailleurs détenus par des propriétaires résidant à l'étranger ► [encadré](#).

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 usufruitier), 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'accession à la propriété se fait au fil du temps. Ainsi, la part de propriétaires est très faible en deçà de 25 ans ► [figure 2](#).

### ► 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.

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-proprétaires usufruitiers 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-propiété — à leurs descendants [André, et al., 2021] ou pour payer leurs dépenses liées à la perte d'autonomie [Cheloudko, et al., 2024]. Cette évolution selon l'âge intègre également des effets générationnels, liés 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.

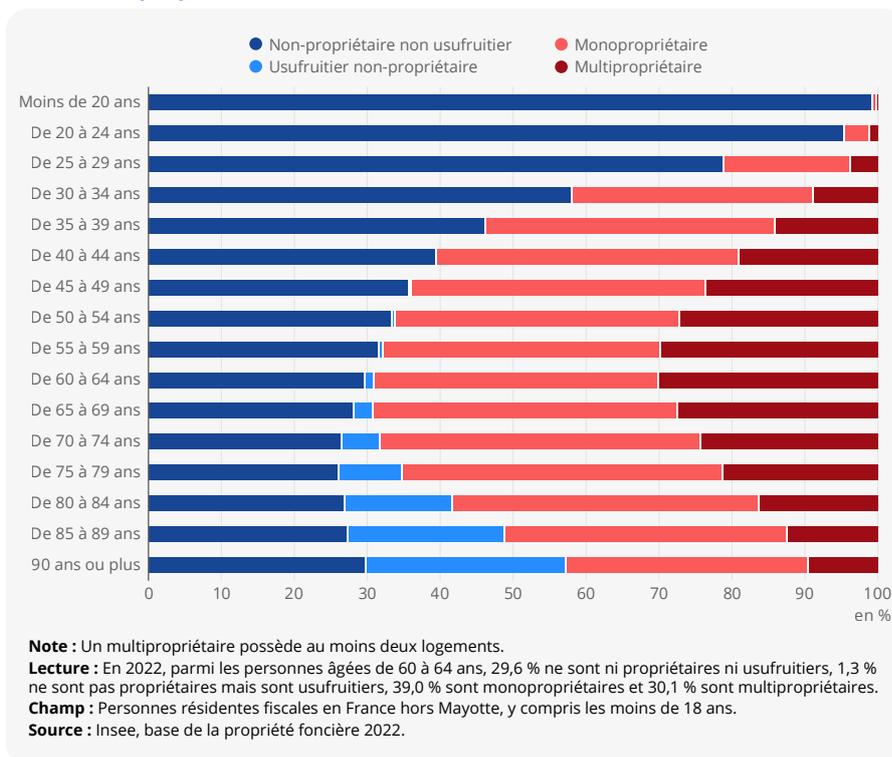
Dans la mesure où il y a peu de propriétaires parmi les moins de 25 ans, les analyses qui suivent portent sur les personnes de 25 ans ou plus. Parmi ces dernières, 21 % sont multipropriétaires.

Le **niveau de vie** médian des multipropriétaires, qui prend en compte tous les revenus de leur ménage y compris les loyers perçus, est supérieur d'un quart à celui des monopropriétaires (30 700 euros contre 25 000 euros) et de moitié à celui des personnes non-proprétaires (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 [Lamarque, Garbinti, 2014].

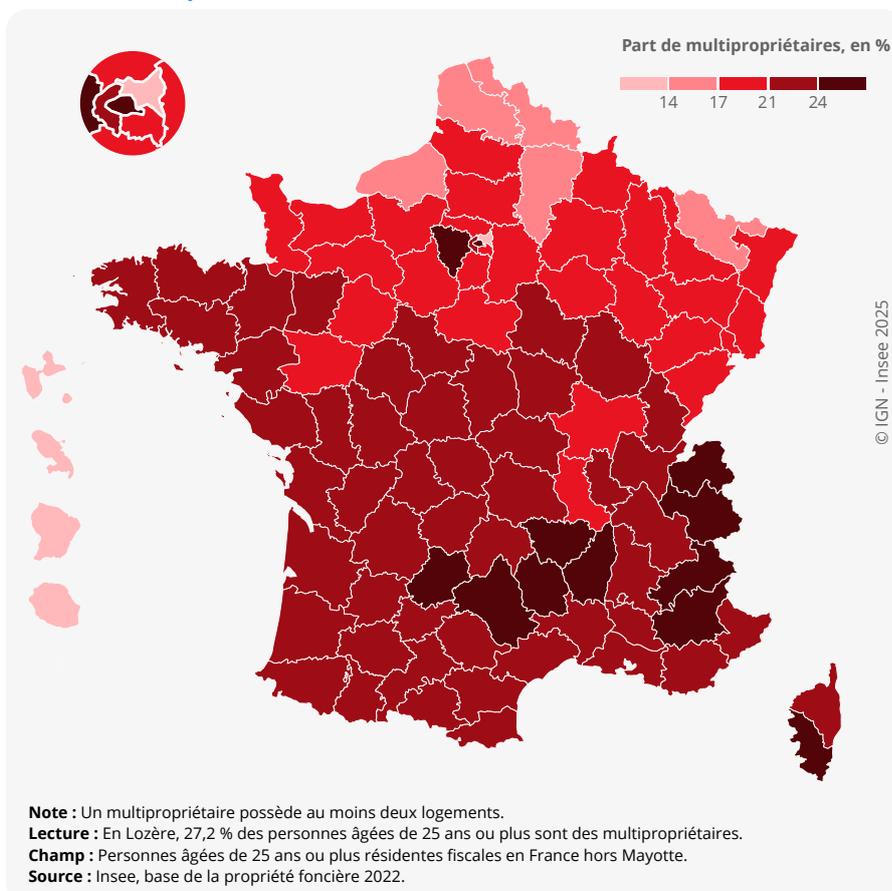
### Davantage de multipropriétaires dans les zones touristiques de montagne

Les résidents des départements alpins allant de la Haute-Savoie aux Alpes-de-Haute-Provence et des

## ► 2. Répartition selon l'âge des monopropriétaires, multipropriétaires et non-proprétaires en 2022



## ► 3. Part de multipropriétaires parmi la population de 25 ans ou plus selon le département de résidence en 2022



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 départements du Nord, du Pas-de-Calais et de l'Aisne comptent une faible 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.

### Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

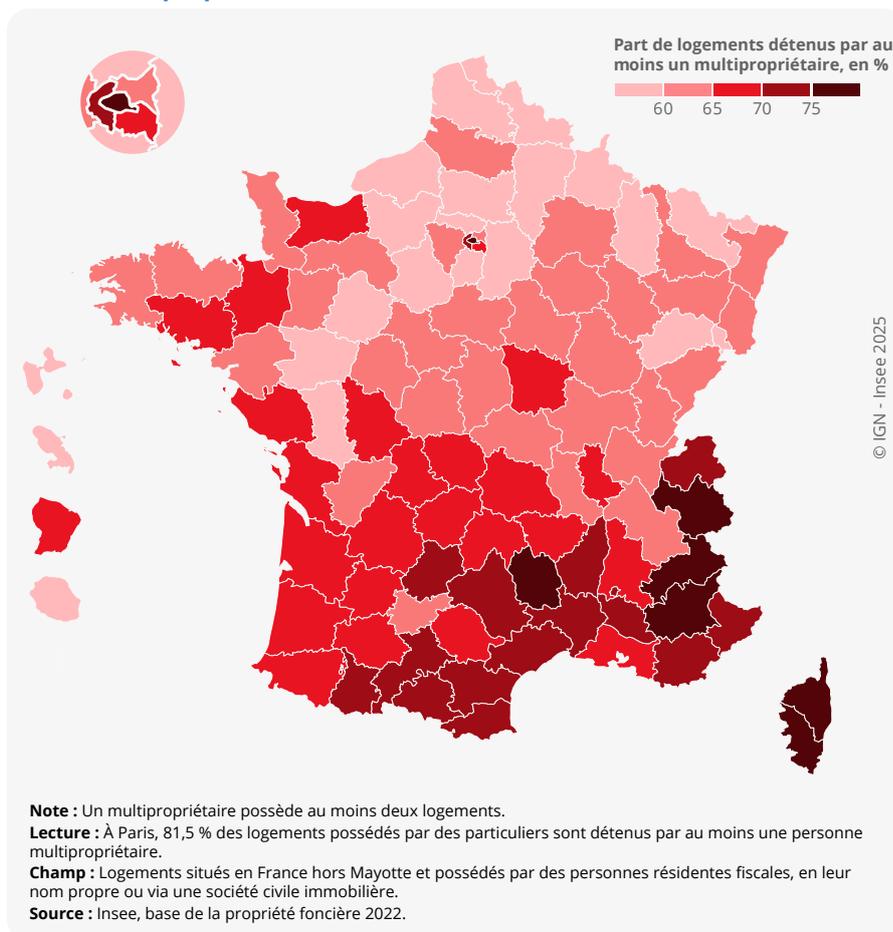
Si près de six multipropriétaires sur dix détiennent deux biens (58 %), trois sur dix en détiennent 3 ou 4, un sur dix entre 5 et 9, et 3 % détiennent 10 logements ou plus. La moitié des multipropriétaires sont des femmes (49 %), mais elles ne sont plus que 40 % parmi les personnes détenant 10 logements ou plus. Alors que la part de multipropriétaires possédant des biens en nue-propiété dépend peu du nombre de logements possédés, le recours aux SCI est concentré : 5 % des propriétaires de deux logements en possèdent au moins un en SCI, quand ils sont 70 % parmi les propriétaires de 10 logements ou plus.

En 2022, 65 % des logements possédés par des particuliers sont détenus par au moins un multipropriétaire, soit 19,1 millions de logements. Un peu moins de la moitié de ces logements sont possédés par une seule personne (44 %). Les autres le sont par plusieurs personnes, un couple ou une fratrie par exemple, mais toutes ne sont pas nécessairement multipropriétaires : 15 % des logements détenus par au moins un multipropriétaire appartiennent également à au moins un monopropriétaire. Cette situation se présente par exemple lorsqu'un couple possède son logement et que l'un des conjoints détient également d'autres biens, par exemple son ancienne résidence principale avant sa mise en couple, ou une part d'un bien de famille. Près d'un quart des logements détenus par au moins un multipropriétaire le sont sous forme d'une SCI (9 %) ou en nue-propiété (14 %), par exemple dans le cadre de donations.

### La multipropriété plus fréquente dans les zones touristiques et les grands centres urbains

Les logements détenus par des multipropriétaires se concentrent dans les départements ayant une forte proportion de résidences secondaires et dans certains territoires denses. Ainsi, Paris et des départements touristiques tels que les Hautes-Alpes, la Haute-Corse, la Corse-

## ► 4. Part de logements de particuliers détenus par au moins un multipropriétaire en 2022



du-Sud et la Lozère se distinguent avec huit logements privés sur dix détenus par des multipropriétaires ► **figure 4**. À l'inverse, dans les départements du nord de la France métropolitaine et en Guadeloupe, cette part est nettement plus faible : elle est la plus basse dans le Pas-de-Calais, l'Oise, le Val-d'Oise et l'Eure, soit moins de 57 % des logements. La région Île-de-France apparaît ainsi contrastée entre le département de Paris, présentant le plus fort taux de logements appartenant à au moins un multipropriétaire, et le Val-d'Oise avec un taux parmi les plus faibles.

Dans les **aires d'attraction des villes**, les logements sont plus souvent détenus par au moins un multipropriétaire dans les **pôles** (69 %), où les marchés locatifs sont plus développés, que dans leurs **couronnes** (61 %). Les pôles situés dans les lieux touristiques sont particulièrement concernés par la multipropriété. Dans certains territoires tournés vers les sports d'hiver, dont les pôles de Chamonix-Mont-Blanc, de Bourg-Saint-Maurice ou de Saint-Gervais-les-Bains, ainsi que sur le littoral dans les pôles de Bormes-les-Mimosas, de La Flotte (Île de Ré) ou d'Arcachon - La Teste-de-Buch, plus de 85 % des logements sont détenus par au moins un multipropriétaire.

Dans les pôles de certaines grandes aires d'attraction des villes, comme Montpellier, Toulouse, Poitiers ou encore Clermont-Ferrand, plus de trois logements privés sur quatre sont détenus par au moins un multipropriétaire. Le pôle de Paris, qui s'étend au-delà de la petite couronne, compte 68 % de logements détenus par au moins un multipropriétaire.

### Hors résidence principale, six logements de multipropriétaires sur dix sont loués

L'usage des biens par leurs propriétaires dépend du nombre de logements possédés. Les logements qu'ils détiennent sont le plus souvent des résidences principales occupées par au moins un de ses propriétaires ou un usufruitier, mais ils peuvent également servir de résidence secondaire, être loués ou encore rester vacants. Si les logements détenus par au moins un monopropriétaire sont dans leur très grande majorité (87 %) des résidences principales occupées par leur propriétaire, cette part est moitié moindre (43 %) pour les logements détenus par des multipropriétaires. Lorsque les biens des multipropriétaires ne sont pas occupés comme résidence principale par l'un des propriétaires ou un usufruitier, ils sont alors le plus souvent loués (57 % des logements).

Les autres se partagent à parts presque égales entre résidences secondaires (23 %) et logements vacants (20 %). Parmi les 2,1 millions de logements vacants détenus par au moins un multipropriétaire, 55 % le sont depuis plus d'un an.

## Les multipropriétaires habitent souvent à proximité des biens qu'ils louent

La détention des biens loués possédés par au moins un multipropriétaire est particulièrement concentrée : près de la moitié appartient à au moins un propriétaire possédant cinq logements ou plus, et 18 % sont détenus par au moins un propriétaire de 10 logements ou plus. Les multipropriétaires habitent souvent à proximité des biens qu'ils mettent en location : les deux tiers de ces biens sont situés dans le département de résidence de leur détenteur. Les départements de Paris et de petite couronne se distinguent par une part plus faible de multipropriétaires résidant dans le même département du fait de leur taille. En considérant Paris et sa petite couronne comme une seule zone, cette part remonte à 60 % mais reste en dessous de la moyenne nationale. Le marché immobilier y est spécifique, très tendu et attire les investisseurs. La proximité géographique entre propriétaires et biens loués est, à l'inverse, bien plus fréquente dans les départements alsaciens, en Moselle, dans les Ardennes, en Haute-Corse et à la Réunion, avec plus de trois logements sur quatre détenus par un multipropriétaire résidant dans le même département. ●

Julie Argouarc'h, Alexis Eidelman, Anton Monsef (Insee)

Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

### Pour en savoir plus

- Cheloudko P., Cheptitski A., Hagège C., Hubert O., « En vingt ans, les inégalités de patrimoine se sont accrues, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier », in Revenus et patrimoine des ménages, coll. « Insee références », édition 2024.
- André M., Arnold C., Meslin O., « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », in France Portrait social, coll. « Insee références », édition 2021.
- Garbinti B., Lamarche P., « Qui épargne ? Qui désépargne ? », in Revenus et patrimoine des ménages, coll. « Insee références », édition 2014.

## ► Encadré - 660 000 logements en France appartient à un propriétaire résidant à l'étranger

En 2022, en France hors Mayotte, 660 000 logements sont détenus entièrement ou en partie par des personnes résidant à l'étranger. Les pays de résidence de ces propriétaires sont, pour la plupart, des pays limitrophes de la France. Les propriétaires résidant au Royaume-Uni détiennent 13 % de ces logements, suivis des résidents de Suisse (11 %), de Belgique (9 %), des États-Unis (7 %), d'Italie (7 %) et d'Allemagne (6 %).

Les logements détenus par des résidents à l'étranger sont principalement situés dans des départements comptant un grand nombre de résidences secondaires : à Paris (10 % de ces logements), dans les Alpes-Maritimes (9 %), en Haute-Savoie (5 %) et dans le Var (4 %). Ces logements sont dans quatre cas sur dix utilisés comme résidences secondaires, et loués dans trois cas sur dix. Le reste est réparti de manière égale entre des résidences principales occupées par un de leur propriétaire résidant en France et les logements vacants. Parmi les logements vacants, plus de la moitié le sont depuis plus d'un an.

### ► Sources et méthodes

Cette étude s'appuie sur la [base de la propriété foncière 2022](#) élaborée par l'Insee, en rapprochant plusieurs sources :

- les fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) constitués par l'Insee à partir des données fiscales sur les individus et les logements,
- les fichiers fonciers, dits « fichiers Majic » (mise à jour des informations cadastrales), constitués par la Direction générale des Finances publiques,
- le registre national des entreprises (RNE) et le registre des bénéficiaires effectifs (RBE), élaborés par l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI), qui permettent d'identifier les personnes physiques qui sont propriétaires via une SCI.

Cette base de données porte sur l'ensemble des biens immobiliers situés en France et l'ensemble des individus propriétaires d'au moins un logement en France. Du fait de la moindre qualité des sources administratives, notamment des adresses manquantes ou incomplètes, Mayotte n'a pas pu être intégrée à l'analyse.

Elle constitue une source exhaustive sur la détention de patrimoine immobilier. Les personnes détenant seulement l'usufruit de leur résidence principale sont ici considérées comme n'étant pas propriétaires, contrairement aux choix habituellement retenus dans les enquêtes ménages ; cela peut expliquer des différences chez les plus âgés.

Lors des précédentes études sur le sujet, le ménage était l'unité statistique utilisée (par exemple, André et al. (2021) estimaient le taux de ménages multipropriétaires à 35 % en 2017). Dans cette étude, l'unité statistique est la personne physique. Cette approche présente le double avantage de tenir compte d'une part de l'individualisation croissante des patrimoines, d'autre part de s'abstraire des effets de recompositions des ménages, par exemple en cas de mariage ou de divorce. Les logements occupés à titre gratuit, très peu fréquents, ont été regroupés avec les logements loués.

Le champ de l'étude se limite aux maisons et appartements situés en France hors Mayotte en 2022 et possédés par au moins une personne résidant fiscalement en France hors Mayotte, y compris par l'intermédiaire d'une SCI. Les logements appartenant à des personnes morales (par exemple l'État, les offices HLM, les collectivités locales, les entreprises, etc.) ne sont pas dans le champ de l'étude.

### ► Définitions

Un **multipropriétaire** est une personne détenant au moins partiellement deux logements ou plus, en pleine propriété ou en nue-propriété, en nom propre ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière. Il peut détenir très peu de parts du bien.

Une **société civile immobilière (SCI)** est une structure juridique constituée au minimum de deux personnes, chacune ayant le statut d'associé, afin de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. La société civile immobilière est le propriétaire légal des biens immobiliers et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport.

La **nue-propriété** est un droit donnant à son titulaire (le nu-propriétaire) la faculté de disposer d'un bien (en le vendant, le donnant, le léguant). Le droit d'utiliser le bien et d'en tirer des revenus revient en revanche à l'usufruitier.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Une **aire d'attraction d'une ville** définit l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un **pôle** de population et d'emploi, et d'une **couronne** qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

Direction générale :  
88, avenue Verdier  
92541 Montrouge Cedex

Rédaction en chef :  
H. Michaudon  
S. Papon

Directeur de la  
publication :  
Jean-Luc Tavernier

Rédaction :  
A. Gadaud

Maquette :  
Luminess

✉@InseeFr  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Code Sage : IP252046  
ISSN 0997-6252  
© Insee 2025  
Reproduction partielle  
autorisée sous réserve de  
la mention de la source et  
de l'auteur

