

24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers

Un quart des ménages vivant en France sont propriétaires de plusieurs logements. Ces ménages multipropriétaires détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers. Plus leur niveau de vie augmente, plus les ménages détiennent un nombre élevé de logements. Ainsi, 58 % des multipropriétaires sont aisés ou plutôt aisés, contre 34 % de l'ensemble des ménages. Les ménages multipropriétaires sont plus âgés et plus souvent en couple que l'ensemble des ménages. De plus, leur résidence principale se situe plus fréquemment dans les couronnes des aires d'attraction des villes.

La moitié des ménages multipropriétaires possèdent au moins un logement mis en location, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. Dès le troisième logement possédé, la propriété immobilière des particuliers est essentiellement à usage locatif. Les ménages possédant plus de logements recourent davantage aux sociétés civiles immobilières.

La propriété des logements en location est très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location possédés par des particuliers. Ces ménages possèdent à eux seuls 37 % des logements situés dans le centre des grandes villes, contre 24 % sur l'ensemble du territoire.

En 2017, 58 % des ménages résidant en France sont propriétaires d'au moins un logement, que ce soit leur **résidence principale** ou un autre logement¹. Au total, ils possèdent 28,4 millions de logements (maisons ou appartements) en nom propre ou *via* une **société civile immobilière** (SCI). Pour l'essentiel, soit ils les occupent en résidence principale ou secondaire, soit ils les mettent en location.

La majorité des ménages propriétaires ne possèdent qu'un logement (34 % de l'ensemble des ménages). En revanche, 7,3 millions de ménages sont propriétaires, seuls ou en commun avec un ou plusieurs autres ménages, de deux logements ou plus : ces **ménages multipropriétaires** représentent 24 % des ménages résidant en France ► **figure 1**. Ils se distinguent des propriétaires d'un seul logement par leurs caractéristiques sociodémographiques et l'usage fait des logements, bien qu'ils constituent eux-mêmes un groupe hétérogène [Kwok, 2010a]².

Pour décrire ces ménages et les logements qu'ils possèdent, ce dossier s'appuie sur une nouvelle base de données exhaustive sur le patrimoine immobilier des ménages. Celle-ci enrichit la connaissance sur les ménages propriétaires et sur leur parc de logements, en permettant des analyses plus fines, tant au niveau territorial que sur des populations réduites, notamment celles possédant un grand nombre de logements. De plus, elle couvre l'ensemble des logements situés en France et possédés par des ménages résidents (y compris par l'intermédiaire d'une SCI) ► **sources**.

Les ménages multipropriétaires possèdent les deux tiers des logements détenus par des particuliers

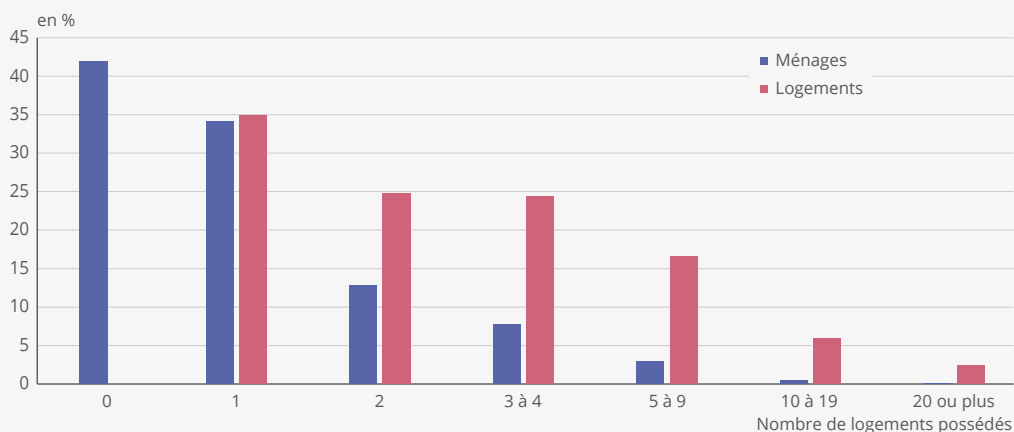
Malgré le grand nombre de propriétaires, la propriété des logements est relativement concentrée. Ainsi, les 24 % de ménages multipropriétaires possèdent deux tiers du parc de logements détenu par des ménages. La moitié des ménages multipropriétaires, soit 13 % des ménages, détiennent exactement deux logements et possèdent près d'un quart du parc de logements détenu par des particuliers. Les ménages restants, propriétaires de trois logements ou plus (11 % des ménages), possèdent quant à eux près de la moitié du parc (46 %). En particulier, les ménages détenteurs de 10 logements ou plus (0,6 % des ménages) possèdent 8 % du parc³, soit quatorze fois leur part dans la population, et les détenteurs de 20 logements ou plus (0,1 % des ménages, soit environ 30 000 ménages) détiennent 2,4 % des logements.

1 Au niveau de la zone euro, ce taux s'élève à 65 % en 2017-2018.

2 Tout comme la propriété immobilière en général, les déterminants de la multipropriété sont nombreux : cycle de vie, comportements d'épargne, lieu de résidence, patrimoine reçu ou transmis, activité économique, choix de fécondité ou préférence pour la mobilité [Arnold et Boussard, 2017 ; Bonnet *et al.*, 2018].

3 En tenant compte du prix des logements, la concentration du patrimoine immobilier en valeur serait légèrement plus marquée.

► 1. Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés



Note : la part des logements possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements possédés par les ménages. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe, les parts ne s'additionnent donc pas.

Lecture : 2,9 % des ménages possèdent 5 à 9 logements. Ces ménages sont propriétaires de 16,6 % des logements possédés par des ménages.

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou *via* une société civile immobilière.

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.

Un bien immobilier peut être détenu par plusieurs personnes, soit au sein d'un même ménage, soit dans des ménages différents : 14 % des logements sont ainsi possédés par plusieurs ménages ► **sources**. Dans ce dossier, sauf mention contraire, un ménage ayant un droit de propriété sur un logement en est considéré comme propriétaire, quelle que soit la part détenue, et quel que soit le nombre de ménages ayant un droit de propriété sur ce logement.

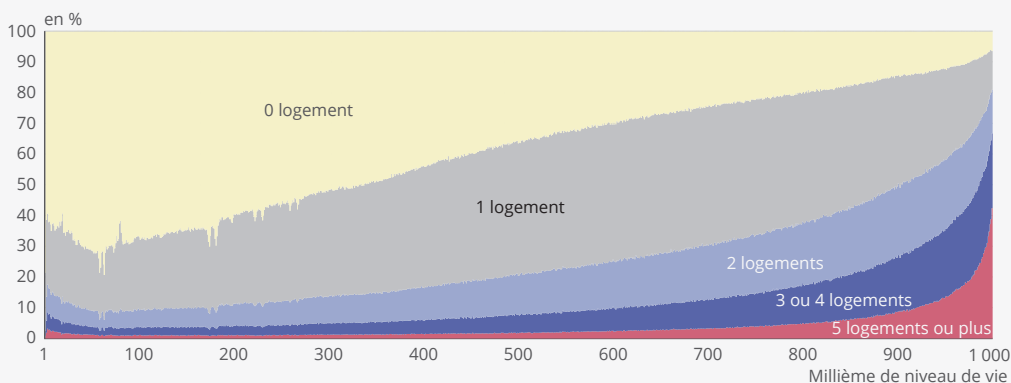
41 % des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20 % les plus aisés

Le nombre de logements possédés augmente avec le **niveau de vie**. Parmi les 20 % de personnes⁴ les plus modestes, 67 % des ménages ne possèdent aucun logement, contre 15 % parmi les 20 % les plus aisés ► **figure 2**. Cet écart est encore plus marqué parmi les ménages multipropriétaires. Parmi les 10 % les plus aisés, 60 % des ménages sont multipropriétaires, contre 13 % des ménages de la moitié la plus modeste. Cette part s'élève à 76 % parmi les 1 % les plus aisés, et 81 % parmi les 0,1 % les plus aisés. Enfin, 3,5 % des ménages (soit un million de ménages) sont propriétaires d'au moins cinq logements, mais ils sont 16 % parmi les 10 % les plus aisés, 33 % parmi les 1 % les plus aisés, et même 42 % parmi les 0,1 % les plus aisés.

58 % des ménages multipropriétaires sont **aisés** ou **plutôt aisés**, contre 34 % de l'ensemble des ménages ► **figure 3**. Inversement, il y a deux fois moins de ménages **pauvres** ou **modestes** parmi les ménages multipropriétaires que dans l'ensemble de la population (19 % contre 41 %). Ainsi, 41 % des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20 % les plus aisés. Les ménages les plus aisés ont en effet une capacité d'épargne plus importante [Garbinti et Lamarche, 2014], qu'ils peuvent mobiliser pour se constituer un patrimoine immobilier, pour leur résidence principale, mais aussi pour des résidences secondaires ou des investissements locatifs. Les transmissions intergénérationnelles aident aussi à se constituer un patrimoine immobilier, or les héritiers et donataires sont plus aisés que la moyenne [Garbinti et al., 2012 ; Cazenave-Lacrouts et al., 2021].

⁴ Les personnes sont classées selon le niveau de vie du ménage auquel elles appartiennent afin d'avoir des millièmes de niveau de vie qui comportent le même nombre de personnes. Par abus de langage, les ménages les plus aisés désignent les personnes des ménages les plus aisés.

► 2. Nombre de logements possédés selon le niveau de vie



Lecture : parmi les individus appartenant au millième des ménages les plus aisés (0,1 %), 7 % ne possèdent aucun logement, 42 % en possèdent cinq ou plus.

Champ : France métropolitaine, Martinique et La Réunion, ménages ordinaires dont le niveau de vie est positif ou nul.

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.

► 3. Caractéristiques des ménages selon le nombre de logements possédés

en %

	Ménages propriétaires d'un seul logement		Ménages multipropriétaires				Ensemble	Ensemble des ménages
	2	3 à 4	5 à 9	10 à 19	20 ou plus			
Type de ménage								
Homme seul	12,9	9,7	7,7	6,9	7,7	8,7	8,7	16,8
Femme seule	17,5	12,3	9,0	7,1	6,9	7,9	10,5	21,1
Famille monoparentale	8,6	7,1	6,2	5,8	6,2	6,7	6,6	10,0
Couple sans enfant	27,4	33,5	35,4	34,2	31,5	29,4	34,1	23,2
Couple avec enfants	29,2	32,3	36,1	39,4	40,2	39,4	34,6	24,4
Ménage complexe	4,5	5,0	5,7	6,6	7,5	7,9	5,5	4,6
Âge du référent fiscal								
Moins de 30 ans	4,6	2,1	1,5	1,5	1,7	2,2	1,8	11,0
30-39 ans	15,9	10,7	8,9	8,1	8,4	8,3	9,7	15,5
40-49 ans	19,0	19,6	19,6	19,3	19,3	18,6	19,6	17,7
50-59 ans	17,9	24,6	27,8	29,2	28,3	27,0	26,3	18,0
60-69 ans	18,0	23,3	25,6	26,3	25,7	24,9	24,4	16,7
70 ans ou plus	24,5	19,8	16,6	15,5	16,6	19,0	18,2	21,1
Niveau de vie¹								
Ménages pauvres	9,2	6,5	5,2	4,8	4,8	4,5	5,8	14,6
Ménages modestes	23,8	16,2	11,4	8,3	6,9	5,4	13,4	26,1
Ménages médians	31,0	26,1	20,1	14,5	11,1	8,1	22,4	25,5
Ménages plutôt aisés	27,5	34,0	34,6	30,4	25,1	19,1	33,5	23,2
Ménages aisés	8,5	17,2	28,7	42,0	52,1	62,9	24,8	10,6

1 Les ménages sont pauvres en dessous de 60 % du niveau de vie médian, modestes entre 60 % et 90 %, médians entre 90 % et 120 %, plutôt aisés entre 120 % et 180 % et aisés au dessus de 180 %.

Lecture : 9,7 % des ménages multipropriétaires ont un référent fiscal âgé de 30 à 39 ans, ils sont 10,7 % parmi les ménages possédant deux logements.

Champ : ménages résidents en France (ménages ordinaires résidents en France métropolitaine, en Martinique et à La Réunion dont le niveau de vie est positif ou nul pour la répartition par niveau de vie).

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 composition du revenu disponible des ménages multipropriétaires se distingue de celle de l'ensemble des ménages : la part des salaires et celle des revenus issus d'une activité indépendante sont plus élevées (respectivement 45 % et 6 %, contre 39 % et 3 % pour l'ensemble des ménages). En particulier, les indépendants peuvent avoir tendance à plus épargner du fait de fluctuations de revenus plus fortes et de droits à la retraite plus restreints. De plus, les ménages multipropriétaires étant plus âgés, la part des pensions de retraite dans leur revenu disponible moyen est plus importante (19 % contre 15 %). Enfin, les revenus fonciers représentent 6 % de leur revenu disponible, soit deux fois plus que pour l'ensemble des ménages.

Neuf ménages multipropriétaires sur dix ont plus de 40 ans

Accumuler du patrimoine est associé à la mise en commun des ressources au sein des couples. Ainsi, deux tiers des ménages multipropriétaires sont des couples ► **encadré 1**, avec ou sans enfant, contre la moitié de l'ensemble des ménages ► **figure 3**. Quel que soit le sexe, les personnes seules sont sous-représentées au sein des ménages multipropriétaires. Les ménages multipropriétaires sont également plus âgés : le **référént fiscal** a en moyenne 57 ans, contre 53 ans pour l'ensemble des ménages. Jusqu'à 40 ans, les ménages jeunes sont fortement sous-représentés parmi les multipropriétaires : 2 % ont moins de 30 ans et 10 % entre 30 et 39 ans, contre respectivement 11 % et 15 % pour l'ensemble des ménages. Les ménages multipropriétaires se concentrent davantage parmi les 50 à 69 ans (51 %). Après 70 ans, les ménages multipropriétaires sont de nouveau sous-représentés (18 %, soit 3 points de moins que dans l'ensemble des ménages). Les ménages les plus âgés tendent à se séparer en partie de leur patrimoine immobilier (par exemple en faisant des donations à leurs enfants), ou à limiter celui-ci à leur résidence principale sur leurs vieux jours ► **encadré 2**.

Le référént fiscal des ménages multipropriétaires est aussi plus fréquemment né en France : 92 %, contre 85 % pour l'ensemble des ménages. Cependant, seuls les logements situés en France sont comptabilisés ici, or les ménages comprenant des personnes immigrées peuvent détenir plus souvent un ou plusieurs logements à l'étranger, en particulier dans leur pays d'origine.

Comme l'ensemble des ménages [de Bellefon *et al.*, 2020], 38 % des ménages multipropriétaires vivent dans des **aires d'attractions des villes** de 700 000 habitants ou plus (y compris celle de Paris) et moins de 10 % vivent dans une commune hors attraction des villes. En revanche, au sein des aires, les ménages multipropriétaires habitent moins souvent que la moyenne dans le **pôle**. Ainsi, comme le reste des propriétaires, ils résident plus fréquemment dans la couronne périurbaine : c'est le cas de 47 % d'entre eux, soit 7 points de plus que l'ensemble des ménages.

44 % des propriétaires de 5 logements ou plus sont aisés

Les ménages propriétaires de 5 logements ou plus se distinguent des autres ménages multipropriétaires. En premier lieu, ils sont plus aisés : ils ont pu se constituer un patrimoine plus important en raison de revenus plus importants, et réciproquement, ce patrimoine augmente leur niveau de vie en raison de revenus locatifs plus élevés. Seuls 13 % sont pauvres ou modestes, tandis que 73 % sont plutôt aisés ou aisés. 44 % d'entre eux sont aisés, contre 25 % pour l'ensemble des multipropriétaires. Cette part augmente à 52 % pour ceux détenant entre 10 et 19 logements et 63 % pour ceux qui possèdent 20 logements ou plus. Par ailleurs, la part des revenus issus d'une activité indépendante dans le revenu disponible moyen de ces ménages est également trois fois plus élevée que dans l'ensemble des ménages et celle des revenus fonciers atteint 15 %, soit cinq fois plus que pour l'ensemble des ménages.

De plus, ils résident plus fréquemment dans les grandes aires d'attraction des villes, et plus souvent dans le pôle de l'aire, que le reste des ménages multipropriétaires. 41 % des ménages propriétaires de 5 logements ou plus résident en région parisienne ou dans une aire de 700 000 habitants ou plus, soit 3 points de plus que l'ensemble des ménages multipropriétaires. Cette part s'élève à 42 % pour les ménages possédant entre 10 et 19 logements, et à 50 % pour ceux possédant 20 logements ou plus. Enfin, 49 % des ménages propriétaires de 5 logements ou plus résident dans le pôle de l'aire (contre 45 % pour l'ensemble des multipropriétaires), cette part augmentant à 59 % pour les ménages détenant 20 logements ou plus.

Neuf ménages multipropriétaires sur dix possèdent leur résidence principale

55 % des logements possédés par des ménages multipropriétaires sont occupés par au moins l'un de leurs propriétaires ou par un ménage qui en a conservé l'usufruit ► **figure 4**, contre 67 % pour l'ensemble des logements détenus par des ménages⁵. 89 % des ménages multipropriétaires possèdent leur résidence principale, et 43 % possèdent un logement qui est la résidence principale d'un autre

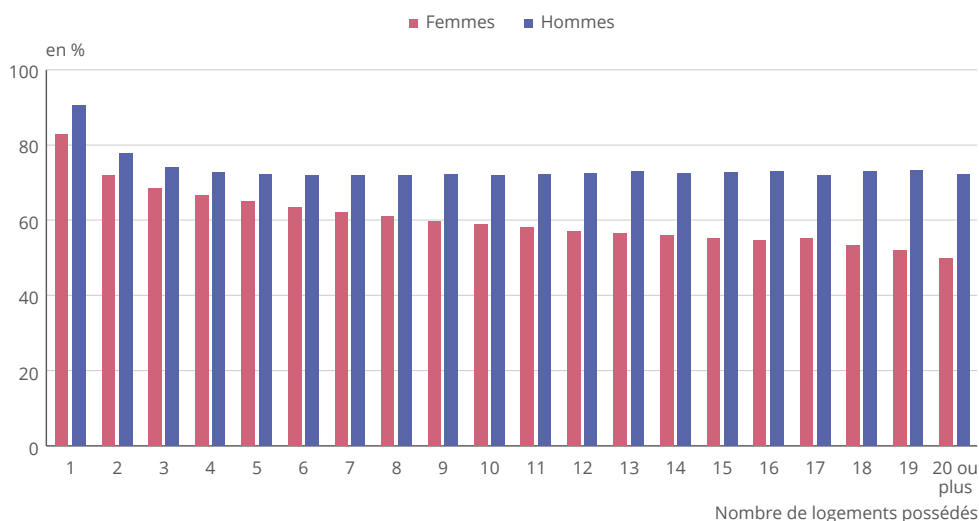
⁵ Les ménages possédant un seul logement l'occupent presque toujours comme résidence principale.

► Encadré 1 – Au sein des couples, les logements appartiennent plus souvent aux hommes qu'aux femmes

Lorsqu'un couple possède un logement, les conjoints peuvent avoir tous les deux un droit de propriété sur le logement, ou seulement un seul des deux. Au sein des couples entre conjoints de sexe différent, les hommes sont plus fréquemment propriétaires des logements du couple que leur conjointe : ils ont en moyenne un droit de propriété sur 79 % des logements possédés par le ménage, contre 71 % pour les femmes. Cet écart est plus prononcé dans le cas de la résidence principale (94 % pour les hommes contre 82 % pour les femmes) et pour les logements en location (73 % contre 62 %) que pour les résidences secondaires (71 % contre 66 %).

Ces écarts augmentent avec le nombre de logements possédés ► **figure** : la part des logements sur lesquels les hommes ont un droit de propriété se stabilise à 72 % en moyenne à partir de 4 logements, tandis que la part détenue par les femmes se réduit progressivement, de 65 % au sein des couples possédant 5 logements à 59 % au sein de ceux possédant 10 logements et 50 % au sein de ceux ayant 20 logements ou plus. Cela est notamment dû aux logements en location, qui sont plus souvent possédés par les hommes.

Détention des logements au sein des couples selon le nombre de logements possédés



Lecture : au sein des couples possédant deux logements, les hommes ont en moyenne un droit de propriété sur 78 % des logements possédés par le ménage, contre 72 % pour les femmes.

Champ : logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou *via* une société civile immobilière.

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.

Divers facteurs peuvent l'expliquer, comme par exemple la différence d'âge ou de revenu au sein des couples, les hommes étant en moyenne plus âgés et mieux rémunérés. En effet, cet écart de propriété immobilière est d'autant plus fort que les revenus de la femme sont faibles par rapport à ceux de son conjoint. Inversement, les femmes qui ont des revenus supérieurs ou égaux à ceux de leur conjoint ont en moyenne un droit de propriété sur 74 % des logements du ménage, soit une part identique à celle de leur conjoint. Néanmoins, parmi les couples mariés ou pacsés de sexe différent, 75 % ont pour premier apporteur de ressources un homme contre 22 % une femme, tandis que 3 % ont des revenus équivalents [André, 2019].

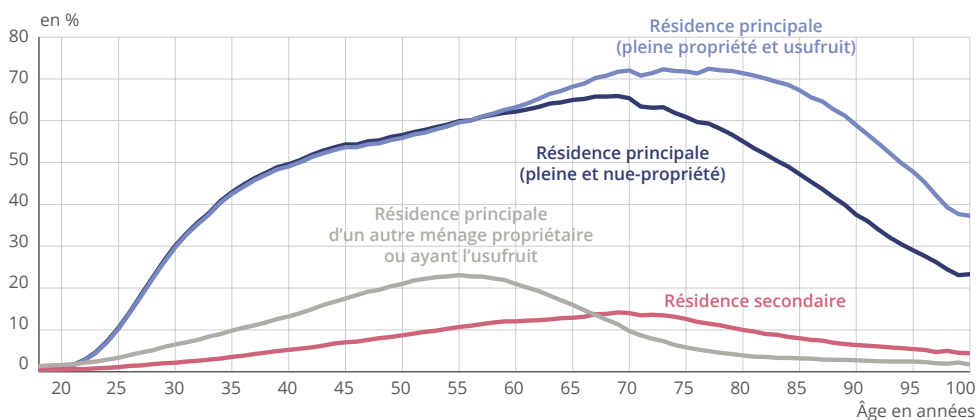
► Encadré 2 – Patrimoine résidentiel et cycle de vie

Le plus souvent, les ménages commencent par acheter leur résidence principale ► **figure**. À 40 ans, la moitié des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part augmente avec l'âge et atteint 65 % entre 65 et 70 ans, son plus haut niveau. Après 70 ans, les ménages sont de moins en moins souvent propriétaires de leur résidence principale. Tout d'abord, les ménages âgés peuvent conserver l'usufruit de leur résidence principale, et en céder ou transmettre la nue-propiété¹. Ainsi, entre 70 et 80 ans, 72 % des ménages gardent la pleine propriété ou l'usufruit de leur résidence principale, cette part diminuant aux âges plus élevés. Parmi les 70 ans ou plus, 17 % ne conservent que l'usufruit des logements qu'ils occupent. De plus, avec les départs en institution, les personnes peuvent être toujours propriétaires de leur ancien logement, mais ne plus l'occuper à titre principal. Enfin, plus rarement, certaines personnes âgées peuvent louer un logement, et ce davantage lorsque leurs revenus sont faibles [Laferrère, 2006], afin de récupérer l'épargne placée dans leur résidence principale et ainsi améliorer leur niveau de vie à la retraite.

La part de ménages propriétaires d'une résidence secondaire augmente plus lentement avec l'âge : à 40 ans, 5 % des ménages en possèdent au moins une, contre 12 % des ménages de 60 ans. Cette part atteint 14 % vers 70 ans pour diminuer ensuite.

Enfin, la part de ménages propriétaires d'un logement occupé par un des autres ménages propriétaires ou par un ménage usufruitier augmente rapidement sur la première moitié du cycle de vie, et atteint 23 % vers 55 ans, avant de décroître ensuite. Cette détention peut être liée à des stratégies patrimoniales familiales et à des transmissions intergénérationnelles. Elle peut par exemple concerner un ménage possédant en nue-propiété le logement des parents d'un de ses membres, tandis que ces mêmes parents en conservent l'usufruit.

Part des ménages détenteurs de logements occupés par leurs propriétaires ou un usufruitier selon l'âge du référent fiscal



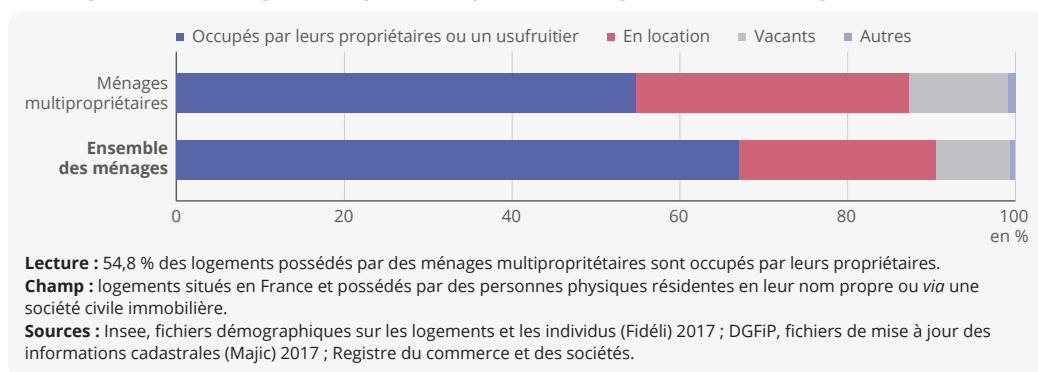
Lecture : parmi les ménages dont le référent fiscal a 40 ans, 50 % sont propriétaires de leur résidence principale, 5 % détiennent une résidence secondaire et 13 % sont propriétaires d'un logement occupé par un des autres ménages propriétaires ou qui en a conservé l'usufruit.

Champ : ménages résidents en France.

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.

¹ Cette transmission peut notamment prendre la forme d'une donation entre personnes vivantes avec réserve d'usufruit, c'est-à-dire en conservant la jouissance du bien tout en transmettant son patrimoine immobilier. Elle peut également intervenir dans le cadre d'une succession avec donation au dernier vivant : le conjoint survivant conserve l'usufruit du logement, tandis que les héritiers du défunt en deviennent nus-propriétaires.

► 4. Répartition des logements possédés par les ménages selon leur usage



ménage qui en est également propriétaire ou usufruitier. C'est par exemple le cas d'enfants qui détiennent en nue-propriété une maison dont leurs parents sont usufruitiers, dans une logique de transmission intergénérationnelle ► **encadré 2**.

De plus, trois ménages multipropriétaires sur dix détiennent au moins une **résidence secondaire**. Parmi ces ménages, près de quatre sur dix possèdent exactement deux logements et la moitié des logements qu'ils possèdent sont des maisons. Posséder une résidence secondaire est d'autant plus fréquent que le ménage possède plus de logements : 21 % des ménages ayant exactement 2 logements détiennent au moins une résidence secondaire, contre 48 % des ménages possédant 5 logements ou plus. Les ménages détenteurs de résidences secondaires sont plus âgés que les autres multipropriétaires : 78 % d'entre eux ont 50 ans ou plus, contre 69 % de l'ensemble des multipropriétaires. Ils sont également plus fréquemment en couple (71 %). De plus, ces ménages résident plus souvent dans les grandes aires : 47 % d'entre eux habitent dans une aire de 700 000 habitants ou plus, soit près de 10 points de plus que l'ensemble des ménages multipropriétaires. Enfin, ils résident également plus fréquemment dans les pôles de ces aires (55 %), la résidence secondaire pouvant alors permettre de s'éloigner de la ville.

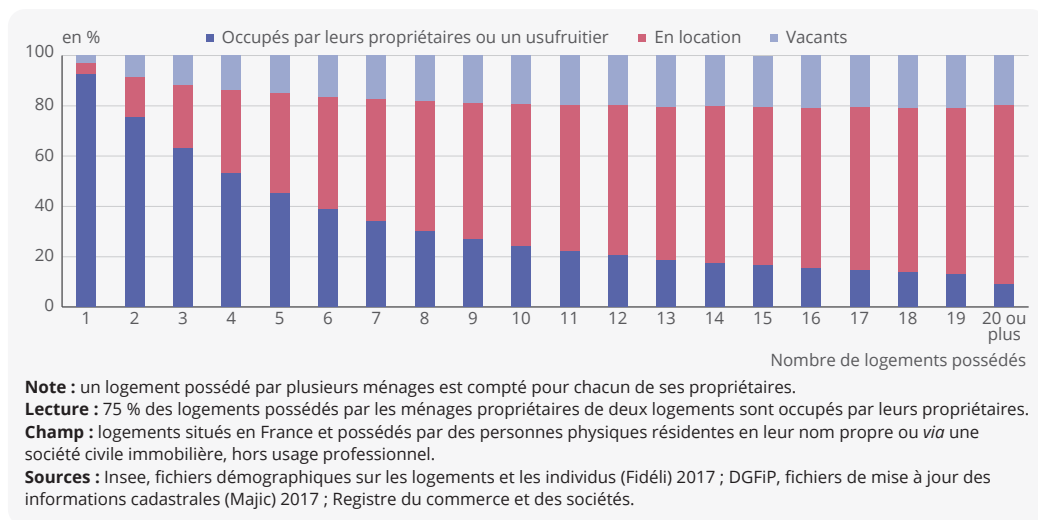
Le nombre de logements à usage résidentiel propre s'accroît avec celui des logements détenus par le ménage, puis plafonne à 2,5 logements au-delà de 5 logements possédés. Par conséquent, la part de logements consacrée à un usage résidentiel par l'un des propriétaires ou un usufruitier est élevée pour les ménages qui possèdent un nombre limité de logements. Parmi les logements appartenant à des ménages possédant exactement deux logements, 1,5 en moyenne est occupé par son propriétaire, 0,3 est à usage locatif et 0,2 est vacant. Cette part se réduit ensuite lorsque le nombre de logements possédés augmente : 93 % des logements détenus par des ménages en possédant un seul sont occupés par l'un de leurs propriétaires ; cette part s'élève à 75 % pour les ménages possédant deux logements, contre 24 % lorsque le propriétaire en possède dix et 9 % lorsqu'il en possède vingt ou plus ► **figure 5**.

La moitié des ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement en location

La moitié (49 %) des ménages multipropriétaires détiennent au moins un **logement en location**, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. Cet usage concerne 32 % des logements détenus par des multipropriétaires (soit 6 millions de logements) et devient prépondérant au fur et à mesure que le nombre de logements augmente ► **figure 5**. Ainsi, 39 % des logements possédés par les ménages détenant 5 logements sont loués, contre 70 % pour ceux détenant 20 logements ou plus. Dans l'ensemble, dès le troisième logement possédé, les logements supplémentaires sont principalement mis en location (ou peuvent rester vacants).

Les ménages multipropriétaires qui possèdent des logements en location se distinguent peu des autres ménages multipropriétaires en ce qui concerne l'âge, la configuration familiale ou le lieu de résidence. Un tiers d'entre eux possèdent exactement deux logements, mais plus d'un quart en possèdent au moins cinq. 70 % de leurs logements en location sont des appartements, qui

► 5. Usage des logements selon le nombre de logements possédés



se situent plus fréquemment dans les aires de 200 000 habitants ou plus, en particulier dans les pôles de ces aires. Cela reflète la structure du parc locatif, davantage situé en zone urbaine et composé d'immeubles.

Enfin, 12 % des logements détenus par des multipropriétaires (soit 2 millions de logements) sont considérés comme vacants par l'administration fiscale (notamment lorsqu'ils sont encore en construction). Les logements vacants peuvent être en cours de vente ou de location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, ou encore non affectés (logements à réhabiliter, par exemple).

3,5 % des ménages détiennent la moitié des logements en location

La propriété des logements en location est plus concentrée que celle du reste des logements possédés par les ménages multipropriétaires. Les ménages détenant au moins 5 logements (soit un million de ménages) détiennent 50 % des logements en location possédés par les particuliers⁶, alors qu'ils ne représentent que 3,5 % des ménages ► **figure 6**. À titre de comparaison, les propriétaires de deux logements représentent 13 % des ménages et possèdent 18 % des logements en location possédés par les particuliers.

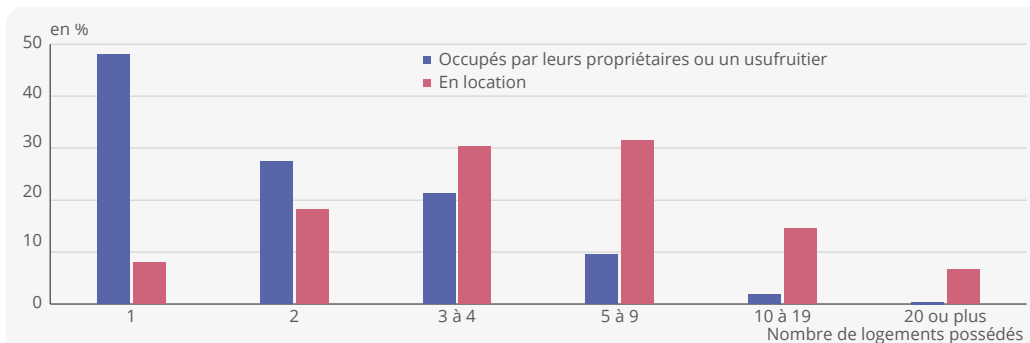
Cette concentration de la propriété des logements en location reflète une logique d'accumulation patrimoniale, qui s'appuie notamment sur le recours aux SCI. Ainsi, 10 % des ménages multipropriétaires possèdent au moins un logement *via* une SCI. Les SCI regroupent en moyenne 2,2 biens immobiliers (0,6 maison et 1,6 appartement), pour un total de 1,4 million de logements. Le recours aux SCI croît avec le niveau de vie : 41 % des ménages multipropriétaires ayant recours à une SCI sont aisés, contre 25 % pour l'ensemble des multipropriétaires.

Le recours aux SCI croît également fortement avec le nombre de logements possédés : 7 % des ménages propriétaires de 2 à 4 logements possèdent au moins un logement *via* une SCI, contre 31 % pour les ménages possédant 5 logements ou plus et 66 % pour ceux détenant 20 logements ou plus. Ces ménages ont globalement un patrimoine plus important à transmettre, et ce mode de détention permet de réduire l'imposition⁷.

⁶ Ici comme dans la suite du texte, les logements appartenant à plusieurs ménages possédant 5 logements ou plus ne sont comptés qu'une fois. Cette part est donc légèrement inférieure à la somme des parts détenues par les ménages possédant 5 à 9 logements, 10 à 19 logements et 20 logements ou plus de la ► **figure 6** (52,7 %). En effet, les logements appartenant à plusieurs ménages sont comptés plusieurs fois dans cette somme lorsque les ménages propriétaires se situent dans des groupes distincts.

⁷ En raison de ses caractéristiques fiscales, une SCI est un outil de transmission permettant de diminuer l'imposition des successions immobilières.

► 6. Répartition des logements occupés par leurs propriétaires et des logements en location, selon le nombre possédés par le ménage



Note : la part des logements occupés par leur propriétaire possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements occupés par leur propriétaire possédés par les ménages ; il en est de même pour les logements loués. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe, les parts ne s'additionnent donc pas.

Lecture : les ménages possédant 5 à 9 logements sont propriétaires de 9,5 % des logements occupés par leurs propriétaires.

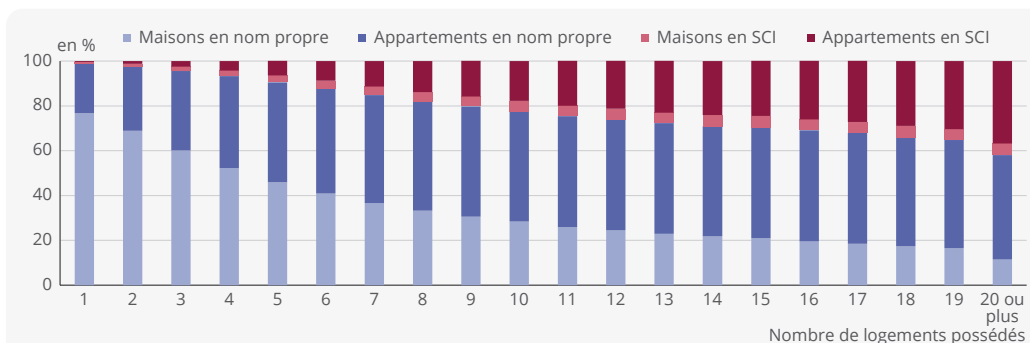
Champ : logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou *via* une société civile immobilière.

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.

Les SCI sont aussi un outil de gestion du patrimoine locatif : 12 % des logements en location sont détenus *via* une SCI contre 1 % des résidences principales et secondaires. Dans la mesure où le parc locatif comprend une majorité d'appartements, le recours aux SCI est plus fréquent pour les appartements que pour les maisons : dans l'ensemble, 9 % des appartements possédés par des ménages le sont par l'intermédiaire d'une SCI, contre 2 % des maisons. Cette part varie en fonction du nombre de biens possédés : 12 % des appartements et 6 % des maisons possédés par des ménages propriétaires d'exactly 5 logements le sont par l'intermédiaire d'une SCI ► **figure 7**.

Enfin, utiliser des SCI permet de partager la propriété de biens immobiliers à plusieurs : 50 % des logements détenus *via* une SCI sont possédés par deux ou plusieurs ménages, contre 13 % des logements détenus en nom propre.

► 7. Part des logements détenus en nom propre ou *via* une société civile immobilière selon le nombre de logements possédés



Note : un logement possédé par plusieurs ménages est compté pour chacun de ses propriétaires.

Lecture : parmi les logements possédés par des ménages détenteurs de deux logements, 69 % sont une maison détenue en nom propre.

Champ : logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou *via* une société civile immobilière.

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.

Les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent une part élevée des logements dans le centre des grandes aires

Les multipropriétaires détiennent une part d'appartements au sein de leur patrimoine immobilier plus élevée que le reste des ménages : ces derniers représentent 45 % du parc de logements des ménages multipropriétaires, contre 38 % de l'ensemble des logements détenus par les particuliers ► **figure 8**. Ces logements se situent également un peu plus fréquemment dans les communes-centre des aires d'attraction des villes (32 % contre 29 %). La surface moyenne des maisons des ménages multipropriétaires évolue peu en fonction du nombre de logements possédés (légèrement supérieure à 100 m²), mais celle des appartements décroît, de 61 m² pour les ménages propriétaires de 2 logements à 49 m² pour ceux possédant 20 logements ou plus.

Les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent une part notable des logements appartenant à des particuliers et situés dans le centre des grandes aires : ils détiennent 40 % des logements situés dans Paris et 37 % de ceux situés dans les communes-centres des autres aires de 700 000 habitants ou plus, contre 24 % de l'ensemble des logements possédés par des ménages. Ces proportions s'élèvent respectivement à 17 % et 15 % dans le cas des ménages détenant 10 logements ou plus, contre 8 % de l'ensemble des logements. Cela s'explique par une part importante de logements en location dans leur patrimoine. En effet, les logements en location possédés par des particuliers sont concentrés dans le centre des aires : les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent 58 % des logements en location situés dans Paris, contre 22 % des logements occupés par leur propriétaire. Ces parts s'élèvent respectivement à 54 % et 14 % pour les logements situés dans la commune-centre des autres aires de 700 000 habitants ou plus (57 % et 16 % à Lyon, 56 % et 13 % à Marseille, 62 % et 11 % à Lille, 51 % et 15 % à Toulouse).

Enfin, la part du parc de logements⁸ possédés par les ménages résidant en France et possédant 5 logements ou plus augmente à proximité des quartiers les plus centraux des grandes villes. Dans le cas de Paris et sa petite couronne ► **figure 9**, elle est comprise entre 10 % et 25 % dans les communes de proche banlieue, et entre 45 % et 50 % dans les arrondissements du centre de Paris (1^{er}, 2^e, 4^e, 5^e, 6^e,

► 8. Caractéristiques des logements selon le nombre de logements possédés

	Ménages multipropriétaires					Ensemble	Ensemble des ménages
	2	3 à 4	5 à 9	10 à 19	20 ou plus		
Type de logement (en %)							
Maisons	69,1	58,7	44,3	30,1	18,9	55,1	62,0
Appartements	30,9	41,3	55,7	69,9	81,1	44,9	38,0
Surface moyenne (en m²)							
Tous logements	89,6	85,0	77,4	67,5	58,0	82,2	85,7
Maisons	101,6	103,1	105,7	106,1	102,1	103,0	102,5
Appartements	61,2	58,3	55,2	52,2	49,2	56,6	58,2
Taille de l'aire (en %)							
Aire de Paris	14,0	14,4	14,6	16,1	25,3	14,9	15,0
700 000 habitants ou plus (hors Paris)	17,3	18,3	19,4	20,1	20,3	18,5	18,3
200 000 à 700 000 habitants	22,3	21,8	22,2	23,2	23,0	22,2	22,8
50 000 à 200 000 habitants	19,5	18,5	18,4	18,8	15,8	18,7	19,2
Moins de 50 000 habitants	15,7	15,7	15,4	14,6	11,3	15,2	14,9
Communes hors attraction des villes	11,2	11,4	10,1	7,3	4,3	10,3	9,8
Catégorie de commune (en %)							
Communes des pôles	42,5	46,7	53,2	61,6	72,8	49,0	46,5
Commune-centre	24,9	29,5	36,7	45,1	53,6	31,7	28,6
Autres communes du pôle	17,5	17,2	16,5	16,5	19,2	17,3	18,0
Communes de la couronne	46,3	41,8	36,7	31,1	22,9	40,7	43,6
Communes hors attraction des villes	11,2	11,4	10,0	7,3	4,3	10,3	9,8

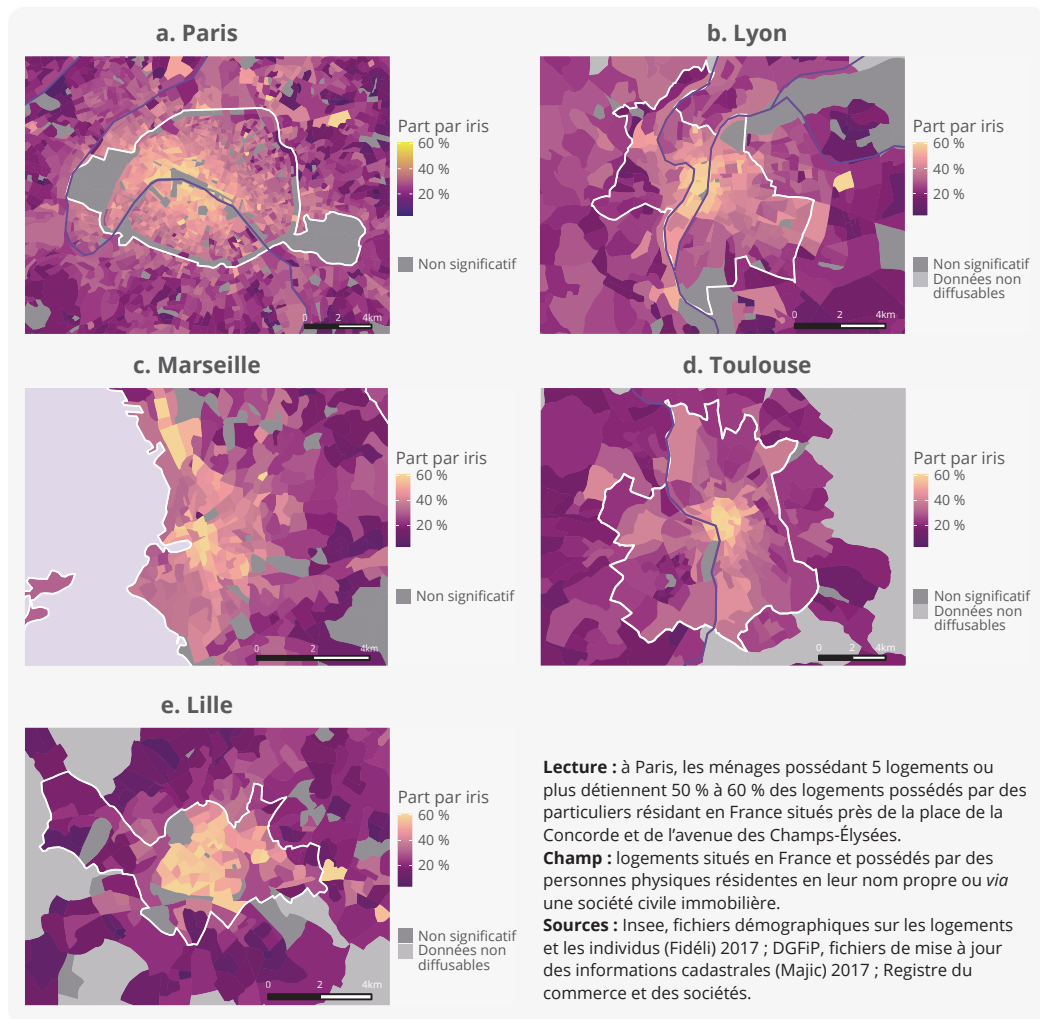
Lecture : 14,0 % des logements possédés par des ménages multipropriétaires possédant deux logements sont situés dans l'aire de Paris.

Champ : logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

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.

8 Les logements détenus par des ménages résidant à l'étranger ne sont pas pris en compte.

► 9. Part des logements détenus par les ménages possédant 5 logements ou plus au sein des principales agglomérations



7^e et 8^e arrondissements). Cette structure géographique se retrouve dans le centre des autres grandes aires françaises, dans les quartiers denses et anciens : sur la Presqu'île, les pentes de la Croix-Rousse et le quartier Fourvière à Lyon, dans les quartiers de Belsunce et de Noailles à Marseille, autour du Capitole, de la basilique Saint-Sernin et du quartier des Carmes à Toulouse ou encore dans les quartiers de Wazemmes, de Moulins et du Vieux-Lille à Lille. ●

Auteurs :

Mathias André (Insee)
Céline Arnold (Insee)
Olivier Meslin (Insee)

► Sources

Ce dossier s'appuie sur une nouvelle base de données sur les patrimoines immobiliers en 2017, constituée en rapprochant trois sources [André et Meslin, 2021] :

- 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 [Lamarche et Lollivier, 2021], décrivant les logements et leurs occupants (état civil, composition des ménages, revenus fiscaux et sociaux) ;
- les **fichiers fonciers, dits « fichiers Majic »** (mise à jour des informations cadastrales), constitués par la direction générale des Finances publiques, décrivant l'intégralité des propriétés bâties (maisons, appartements, bureaux, garages, etc.) et des propriétés non bâties (jardins, champs, lacs, etc.) situées en France, dont une partie de l'information est déjà présente dans Fidéli, ainsi que l'identité de leurs propriétaires (état civil, adresse, nature du droit de propriété), ce lien entre les logements et leurs propriétaires étant essentiel dans la constitution de la base ;
- le **registre du commerce et des sociétés** (RCS), constitué par les greffes des tribunaux de commerce, contenant des informations sur les sociétés (dénomination, forme juridique, adresse du siège) et les personnes physiques qui en sont représentantes quel que soit leur statut (gérants, actionnaires, associés, etc.). Il permet d'identifier les individus propriétaires par l'intermédiaire d'une SCI et ainsi de compléter les informations du cadastre.

Cette base de données porte sur l'ensemble des biens immobiliers situés en France et l'ensemble des ménages résidant en France. Elle constitue la première source exhaustive sur le patrimoine immobilier à la fois sur le champ des ménages et sur le champ des logements. Elle représente une double innovation. D'une part, elle rapproche les revenus et caractéristiques des ménages d'informations détaillées sur l'ensemble des biens immobiliers dont ils sont propriétaires. D'autre part, elle intègre le parc des résidences principales et secondaires ainsi que les biens immobiliers à usage professionnel et à usage locatif et, chose nouvelle, les biens immobiliers possédés par l'intermédiaire d'une SCI¹.

Les individus et les ménages connus dans le fichier Fidéli et les propriétaires des propriétés bâties décrites dans les fichiers fonciers sont appariés. Avant la réalisation de cet appariement, il n'existait pas de source détaillant de manière exhaustive la liste des biens immobiliers dont un individu était propriétaire. Cet appariement statistique sur traits d'identité est effectué en neuf étapes pour un taux de 96 % [André et Meslin, 2021]. Cette base adossée au fichier Fidéli comporte 52,4 millions de biens immobiliers, dont 37,1 millions de logements (maisons et appartements), 11,9 millions de dépendances (garages, parkings par exemple) et 3,4 millions de locaux industriels et commerciaux. Au total, 30,3 millions de logements sont détenus par les particuliers (résidents ou non).

Ce dossier est la première exploitation de cette nouvelle base et se concentre sur les logements possédés par des particuliers résidents en France et dont au moins un propriétaire a été retrouvé dans l'appariement avec le fichier Fidéli, soit 28,4 millions de logements. Ainsi, ce dossier exclut les dépendances et les locaux industriels et commerciaux, ainsi que les logements possédés par des personnes morales (5,6 millions de logements par les sociétés HLM, 1,1 million par les autres personnes morales de type entreprises privées). En outre, les analyses spécifiques se basant sur la variable de niveau de vie sont restreintes aux ménages vivant dans des logements ordinaires en France métropolitaine, à La Réunion et en Martinique.

Dans ce dossier, un ménage est considéré comme propriétaire d'un logement si au moins un individu de ce ménage a un droit de pleine propriété ou de nue-propriété sur ce logement, quelle que soit la part détenue de ce bien dans le cas d'une propriété partagée avec un ou plusieurs autres ménages. Plusieurs ménages peuvent donc être propriétaires d'un même logement. Cette définition est similaire à celle retenue dans l'enquête Histoire de vie et Patrimoine de l'Insee. Toutefois, des écarts sur la détention de patrimoine immobilier existent entre ces deux sources. Dans ce dossier, 58,3 % des ménages de France hors Mayotte détiennent au moins un logement en 2017, contre 60,3 % dans l'enquête Histoire de vie et Patrimoine 2018. En outre, 24,1 % des ménages de France hors Mayotte sont définis comme multipropriétaires dans cette étude, contre 14,4 % par l'enquête Histoire de vie et Patrimoine 2018. Ces écarts s'expliquent notamment par les raisons suivantes :

- Les ménages qui répondent à l'enquête Patrimoine peuvent adopter une définition différente de la propriété dans leur réponse à l'enquête, en ne considérant pas les logements qu'ils détiennent en nue-propriété ou dont la propriété est partagée entre de nombreux ménages.
- De plus, en raison de l'origine fiscale des données, le nombre de logements pourrait être surestimé du fait, par exemple, de retards dans la mise à jour du cadastre pour les logements détruits ou d'informations incomplètes sur les logements vacants.

Enfin, en 2017, 37,1 millions de logements sont dénombrés dans le fichier Fidéli mobilisé ici, contre 35,9 millions dans le recensement de la population en France hors Mayotte. Cet écart s'explique notamment par un nombre plus élevé de logements vacants et la prise en compte de logements à usage professionnel, non comptabilisés dans le recensement de la population.

1 Sur 1,07 million de SCI propriétaires de biens immobiliers situés en France, 0,69 million possèdent des logements et sont possédés uniquement par des particuliers (champ de l'étude). Après appariement avec le fichier Fidéli, la base contient 616 000 SCI.

► Définitions

Une **résidence principale** est, au sens du fichier Fidéli, un logement à l'adresse duquel un ménage habite à titre principal, c'est-à-dire acquitte une taxe d'habitation à titre principal ou un impôt sur le revenu.

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.

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.

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. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Ce dossier retient un découpage en cinq groupes définis à partir du niveau de vie médian [Insee, 2017] : **pauvres** (en dessous de 60 % du niveau de vie médian), **modestes** (entre 60 % et 90 %), **médians** (entre 90 % et 120 %¹), **plutôt aisés** (120 % à 180 %) et **aisés** (au-dessus de 180 %).

Le **référént fiscal** du ménage est le déclarant de ce foyer si le ménage n'est composé que d'un foyer fiscal. Si le ménage regroupe plusieurs foyers fiscaux, il s'agit du déclarant principal qui déclare le revenu individuel le plus élevé, à l'exception de cas complexes rares.

L'**aire d'attraction d'une ville** définit l'étendue de son influence 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. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre. Les aires dont le pôle est situé à l'étranger sont classées dans la catégorie correspondant à leur population totale (française et étrangère).

Une **résidence secondaire** est, au sens du fichier Fidéli, un logement où un ménage acquitte une taxe d'habitation à titre secondaire. Au sens des services fiscaux, une résidence secondaire est un « local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence » et soumis à la taxe d'habitation. Contrairement à la définition au sens du recensement de la population, les logements en résidence de tourisme et les logements loués en saisonnier toute l'année ne sont pas considérés comme des résidences secondaires, car ils ne font pas l'objet d'une taxe d'habitation. On regroupe également dans cette catégorie les pied-à-terre ou logements occasionnels, incluant par exemple le cas d'une double résidence. Les résidences secondaires sont ici uniquement les logements qui sont utilisés comme telles par leurs propriétaires. Si un logement est occupé à titre de résidence secondaire par un ménage qui n'en est pas propriétaire, il est classé dans les logements en location.

Un **logement en location** est utilisé comme résidence par un ménage locataire ou logé gratuitement. Il peut être occupé à titre de résidence principale, de résidence secondaire ou comme pied-à-terre.

1 Les ménages médians sont définis comme ceux ayant un niveau de vie compris entre 90 % et 120 % de la médiane et non entre 90 % et 110 % comme dans la publication citée en référence, qui se concentre sur les ménages médians.

► Pour en savoir plus

- **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 », *Document de travail* n° 2021-04, Insee, 2021.
- **Arnold C., Boussard L.**, « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », in *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- **de Bellefon M.-P., Eusebio P., Forest J., Pégaz-Blanc O., Warnod R.**, « En France, neuf personnes sur dix vivent dans l'aire d'attraction d'une ville », *Insee Focus* n° 211, octobre 2020.
- **Bonnet C., Garbinti B., Grobon S.**, « Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013 », *Économie et Statistique* n° 500-501-502, Insee, 2018.
- **Brutel C.**, « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », *Insee Première* n° 1865, juillet 2021.
- **Cazenave-Lacrouts M.-C., Hubert O.**, « En 2018, en France, 18 % des ménages ont déjà reçu une donation et 8 % en ont versé une », *Insee Focus* n° 232, avril 2021.
- **Châtel F., Cochez N., de Bellefon M.-P.**, « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus », *Insee Première* n° 1871, août 2021.
- **Freppel C.**, « 37,2 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2021 », *Insee Focus* n° 254, novembre 2021.
- **Garbinti B., Lamarche P.**, « Qui épargne ? Qui désépargne ? », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2014.
- **Garbinti B., Lamarche P., Salembier L.**, « Héritages, donations et aides aux ascendants et descendants », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2012.
- **Insee**, *Revenus et patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2021.
- **Insee**, « Éclairage sur les ménages à niveau de vie médian : introduction », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- **Kwok P.**, « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Le point sur* n° 49, SOeS, avril 2010a.
- **Kwok P.**, « Les ménages multipropriétaires : parc, usage et géographie », in *Compte du logement*, SOeS, édition 2010b.
- **Laferrère A.**, « Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants », *Retraite et société* n° 47(1), 2006.
- **Lamarche P., Lollivier S.**, « Fidéli, l'intégration des sources fiscales dans les données sociales », in *Courrier des statistiques* n° 6, juin 2021.