

France, portrait social

Insee Références
Édition 2021



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 le niveau de vie augmente, plus les ménages détiennent un nombre élevé de logements. 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.

 p. 91

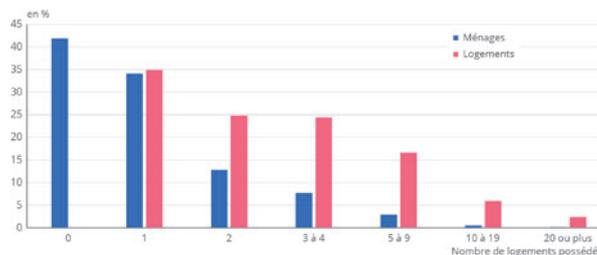


Un quart des ménages possèdent plusieurs logements

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

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** (voir figure ci-contre).

Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés par le ménage.



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 des commerces et des sociétés.

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

La **propriété des logements est concentrée**. Ainsi, les 24 % de ménages multipropriétaires possèdent deux tiers du parc de logements détenu par des ménages. Les ménages propriétaires de trois logements ou plus (11 % des ménages), possèdent quant à eux près de la moitié du parc (46 %). En particulier,

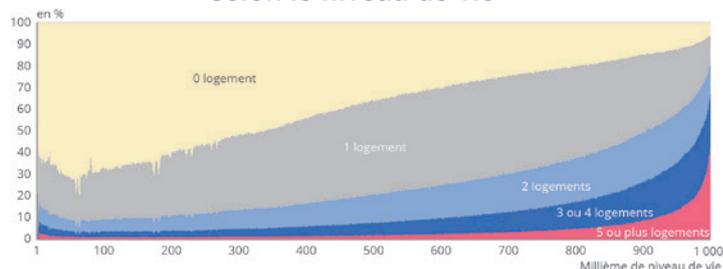
les ménages détenteurs de 10 logements ou plus (0,6 % des ménages) possèdent 8 % du parc, soit quatorze fois leur part dans la population, et les détenteurs de 20 logements ou plus (0,1 % des ménages, soit environ 30 000 ménages) détiennent 2,4 % des logements.

 p. 91

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

Le nombre de logements possédés augmente avec le niveau de vie (voir figure ci-contre). 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. 3,5 % des ménages (soit un million de ménages) sont propriétaires d'au moins cinq logements. Les ménages les plus aisés ont en effet une capacité d'épargne plus importante, 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.

Nombre de logements possédés selon le niveau de vie



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 des commerces et des sociétés.

Neuf ménages multipropriétaires sur dix ont plus de 40 ans

Au sein des couples, les logements appartiennent plus souvent aux hommes qu'aux femmes

Au sein des couples entre conjoints de sexe différent, les hommes sont propriétaires de plus de logements que les femmes : ils ont en moyenne un droit de propriété sur 79 % des logements possédés par le ménage, contre 71 % pour les femmes.

Ces écarts augmentent avec le nombre de logements possédés : 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.

 Encadré 1 p. 95

Les ménages multipropriétaires se concentrent davantage parmi les 50 à 69 ans (51 %).

 p. 94

Patrimoine résidentiel et cycle de vie

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-propriété.

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, 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.

 Encadré 2 p. 96

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

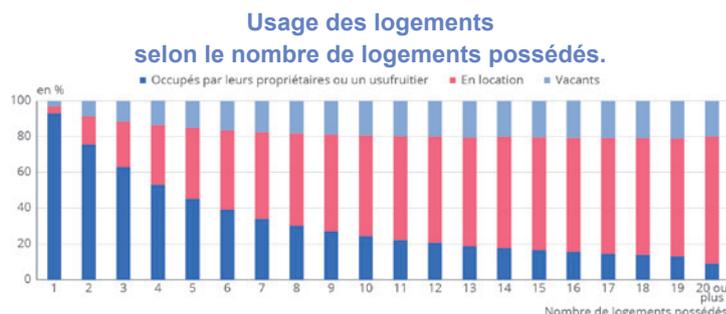
 p. 94

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. **Trois ménages multipropriétaires sur dix détiennent au moins une résidence secondaire.**

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. 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 (voir figure ci-contre).

raison de revenus locatifs plus élevés. 44 % d'entre eux sont aisés (au-dessus de 180 % du niveau de vie médian), 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.



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

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

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. 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.

 p. 94

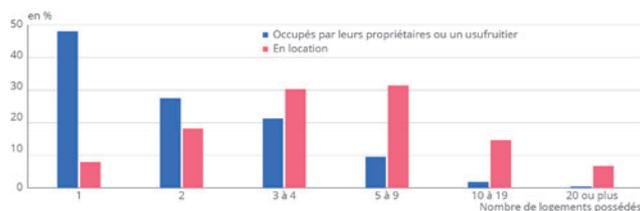
3,5 % des ménages détiennent la moitié des logements en location

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 50,0 % des logements en location possédés par les particuliers, alors qu'ils ne représentent que 3,5 % des ménages (voir figure ci-contre).**

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.

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.

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



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 des commerces et des sociétés.

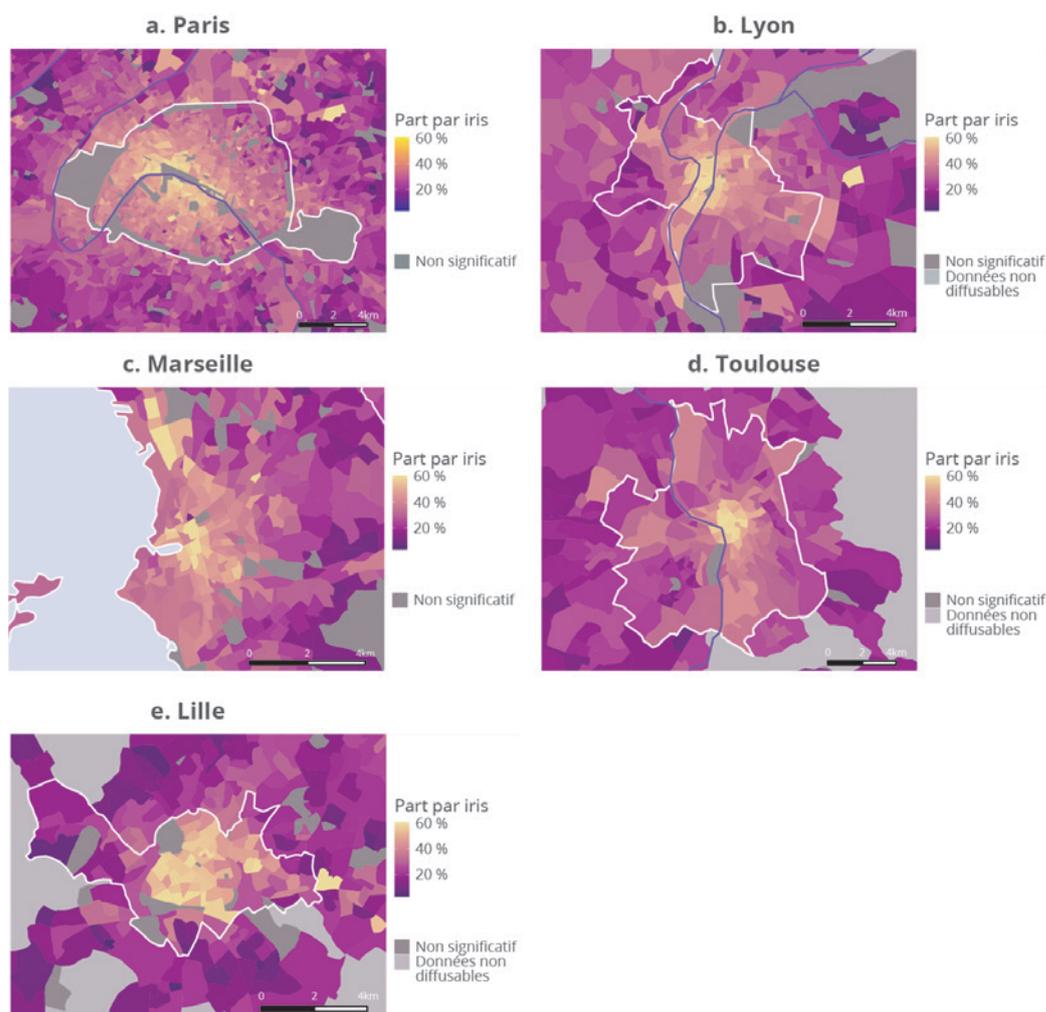
📍 Les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent une part élevée des logements dans le centre des grandes aires

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.

La part du parc de logements possédé par les ménages 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 ci-contre), 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.

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 Moulines et du Vieux-Lille à Lille.

Part des logements possédés par les ménages possédant 5 logements ou plus au sein des principales agglomérations.



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 des commerces et des sociétés.