

Cinq millions de ménages multipropriétaires

Cinq millions de ménages multipropriétaires possèdent quatorze millions de logements, dont cinq millions de résidences principales et neuf millions de logements supplémentaires. Ces ménages sont plus aisés et plus âgés en moyenne que l'ensemble des propriétaires. Ils vivent plus souvent en couple. Propriétaires de plusieurs logements incluant presque toujours leur résidence principale, ils ne possèdent pas tous un patrimoine immobilier très important : deux tiers d'entre eux disposent d'un seul logement supplémentaire. L'usage des logements supplémentaires est en grande majorité locatif même si la moitié des multipropriétaires jouissent d'une résidence secondaire. Ces derniers n'habitent pas forcément près de leur résidence secondaire (202 km en moyenne), alors que la distance entre résidence principale et logement locatif est bien plus faible (63 km en moyenne).

En 2008, 5,1 millions de ménages sont multipropriétaires, c'est-à-dire propriétaires de plusieurs biens immobiliers. Ces ménages possèdent 14,3 millions de logements, qu'ils occupent à titre de résidence principale ou secondaire, ou mettent en location pour bénéficier d'un revenu, ou laissent vacants. Le parc concerné s'élève à 5 millions de résidences principales et 9,3 millions de logements supplémentaires. Ces résultats proviennent d'une synthèse d'informations tirées du fichier des logements par commune (Filocom) et de l'enquête nationale logement (ENL - définitions).

Ces ménages sont quasiment tous propriétaires de la résidence principale qu'ils occupent et possèdent un ou plusieurs logements supplémentaires. Une infime partie est locataire de sa résidence principale et possède par ailleurs au moins deux biens immobiliers. Les deux tiers possèdent deux logements (correspondant en général à leur résidence principale et à un logement supplémentaire), 17 % en possèdent trois et 15 % en possèdent quatre ou plus.

Une majorité de logements locatifs

L'usage prépondérant du bien supplémentaire est l'investissement locatif (5,3 millions de logements), devant la fonction de résidence secondaire (2,8 millions). Le reste (1,2 million) est non occupé. Pourtant, le nombre de ménages possédant des résidences secondaires est voisin du nombre de ménages possédant des logements locatifs (près de 2 millions dans les deux cas). Le nombre moyen de logements supplémentaires par ménage

multipropriétaire explique la prédominance du parc locatif. Il s'établit à 2,3 pour les logements locatifs contre 1,1 pour les résidences secondaires.

Parallèlement, un peu plus de 700 000 ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement laissé vacant, qu'ils ne louent et n'utilisent pas, que ce soit temporairement (vacance frictionnelle) ou plus durablement.

Des ménages plus âgés, plus souvent mariés, et percevant des revenus plus élevés

Les ménages multipropriétaires sont plus âgés que le reste des propriétaires. Ils perçoivent des revenus plus élevés et sont bien plus souvent mariés.

L'âge moyen de la personne de référence du ménage s'établit à près de 60 ans pour les multipropriétaires contre 57 ans pour l'ensemble des ménages propriétaires. Cet écart est nul pour les propriétaires de logements locatifs et atteint sept ans pour les propriétaires de résidences secondaires. L'âge moyen des propriétaires de résidences secondaires augmente continuellement et significativement depuis dix ans, alors que celui des propriétaires de logements locatifs demeure inchangé sur cette période.

Les ménages mariés sont également sur-représentés au sein des multipropriétaires (70 % contre 60 %). Ces résultats valent quel que soit l'usage du bien supplémentaire.

Le revenu médian des ménages multipropriétaires est 30 % plus élevé que celui des ménages unipropriétaires (24 300 € par unité de consommation contre 18 700 € - *tableau 1*). Les propriétaires de



résidences secondaires perçoivent les revenus les plus élevés (27 800 €). Utilisés pour les loisirs, ces logements ne procurent pas de revenus. Les propriétaires de logements locatifs, avec 25 100 €, perçoivent des revenus moindres (y compris ceux tirés de leurs logements locatifs). Dans les deux cas, la multipropriété s'accompagne de revenus plutôt élevés.

Tableau 1 - Caractéristiques des multipropriétaires

	Propriétaires de logements locatifs	Propriétaires de résidences secondaires	Ensemble des multi-propriétaires	Ensemble des propriétaires occupants
Âge moyen de la personne de référence (ans)	57	64	60	57
Revenu médian du ménage par unité de consommation (euros/an)	25 100	27 800	24 300	18 700
Part des ménages mariés (%)	71	71	70	60

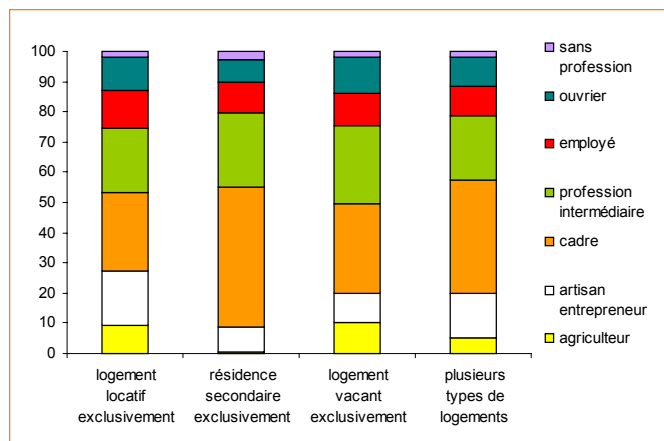
Source : Insee, ENL 2006

Les agriculteurs et les artisans présentent les logements locatifs, les cadres les résidences secondaires

Les cadres et les professions intermédiaires, actifs ou retraités, forment l'essentiel des ménages multipropriétaires (54 %, soit très significativement plus que leur poids dans la population). Les cadres présentent tout particulièrement les résidences secondaires, dont ils constituent près de la moitié des possesseurs. Les artisans-commerçants et les agriculteurs, qu'ils soient actifs ou retraités, détiennent plutôt des logements à usage locatif : ces catégories socioprofessionnelles représentent 18 % et 9 % des multipropriétaires possesseurs de logements locatifs, alors qu'elles représentent 7 % et 4 % de l'ensemble des ménages (graphique 1). À l'opposé, les ouvriers et les employés actifs ou retraités sont sous représentés au sein des multipropriétaires (22 % alors que leur poids dans la population s'établit à 46 %).

Graphique 1 - Usage des logements supplémentaires selon la catégorie socioprofessionnelle

En %



Source : Insee, ENL 2006

Les revenus des ménages sont liés à leur catégorie socioprofessionnelle d'appartenance. Ils sont également liés à l'âge. Ces caractéristiques, et d'autres encore, exercent chacune un effet propre sur le fait d'être multipropriétaire. En séparant ces effets propres, c'est-à-dire en menant une analyse toutes choses égales par ailleurs (*définitions*), les différences de revenus, la catégorie socioprofessionnelle et la situation matrimoniale ressortent comme les éléments les plus déterminants.

La probabilité de posséder une résidence secondaire augmente avec le revenu. Elle croît également avec l'âge, jusqu'à 69 ans, pour diminuer ensuite. La localisation de la résidence principale se révèle également très discriminante : la probabilité de posséder une résidence secondaire est quatre fois plus forte pour les habitants de communes-centre des agglomérations de grande taille que pour ceux des communes rurales.

Pour les propriétaires de logements locatifs, les différences de revenus constituent également l'aspect le plus discriminant. La catégorie socioprofessionnelle l'est aussi. L'âge, en revanche, ne joue pas un rôle majeur. Cette catégorie de multipropriétaires est moins homogène que ne l'est celle des propriétaires de résidences secondaires.

Quatre profils de propriétaires bailleurs

Quatre familles de propriétaires bailleurs personnes physiques se distinguent (méthode de classification ascendante hiérarchique, *définitions*) :

- des retraités, anciens artisans-commerçants (64 %) et anciens agriculteurs (36 %) dont la moyenne d'âge est la plus élevée (72 ans). Ces ménages perçoivent le revenu moyen par unité de consommation le plus faible (20 200 €). Ils habitent en zone rurale ou dans des unités urbaines de faible taille et possèdent plusieurs logements, dont certains laissés vacants, acquis sans recours à un héritage. Ils sont très peu nombreux à posséder une résidence secondaire ;
- des retraités anciens cadres ou professions intermédiaires. Leur revenu moyen, à près de 30 000 € par unité de consommation est un tiers plus élevé que celui du groupe précédent. Ils possèdent assez massivement une résidence secondaire. Ces bailleurs résident plutôt dans les zones urbaines de plus de 200 000 habitants. Le mode d'acquisition des logements est marqué par l'héritage ;
- des actifs, principalement de professions intermédiaires, agriculteurs et artisans, âgés en moyenne de 49 ans. Leur revenu moyen atteint 25 000 €. Ils possèdent en règle générale un seul bien supplémentaire et ce n'est pas une résidence secondaire. Ils habitent les zones rurales ou faiblement urbanisées ;
- des actifs aux revenus très élevés (46 800 € de revenus par unité de consommation en moyenne) et âgés de 49 ans en moyenne. Ce sont des cadres et des professions libérales. Ils ont largement eu recours aux dispositifs fiscaux (42 % d'entre eux) et sont également nombreux à avoir hérité (15 %). Ils habitent les grandes agglomérations et l'unité urbaine de Paris, et possèdent de surcroît des résidences secondaires.

Ménages franciliens : de nombreuses résidences secondaires disséminées sur l'ensemble du territoire

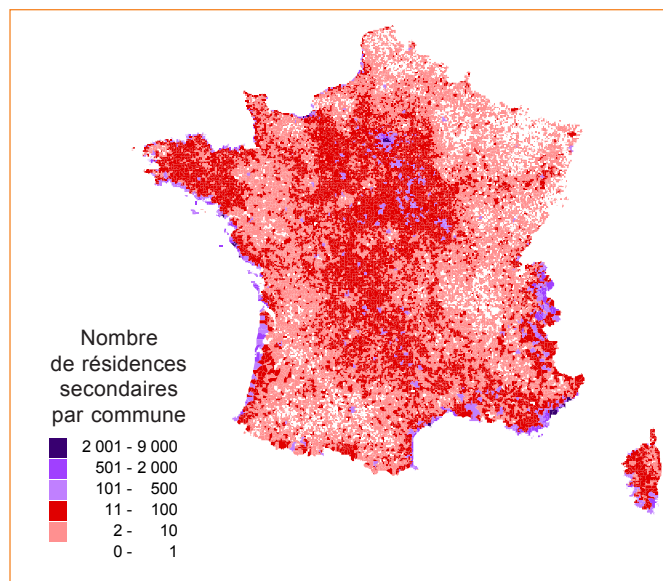
Les propriétaires de résidences secondaires sont très nombreux en Île-de-France. Les Franciliens (20 % des ménages) possèdent 30 % des résidences secondaires.

La géographie des résidences secondaires des Franciliens couvre pratiquement l'ensemble du territoire (*carte 1*) avec une concentration sur les littoraux et les stations de ski alpines. Le Calvados affiche des concentrations jusqu'à plus de 2 000 résidences secondaires dans quelques communes.

En région parisienne, le département de Paris présente le plus grand nombre de propriétaires de résidences secondaires (22 % - *tableau 2*). Les Yvelines et les Hauts-de-Seine présentent aussi des taux très supérieurs à la moyenne nationale (10 %).

La distance moyenne nationale entre résidences secondaire et principale s'établit à 202 km. Ce chiffre recouvre de fortes disparités. Cette distance est de 400 km pour les ménages franciliens et constitue la moyenne la plus élevée. Comparativement, quand les ménages habitent en zone touristique et sur certains littoraux, cette distance est en moyenne de 100 km.

Carte 1 - Localisation des résidences secondaires des Franciliens



Source : Filocom

Tableau 2 - Distance entre les logements selon les régions et les usages

Département de résidence principale	Proportion de propriétaires de résidences secondaires (%)	Distance moyenne entre résidences principale et secondaire (km)	Proportion de propriétaires de logements locatifs (%)	Distance moyenne entre résidence principale et logement locatif (km)
75 - Paris	22,0	275	24,7	86
92 - Hauts-de-Seine	15,2	315	16,1	98
78 - Yvelines	11,9	349	13,9	106
94 - Val-de-Marne	11,2	318	12,7	77
95 - Val-d'Oise	7,6	342	9,6	77
93 - Seine-Saint-Denis	6,8	297	8,4	57
2B - Haute-Corse	17,9	55	20,7	90
48 - Lozère	13,3	54	18,6	55
73 - Savoie	13,2	82	16,2	58
05 - Hautes-Alpes	13,0	79	20,7	65
08 - Ardennes	4,1	288	13,1	50
55 - Meuse	4,1	229	12,1	57
62 - Pas-de-Calais	3,7	273	10,3	43
57 - Moselle	3,6	292	13,9	43
France métropolitaine	10,0	202	16,2	63

Source : Filocom

En province, les propriétaires possèdent leurs résidences secondaires près de chez eux

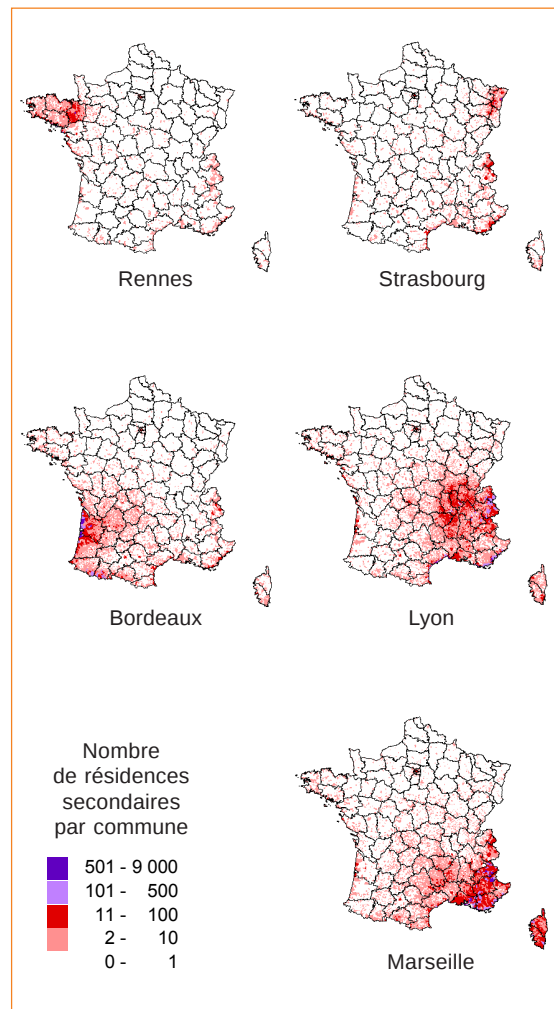
Les propriétaires de résidences secondaires, habitant les grandes agglomérations de province, choisissent principalement d'établir celles-ci dans leur département de résidence principale ou dans les départements limitrophes. La localisation s'étend cependant à l'ensemble des régions touristiques traditionnelles et stations alpines ou pyrénéennes,

bien qu'avec une intensité moindre que pour les ménages franciliens (*carte 2*).

Les logements locatifs sont situés plus près encore de la résidence principale que ne le sont les résidences secondaires. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, les contraintes spécifiques à la location expliquent sans doute la forte proximité entre résidence principale et logement locatif. La distance moyenne, au niveau national, est de 63 km, soit quatre fois inférieure à celle observée pour les résidences secondaires.

Dans tous les départements, plus du quart des logements locatifs sont situés dans la commune même de résidence principale du propriétaire. Dans certains départements, cela concerne plus de la moitié des logements locatifs.

Carte 2 - Localisation des résidences secondaires des habitants de certaines grandes agglomérations



Source : Filocom

Logements locatifs : des disparités géographiques bien moins marquées

La répartition géographique des logements locatifs possédés par les 15,4 % de ménages concernés est beaucoup plus homogène que celle présentée par les résidences secondaires.

Paris est le département où le taux de propriétaires bailleurs est le plus élevé (25 %). Le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis, qui présentent tous deux un taux inférieur à 10 %, ont une faible appétence pour l'investissement locatif. Mis à part l'Île-de-France, le taux va croissant au fur et à mesure que l'on s'oriente vers le sud de la France.

Les régions à grand nombre de propriétaires bailleurs coïncident avec les régions à forte proportion de logements locatifs, et donc à forte tradition « locative » (c'est le cas des départements du sud avec une moyenne de 18 %).

Définitions

Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il contient des informations quantitatives et localisées sur les logements à un niveau très fin. Le parc de logements étudié est approché à partir du classement, selon une nomenclature repérant les personnes physiques propriétaires.

L'enquête nationale logement

Créée en 1955, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (50 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Au niveau national, il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et leurs conditions d'occupation par les ménages, plus complète sur ces thèmes que les recensements. Le questionnaire comporte un volet sur les logements possédés par les ménages, non utilisés comme résidence principale.

Toutes choses égales par ailleurs

Les facteurs explicatifs de la multipropriété (âge, revenu, catégorie socioprofessionnelle...) ne sont pas indépendants les uns des autres. Par exemple, des jeunes ouvriers perçoivent moins de revenus que des cadres expérimentés, ces derniers habitant plus souvent en centre-ville. Pour isoler chacun de ces effets, on utilise des modèles économétriques qui fournissent une mesure de l'influence de chacun d'entre eux toutes choses égales par ailleurs.

La modalité d'usage des logements

La distinction entre résidence secondaire, logement locatif et logement vacant n'est pas toujours claire. Certains logements particuliers comme les gîtes ruraux se trouvent au carrefour de ces différentes notions. Ont été retenus dans cette étude les concepts de l'enquête logement dans laquelle ces logements sont classés comme locatifs (ou vacants s'ils sont inoccupés).

Classification ascendante hiérarchique

Cette méthode permet de scinder l'ensemble des individus en plusieurs classes. Le profil des bailleurs est déterminé selon l'âge, le revenu, la catégorie socioprofessionnelle, ainsi que d'autres facteurs descriptifs. Ceux présentant un même profil sont alors regroupés dans une même classe. On obtient une typologie présentant des individus homogènes à l'intérieur de chaque classe, et hétérogènes entre des classes distinctes.

Pour en savoir plus

- « Les ménages multipropriétaires : parc, usage, et géographie », P. Kwok, Compte du logement, édition 2010.
- « Le patrimoine immobilier des retraités », C. Minodier, C. Rieg, Insee première n° 984, septembre 2004.
- « Les propriétaires bailleurs personnes physiques », F. Clanché, A. Laferrère, Compte du logement, édition 1999.

Patrick Kwok (SOEs)

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

le point sur

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication : Bruno Trégouët

Coordination éditoriale : Patricia Repérant

Conception : Catherine Grosset

Impression : Imprimerie intégrée au Meeddm



Imprimé sur du papier certifié écolabel européen.
www.eco-label.com

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Avril 2010