

Le mythe du propriétaire rentier

Le mythe du propriétaire rentier, qui abuse de la situation d'infériorité économique, voire sociale, de son locataire, fait partie des plus répandus dans l'imaginaire collectif. Bien des politiques publiques reposent sur cet *a priori*. Bien des prises de position et communiqués professent cette soi-disant vérité. Ainsi de l'Observatoire des Inégalités, qui titrait en 2022 « *Les riches, presque toujours propriétaires d'un (ou plusieurs) logement. La quasi-totalité des ménages riches sont propriétaires de leur logement. Ils sont aussi le plus souvent propriétaires d'autres biens, résidence secondaire ou logement mis en location par exemple* »¹.

Cette image de richesse est démentie par le vécu des professionnels de l'immobilier et notamment des administrateurs de bien, parmi lesquels je figure, qui sont mandatés pour représenter et conseiller les propriétaires bailleurs dans leurs relations avec leurs locataires. Car la réalité est bien plus prosaïque, comme j'ai pu le constater à d'innombrables reprises.

Ce fut notamment le cas lorsque je pris mes fonctions dans notre cabinet familial, après une première vie professionnelle en tant qu'avocat d'affaires. Après un doctorat de droit international privé, je m'étais spécialisé notamment dans le domaine de l'arbitrage international, dans un grand cabinet anglo-saxon. Nous étions 250 avocats à Paris. Le moindre des contentieux se comptait en millions de dollars. Le litige le plus important sur lequel j'ai eu l'occasion d'intervenir portait des demandes de dommages-intérêts réciproques à hauteur de 50 milliards d'euros, sur la base de préjudices boursiers. Le montant courant était de l'ordre de 500 millions d'euros, avec des honoraires d'avocat se comptant en dizaines de millions d'euros. En tant qu'avocat, je facturais mon temps passé par tranches de six minutes, à raison de 550 euros de l'heure.

C'est dans ce contexte que j'arrivai au Cabinet J. Raimon et que je mis mes compétences au service de nos clients bailleurs.

Quelques jours après mon arrivée, une propriétaire me demande au téléphone pour évoquer le litige en cours avec son locataire à propos de son dépôt de garantie. Celui-ci n'avait pas réglé son dernier mois de loyer, l'imputant comme trop souvent sur le dépôt de garantie, alors que celui-ci devait encore servir à réparer diverses dégradations locatives qui lui étaient imputables.

C'est au cours de cette conversation que je commis une erreur, qui m'apprit bien plus que bien des réussites que j'ai pu avoir au cours des années. Discutant avec cette dame de la possibilité de récupérer ce dépôt de garantie, je lui dis au téléphone : « Enfin, ce n'est pas trop grave, nous ne parlons que de 500 euros » - montant du dépôt de garantie litigieux.

Un long silence suivit au bout du fil. Puis cette dame, manifestement âgée et vivant en province, me répondit gentiment, sans reproche mais avec gravité : « Mais Monsieur, 500 euros c'est beaucoup pour moi, c'est ma retraite, j'en ai besoin pour vivre, pour finir le mois... ».

Venant de mes arbitrages internationaux à 500 millions de dollars, je n'avais pas encore pris la mesure des enjeux qui sont ceux de l'immense majorité des propriétaires bailleurs. C'est à ce moment que j'atterris dans mon nouvel univers, celui de l'administration de biens. C'est à ce moment que je compris que ces 500 euros avaient bien plus d'importance pour cette vieille dame que les 500 millions de dollars réclamé par la compagnie pétrolière dans l'arbitrage international où je la conseillai et qui ne représentaient qu'une ligne presque invisible dans son bilan.

C'est cette réalité quotidienne qui est trop souvent ignorée, y compris dans l'analyse et la présentation d'études aussi sérieuses et fouillées que celles de l'INSEE.

Avis au lecteur : les paragraphes qui suivent contiennent des pourcentages et statistiques quelque peu rébarbatifs. Mais le but de ce propos est de poser des bases factuelles et chiffrées pour casser un mythe qui conduit à des préjugés et biais et qui fausse parfois les politiques publiques.

L'INSEE a publié un rapport en avril 2025 qui décrit une France de propriétaires favorisés, sous le titre évocateur de « *Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus* »ⁱⁱ. A s'arrêter là, on imagine vite un patrimoine immobilier français capté par une minorité de propriétaires rentiers, assis confortablement sur une pléiade d'appartements ou de maisons et vivant confortablement de leurs rentes.

La réalité est beaucoup plus contrastée, dès lors que l'on rentre dans le détail des chiffres.

Tout d'abord, l'INSEE comptait en 2022 (année de référence pour son étude) 27,6 millions de propriétaires. La France comptant environ 68 millions d'habitants, le pourcentage (79%) de personnes majeures parmi la population représente 54 millions d'habitants. En d'autres termes, sur cette base, environ 50% des Français sont propriétaires d'au moins un logement. Un chiffre cohérent avec ceux du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, qui annonçait dans son édition 2022 des « Chiffres clés du logement » que 57,7% des ménages étaient propriétaires de leur résidence principaleⁱⁱⁱ. Nous sommes donc loin d'évoquer une minorité de Français qui accèderaient à la propriété immobilière.

D'après l'INSEE, 65% des propriétaires ne détiennent qu'un seul logement – le plus souvent, dans l'immense majorité des cas (87%), leur résidence principale, achetée au prix de quinze ou vingt années de remboursement d'emprunts, ou héritée de leur parents lorsqu'ils sont restés dans la maison de famille.

Seuls 35% des propriétaires, soit environ un propriétaire sur trois, détient au moins deux logements.

Autre précision qui conduit à relativiser les chiffres annoncés : « *Ces personnes peuvent parfois détenir une très faible part d'un bien, par exemple dans le cas d'une maison de famille* ». En d'autres termes, dans le schéma si répandu d'une succession, voire de plusieurs transmissions successives, comme on le constate souvent, le fait que vous déteniez un quart, ou un douzième, ou moins de l'indivision propriétaire de la maison de vos aïeux, vous fait entrer dans la catégorie des propriétaires fonciers. Si par malheur, vous avez en outre le privilège d'être propriétaire de votre résidence principale, vous devenez un multipropriétaire qui rentre dans le club des happy few décrit par l'INSEE : « *Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus* ».

Quant à ces « multipropriétaires », leur patrimoine repose avant tout sur leur résidence principale. L'INSEE s'étonne à cet égard d'une différence entre les monopropriétaires et les multipropriétaires : « *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* ». Malgré la difficulté d'analyse d'une étude où les formulations sont parfois quelque peu ambiguës, on est tenté de voir une forme de cohérence dans le résultat : 87 % des logements des monopropriétaires constituent leur résidence principale. En revanche, quand on s'intéresse aux multipropriétaires (qui détiennent au moins deux logements), la statistique est logiquement divisée par deux : 43 % des logements détenus sont occupés comme résidence principale de leur propriétaire.

Concernant ces multipropriétaires, ils ne sont que 16% à ajouter un bien loué à leur résidence principale et 22% à y ajouter plusieurs biens loués. Cela représente donc 38% des multipropriétaires – et 57% des logements. Le reste concerne notamment des propriétaires qui détiennent deux résidences principales (par exemple en tant que nu-propriétaire de la maison de leurs parents, qui continuent à y vivre sans payer de loyer) ou une résidence principale et une résidence secondaire.

Cela signifie que 62% des multipropriétaires ne sont pas des rentiers qui perçoivent des loyers de locataires, mais des particuliers qui possèdent leur logement et un autre bien, ou « morceau » de bien (nue-propriété, indivision...) ne générant pas de revenu.

Une étude de l'ANIL également publiée en avril 2025 et intitulée « *Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique* »^{iv} ajoute d'autres éléments intéressants. Cette étude indique que d'après les fichiers fonciers au 1er janvier 2023, la France hexagonale compte 7 735 917 logements locatifs détenus par des propriétaires privés. 41 % des logements locatifs détenus par des particuliers sont composés d'une ou deux pièces, une proportion bien supérieure à celle observée dans l'ensemble du parc (19%), ce qui démontre que les biens détenus par les propriétaires bailleurs sont globalement de petits logements et non pas de gros actifs à forte valeur.

Notre cabinet existe depuis quatre-vingts ans et gère depuis trois générations plusieurs milliers de lots pour plusieurs milliers de propriétaires. Si quelques familles sont plus fortunées que d'autres, la moyenne constatée dans nos portefeuilles est de deux lots par propriétaires. Ce constat est parfaitement cohérent avec les conclusions de l'étude de l'ANIL, qui fait état d'une moyenne de 1,8 logements par propriétaire bailleur (1,5 logement par bailleur pour les personnes physiques, 4 logements par bailleur pour les personnes morales).

Même lorsque nous gérons des immeubles en monopropriétés, il s'agit dans presque tous les cas d'indivisions constituées après le décès de grands parents qui avaient pu construire, ou acheter, il y a plus d'un demi-siècle, un immeuble à Paris ou en banlieue. Il n'est pas rare que les revenus locatifs se partagent par un trente-deuxième, au fil de décès successifs qui déclenchent autant de transmissions entre générations.

D'ailleurs, même lorsque nous gérons un immeuble en monopropriété pour un propriétaire unique, et non pas pour un groupe d'indivisaires, nous ne constatons pas moins de contraintes financières ou juridiques. J'ai en tête cet immeuble dans le 18^e arrondissement de Paris, qui appartient à une dame âgée vivant en EPHAD et dont l'intégralité des revenus part dans la charge mensuelle de son hébergement, ne laissant que le strict minimum pour assurer les charges et travaux de l'immeuble.

Les propriétaires de biens immobiliers en France ne peuvent pas délocaliser leur bien comme le ferait une entreprise avec son usine ou un gestionnaire de placements boursiers avec ses actions. Mais à force de matraquage fiscal ou réglementaire, ils peuvent tout autant renoncer, et c'est précisément ce qu'ils font ces dernières années.

Jamais nous n'avons constaté autant de ventes par les propriétaires bailleurs, désabusés face à une fiscalité galopante, lassés de l'empilement de contraintes réglementaires ou tout simplement incapable de prendre en charge les obligations de travaux liées aux exigences de performance énergétique.

Jamais nous n'avons constaté autant de recherches de logements à la location impossibles à satisfaire, avec des candidats locataires qui n'arrivent pas à se loger compte tenu de la raréfaction de l'offre de logements à la location.

Jamais nous n'avons constaté une telle chute de la mobilité des locataires, qui n'osent plus donner congé de peur de ne pas retrouver de logement.

Le profil type du propriétaire d'un logement donné à la location n'est pas celui d'un riche rentier, disposant de confortables revenus, maîtrisant les subtilités réglementaires et fiscales à son avantage, doté d'avocats aguerris, accompagné d'une banque généreuse. Bien au contraire, il s'agit le plus souvent soit d'une personne du troisième, voire du quatrième âge, qui compte sur son loyer pour compléter sa modeste retraite, soit d'un jeune actif qui a contracté un emprunt sur vingt ans auprès de sa banque et qui a besoin de son loyer pour rembourser ses mensualités. Dans les deux cas, la marge de manœuvre (financière ou juridique) du propriétaire bailleur est en définitive assez étroite.

C'est cette réalité que les médias et les pouvoirs publics devraient mieux appréhender dans la description des propriétaires bailleurs et l'élaboration des politiques publiques.

ⁱ <https://www.inegalites.fr/Les-riches-presque-toujours-proprietaires-d-un-ou-plusieurs-logement>.

ⁱⁱ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8538622>.

ⁱⁱⁱ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-logement/7-proprietaires-occupants#:~:text=DISTRIBUTION%20DES%20REVENUS%20IMPOSABLES%20PAR,Champ%20:%20France%20enti%C3%A8re.&text=D%C3%A9but%202021%2C%2017%2C6%20millions,5%20%25%2C%20contre%2017%20%25>).

^{iv} https://www.adil75.org/wp-content/uploads/2025/06/etude_anil_bail_renov_parc_locatif_privé_patrimoine.pdf.