

L'accession à la propriété en Languedoc-Roussillon depuis 1968

Daniel FRANÇOIS - INSEE

Il est devenu plus difficile d'accéder à la propriété en Languedoc-Roussillon

Après une progression remarquable pendant les trente glorieuses, l'accession à la propriété a ralenti dans les années 1990. Le ralentissement est plus marqué en Languedoc-Roussillon qu'ailleurs.

Chômage et divorces plus fréquents freinent l'accession à la propriété

Le ralentissement de l'accession à la propriété touche d'abord les personnes en situation sociale ou professionnelle non stable.

Le ralentissement de l'accession à la propriété va de pair avec celui de l'étalement urbain

L'étalement urbain a facilité l'accession à la propriété en maison individuelle. L'augmentation des coûts de transports qui en résulte remet en cause ce mode de développement.

Il est devenu plus difficile d'accéder à la propriété en Languedoc-Roussillon

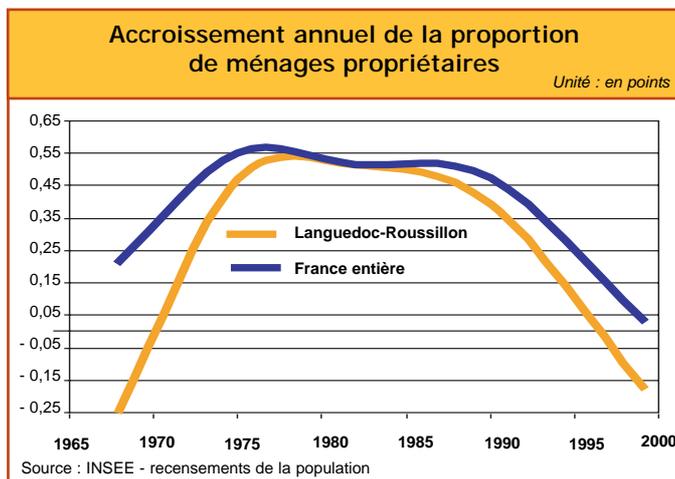
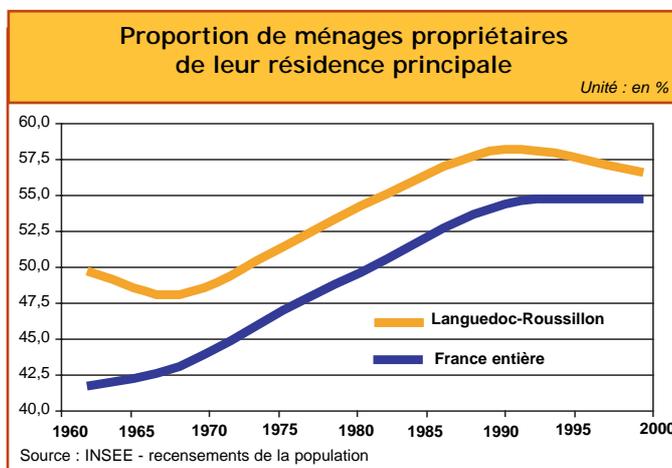
En France, les années qui ont suivi la seconde guerre mondiale ont été celles de l'expansion économique et de la migration vers les villes. L'étalement urbain a permis à des ménages modestes, souvent locataires dans la ville ancienne, de devenir propriétaires. Mais les trente glorieuses de l'accession à la propriété sont terminées.

Entre 1962 et 1999, la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale n'a cessé d'augmenter, passant de 42 % à 54 %. L'accélération a duré jusqu'en 1975, période à partir de laquelle la progression du taux de propriétaires⁽¹⁾ s'est maintenue entre 0,5 et 0,6 point par an.

En Languedoc-Roussillon, le ralentissement de l'accession à la propriété est plus sensible qu'ailleurs

L'augmentation du taux de propriétaires connaît un fort ralentissement depuis les années 1990 dans toutes les régions françaises. Entre 1990 et 1999, le taux de propriétaire n'augmente plus que de 0,04 point par an, soit une quasi-stagnation. Ce ralentissement est plus sensible en Languedoc-Roussillon où la proportion de ménages propriétaires a légèrement baissé sur cette période.

En Languedoc-Roussillon, la proportion de ménages propriétaires de leur logement est comparable à celle de France de province, mais plus élevée que celle observée pour l'ensemble de la France métropolitaine. Cette différence est liée au poids de l'Ile-de-France dans l'ensem-



(1) Taux de propriétaires = proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale

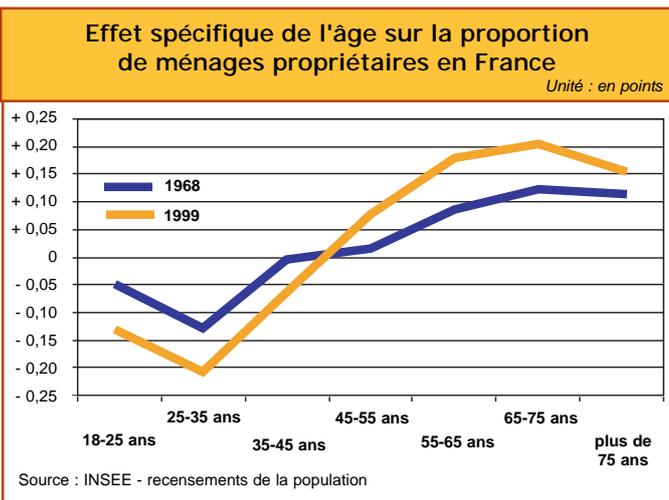
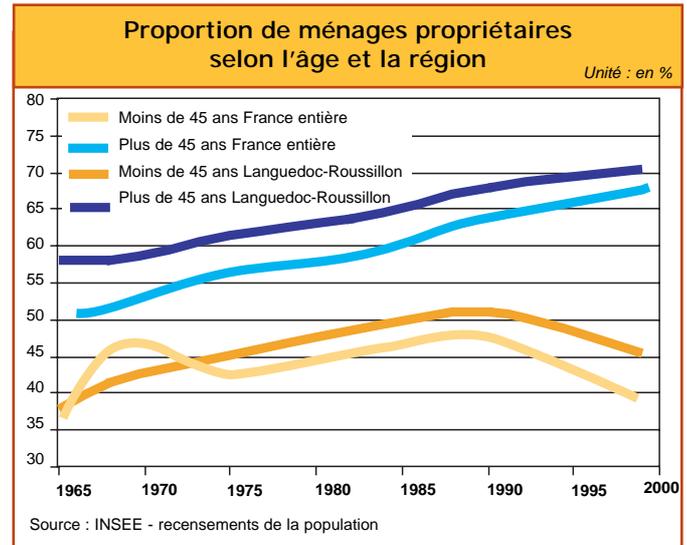
ble des régions françaises ; la densité urbaine de la région parisienne est, en effet, une contrainte supplémentaire à l'accèsion à la propriété, le taux de propriétaires y est donc plus faible que dans les autres régions (voir encadré ci-contre).

La situation des plus âgés s'est améliorée, celle des jeunes s'est détériorée

La nécessité de constituer une épargne préalable et de programmer le remboursement des emprunts enserrent l'accèsion à la propriété dans un cadre temporel. Ce cadre se manifeste par quelques périodes clé, notamment le besoin d'accéder à la propriété se fait sentir particulièrement lorsque la famille s'agrandit. Il n'est donc pas étonnant de voir le taux de propriétaires augmenter régulièrement avec l'âge. En 1999 en France, la proportion de ménages propriétaires est de 41 % parmi les 25 à 35 ans, cette proportion est de 72 % pour les 65 à 75 ans.

Quelle que soit l'année considérée, on est plus souvent propriétaire lorsqu'on est âgé. Mais on est moins souvent propriétaire en 1999 qu'en 1968 si on a moins de 35-40 ans et plus souvent si on est plus âgé.

res en France augmente encore de 3,7 points pour les plus de 45 ans, il baisse de 2,7 point pour les moins de 45 ans. En Languedoc-Roussillon, le ralentissement est plus marqué pour les jeunes : le taux de propriétaires de moins de 45 ans perd pratiquement 5 points.



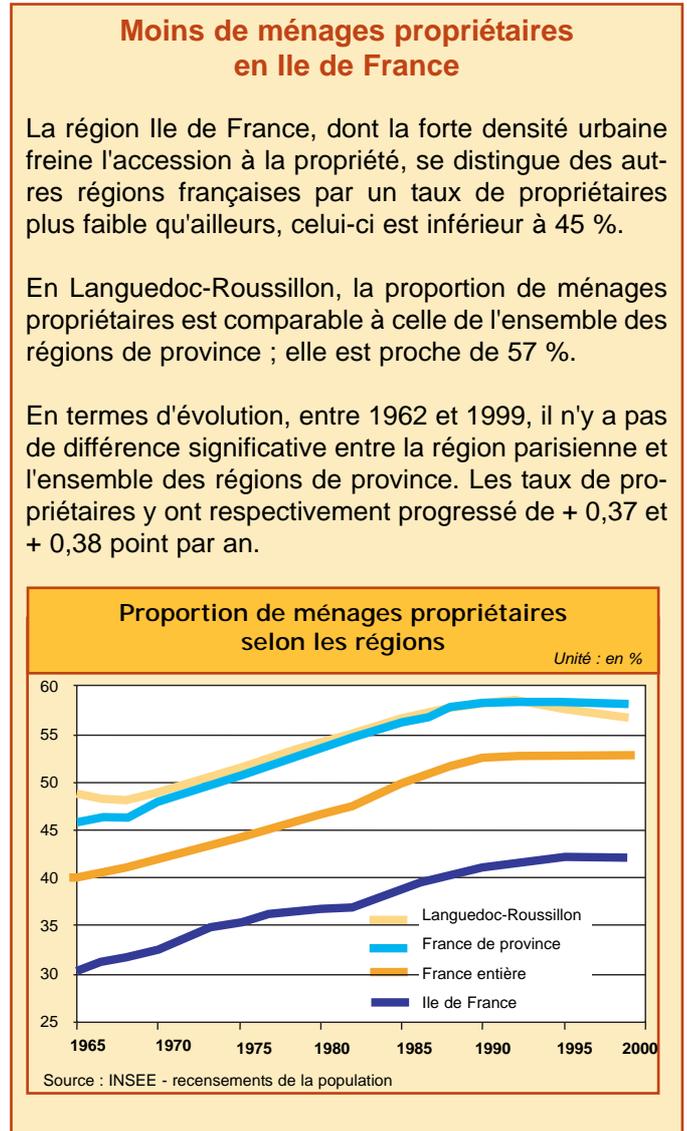
Note de lecture : Les deux courbes montrent un effet négatif de l'âge sur le taux de propriétaires jusqu'à 35-40 ans et positif au delà. On est donc plus souvent propriétaire lorsqu'on est âgé. La courbe correspondant au recensement de 1999 se situe au dessous de celle de 1968 pour les jeunes et au dessus pour les plus âgés. A âge égal on est donc moins souvent propriétaire en 1999 qu'en 1968 si on a moins de 35-40 ans et plus souvent si on est plus âgé.

Le pivotement de la courbe entre 1968 et 1999 au profit des classes d'âge les plus âgées et donc au détriment des plus jeunes en dessous de 35 ans montre que le fait d'être jeune a un effet négatif plus marqué en 1999 qu'en 1968.

En Languedoc-Roussillon, le ralentissement de l'accèsion à la propriété touche plus les jeunes générations qu'ailleurs

En Languedoc-Roussillon comme ailleurs, le taux de propriétaires parmi les personnes de moins de 45 ans est inférieur de 3 points à celui des plus de 45 ans.

Au cours des années 90, alors que le taux de proprié-



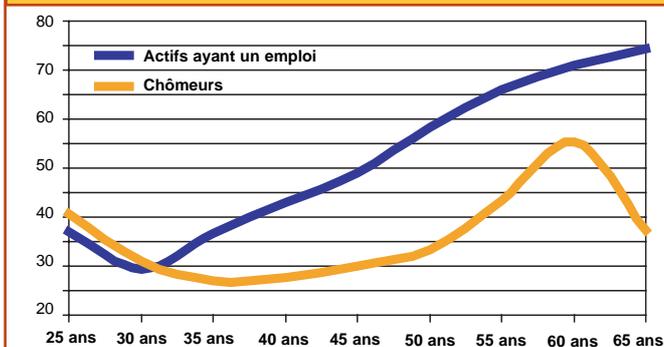
Chômage et divorces plus fréquents freinent l'accèsion à la propriété

Au début des années quatre-vingt dix, les jeunes ménages sont devenus économiquement plus fragiles et leurs projets d'accèsion à la propriété plus difficiles à financer malgré les aides des pouvoirs publics et l'allongement des prêts dans un contexte de faibles taux d'intérêt. L'engagement dans des crédits de longue durée n'est cependant pas possible pour les ménages dont l'emploi est durablement précaire.

Il n'est donc pas étonnant que la proportion de ménages propriétaires soit plus élevée parmi les actifs ayant un emploi que parmi les chômeurs. Toutefois, en 1968, l'écart à l'avantage des actifs ne s'avérait important qu'entre 50 et 60 ans où il atteignait 15 à 20 points. En 1999, la situation a sensiblement changé. L'écart des taux de propriétaires entre chômeurs et non-chômeurs entre 30 et 60 ans varie de 10 à 20 points ⁽²⁾.

Proportion de ménages propriétaires en France suivant l'activité et l'âge

Unité : en %



Source : INSEE - recensement de la population 1999

Les jeunes Languedociens ont du mal à devenir propriétaires à cause du chômage

Le taux de chômage des jeunes est souvent plus fort que celui des plus âgés. Et leur situation est encore plus fragile en Languedoc-Roussillon qu'ailleurs. En 1968 en France, le nombre de chômeurs de moins de 35 ans était 4 fois plus élevé que celui des plus de 35 ans. En Languedoc-Roussillon, où le chômage est plus élevé qu'ailleurs, ce ratio était alors de 6. Il est passé à 9 en 1982, contre 6 à la même date en France.

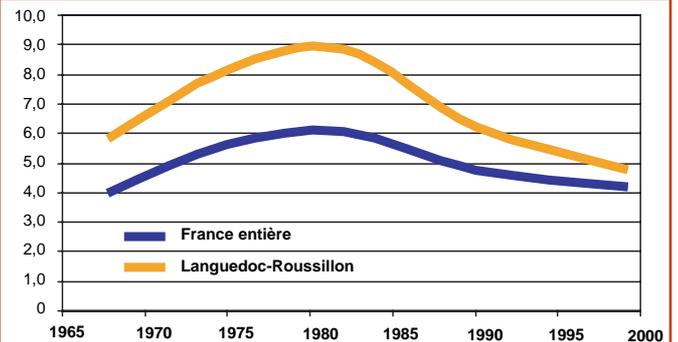
En 1999, La part des chômeurs parmi les moins de 35 ans atteint plus de 16 % en Languedoc-Roussillon et près de 12 % en France.

L'accèsion à la propriété pour les jeunes ménages est donc plus difficile qu'avant, et particulièrement en Languedoc-Roussillon. Cette difficulté explique l'emploi de solutions financières inédites, comme l'allongement de la durée des prêts, ou plus traditionnelles, comme l'aide de la famille.

(2) Les taux de propriétaires chez les chômeurs ne sont pas nuls car ils n'ont pas forcément été chômeurs toute leur vie, et ils ont pu par ailleurs bénéficier d'apports familiaux pour accéder à la propriété.

Nombre de chômeurs de moins de 35 ans rapporté au nombre de chômeurs de plus de 35 ans

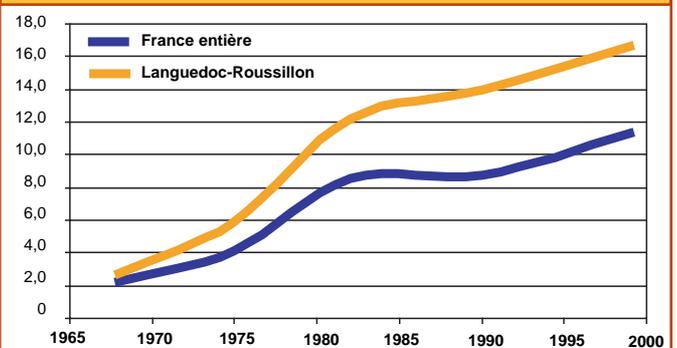
Unité : en %



Source : INSEE - recensements de la population

Proportion de chômeurs parmi les moins de 35 ans

Unité : en %



Source : INSEE - recensements de la population

La fragilisation des structures familiales freine l'accèsion à la propriété

A la fragilité économique vient s'ajouter un élément d'ordre sociologique : la durée de vie des familles se raccourcit, provoquant un changement de la demande qui n'est plus limitée à la maison familiale définitive. Les familles en cours de recomposition passent à tout âge par des phases d'adaptation dans lesquelles la location est plus pertinente.

Les ménages mariés, qui représentent 60 % de l'ensemble des ménages en France, sont plus souvent propriétaires que les autres. En 1999, 73 % des ménages mariés sont propriétaires de leur logement. La progression du taux de propriétaires parmi ces ménages a été de 26 points entre 1968 et 1999.

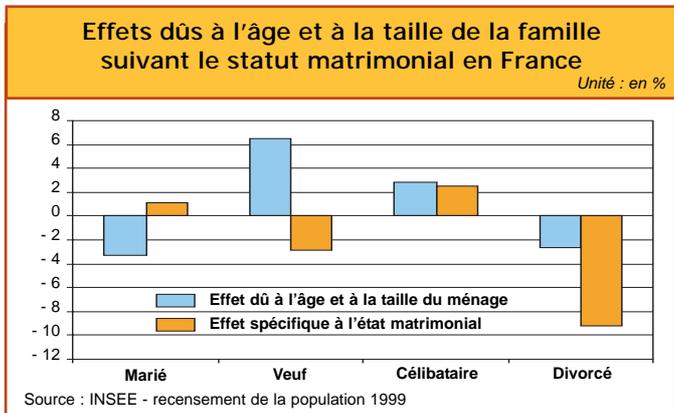
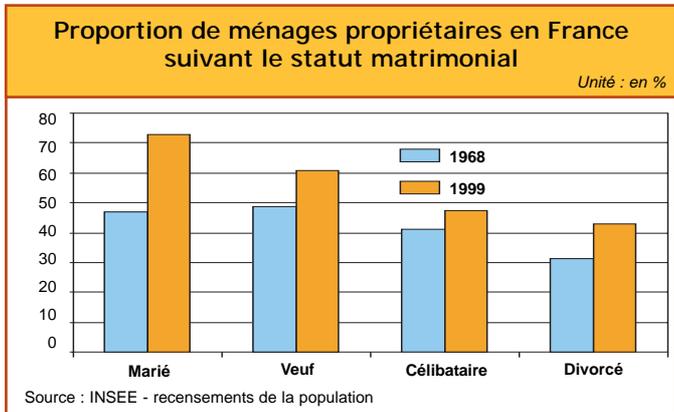
Les veufs, avec 61 % de propriétaires suivent de près, certaines veuves redevenant locataires après le décès de leur mari. Les célibataires et les divorcés sont beaucoup moins souvent propriétaires (respectivement 48 % et 43 %).

L'examen des taux bruts n'est pas suffisant car les différences d'âge et de taille du ménage peuvent expliquer une partie des écarts. Après avoir isolé les effets liés à

ces deux facteurs⁽³⁾, l'effet négatif lié au divorce s'avère prépondérant (- 7,9 points par rapport aux taux moyen de l'ensemble des ménages). A l'inverse, l'effet lié au veuvage s'avère positif (+ 3,4 points par rapport à l'ensemble des ménages), il peut être interprété comme un effet revenu.

Le divorce a donc des effets assez nettement négatifs sur l'accession ou le maintien du statut de propriétaire de sa résidence principale.

(3) Voir méthodologie shift and share

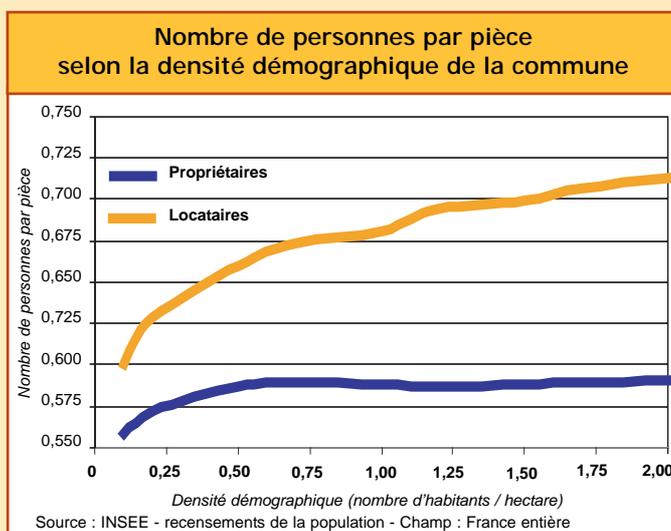
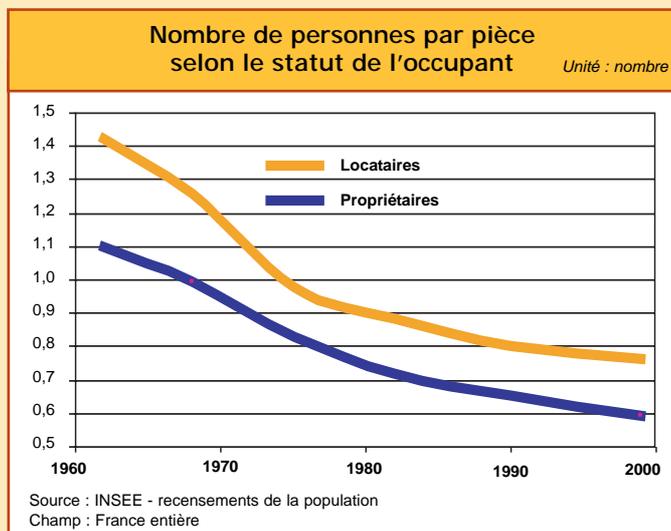


L'accession à la propriété s'accompagne d'une amélioration de l'espace habitable

Le nombre de personnes par pièce, indicateur disponible dans les recensements de la population, montre un taux d'occupation du logement inférieur lorsque le statut de l'occupant est celui de propriétaire. En France en 1999, on dénombre 0,6 personne par pièce pour les propriétaires, contre 0,76 pour les locataires.

L'avantage lié au statut de propriétaire s'est stabilisé à partir de 1975. En 1968, l'écart était de + 0,33 personne par pièce au détriment des locataires. L'écart a diminué jusqu'à + 0,15 en 1975 et se maintient dans les mêmes ordres de grandeur depuis.

Pour les propriétaires, le nombre de personnes par pièce est stable quelle que soit la densité démographique de la commune, aux alentours de 0,59 personne par pièce en 1999. Ce n'est pas le cas pour les locataires qui subissent les effets de la densité de la commune où ils résident. Le taux d'occupation des logements en location varie de 0,6 pour les communes les moins denses à 0,77 pour les communes les plus denses.



Le ralentissement de l'accèsion à la propriété va de pair avec celui de l'étalement urbain

La première phase d'expansion périurbaine a produit des lotissements standards sur des terres auparavant agricoles dont la valeur était faible et orientée à la baisse. L'étalement urbain a permis à des ménages modestes, souvent locataires dans la ville ancienne, de devenir propriétaires. En effet, les familles, quand elle s'agrandissent avec l'arrivée des enfants, tentent de maintenir un espace habitable par personne satisfaisant (voir encadré page 4) et optent souvent pour un logement plus grand mais plus éloigné de la ville-centre.

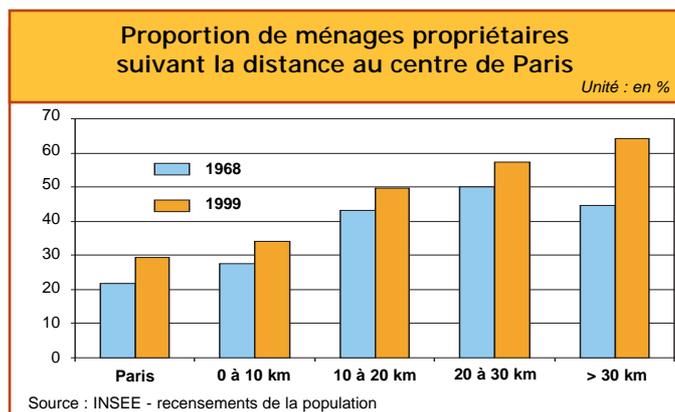
La forte demande de logements dans la première couronne des villes limite l'étalement urbain

La limitation des droits à construction a longtemps rejeté les nouveaux arrivants dans des périphéries de plus en plus éloignées. Devant le coût croissant des déplacements domicile-travail, beaucoup de ménages tentent maintenant d'accéder à la propriété dans les premières couronnes, ralentissant ainsi la dispersion périurbaine.

Le trajet moyen à vol d'oiseau domicile-travail des actifs de l'aire montpelliéraine, par exemple, s'est accru de 5 km par rapport à celui du début des années soixante. Depuis le début des années 1980, l'étalement périurbain ralentit en Languedoc-Roussillon comme en France⁽⁴⁾. En retour, la montée des prix du foncier qui résulte de cette demande accrue de centralité limite l'accèsion à la propriété dans la première couronne pour les plus faibles revenus.

La densité urbaine freine l'accèsion à la propriété

Le taux de propriétaires dans une aire urbaine est d'autant plus faible que la population y est importante. Dans l'aire urbaine parisienne, le taux de propriétaires est de 45 % seulement en 1999 contre 50 % pour les 5 suivantes dans le classement des aires urbaines par nombre d'habitants. Il est de 56 % pour l'ensemble des aires urbaines au-delà de la 100^{ème}. Dans l'ensemble des communes multipolarisées, à la lisière du monde rural et du monde urbain, ce taux atteint 72 %.



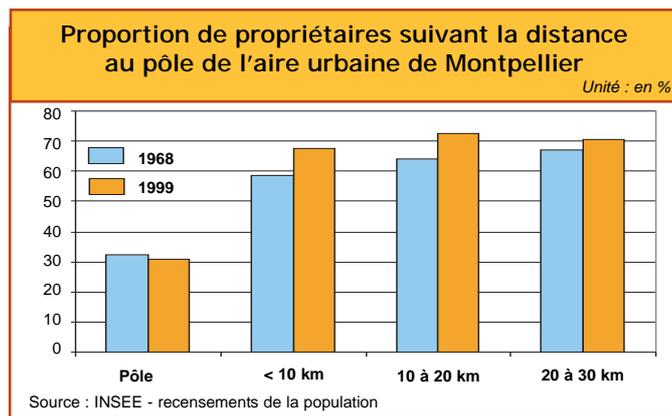
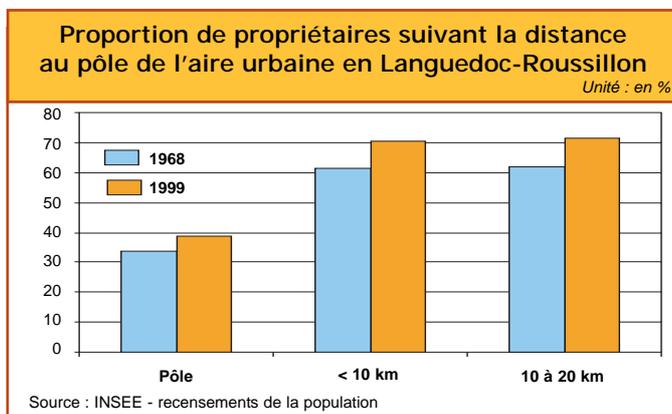
Toutefois, avec l'extension des grandes villes, beaucoup d'espaces auparavant ruraux ont été absorbés par les grandes aires urbaines, contribuant à une augmentation significative des taux de propriétaires. Ainsi, entre 1968 et 1999, le taux de propriétaires de l'aire urbaine de Paris a globalement progressé de 12,2 points avec un fort contraste entre les communes situées à plus de 30 kilomètres du centre de la capitale (+ 20 points) et les autres communes plus centrales (6 à 8 points).

Le cas de Paris illustre le problème des grandes villes, qui, pour loger les familles d'actifs en maison individuelle, sont conduites à financer des transports en commun particulièrement puissants, capables d'acheminer très loin du centre les actifs qui y travaillent nombreux.

Autour de Montpellier, le taux de propriétaires continue de progresser jusqu'à la 2^{ème} couronne

Pour Montpellier, ville la plus peuplée du Languedoc-Roussillon et qui continue de croître à un rythme soutenu, le taux de propriétaires augmente jusqu'à la deuxième couronne et ne se stabilise qu'au delà de celle-ci.

Dans les autres villes de la région, le phénomène de freinage de l'accèsion à la propriété résultant de la densité urbaine s'atténue dès la limite de la première couronne. L'augmentation du taux de propriétaires avec l'éloignement de la ville-centre ne varie plus beaucoup au delà.



(4) Voir Repères Synthèse N° 5 - Mai 2004

Méthodologie

La méthode SHIFT-SHARE

Lorsqu'une mesure, le taux de propriétaires par exemple, est influencée par des caractéristiques statistiques des individus, âge par exemple, on peut avoir intérêt à éliminer cet effet. La méthode SHIFT-SHARE permet de le faire de la façon suivante :

Prenons l'exemple des taux de propriétaires par région et tranche d'âge. Les individus sont repérés par deux variables qualitatives :

- région de résidence r
- tranche d'âge i

On veut comparer les taux de propriétaires des régions, mais ces dernières ayant une répartition des âges différente, cette répartition influence les taux de propriétaires régionaux car les plus âgés sont plus souvent propriétaires : la présence de personnes âgées dans une région fait augmenter le taux de propriétaires régional.

Soient :

T_{ri} le taux de propriétaires de la tranche d'âge i dans la région r

H_{ri} le nombre d'habitants dans la tranche d'âge i dans la région r

H_r = Le nombre d'habitants de la région r

T_r = Le taux de propriétaires de la région r

$H_{.i}$ = Le nombre d'habitants de la tranche d'âge i

$T_{.i}$ = Le taux de propriétaires de la tranche d'âge i

$H_{..}$ Nombre d'habitants total

$T_{..}$ Taux de propriétaires moyen de l'ensemble de la population

L'écart entre le taux de propriétaires moyen de la tranche d'âge i dans la région r et celui de l'ensemble de la population est décomposée de la façon suivante :

$$(T_{ri} - T_{..}) = (T_{ri} - T_{.i}) + (T_{.i} - T_{..})$$

En prenant la moyenne de ces deux termes :

Soit $p_{ri} = H_{ri} / H_r$ = poids de la population de la tranche d'âge i dans la région r

$$\sum_r p_{ri} (T_{ri} - T_{..}) = \sum_r p_{ri} (T_{ri} - T_{.i}) + \sum_r p_{ri} (T_{.i} - T_{..})$$

Ecart moyen entre les régions = écart résiduel + écart structurel

L'écart structurel $\sum_r p_{ri} (T_{.i} - T_{..})$ est la moyenne des écarts de taux de propriétaires dû à la structure de la population par âge.

L'écart résiduel $\sum_r p_{ri} (T_{ri} - T_{.i})$ est l'écart qui n'est pas expliqué par les différences entre tranches d'âge. Il est interprété comme l'effet propre ou spécifique de la région r , celui qui permettra de comparer les régions entre elles.

Bien entendu on pourra remplacer la variable région par une autre variable qualitative, état matrimonial par exemple. On pourra aussi remplacer la variable qualitative structurelle par la combinaison de deux variables qualitatives pour tenir compte de leurs deux effets.

Pour en savoir plus

- Cette publication est la synthèse d'une étude disponible en document de travail, accessible à l'adresse : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/languedoc/publi/present_doc_travail.htm
- «L'étalement urbain de Montpellier se stabilise» - Repères Synthèse n°5 - mai 2004.
- «La densité urbaine modère la motorisation des ménages en Languedoc-Roussillon comme ailleurs» - Repères Synthèse n°9 - décembre 2005.