

Les parcours résidentiels

Les ménages passent par plusieurs étapes au fil de leur vie et suivent souvent des parcours en matière de choix de logement. En termes de statut d'occupation par exemple les ménages sont souvent locataires à leur prise d'indépendance du domicile parental, puis s'orientent vers l'accession à la propriété pour enfin, à des âges plus élevés, être propriétaires non accédants. Les enquêtes sur le logement de 1992 à 2013 permettent de retracer ces parcours en suivant plusieurs générations au fil du temps.

Moins de propriétaires en Nord-Pas-de-Calais

En 2013, la majorité des ménages est propriétaire de son logement en Nord-Pas-de-Calais (**figure 37, figure 38**). Cette part de propriétaires est néanmoins inférieure à celle observée en France de province (56 % contre 60 %). Parmi ces ménages propriétaires, deux sur trois sont propriétaires « non accédants », c'est-à-dire qu'ils ont terminé de rembourser leur emprunt immobilier.

La location d'un logement est le second statut d'occupation : 41 % des ménages sont locataires en Nord-Pas-de-Calais alors que le statut de locataire ne concerne que 38 % des ménages de France de province. Parmi ces locataires, le secteur social tient une place prépondérante, contrairement au reste du territoire national où le secteur libre prédomine. En effet, plus d'un ménage nordiste sur cinq habite dans ce secteur.

Les 3 % restants correspondent à un mode d'habitat différent, le logement à titre gratuit majoritairement.

37 56 ménages nordistes sur 100 sont propriétaires

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2013

Statut d'occupation	Nombre de ménages	Répartition selon le statut d'occupation (en %)	
		Nord-Pas-de-Calais	France de province
Propriétaire	953 625	56,2	60,0
dont			
Propriétaire non accédant	620 239	65,0	66,0
Propriétaire accédant	333 386	35,0	34,0
Locataire	695 959	41,0	37,6
dont			
Locataire du secteur social	370 495	53,2	37,2
Locataire du secteur libre	325 465	46,8	62,8
Autres*	47 161	2,8	2,4
Ensemble	1 696 745	100,0	100,0

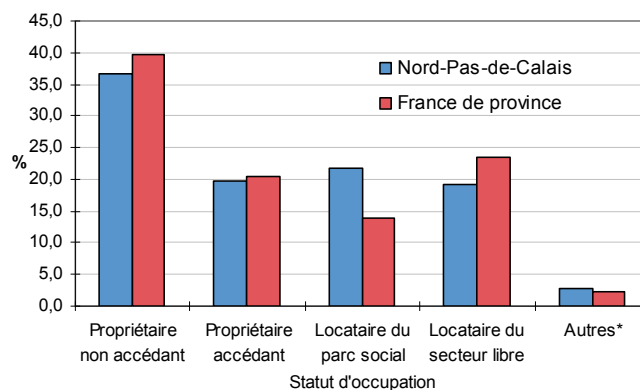
*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

38 Surreprésentation de locataires dans le parc social en Nord-Pas-de-Calais

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2013



*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

Principalement des locataires avant 40 ans

Le statut d'occupation d'un logement n'est pas un phénomène statique dans le temps. Au contraire il est dynamique et évolue selon l'âge (de la personne de référence du ménage). Ainsi si le statut de locataire prédomine jusqu'à l'aube des quarante ans, le statut de propriétaire prévaut ensuite.

En 2013, parmi les ménages dont la personne de référence a entre 20 et 29 ans, plus de 8 ménages sur 10 sont locataires de leur logement, dont 6 en secteur libre et 2 en secteur social (**figure 39**). 16 % sont propriétaires de leur logement, essentiellement en situation d'accession à la propriété, c'est-à-dire en cours de remboursement de leur emprunt immobilier. Tout en étant peu nombreux, 2 % des ménages possèdent déjà le statut de propriétaires non accédants, ayant par conséquent terminé leurs échéances de prêt immobilier.

Le statut d'occupation évolue fortement chez les 30-39 ans. La part des locataires diminue au profit des propriétaires : respectivement 53 % et 45 % des ménages. Ainsi, les locataires sont toujours majoritaires dans cette tranche d'âge. Toutefois la part des locataires du secteur libre est en net repli, ne représentant plus que 31 % des ménages, alors que celle en secteur social reste stable. Les ménages affichant le statut de propriétaires sont essentiellement en accession à la propriété.

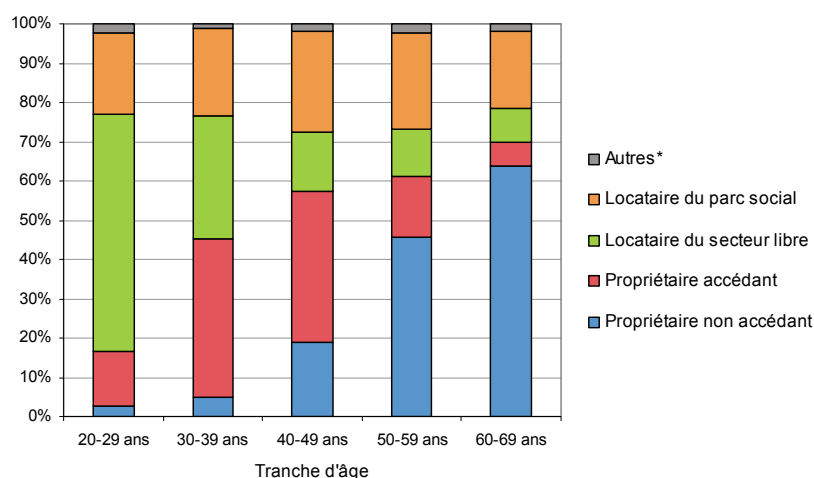
Chez les 40-49 ans, le statut de propriétaire devient le statut d'occupation principal en concernant 58 % des ménages, avec 19 % de non accédants. Pour les locataires, deux tendances s'opposent : une proportion de locataires du secteur libre en baisse par rapport aux tranches d'âge inférieures et de locataires du secteur social en hausse.

Les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 59 ans sont principalement propriétaires de leur logement (61 % d'entre eux), dont 46 % non accédants. Plus l'âge avance, plus les chances que les échéances de prêts immobiliers soient arrivées à terme sont en effet grandes. Les deux tiers des locataires sont en logement social.

Enfin, parmi les 60-69 ans, plus de 2 ménages sur 3 sont propriétaires de leur logement, essentiellement en non accession.

39 Un poids relativement stable des locataires du parc social au fil des âges

Statut d'occupation des ménages selon les tranches d'âge en Nord-Pas-de-Calais en 2013.



*Le statut « Autres » comprend les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

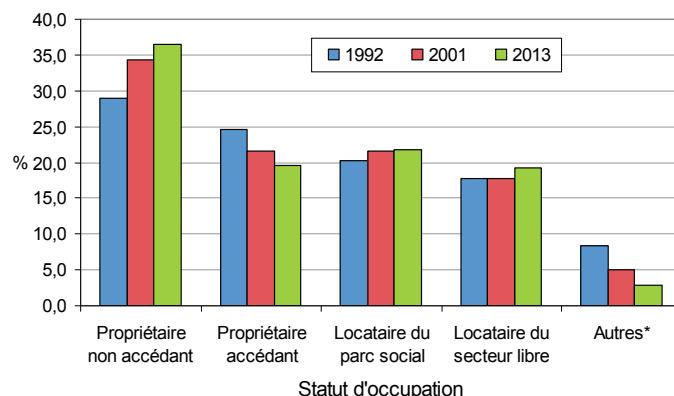
Source : Insee, enquête Logement 2013.

En 20 ans, moins d'accédants mais davantage de propriétaires sans emprunt

Entre 1992 et 2013, la part des ménages propriétaires de leur logement est passée de 54 % à 56 % (**figure 40**). Deux tendances opposées se dessinent : d'un côté une proportion de ménages ayant fini de rembourser leur emprunt immobilier en hausse de 7,6 points, signe d'un vieillissement de la population, et d'un autre côté une proportion de ménages accédant ayant un emprunt immobilier en cours, en baisse de 5 points. Preuve d'un accès à la propriété plus difficile, le nombre de propriétaires accédant diminue entre 1992 et 2013, passant de 351 000 ménages à 333 000. La part des ménages locataires est en augmentation de 38 % à 41 % entre 1992 et 2013. Cette évolution est identique dans le secteur libre et dans le secteur social. Ces progressions se font au détriment des autres statuts d'occupation de moins en moins fréquents : les ménages logés gratuitement sont en effet beaucoup moins présents qu'il y a 20 ans.

40 Moins de propriétaires accédants depuis 20 ans

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en Nord-Pas-de-Calais en 1992, 2001 et 2013



*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

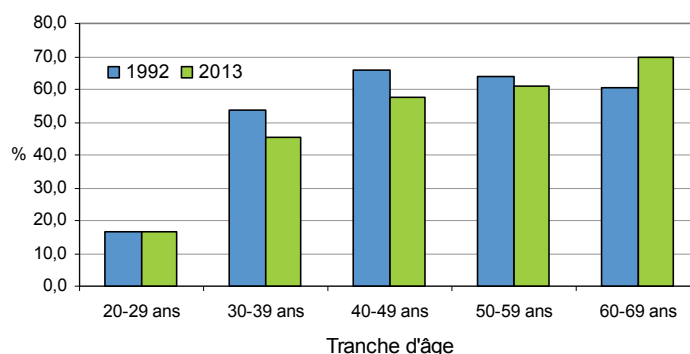
L'accès à la propriété : plus difficile pour les moins de 60 ans

Le passage du statut de locataire à celui de propriétaire, qu'il soit accédant ou non, se réalise selon certaines conditions liées notamment aux ressources. Les possibilités de devenir propriétaire augmentent avec l'âge du fait le plus souvent de l'accumulation de l'épargne et de la stabilisation de la vie professionnelle.

Si la part des ménages propriétaires de leur logement progresse globalement depuis 20 ans, l'évolution diffère selon l'âge de la personne de référence du ménage. Ainsi, hormis les 20-29 ans et les 60-69 ans, la part des propriétaires parmi toutes les classes d'âges a baissé par rapport à 1992 (**figure 41**). En particulier, ce repli est important, plus de 8 points, pour les 30-39 et 40-49 ans et moindre, près de 3 points, pour les 50-59 ans. Cette situation est la conséquence probable de la forte hausse des prix des logements dans l'immobilier depuis le début des années 2000 ainsi que des conditions d'accès aux emprunts immobiliers durcies. De leur côté, la proportion de propriétaires chez 20-29 ans n'évolue quasiment pas sur la période. Pour les 60-69 ans, le poids des propriétaires a par contre augmenté de près de 10 points. Cette classe d'âge a en effet bénéficié de prix immobiliers et de conditions d'emprunts bancaires plus favorables au moment de l'acquisition de leur logement.

41 Un accès à la propriété plus tardif qu'avant

Part de l'ensemble des propriétaires (accédants et non-accédants) selon l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

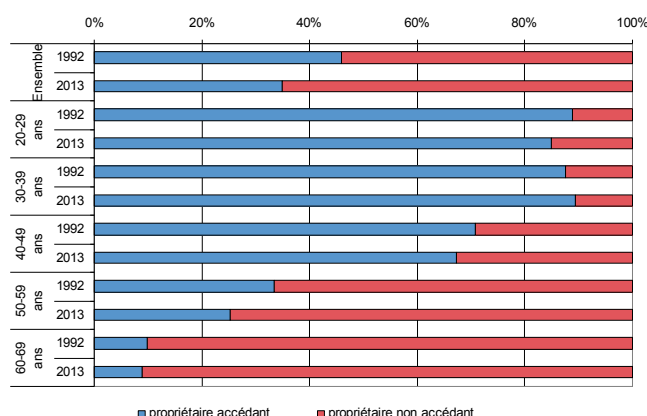
Une proportion de propriétaires non accédants plus importante en 2013

Alors qu'en 1992 seuls 54 % des propriétaires avaient terminé de rembourser leur emprunt, c'est désormais le cas de 65 % d'entre eux. En 2013, si les propriétaires non accédants, 620 000 ménages, sont près de deux fois plus nombreux que les propriétaires accédants, 333 000 ménages, cette répartition est inégale selon l'âge de la personne de référence du ménage. Pour autant une tendance globale se dégage : la part des propriétaires non accédants augmente avec l'âge du fait de la fin du remboursement des emprunts et ce phénomène s'accroît depuis 20 ans. Ainsi, la part des propriétaires non accédants est portée par les ménages dont la personne de référence a plus de 50 ans (**figure 42**).

L'accès à la propriété en Nord-Pas-de-Calais a beaucoup évolué en 20 ans. Il semble plus tardif qu'auparavant. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer ce changement. D'une part, un effet conjoncturel peut affecter les revenus des ménages, le coût des crédits ou le prix des logements. D'autre part, les comportements évoluent d'une génération à l'autre : à un âge donné, les individus n'agissent pas de la même façon que leurs aînés au même âge.

42 Hausse quasi-généralisée du poids des propriétaires non accédants

Répartition des propriétaires selon le statut d'accédants ou non accédants, l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

Moins de propriétaires pour les générations les plus récentes

Pour compléter cette analyse qui permet de faire un état des lieux du statut d'occupation des ménages vis-à-vis de leur âge, la comparaison entre générations permet de distinguer si, à un âge donné, un phénomène a évolué suivant les différentes générations (**encadré 7**). Quelles que soient les générations, les comportements vis-à-vis de l'accession à la propriété suivent le même schéma selon l'âge. L'acquisition d'un logement est d'abord croissante chez les jeunes adultes et atteint son maximum autour 40 ans (**figure 43**). Au-delà, le poids des propriétaires accédants décroît au fur et à mesure que l'âge augmente, pour ne concerner que moins de 5 % des plus de 65 ans. En effet, passés 40 ans, les acheteurs terminent progressivement de rembourser leur emprunt immobilier et basculent alors dans la catégorie des propriétaires non accédants. Par ailleurs, les ménages qui se lancent dans l'achat de leur résidence principale au-delà de la quarantaine sont moins nombreux que ceux en fin de remboursement d'emprunt et ne compensent donc pas leurs départs. Ainsi, sous l'effet de vases communicants, l'évolution à la hausse de la part de propriétaires non accédants est régulière avec l'âge quelles que soient les générations (**figure 44**).

Si l'effet de l'âge sur la proportion de propriétaires est certain, un léger effet de la génération s'y ajoute. Plus les générations sont récentes, plus le poids des accédants à un âge donné est faible. Pour autant, la variation du poids des non accédants selon l'âge ne paraît pas impactée. Si les conditions d'emprunt se sont durcies au cours des dernières décennies, différant l'acte de l'acquisition d'un logement, les durées de remboursement ont faiblement augmenté et la proportion de propriétaires non accédants à un âge donné demeure équivalente au fil des générations.

Encadré 7 : Les pseudo-cohortes ou comment distinguer effet âge et effet génération

Pour comprendre les modifications de parcours résidentiels dues aux effets de générations, il conviendrait de suivre des cohortes d'individus de différentes générations tout au long de leurs parcours résidentiels. L'enquête logement ne permet pas de faire ce suivi, car les enquêtes successives sont indépendantes, les ménages enquêtés ne sont pas ré-enquêtés lors de l'enquête logement suivante. Néanmoins, les méthodes d'échantillonnage permettent de comparer les résultats entre deux enquêtes. De cette manière, la population des 20-29 ans enquêtée dans l'enquête logement 1992 peut être comparée à la population des 24-33 ans de l'enquête 1996, à celle des 29-38 ans en 2001, à celle des 34-43 ans en 2006 et à celle des 41-50 ans en 2013. Il s'agit alors d'une étude en « pseudo-cohorte » dans la mesure où ce ne sont pas les mêmes individus qui ont été suivis au fil des enquêtes.

La pseudo-cohorte n°1 suit les ménages de 20 à 29 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 41 et 50 ans.

La pseudo-cohorte n°2 suit les ménages de 30 à 39 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 51 et 60 ans.

La pseudo-cohorte n°3 suit les ménages de 40 à 49 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 61 et 70 ans.

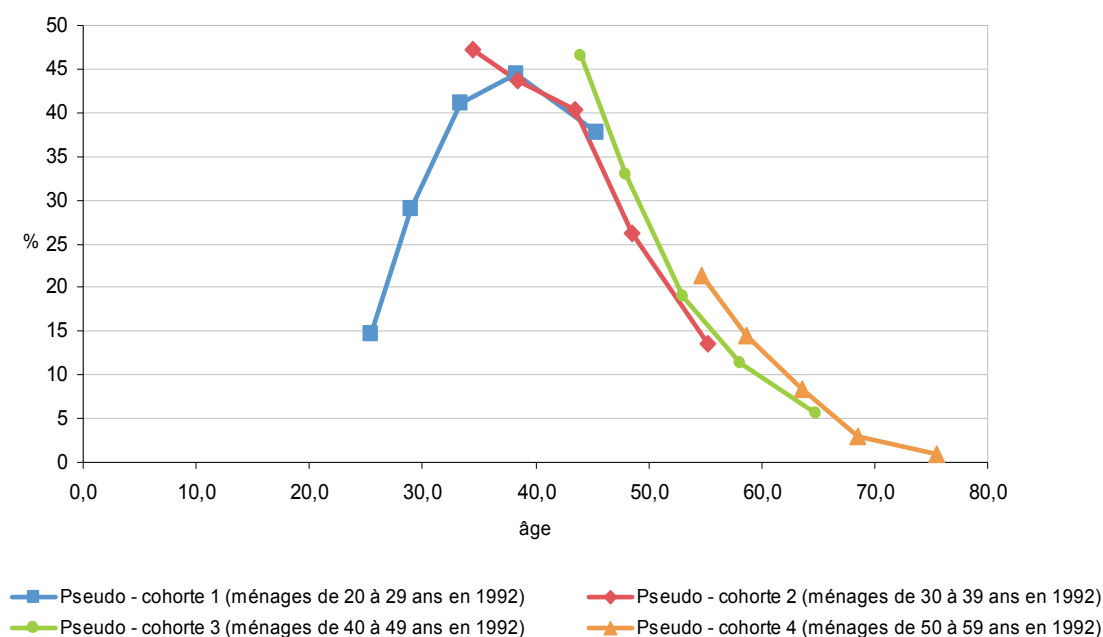
La pseudo-cohorte n°4 suit les ménages de 50 à 59 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 71 et 80 ans.

Ces quatre pseudo-cohortes ont donc l'avantage de couvrir l'ensemble des classes d'âges concernées par les parcours résidentiels puisqu'elles sont chacune suivies par les cinq enquêtes 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

Les pseudo-cohortes vont permettre d'analyser, au-delà d'un éventuel effet âge, l'existence d'un effet génération, c'est-à-dire de mesurer au cours du temps les modifications de comportements. En exemple, le graphique 43 expose la part des propriétaires accédants par âge détaillé, pour chacune des pseudo-cohortes. Chaque point d'une pseudo-cohorte correspond à la mesure faite de cette part dans l'une des 5 enquêtes sur le logement. Certains âges possèdent différentes mesures du fait du chevauchement des tranches d'âge des 4 pseudo-cohortes. À ces âges donnés, si les courbes des pseudo-cohortes se superposent, cela signifie que le phénomène étudié n'est pas lié à la génération. Dans le cas contraire, cela montre plutôt une différence d'une génération à l'autre. Les courbes des pseudo-cohortes n°1 et n°2 se superposent partiellement autour de 40 ans : on ne peut ici conclure à un effet de génération. Au-delà de la quarantaine, en revanche, les courbes des pseudo-cohortes n°2, n°3 et n°4 tendent à s'écarter les unes des autres, en se décalant vers le haut et la droite. Pour ces âges, une modification de comportement liée à la génération est donc mise en évidence (**figure 43**). De plus, la pseudo-cohorte n°4 est plus à droite et au-dessus que la pseudo-cohortes n°3, qui elle-même est plus à droite et au-dessus que la pseudo-cohorte n°2.

43 Les générations les plus jeunes sont moins souvent en accession à la propriété

Part des propriétaires accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes.

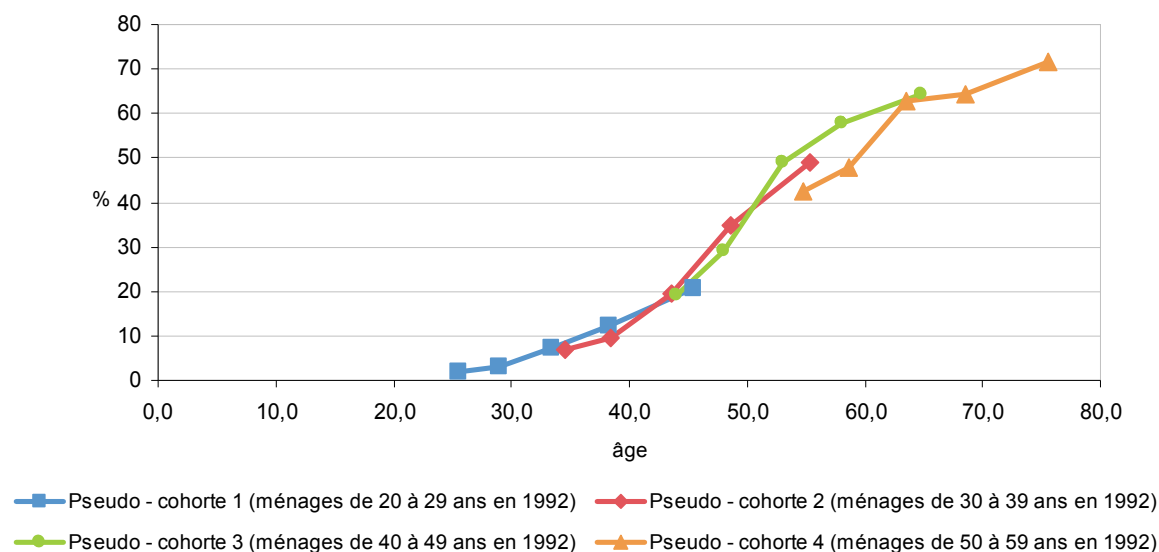


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

44 Une hausse du poids des propriétaires non accédants avec l'âge du ménage

Part des propriétaires non-accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes.



Champ : Résidences principales

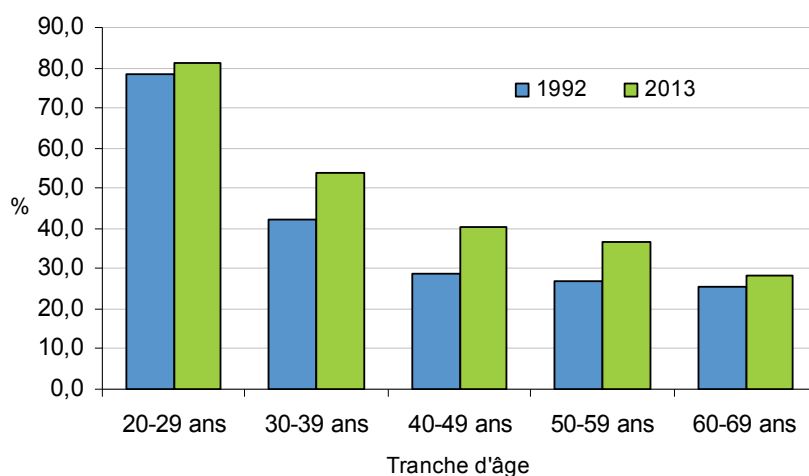
Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

Un poids des locataires en hausse

Quel que soit l'âge de la personne de référence du ménage, la part de ménages louant leur logement dans le parc social ou dans le privé connaît un développement important en 20 ans. Toutefois ce mouvement est d'ampleur inégale selon la tranche d'âge considérée. Les ménages âgés de 30-39 ans et de 40-49 ans sont les plus touchés par ce phénomène : autour de 12 points de plus sur deux décennies (**figure 45**). Avec une progression de près de 10 points entre 1992 et 2013, le constat est identique pour les ménages âgés de 50-59 ans. Les jeunes ménages, âgés de 20-29 ans, et les ménages « séniors », âgés de 60-69 ans, sont moins impactés par cette évolution : + 3 points pour chacune de ces tranches d'âge extrêmes. Ainsi, plus de 4 ménages âgés de 20-29 ans sur 5 ont ce statut d'occupation en 2013. Pour les 60-69 ans, ils sont plus d'1 ménage sur 4 à louer un logement.

45 Plus de locataires en 2013 quel que soit l'âge

Part des locataires (parc social et secteur libre) selon l'âge et l'année de l'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

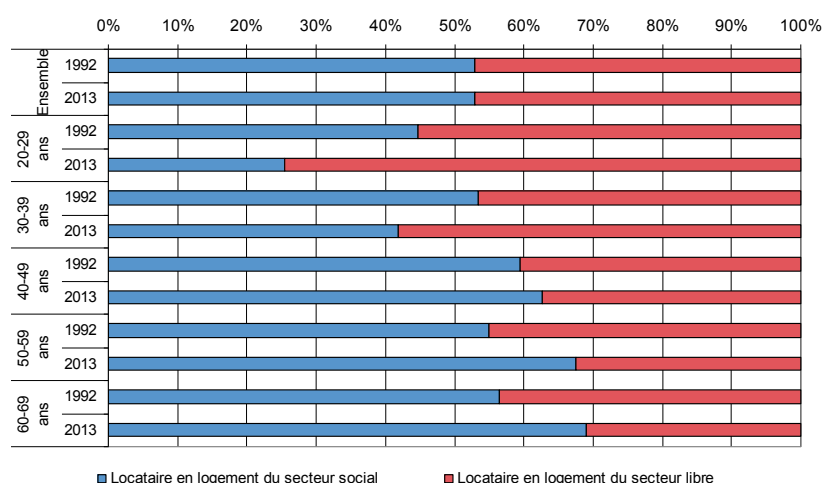
En 20 ans, plus de locataires dans le parc social et le secteur libre

En 2013, 696 000 ménages nordistes sont locataires de leur logement. C'est 153 000 ménages supplémentaires en 20 ans. La hausse concerne à la fois le parc social et le secteur libre : 81 000 locataires en plus pour le premier et 72 000 locataires en plus pour le second. Cette évolution a pour conséquence une stabilité dans la répartition des locataires entre logement social et logement privé sur la période 1992 – 2013 : respectivement 53 % contre 47 %.

Malgré la pérennisation de ce partage locatif social/privé en deux décennies, les répartitions par tranches d'âges se sont par contre modifiées. Deux tendances opposées s'affrontent : une baisse de la part des locataires du parc social pour les ménages de 20-29 ans et de 30-39 ans et une hausse de cette même part pour les ménages d'âges supérieurs (**figure 46**). Par conséquent, les ménages les plus jeunes sont plus souvent en location dans un logement du secteur libre qu'auparavant. Cette situation est le reflet d'un accès plus difficile au parc social : parmi l'ensemble des ménages de 20 à 29 ans, 21 jeunes ménages sur 100 louent un logement social en 2013 vis-à-vis de 35 jeunes ménages sur 100 en 1992. Au-delà de 40 ans, les ménages sont plus couramment dans un logement du secteur social. Le manque de rotation dans le parc social et la forte hausse des prix de l'immobilier, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour certains ménages, expliquent cette situation.

46 Un partage secteur social / secteur libre en mutation

Répartition des locataires en logement du secteur social et libre selon l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

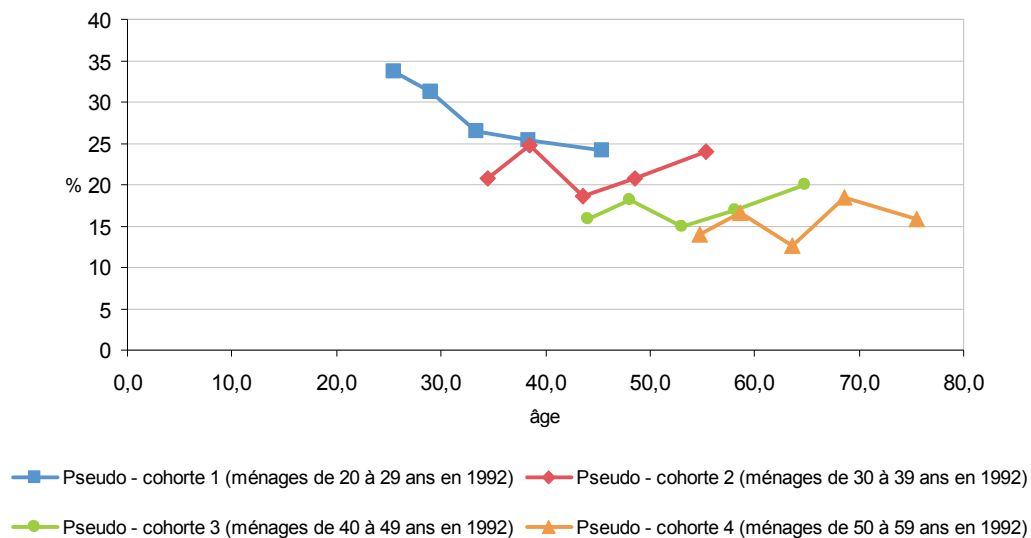
Des locataires du parc social de plus en plus permanents

En comparant la part des locataires de logements sociaux selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes, on constate la conjugaison d'un effet âge et d'un effet génération (**figure 47**). Globalement pour l'ensemble des générations, la proportion de locataires dans le parc social a tendance à diminuer au fil des âges. Toutefois, aux âges les plus élevés, elle semble stagner, voire légèrement repartir à la hausse. Par ailleurs, à un âge donné, cette proportion a tendance à augmenter au fil des générations. Contraints dans l'acquisition d'un logement par la hausse des prix de l'immobilier, comme dans la location dans le secteur libre par la hausse des loyers, les ménages ont de plus en plus tendance à se tourner vers le parc social : ils y louent à la fois plus fréquemment et plus longtemps un logement.

Par contre, pour les locataires de logements libres, aucun effet génération n'est mis en évidence (**figure 48**). L'évolution à la baisse de la part de locataires louant dans le parc privé est régulière avec l'âge, quelles que soient les générations.

47 Un parc social de moins en moins transitoire

Part des locataires de logements sociaux selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes

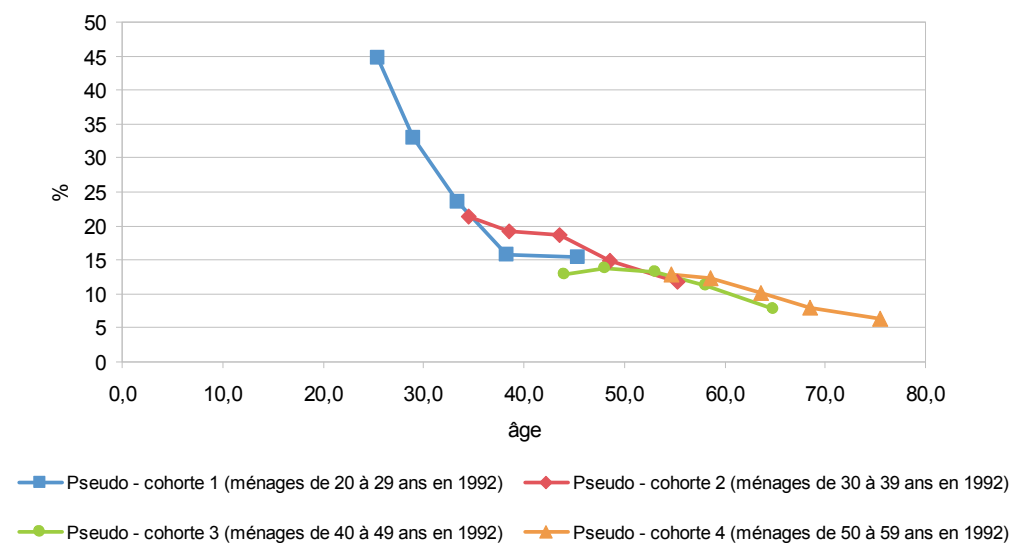


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

48 Une baisse du poids des locataires du secteur privé avec l'âge du ménage

Part des locataires de logements libres selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.