

Trois ménages sur dix qui s'installent dans un nouveau logement en Occitanie en sont propriétaires

Insee Analyses Occitanie • n° 114 • Mars 2022

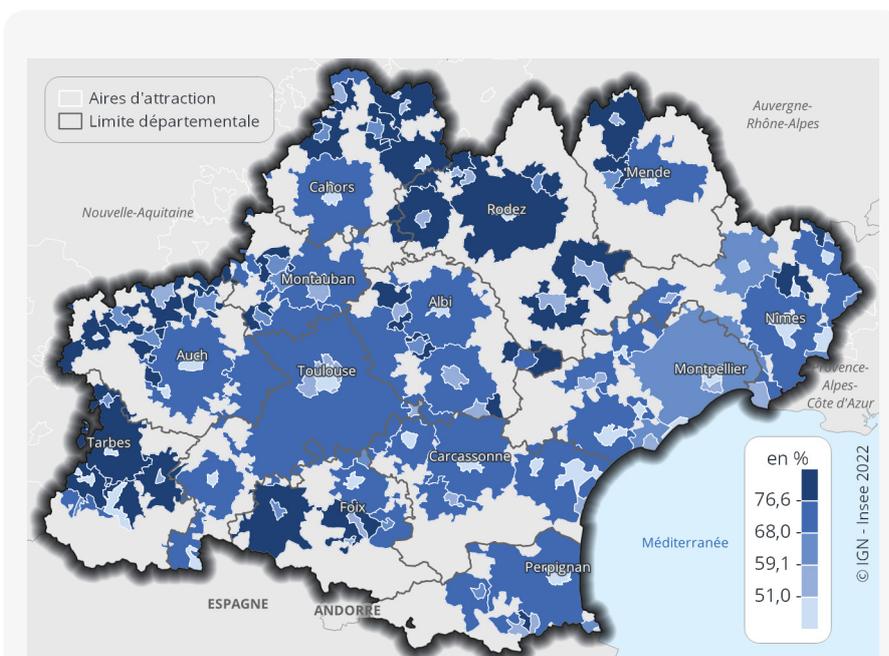
En Occitanie, six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale. La proportion de propriétaires augmente avec l'âge et est plus importante lorsqu'il y a plusieurs revenus dans le ménage. En 2018, 12 % des résidences principales ont changé d'occupants. Dans trois cas sur dix, les nouveaux occupants sont propriétaires. Les emménagements en tant que propriétaires sont plus fréquents en s'éloignant des villes-centres et de leur pôle. Les prix des biens immobiliers sont parfois très élevés au regard des revenus des habitants, limitant ainsi leur capacité d'achat. L'accès à la propriété est particulièrement difficile dans l'aire de Montpellier, plus encore que dans celle de Toulouse.



En Occitanie, 59 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2018. Les propriétaires sont plus nombreux dans les territoires hors attraction des villes ► **définitions**, où plus de 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Les zones très touristiques, comme les communautés de communes (CC) de montagne Pyrénées catalanes, Pyrénées Cerdagne ou Aure-Louron, ou encore la communauté de communes des Albères, de la côte Vermeille et de l'Illobérís, font exception avec moins de 60 % de propriétaires. D'une façon générale, la part des propriétaires diminue en se rapprochant des pôles ► **figure 1**. Les propriétaires sont également moins nombreux dans les aires d'attraction de Toulouse et de Montpellier ainsi que sur le littoral.

Il y a 50 ans, 52 % des ménages possédaient leur résidence principale en Occitanie. La part de propriétaires atteignait déjà presque 70 % dans les communes qui sont aujourd'hui encore hors attraction des villes, mais était inférieure à 50 % dans les aires de Nîmes, Perpignan, Montpellier et Toulouse. L'accès à la propriété s'est développée sur tous les types de territoires, hors attraction

► 1. Taux de propriétaires selon le zonage en aire d'attraction des villes (en % des résidences principales)



La carte distingue pôle et couronne des aires d'attraction des villes, et ville-centre et autres communes du pôle pour Toulouse et Montpellier. Seules les parties régionales des aires à cheval sur plusieurs régions sont concernées par cette analyse. Les zones figurées en gris sont des territoires hors attraction des villes. Dans l'ensemble de ces territoires, le taux de propriétaires moyen est de 72 % en 2018.
Source : Insee, recensement de la population 2018

des villes mais aussi dans les villes et dans leurs couronnes, dans les années 70 et 80, soutenue par les politiques publiques en faveur du logement¹. Cet essor s'est ensuite essoufflé. La part des propriétaires recule même légèrement depuis 2008, en particulier dans les pôles urbains. Niveau des prix de l'immobilier, pouvoir d'achat et composition des ménages, concentration de l'immobilier entre les mains de multi propriétaires, constituent des freins à l'achat de sa résidence principale.

Peu de propriétaires parmi les familles monoparentales et les ménages les plus jeunes

Si l'accès à la propriété s'est largement généralisé chez les couples depuis les années 70, passant de 52 % à 73 %, c'est l'inverse pour les familles monoparentales : 33 % sont propriétaires en 2018 contre 42 % en 1968. Pour les personnes seules, la proportion est stable sur cinquante ans : un peu moins de la moitié sont propriétaires de leur résidence principale.

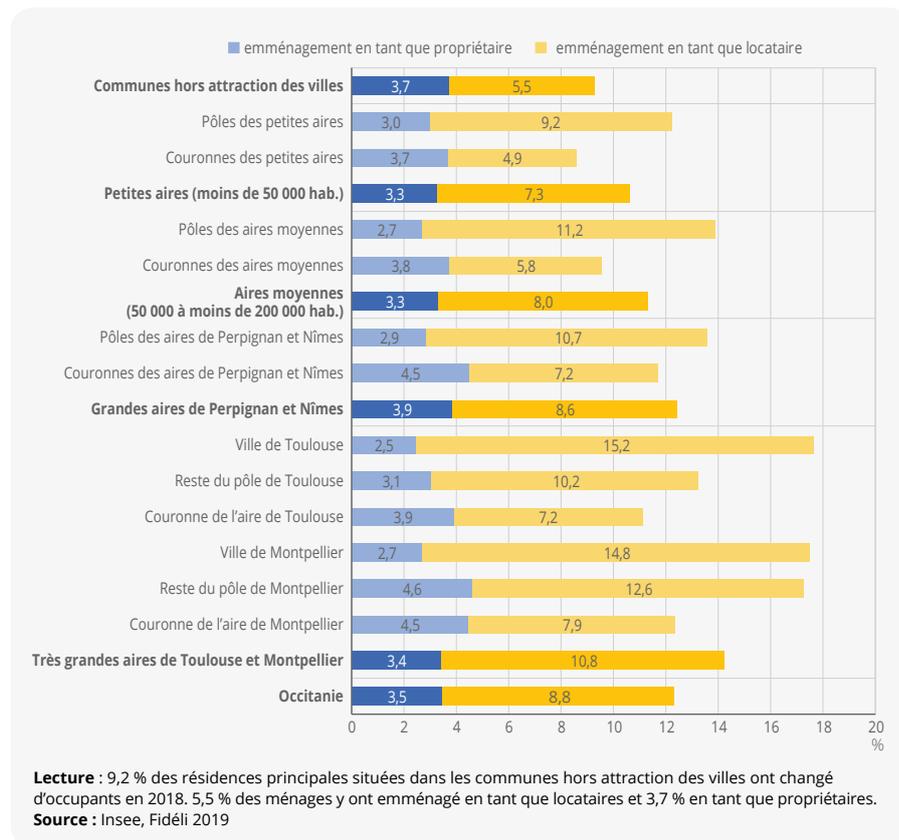
Il y a de moins en moins de personnes seules et de familles monoparentales propriétaires en couronnes et dans les territoires hors influence des villes, mais davantage de personnes seules propriétaires dans les pôles. La part des propriétaires parmi les familles monoparentales recule fortement dans les pôles de Toulouse et de Montpellier, hormis dans les deux villes-centres où le taux de familles monoparentales propriétaires reste quasi stable autour de 24 %.

La part de propriétaires augmente logiquement avec l'âge de la personne de référence du ménage : 25 % pour les moins de 35 ans, 50 % pour les 35 à 49 ans, 68 % pour les 50-64 ans et jusqu'à 78 % pour les plus de 64 ans.

À Toulouse et Montpellier, seulement un emménagement sur sept en tant que propriétaire

En Occitanie, 12 % des résidences principales (sur 2,7 millions) ont changé d'occupant en 2018. La rotation augmente avec la taille de l'aire d'attraction, et à mesure que l'on se rapproche des villes-centres ► **figure 2**. Le taux de déménagement est ainsi de 1,2 à 1,5 fois plus élevé dans les pôles que dans les couronnes. Dans les communes de Toulouse et de Montpellier, les résidences principales sont en majorité des appartements et les habitants sont plus souvent des étudiants ou des jeunes

► 2. Proportion de ménages ayant emménagé en 2018 selon le statut d'occupation du logement et le type d'espace (en % des résidences principales)



actifs. Cela explique une forte rotation qui dépasse 17 % dans ces deux grandes villes, soit deux fois plus que dans les territoires hors d'attraction des villes (9 %).

Dans la région, 37 % des déménagements en 2018 s'opèrent sans changer de commune de résidence. Dans les grandes aires d'attraction, la part des changements de résidence principale qui se font au sein de la même commune est encore plus forte. En particulier, dans les pôles de Toulouse, Montpellier, Nîmes et Perpignan, plus de la moitié des nouveaux ménages habitaient déjà la même commune.

Trois ménages sur dix qui s'installent dans un nouveau logement en sont propriétaires. Mais les disparités sont fortes selon les territoires : la part des emménagements qui se font en tant que propriétaires est plus forte dans les territoires hors attraction des villes et dans les couronnes que dans les pôles. Elle est *a contrario* particulièrement faible dans les communes de Toulouse et de Montpellier où les propriétaires ne sont que 15 % environ parmi les ménages qui ont emménagé dans ces communes en 2018.

Le revenu du ménage, déterminant pour accéder à la propriété

Les ménages emménageant en tant que propriétaires en 2018 en Occitanie ont un revenu médian plus élevé de 40 % que ceux emménageant en location. L'écart est encore plus marqué dans les pôles, quelle que soit leur taille, et jusqu'à 60 % dans les communes de Toulouse et de Montpellier.

Les emménagements en étant propriétaires se font trois fois sur quatre dans des maisons. Dans les communes de Toulouse et de Montpellier l'emménagement dans une maison se fait presque aussi souvent avec le statut de propriétaire que locataire. En revanche, 90 % des emménagements en appartement se font en location.

Des appartements plus chers dans les couronnes que dans les pôles, contrairement aux maisons

Sur la période 2014-2018, hors constructions neuves, 345 000 logements ont été vendus en Occitanie. Les maisons représentent 60 % des transactions dans l'ensemble de la région, mais seulement 29 % dans les aires d'attraction de

¹ Ensemble des outils d'encadrement et d'incitation qui influent sur l'activité du secteur et qui visent principalement à accroître le parc social, promouvoir l'accès à la propriété des ménages et favoriser l'investissement locatif privé.

Toulouse ou de Montpellier où les ventes d'appartements sont plus nombreuses. Les ventes de maisons s'effectuent en tout premier lieu dans les couronnes (61 % des ventes) et plus rarement dans les territoires hors attraction des villes (12 % des ventes).

Plus l'aire d'attraction des villes est peuplée, plus le prix des maisons est élevé. Le prix moyen des transactions pour les maisons est plus élevé en se rapprochant des villes-centres. Les

maisons se vendent plus cher dans la ville de Toulouse que dans celle de Montpellier (30 000 euros en plus sur le prix moyen constaté), mais c'est le contraire dans leur périphérie. Le prix moyen par pièce dans ces deux villes est deux fois plus élevé que celui observé dans les petites et moyennes aires et dans les territoires hors attraction des villes. Dans ces derniers, certaines zones touristiques de montagne ou du département du Lot se distinguent avec des prix plus élevés qu'en moyenne.

Pour les appartements, le prix moyen au m² est également nettement plus élevé dans les deux grandes aires de Toulouse et de Montpellier. Si les prix de vente sont quasi équivalents dans les deux villes-centres (2 500 à 2 600 € le m²), ils sont plus élevés dans le reste de l'aire de Montpellier (de 2 900 dans la couronne à 3 000 € le m² dans le pôle hors ville-centre), que dans l'aire de Toulouse où le prix de vente au m² des appartements anciens s'étend de 2 000 à 2 300 € à mesure que l'on se rapproche de la ville-

► Encadré : quelles possibilités pour un ménage d'acheter sur son territoire de résidence ?

Illustration pour les couples locataires de moins de 46 ans avec un enfant, sous hypothèses de conditions d'emprunt et selon les prix de vente dans l'immobilier ancien constatés entre 2014 et 2018 sur leur territoire de résidence ► méthodologie

73 % des couples locataires dont le référent fiscal a moins de 46 ans et ayant un enfant pourraient acquérir un appartement de 63 m² sur le territoire où ils vivent s'ils consacraient pendant vingt ans 30 % de leur revenu à leur logement et sous certaines hypothèses d'apport personnel et de conditions d'emprunt ► figure 3. L'accès à la propriété serait en revanche beaucoup plus difficile sur les communes de Toulouse et Montpellier, et plus globalement sur l'ensemble de l'aire de Montpellier où seulement 45 % des ménages ayant ce profil seraient en capacité de financer l'achat d'un appartement.

L'acquisition d'une maison de 3 pièces, au prix moyen constaté sur chaque territoire, serait possible pour 64 % de ces mêmes ménages. Selon les territoires, les disparités seraient plus marquées que pour les appartements. En effet, si plus de 80 % de ces ménages pourraient acquérir une maison dans les communes hors attraction des villes ou dans les aires de moins de 200 000 habitants, cette proportion baisse à mesure que la taille de l'aire augmente. Elle atteint 62 % dans celles de Nîmes et Perpignan et seulement 47 % dans celles de Toulouse et Montpellier. En particulier, seuls environ 30 % des couples de moins de 46 ans avec un enfant pourraient acheter une maison de 3 pièces dans la ville de Toulouse ou le pôle de Montpellier y compris la ville-centre. La couronne de Montpellier serait même inaccessible pour une majorité des ménages ayant ce profil et qui y résident.

► 3. Simulation des possibilités d'accès à la propriété pour un ménage-type sur son territoire de résidence

Cas-type retenu : couples de moins de 46 ans avec un enfant, locataires	Revenu médian (€)	Prix moyen d'achat (€)		Part des ménages pouvant devenir propriétaire sur leur territoire de résidence (%)	
		Maison 3 pièces	Appartement 63 m ²	Maison 3 pièces	Appartement 63 m ²
Communes hors attraction des villes	33 400	102 300	119 700	87 %	79 %
Pôles des petites aires	31 800	110 100	119 700	81 %	75 %
Couronnes des petites aires	34 900	104 700	75 600	90 %	97 %
Petites aires (moins de 50 000 hab.)	33 200	107 400	119 700	85 %	84 %
Pôles des aires moyennes	31 700	115 800	100 800	73 %	81 %
Couronnes des aires moyennes	34 800	109 800	119 700	88 %	84 %
Aires moyennes (50 à moins de 200 000 hab.)	33 600	111 600	100 800	82 %	83 %
Pôles des aires de Perpignan et Nîmes	31 300	155 100	94 500	48 %	85 %
Couronnes des aires de Perpignan et Nîmes	35 000	141 900	144 900	72 %	71 %
Grandes aires de Perpignan et Nîmes	33 700	144 900	107 100	62 %	77 %
Ville de Toulouse	36 600	228 600	163 800	28 %	58 %
Reste du pôle de Toulouse	39 800	180 000	144 900	58 %	78 %
Couronne de l'aire de Toulouse	38 600	148 800	126 000	78 %	88 %
Ville de Montpellier	33 500	206 100	157 500	29 %	53 %
Reste du pôle de Montpellier	38 400	225 300	189 000	31 %	49 %
Couronne de l'aire de Montpellier	35 900	183 900	182 700	44 %	45 %
Très grandes aires de Toulouse et Montpellier	37 200	174 600	163 800	47 %	65 %
Occitanie	35 100	134 400	138 600	64 %	73 %

Lecture : en Occitanie, 73 % (respectivement 64 %) des couples de moins de 46 ans (âge du référent fiscal) avec un enfant locataires auraient la possibilité d'acquérir un appartement de 63 m² (resp. une maison de 3 pièces) au prix moyen sur leur territoire sous les hypothèses retenues. En Occitanie, le prix d'achat moyen d'une maison de 3 pièces s'établit à 134 400 euros contre 138 600 euros pour un appartement de 63 m². Les couples locataires de moins de 46 ans avec un enfant ont un revenu disponible (après impôts et redistribution) annuel médian de 35 100 euros.

Sources : Insee, Fidéli 2019 ; DGFIP - DVF traitements Insee

► Méthodologie

Une illustration de la capacité des ménages à acquérir un bien immobilier sur leur territoire de résidence est proposée. Elle s'appuie sur le choix d'un ménage-type et sur un certain nombre d'hypothèses quant aux conditions d'emprunt. Les ménages retenus sont les couples locataires âgés de moins de 46 ans (âge du référent fiscal), avec un enfant. Le type de ménage retenu offre le profil le plus susceptible de souhaiter s'engager dans un projet d'acquisition, et également les revenus les plus favorables à cette acquisition.

Pour calculer la capacité d'achat immobilier de ces ménages, les hypothèses suivantes ont été posées pour s'approcher des conditions d'accession observées : taux d'effort de 30 %, taux d'apport de 10 %, emprunt d'une durée de 20 ans, au taux de 2,41 %², frais de notaire de 8 % et surface habitable conforme à l'indice de peuplement des logements de l'Insee³ : 63 m² pour les couples avec un enfant (trois pièces). Les résultats sont bien évidemment très sensibles aux hypothèses retenues.

2 Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux annuel effectif global (TAEG) maximal auquel un prêt peut être accordé : 2,41 % en octobre 2021 (source : <https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/taux-dusure>).

3 Définition : indice de peuplement des logements <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236>

centre. En dehors des aires d'attraction de Toulouse et Montpellier, le prix moyen d'un appartement ne diminue pas avec la taille de l'aire, contrairement à ce qui est observé pour les maisons : en effet, le prix moyen au m² est plus élevé dans certaines communes hors influence des villes et dans les pôles de moins de 50 000 habitants. C'est le cas dans certaines zones touristiques, sur le littoral méditerranéen ou dans certaines zones de montagne à l'écart des grandes villes où le marché de l'immobilier est attractif, donc avec des prix plus élevés. ► [figures complémentaires de la version en ligne](#) ●

Stéphane Nourry, Alice Tanay (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour en savoir plus

- « En 50 ans, le parc des résidences principales double et se modernise en Occitanie », *Insee Flash Occitanie* n° 110, août 2021
- « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », France Portrait social Édition 2021
- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », *Insee Références* Édition 2021
- « Aires d'attraction des villes : des profils d'habitats et d'habitants variés », *Insee Flash Occitanie* n° 103, novembre 2020
- « Paris et l'ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l'achat pour la majorité des locataires franciliens », *Insee Analyses Île-de-France* n° 113, janvier 2020
- « Le nombre de ménages propriétaires a plus que doublé en 50 ans », *Insee Flash Occitanie* n° 90, juin 2019

► Sources

La base **Saphir (système d'analyse de la population par l'historique des recensements)** est un fichier de données harmonisées des recensements réalisés entre 1968 et 2018, permettant leur comparaison ainsi que des analyses sur de longues périodes.

La base **Fideli (fichier démographique sur les logements et les individus)** assemble des données d'origine fiscale (fichier de la taxe d'habitation, fichier des propriétés bâties, fichiers d'imposition des personnes et fichier des déclarations de revenus) et contient notamment des informations sur les logements, leurs habitants et les revenus qu'ils perçoivent.

L'analyse des prix des transactions immobilières entre 2014 et 2018 a été réalisée à partir de la base de données **DVF (demande de valeurs foncières)** mise à disposition par la DGFIP. Il s'agit de prix « net vendeur » TVA incluse, hors frais d'agence immobilière et de notaire, à l'exclusion de la vente de mobilier (cuisine équipée par exemple) et de travaux éventuels à effectuer. Les données analysées n'incluent pas les transactions de logements neufs et sont redressées pour éliminer les transactions atypiques (biens « hors normes » tant par la surface que par le prix, inférieurs aux premiers millièmes des transactions ou au contraire supérieurs au 99^e centile national).

► Définitions

L'**aire d'attraction d'une ville** définit l'étendue de l'influence de cette ville sur les communes environnantes, mesurée par les déplacements domicile-travail. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de densité de population et de seuils de population et d'emploi, et d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Le champ géographique retenu est celui de la région Occitanie. Il exclut ainsi les communes situées au-delà des limites régionales, bien que pouvant appartenir à l'aire d'attraction d'une ville de la région.

Un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Les caractéristiques d'un ménage (par exemple l'âge) sont assimilées à celles de la personne de référence (*source Recensement*) ou du référent fiscal du ménage (*source Fideli*). Celle-ci est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent.

Un **ménage propriétaire** de sa résidence principale désigne un ménage dont au moins un des occupants en est propriétaire.

Le **revenu disponible** (après impôts et redistribution) **médian** sépare la population des ménages en deux : la moitié a un revenu supérieur et l'autre moitié a un revenu inférieur.

