

Taux de propriétaires en Bourgogne-Franche-Comté, 3^e plus forte progression régionale depuis 1968

En Bourgogne-Franche-Comté, comme dans l'ensemble des régions, les ménages sont plus souvent propriétaires de leur résidence principale que par le passé. À partir de 1968, la propriété se développe plus vite dans la région qu'en France métropolitaine, notamment en raison d'une population régionale plus âgée et moins urbaine. Depuis 1990, cependant, la propriété a quasiment cessé de progresser pour les moins de 60 ans. Avec la périurbanisation, la population s'est massivement tournée vers la maison individuelle. L'essor de la propriété est plus marqué chez les couples, les seniors et les catégories sociales les plus favorisées.

Frédéric Biancucci, Xavier Tribut, Insee

Devenir propriétaire, c'est le souhait d'une grande majorité de Français. La Bourgogne-Franche-Comté compte désormais 800 000 ménages (*définitions*) propriétaires de leur logement, un nombre qui a plus que doublé en 45 ans : il s'élevait à 367 000 en 1968. Comme dans toute la France, la hausse de la population et la réduction de la taille moyenne des ménages ont entraîné l'augmentation du nombre de ménages. De plus, l'augmentation du niveau de vie, le besoin de confort ainsi que des politiques publiques incitatives et le développement du crédit ont permis à une part croissante de la population d'investir et de quitter le statut de locataire.

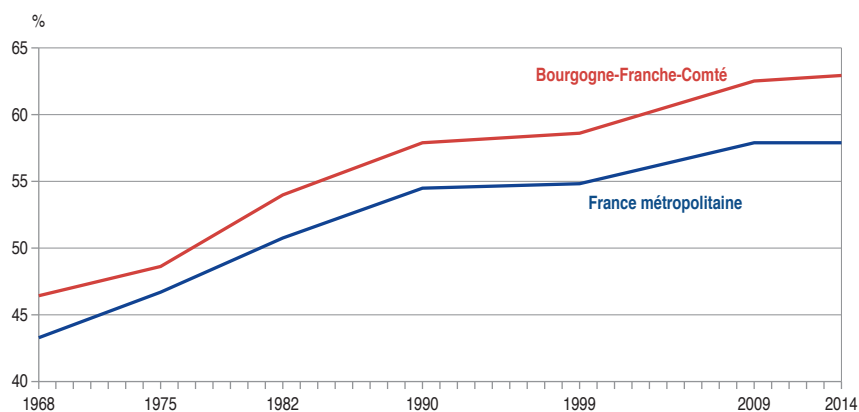
Les propriétaires représentent 63 % des ménages bourguignons-francs-comtois en 2014, contre 46 % en 1968 (*figure 1*). La région détient la quatrième place pour la part de ménages propriétaires, après les régions Bretagne (66 %), Pays de la Loire et Centre-Val de Loire (64 %). Durant ces cinquante dernières années, le taux régional augmente plus vite que le taux

national. Déjà supérieur en 1968, au fil du temps, il s'en écarte un peu plus. La Bourgogne-Franche-Comté est une région moins urbaine. Dans ses territoires ruraux, peu densément peuplés, les prix du foncier sont plus abordables. La progression entre 1968 et 2014 est la troisième meilleure

trajectoire régionale derrière les régions Normandie et Auvergne-Rhône-Alpes. Durant la même période, la part des locataires diminue peu dans la région, passant de 39 % à 35 % et celle des logés gratuitement chute, notamment avec la baisse des logements de fonction.

1 Un fort développement de la propriété, moins marqué depuis 1990

Évolution du taux de ménages propriétaires entre 1968 et 2014



Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

Une progression rythmée par la conjoncture et les conditions d'accès à la propriété

La progression continue de la propriété n'a pas été pour autant régulière ; d'abord soutenue entre 1968 et 1990 (plus de 11 points pour la région et la France métropolitaine), cette croissance s'est ralentie entre 1990 et 1999. En effet, dans les années 1990, les projets d'accession à la propriété sont freinés par les difficultés économiques et la plus grande précarisation du travail, les taux d'intérêt élevés, la perspective de lourds remboursements d'emprunt et la diminution du volume des aides à la pierre. Dans les années 2000, la part des ménages propriétaires augmente plus fortement en raison de nouvelles conditions : baisse des taux d'intérêt, allongement de la durée des crédits, mesures d'incitation à l'accession (prêt à taux zéro). Puis dans la décennie 2010, la crise économique et le niveau élevé des prix de l'immobilier ont pour effet de limiter de nouveau la progression, en dépit de taux d'intérêt historiquement bas.

Plus on vieillit, plus on devient propriétaire

Depuis 1968, en Bourgogne-Franche-Comté, le taux de propriétaires a augmenté pour les plus de 25 ans ; à tous les âges, ces ménages sont plus souvent propriétaires que par le passé (figure 2). Entre 1968 et 1990, le taux de propriétaires augmente de plus de 15 points pour les 25-39 ans et les 40-59 ans. Puis, les 25-39 ans sont particulièrement touchés par la crise dans les années 1990, avec un taux de propriétaires en recul de 6 points, de 43 % à 37 %. Sur la même période, ce taux reste stable pour les 40-59 ans, soit environ deux ménages propriétaires sur trois. Les plus jeunes ont davantage souffert de la précarité accrue de l'emploi et du chômage.

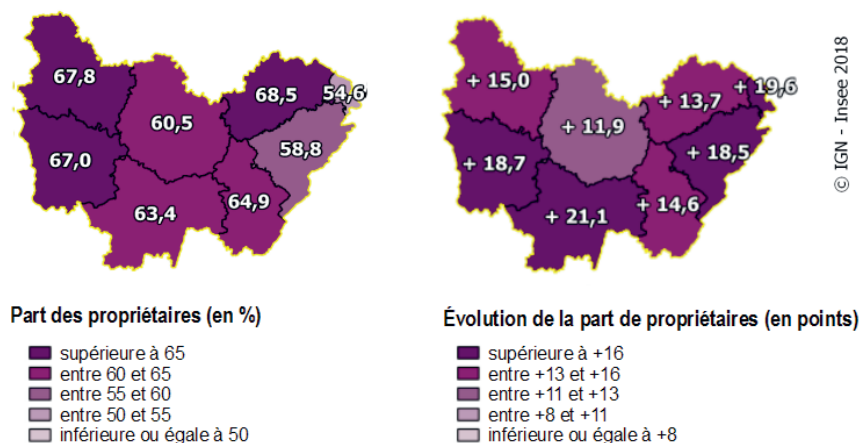
L'accès à la propriété augmente dans tous les départements

C'est en Saône-et-Loire que la propriété s'est le plus développée. La part de ménages propriétaires progresse de 20 points : le territoire enregistre la troisième plus forte hausse des départements métropolitains entre 1968 et 2014. La croissance de la propriété est également plutôt soutenue dans le Doubs, le Territoire de Belfort et la Nièvre. Dans le Doubs et le Territoire de Belfort, le taux de propriétaires en 1968 était assez faible, proche de la moyenne nationale. Depuis un rattrapage a eu lieu : on est passé de 35-40 % en 1968 à 55-59 % en 2014. Dans la Nièvre, la présence d'une population plus âgée ainsi que l'installation de retraités franciliens favorisent la propriété. En Haute-Saône, dans l'Yonne et le Jura, la croissance du taux de propriétaires est plus modérée, de 14 à 15 points. Dans ces départements en 1968, la moitié au moins des ménages étaient déjà propriétaires de leur résidence principale. En Côte-d'Or, l'évolution du taux de propriétaires est la plus faible de la région. Le contexte est moins favorable en raison notamment des prix plus élevés de l'immobilier ; par ailleurs la population plus jeune de l'agglomération de Dijon, étudiants et jeunes actifs, n'a ni la situation ni des moyens financiers suffisants pour acquérir un logement.

En 2014, dans les départements plus ruraux et dont la population est plus âgée, la Nièvre, l'Yonne, la Haute-Saône et le Jura, les deux tiers des ménages sont propriétaires. En revanche, la population plus jeune et plus urbaine de la Côte-d'Or, du Doubs et du Territoire de Belfort est davantage locataire. Dans les communes de Belfort, Besançon et Dijon qui concentrent la population et les ensembles locatifs, la propriété ne concerne que de 33 à 41 % des ménages.

En 50 ans, des évolutions départementales très contrastées

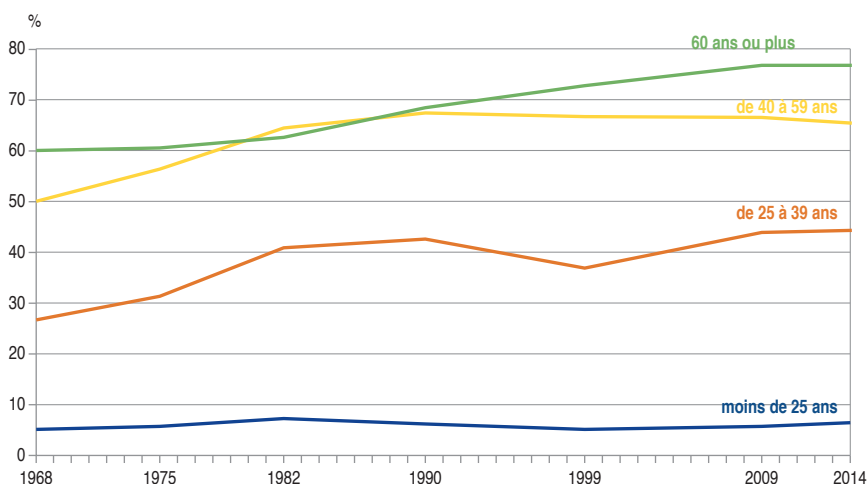
Part de propriétaires en 2014 et évolution entre 1968 et 2014



Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

2 Depuis 1990, la propriété ne progresse plus chez les 25-59 ans

Évolution du taux de ménages propriétaires en Bourgogne-Franche-Comté par tranche d'âge de la personne de référence



Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

Quelle que soit l'époque, les ménages de 60 ans ou plus affichent un taux élevé et une hausse continue depuis 1968. En 2014, 77 % sont propriétaires de leur logement contre 74 % en France métropolitaine. Par un effet de glissement générationnel, ils concentrent les investissements immobiliers, en progression, des cohortes précédentes. Les ménages de 60 ans ou plus représentent près de la moitié des propriétaires de logements en 2014 comme en 1968 (figure 3). Quant aux moins de 25 ans, ils demeurent très peu propriétaires ; avec un niveau de vie moins élevé, plus mobiles, ils s'orientent davantage vers la location.

Essor de la propriété chez les cadres et les professions intermédiaires

En 45 ans, la propriété a progressé fortement parmi les ménages régionaux les plus favorisés : cadres et professions intermédiaires

(figure 4). En 2014, les deux tiers possèdent leur résidence principale. Leur niveau de vie plus élevé a souvent permis d'acquérir une maison individuelle notamment dans les couronnes périurbaines, en pleine croissance, des agglomérations.

Un ouvrier sur deux est désormais propriétaire contre un peu plus d'un tiers des employés. L'accès à la propriété des ouvriers s'est amélioré. Plus qualifiés que par le passé, leur pouvoir d'achat a progressé et facilité l'accès à la propriété. En revanche, le taux de propriétaires chez les employés n'augmente plus depuis 1982. Les emplois tertiaires (caissières, assistantes maternelles, aides à domicile...) se sont multipliés. Souvent à temps partiel et peu rémunérées, ces catégories peinent à devenir propriétaire. Néanmoins, les taux de propriétaires des ouvriers et des employés de la région restent supérieurs à ceux du territoire national, respectivement 52 % et 39 % contre 46 % et 35 %.

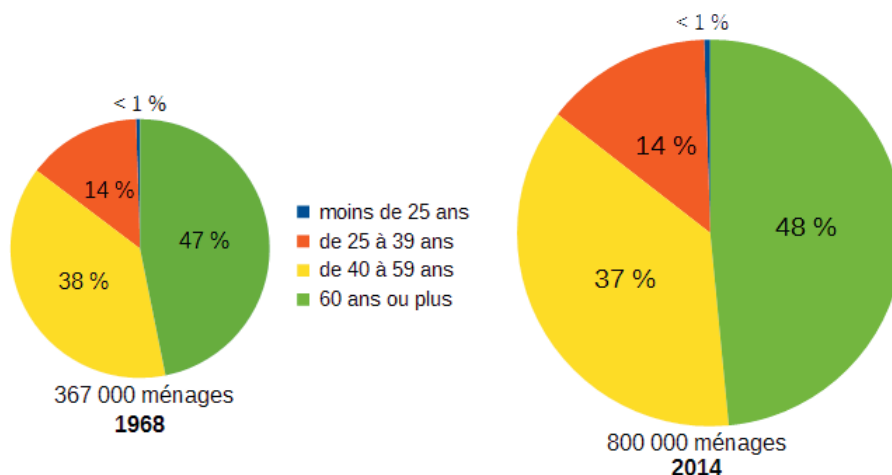
Par ailleurs, les artisans-commerçants et les agriculteurs comptent dans leurs rangs une majorité de propriétaires ; leur logement est très souvent situé sur leur lieu de travail.

Les couples de plus en plus propriétaires

En région comme au plan national, les couples, avec ou sans enfants, sont les grands accédants à la propriété de ces cinquante dernières années (figure 4). Dans la région, trois couples sur quatre sont propriétaires de

3 Les ménages âgés représentent toujours la moitié des propriétaires

Répartition du nombre de ménages propriétaires par tranche d'âge de la personne de référence



Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

leur logement en 2014, alors qu'ils étaient moins d'un sur deux en 1968, soit une progression de 30 points. Le développement du travail féminin a permis aux couples de bénéficier de deux revenus : en 2014, dans la région, 85 % des femmes âgées de 25 à 59 ans déclarent travailler ou rechercher un emploi contre 43 % en 1968. Désormais, près de la moitié des personnes seules sont aussi propriétaires de leur logement, même si la progression de la propriété est plus faible pour elles que pour les couples.

À l'opposé, les familles monoparentales comptent de moins en moins de propriétaires, le taux de propriétaires restant néanmoins supérieur au niveau national. Ces familles disposent de revenus modestes, plus faibles que celui des couples : en 2015, dans la région, 15 000 euros par an et par unité de consommation (définitions) contre 20 000 euros. Par ailleurs, la séparation au sein des couples entraîne la décohabitation et la recherche d'un nouveau domicile, ce qui favorise le retour à la location soit pour l'un, soit pour les deux ex-conjoints. ■

4 Forte progression de la propriété chez les ménages plus aisés et les couples

Ménages propriétaires en Bourgogne-Franche-Comté selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage et selon le type de ménage

	Nombre de ménages propriétaires		Taux de propriétaires (en %)		Évolution du taux de propriétaires (en points)
	1968	2014	1968	2014	
Catégorie socioprofessionnelle :					
Actifs	220 600	416 800	41	57	+ 16
dont :					
agriculteurs	59 100	17 700	73	82	+ 9
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	36 600	41 300	58	73	+ 15
cadres	11 200	70 700	40	73	+ 33
professions intermédiaires	22 000	107 300	33	63	+ 30
employés	23 000	50 800	30	39	+ 9
ouvriers	68 700	129 000	31	52	+ 21
Retraités et autres inactifs	146 300	383 700	58	70	+ 12
Type de ménages :					
Personne vivant seule	71 700	225 700	43	49	+ 6
Couples sans enfant	119 200	313 400	56	79	+ 23
Couples avec enfants	138 200	207 200	41	72	+ 31
Familles monoparentales (au moins un enfant de moins de 25 ans)	11 200	27 500	40	34	- 6
Autre type de ménage	26 600	26 700	57	56	- 1
Ensemble des ménages propriétaires	366 900	800 500	46	63	+ 17

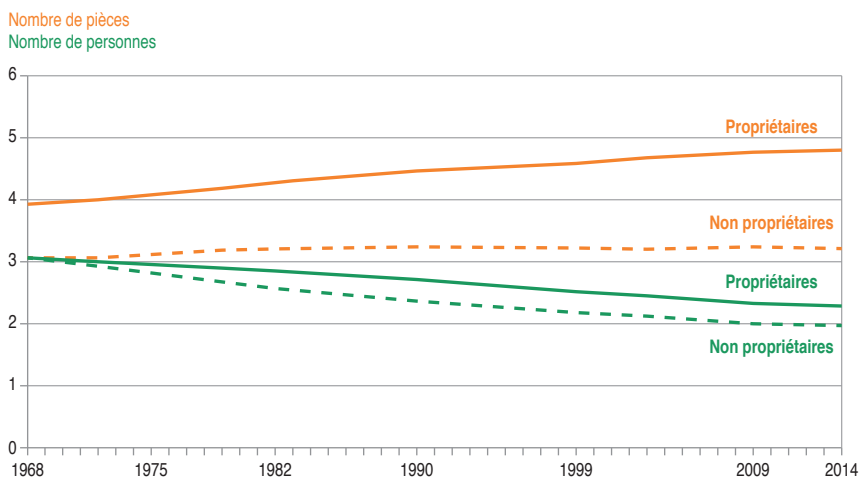
Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

Propriétaires : des logements plus grands pour des ménages plus petits

Un appartement plus grand, plus de pièces, une maison en périphérie de la ville avec un jardin, l'installation de chaque enfant dans une chambre... L'augmentation du niveau de vie rime avec confort et bien-être. En effet, en Bourgogne-Franche-Comté, la taille moyenne des logements occupés par leur propriétaire est passée de 3,9 pièces en 1968 à 4,8 pièces en 2014, alors que la taille moyenne des ménages est passée de 3,1 à 2,3 personnes, en raison de la baisse de la fécondité et du phénomène de décohabitation. La salle de bain est devenue une pièce standard ; moins d'un logement sur deux en était équipé il y a encore 50 ans. En 2014, plus de la moitié des logements comportent au moins 5 pièces. Les logements de 1 à 2 pièces ne représentent désormais qu'une faible part des logements occupés par leur propriétaire (4 %).

Ce besoin de confort va de pair avec la préférence pour la maison individuelle. En Bourgogne-Franche-Comté, neuf propriétaires sur dix résident dans une maison en 2014. La maison est prisée tout particulièrement par les couples avec enfants. La construction de maisons individuelles s'est fortement développée à partir des années 70, début du phénomène de périurbanisation. Des lotissements sont apparus en couronne des villes, offrant des opportunités à un coût moins élevé, ainsi qu'une plus grande qualité de vie pour la famille. En revanche, les locataires s'orientent toujours majoritairement vers les appartements. La taille moyenne de leurs logements n'a guère évolué, en moyenne 3 pièces.

Évolution de la taille moyenne des ménages propriétaires et de leurs logements entre 1968 et 2014



Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2014 (Saphir)

Source et définitions

Les résultats sont issus de l'exploitation historique des **recensements de la population**. 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 2014, permettant leur comparaison ainsi que des analyses sur de longues périodes.

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Dans cette étude, sont traitées uniquement les résidences principales. Le terme de **ménage propriétaire** désigne donc un ménage propriétaire de sa résidence principale.

Les caractéristiques d'un ménage (l'âge, par exemple) sont assimilées à celles de son référent. La **personne de référence** du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent.

Pour comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes, on utilise une mesure du revenu corrigé par **unité de consommation** (système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage).

Insee Bourgogne-Franche-Comté

8 rue Louis Garnier
CS 11997
25020 BESANÇON CEDEX

Directeur de la publication :
Moïse Mayo

Rédactrice en chef :
Isabelle Revillier

Mise en page :
STDI

Crédits photos :
CRT, L. Cheviet

ISSN : 2497-4455

Dépôt légal : novembre 2018

© Insee 2018

Pour en savoir plus

- Le Graët A., « Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans », *Insee Focus* n° 132, novembre 2018.
- Tribout X., Ville H., « Les logements vacants toujours plus nombreux occupent 10 % du parc », *Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté* n° 56, juin 2018.
- Brion D., Silactchom C., « Bourgogne 2030 : des ménages plus petits, plus nombreux et une évolution des besoins en logements », *Insee Analyses Bourgogne* n° 4, décembre 2014.
- « Les conditions de logement en France, édition 2017 », *Insee Références*.
- Bosvieux J., « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Insee, Economie et Statistique* n° 381-382, 2005.

