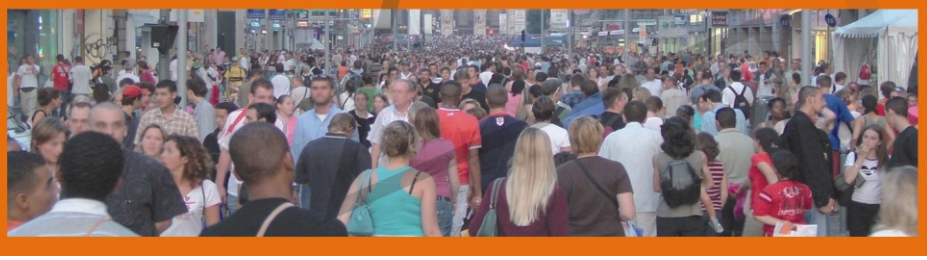
Insee Flash
Hauts-de-France



N° 57
Novembre 2018

Deux fois plus de ménages propriétaires en 50 ans

En 2014, 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement dans les Hauts-de-France. Cette part progresse de 13 points en cinquante ans, mais c'est avant les années 1990 que la croissance est la plus marquée. Dans la région, 1,4 million de ménages sont propriétaires en 2014, soit deux fois plus qu'il y a 50 ans. Les ménages âgés, les cadres ou diplômés du supérieur ainsi que les couples accèdent plus fréquemment à la propriété. En revanche, les plus jeunes, les personnes seules et les familles monoparentales peinent davantage à devenir propriétaires.

Catherine Barkovic, Cyril Gicquiaux, Insee

En cinquante ans, le poids des ménages propriétaires a progressé de 13 points dans les Hauts-de-France pour représenter 58 % de l'ensemble des ménages en 2014 *(figure 1)*. Des 2,5 millions de ménages que compte la région, 1,4 million sont propriétaires. En 1968, ils étaient deux fois moins, soit 700 000. En plus d'un accès plus fréquent à la propriété, l'augmentation du nombre de propriétaires résulte de la croissance démographique ainsi que d'un phénomène de décohabitation *(sources et définitions)*. Cette décohabitation se traduit ainsi par une diminution de la taille moyenne des ménages propriétaires. Elle est en effet passée de 3,3 personnes en 1968 à 2,5 en 2014.

Cependant, la part des ménages propriétaires dans les Hauts-de-France n'a pas autant progressé qu'au niveau national. Alors qu'en 1968, il dépassait de près de 2 points la moyenne de France métropolitaine (hors Corse), le poids des propriétaires en 2014 reste légèrement en deçà. La région est désormais celle où ce poids est le plus faible après l'Île-de-France et Provence - Alpes-Côte d'Azur. Il est ainsi près de 10 points inférieur à celui de Bretagne, région où il est le plus élevé.

Les évolutions entre les départements de la région sont néanmoins très contrastées, allant de + 8 points dans la Somme à + 18 points dans l'Oise. Dans la Somme, le poids déjà très important des propriétaires en 1968 (quasiment dix points au-dessus de la moyenne régionale) explique cette hausse plus modérée. Les départements picards se distinguent par ailleurs très nettement du Nord et du Pas-de-Calais en affichant des taux de propriétaires supérieurs à 60 %. Dans le Pas-de-Calais, et *a fortiori* dans le Nord, la présence de territoires très densément peuplés comme la métropole de Lille et le bassin minier, peut expliquer un moindre poids des ménages propriétaires.

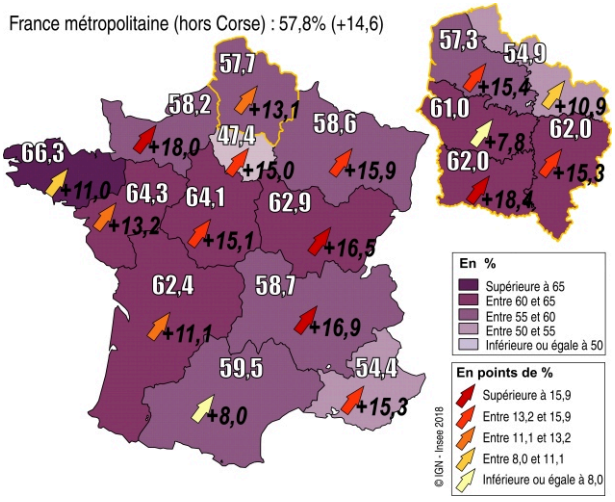
Un poids des propriétaires stable depuis 1990

La hausse du taux de propriétaires intervient avant les années 1990 *(figure 2)*. Le poids des propriétaires passe en effet de 45 % à 57 % entre 1968 et 1990, atteignant quasiment son niveau actuel.

Entre 1990 et 1999, le climat économique moins favorable de l'époque conduit à un recul de 0,3 point de la part des ménages propriétaires dans la région. Au niveau national, malgré une légère augmentation (+ 0,3 point), l'accès à la propriété s'essouffle également.

1 Une hausse de 13 points du taux de ménages propriétaires

Taux de propriétaires en 2014 et évolution entre 1968 et 2014

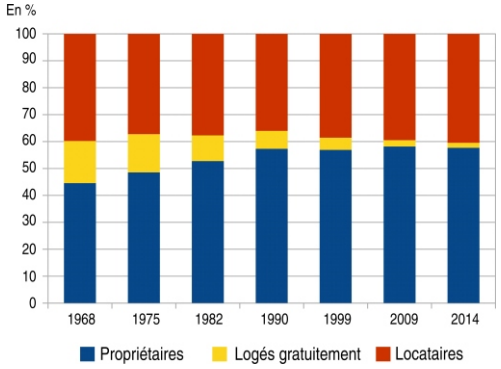


Source : Insee Saphir (RP 1968 et 2014).

Insee

2 Une forte croissance de l'accès à la propriété jusqu'en 1990

Répartition des ménages selon le statut d'occupation par année de recensement



Source : Insee Saphir (RP 1968 à 2014).

Si la hausse du niveau de vie et les mesures d'aides publiques contribuent à redynamiser l'accession à la propriété au début des années 2000, la dernière crise économique fait reculer la part des ménages propriétaires, de façon plus marquée dans la région qu'au niveau national (– 0,5 point entre 2009 et 2014 contre une stagnation en France métropolitaine).

La part des ménages logés gratuitement dans les Hauts-de-France s'est par ailleurs drastiquement réduite en un demi-siècle. En 1968, elle était la plus élevée des régions françaises après celle de la région Grand Est. À cette époque, l'industrie encore fortement implantée dans ces régions, logeait en effet massivement sa main-d'œuvre. Le repli observé depuis en France métropolitaine a été particulièrement marqué dans la région.

Les plus âgés davantage propriétaires

Comme en 1968, les ménages âgés sont plus fréquemment propriétaires que les plus jeunes mais les écarts se sont creusés en 50 ans. Ainsi, la part des ménages propriétaires de 60 ans ou plus progresse de 16 points contre seulement 6 points pour les ménages de moins de 40 ans.
L'allongement de la durée des études et l'accès plus difficile à un emploi stable en période de crise retardent l'accession à la propriété. En 2014, seuls 6 % des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires de leur logement contre 8 % en 1968.

À l'inverse, plus de sept ménages de 60 ans ou plus sur dix sont propriétaires de leur logement en 2014. Ces ménages plus âgés ont notamment bénéficié à la fin des années 1970 des réformes du crédit bancaire et de lois favorisant l'accession à la propriété, par exemple le prêt pour l'accession à la propriété (PAP). Par cet effet « génération », la part de propriétaires chez les retraités a par conséquent progressé de 18 points en un demi-siècle. La hausse quoique sensible est cependant plus modérée qu'au niveau national (+ 20 points).

Ce sont les cadres qui ont bénéficié de la plus forte augmentation particulièrement dans la région avec une progression de 30 points contre 23 en France métropolitaine.

Le taux de propriétaires chez les employés ne progresse que très peu en 50 ans (+ 3 points) et reste relativement faible : seul 1 employé sur 4 est propriétaire en 2014. Les actifs qui possèdent le plus fréquemment leur logement demeurent, comme en 1968, les agriculteurs (83 % en 2014).

En 1968, le niveau d'études n'avait qu'une influence modérée sur l'accession à la propriété. Parmi les diplômés du supérieur, le poids des propriétaires était ainsi inférieur à la moyenne régionale. La situation s'est inversée depuis : leur poids est désormais supérieur de près de dix points au niveau régional. Il a ainsi progressé de plus de 25 points entre 1968 et 2014, davantage qu'au niveau national (+ 19 points).

Les couples plus fréquemment propriétaires

La hausse de l'accès à la propriété a largement bénéficié aux couples, avec ou sans enfants. En 2014, 7 couples sur 10 possèdent leur logement contre moins de 5 sur 10 en 1968.
À l'inverse, les personnes seules n'étaient que 41 % à posséder leur logement en 1968. Ce taux ne progresse que de 3 points en 50 ans.

Les familles de 5 personnes ou plus, surreprésentées dans les Hauts-de-France, accèdent également moins souvent à la propriété qu'en moyenne dans la région (55 % contre 58 %). C'est aussi le cas des familles monoparentales, fréquemment exposées à des situations de fragilité sociale notamment dans la région. Elles sont ainsi deux fois moins souvent propriétaires que les ménages de la région. Leur accès à la propriété a reculé de 8 points depuis 1968. ■

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 des 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. Un ménage peut être composé d'une seule personne.
Le terme de **ménage propriétaire** désigne un ménage propriétaire de sa résidence principale.
Les caractéristiques d'un ménage sont assimilées à celles de son référent. Ainsi, un ménage dont le référent a 25 ans ou plus est désigné par le terme « ménage de 25 ans ou plus ».
La **décohabitation** est la baisse du nombre moyen de personnes par logement. Elle résulte d'un changement observé ces dernières décennies des comportements de cohabitation, par lequel des individus qui auraient autrefois cohabité, tendent à vivre de plus en plus souvent dans des logements différents (à la faveur de mises en couples plus tardives, de l'augmentation des séparations, de mutations professionnelles…).

Insee Hauts-de-France
130 avenue du Président J.F. Kennedy
CS 70769 - 59034 Lille Cedex

Directeur de la publication :
Jean-Christophe Fanouillet

Rédacteur en chef :
Hugues Lermechin

ISSN n° 2494-3606
© Insee 2018
Crédits photos : © Laurent Ghesquière

Pour en savoir plus

- A. Le Graët, «Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans », *Insee Focus* n° 132, novembre 2018
- C. Arnold, J. Boussard, « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », Les conditions de logement en France, *Insee Références*, février 2017
- « Caractéristiques des propriétaires occupants », Les conditions de logement en France, *Insee Références*, février 2017

Insee
Mesurer pour comprendre