



En 50 ans, la part des propriétaires progresse davantage dans le Grand Est

Ces cinquante dernières années, la part de ménages propriétaires de leur logement a fortement augmenté dans la région Grand Est au détriment de ceux logés gratuitement. Cette évolution du statut d'occupation, qui s'est faite en plusieurs étapes, a bénéficié en premier lieu aux ménages les plus âgés, aux couples et aux actifs à hauts revenus. Si les propriétaires vivaient déjà dans des logements plus spacieux que les locataires en 1968, cette tendance s'est encore accentuée ces dernières décennies.

Vincent Monchatre, Flora Vuillier-Devillers, Insee

Le Grand Est compte 2,4 millions de ménages en 2014, soit près d'un million de plus qu'il y a cinquante ans. Cette hausse s'accompagne de nouvelles constructions motivées par la croissance de la population et la décohabitation. Les politiques monétaires, l'évolution des niveaux de vie, du chômage et des conditions d'emploi ont sensiblement transformé le statut d'occupation de ces ménages, ainsi que le profil des propriétaires.

Plus de propriétaires pour moins de logés gratuitement

En 1968, 43 % des ménages étaient propriétaires de leur logement dans la région comme en France métropolitaine hors Corse (Source), soit trois points de moins qu'en France de province. La proportion est passée à 59 % en 2014, contre 60 % dans l'ensemble des régions hors Ile-de-France, le Grand Est se plaçant au 8^e rang entre l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Normandie. Le nombre de propriétaires a en effet augmenté deux fois plus vite que celui des ménages (+ 125 % contre + 64 %). La hausse de la part des propriétaires dans le Grand Est est en lien direct avec la réduction de la part des ménages logés

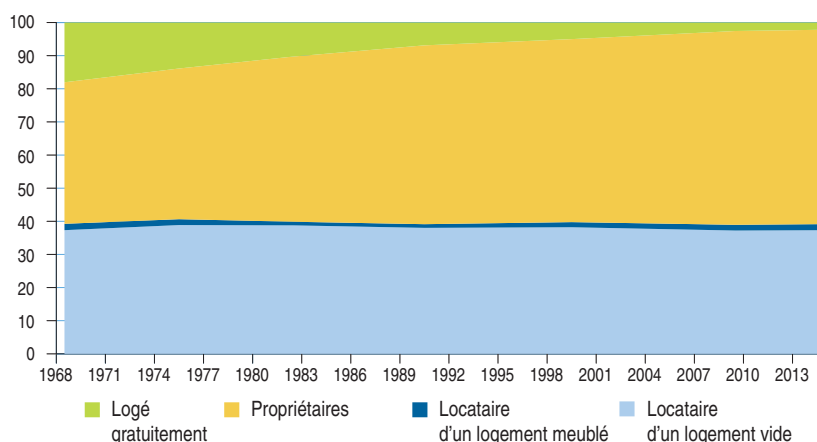
gratuitement (figure 1) : ils représentaient près d'un ménage sur cinq en 1968, le taux le plus élevé du pays, contre seulement un sur cinquante en 2014. Le nombre de ménages concernés a en effet considérablement diminué entre 1968 et 2014 (- 80 %), notamment en raison de la disparition progressive des logements de fonction. En cinquante ans, la part des locataires n'a quasiment pas évolué dans la région (quatre

ménages sur dix), alors qu'elle a baissé de trois points dans l'ensemble du pays hors Île-de-France.

L'augmentation de la part des propriétaires s'est faite en plusieurs étapes, dans des proportions très proches des évolutions nationales. Elle a été rapide en début de période : + 11 points entre 1968 et 1990. À la fin des trente glorieuses, l'accession est favorisée par une progression régulière du niveau de vie

1 L'augmentation de la part de propriétaires exclusivement compensée par la diminution du nombre de logés gratuitement

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation (en %)



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

des ménages et une inflation soutenue, qui allège le coût des remboursements d'emprunts au fil des ans. Ce constat n'est plus vrai dans les années 90, alors que l'inflation ralentit, que l'emploi se précarise et que les volumes d'aides à la pierre diminuent. La part des propriétaires ne progresse que d'un point en neuf ans tandis qu'elle stagne en France de province, l'accession étant d'autant plus freinée que les taux d'emprunt augmentent durant cette période. Ils baissent entre 1999 et 2009, années durant lesquelles le niveau de vie est en forte hausse et que le taux de propriétaires s'accroît de 3 %. Depuis la crise de 2008-2009, celui-ci est à nouveau stable.

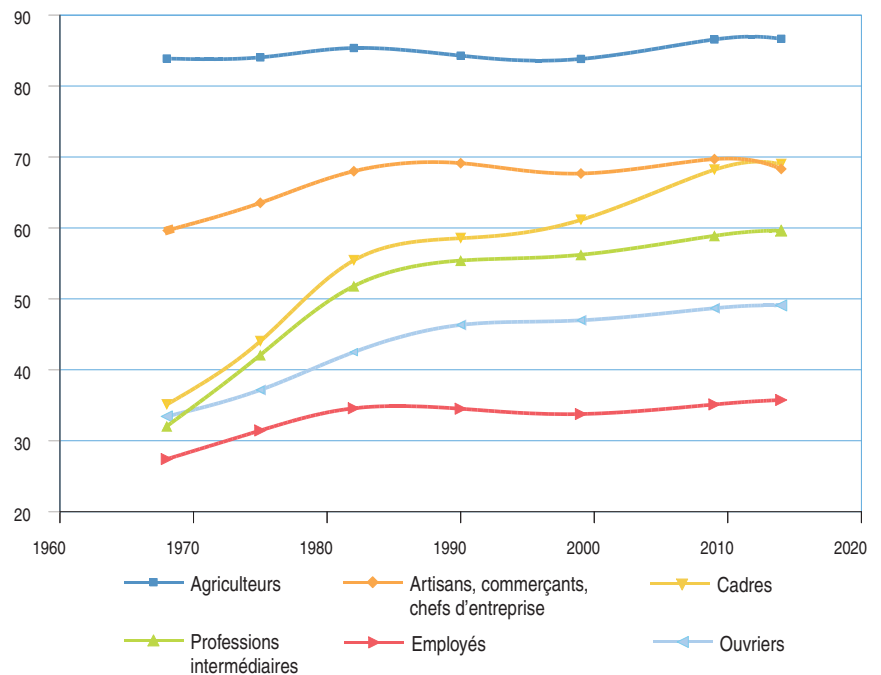
Davantage de propriétaires parmi les ménages âgés et les couples

La plupart des jeunes ménages sont locataires de leur logement (5,5 % de propriétaires parmi les moins de 25 ans), l'accès à la propriété se faisant généralement plus tard, lorsque la situation professionnelle et familiale se stabilise. Le taux de propriétaires est de plus en plus fort avec l'avancée en âge, et ce statut concerne en 2014 trois ménages sur quatre chez les plus de 60 ans et les retraités. Il a en effet beaucoup augmenté et de façon ininterrompue depuis 1968 (+ 18 points en cinquante ans chez les plus de 60 ans et + 20 points chez les retraités). Cette hausse suit mécaniquement de quelques années celle observée chez les 25-60 ans, encouragés à l'investissement par la période propice de 1968 à 1990. La proportion de propriétaires s'accroît alors de 13 points chez les 25-39 ans et de 17 points chez les 40-59 ans en une vingtaine d'années. Elle baisse ensuite chez les premiers avant de remonter entre 1999 et 2009, et se stabilise pour les seconds.

Près de la moitié des couples sans enfant, dont les niveaux de vie sont généralement plus élevés que les autres types de ménages, étaient déjà propriétaires en 1968, soit l'un des taux les plus élevés à cette époque. Le taux a gagné 26 points en une cinquantaine d'années, et en 2014, les trois quarts des couples sans enfant possèdent leur logement, suivis des couples avec enfant(s), propriétaires dans deux cas sur trois ; pour ces derniers, le taux a également fortement progressé (+ 27 points). En revanche, la part des propriétaires parmi les personnes vivant seules fluctue, mais gagne néanmoins 7 points sur la période. Ce type de ménages regroupe en effet des situations très diverses (étudiants, jeunes actifs célibataires, veufs ou veuves...). Alors que chez les ménages d'au moins deux personnes, on compte davantage de propriétaires que de locataires en 2014, c'est l'inverse chez les personnes seules (44 %). Parmi les familles monoparentales, la proportion de propriétaires est en baisse constante, et s'établit à 30 % en 2014.

2 Deux fois plus de propriétaires en 2014 qu'en 1968 chez les cadres et professions intermédiaires

Part de propriétaires selon la CSP de la personne de référence du ménage de 1968 à 2014 (en %)



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

Forte augmentation de l'accession chez les actifs en emploi, surtout pour les hauts revenus

Chez les actifs en emploi, la hausse du taux de propriétaires est continue entre 1968 et 2014, avec une stabilisation entre 1982 et 1999. Il passe de quatre à six ménages sur dix en 50 ans. Inversement, il baisse de 7 % chez les chômeurs pour atteindre 22,5 % en 2014. Les inactifs non retraités étaient propriétaires dans un cas sur deux en 1968, deux fois plus qu'en 2014. Ces derniers sont de moins en moins représentés dans la population, la situation d'homme ou de femme au foyer étant moins courante actuellement. Il y a 50 ans, 10 % des ménages avaient pour personne de référence un inactif non retraité, contre seulement 3 % des ménages actuellement.

En 1968, les diplômés du supérieur étaient moins souvent propriétaires dans le Grand Est que dans le reste du pays ; c'était le cas de 33 % des ménages dans la région, 10 points de moins qu'au niveau national. Toutefois, cette différence ne s'observe presque plus en 2014 : 63 % des habitants de la région diplômés du supérieur vivent maintenant dans un logement qui leur appartient (65 % pour la France de province). Chez les étudiants, le taux des propriétaires passe de 6 % à 3 % dans le Grand Est, et de 9 à 3 % dans le pays.

Le type d'emploi est fortement discriminant sur le statut d'occupation, les ménages à hauts revenus accédant plus facilement aux biens immobiliers (figure 2). Les actifs occupés du Grand Est sont propriétaires dans des proportions proches de l'ensemble

de la France de province. Seuls les agriculteurs sont plus souvent propriétaires dans la région : 87 % contre 82 %, plus fortes valeurs avant les artisans et les cadres (68 % et 69 %). Dans la région, les taux de propriétaires des catégories socioprofessionnelles hors agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise étaient proches les uns des autres en 1968, mais des inégalités sont apparues, surtout jusqu'en 1990. La part des propriétaires parmi les cadres a ainsi gagné 34 points en cinquante ans, et celle des professions intermédiaires 28, pour seulement 8 points chez les employés. Ces hausses importantes sont beaucoup plus marquées dans la région qu'en France de province, où elles sont respectivement de 28, 24 et 6 points. Ainsi, en 2014, 69 % des cadres et 60 % des professions intermédiaires vivent dans leur propre logement. La part de propriétaires ayant augmenté plus faiblement chez les employés et les ouvriers, ils possèdent leur logement dans un peu plus d'un cas sur trois pour les premiers et dans un cas sur deux pour les seconds.

Les propriétaires dans des logements plus spacieux que les locataires

Cinq ménages propriétaires sur six vivent dans une maison, c'est quatre fois plus que les ménages locataires (82 % contre 19 %). Cette différence est moins marquée dans l'ensemble de la France de province, où ces taux sont respectivement de 85 % et 29 %. L'écart entre les deux statuts déjà conséquent en 1968 dans la région (79 % contre 25 %) s'est creusé sous deux effets

conjugués, les propriétaires vivant de plus en plus souvent dans une maison et les locataires de plus en plus souvent en appartement. La tendance est similaire dans le reste du pays hors Île-de-France, mais dans des proportions plus fortes que dans la région.

Les logements des propriétaires de la région comptent en moyenne 4,9 pièces, contre 3,2 chez les locataires, valeurs semblables à la France de province. Quel que soit le statut d'occupation, les petits logements sont un peu moins nombreux dans le Grand Est (14 % contre 15 % en province), et les logements d'au moins cinq pièces plus courants (43 % contre 39 %). Ces derniers représentent 62 % des logements des propriétaires contre seulement 16 % de ceux des locataires. À l'inverse, 29 % des ménages locataires vivent dans un studio ou un deux pièces, neuf fois plus que pour les propriétaires. Cette situation s'explique en partie par le fait qu'en 2014, les ménages d'une seule personne représentent près de la moitié des locataires et seulement un quart des propriétaires. La taille des logements des locataires était la même il y a 50 ans, alors que les logements des propriétaires sont de plus en plus grands (figure 3).

En 1968, du fait de la vétusté du parc des logements, seuls la moitié des ménages disposaient d'une baignoire ou d'une douche. La majorité des propriétaires en possédaient : 52 %, soit cinq points de plus que chez les ménages locataires. L'écart s'est ensuite progressivement réduit, jusqu'à ce que l'absence de confort sanitaire de base devienne l'exception.

De nombreux propriétaires dans les départements ruraux

Comme dans le reste du pays, les propriétaires sont moins nombreux dans les départements comprenant une ville de plus de 180 000 habitants. Leur proportion est de 51,2 % dans la Marne et de 56,5 % dans le Bas-Rhin (figure 4). C'est également dans ces deux zones qu'elle a le moins progressé en 50 ans (respectivement +10,5 et +9,4 points entre 1968 et 2014), accentuant les disparités départementales. À l'inverse, presque deux tiers des ménages sont propriétaires dans la Meuse, la Haute-Marne et les Vosges ; les autres départements du Grand Est présentent des taux proches de la moyenne nationale. En termes d'évolution aussi, la moitié des départements suivent la même tendance que la France métropolitaine (taux en hausse de 15 points). Elle a été plus forte en Meurthe-et-Moselle, dans les Vosges et en Moselle, où la hausse varie de 20 à 21 points. Ces trois territoires font partie des sept départements français où la part de propriétaires a le plus augmenté. ■

3 Des logements de plus en plus grands pour les propriétaires

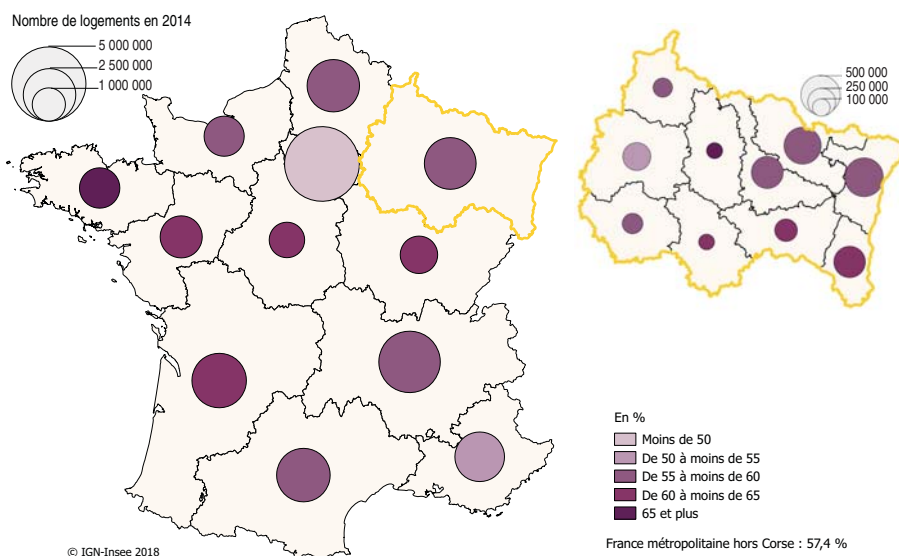
Répartition de la taille des logements selon le statut d'occupation (en %)



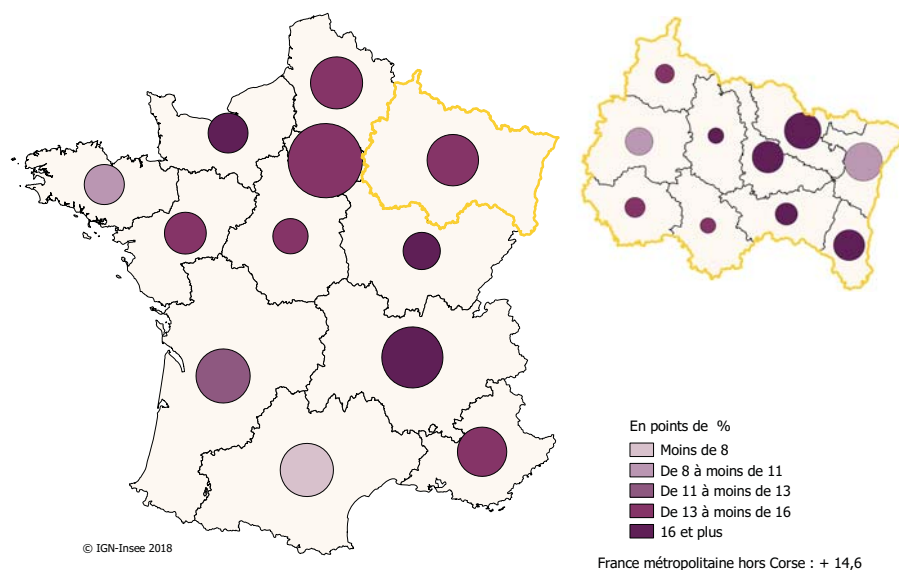
Source : Insee, Saphir (recensements de la population 1968 à 2014).

4 Moins de propriétaires dans les départements comportant une ville de plus de 180 000 habitants

Part des propriétaires en 2014 selon les régions et les départements du Grand Est



Évolution de la part des propriétaires entre 1968 et 2014 selon les régions et les départements du Grand Est



Source : Insee, Saphir (recensements de la

Définitions

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.

Le **statut d'occupation** du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas

propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

Depuis 2004, les ménages usufruitiers de leur résidence principale (suite à une donation-partage ou une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires au recensement de la population et à l'enquête logement. Ils étaient considérés comme logés gratuitement dans les recensements et les enquêtes antérieurs.

Les caractéristiques d'un ménage (par l'exemple, l'âge) sont assimilées à celles de son **référént**. Ainsi, un ménage dont le référént a plus de 25 ans est désigné par le terme « ménage de plus de 25 ans ».

Dans Saphir, sont considérées **familles monoparentales** uniquement celles ayant au moins un enfant de moins de 25 ans au domicile, à l'inverse de la définition du recensement de la population où aucun filtre sur l'âge n'est appliqué.

Source

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 harmonisée des recensements réalisés entre 1968 et 2014, permettant leur comparaison ainsi que des analyses sur des longues périodes. La Corse a été retirée de l'analyse, car un doute subsistait sur la robustesse des données pour les recensements de la population 1968 et 1975.

Insee du Grand Est

Cité Administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 Strasbourg Cedex

Directeur de la publication

Joël Creusat

Rédaction en chef

Laurence Luong

ISSN 2492-4547

© 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.
- Ducharme T., Kelhetter D. « La décohabitation limite, mais n'empêche pas la vacance des logements dans le Grand Est », *Insee Analyses Grand Est* n° 70, juin 2018.
- Auger E., Ducharme T., Lu A-V., « Vieillesse et logement ; de plus en plus de seniors dans de grands logements en milieu périurbain », *Insee Dossier Grand Est* n° 7, avril 2018.