



Le nombre de ménages propriétaires a presque triplé en 50 ans

En 2014, six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce taux progresse en France depuis de nombreuses années. Auvergne-Rhône-Alpes est, entre 1968 et 2014, la deuxième région française ayant connu la plus forte augmentation. En près de 50 ans, le nombre de ménages propriétaires a presque triplé. Dans trois cas sur quatre, c'est en maison plutôt qu'en appartement que les ménages de la région choisissent d'investir au titre de leur résidence principale. Sur l'ensemble de la période, cette progression a profité principalement aux ménages aujourd'hui les plus âgés, qui ont bénéficié de conditions favorables pour acquérir leur logement. À partir des années 2000, c'est au sein des catégories sociales les plus favorisées que la part des propriétaires augmente le plus. Les couples, avec ou sans enfants, restent les catégories de ménages les plus fréquemment propriétaires.

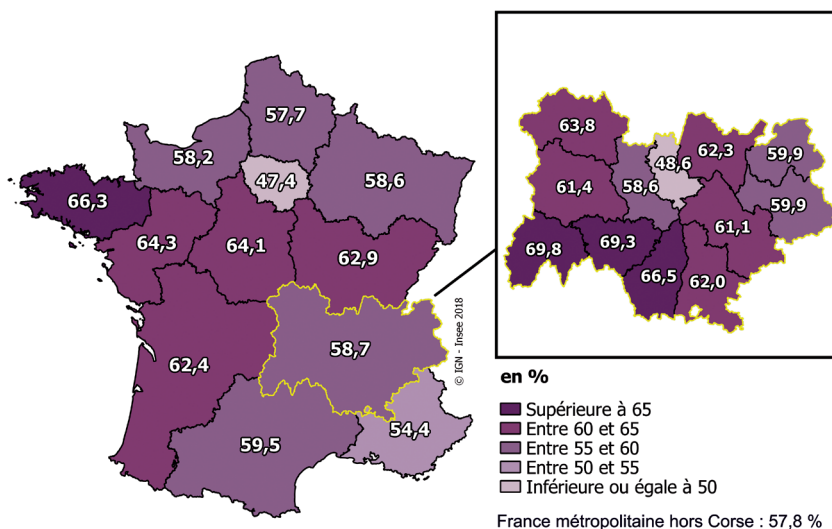
Thierry Geay, Emma Bianco, Insee

Entre 1968 et 2014, la population d'Auvergne-Rhône-Alpes a augmenté de deux millions d'habitants, soit une hausse de 36 %, entraînant mécaniquement une hausse importante du nombre des ménages (*définitions*). En outre, dans le même temps, les évolutions sociétales conduisaient à une diminution sensible de la taille des ménages, passant de 3,0 à 2,2 personnes en moyenne. En conséquence, l'augmentation du nombre de ménages a été beaucoup plus rapide que celle de la population. Ainsi, en 2014, la région compte 3,43 millions de ménages alors qu'elle n'en comptait que 1,82 million en 1968, soit une hausse de 89 %.

Sur cette période, le statut de propriétaire connaît un essor important, dans la région comme en France métropolitaine. En passant de 760 000 à plus de 2 000 000, le nombre de ménages propriétaires a été multiplié par 2,6, soit une proportion parmi l'ensemble des ménages de 59 %

1 Davantage de propriétaires au sud et à l'ouest de la région

Part des ménages propriétaires en 2014



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

contre 42 % en 1968. C'est la deuxième plus forte hausse parmi les régions métropolitaines (+ 17 points), derrière la Normandie. Cette croissance a sans doute été favorisée par les aides publiques à l'accès à la propriété et par l'attrait des ménages pour ce statut. Si la part des ménages propriétaires était inférieure à la moyenne nationale en 1968, elle la dépasse désormais légèrement. Malgré cela, en 2014, la région occupe une place moyenne parmi les régions françaises (7^e rang sur 13), entre celles de l'ouest, dont le taux de propriétaires varie entre 62 % et 66 %, et l'Île-de-France qui, à l'opposé, affiche le taux le plus bas (47 %) (figure 1).

Dans le même temps, le nombre de ménages locataires progresse également, mais beaucoup plus lentement, puisqu'ils sont 1,6 fois plus nombreux (840 000 en 1968 et 1 338 000 en 2014). Cette hausse plus mesurée induit une baisse de 7 points de la part des locataires dans l'ensemble des ménages, passant de 46 % à 39 %. Le nombre de ménages logés gratuitement baisse fortement sur la période, passant de 210 000 à 76 000.

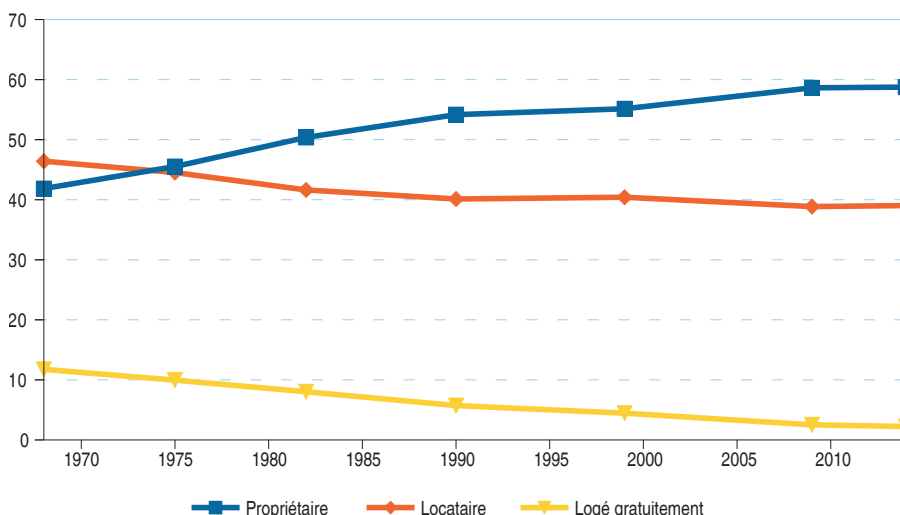
La hausse de la part des ménages propriétaires dans la région n'est pas régulière entre 1968 et 2014 (figure 2). Après une forte augmentation de plus de 12 points entre 1968 et 1990, un climat économique moins propice à l'accession à la propriété freine leur croissance dans les années 1990 (+ 1 point). Une certaine prise de conscience des risques liés au remboursement des emprunts du fait d'un ralentissement de l'inflation et d'un niveau élevé des taux d'intérêt, associée à la précarité accrue de l'emploi, explique ce ralentissement. Dans les années 2000, le contexte redevient plus favorable et la croissance de la part des propriétaires reprend (+ 3,5 points entre 1999 et 2009), aidée en partie par une augmentation du niveau de vie des ménages à l'approche du nouveau millénaire. Cette embellie est suivie d'une période de stagnation au début de la décennie 2010 (+ 0,1 point entre 2009 et 2014), conséquence de la dernière crise économique.

La Loire, premier département français en termes d'évolution

La part des ménages propriétaires en 2014 atteint près de 70 % dans le Cantal et seulement 49 % dans le Rhône, seul département de la région qui présente un taux très en deçà de la moyenne régionale. Globalement, les départements accueillant les plus grandes agglomérations sont ceux qui affichent les parts de propriétaires les plus faibles. Ces départements sont aussi ceux dont la population est en moyenne la plus jeune, en lien avec l'accueil d'une population étudiante plus ou moins nombreuse. De plus, dans les zones les plus urbaines, deux facteurs freinent l'accès à la propriété. Le développement économique entraîne, même de manière inégale, un renchérissement du coût de l'immobilier.

2 Une croissance du statut de propriétaire ralentie dans les années 1990

Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement (en %)



Note de lecture : en 1968, pour 100 ménages, 12 étaient logés gratuitement, 42 étaient propriétaires et 46 locataires.
Source : Insee, Saphir (Recensements de la population 1968 à 2014)

D'autre part, les plus grands ensembles de logements sociaux se concentrent dans les zones urbanisées. À l'opposé, dans les trois départements les plus ruraux, le Cantal, la Haute-Loire et l'Ardèche, plus de deux ménages sur trois sont propriétaires.

En termes d'évolution, ce sont les trois départements présentant les taux de propriétaires les plus faibles en 1968 qui progressent le plus, signe d'un rattrapage certain. La Loire se distingue par une évolution de + 27 points, au premier rang de l'ensemble des départements français. Dans le Rhône et l'Allier, la progression est également supérieure à la moyenne régionale. En revanche, la progression est particulièrement faible dans les départements savoyards où la part de propriétaires était déjà assez élevée en 1968 et

où la disponibilité foncière est faible, surtout dans les communes touristiques des Alpes. Le parc de résidences secondaires y est important et a fortement augmenté au cours des dernières décennies.

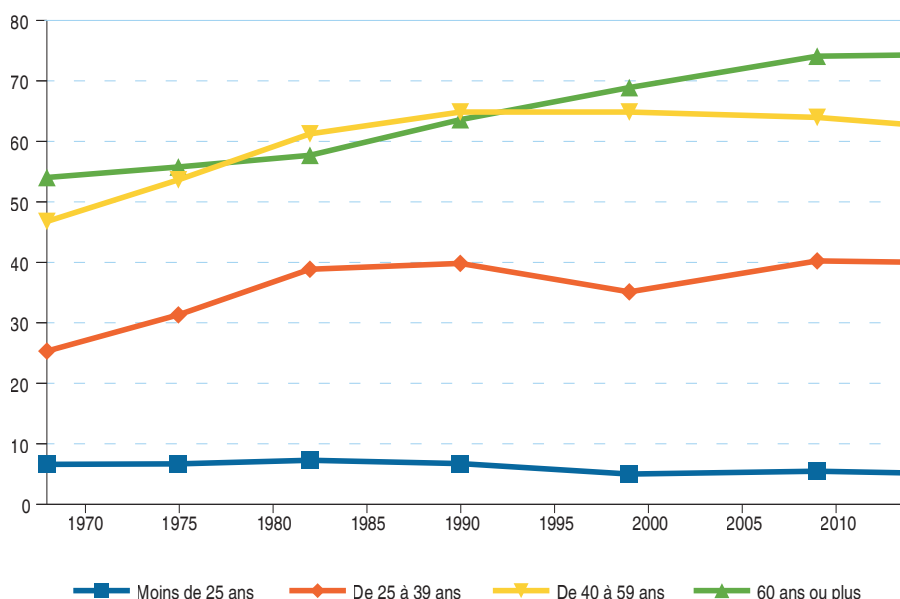
Depuis 1982, le taux de propriétaires stagne chez les moins de 60 ans

À l'instar de la France métropolitaine, dans la région les ménages ayant un référent (définitions) de 25 ans ou plus sont davantage propriétaires en 2014 qu'en 1968 (62 % contre 44 %). En revanche, chez les plus jeunes, le taux de propriété reste faible. Il a même tendance à baisser, passant de 6,6 % en 1968 à 5,2 % en 2014 (figure 3).

Sur l'ensemble de la période, deux phases se distinguent, avec des comportements différents

3 Les ménages plus âgés, moteur de la croissance des propriétaires depuis 1982

Taux de propriétaires selon l'âge du référent du ménage (en %)



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

selon l'âge du référent. Entre 1968 et 1982, la progression de la propriété est particulièrement forte au sein des ménages d'âges intermédiaires (entre 25 et 59 ans). Sur cette période, elle augmente de 14 points chez les 25-39 ans et les 40-59 ans, atteignant respectivement 39 % et 61 %. Ces augmentations sont plus marquées que la moyenne métropolitaine. Dans le même temps, la progression est plus modérée parmi les plus âgés (+ 4 points au-delà de 59 ans).

Depuis 1982, le taux de propriété selon l'âge évolue peu dans la région et ne se distingue pas significativement des données observées en France. Seule la part de propriétaires parmi les ménages de 60 ans ou plus progresse, à un rythme fort (+ 17 points entre 1982 et 2014), alors que celle-ci reste stable pour les ménages plus jeunes. Depuis 1982, les effectifs des ménages de moins de 40 ans augmentent moins rapidement. De ce fait, la croissance du nombre de propriétaires est principalement portée, à partir de cette date, par les tranches d'âge les plus élevées.

Cette croissance de la part de propriétaires parmi les ménages plus âgés, dans la continuité de celle observée pour les ménages d'âges intermédiaires entre 1968 et 1982, résulte principalement d'un effet générationnel lié au glissement en âge de la population. Elle est également entretenue par l'arrivée à ces âges des personnes nées après guerre, dont les revenus plus stables et plus élevés ont pu faciliter l'accès à la propriété.

Dans les années 2000, la hausse du taux de propriétaires est très marquée chez les plus favorisés

En 2014, en Auvergne-Rhône-Alpes comme en France métropolitaine, les ménages sont davantage propriétaires qu'en 1968, quel que soit le niveau de diplôme de leur référent. Les ménages dont ce dernier est titulaire d'un CAP ou BEP sont ceux qui ont le plus bénéficié de cette augmentation. Alors que seuls 30 % d'entre eux étaient propriétaires de leur logement en 1968, ils sont plus du double (62 %) en 2014. La croissance est également importante pour les titulaires du baccalauréat, qui se situent désormais dans la moyenne régionale.

Parmi les diplômés du supérieur, la part de propriétaires croît de 23 points sur la période. En 2014, il s'agit désormais de la catégorie la plus fréquemment propriétaire (63 %). Inférieure ou égale à la moyenne régionale jusqu'en 1999, cette part décolle à l'orée des années 2000 (+ 8 points entre 1999 et 2014 contre + 4 points pour l'ensemble des ménages). Cette dynamique singulière traduit l'explosion des coûts de l'immobilier qui freine l'achat chez les moins diplômés. La poursuite de la hausse du taux de propriétaires, dans les années 2000 notamment, s'est ainsi accompagnée d'un creusement des écarts entre les différentes catégories de ménages.

4 Les cadres, principaux bénéficiaires de la hausse de la propriété

Nombre total de ménages et taux de propriétaires en Auvergne-Rhône-Alpes en 1968 et en 2014 selon la catégorie socioprofessionnelle

	Nombre de ménages		Évolution du nombre de ménages (en %)	Taux de propriétaires (en %)		Évolution du taux de propriétaire (en points)
	1968	2014		1968	2014	
Ensemble des ménages	1 818 900	3 429 200	+ 89	41,9	58,7	+ 16,8
Catégorie socioprofessionnelle						
Agriculteurs	173 100	38 000	- 78	78,7	80,4	+ 1,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	166 200	182 800	+ 10	53,2	68,6	+ 15,4
Cadres	81 900	389 200	+ 375	39,6	67,8	+ 28,2
Professions intermédiaires	175 500	526 600	+ 200	32,8	57,7	+ 24,8
Employés	186 500	387 100	+ 108	26,3	35,2	+ 8,9
Ouvriers	525 700	572 500	+ 9	27,6	45,9	+ 18,4
Inactifs et chômeurs n'ayant jamais travaillé	510 000	1 333 000	+ 161	49,6	66,9	+ 17,3

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

Si les ménages non diplômés étaient plus souvent propriétaires que la moyenne jusqu'en 1999, la tendance s'est lentement inversée depuis. En 2014, ils font état de la plus faible part de propriétaires (57 %). Ces tendances doivent être mises en perspective avec la très forte hausse du niveau général de formation de la population au cours des 50 dernières années. En 1968, dans huit cas sur dix le référent d'un ménage était non-diplômé, ils sont moins de trois sur dix en 2014.

En corollaire, les classes les plus favorisées sont celles qui ont le plus bénéficié de l'essor de la propriété dans la seconde moitié du XX^e siècle (figure 4). La hausse est particulièrement marquée pour les cadres et les professions intermédiaires (respectivement + 28 et + 25 points). Ces catégories sont également celles dont les effectifs ont le plus augmenté. Entre 1968 et 2014, le nombre des cadres a été multiplié par presque cinq et celui des professions intermédiaires par trois.

A contrario, la progression des propriétaires est moins sensible chez les ouvriers (+ 18 points) et plus encore chez les employés (+ 9 points), parmi lesquels seul un ménage sur trois est propriétaire en 2014. Par ailleurs, les agriculteurs, catégorie particulière dans la mesure où leur lieu de travail est régulièrement rattaché à leur lieu de vie, sont ceux qui possèdent le plus souvent leur logement, en 1968 comme en 2014 (respectivement 79 % en 1968 et 80 % en 2014). Toutefois, durant cette période, leur effectif a largement diminué.

La vie en couple favorise largement l'accès au statut de propriétaire

Les ménages vivant en couple, avec ou sans enfants, sont plus fréquemment propriétaires, en Auvergne-Rhône-Alpes comme en France métropolitaine (figure 5). En 2014, trois couples sans enfant sur quatre et plus de deux couples

avec enfants sur trois sont propriétaires de leur résidence principale dans la région. Ce sont également les ménages qui bénéficient le plus de l'essor de la propriété depuis 1968 (respectivement + 25 points et + 29 points).

La plus forte hausse chez les couples sans enfant est à rapprocher du vieillissement des ménages, propriétaires depuis plusieurs années, et dont les enfants ont quitté le domicile parental.

En revanche, les personnes seules, déjà moins souvent propriétaires que la moyenne en 1968 (- 5 points), connaissent une progression nettement moins forte depuis, creusant ainsi l'écart à la moyenne (- 14 points en 2014). Enfin, les familles monoparentales n'ont pas bénéficié de cette croissance, en lien avec des conditions de vie et de revenus souvent moins favorables. Catégorie de ménages ayant déjà le moins accès à la propriété en 1968 (36 % des familles monoparentales propriétaires), leur situation s'est encore détériorée en 2014 (- 2 points), toutefois moins fortement en Auvergne-Rhône-Alpes qu'au niveau national.

Des logements de plus en plus grands pour des ménages de plus en plus petits

La taille moyenne des ménages, qu'ils soient propriétaires ou non, se réduit sous le double effet de l'allongement de l'espérance de vie et de la décohabitation (vie en couple plus tardive, séparation...). Dans la région comme en France métropolitaine, celle-ci passe de 3,1 personnes en 1968 à 2,4 en 2014 pour les propriétaires et de 3 à 2 personnes pour les non-propriétaires. Pour autant, les propriétaires habitent aujourd'hui des logements plus grands qu'auparavant (4,6 pièces en moyenne contre 3,9 pièces en 1968).

Sur la période, le parc de logements des propriétaires a largement évolué. Si le nombre de petits logements (1 et 2 pièces) reste

pratiquement stable, les logements de taille supérieure sont en constante augmentation. Il y a en 2014 près de deux fois plus de logements de 3 et 4 pièces et près de quatre fois plus de logements de 5 pièces ou plus qu'en 1968. 51 % des ménages propriétaires occupent en 2014 des logements de 5 pièces ou plus (contre 29 % seulement en 1968) et 44 % des logements de 3 et 4 pièces (contre 54 % en 1968). Cet apparent paradoxe entre diminution de la taille moyenne des ménages et augmentation de celle des logements s'explique en partie par l'évolution des mœurs conduisant notamment à une volonté accrue des ménages de disposer d'une chambre par enfant du foyer. Le vieillissement de la population participe aussi à la baisse de la taille des ménages (départ des enfants du domicile familial, veuvage...) et les ménages concernés n'adaptent pas toujours la taille de leur logement à leur nouvelle configuration familiale.

L'évolution n'est pas la même pour les ménages locataires dont la taille des logements a peu évolué. Plus de la moitié vit toujours dans un logement de 3 ou 4 pièces quand un ménage sur trois habite un logement de 1 ou 2 pièces.

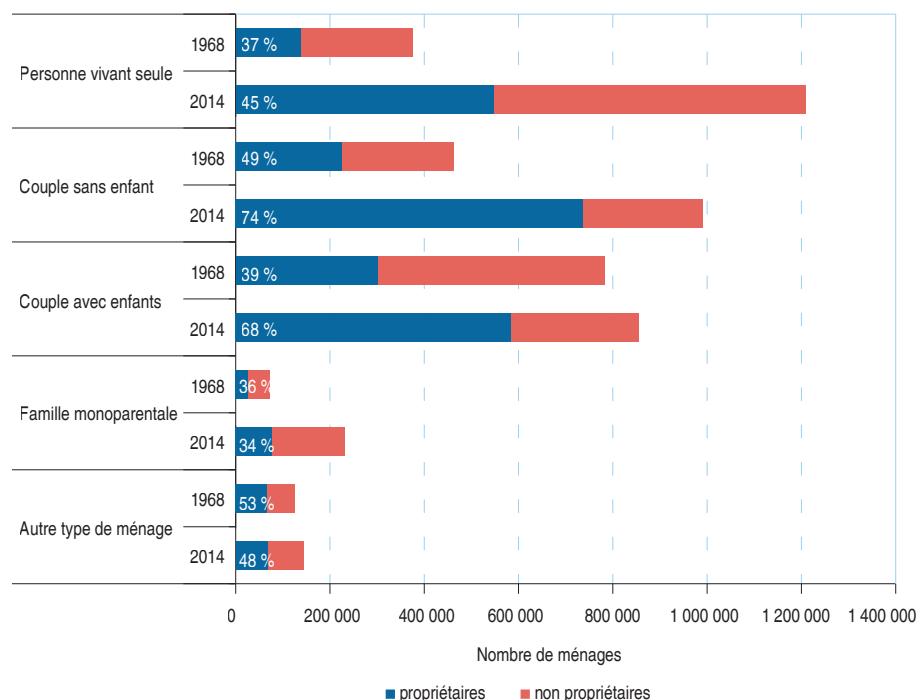
En 2014, près de trois ménages propriétaires sur quatre habitent une maison

En Auvergne-Rhône-Alpes, entre 1968 et 2014, le nombre de maisons passe de 720 000 à 1 765 000 (+ 145 %) quand le nombre d'appartements augmente moins fortement, passant de 955 000 à 1 620 000 (+ 69 %).

Le desserrement urbain a touché les principales agglomérations régionales depuis 40 ans, entraînant le développement d'un habitat périurbain tourné vers la maison. Ainsi, les propriétaires habitent très majoritairement en maison, comportement qui se renforce (67 % en 1968 puis 75 % en 2014). À l'inverse, les ménages locataires occupent toujours très majoritairement des appartements. Sept ménages locataires sur dix étaient dans ce cas en 1968. Ils sont, en 2014, presque huit sur dix. ■

5 Les couples avec enfants sont près de deux fois plus souvent propriétaires qu'en 1968

Répartition des ménages selon leur type et le statut d'occupation, en 1968 et en 2014, en Auvergne-Rhône-Alpes



Note de lecture : en 2014, 550 000 ménages composés d'une personne vivant seule sont propriétaires, soit 45 % d'entre eux.
Source : Insee, Saphir (Recensements de la population 1968 à 2014)

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 harmonisées des recensements réalisés entre 1968 et 2014, permettant leur comparaison ainsi que des analyses sur des longues périodes. Pour chaque millésime cité, il s'agit d'une photographie des propriétaires et des non-propriétaires, et de leurs profils, à un instant donné. La date (ou l'âge) à laquelle les ménages sont devenus propriétaires n'est pas renseignée.

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.

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 ». 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 en savoir plus

- « Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans », *Insee Focus* n° 132, novembre 2018
- « 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
- « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et Statistique*, n° 381-382, octobre 2005

