



Logement : le taux de ménages propriétaires le plus faible des régions de province

En 2014, 54 % des ménages de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion a augmenté de 15 points depuis 1968. Malgré cette progression, Provence-Alpes-Côte d'Azur garde le taux de ménages propriétaires le plus faible des régions de province. La hausse de l'accès à la propriété a beaucoup bénéficié aux âges intermédiaires jusqu'en 1990. Cela s'est traduit par une progression importante du taux de propriétaires chez les seniors dès les années 1980, alors que l'accession a stagné chez les jeunes adultes. Les ménages dont la personne de référence est cadre ou exerce une profession intermédiaire ont été les plus concernés par l'essor de la propriété. La taille des ménages propriétaires diminue au fil des décennies mais leur logement est de plus en plus grand. Près de deux ménages propriétaires sur trois habitent en maison individuelle. Mais cette proportion demeure encore bien plus faible que dans les autres régions métropolitaines.

Olivier Pégaz-Blanc, Insee

En 2014, près de 1 216 000 ménages sont propriétaires de leur résidence principale en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Leur nombre a presque triplé depuis 1968 selon la base Saphir (*sources - définitions*), alors que le nombre de ménages a doublé dans la région. Comme au niveau national, la proportion des ménages propriétaires a progressé de 15 points (54,4 % en 2014 contre 39,1 % en 1968). Elle reste toutefois la plus faible des régions de province (*figure 1*).

Depuis 1968, le nombre de ménages locataires a progressé également mais à un rythme moins élevé. Leur part dans l'ensemble des ménages a donc baissé de 7 points (42,2 % en 2014). Enfin les ménages logés gratuitement, sans être propriétaires, représentent désormais seulement 3,3 % des ménages contre 12,2 % en 1968. Cette chute peut notamment s'expliquer par le fait que de moins en moins de salariés sont logés par leur employeur.

Ce faible taux de propriétaires dans la région est essentiellement le fait des Bouches-du-Rhône, à l'image des autres départements abritant une grande métropole, marqués par un décalage entre le coût du foncier élevé et la présence de ménages à faibles revenus. En 2014, seulement un ménage vivant dans les Bouches-du-Rhône sur deux est propriétaire de sa résidence principale. En revanche, près de six ménages sur dix sont propriétaires dans les deux départements alpins de la région ainsi que dans le Var. Dans ce département, la progression a été soutenue entre 1968 et 2014 (+ 18 points).

Un ralentissement de l'accession à la propriété au cours des années 1990

La hausse de la part des ménages propriétaires dans la région n'a pas été régulière entre 1968 et 2014. Après une forte augmentation entre 1968 et 1990 (+ 12 points), un climat

économique moins propice a freiné la croissance de la part des propriétaires dans les années 1990. Dans les années 2000, le contexte est redevenu plus favorable et la croissance de la part de propriétaires a repris (+ 3 points entre 1999 et 2009). Cette embellie a été suivie d'un léger repli au début de la décennie 2010, conséquence de la dernière crise économique.

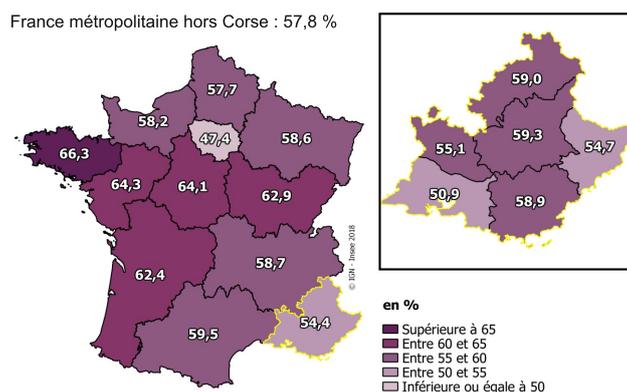
Les seniors sont de plus en plus souvent propriétaires

Le taux de ménages propriétaires augmente avec l'âge. Les ménages de moins de 25 ans propriétaires sont peu nombreux et leur part a très peu évolué depuis 50 ans (*figure 2*). Elle a même légèrement diminué, en lien probablement avec l'allongement de la durée des études.

1 Après l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur a le taux de ménages propriétaires le plus faible de métropole

Part de propriétaires en 2014 par région et zoom départemental

France métropolitaine hors Corse : 57,8 %

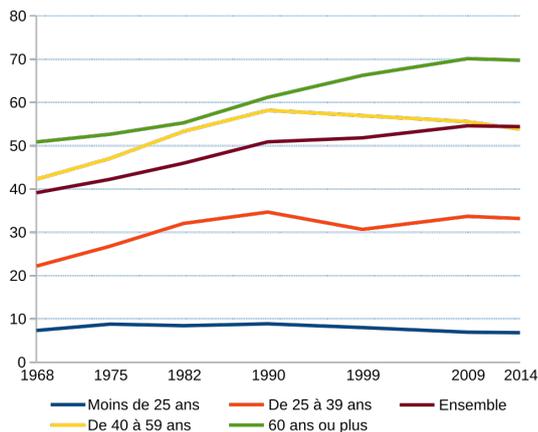


Champ : ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).

Source : Insee, Saphir (1968-2014)

2 Jusqu'en 1990 la hausse du taux de propriétaires est importante pour les ménages d'âges intermédiaires

Évolution de la part de ménages propriétaires selon la tranche d'âge (en %)



Champ : ménages ayant leur résidence principale en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Source : Insee, Saphir (1968-2014)

Pour les ménages d'âges intermédiaires (25-59 ans), l'essor de la propriété entre 1968 et 1990 a été très marqué. Les couples avec enfants ont particulièrement bénéficié de cette dynamique. Cette tendance ne s'est pas poursuivie dans les années 1990, dans un contexte de ralentissement de l'inflation, de précarité accrue de l'emploi et de taux d'intérêt élevés. Dans la décennie 2000, la part des propriétaires a de nouveau augmenté pour les 25-39 ans, avec l'octroi d'emprunts plus longs, la baisse des taux d'intérêt mais aussi des mesures favorisant l'accession (en particulier le prêt à taux zéro). Elle a toutefois continué à décliner pour les 40-59 ans. Depuis 2009, elle se replie pour les 25-59 ans comme pour les autres classes d'âge.

Pour les ménages de plus de 60 ans, le taux de propriétaires a peu évolué entre 1968 et 1982 (+ 4 points). Il a ensuite progressé à un rythme beaucoup plus soutenu (+ 15 points entre 1982 et 2009). Cela s'explique notamment par un effet de « glissement générationnel » dû au vieillissement des ménages d'âges intermédiaires qui étaient devenus plus souvent propriétaires au cours des années 1970 et 1980.

Les catégories les plus favorisées bénéficient le plus de l'essor de la propriété

Les ménages dont la personne de référence appartient aux catégories socioprofessionnelles les plus qualifiées sont ceux qui ont le plus bénéficié de l'essor de la propriété entre 1968 et 2014. Cette hausse est particulièrement importante pour les cadres et les professions intermédiaires, dont les effectifs ont plus que triplé durant cette période (respectivement + 22 points et + 18,5 points). À l'échelle nationale, ce sont aussi les catégories les plus aisées qui présentent les croissances de taux de propriétaires les plus importantes. *A contrario*, la progression est moins sensible chez les ouvriers (+ 11,5 points) et surtout les employés (+ 6 points). En moyenne, en 2014, seuls 34 % des ménages dont la personne de référence est employée ou ouvrière sont propriétaires de leur logement. Leur lieu de travail étant souvent lié à leur lieu de vie, trois agriculteurs exploitants sur quatre sont propriétaires de leur habitation en 2014. Cette proportion est quasiment inchangée depuis 1968 mais, durant cette période, leur effectif a été divisé par quatre.

Encadré – Les ménages propriétaires habitent moins souvent en maison qu'à l'échelle nationale

Au fil des décennies, les propriétaires de la région habitent de plus en plus dans une maison plutôt que dans un appartement. En 1968, moins de la moitié des ménages propriétaires vivait en maison ; en 2014, ce sont près des deux tiers. À l'inverse, la situation des ménages non propriétaires n'a guère évolué. Comme en 1968, la grande majorité de ces ménages vit en appartement et cette tendance s'accroît (73,5 % des ménages non propriétaires en 1968 et 79,5 % en 2014).

Parmi l'ensemble des ménages propriétaires, la part de ceux qui possèdent une maison a progressé dans toutes les régions. Mais pour des raisons tenant à la fois à l'offre de logements et au prix de l'immobilier, cette tendance reste, en Provence-Alpes-Côte d'Azur comme en Île-de-France, très inférieure au niveau national où 80 % des ménages propriétaires habitent dans une maison. Le taux est particulièrement faible dans les Alpes-Maritimes (39,6 %). En France métropolitaine, seuls les ménages propriétaires dans les départements de Paris et des Hauts-de-Seine vivent moins souvent en maison individuelle.

Les propriétaires habitent aujourd'hui des logements plus grands qu'auparavant

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, comme en France métropolitaine, la taille moyenne des ménages se réduit. Cette tendance concerne l'ensemble des ménages, qu'ils soient propriétaires de leur résidence principale ou non. Néanmoins les ménages propriétaires habitent aujourd'hui des logements plus grands qu'auparavant (4,1 pièces en moyenne en 2014 contre 3,5 en 1968) alors que la taille des logements des ménages non propriétaires reste relativement stable (2,9 pièces en 2014 contre 2,7 en 1968).

En effet, le parc de logements occupés par les ménages propriétaires a largement évolué. Parmi eux, la part de ceux qui occupent un logement d'au moins cinq pièces a fortement progressé (de 18 % à 33 %) alors que la part de ceux qui occupent un logement d'une à deux pièces a chuté (de 21 % à 10 %).

Ce phénomène, *a priori* paradoxal, entre diminution de la taille moyenne des ménages propriétaires et augmentation de celle de leurs résidences principales, provient en partie de l'aspiration des ménages à disposer d'une chambre par enfant, mais aussi du vieillissement de la population, avec des propriétaires âgés de plus de 60 ans dont les enfants ont quitté le domicile parental. En revanche la taille des logements des ménages non propriétaires a relativement peu évolué depuis 1968. ■

Sources - 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 depuis 1968, 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 (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Les caractéristiques d'un ménage (par exemple l'âge) sont assimilées à celles de son référent. Ainsi, un ménage dont le référent a plus de 25 ans est désigné par le terme « ménage de plus de 25 ans ». Dans cette étude, sont traitées uniquement les résidences principales. Le terme de ménage propriétaire de sa résidence principale désigne donc un ménage dont au moins un des occupants en est propriétaire.

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpenti
CS 70 004
13 395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :
Alberto Lopez

Rédacteur en chef :
Jérôme Domens

Crédits photos :
Insee

ISSN : 2417-1417 (en ligne)

© 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
- Fiche « Propriétaires - Locataires » dans « Tableaux de l'économie française – Édition 2018 », *Insee Références*, février 2018.
- Fiche « Caractéristiques des propriétaires occupants » dans « Les conditions de logement en France », *Insee Références*, février 2017.
- Artaud D., Chauvot N., Laffond D. « En Paca, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population », *Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 23, janvier 2016.