



Le nombre de ménages propriétaires a plus que doublé en 50 ans

En Occitanie, 1,55 million de ménages sont propriétaires de leur logement en 2014 contre 619 000 en 1968. La progression de la part des ménages propriétaires est plus modérée que dans la plupart des autres régions où l'accès à la propriété était moins répandu il y a 50 ans. La région recule même du 2^e au 6^e rang national pour le taux de propriétaires. L'accès à la propriété s'est surtout accru avant 1990, dans un contexte économique national favorable. Les ménages aujourd'hui les plus âgés, qui ont bénéficié de ces meilleures conditions, sont ainsi plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans. Et parallèlement, les écarts se creusent entre les ménages les plus favorisés et les moins favorisés.

Roselyne Jourdan, Insee

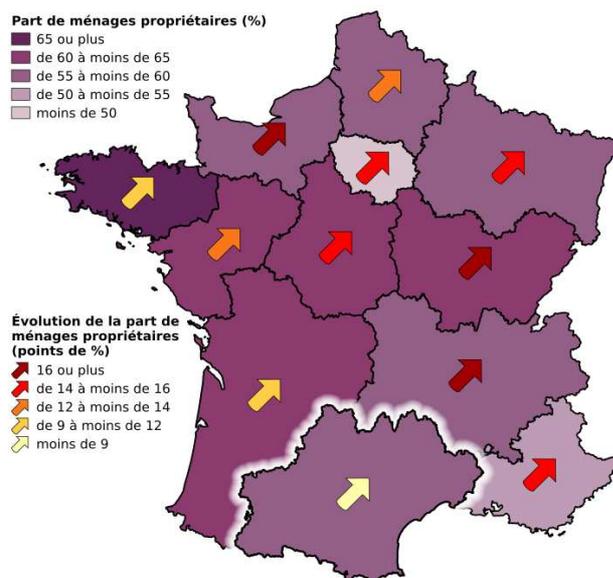
En Occitanie, le nombre de ménages propriétaires (*définitions*) de leur logement fait plus que doubler en 50 ans. Leur nombre est ainsi multiplié par 2,5, passant de 619 000 en 1968 à 1,55 million en 2014. Les ménages propriétaires représentent 6 ménages sur 10 en 2014 contre 5 sur 10 en 1968 (*figure 1*). Ce développement s'opère sous l'effet conjugué de l'essor du nombre de ménages et d'un accès plus fréquent à la propriété. Entre 1968 et 2014, le nombre de ménages est multiplié par 2,2, en raison du doublement de la population dans cette région très attractive, combinée à une baisse de la taille des ménages. Cette baisse s'explique par le vieillissement de la population, qui s'accompagne d'une progression des ménages d'une seule personne, et par l'évolution des modes de vie (unions plus tardives et plus fragiles, décohabitation, familles monoparentales).

L'Occitanie est la région de France métropolitaine hors Corse où la part de ménages propriétaires augmente le moins rapidement (+ 8,0 points contre + 14,6 points au niveau national) (*figure 1*). Les croissances plus fortes dans les autres régions reflètent le plus souvent des effets de rattrapage. L'Occitanie passe ainsi du 2^e au 6^e rang des régions entre 1968 et 2014 pour le taux de propriétaires. La part des ménages locataires progresse de 2 points dans une région très attractive notamment pour les étudiants, alors qu'elle baisse de 4 points en France métropolitaine hors Corse. Les ménages logés gratuitement sont en revanche de plus en plus rares, en lien avec la baisse du nombre de salariés logés par leur employeur. Le déclin continu de l'emploi agricole, en particulier des baux ruraux¹, et le changement de prise en compte des usagers²

dans le recensement de la population peuvent aussi expliquer en partie ces résultats.

1 La part des ménages propriétaires augmente moins vite en Occitanie

Part des ménages propriétaires de leur logement en 2014 et évolution de cette part entre 1968 et 2014



France métropolitaine (hors Corse) : 57,8 % de ménages propriétaires (+ 14,6 points d'évolution)

© IGN - Insee 2019

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

1 Un bail rural, comme le fermage ou le métayage, est un contrat par lequel un propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres, des bâtiments agricoles ou d'habitation en vue de les exploiter et de les occuper, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

2 Depuis 2004, les ménages usagers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires au recensement de la population. Ils étaient considérés comme logés gratuitement dans les recensements antérieurs.

Un accès à la propriété plus facile entre 1968 et 1990...

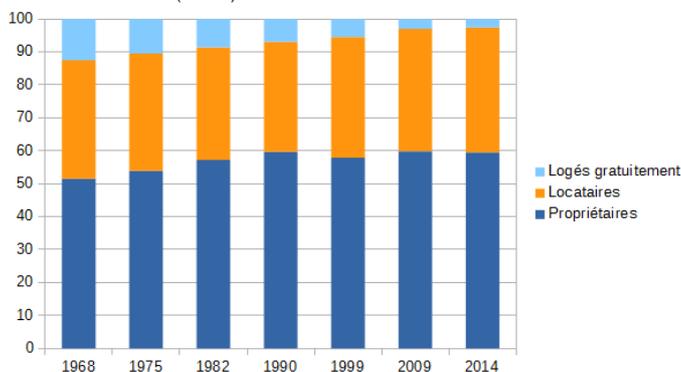
Entre 1968 et 1990, le rythme d'accès à la propriété est rapide en Occitanie (figure 2), comme dans toutes les régions. Durant cette période, le niveau de vie progresse et les conditions financières sont très favorables aux accédants. L'inflation élevée, liée aux chocs pétroliers, contribue à alléger le poids des remboursements pour les emprunteurs.

Dans les années 90, la précarisation de l'emploi, le ralentissement de l'inflation conjugué à la hausse des taux d'intérêt et à la baisse des aides à la pierre se traduisent par un recul de 2 points de la part des ménages propriétaires dans la région, et à une stagnation de cette part au niveau national.

L'environnement devient plus clément à la fin de la décennie : le chômage recule et le pouvoir d'achat des ménages progresse. Malgré la flambée des prix de l'immobilier au début des années 2000, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des emprunts entraînent une hausse de 2 points de la part des propriétaires dans la région (+ 3 points au niveau national). Cette part est stable depuis la dernière crise économique et financière de 2008-2009.

2 La part de ménages propriétaires progresse jusqu'en 1990

Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement depuis 1968 en Occitanie (en %)



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

... qui se traduit par une forte proportion de propriétaires chez les seniors

En Occitanie, comme au niveau national, la part des ménages propriétaires augmente avec l'âge. Elle est très faible pour les moins de 25 ans (5 % en 2014) et particulièrement élevée pour les 60 ans ou plus (77 %) (figure 3). Pour ces derniers, elle augmente de 13 points depuis 1968 en Occitanie, contre 19 points en moyenne en métropole (hors Corse). Cette hausse s'explique par l'arrivée progressive dans la

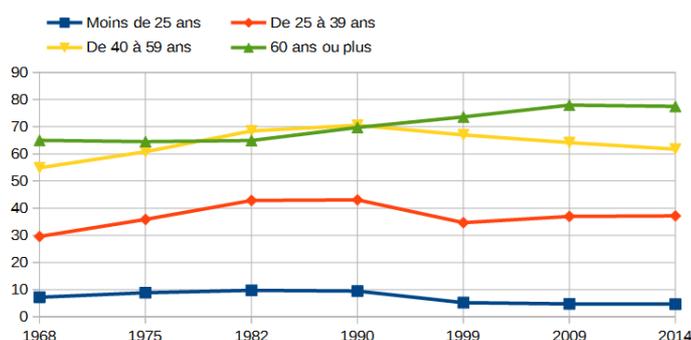
tranche d'âge, des ménages ayant accédé à la propriété lors des années favorables 1968 à 1990.

En revanche, les jeunes de moins de 25 ans sont moins souvent propriétaires en 2014 qu'en 1968, du fait de l'allongement de la durée des études et d'une accession différée à une situation stable, et donc à la propriété.

Pour les ménages d'âge intermédiaire (25-59 ans), la proportion de propriétaires progresse en Occitanie comme en France métropolitaine, mais dans une moindre mesure.

3 La proportion de propriétaires augmente de 13 points chez les seniors

Évolution de la part des propriétaires par tranche d'âge de la personne de référence du ménage en Occitanie depuis 1968 (en %)



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

Les écarts se creusent

Les cadres et les professions intermédiaires sont beaucoup plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans (respectivement + 24 et + 22 points en Occitanie). La progression n'est que de 6 points pour les employés, catégorie socioprofessionnelle où la part des propriétaires reste la plus faible (données complémentaires). À l'inverse, la proportion de propriétaires parmi les agriculteurs diminue, même si elle reste toujours la plus élevée (82 %).

Comme au niveau national, les couples bénéficient davantage du développement de l'accès à la propriété, en particulier lorsqu'ils ont des enfants : en 2014, parmi ces derniers, 7 sur 10 possèdent leur logement, contre moins de 5 sur 10 en 1968. En revanche, les familles monoparentales, de plus en plus nombreuses, sont bien moins souvent propriétaires qu'il y a 50 ans. La part de ces familles propriétaires de leur logement recule de 10 points en Occitanie, soit une baisse deux fois plus forte qu'au niveau national. En 2014, seulement 3 familles monoparentales sur 10 sont propriétaires, dans la région comme en métropole. ■

Source et définitions

Les résultats sont issus de l'exploitation des **recensements de la population** sur longue période. 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. Pour la Corse, les données ne sont disponibles qu'à partir de 1982.

Un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Un **ménage propriétaire** de sa résidence principale désigne un ménage dont au moins un des occupants en est propriétaire.

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

Insee Occitanie
36, rue des Trente-Six Ponts
BP 94217
31054 Toulouse Cedex 4

Directrice de la publication :
Caroline Jamet

Rédactrice en chef :
Michèle Even

ISSN : 2493-4704
© Insee 2019

Pour en savoir plus :

- « [Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc](#) », *Insee Dossier Occitanie* n° 4, mars 2017
- « [Les grandes aires urbaines dynamisent le parc de logements](#) », *Insee Analyses Occitanie* n° 39, mars 2017
- « [Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans](#) », *Insee Focus* n° 132, novembre 2018
- « [Les conditions de logement en France](#) », *Insee Références*, février 2017

