



Centre-Val de Loire : deux tiers des ménages propriétaires de leur logement

Avec plus de six ménages sur dix propriétaires de leur résidence principale, la région affiche l'un des plus forts taux de propriétaires de France métropolitaine. En 50 ans, ce taux n'a cessé de progresser, mais pas forcément de manière uniforme. En 1968, près d'un ménage sur deux était propriétaire. Le rythme de l'accession à la propriété a été dynamique pendant 20 ans puis a ralenti à partir des années 1990. Du fait de conditions économiques plus propices, les seniors ont plus profité de cet essor du patrimoine immobilier. À partir des années 2000, ce sont principalement les classes sociales les plus favorisées, en couple avec ou sans enfants, qui alimentent la hausse du taux de propriété. Enfin, pour l'ensemble des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires, les conditions du logement se sont nettement améliorées depuis 1968. Les habitations sans salle de bain ont quasiment disparu du parc immobilier alors que la taille des ménages a diminué.

Erwan Porte, Insee Centre-Val de Loire

Le parc des 1,14 million de résidences principales de la région, essentiellement des maisons (72,4 %), a connu une croissance soutenue depuis 50 ans. Son histoire traduit d'abord l'évolution des comportements de cohabitation : la décohabitation explique, avant la croissance démographique, les deux tiers de cette augmentation depuis 1990. Elle traduit également l'histoire du statut d'occupation : propriétaire ou locataire de son logement. Influencée par l'évolution des contraintes de crédit (taux d'intérêt et durée des emprunts en particulier), de revenu, mais également fonction de

l'étape dans le cycle de vie (jeune célibataire, couple...), la possibilité de devenir propriétaire est une histoire de vie.

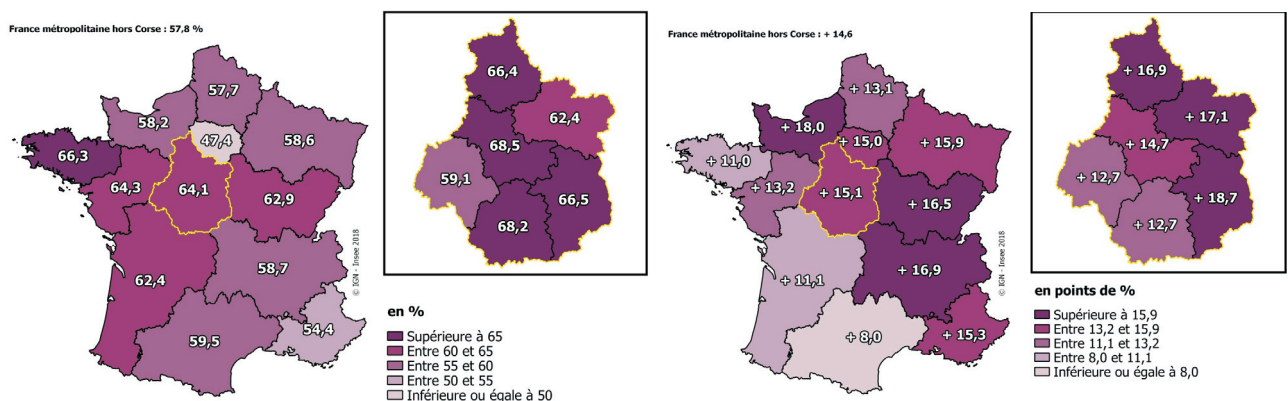
Un fort taux de ménages propriétaires

En 50 ans, la population du Centre-Val de Loire a augmenté de 587 000 habitants, soit une hausse de 29,5 %. Dans le même temps, la taille moyenne des ménages a diminué sensiblement, passant de 3 à 2,2. Le nombre de ménages s'est ainsi considérablement accru, passant de 637 000 ménages en 1968 à 1 141 000 ménages en 2014.

Au cours de cette même période, le statut de

propriétaire a connu un essor important dans la région comme sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le nombre de ménages propriétaires a plus que doublé (312 000 en 1968 contre 731 000 en 2014) et leur proportion parmi l'ensemble des ménages est passée de 49 % à 64 % (figure 1). Ce taux est supérieur à la moyenne nationale (58 %) et place la région en troisième position derrière la Bretagne (66 %) et les Pays de la Loire (64 %), loin devant la région parisienne (47 %). La hausse de la proportion de ménages propriétaires depuis 1968 reste toutefois modérée dans la région (+15 points), derrière la Normandie et l'ensemble des régions de l'est de la France.

1 Répartition du taux de propriétaires en 2014 et évolution du nombre de propriétaires entre 1968 et 2014



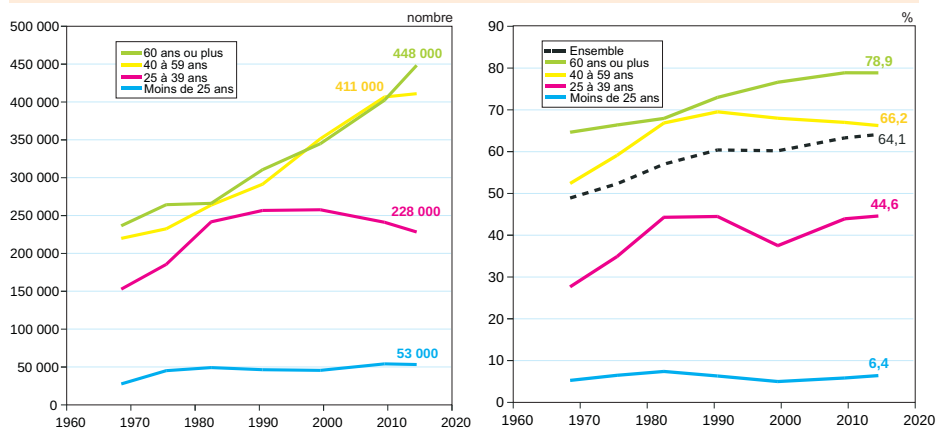
Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

Le nombre de ménages locataires progresse également, mais plus lentement. Ils sont 390 000 en 2014 contre 249 000 en 1968. Leur part dans l'ensemble des ménages baisse ainsi de 5 points. Quant au nombre de ménages logés à titre gratuit, il a été divisé par quatre sur la période, passant de 76 000 à 20 000. Ces personnes représentent aujourd'hui moins de 2 % des ménages de la région alors qu'ils étaient près de 12 % en 1968. Cette forte diminution pourrait s'expliquer notamment par le fait que les salariés sont de moins en moins logés par leur employeur.

Après une forte croissance (+ 11 points) entre 1968 et 1990, l'augmentation du coût d'acquisition du logement a entraîné une stagnation de la part des propriétaires entre 1990 et 1999 (- 0,2 point) dans la région (figure 2), comme au niveau national (+ 0,3 point). En effet, les taux d'intérêt ont augmenté du milieu des années 1980 au milieu des années 1990. A suivi un doublement des prix de l'immobilier entre 1996 et 2010. Ces deux effets ont eu pour conséquence de freiner l'accès à la propriété des ménages les plus modestes. À partir des années 2000, le contexte économique est redevenu plus favorable et la croissance de la part de propriétaires a repris (+ 3 points entre 1999 et 2009), pour de nouveau ralentir entre 2009 et 2014 (+ 0,8 point), conséquence de la crise financière de 2008.

Parallèlement, depuis les années 1970, l'accès à la propriété a été encouragé par différents dispositifs de soutien public : prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP), prêt conventionné (PC), prêt d'accession sociale (PAS), prêt à taux zéro (PTZ) et plus récemment le PTZ+. Par exemple, le PTZ+ s'adresse aux ménages, sous condition de ressources, réalisant leur premier achat immobilier d'un logement neuf ou d'un logement ancien nécessitant des travaux de rénovation. Le montant du prêt est modulé en fonction, entre autres, de la composition du ménage, du montant des autres prêts contractés et la performance énergétique du logement. Les taux d'intérêt des crédits, le prix de l'immobilier, les crises économiques, les aides publiques mais également l'allongement de la durée

3 Évolution du nombre de ménages et du taux de propriétaires selon la tranche d'âge en Centre-Val de Loire



Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

du crédit peuvent avoir une influence sur la décision de devenir propriétaire ou de repousser ultérieurement cet engagement.

La part de propriétaires est moins importante dans les zones les plus urbanisées. Ainsi, dans les départements accueillant les deux métropoles de la région, l'Indre-et-Loire (Tours) et le Loiret (Orléans), la part des propriétaires est un peu plus faible, respectivement de 59 % et 62 %, mais toujours supérieure à la moyenne nationale (58 %). Cette part a connu sa plus faible progression en Indre-et-Loire sur la période 1968-2014 (+ 13 points) tandis que le Loiret a bénéficié de la seconde plus forte dynamique d'accession à la propriété (+ 17 points) de la région.

Un essor inégal de l'accession à la propriété selon les générations

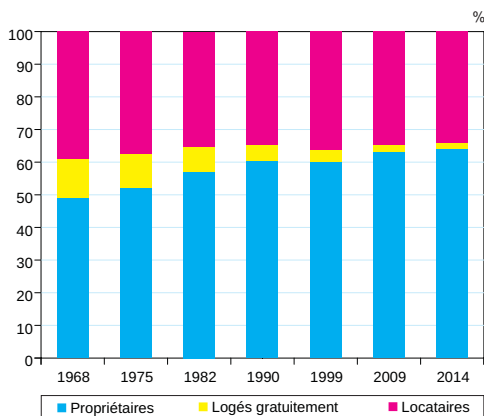
Être propriétaire peut représenter la sécurité d'un toit, au moment où la situation professionnelle et familiale se stabilise. Ce peut être également une étape pour envisager la retraite sereinement et ne plus avoir de loyer à payer au terme de la vie active.

À l'instar des autres régions françaises, les ménages du Centre-Val de Loire, dont le référent a plus de 25 ans, sont davantage propriétaires en 2014 (67 %) qu'en 1968 (51 %). En revanche, les plus jeunes demeurent très peu propriétaires avec un taux qui oscille entre 5 et 7 % sur l'ensemble de la période (figure 3). La dynamique d'acquisition d'un logement n'est pas homogène au sein de ces classes d'âge.

La hausse du taux de ménages propriétaires est plus marquée aux âges de l'activité professionnelle, entre 25 à 59 ans. Entre 1968 et 2014, la part de ménages propriétaires chez les 25-39 ans a gagné 17 points et 14 points chez les 40 ans et plus. Les ménages de 60 ans et plus, demeurent la classe d'âge où cette part est la plus élevée (68 %).

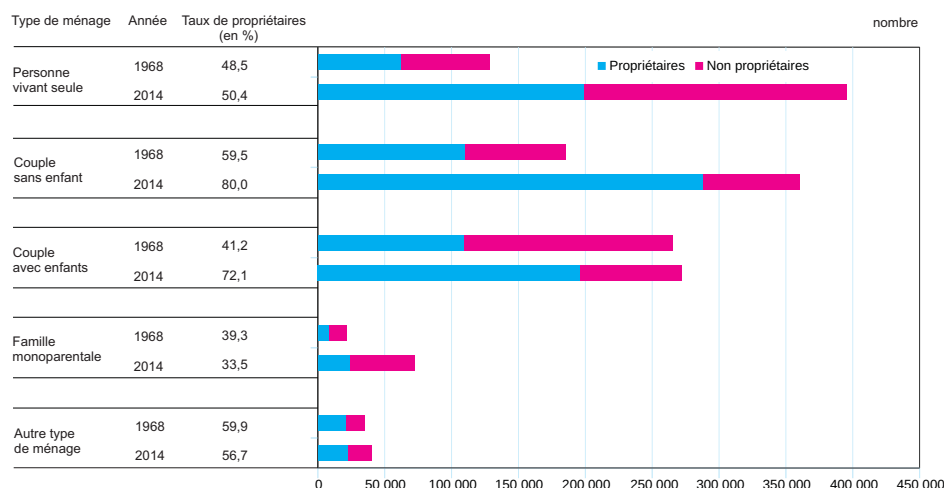
Depuis 1982, l'évolution de la propriété selon l'âge est stable en Centre-Val de Loire comme sur le reste du territoire national, voire en légère régression pour les moins de 25 ans (- 1 point entre 1982 et 2014). Seuls les ménages de 60 ans et plus sont davantage propriétaires (+ 11 points entre 1982 et 2014), ce qui s'expliquerait plutôt par le vieillissement de la population.

2 Statut d'occupation du logement des ménages en Centre-Val de Loire par année de recensement



Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

4 Répartition des ménages en Centre-Val de Loire selon leur type et leur statut d'occupation



Note de lecture : En 2014, 199 500 habitants du Centre-Val de Loire vivant seuls sont propriétaires de leur logement, soit 50,4 % d'entre eux.
Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

5 Nombre total de ménages et taux de propriétaires en Centre-Val de Loire en 1968 et en 2014 selon le niveau de diplôme et la catégorie socioprofessionnelle

	Nombre total de ménages		Taux de propriétaires (en %)		Évolution du taux de propriétaire (en point)
	1968	2014	1968	2014	
Ensemble des ménages	637 000	1 141 000	49	64	15,1
Niveau de diplôme					
Toujours en études	2 000	17 000	11	2	- 8,9
Aucun diplôme (au mieux BEPC, brevet des collèges, DNB)	527 000	369 000	52	64	12,0
CAP, BEP	57 000	340 000	33	67	34,3
Baccalauréat	30 000	168 000	38	61	23,3
Diplôme d'études supérieures	20 000	247 000	45	67	21,8
Catégorie socioprofessionnelle					
Agriculteurs	66 000	16 000	65	83	17,5
Artisans, commerçant, chefs d'entreprise	54 000	49 000	58	73	15,1
Cadres	23 000	100 000	42	72	30,2
Professions intermédiaires	52 000	160 000	35	64	28,9
Employés	62 000	129 000	30	39	9,2
Ouvriers	178 000	210 000	35	51	15,9
Inactifs et chômeurs n'ayant jamais travaillé	202 000	477 000	63	73	9,9

Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

Quatre couples sur cinq possèdent leur logement

La vie en couple, avec ou sans enfants, est un déterminant important de l'accession à la propriété. Près de quatre ménages en couple sur cinq possèdent leur logement, alors que la moitié des personnes qui vivent seules et un tiers des familles monoparentales sont propriétaires (figure 4). Le fait de disposer de revenus plus importants, comme lorsque les deux membres du couple ont un salaire, est déterminant dans la capacité de réaliser une acquisition immobilière.

Depuis 1968, les couples avec enfants (+ 31 points) et sans enfant (+ 20 points) sont principalement responsables de l'essor de l'accès à la propriété, tandis que le taux de propriétaires parmi les personnes seules progresse peu (+ 2 points) et diminue au sein des familles monoparentales (- 6 points). Ce sont pourtant ces deux dernières catégories de ménages qui ont le plus fortement progressé en effectifs. Sur la période considérée, les ménages composés d'une personne seule ou d'un parent avec au moins un enfant ont augmenté deux fois plus que les ménages en couple. Ces derniers représentaient 71 % des ménages en 1968, 55 % en 2014.

Bien qu'en légère régression, le modèle du ménage en couple, marié ou non, demeure majoritaire dans le profil des propriétaires (70 % en 1968 contre 66 % en 2014). Les personnes seules accèdent de plus en plus à la propriété (20 % en 1968 contre 27 % en 2014). Les familles monoparentales ont en revanche été exclues de cette dynamique aussi bien en Centre-Val de Loire qu'au niveau national.

Un niveau de diplôme qui impacte de plus en plus le statut de propriétaire...

Les ménages du Centre-Val de Loire sont davantage propriétaires en 2014, quel que soit le niveau de diplôme du référent (figure 5). Le taux de ménages propriétaires dont le référent n'a aucun diplôme (hors diplôme du premier

cycle ou niveau collège) est élevé dans la région (64 %). Il est de 8 points supérieur à celui de la France métropolitaine (56 %). Ce sont pour autant les ménages qui ont connu la plus faible augmentation du taux de propriétaires (+ 12 points) entre 1968 et 2014. L'essentiel de la progression a été réalisée entre 1968 et 1990 et stagne depuis.

À l'inverse, la part des ménages propriétaires disposant d'un niveau supérieur au baccalauréat a augmenté de 30 points en 50 ans. De même, si seulement 33 % des ménages dont le référent est titulaire d'un CAP/BEP étaient propriétaires de leur logement en 1968, 67 % d'entre eux le sont en 2014. Ils présentent en outre le plus fort taux de propriétaires, au même niveau que les ménages dont le référent est diplômé du supérieur et devant ceux titulaires d'un baccalauréat (61 %).

Toutefois, si la part des ménages propriétaires parmi les non diplômés a augmenté, la part de ces derniers a nettement diminué dans la population, liée à l'augmentation générale du niveau de formation entre 1968 et 2014. Alors que le nombre de ménages diplômés a été multiplié par sept, la population de ménages sans diplôme a décliné de 30 % en 50 ans. Ainsi, si en 1968, 87 % des propriétaires n'avaient pas de diplôme, ils ne représentent en 2014 plus que 32 % de l'ensemble des ménages propriétaires.

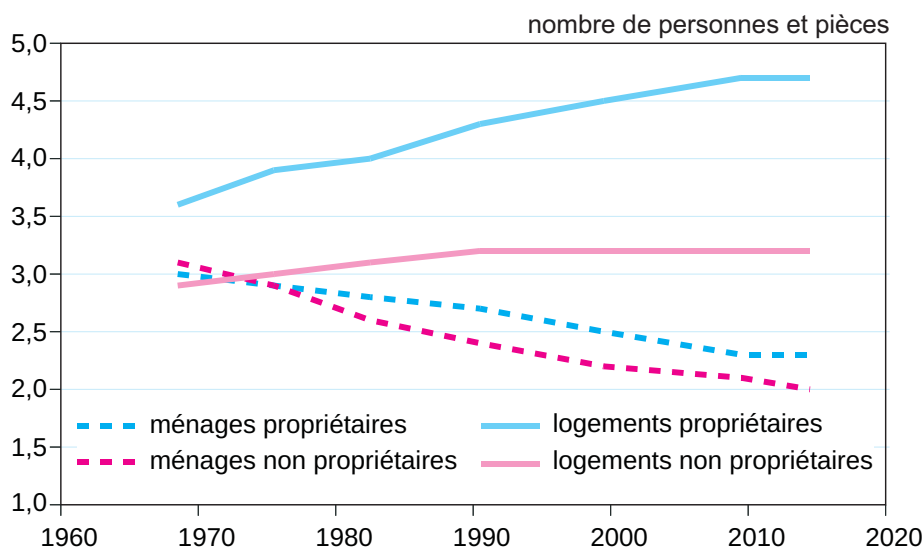
... ce que confirment les catégories socioprofessionnelles (CSP)

Ces différentes trajectoires se reflètent dans les catégories socioprofessionnelles (figure 5). Les CSP les plus favorisées ont davantage bénéficié de l'essor de la propriété dans la seconde moitié du 20^e siècle. La hausse de la part de propriétaires est particulièrement marquée pour les cadres et les professions intermédiaires (respectivement + 30 et + 29 points, soit + 8 et + 7 points par rapport à la moyenne française). Parallèlement, le nombre de ménages dont le référent appartient à ces CSP a le plus augmenté dans la population régionale (quatre fois plus de ménages dont le référent est un cadre qu'en 1968).

A contrario, la progression est moins sensible chez les ouvriers (+ 16 points) et surtout chez les employés (+ 9 points), parmi lesquels moins d'un ménage sur deux est propriétaire en 2014.

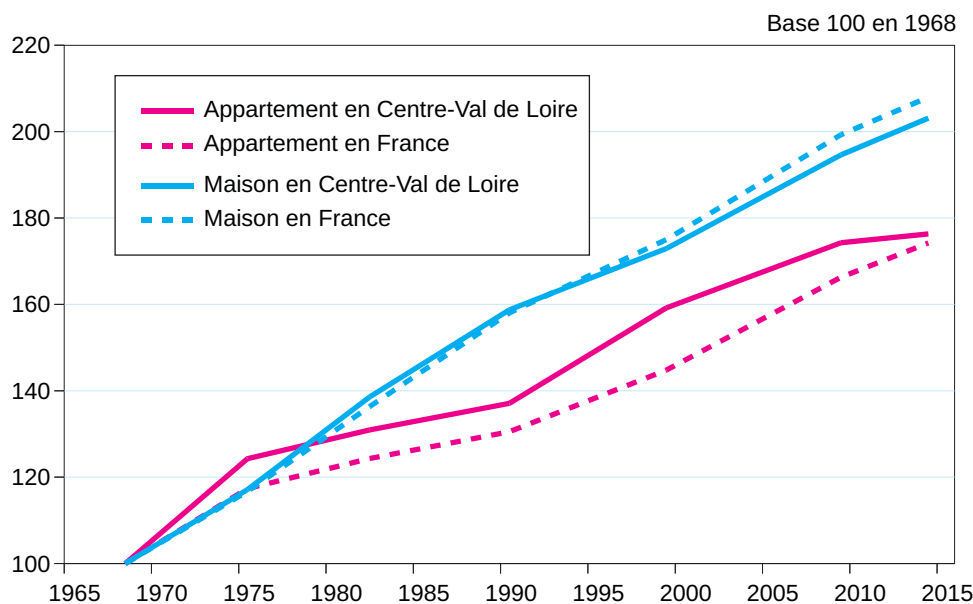
Par ailleurs, les agriculteurs, dont le lieu de travail est souvent rattaché au lieu de vie, sont ceux qui possèdent le plus souvent leur logement, en 1968 comme en 2014 (respectivement 65 % en 1968 et 93 % en 2014), même si, durant cette période, leur effectif a été divisé par quatre.

6 Évolution de la taille moyenne des ménages et de leurs logements entre 1968 et 2014 en Centre-Val de Loire



Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

7 Évolution du nombre de ménages par type de logement entre 1968 et 2014



Champ : Ménages ayant leur résidence principale en France métropolitaine (hors Corse).
Source : Insee, Saphir de 1968 à 2014

Des logements plus grands pour les propriétaires

Comme dans le reste de la France, la taille moyenne des ménages dans la région se réduit. Près de 2 ménages sur 3 ne sont composés que de 1 ou 2 personnes en 2014, alors qu'ils représentaient la moitié des ménages en 1968. Dans le même temps, la part des foyers de 5 personnes ou plus a nettement diminué, passant de 19 % à 6 % des ménages en 2014. La taille moyenne des ménages, propriétaires comme non propriétaires, s'est contractée, passant de 3 personnes en 1968 à 2,2 en 2014 (figure 6). Ce phénomène de décohabitation est lié aux nouveaux modes de vie (baisse de la natalité, ruptures conjugales...), mais aussi à l'augmentation du veuvage, conséquence du vieillissement de la population.

Les caractéristiques et la structure du parc immobilier ont également évolué. Les ménages vivent en moyenne dans des logements plus grands mais également mieux équipés. Si en 1968, 57 % des logements ne disposaient pas de sanitaires, en 2014 ils ont quasiment disparu. Du fait de la décohabitation et de la plus grande surface des logements, la surface moyenne ainsi que le nombre de pièces par foyer a augmenté. Alors qu'en 1968 les ménages disposent d'1,1 pièce par personne, ce ratio est de 1,9 en 2014.

Le nombre des maisons a progressé plus rapidement que celui des appartements (figure 7). La structure du

parc immobilier a davantage évolué pour les acquéreurs. Ainsi, depuis 50 ans, l'écart de taille du logement se creuse entre propriétaires et locataires. Pour ces derniers, la taille du logement reste stable (2,9 pièces en moyenne en 1968 contre 3,2 en 2014), alors que les propriétaires habitent aujourd'hui des logements plus grands qu'auparavant (3,6 pièces en moyenne en 1968 contre 4,7 en 2014). L'écart de taille du logement entre propriétaires et locataires s'explique par la différence de type d'habitat. Si 93 % des ménages propriétaires de la région habitent dans une maison en 2014, les locataires sont seulement 36 % dans le même cas. Cette différence s'accroît depuis 50 ans, puisque le taux d'acquisition d'une maison progresse alors que la location de ce type de bien régresse. Les ménages locataires s'orientent donc de plus en plus vers l'habitat collectif (61 %), vers des surfaces a priori plus petites.

La part des propriétaires de 1 à 2 pièces ou de 3 à 4 pièces a baissé (respectivement - 20 points et - 10 points entre 1968 et 2014) tandis que la part des logements de 5 pièces ou plus a augmenté chez les acquéreurs (+ 30 points). La progression de la taille des acquisitions est plus forte en Centre-Val de Loire qu'au niveau national (+ 7 points).

Alors que la région connaissait un taux plus important de propriétaires de petits logements à la fin des années 1960 (24 % contre 19 % en France métropolitaine), dorénavant plus de la moitié des ménages propriétaires disposent d'un logement de plus de 5 pièces. ♦

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 la Corse, les données ne sont disponibles qu'à partir de 1982 et pour les territoires ultra-marins qu'à partir de 1990.

Définitions

Cette étude porte uniquement sur les résidences principales. 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 son référent. Ainsi, un ménage dont le référent a plus de 25 ans est désigné par le terme « ménage de plus de 25 ans ».

Insee Centre-Val de Loire
131 rue du faubourg Bannier
45034 Orléans Cedex 1

Directrice de la publication :
Yvonne Pérot

Chef de projets :
Muriel Auzanneau

Rédacteur en chef :
Rémi Josnin

Relations médias :
medias-centre@insee.fr

Bibliographie

- Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans, Insee Focus n°132, novembre 2018.
- Le parc de logements en France au 1er janvier 2018, Insee Focus, n°126, octobre 2018.
- Le Centre-Val de Loire en Bref, Edition 2018.
- L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008, « Les conditions de logement en France », Insee Références, édition 2017.
- Caractéristiques des propriétaires occupants, « Les conditions de logement en France », Insee Références, édition 2017.
- « Économie et Statistique », n° 500-501-502, 2018.

