



La Normandie en tête des régions pour la progression de la part des ménages propriétaires

Entre 1968 et 2014, la Normandie est la région de France métropolitaine ayant connu l'augmentation de la part des ménages propriétaires la plus importante. En près de 50 ans, le nombre de ménages propriétaires a plus que doublé. Neuf fois sur dix, c'est en maison plutôt qu'en appartement que les ménages normands choisissent de résider. Sur l'ensemble de la période, à l'instar de la France métropolitaine, cette progression a profité principalement aux ménages aujourd'hui les plus âgés, qui ont bénéficié de conditions favorables avant les années 1990 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. Au-delà de ces évolutions, les couples, avec ou sans enfants, restent les catégories de ménages qui sont les plus fréquemment propriétaires.

Antoine Le Graët (Insee Normandie)

Entre 1968 et 2014, la population normande a augmenté de plus de 578 000 habitants, soit une hausse de 21 %. Dans le même temps, la taille moyenne des ménages diminuait sensiblement, passant de 3,2 à 2,2 personnes. Par voie de conséquence, le nombre de ménages a considérablement augmenté. En 2014, la Normandie compte 1 460 000 ménages contre 835 000 en 1968, soit une croissance de 75 % en près de 50 ans.

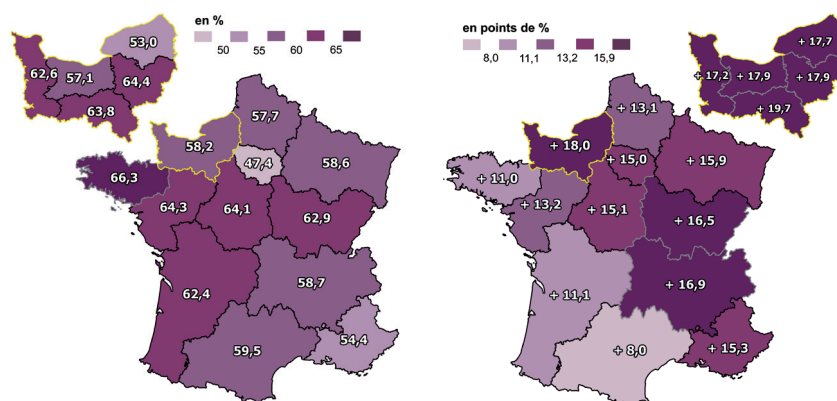
Deux fois plus de ménages propriétaires normands qu'en 1968

Au cours de cette période, le statut de propriétaire de logements connaît un essor important, dans la région comme sur l'ensemble du territoire métropolitain. En passant de 335 000 à 850 000, le nombre de ménages propriétaires normands a plus que doublé (figure 1), faisant passer leur proportion parmi l'ensemble des ménages de 40 % à 58 %, ce qui représente la plus forte hausse parmi les régions (+ 18 points). Il y a là un effet de « rattrapage » pour la Normandie. En effet, la part de propriétaires y était, en 1968, inférieure de trois points à celle observée au niveau national ; elle lui est aujourd'hui légèrement supérieure.

Dans le même temps, le nombre de locataires progresse également mais plus lentement, de 410 000 en 1968 à 590 000 en 2014 (+ 43 %). Sur l'ensemble des ménages normands, leur part baisse ainsi de

1 La Normandie a la plus forte progression de la part de ménages propriétaires depuis 1968

Part de propriétaires en 2014 et évolution entre 1968 et 2014



Source : Insee, Saphir (RP 1968 et 2014)

neuf points (de 49 % à 40 %). Le nombre de logés à titre gratuit est également divisé par quatre sur la période, passant de 88 000 à 22 000 ; ces ménages, non propriétaires et qui ne paient pas de loyers, représentent désormais moins de 2 % des ménages normands, contre 10 % en 1968. Leur chute peut notamment s'expliquer par le fait que de moins en moins de salariés sont logés par leur employeur.

La hausse de la part de ménages propriétaires dans la région n'est pas régulière entre 1968 et 2014 (figure 2). Mais elle suit globalement les mêmes dynamiques que celles observées nationalement. En effet, après une forte augmentation de plus de 13 points entre 1968 et 1990, la croissance de la part des propriétaires ralentit dans les années 1990 (+ 1 point). À partir de la fin des années 80, les ménages candidats à la propriété font face à des risques accrus liés au remboursement des emprunts, du fait du ralentissement de l'inflation. À cela, s'ajoutent une précarité croissante de l'emploi, un niveau élevé des taux d'intérêt et des aides à la pierre moins importantes.

Dans les années 2000, le contexte redevient plus favorable et la croissance de la part de propriétaires reprend (+ 3 points entre 1999 et 2009), aidée d'une part par une augmentation du niveau de vie des ménages à l'approche du nouveau millénaire (+ 10 % hors inflation entre 1996 et 2001) et d'autre part par des conditions d'emprunt plus propices à l'achat (allongement de la durée des prêts, baisse des taux d'intérêt). Cette embellie est suivie d'un nouveau ralentissement au début de la décennie 2010 (+ 0,5 point entre 2009 et 2014), conséquence de la dernière crise économique et du maintien des prix de l'immobilier à un niveau élevé.

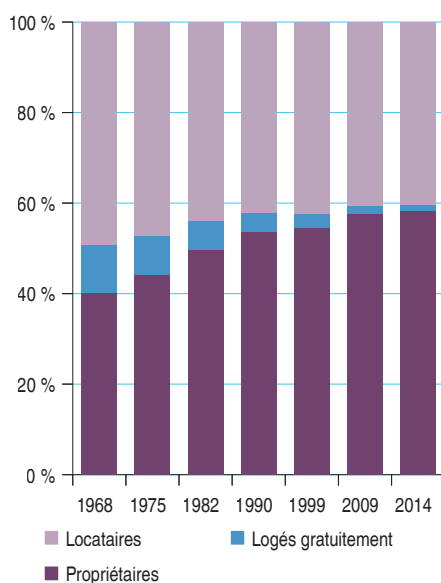
L'augmentation de la part de propriétaires est, depuis 1968, quasiment similaire dans les cinq départements normands et oscille entre + 17 points dans la Manche et + 20 points dans l'Orne. Mais, indépendamment de ces évolutions, la concentration de propriétaires diffère selon les territoires. En 2014, leur part est ainsi supérieure à 60 % dans l'Eure, l'Orne et la Manche. En revanche, dans les départements accueillant les plus grandes agglomérations de la région tels que le Calvados (Caen) et la Seine-Maritime (Rouen et Le Havre), leur part est un peu plus faible, s'élevant respectivement à 57 % et 53 %.

Un essor de la part de propriétaires qui ne bénéficie plus aux moins de 60 ans depuis 1982

À l'instar de la France métropolitaine, les ménages normands dont le référent a plus de 25 ans sont davantage propriétaires en 2014 qu'en 1968 (61 % contre 42 %). En revanche, les plus jeunes le demeurent très peu, cette part oscillant entre 5 % et 7 % sur l'ensemble de la période (figure 3).

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

Statut d'occupation du logement des ménages normands par année de recensement



Source : Insee, Saphir (RP 1968 à 2014)

Entre 1968 et 1982, la progression de l'accès à la propriété est particulièrement forte au sein des ménages d'âges intermédiaires (entre 25 et 59 ans). Sur cette période, la part de ménages propriétaires est ainsi passée de 25 % à 41 % pour les 25/39 ans et de 44 % à 60 % pour les 40/59 ans soit, dans les deux cas, une hausse de 16 points. Ces augmentations sont plus marquées qu'en moyenne sur le territoire métropolitain où elles atteignent respectivement + 11 et + 13 points. Dans le même temps, la progression est plus modérée parmi les Normands les plus âgés (+ 5 points).

Depuis 1982, en Normandie, l'évolution de la propriété selon l'âge ne se distingue pas significativement de celle observée en France. Ainsi, seule la part de propriétaires parmi les

ménages normands de 60 ans ou plus progresse, à un rythme plus soutenu qu'auparavant (+ 14 points entre 1982 et 2014), alors que celle-ci reste stable pour les ménages plus jeunes (+ 1 point pour les 25/39 ans et pour les 40/59 ans). Cela intervient dans un contexte où, depuis 1982, les effectifs de ménages de moins de 40 ans tendent à stagner, voire à diminuer. De ce fait, la croissance en nombre des propriétaires à partir de cette date est due quasi-exclusivement aux tranches d'âge les plus élevées (40/59 ans et plus de 60 ans).

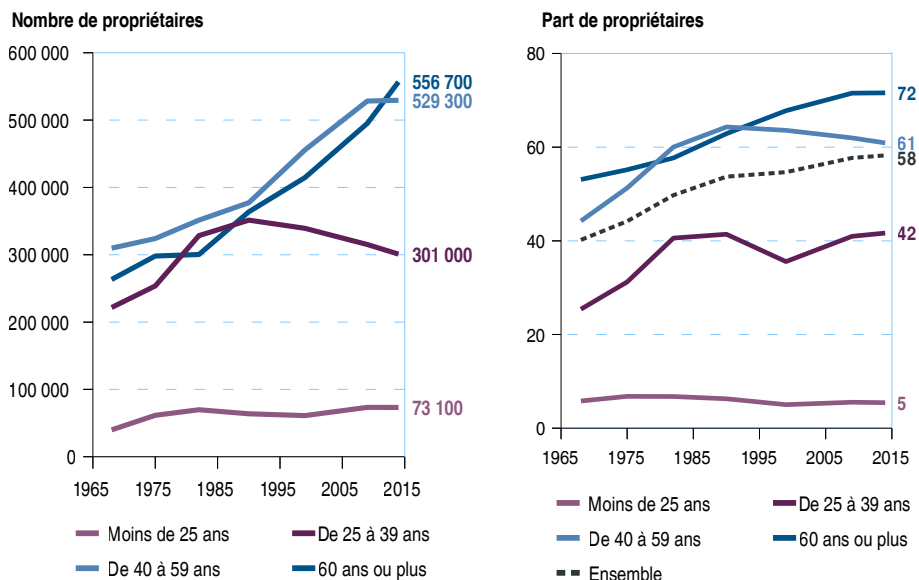
Cette croissance de la part de propriétaires parmi les ménages plus âgés, dans la continuité de celle observée pour les ménages intermédiaires entre 1968 et 1982, résulte principalement d'un effet générationnel lié au glissement en âge de la population.

Un essor de la part de ménages propriétaires plus marqué chez les couples

La vie en couple, avec ou sans enfants, correspond aux profils de ménages les plus fréquemment propriétaires en Normandie comme en France métropolitaine (figure 4). En 2014, trois couples normands sans enfant sur quatre et deux couples avec enfants sur trois sont ainsi propriétaires de leur logement. Il s'agit également des ménages qui bénéficient le plus de l'essor de la propriété depuis 1968, les parts de propriétaires augmentant respectivement de 27 points et 32 points. Ces hausses sont plus fortes en Normandie qu'en France, où elles s'élèvent respectivement à + 23 points et + 26 points. Les tendances haussières mises en évidence pour les couples, qu'ils aient ou non des enfants, s'inscrivent dans un contexte démographique opposé où le nombre de couples sans enfant a augmenté de plus de 230 000 unités tandis que celui des couples avec enfants chutait de près de 30 000.

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

Évolution du nombre de ménages normands et de la part de propriétaires selon la tranche d'âge



Source : Insee, Saphir (RP 1968 à 2014)

En revanche, les personnes seules, qui présentaient une part de propriétaires dans la moyenne normande en 1968, connaissent une progression nettement moins forte que la moyenne des ménages normands ; elle est également plus modérée que celle des personnes seules en France métropolitaine (+ 5 points contre + 8 points). Enfin, les familles monoparentales, probablement en lien avec des conditions de revenus souvent moins favorables, n'ont pas bénéficié de cette hausse de la part de ménages propriétaires. Catégorie de ménages ayant déjà le moins accès à la propriété en 1968 (34 % des familles monoparentales), leur situation s'est encore détériorée en 2014 (- 7 points).

Forte augmentation de la part de propriétaires parmi les diplômés du supérieur et les cadres dans les années 2000

Quel que soit le niveau de diplôme du référent, les ménages normands, comme leurs homologues métropolitains, sont davantage propriétaires en 2014 qu'en 1968 (figure 5). Les ménages dont le référent est titulaire d'un CAP/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 60 %, c'est-à-dire le double, en 2014. La croissance est également importante pour les bacheliers, qui se situent désormais dans la moyenne normande (59 %).

S'agissant des diplômés du supérieur, la part de propriétaires croît de 24 points en près de 50 ans. En 2014, il s'agit désormais de la catégorie de diplômés la plus fréquemment propriétaire (65 %). Ils se distinguent des autres ménages par une dynamique de progression de la part de propriétaires 2,5 fois plus importante que la moyenne normande à l'orée des années 2000 (+ 8 points entre 1999 et 2009 contre + 3 points pour l'ensemble des ménages). Cette dynamique singulière traduit l'explosion des coûts de l'immobilier qui, à partir de cette période, freine l'achat chez les moins diplômés.

En effet, bien qu'ils connaissent un accès à la propriété dans la moyenne normande jusqu'en 1990, les ménages non diplômés propriétaires cessent de progresser par la suite. En 2014, ils font état de la plus faible part de propriétaires (55 %) alors qu'ils étaient premiers en 1968 (42 %) et, depuis 2009, ce taux recule sensiblement. Bien sûr, ces tendances doivent être mises en perspective de la considérable montée en niveau de formation de la population au cours des 50 dernières années : en 1968, quatre ménages sur cinq étaient non diplômés, ils sont un sur trois en 2014.

En comparaison avec la France métropolitaine, la hausse des parts de propriétaires en Normandie est plus forte, quel que soit le niveau de diplôme. Ces différences sont d'ailleurs équilibrées et varient entre + 3 points

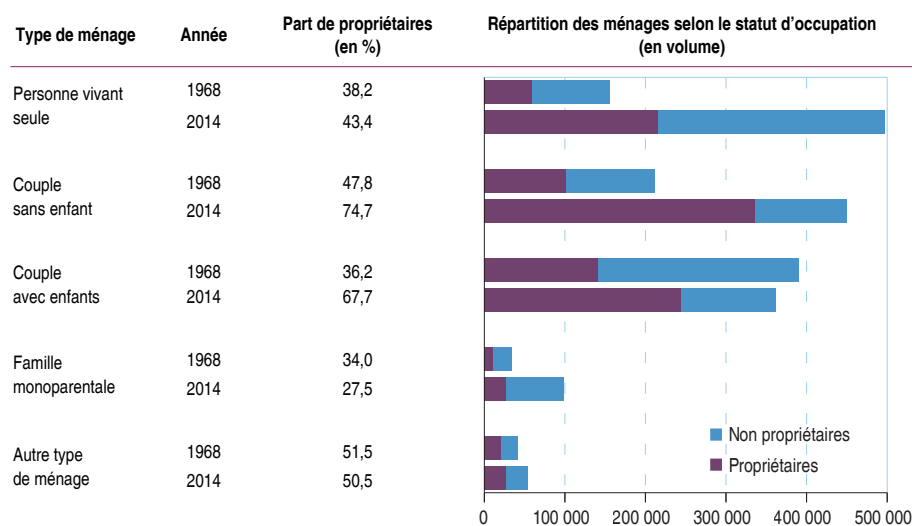
pour les ménages non-diplômés et + 5 points pour ceux diplômés du supérieur.

Ces différentes trajectoires se reflètent largement à travers les catégories socioprofessionnelles (CSP) (figure 5). Ainsi, les classes les plus favorisées sont logiquement celles qui ont le plus bénéficié de l'essor de la propriété dans

la seconde moitié du 20^e siècle. La hausse est particulièrement marquée pour les cadres et les professions intermédiaires (respectivement + 30 points et + 29 points), qui sont également les CSP dont les effectifs ont augmenté de la manière la plus marquée, le nombre des cadres ayant plus que triplé et celui des professions intermédiaires plus que doublé.

4 Les couples normands avec enfants, près de deux fois plus souvent propriétaires qu'en 1968

Répartition des ménages normands selon leur type et leur statut d'occupation



Note de lecture : en 2014, 216 000 normands vivant seuls sont propriétaires de leur logement, soit 43,4 % d'entre eux.

Source : Insee, Saphir (RP 1968 et 2014)

5 Les classes favorisées, principales bénéficiaires de la hausse de la propriété

Nombre total de ménages et part de propriétaires en Normandie en 1968 et en 2014 selon le niveau de diplôme et la catégorie socioprofessionnelle

	Nombre total de ménages en 2014	Évolution du nombre de ménages entre 1968 et 2014	Part de propriétaires (en %)		Évolution de la part de propriétaires (en points)
			1968	2014	
Niveau de diplôme					
Aucun diplôme (au mieux BEPC, brevet des collèges, DNB)	502 400	– 183 400	41,7	55,1	+ 13,5
CAP, BEP	429 300	+ 350 400	30,2	59,9	+ 29,8
Baccalauréat	209 100	+ 168 600	35,7	58,7	+ 23,0
Diplôme d'études supérieures	294 800	+ 267 700	41,2	65,4	+ 24,2
Ensemble des ménages dont le référent n'est plus scolarisé	1 435 600	+ 603 300	40,3	59,2	+ 18,9
Catégorie socioprofessionnelle					
Agriculteurs	19 300	– 77 200	53,4	76,2	+ 22,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	62 700	– 4 200	51,2	70,4	+ 19,2
Cadres	114 700	+ 82 500	42,1	72,3	+ 30,2
Professions intermédiaires	201 800	+ 125 400	32,0	61,1	+ 29,1
Employés	160 300	+ 78 100	26,3	33,6	+ 7,2
Ouvriers	289 600	+ 30 600	30,3	46,5	+ 16,2
Ensemble des ménages dont le référent est actif	848 400	+ 235 100	36,5	53,4	+ 16,9

Source : Insee, Saphir (RP 1968 et 2014)

A contrario, la progression est moins sensible chez les ouvriers (+ 16 points) et surtout les employés (+ 7 points), ménages parmi lesquels seul un 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 53 % en 1968 et 76 % en 2014), même si, durant cette période, leur effectif a été divisé par cinq.

La prégnance des CSP les plus élevées dans la croissance de la part de propriétaires est nette en Normandie comme en France. Cependant, elle est beaucoup plus marquée dans notre région, avec 7 points de hausse supplémentaire pour les cadres normands par rapport aux cadres français et 8 points pour les professions intermédiaires.

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

En Normandie comme en France métropolitaine, la taille moyenne des ménages, propriétaires comme non propriétaires, se réduit. Dans notre région, celle-ci évolue de 3,2 personnes en 1968 à 2,4 en 2014 pour les propriétaires, et de 3,2 personnes à 2,0 pour les non propriétaires (figure 6). Pour autant, les propriétaires habitent aujourd'hui des logements plus grands qu'auparavant (3,9 pièces en moyenne en 1968 contre 4,8 en 2014) quand la taille des logements des non propriétaires reste relativement stable (3,1 pièces en moyenne en 1968 contre 3,3 en 2014).

En effet, le parc de logements des propriétaires a largement évolué. Le nombre de petits logements (de une à deux pièces) reste assez stable, tandis que les logements de taille supérieure sont en constante augmentation. Il y a en 2014 près de deux fois plus de logements de trois ou quatre pièces et près de quatre fois plus de logements de cinq pièces ou plus. Toutefois, si la majorité des ménages propriétaires habite dans des logements de trois ou quatre

pièces (54 %) en 1968, ils ne sont que 40 % en 2014. En revanche, 56 % d'entre eux occupent désormais des logements de cinq pièces, soit deux fois plus qu'à la fin des années 1960. Ce phénomène, a priori paradoxal, entre diminution de la taille moyenne des ménages et augmentation de celle des logements, provient en partie de l'évolution des mœurs conduisant notamment à une volonté accrue des ménages de disposer d'une chambre par enfant du foyer.

Cette évolution n'est cependant pas visible pour les ménages non propriétaires dont la taille des logements a peu évolué. Ainsi, la majorité vit toujours dans un logement de taille intermédiaire quand près de 30 % habite un petit logement.

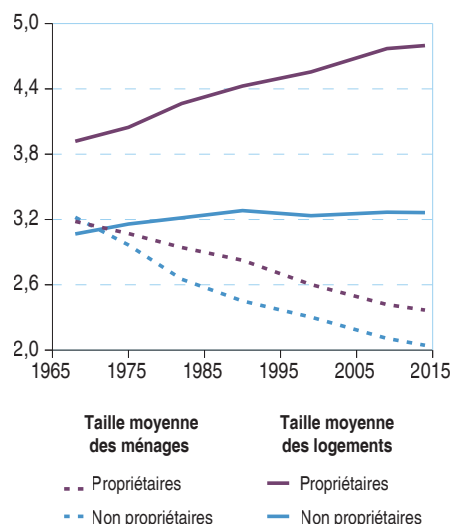
En 2014 comme en 1968, neuf ménages propriétaires sur dix habitent une maison

La hausse du nombre de ménages est concomitante avec celle des logements, qui s'est équitablement répartie entre les maisons (+ 93 %) et les appartements (+ 86 %). Les propriétaires habitent toujours très majoritairement en maison (85 % en 1968 contre 92 % en 2014). À l'inverse, les ménages non propriétaires s'orientent de plus en plus vers des appartements. Alors qu'ils étaient équitablement répartis entre ces deux catégories de logements en 1968 (46 % en maison et 42 % en appartement), ils sont désormais près de deux fois plus nombreux dans des habitats collectifs (34 % en maison contre 63 % en appartement).

Enfin, en termes d'équipements des logements, le confort des occupants, qu'ils soient propriétaires ou non, s'est grandement amélioré. En effet, alors que plus d'un logement sur deux ne bénéficiait ni de bains ni de douches en 1968, la quasi-totalité en possède en 2014. ■

6 Des logements plus grands pour les propriétaires mais pas pour les locataires

Évolution de la taille moyenne des ménages et de leur logement (en nombre de pièces) entre 1968 et 2014



Source : Insee, Saphir (RP 1968 à 2014)

Source et 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 entre 1968 et 2014, 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.

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 ».

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
- Arnold C., Boussard J., « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », in Les conditions de logement en France, *Insee Références* 2017
- « Caractéristiques des propriétaires occupants », in Les conditions de logement en France, *Insee Références* 2017
- Bosvieux J., « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et Statistique*, n°381-382, 2005

