

Le parc privé

Les propriétaires



LES PROPRIÉTAIRES : UNE GRANDE DISPARITÉ DES SITUATIONS

Plus d'un ménage sur deux (54 %) est propriétaire de son logement. Globalement, les propriétaires sont plus âgés et ont des revenus nettement plus élevés que l'ensemble des ménages, ils occupent des logements plus grands parmi lesquels le nombre de maisons individuelles est plus important. Cependant les disparités sont fortes, notamment du point de vue des revenus, et près de 8 % des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté. Ces propriétaires pauvres vivent même avec des revenus médians inférieurs à ceux de l'ensemble des ménages pauvres.

En PACA le taux de propriétaires est relativement faible et il a baissé entre 2010 et 2015 quand il augmentait au niveau national.

L'accès à la propriété demeure donc un enjeu et les accédants (les propriétaires emménagés récents) se distinguent du portrait général. S'ils sont normalement plus jeunes que l'ensemble des propriétaires, ils occupent des logements plus récents parmi lesquels la part des maisons individuelles et des grands logements est plus faibles.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES FORMES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

En PACA, 1,2 millions de logements sont occupés par leur propriétaire. Ils représentent 41 % des logements et 54 % des résidences principales. C'est avec l'Île-de-France (respectivement 43 % et 47 %), la région comptant la part la plus faible de propriétaires.

Une large majorité (67 %) de ces propriétaires occupent une maison individuelle. C'est là encore le taux le plus faible au niveau national derrière l'Île-de-France (51 %) en raison du caractère très urbain de l'habitat en PACA et en Île-de-France.

Si la majorité des propriétaires (67 %) occupent des maisons individuelles, 80 % des maisons individuelles (en résidences principales) de la région sont occupées par leur propriétaire. Ce taux relativement faible est à rapprocher des 82 % observés à l'échelle nationale ou encore des 88 % en Île-de-France.

Ils sont par ailleurs 65 % (contre 79 % pour la France métropolitaine et 63 % en Île-de-France) à habiter un logement de quatre pièces ou plus.

En PACA, 62 % des personnes de références des ménages propriétaires sont âgées de 55 ans ou plus. Ils ne sont que 57 % à l'échelle de la France métropolitaine dans cette classe d'âge. PACA est avec la Corse (64 %) la région de France

métropolitaine où ce taux est le plus élevé, loin devant l'Île-de-France (51 %).

Les ménages propriétaires du logement qu'ils occupent sont composés majoritairement (69 %) de 1 ou 2 personnes. Ces proportions sont sensiblement équivalentes dans toutes les régions à l'exception de l'Île-de-France (61 %) et des Hauts-de-France (62 %). PACA se situe cependant au deuxième rang des régions métropolitaines pour la part des petits ménages propriétaires derrière la Nouvelle-Aquitaine.

65 % des propriétaires des logements qu'ils occupent y sont installés depuis plus de 10 ans, soit des proportions très comparables à celles des autres régions métropolitaines.

DES PROPRIÉTAIRES PLUS « RICHES » QUE LA MOYENNE MAIS DES PROPRIÉTAIRES « PAUVRES », PLUS PAUVRES QUE LA MOYENNE

Les ménages propriétaires ont des revenus disponibles (y.c. les revenus de redistribution) plus élevés. Le revenu médian des propriétaires s'établit ainsi à 23 187 € annuels (soit près de 2 000 €/mois). Cela place la région PACA au second rang des régions métropolitaines pour le niveau de revenu des propriétaires (derrière l'Île-de-France).

Revenus des propriétaires et situation des propriétaires sous le seuil de pauvreté

Données : INSEE FILOSOFI 2015

	Revenus médians (ensemble des ménages)	Revenus médians des propriétaires	Rapport (Propriétaires / ensemble)	Taux de pauvreté (ensemble des ménages au seuil de 60%)	Taux de pauvreté des propriétaires (au seuil de 60%)	Revenu médian des propriétaires pauvres
Alpes-de-Haute-Provence	19 498 €	22 045 €	1,13	16,8	9,4	9 738 €
Hautes-Alpes	19 726 €	22 003 €	1,12	14,2	8,2	9 790 €
Alpes-Maritimes	20 988 €	24 736 €	1,18	15,8	8,1	9 603 €
Bouches-du-Rhône	20 287 €	24 751 €	1,22	18,6	6,8	9 747 €
Var	20 507 €	23 642 €	1,15	15,7	7,8	9 728 €
Vaucluse	18 887 €	22 185 €	1,17	20,2	9,5	9 831 €
PACA	20 265 €	23 987 €	1,18	17,4	7,8	9 723 €
France métropolitaine	20 566 €	23 344 €	1,14	14,9	6,7	10 001 €

Rappelons qu'elle se place 7^{ème} pour les revenus de l'ensemble de la population. Par comparaison le revenu médian des locataires est de 15 885 € annuels (1 323 € mensuels). C'est également la deuxième région de France métropolitaine pour l'écart de revenu entre propriétaires et locataires.

Cependant le taux de pauvreté (au seuil de 60 % du revenu médian) des propriétaires est de 7,8 %, ce qui fait de PACA la quatrième région de France pour le taux de pauvreté des propriétaires derrière la Corse (11,6 %), l'Occitanie (9,8 %) et les Hauts-de-France (8 %).

Le revenu médian de ces propriétaires sous le seuil de pauvreté est ainsi 2,5 fois inférieurs à celui de l'ensemble des propriétaires. Il est même légèrement inférieur à celui de l'ensemble des ménages pauvres. Ce rapport n'est que de 2,1 pour l'ensemble des ménages, témoignant d'écarts de situation particulièrement importants entre les propriétaires.

LA PART DES PROPRIÉTAIRES EN PACA A DIMINUÉ ENTRE 2010 ET 2015

Le nombre de propriétaires augmente partout dans la région. Mais entre 2010 et 2015 leur poids relatif a diminué (- 0,12 %) en PACA (tout comme en Île-de-France, dans les Hauts-de-France, en Bretagne, en Nouvelle-Aquitaine, en Occitanie et en Corse). Ce poids augmente cependant au niveau national (+ 0,14 %).

En PACA il n'augmente que dans les Alpes-de-Haute-Provence et reste parfaitement stable dans les Bouches-du-Rhône. Il baisse partout ailleurs et de façon plus importante dans les Hautes-Alpes (- 1,4 %) et dans le Var (- 0,5 %).

DÉFINITIONS

Distribution des revenus : les revenus sont connus au travers de la déclaration d'impôts des ménages résidant sur les territoires. Les données diffusées par l'INSEE permettent d'étudier les revenus selon leur distribution.

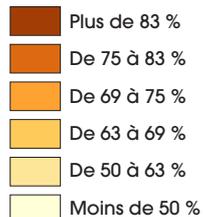
Déciles : chaque décile de revenu correspond au revenu maximum de 10 % des unités de consommation. Ainsi, le premier décile de revenus correspond au revenu maximum des 10 % d'unités de consommation ayant les plus faibles ressources. Le 5^e décile (ou médiane) correspond au revenu de la moitié des unités de consommation. 50 % d'entre elles ont des revenus inférieurs, 50 % ont des revenus supérieurs.

Taux de pauvreté : le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine.

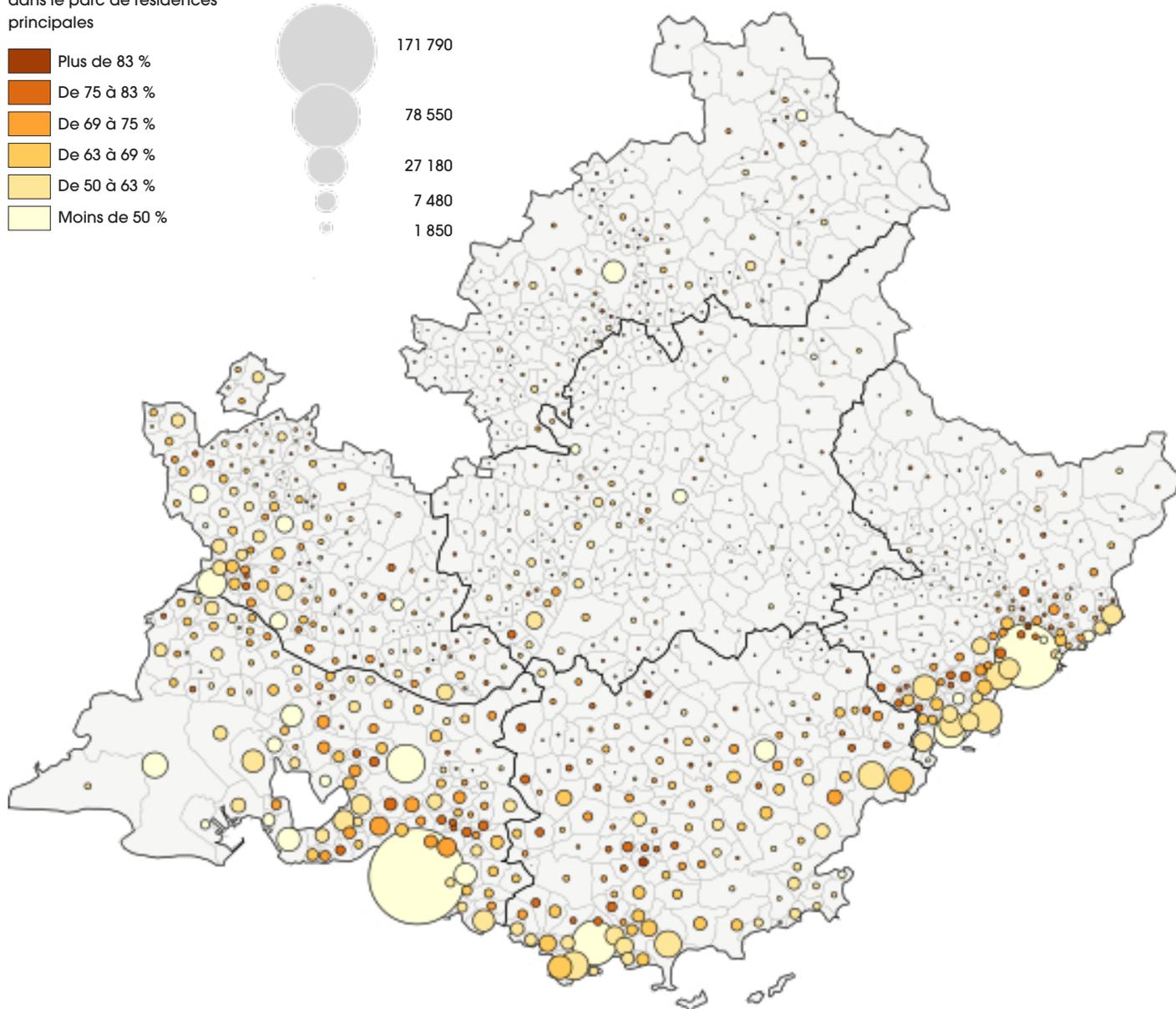
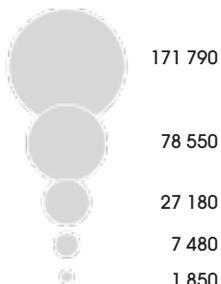
Nombre et taux de propriétaires par commune en 2015

Données : INSEE RP 2015

Poids des propriétaires dans le parc de résidences principales



Nombre de propriétaires



LES PROPRIÉTAIRES EN PACA CARACTÉRISENT LES PREMIÈRES COURONNES PÉRIURBAINES

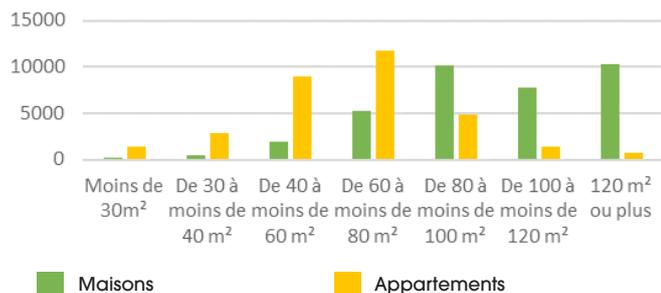
La quasi-totalité des centres urbains de la région présentent des taux de propriétaires inférieurs à 50 %. À l'inverse les plus fortes concentrations en nombre et en taux caractérisent pour l'essentiel les espaces périurbains des grandes agglomérations. Les métropoles d'Aix-Marseille-Provence et de Nice-Côte d'Azur, Toulon-Avignon, montrent toutes des volumes et des proportions importantes de propriétaires dans leur périphérie.

PROPRIÉTAIRES EMMÉNAGÉS RÉCEMMENT (MOINS DE 2 ANS) : une image du marché de l'accession à la propriété

En 2015, parmi les 1,2 millions de ménages propriétaires de la région, 68 252 (5,6 %) occupaient un autre logement deux ans auparavant. Ces ménages propriétaires représentent 23 % des mobilités résidentielles régionales sur deux ans.

Surface des logements des ménages propriétaires emménagés récents

Données : INSEE RP 2015



Ils emménagent en faible majorité (52 %) dans des maisons individuelles et dans la même proportion, dans des logements de 5 pièces ou plus.

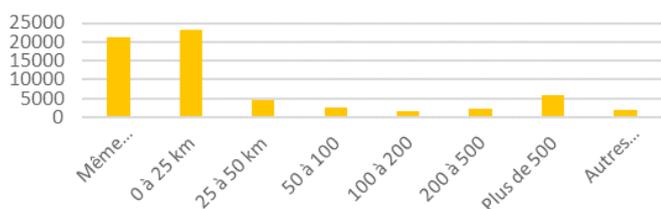
La surface la plus représentée (37 %) pour les appartements se situe entre 60 et 80 m². Pour les maisons celle-ci se répartit de façon à peu près égale entre des surfaces comprises entre 80 et 100 m² et des surfaces supérieures à 100 m².

Les « nouveaux » propriétaires privilégient les logements récents : ils sont ainsi 23 % à avoir emménagé dans un logement construit après 2005 quand ce parc ne représente que moins de 10 % du parc de résidences principales.

À l'inverse, les autres périodes de construction sont toutes mieux représentées dans le parc de résidences principales, que dans les choix effectifs des nouveaux propriétaires.

Distance (par route) des mobilités résidentielles des ménages propriétaires en 2015

Données : UrbalTerre - INSEE RP 2015



Les mobilités résidentielles des propriétaires s'effectuent sur des périmètres très restreints : 70 % des mobilités s'effectuent à moins de 25 km du domicile précédent et 77 % à moins de 50 km.

PROTRAIT DES « NOUVEAUX » PROPRIÉTAIRES

Ces mobilités résidentielles des propriétaires s'effectuent majoritairement (65 %) entre 25 et 54 ans. La classe d'âge 25-39 ans représente à elle seule 36 % de ces mobilités. La mobilité résidentielle des propriétaires de 25 à 39 ans reste cependant inférieure à celle de l'ensemble des ménages mobiles de cette classe d'âge.

Les classes d'âges supérieures (plus de 55 ans) de ménages mobiles, bien que moins nombreuses, sont composées d'une part beaucoup plus importante de propriétaires.

LES PETITS MÉNAGES CONSTITUENT L'ESSENTIEL DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Couples et personnes seules représentent 66 % des mobilités résidentielles des propriétaires. Ils représentent cependant 69 % de l'ensemble des personnes de référence des ménages et restent donc légèrement « sous représentés ».

Les ménages de 3 et 4 personnes, sont beaucoup moins nombreux mais sont représentés dans des proportions supérieures à celle de l'ensemble des ménages (32 contre 25 %).

UN « MARCHÉ » DOMINÉ PAR LES ACTIFS AYANT UN EMPLOI EN CDI

Les actifs ayant un emploi représentent 69 % des accédants quand ils ne représentent que 51 % de l'ensemble des personnes de références des ménages. Les retraités et préretraités représentent l'autre groupe important d'accédants : ils pèsent 23 % parmi les accédants mais représentent 36 % des chefs de ménage.

La moitié (51 %) des nouveaux propriétaires occupent un emploi salarié en CDI ou un emploi de la fonction publique. Cette dernière catégorie ne représente pourtant que 35 % des ménages (personnes de références). Les non-salariés sont également mieux représentés parmi les accédants que dans l'ensemble des ménages (respectivement 13 et 9 %).

UN FAIBLE TAUX D'ALLOCATAIRES

En 2015, le nombre de ménages accédant à la propriété et bénéficiant d'une allocation (allocation logement à caractère familial et social et allocation personnalisée au logement) représente 6 % des allocataires des Caisses d'allocations familiales (CAF) en PACA. Ce taux est semblable quels que soient les départements. En revanche, le nombre de propriétaires allocataires varie selon le type d'aide versée. Ainsi 14 % des ménages propriétaires sont destinataires de l'allocation logement à caractère familial. Elle concerne les familles avec enfant ou personne à charge et les couples sans enfant non éligibles au plafond de l'aide personnalisée au logement (APL).