

ÉTUDE RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC



&amp;



# TAUX DE PROPRIÉTAIRES

## *Diversité et réalité des territoires en France*

- Il est régulier de communiquer sur un taux de propriétaires de 58% en France. Cette moyenne dissimule toutefois de considérables écarts territoriaux. Les métropoles font la part belle aux locataires alors que les propriétaires sont largement majoritaires partout ailleurs. Mieux appréhender les réalités locales est essentiel pour parvenir à de meilleures politiques publiques en matière de logement.
- Le taux de propriétaires atteint 66% en Bretagne et seulement 47% en Ile-de-France. En Vendée, il est de 72%, soit 39 points de plus qu'à Paris (33%). Pour les 35 000 communes françaises, le taux médian est de 80%. 95% d'entre elles affichent un taux supérieur à la moyenne nationale.
- Moins la tension immobilière est forte, plus nombreux sont les propriétaires. En zone C, où il n'y a pas de tension, le taux est de 72%. C'est 19 points de plus qu'en zone B (53%) et 26 de plus qu'en zone A (46%).
- Les prix immobiliers n'expliquent pas tout. Outre la tension du marché, les principaux déterminants sont la proportion de maisons individuelles (+), l'âge de la population (+), l'importance des familles (+), le niveau de revenu (+) et le poids relatif de la population étudiante (-). Avec une telle diversité de facteurs, deux villes ayant des taux de propriétaires proches peuvent couvrir des sous-jacents assez différents. C'est le cas de Paris et Saint-Denis.
- Depuis juillet 2019, l'encadrement des loyers s'applique de nouveau à Paris et une demande a été faite à Lille, deux villes où les propriétaires sont largement minoritaires (33% et 28%). Pour autant, la pertinence économique de l'encadrement est contestable. A moins d'un an des prochaines municipales, la mesure est avant tout électoraliste. D'autres villes pourraient se laisser tenter (Toulouse, Lyon, Montpellier, Bordeaux, Strasbourg).
- D'ici la fin de l'année, les zones B2 et C ne seront plus éligibles au PTZ « neuf ». Cela pourrait être pertinent pour la zone C mais non pour la zone B2. Cette dernière affiche un taux de propriétaires inférieur d'un point à la moyenne nationale. Le PTZ « neuf » doit être maintenu en B2, d'autant qu'il y coûte peu relativement aux zones A et B1.

# Des propriétaires largement majoritaires dans les communes

La France compte 58% de propriétaires occupants. Cela la positionne aux derniers rangs du classement européen. Les disparités territoriales sont marquées. Le taux atteint 66% en Bretagne et seulement 47% en Ile-de-France. En Vendée, il est de 72%, soit 39 points de plus qu'à Paris. A l'échelle des communes, le taux médian est de 80%. Moins la tension immobilière est forte, plus nombreux sont les propriétaires.

### *58% de propriétaires occupants*

*A priori*, la France n'est pas un grand pays de propriétaires. Seulement 57,7% des ménages français possèdent leur résidence principale. La France figure parmi les pays européens ayant, en proportion, le plus de locataires.<sup>1</sup>

Comme partout en Europe, la part des propriétaires a en France nettement progressé au cours des 50 dernières années. En 1968, elle n'était que de 43%, soit 15 points de moins qu'aujourd'hui. Il y a eu quatre périodes d'évolution majeures :

1. De la fin des années 1960 jusqu'en 1990, la progression de la propriété a été soutenue. Durant cette période, le niveau de vie a vivement augmenté. Les conditions d'emprunt se sont améliorées. La vigueur de l'inflation, portée par les chocs pétroliers, a allégé la charge des remboursements.
2. Dans les années 1990, les conditions économiques se détériorent. Le chômage et les emplois précaires progressent. L'inflation marque le pas. Les taux d'intérêt s'élèvent et les aides à la pierre sont abaissées. La part des ménages propriétaires stagne en conséquence. Dans certaines régions, comme en Occitanie, elle recule légèrement.
3. Dans les années 2000, l'environnement redevient favorable. Le chômage reflue et le pouvoir d'achat progresse. Bien que l'indice des prix immobiliers ait doublé au cours de la décennie, le recul des taux d'intérêt et l'allongement des durées d'emprunt ont soutenu les accessions à la propriété.
4. Depuis la crise économique et financière de 2008-2009, le taux de propriétaires stagne de nouveau. La résilience des prix immobiliers couplée à l'élévation du chômage (en premier lieu chez les jeunes), à la stabilité des revenus et à des conditions d'emprunt déjà exceptionnelles (donc avec peu de marges d'amélioration) restreint la capacité des jeunes locataires à concrétiser une acquisition.

---

<sup>1</sup> La comparaison des taux de propriétaires en Europe figure à l'annexe 1.

## *De nettes disparités régionales : 66% en Bretagne, 47% en Ile-de-France*

Le taux moyen de 58% de propriétaires dissimule de forts écarts régionaux.

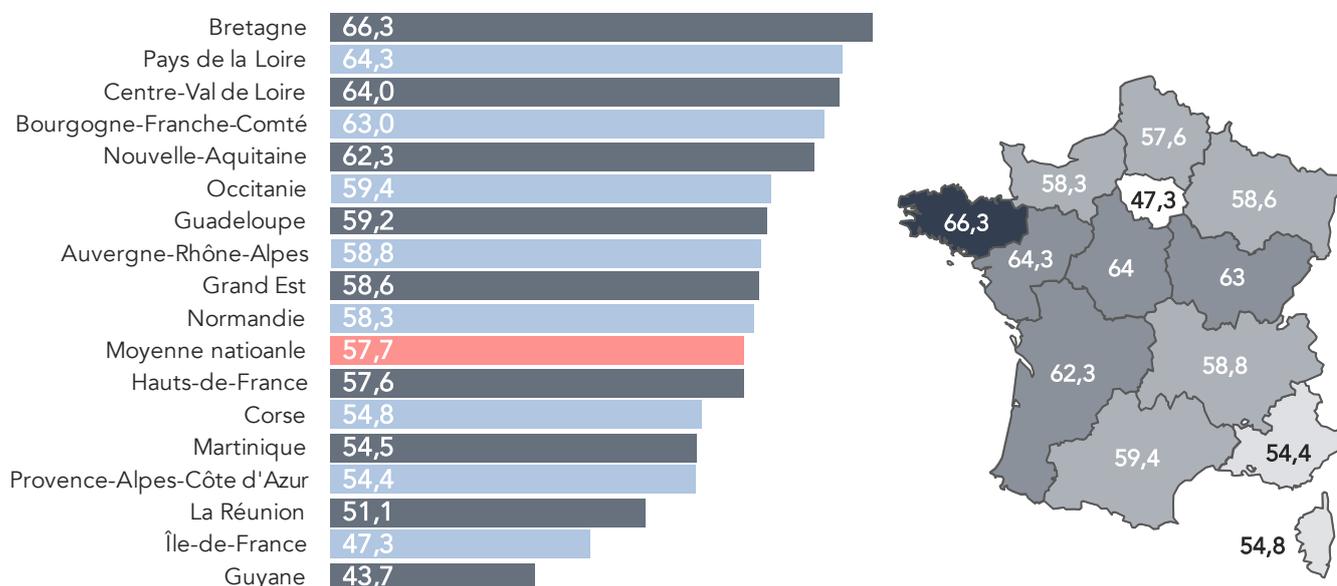
La Bretagne est la région qui compte le plus de propriétaires, avec un taux de 66%. Suivent les Pays de la Loire et le Centre-Val de Loire (tous deux à 64%).

Au pied du classement se trouvent l'Ile-de-France, avec seulement 47% de propriétaires, et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (54%).

19 points de pourcentage séparent le taux breton du taux francilien.

### Taux de propriétaires des régions françaises

Source : Insee



## Les écarts s'accroissent à l'échelon départemental : 72% en Vendée, 33% à Paris

Plus l'échelon géographique s'affine, plus les écarts sont importants. Comme souvent, la moyenne du pays trahit les réalités d'une majorité de territoires.

La part des propriétaires excède 60% dans 58 départements. La Vendée, la Creuse, les Côtes-d'Armor et le Cantal affichent des taux supérieurs à 70%.

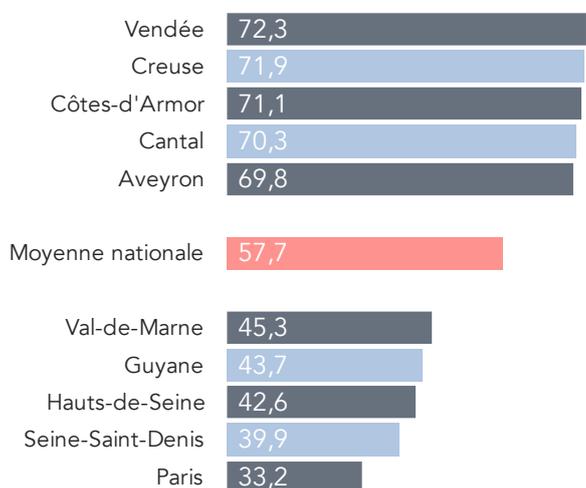
Sur les 5 départements ayant le moins de propriétaires, on compte Paris (33%) et ses départements voisins : la Seine-Saint-Denis (40%), les Hauts-de-Seine (43%) et le Val-de-Marne (45%). Les autres départements franciliens affichent des taux proches de la moyenne nationale.

La comparaison de Paris et de la Seine-Saint-Denis est intéressante car ces territoires font tous deux la part belle aux locataires pour des raisons distinctes. A Paris, les résidents bénéficient de hauts revenus mais les prix immobiliers sont tels que l'accès à la propriété est fortement restreint. Les prix de Seine-Saint-Denis sont nettement inférieurs à ceux de la capitale (-64%) mais la faiblesse des revenus et la situation de l'emploi limitent la capacité des locataires à devenir accédants. Par ailleurs, ce département possède beaucoup d'HLM.

Paris compte 380 000 ménages propriétaires occupants. Si la part des propriétaires était dans la capitale semblable à la moyenne française, la ville compterait 280 000 ménages propriétaires de plus.

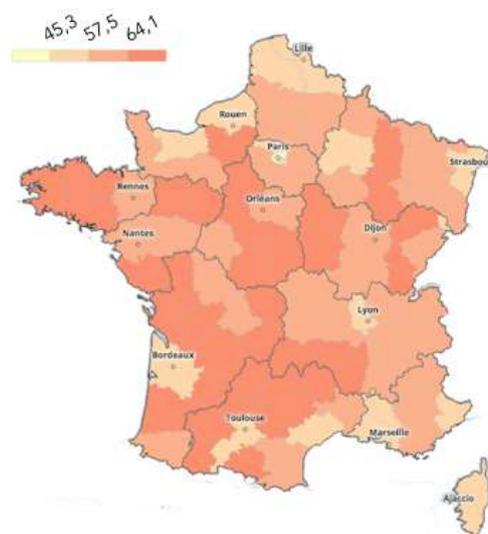
### Taux de propriétaires des départements français

Source : Insee



Taux les plus élevés

Taux les moins élevés

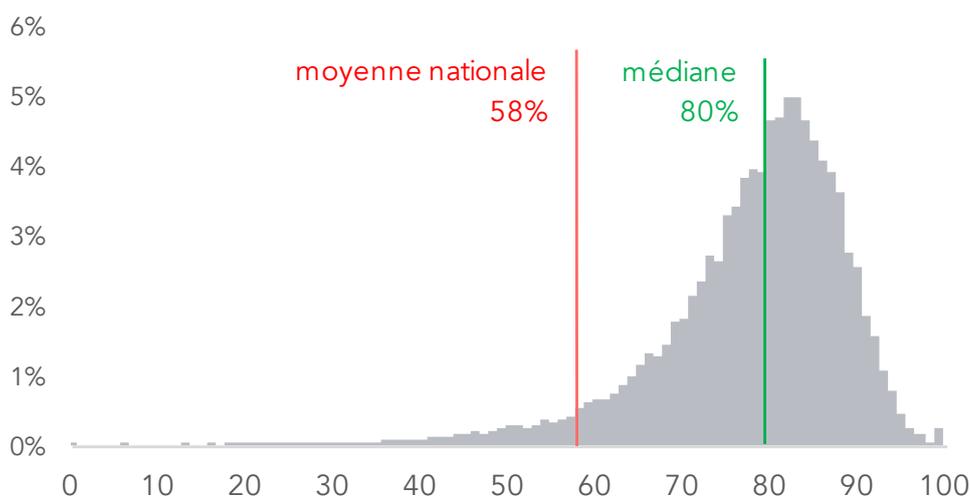


## A l'échelle des communes : un taux médian de 80% !

Le taux de propriétaires national ne correspond pas à la réalité d'une large majorité de communes. La moitié des 34 970 communes de France ont plus de 80% de foyers propriétaires. Pour 95% d'entre elles, le taux est supérieur à la moyenne nationale.

### Distribution des taux de propriétaires des communes françaises

1 tranche = 1 point de pourcentage. Sources : Insee, CM analytics



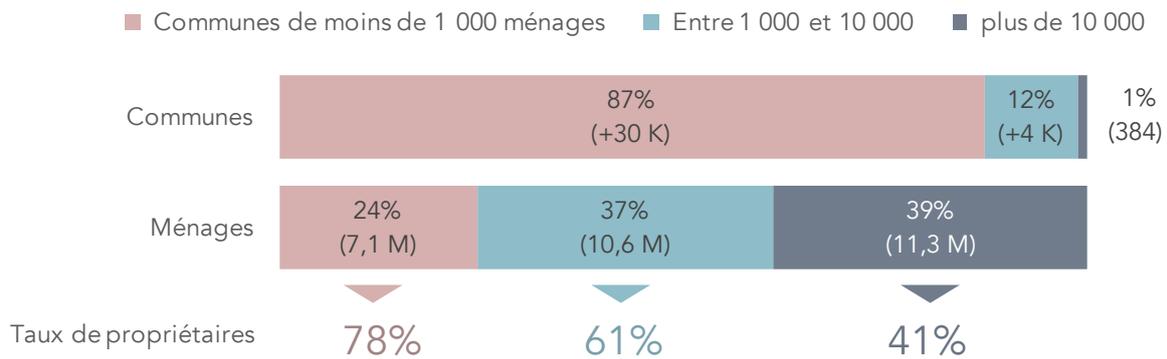
Ce décalage entre la moyenne et la médiane s'explique par le poids prépondérant des métropoles. Ces dernières présentent de basses proportions de propriétaires alors qu'une importante fraction de la population y réside.

Dans le détail :

- Les communes avec plus de 10 000 ménages ont un taux moyen de propriétaires de 41%. Cet ensemble couvre seulement 1% des communes mais 39% des ménages français.
- Les communes ayant entre 1 000 et 10 000 ménages présentent un taux moyen de 61%. Elles couvrent 12% des communes et 37% des ménages.
- Les communes les plus petites, accueillant moins de 1 000 ménages, affichent un taux moyen de 78%. Elles couvrent 87% des communes et 24% des ménages.

## Répartitions des communes et des ménages par taille de commune et taux de propriétaires

Sources : Insee, CM analytics

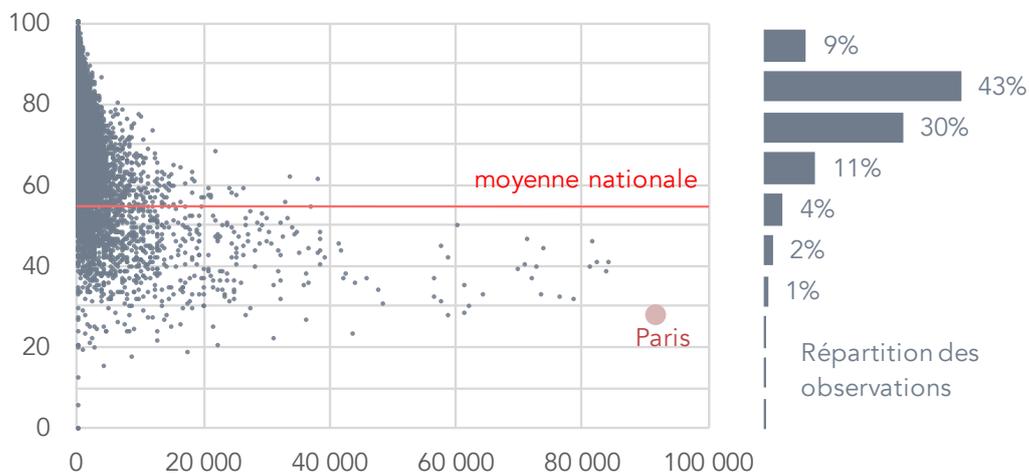


Un lien entre la taille des communes et le taux de propriétaires est observé. La quasi-totalité des communes de plus 20 000 ménages ont une proportion de propriétaires inférieure à la moyenne nationale (95%).

Au-delà de 10 000 ménages, la relation négative entre population et part des propriétaires s'estompe. Au-delà de 20 000, elle disparaît.

### Relation entre le taux de propriétaires et la population

Nombre de ménages. 1 point = 1 commune. Sources : Insee, CM analytics

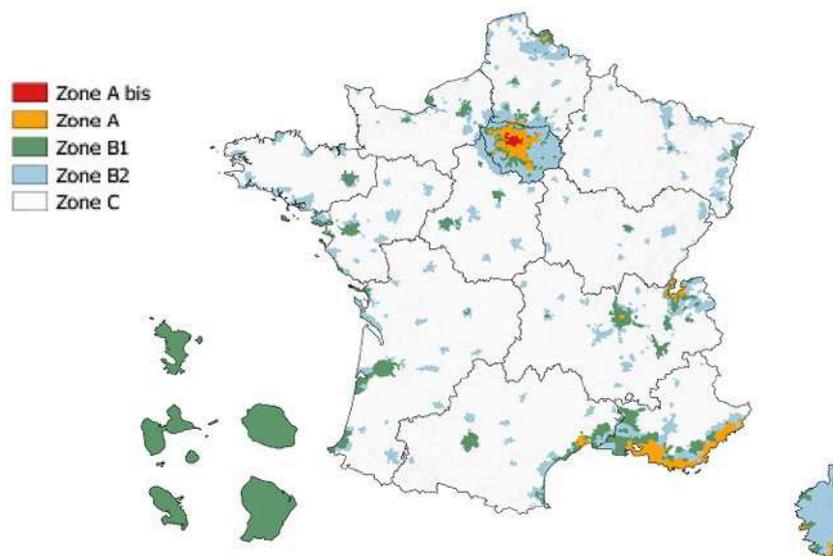


## *Les zones en tension immobilière ont relativement peu de propriétaires*

Le marché immobilier français ne peut être appréhendé comme un ensemble unique tant les disparités géographiques sont marquées. Pour ajuster les politiques du logement aux réalités des territoires, le gouvernement s'appuie sur le zonage « A-B-C ». Celui-ci distingue les zones en tension immobilière, où l'offre de logements ne suffit pas à couvrir la demande, des zones détendues.

### **Zonage A-B-C des politiques du logement**

Source : Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les CT

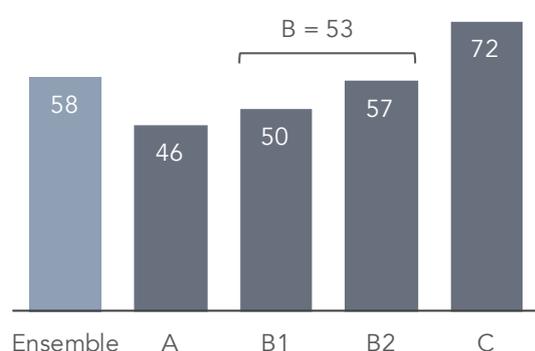


Plus la tension immobilière est importante, moins le taux de propriétaires est élevé :

- La zone A se compose de l'agglomération de Paris, de la Côte d'Azur, de l'agglomération genevoise et de grandes villes (Marseille, Lyon, Lille, Montpellier...). Plus de 700 communes sont concernées. Elles couvrent le quart de la population française (25%). En moyenne, le taux de propriétaires y est de seulement 46%.
- La zone B couvre près de 5 000 communes et 43% de la population. Les plus importantes sont Toulouse, Strasbourg et Rennes. Le taux de propriétaires y est de 53%.
- La zone C couvre toutes les autres communes de France. Celles-ci ne connaissent aucune tension immobilière notable. Le taux de propriétaires y est de 72%.

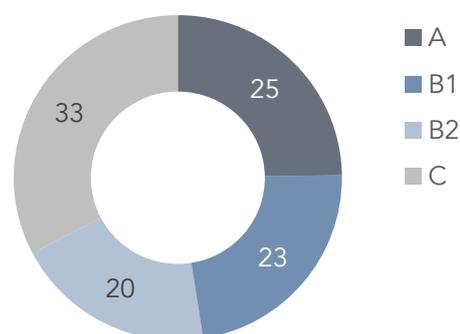
## Moyenne des taux de propriétaires des communes suivant les zones A-B-C

Sources : Insee, CM analytics



## Répartition de la population française par zone A-B-C

Sources : Insee, Ministère, CM analytics



## *Pour le maintien du PTZ en zone B2 !*

D'ici fin 2019, les zones B2 et C ne seront plus éligibles au PTZ « neuf ». Cela pourrait être pertinent pour la zone C qui ne connaît aucune tension immobilière et où la part des propriétaires atteint 72%. En revanche, l'arrêt du dispositif en zone B2 est contestable. Pour le gouvernement, la construction d'habitations en zone B2 ne constitue pas un enjeu majeur. Pour autant, la part des propriétaires n'y est que de 57%, soit 1 point de moins que la moyenne nationale et 23 points de moins que la médiane des communes.

Pour soutenir l'accès à la propriété des ménages aux revenus modérés, nous plaçons pour le maintien du PTZ « neuf » en zone B2. Cet espace accueille 20% de la population française et compte plusieurs grandes villes, dont Saint-Etienne, Brest et Le Mans.<sup>2</sup>

Notons que le PTZ « neuf » en zone B2 est peu onéreux pour l'Etat relativement aux zones A et B1. Deux raisons à cela :

1. L'enveloppe du PTZ est limitée à 20% du montant maximal de l'acquisition en zones B2 et C. Le plafond est à 40% en zones A et B1.
2. Le montant maximal de l'acquisition est inférieur en zones B2 et C (pour 2 occupants : 154K€ et 140K€) qu'en zones A et B1 (210K€ et 189K€).

Ainsi, le montant maximal du PTZ pour 2 occupants est de 30,8K€ en zone B2, de 84K€ en zone A (x2,7 relativement à B2) et de 75,6K€ en zone B1 (x2,4).

<sup>2</sup> Le 4 juillet dernier, Angers et Poitiers sont passées de la zone B2 à la zone B1. Elles sont ainsi devenues éligibles au dispositif de défiscalisation sur l'investissement locatif (Loi Pinel).

# Taux de propriétaires : de multiples déterminants

Les tensions du marché immobilier ne suffisent pas à expliquer les écarts de taux de propriétaires d'une ville à une autre. Il faut pour cela prendre en compte des paramètres supplémentaires, tels que la part des logements collectifs, l'importance des familles, l'âge moyen des résidents ou encore le niveau de revenu. Deux communes aussi différentes que Paris et Saint-Denis peuvent donc afficher des taux de propriétaires comparables avec des sous-jacents opposés. En nous appuyant sur ces indicateurs, nous parvenons à expliquer jusqu'à 80% des écarts de taux entre les 50 premières villes françaises.

### *Des facteurs déjà identifiés par la littérature*

Des économistes se sont intéressés au lien entre le statut d'occupation résidentielle et les caractéristiques des ménages. La probabilité d'être propriétaire augmente avec l'âge. Elle est forte pour les couples et faible pour les célibataires et les familles monoparentales. Elle est croissante avec le revenu. Le caractère collectif ou individuel des résidences est un puissant facteur prédictif. En France, 80% des propriétaires occupants sont en pavillon.

Peu d'auteurs ont étudié les déterminants des taux de propriétaires à l'échelle des communes. C'est l'objet de notre analyse.

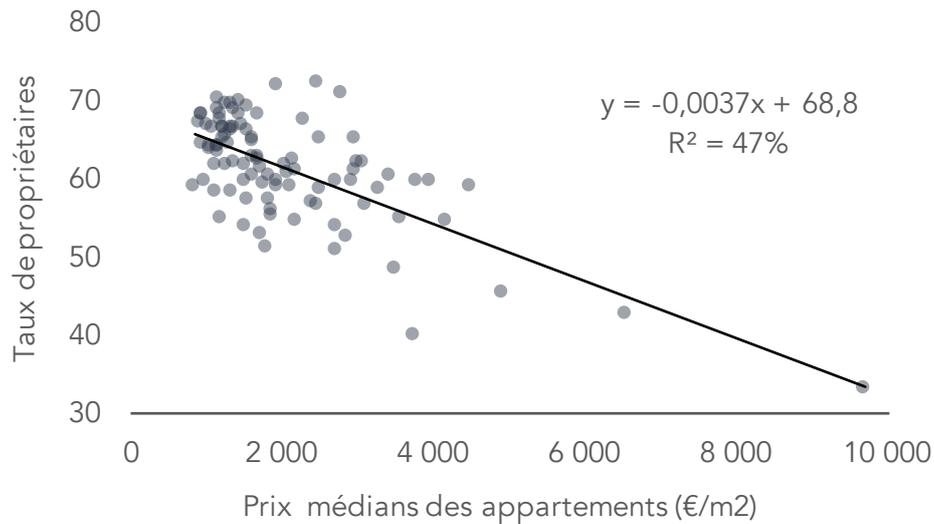
### *Les prix immobiliers n'expliquent pas tout*

Il existe une relation croissante entre les prix immobiliers et la population des communes. En première partie, nous avons relevé une relation statistique négative entre la population et le taux de propriétaires. Un seuil de population à partir duquel la relation disparaît a été observé (approximativement 20 000 ménages). Ce schéma se retrouve avec les prix immobiliers.

Au-delà d'un prix médian de 3 000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements, il n'y a quasiment plus de départements français ayant un taux de propriétaires supérieurs à 60%. Or avant ce seuil de prix, les trois-quarts des départements affichent un taux de plus de 60%.

### Taux de propriétaires et prix immobiliers des départements

1 point = 1 département. Sources : Insee, MeilleursAgents, CM analytics

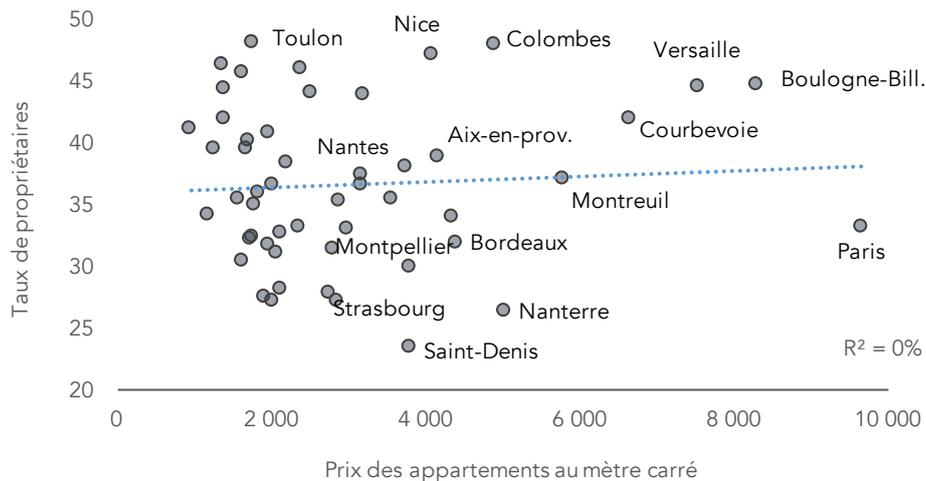


L'analyse à l'échelle des 50 premières villes françaises aboutit à deux constats majeurs :

1. Dans toutes ces villes, sans exception, moins de la moitié des ménages sont propriétaires leur résidence principale.
2. Pour cet ensemble, compte tenu de l'effet de seuil, nous n'observons aucune relation entre les prix immobiliers et la part des propriétaires. Ainsi, Paris affiche un taux comparable à ceux d'une vingtaine de grandes villes dont les prix sont deux fois inférieurs aux seins (Bordeaux, Montpellier, Strasbourg...).

### Taux de propriétaires et prix immobiliers des 50 premières villes de France

1 point = 1 ville. Sources : Insee, MeilleursAgents, CM analytics



## Focus sur les 15 premières villes françaises

Sources : Insee, MeilleursAgents, CM analytics

	% de propriétaires	Prix moyens des appartements m <sup>2</sup>	Population (K)
Paris	33,0	9 679	2 190
Marseille	44,1	2 509	862
Lyon	33,9	4 347	516
Toulouse	33	2 981	475
Nice	47,1	4 092	343
Nantes	37,3	3 178	307
Montpellier	31,3	2 818	282
Strasbourg	27,1	2 856	279
Bordeaux	31,8	4 414	252
Lille	27,8	2 761	232
Rennes	35,2	2 884	216
Reims	27,2	2 012	183
Saint-Étienne	41,1	951	172
Le Havre	39,5	1 685	170

### *Les indicateurs complémentaires : âge, familles, CSP...*

L'analyse des 50 premières villes de France démontre que les prix immobiliers ne suffisent pas à expliquer les écarts de taux de propriétaires entre les territoires. Il faut donc recourir à des indicateurs complémentaires. De précédents travaux à l'échelle des ménages ont identifié les principaux déterminants : l'âge, la structure familiale et niveau de revenu.

Notre analyse s'appuie sur la base de données locales de l'Insee.<sup>3</sup> Nous avons récupéré des informations aux niveaux des villes, des départements et des zones d'emploi. Le tableau suivant synthétise nos observations quant aux relations statistiques apparentes avec le taux de propriétaires (soit avant que soit appliqué un raisonnement de type « *toutes choses égales par ailleurs* »). Le détail de cette analyse figure en annexe 2.

---

<sup>3</sup> <https://statistiques-locales.insee.fr>

## Relations apparentes entre le taux de propriétaires et ses déterminants supposés

Déterminants	Indicateurs	Appréciation de la relation
Logements collectifs	Part des logements collectifs dans le parc résidentiel	(+)(+)
Age de la population	Part des moins de 25 ans dans la population	(-)(-)
Familles	Taille moyenne des ménages	(+)(+)
Couples	Part de la population de plus de 15 ans mariée	(+)(+)
Etudiants	Rapport des inscriptions étudiantes sur la population des ménages	(-)(-)
Chômage	Taux de chômage	(-)
Logements vacants	Taux de logements vacants	(+)
Cadres	Part des cadres dans la population en emploi	X
Pauvreté	Taux de pauvreté	X
	Taux de pauvreté des locataires	X

(+)(+) Relation positive forte. (+) Relation positive faible.

(-)(-) Relation négative forte. (-) Relation négative faible.

X Absence de relation.

## *Les calculs économétriques confirment ces relations*

Nous avons conduit des calculs économétriques pour observer les impacts individuels de chaque déterminant compte tenu de la présence des autres facteurs (raisonnement « *toutes choses égales par ailleurs* »). Les résultats varient suivant les éléments retenus.<sup>4</sup> Pour autant, la significativité des facteurs et le sens des relations sont confirmées et se conforment à l'intuition.<sup>5</sup> L'annexe 3 détaille les résultats.

<sup>4</sup> Suivant l'existence de corrélations entre certains facteurs explicatifs, tous n'ont pas été retenus dans les modèles. Par exemple, le poids relatif des étudiants apparaît lié à la proportion des appartements dans les villes.

<sup>5</sup> Cela est vrai à une exception près : la proportion des cadres dans l'emploi présente un effet faible et négatif. Cette observation pourrait s'expliquer par une correction imparfaite de l'impact de la taille des villes. Cet impact est implicitement pris en compte par le zonage « A-B-C » ou par la proportion des appartements dans le parc de résidences (tous deux corrélés à la taille des communes).

## *Focus sur trois villes : Paris, Saint-Denis et Angers*

Le tableau de la page 15 présente les déterminants du taux de propriétaires pour les 50 premières villes françaises. Nous jugeons pour chacune des villes l'impact relatif de chaque déterminant. Une coloration orangée indique qu'un indicateur pèse sur le taux de propriétaires d'une ville (relativement à toutes les autres). Inversement, une coloration verte indique que l'indicateur tend à soutenir la propriété dans la ville.<sup>6</sup>

### Focus sur Paris et Saint-Denis

Les villes de Paris et de Saint-Denis sont mitoyennes et affichent toutes deux une proportion de propriétaires parmi les plus faibles de France (respectivement 33 et 23%). Les déterminants diffèrent en partie :

- Les prix immobiliers sont 2,5 fois supérieurs à Paris qu'à Saint-Denis. Pour autant, comme Paris, Saint-Denis connaît une tension immobilière intense. Les deux villes sont en zone A bis.
- Saint-Denis compte de nombreuses familles avec un ou plusieurs enfants, ce qui encourage la propriété. La taille moyenne des ménages y est de 2,5 personnes. Les couples mariés y sont nombreux (40% des plus de 15 ans). Le profil des familles à Paris n'apparaît pas être un soutien significatif, ni un frein. Les ménages parisiens comptent en moyenne 1,9 personne. Le taux de mariages de la capitale est intermédiaire (33%).
- La population dionysienne est relativement jeune (37% de moins de 25 ans), ce qui pèse sur la propriété. Inversement, l'âge de la population parisienne constitue un soutien (seulement 27% des habitants ont moins de 25 ans).
- Les conditions économiques de Saint-Denis sont un frein majeur à la propriété. Le revenu disponible médian par unité de consommation n'y est que de 14 340 euros. C'est le plus faible montant des 50 premières villes de France. Inversement, Paris affiche un niveau de revenu parmi les plus élevés.
- Enfin, 40% des ménages dionysiens résident en HLM. C'est particulièrement élevé. La proportion des propriétaires s'en trouve mécaniquement réduite. A Paris, le parc HLM accueille 18% des ménages. Il s'agit là d'une situation intermédiaire relativement aux 50 premières villes de France.

---

<sup>6</sup> Plus spécifiquement, la coloration orangée (/verte) correspond au quartile des valeurs qui pèse le plus (/le moins) sur le taux de propriétaires compte tenu de la relation négative (/positive) entre le facteur en question et le taux de propriétaires.

## Focus sur Angers

Un tiers des ménages angevins sont propriétaires de leur résidence principale (32%). La tension immobilière d'Angers est intermédiaire. La ville est en zone B1 depuis le 4 juillet 2019. Auparavant, elle était en zone B2. Les logements sont relativement abordables (1 975 €/m<sup>2</sup> pour un appartement). Deux facteurs majeurs pèsent sur le taux de propriétaires de la ville :

- Le poids relativement élevé du parc HLM (30% des ménages).
- Le poids relatif de la population étudiante est important. Le ratio des inscriptions au sein des établissements de formation supérieure d'Angers sur la population des ménages atteint 48%.

## *Encadrement des loyers à Paris et à Lille : une mesure électoraliste !*

Depuis juillet 2019, l'encadrement des loyers s'applique de nouveau à Paris et une demande a été faite à Lille. Sans surprise, ces deux villes affichent des proportions de locataires parmi les plus élevées de France : 62% et 70% respectivement. La pertinence économique de l'encadrement des loyers est contestable. D'une part, la propension de l'encadrement des loyers à agir efficacement sur le montant des loyers est loin d'être démontrée. D'autre part, la mesure pourrait décourager les propriétaires bailleurs du parc privé à investir et/ou à rénover les biens. Enfin, les loyers progressent actuellement moins rapidement que l'inflation (source : Clameur).

A moins d'un an des prochaines municipales, le retour de ce dispositif apparaît donc éminemment électoraliste.

D'autres villes avec une majorité de locataires et des loyers élevés pourraient se laisser tenter, parmi les 28 agglomération tendues définies dans la loi ALUR. Il pourrait s'agir de Toulouse (d'ores et déjà en réflexion), Grenoble, Lyon, Montpellier, Bordeaux ou encore Strasbourg.

## Taux de propriétaires et ses déterminants pour les 50 premières villes de France

Sources : Insee, MeilleursAgents, CM analytics

	Immobiliers			Démographie				Revenu		Étudiants	
	% propriétaires	Zone A-B-C	Prix appart. m2	% locataires HLM	Population (K)	% moins de 25 ans	Taille moy. ménages	Taux de mariages	Médiane revenu disp. UC	% diplômés supérieur	Inscrip. /ménages
Moy. brute (50 villes)	37		3023	23	213	34	2,0	35	19 471	36	31
Q1	32		1 768	16	107	32	1,8	30	17 982	28	17
Q3	42		3 778	27	171	36	2,1	39	20 132	44	43
Paris	33	A	9 679	18	2 190	27	1,9	33	26 431	59	30
Marseille	44	A	2 509	17	862	31	2,1	38	18 131	30	14
Lyon	34	A	4 347	16	516	35	1,9	32	22 501	51	38
Toulouse	33	B1	2 981	13	475	36	1,8	27	20 289	49	43
Nice	47	A	4 092	12	343	28	2,0	39	19 344	32	22
Nantes	37	B1	3 178	19	307	35	1,9	31	21 263	46	35
Montpellier	31	A	2 818	16	282	37	1,9	28	17 640	43	52
Bordeaux	32	B1	4 414	13	252	35	1,8	27	21 404	49	26
Strasbourg	27	B1	2 856	22	279	37	2,0	34	18 115	40	44
Lille	28	A	2 761	21	232	40	1,9	26	18 102	44	47
Rennes	35	B1	2 884	22	216	39	1,8	28	20 299	45	59
Reims	27	B1	2 012	39	183	36	1,9	32	18 231	31	32
Saint-Étienne	41	B2	951	20	172	33	2,0	40	17 802	26	27
Grenoble	38	B1	2 220	16	158	36	1,9	30	20 066	46	27
Dijon	41	B1	1 959	14	155	35	1,8	31	20 837	37	43
Toulon	46	A	2 386	12	170	27	2,0	39	18 842	26	6
Le Havre	40	B1	1 685	33	170	32	2,1	38	18 375	22	14
Angers	32	B1	1 975	30	151	38	1,8	30	19 194	35	48
Clermont-F.	32	B1	1 747	23	143	35	1,8	30	18 894	34	35
Brest	44	B2	1 405	18	139	34	1,8	31	19 210	33	32
Tours	33	B1	2 358	28	137	35	1,8	30	19 133	36	41
Limoges	40	B1	1 264	21	133	32	1,8	34	18 811	30	25
Villeurbanne	37	A	3 186	19	149	36	2,0	34	19 258	40	41
Le Mans	46	B2	1 372	25	143	32	2,0	38	19 479	29	17
Nîmes	40	B1	1 702	19	151	32	2,0	39	16 881	28	18
Aix-en-Prov.	39	A	4 176	15	143	32	1,9	34	23 039	47	52
Amiens	33	B1	2 138	28	134	38	2,0	30	17 665	31	45
Saint-Denis (97)	30	B1	3 816	24	148	38	2,3	33	15 972	24	21
Rouen	28	B1	2 130	19	110	36	1,8	26	19 577	39	24
Besançon	35	B2	1 787	23	116	36	1,8	31	18 839	36	38
Perpignan	42	B1	1 395	13	122	31	2,0	36	16 000	25	16
Nancy	28	B1	1 916	16	105	39	1,7	25	20 198	46	54
Boulogne-Bill.	45	A	8 307	11	120	28	2,0	40	31 268	61	10
Caen	31	B1	2 069	23	105	36	1,7	26	19 555	37	56
Metz	32	B1	1 773	25	118	33	2,0	34	18 860	33	37
Orléans	37	B1	2 035	23	115	35	2,0	34	19 158	38	32
Poitiers	30	B1	1 641	22	88	40	1,7	26	18 351	39	56
Mulhouse	34	B1	1 184	25	109	35	2,2	41	15 371	21	18
Montreuil	37	A	5 802	31	108	32	2,3	36	18 289	38	4
Avignon	36	B1	1 841	27	92	33	2,1	38	16 058	28	23
Saint-Denis (93)	23	A	3 816	39	111	37	2,5	40	14 340	24	21
Argenteuil	44	A	3 198	31	110	36	2,6	46	17 419	25	3
Dunkerque	46	B2	1 641	30	88	30	2,1	41	18 201	23	11
Courbevoie	42	A	6 659	21	82	30	2,1	41	28 932	59	11
Tourcoing	48	B1	1 763	27	97	38	2,5	40	16 349	21	8
Versailles	45	A	7 553	16	85	33	2,3	47	30 600	62	26
Créteil	36	A	3 559	39	89	35	2,4	40	19 053	35	68
Vitry-sur-Seine	38	A	3 739	36	93	34	2,5	42	17 861	28	2
Nanterre	26	A	5 044	49	94	36	2,5	40	19 171	34	97
Roubaix	35	B1	1 574	36	96	42	2,6	39	13 208	20	31
Colombes	48	A	4 897	27	85	34	2,4	43	21 158	40	1

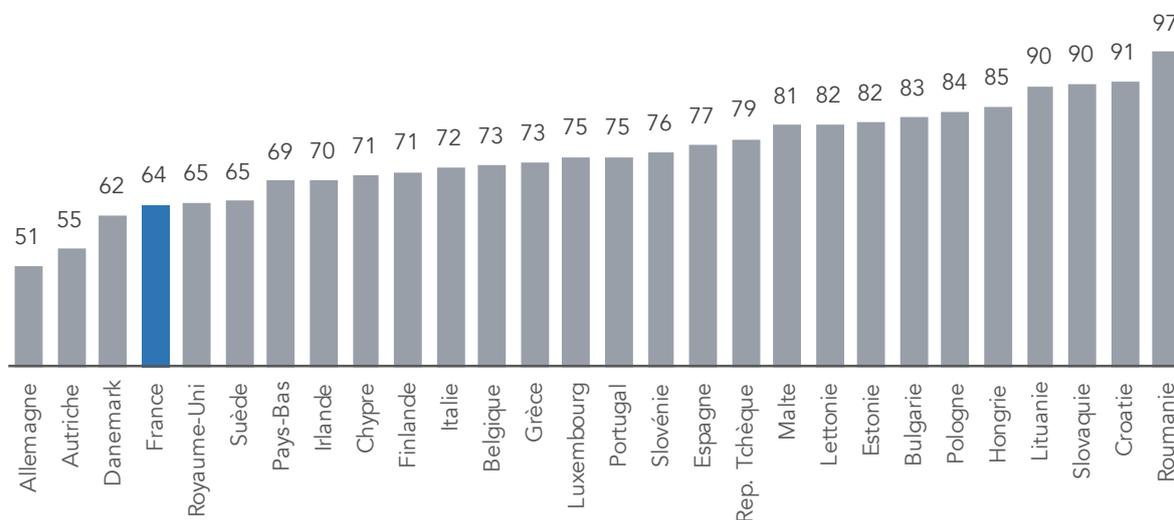
## Annexe 1

# Taux de propriétaires en Europe

Compte tenu d'une méthodologie propre, le taux français présenté par Eurostat est de 64% et non de 58% comme avec l'Insee. Ce qui importe ici n'est donc pas la valeur du taux mais la position relative du pays dans le classement européen.

### Taux de propriétaires dans l'Union européenne

Source : Eurostat



## Annexe 2

# Relations apparentes entre le taux de propriétaires et ses déterminants

### *L'âge de la population*

Les auteurs s'étant intéressés au lien entre le statut d'occupation des logements et les caractéristiques des ménages ont tous identifié un fort effet de l'âge. Qu'en est-il à l'échelle des communes ? A défaut de l'âge moyen par commune, nous utilisons comme indicateur la part des moins de 25 ans dans la population.

L'observation des moyennes « brutes », soit hors pondération par la population, traduit un effet modéré de l'âge (seulement 3 points d'écart entre le 1<sup>er</sup> quartile et le 4<sup>ème</sup>). Une fois la pondération appliquée, l'impact est plus visible (19 points d'écart). Les jeunes ménages se concentrent dans les métropoles où les taux de propriétaires sont bas.

#### **Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant la part des moins de 25 ans dans la population**

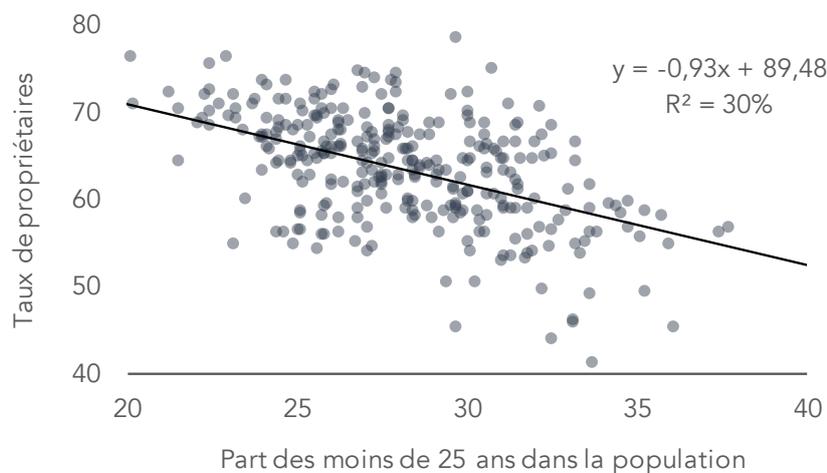
Sources : Insee, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	80	70
Q2	79	60
Q3	78	62
Q4	77	51

L'analyse à partir d'un nuage de points, ici réalisé à l'échelon des zones d'emploi, renseigne un impact net de l'âge des résidents sur le taux de propriétaires. Le coefficient de détermination est de 30% ( $R^2$ ). Autrement dit, la part des moins de 25 ans explique près d'un tiers de la variance du taux de propriétaires des zones d'emploi.

## Taux de propriétaires des zones d'emploi et part des moins de 25 ans dans la population

Sources : Insee, CM analytics



## Taille des ménages

Les analyses à l'échelle des ménages ont formellement établi un lien entre la structure familiale et le statut d'occupation résidentielle. Notre analyse à l'échelle des communes parvient à une conclusion similaire.

En moyenne « brute », soit hors pondération par la population, la part des propriétaires dans les communes où la taille moyenne des ménages est la plus importante (4<sup>ème</sup> quartile : 82%) est supérieure de 7 points à celle des communes où la taille est la plus petite (1<sup>er</sup> quartile : 75%). Le constat demeure suite à la pondération par la population (Q4 : 68% et Q1 : 49%. L'écart est de 19 points).

### Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant la taille moyenne des ménages

Sources : Insee, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	75	49
Q2	78	66
Q3	80	68
Q4	82	68

## Taux de mariages

A l'échelle des communes, la relation entre le taux de mariage et la part de propriétaires est particulièrement marquée.

En moyenne « brute », soit hors pondération par la population, la part des propriétaires dans les communes accueillant beaucoup de couples mariés (4<sup>ème</sup> quartile : 82%) est supérieure de 11 points à celle des communes comptant relativement peu de couples mariés (1<sup>er</sup> quartile : 71%). L'écart de taux après pondération est de 36 points.

### Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant le taux de mariages

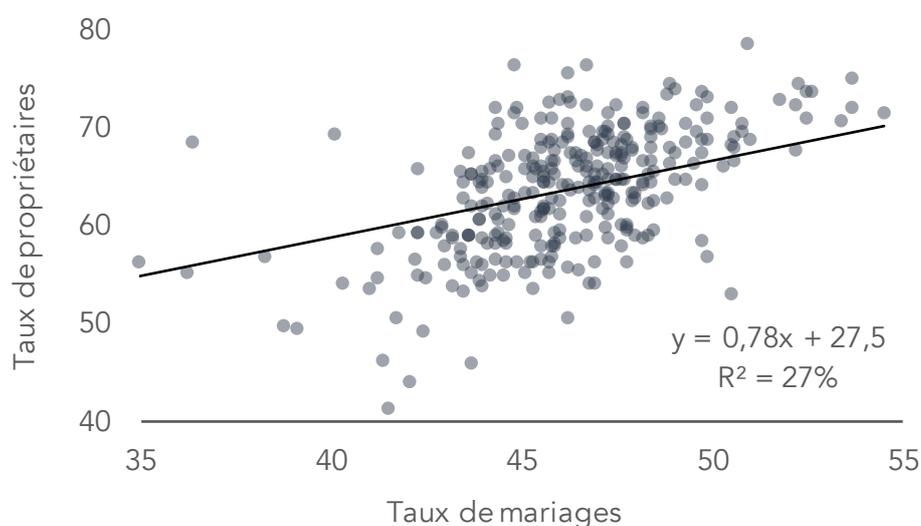
Sources : Insee, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	71	46
Q2	77	68
Q3	81	76
Q4	82	82

Le nuage de points suivant procure une vision claire du lien entre le taux de mariages et la part des propriétaires à l'échelle des zones d'emploi. Le coefficient de détermination est relativement important (27%).

### Taux de propriétaires des zones d'emploi et taux de mariages

1 point = 1 zone d'emploi. Sources : Insee, CM analytics

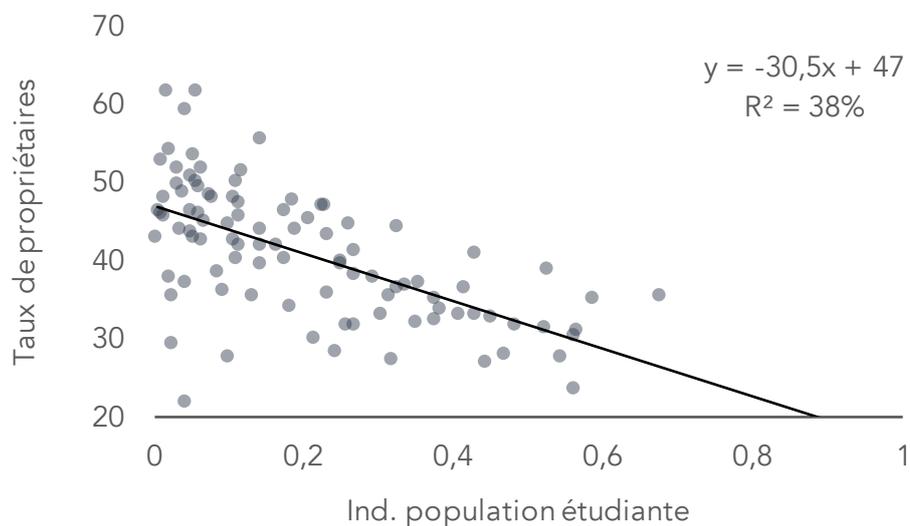


## Population étudiante

Pour les 100 premières villes de France, nous observons une relation négative entre la population étudiante et le taux de propriétaires.

### Taux de propriétaires et population étudiante des 100 premières villes françaises

1 point = 1 ville. Sources : Insee, Ministère, CM analytics



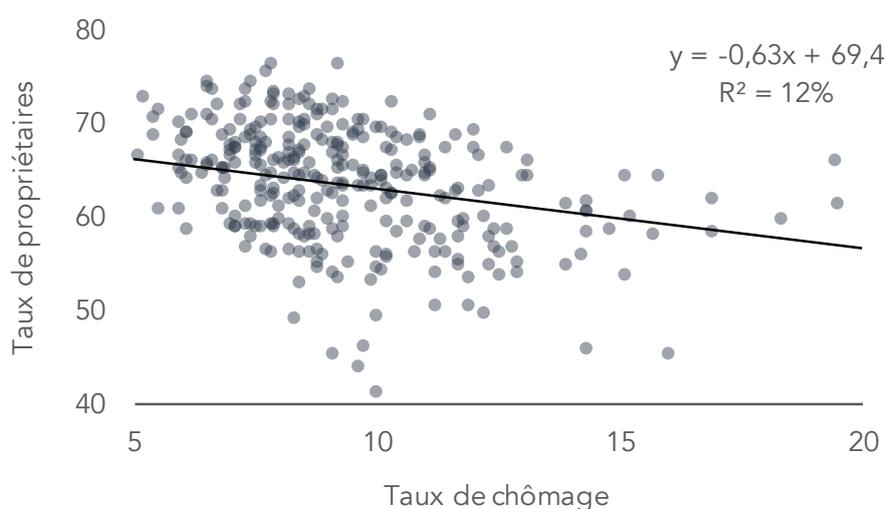
## Taux de chômage

La situation financière des ménages impacte leur capacité d'emprunt. Aussi, le taux de chômage d'un territoire doit influencer la part des propriétaires immobiliers. Le site internet des statistiques locales de l'Insee ne fournit pas de taux de chômage à l'échelon communal. Nous observons donc la relation au niveau des zones d'emploi.

*A priori*, il semble y avoir une relation négative entre chômage et part des propriétaires. Celle-ci apparaît faible ( $R^2 = 12\%$ ). Dans les zones où le chômage est le plus prégnant (plus de 15% de la population active), il n'y a quasiment pas de taux de propriétaires élevés. Inversement, les taux les plus élevés s'observent tous au sein de zones peu touchées par le chômage.

## Taux de propriétaires des zones d'emploi et taux de chômage

1 point = 1 zone d'emploi. Sources : Insee, CM analytics



## Population de cadres

Contrairement à nos attentes, nous n'observons pas de taux de propriétaires supérieurs dans les communes accueillant une importante proportion de cadres. Ceci s'explique par le fait que les cadres se concentrent dans les métropoles, là où le poids des propriétaires est relativement faible.

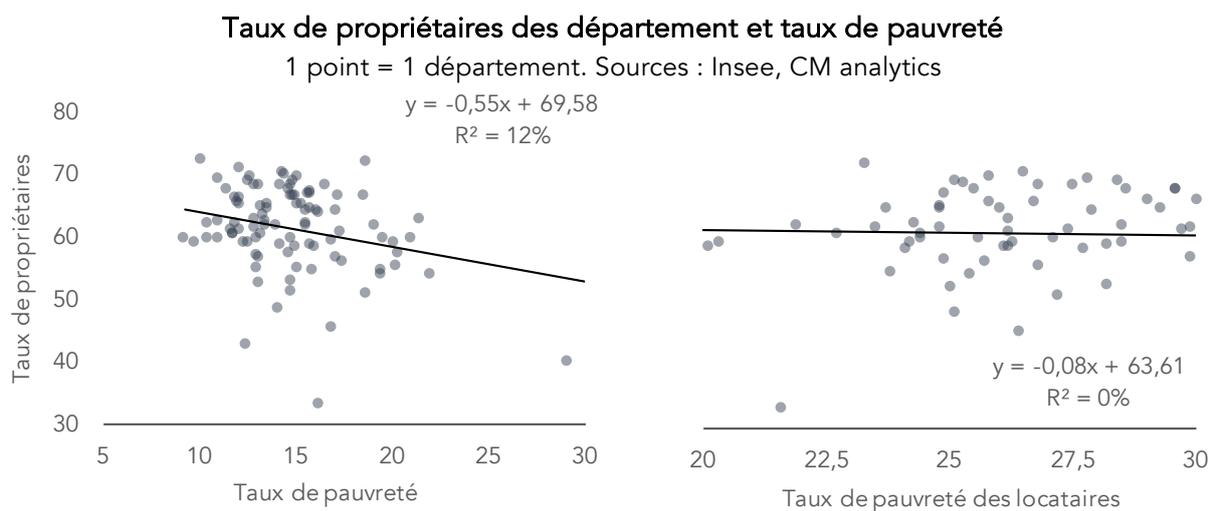
### Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant la part de cadres dans l'emploi

Sources : Insee, CM analytics

	% des communes	% des ménages	Moy. « brute » des communes	Moy. pond. par la pop.
Ensemble	100	100	78	58
Moins de 2%	45	7	82	76
2 à 6%	13	8	77	68
6 à 10%	17	18	75	81
Plus de 10%	25	67	74	50

## Taux de pauvreté

Le taux de pauvreté est disponible à l'échelle des départements mais non des communes ou des zones d'emploi. La relation avec la part des propriétaires apparaît peu marquée. Par ailleurs, nous ne relevons aucune relation entre le taux de propriétaires et le taux de pauvreté des locataires.



## Logements vacants

Le quartile des communes ayant le moins de logements vacants affiche un taux moyen « brut » de propriétaires relativement faible (68%). Du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> quartile, nous n'observons pas de décroissance du taux.

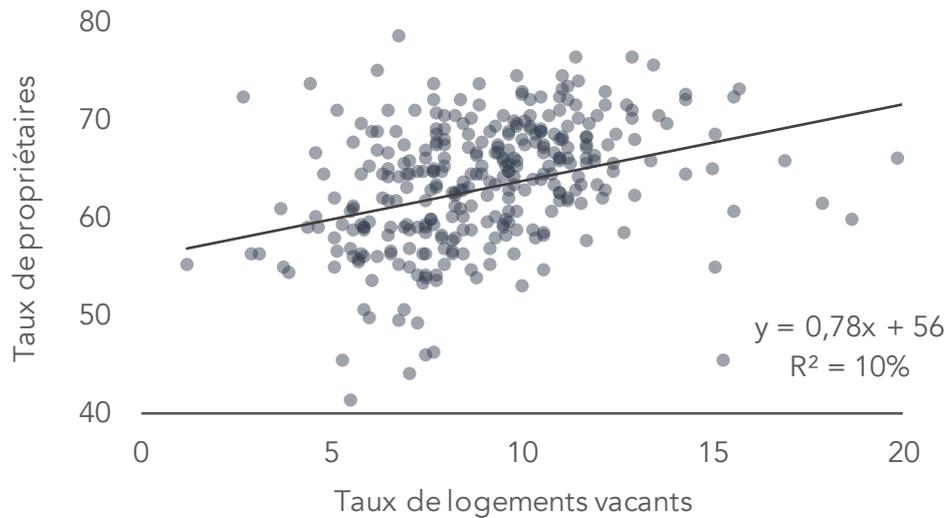
### Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant le taux de mariages

Sources : Insee, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	68	80
Q2	78	78
Q3	78	53
Q4	77	59

## Taux de propriétaires des zones d'emploi et taux de logements vacants

1 point = 1 zone d'emploi. Sources : Insee, CM analytics



## Ancienneté des résidences

Compte-t-on plus de propriétaires dans les villes anciennes relativement aux villes récemment développées ? Pour répondre à cette question, nous nous appuyons sur la part des résidences principales construites avant 1946. En France, 23% des résidences occupées sont antérieures à cette date.

Un lien statistique existe entre l'antériorité des résidences et la part des propriétaires. En moyenne « brute », soit hors pondération par la population, la part des propriétaires dans les communes les plus anciennes (4<sup>ème</sup> quartile : 82%) est supérieure de 8 points à celle des communes plus récemment développées (1<sup>er</sup> quartile : 74%). Vraisemblablement, cet écart s'explique par le fait que les communes les plus anciennes sont souvent petites car n'ayant pas connu de développement marqué depuis un demi-siècle. Celles-ci sont localisées en dehors des grandes métropoles.

### Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant la part des résidences antérieures à 1946

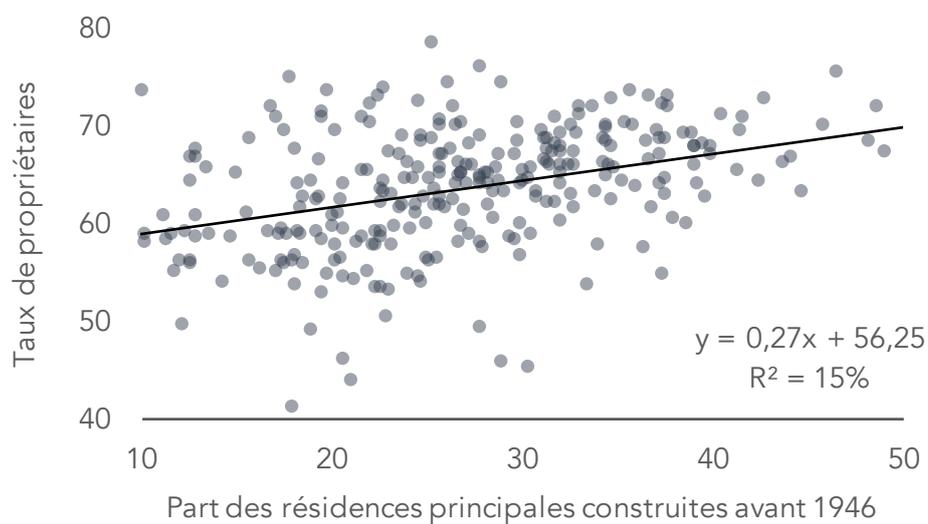
Sources : Insee, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	74	56
Q2	78	58
Q3	79	67
Q4	82	55

La relation positive entre l'antériorité des résidences et la part des propriétaires s'observe également à partir d'un nuage de points. Pour cette visualisation, nous utilisons les zones d'emploi.

### Taux de propriétaires des zones d'emploi et part des résidences antérieures à 1946

1 point = 1 zone d'emploi. Sources : Insee, CM analytics

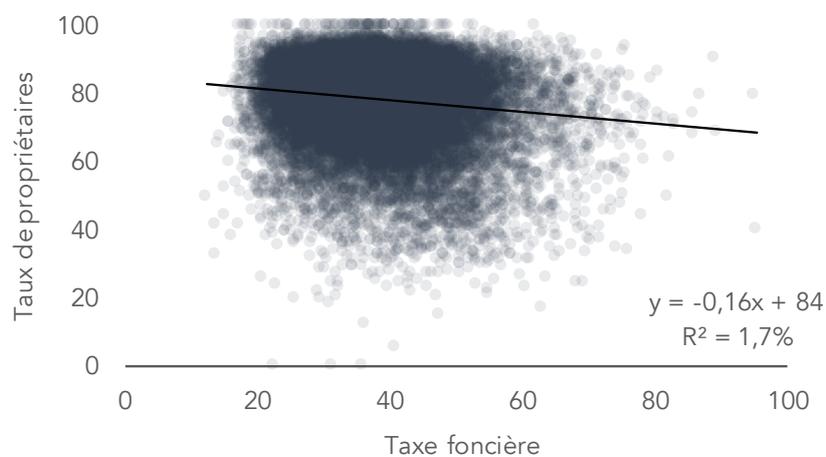


## Taxe foncière

La taxe foncière ne semble pas affecter le taux de propriétaires des villes.

### Taux de propriétaires et taxe foncière des 35 000 communes françaises

1 point = 1 commune. Sources : Insee, UNPI, CM analytics



## Moyennes des taux de propriétaires des communes suivant le taux de la taxe foncière

Sources : Insee, UNPI, CM analytics

	Moyenne « brute » des communes	Moyenne pondérée par la population
Ensemble	78	58
Q1	79	56
Q2	80	64
Q3	79	60
Q4	76	53

## Annexe 3

# Résultats des calculs économétriques

*Régression sur les 35 000 communes françaises*

	Modèle 1	Modèle 2
Constante	29,87 ***	48,86 ***
Taux d'appartements		0,44 ***
Ref. zone C		
Zone A	-8,99 ***	
Zone B1	-4,83 ***	
Zone B2	-2,60 ***	
Taux de couples mariés	0,39 ***	0,30 ***
Taille moyenne des ménages	23,48 ***	14,23 ***
Taux des moins de 25 ans	-0,87 ***	-0,66 ***
Taux de diplômés du sup.	0,02 ***	0,12 ***
Taux de cadres	-0,06 ***	-0,04 ***
Taux HLM dans le parc locatif	-0,20 ***	
Poids relatif des étudiants	-0,06 ***	
R <sup>2</sup>	53,9%	62,0%
Codes de significativité : 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1.		

### Régression sur les 500 premières villes françaises

	Modèle 3
Constante	40,36 ***
Taux d'appartements	-0,32 ***
Taux de couples mariés	0,53 ***
Taille moyenne des ménages	9,17 ***
Taux des moins de 25 ans	0,82 ***
Taux de diplômés du sup.	0,54 ***
Taux de cadres	-0,31 ***
R <sup>2</sup>	76,6%
Codes de significativité : 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 '' 1.	

### Régression sur les 50 premières villes françaises

	Modèle 4
Constante	43,85 ***
Taux d'appartements	-0,22 ***
Taux HLM dans le parc locatif	-0,31 ***
Prix immobiliers (K€)	-1,11 **
Taux de couples mariés	0,68 ***
Taux des moins de 25 ans	-0,47 *
Revenu médian (K€)	0,7 **
R <sup>2</sup>	79,0%
Codes de significativité : 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 '' 1.	