

Déterminants des inégalités de statut d'occupation du logement dans la ville de Toamasina, Madagascar

Determinants of housing occupancy status inequalities in the city of Toamasina, Madagascar.

Auteur 1 : RANDRIANANTENAINA Narcisse.

Auteur 2 : KASY Émile.

RANDRIANANTENAINA Narcisse (Docteur en économie)
Université de Toamasina/Faculté des Droits, Économie et de Gestion

KASY Émile (Professeur en Économie)
Université de Toamasina/ Faculté des Droits, Économie et de Gestion

Déclaration de divulgation : L'auteur n'a pas connaissance de quelconque financement qui pourrait affecter l'objectivité de cette étude.

Conflit d'intérêts : L'auteur ne signale aucun conflit d'intérêts.

Pour citer cet article : RANDRIANANTENAINA .N & KASY .E (2024) « Déterminants des inégalités de statut d'occupation du logement dans la ville de Toamasina, Madagascar », African Scientific Journal « Volume 03, Numéro 26 » pp: 1425 – 1438.

Date de soumission : Septembre 2024

Date de publication : Octobre 2024



DOI : 10.5281/zenodo.14232074

Copyright © 2024 – ASJ



Résumé

Cet article examine les déterminants des inégalités du statut d'occupation de logement chez les ménages urbains de Toamasina à Madagascar. Il utilise une approche quantitative basée sur les données de 320 ménages. Le statut d'occupation, une variable qualitative binaire (propriétaire ou locataire privé), est la variable dépendante. Deux catégories de variables explicatives sont considérées. La première catégorie comprend les variables sociodémographiques, telles que la taille des ménages, la génération, la fratrie, le lieu de naissance et la situation matrimoniale du chef de ménage. La deuxième catégorie inclut les variables socioprofessionnelles, qui comprennent le diplôme, l'employabilité et le revenu du chef de ménage. Une analyse de régression logistique est utilisée pour estimer l'impact de ces variables sur le statut d'occupation (propriétaire ou locataire privé). Les résultats indiquent que la probabilité de devenir propriétaire est significativement plus élevée pour les personnes plus âgées. De plus, il existe une corrélation positive entre le statut d'occupation et le lieu de naissance du chef de ménage. Cela suggère que les natifs de la province de Toamasina ont des chances accrues d'être propriétaires. En revanche, les variables socioprofessionnelles ne sont pas significatives au seuil de 5 %. Ces résultats mettent en évidence une inégalité intergénérationnelle en matière de logement, soulignant la nécessité d'une politique sociale du logement pour améliorer l'accès et l'équité.

Mots clés : inégalités, logement, Toamasina, statut d'occupation

Abstract

This article examines the determinants of inequalities in housing tenure status among urban households in Toamasina, Madagascar. It uses a quantitative approach based on data from 320 households. Occupancy status, a qualitative binary variable (private owner or tenant), is the dependent variable. Two categories of explanatory variables are considered. The first category includes socio-demographic variables, such as household size, generation, siblings, place of birth and marital status of the household head. The second category includes socio-professional variables, which include the degree, employability and income of the household head. Logistic regression analysis is used to estimate the impact of these variables on tenure status (homeowner or private tenant). The results indicate that the probability of becoming a homeowner is significantly higher for older people. Furthermore, there is a positive correlation between occupancy status and the place of birth of the head of household. This suggests that those born in the province of Toamasina are more likely to be homeowners. On the other hand, socio-professional variables are not significant at the 5% level. These results highlight intergenerational inequality in housing, underscoring the need for a social housing policy to improve access and equity.

Key words: inequality, housing, Toamasina, tenure status

Introduction

Les inégalités face au logement opposent en premier lieu ceux qui ont un logement à ceux qui n'en disposent pas ou plus (Pfefferkorn et Bihr, 2008). Être locataire de son logement ou en être propriétaire va avoir une incidence sur les conditions de vie des ménages. L'incidence est avant tout d'ordre économique et monétaire. Driant et Jacquot (2005) soutiennent l'idée qu'un ménage locataire doit consacrer une part importante de son revenu disponible à payer son loyer, le reste à vivre en sera amputé d'autant ; tandis qu'un ménage propriétaire pourra disposer de cette part pour accroître ses autres postes budgétaires ou augmenter son épargne, sans compter qu'il se sera ainsi constitué un patrimoine, qu'il pourra vendre en cas de nécessité.

Un logement revêt une importance économique significative. Dans une perspective axée sur le rôle patrimonial qu'occupe le logement pour son détenteur, Moëc (2004) a étudié la bulle immobilière en France, considérant le logement non seulement comme un actif, mais aussi comme un élément susceptible de générer un rendement. De plus, le logement constitue un élément clé de l'identité sociale des ménages, étant perçu comme un repère identitaire au sein de la société (Baillergeau et Morin, 2008). Elle joue un rôle primordial dans l'intégration sociale (Dorvil et al., 2005). Enfin, le logement agit comme un amplificateur des inégalités, souvent constituant la dépense la plus importante pour la plupart des ménages, tandis que les familles à faible revenu consacrent fréquemment la moitié de leurs revenus à leur logement (Quigley et Raphael, 2004). Case et al. (2005) ont démontré que l'effet de richesse lié à la détention de biens immobiliers est plus marqué que celui associé à la détention de patrimoine financier, avec une augmentation de 10 % de la valeur du logement entraînant une hausse d'environ 1 % de la consommation du ménage.

Malgré cette importance à la fois économique et sociale du logement, les inégalités sociales liées au logement constituent un enjeu majeur dans de nombreuses régions du monde, y compris dans la ville de Toamasina, Madagascar. Selon un rapport de la Fondation Abbé Pierre, en 2021, 34 % de la population malgache vit sans logement personnel ou dans des conditions de vie difficiles, ce qui inclut des logements dégradés, trop petits ou trop chers.

En outre, selon le rapport du Centre for Affordable Housing Finance Africa (2022), la majorité des habitants des zones urbaines n'ont pas accès à des services essentiels. Cela inclut des besoins fondamentaux tels que l'eau potable et l'assainissement. Ces habitants représentent environ 33 % de la population totale. Ce déficit en logements adéquats est exacerbé par un écart croissant entre l'offre et la demande, ajoute le rapport. La demande est estimée à 130 000 unités par an et augmente chaque année. Il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce

déséquilibre est principalement dû aux goulots d'étranglement accumulés au cours des dernières décennies, notamment dans les zones d'urbanisation rapide.

Cet article a pour objectif d'estimer les déterminants des inégalités de statut d'occupation (propriétaire ou locataire) de logement dans la ville de Toamasina, Madagascar. En mettant l'accent sur les facteurs démographiques et socioprofessionnels, nous cherchons à mieux comprendre les défis et les opportunités qui façonnent le paysage résidentiel de la ville. Cette recherche contribuera à une meilleure connaissance des inégalités sociales face au logement et fournira des informations essentielles pour guider la formulation de politiques publiques plus inclusives et équitables.

Pour atteindre notre objectif, nous avons adopté une approche de recherche quantitative basée sur une enquête auprès de 320 ménages dans la ville de Toamasina. Les données ont été collectées à l'aide de questionnaires structurés comportant des questions ouvertes et fermées, afin de recueillir des informations détaillées sur les caractéristiques sociodémographiques des ménages, leurs conditions de logement, leurs revenus, leur éducation et leur situation matrimoniale.

Ce travail s'articule comme suit. Dans un premier temps, nous présentons une brève revue de la littérature. Dans un second temps, nous décrivons la méthodologie, suivie d'une présentation des résultats. Avant dernier, une discussion sera présentée. Nous terminons ce travail par une conclusion.

1. Revue de la littérature des déterminants des inégalités au logement

Les inégalités de statut d'occupation des logements sont déterminées, d'une part, par des facteurs économiques et, d'autre part, par des facteurs sociodémographiques.

Les facteurs économiques, tels que le revenu, les catégories socioprofessionnelles et l'emploi, jouent un rôle déterminant dans le statut d'occupation des logements des ménages. Ces éléments influencent non seulement le type d'occupation du logement qu'il s'agisse de propriété ou de location mais également la satisfaction générale et la sécurité des familles en matière de logement. Les décisions relatives au travail et les choix de logement sont étroitement liés, car l'évolution de la situation professionnelle peut directement impacter la demande en logement, tout comme les exigences de logement peuvent influencer les décisions d'emploi (Colom et Molés, 2013).

La sécurité du revenu est un facteur crucial pour assurer la stabilité résidentielle. Des niveaux de revenus plus élevés offrent une sécurité accrue, réduisant les risques d'insécurité du logement et de sans-abrisme (Dunga et Grobler, 2018). En revanche, les ménages à faible

revenu se retrouvent souvent confrontés à des coûts de logement disproportionnés, ce qui entraîne des difficultés économiques et limite leurs dépenses pour des besoins essentiels, compromettant ainsi leur bien-être général (Deidda, 2015).

Les catégories socioprofessionnelles, quant à elles, influencent également la qualité du logement et le niveau de satisfaction résidentielle. Les ménages appartenant à différentes catégories présentent des niveaux de satisfaction variables, les familles à faible revenu résidant généralement dans des logements de qualité inférieure (Bello et al., 2023). De plus, la situation professionnelle, notamment la participation des femmes au marché du travail, a un impact significatif sur les décisions en matière de logement, renforçant ou diminuant les niveaux de satisfaction (Colom et Molés, 2013).

Enfin, l'emploi et le mode de logement sont intimement liés. La stabilité de l'emploi permet souvent aux propriétaires de faire face aux coûts de logement avec moins de difficulté que les locataires. Ces derniers peuvent être plus vulnérables face aux fluctuations économiques (Deidda, 2015).

Le statut d'occupation des logements des ménages est influencé de manière notable par divers facteurs sociodémographiques, tels que la génération, la paternité, la naissance, l'état matrimonial et la taille du ménage. Ces facteurs sont interdépendants et conditionnent les choix individuels de logement et les modèles d'occupation dans leur globalité. Ainsi, la génération à laquelle appartient un individu et le fait d'être parent influencent particulièrement les préférences en matière de logement. Les jeunes générations préfèrent généralement les options de location en raison de leur mobilité et de leurs contraintes financières. En revanche, les générations plus âgées sont plus enclines à rechercher la stabilité de la propriété (Omagwa et Aduda, 2015).

La nativité et l'état civil sont des facteurs majeurs du choix de logement. Les résidents autochtones, ayant souvent des liens communautaires solides, montrent une plus grande stabilité résidentielle et des préférences marquées pour certains types de logements. Par ailleurs, l'état matrimonial est un facteur clé dans la décision de devenir propriétaire : les personnes mariées sont généralement plus susceptibles d'accéder à la propriété que les personnes célibataires ou divorcées, car elles recherchent souvent une stabilité accrue pour leur foyer (Boateng et al., 2022).

Enfin, la taille du ménage joue un rôle dans le choix du type et de la taille du logement. Les ménages plus nombreux ont naturellement besoin de plus d'espace, ce qui oriente leur décision vers des logements plus grands. Cependant, des études montrent que, bien que la taille du

ménage ait un impact sur le choix du logement, celui-ci reste fréquemment moins influent que des facteurs économiques comme le revenu et le niveau d'éducation (Boateng et al., 2022 ; Giray et al., 2023). Ces différents facteurs s'entrelacent pour façonner des modèles complexes de propriété et de location.

2. Méthodologie

Pour mener à bien cette étude, 320 ménages ont été enquêtés dans l'arrondissement d'Ankirihiy de la ville de Toamasina au cours du mois de mars 2023. Les ménages qui sont logés gratuitement ont été exclus de l'enquête. Les données ont été collectées à l'aide de questionnaires structurés, permettant de mettre en évidence les disparités en matière d'accès au logement et de conditions de vie.

Pour effectuer cette étude, deux catégories de variables explicatives ont été prises en considération. La première comprend les variables sociodémographiques telles que la taille des ménages, la génération, la fratrie, le lieu de naissance et la situation matrimoniale du chef de ménage. Les variables socioprofessionnelles comprennent le diplôme, l'employabilité et le revenu du chef de ménage. Ces différentes variables sont présentées dans le tableau dans la page suivante.

Tableau N°1 : Variables explicatives des inégalités du statut d'occupation au logement

Variables	Indicateurs
Génération	1 : 1990-2000 ; 2 : 1980-1990, 3 : 1970-1980, 4 : 1960-1970
Fratrie	1 si Cadet(e)/enfant unique; 0 sinon
Natif	1 si la personne est native de la province de Toamasina ; 0 sinon
Situation matrimoniale	1 : En couple ; 0 sinon
Taille ménage	Quantitative continue
Diplôme	1 : Bacc +2 et supérieur ; 0 sinon
Employabilité	1 si en emploi au cours des 12 dernières années ; 0 si sans emploi
Revenu	Quantitative continue

Source : Auteurs

Afin d'étudier les déterminants du Statut d'occupation au logement chez les ménages, nous établissons un modèle de régression logistique binaire. Cette approche est mobilisée pour

prédire notre variable dépendante, le statut d'occupation qui est une variable dichotomique. De plus, la régression logistique nous offre un avantage de fournir des *odds ratios*, qui facilitent l'interprétation des effets des variables explicatives sur la probabilité d'appartenir à une catégorie d'occupant.

Mathématiquement, le modèle s'exprime comme suit :

$$\text{logit}(p) = \beta_0 + \beta_1 * \text{Génération} + \beta_2 * \text{Fatrie} + \beta_3 * \text{Natif} + \beta_4 * \text{Situation_matrimoniale} + \beta_5 * \text{Diplôme} + \beta_6 * \text{Employabilité} + \beta_7 * \text{Revenu}$$

Où :

- $\text{logit}(p)$ est la transformation logit de la probabilité p , définie comme $\log(p / (1 - p))$, qui représente la probabilité d'être propriétaire plutôt que locataire privé.
- β_0 est l'intercept, qui représente le logit lorsque toutes les variables prédictives sont nulles.
- β_1 à β_8 sont les coefficients de régression associés à chaque variable prédictive. Ces coefficients mesurent l'impact de chaque prédicteur sur la log-odds de devenir propriétaire plutôt que locataire privé, tout en tenant compte des autres variables.

Pour estimer les coefficients de chaque variable, nous avons utilisé le logiciel statistique Jamovi.

3. Résultats

3.1. Statistiques descriptives des variables

Les résultats présentés dans le Tableau N° 2 dans la page suivante révèlent des informations importantes sur la population étudiée.

Tableau N° 2 : Présentation des modalités de chaque variable explicative

Variable	Modalités	Effectif	Pourcentage
Génération	1960-1970	42	13,13%
	1970-1980	41	12,81%
	1980-1990	89	27,81%
	1990-2000	148	46,25%
	Total général	320	100,00%
Fatrie	Ainé(e)	129	40,31%
	Benjamin(e)	191	59,69%
	Total général	320	100,00%
	Non	81	25,31%

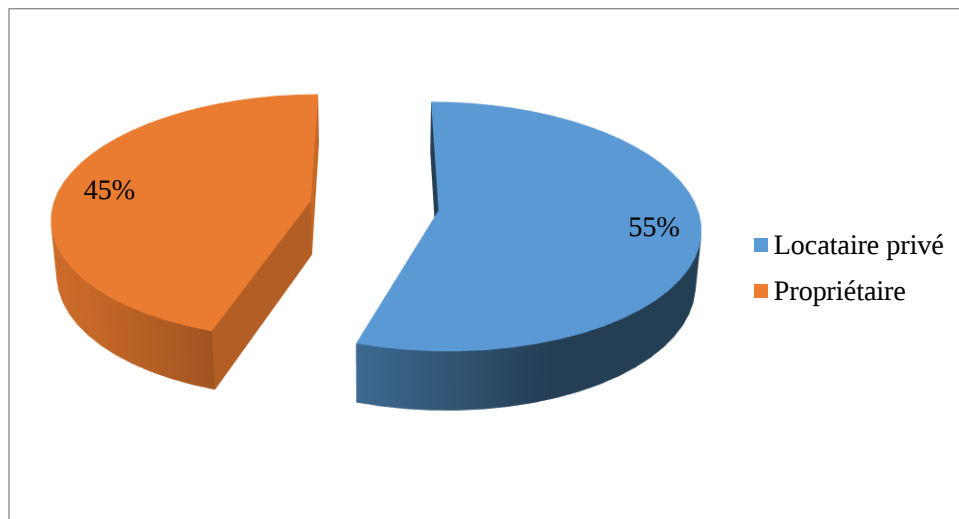
Variable	Modalités	Effectif	Pourcentage
Natif de la province de Toamasina	Oui	239	74,69%
	Total général	320	100,00%
Situation matrimoniale	En couple	217	67,81%
	Monoparentale	103	32,19%
	Personne seule	59	18,44%
	Total général	320	100,00%
Diplôme	Bacc +2 et supérieur	58	18,13%
	Baccalauréat	63	19,69%
	Inférieur au baccalauréat	199	62,19%
	Total général	320	100,00%
Employabilité au cours de 12 dernières mois	Avec emploi	217	67,81%
	Sans emploi	103	32,19%
	Total général	320	100,00%

Source : Auteurs (2023)

En ce qui concerne la variable «Génération», nous constatons que la majorité des ménages enquêtés sont issus des générations nées entre 1980 et 2000, représentant 46,25% de l'échantillon. La variable «Fratrie» montre que la plupart des ménages ont un statut de benjamin(e), avec 59,69% de l'échantillon. En ce qui concerne la variable «Natif de la province de Toamasina», la grande majorité des répondants (74,69%) sont originaires de la province de Toamasina, ce qui indique une forte représentation des résidents locaux. La variable «Situation matrimoniale» révèle que la majorité des ménages sont en couple (67,81%), mais il y a aussi un nombre significatif de ménages monoparentaux (32,19%). Enfin, en ce qui concerne la variable «Diplôme», la majorité des chefs de ménage ont un niveau d'éducation inférieur au baccalauréat, représentant 62,19% de l'échantillon. En ce qui concerne l'employabilité, la plupart des chefs de ménage ont eu un emploi au cours des 12 derniers mois, soit 67,81% de l'échantillon.

La Figure N° 1 ci-après montre la répartition en pourcentage des enquêtés selon le statut d'occupation.

Figure N°1 : Répartition en pourcentage des enquêtés selon leur statut d'occupation



Source : Nos calculs avec Jamovi

Nous constatons sur cette présente figure que la majorité des ménages enquêtés, soit 55,00%, sont des locataires privés, c'est-à-dire qu'ils louent leur logement auprès de propriétaires privés ou de sociétés de gestion immobilière. D'autre part, 45% des ménages enquêtés sont des propriétaires, ce qui signifie qu'ils possèdent leur logement.

Pour la majorité de ceux qui sont propriétaires (66,67 %), ils le sont devenus grâce à l'héritage (Tableau N° 2 ci-dessous).

4. Tableau N° 2 : Répartition des propriétaires de logement selon le moyen d'acquisition

	Effectif	Pourcentage
Héritage	96	66,67%
Par achat comptant	37	25,69%
Autre	11	7,64%
TOTAL	144	100,00%

Source : Nos calculs avec Jamovi

Sur un total de 144 propriétaires enquêtés à Toamasina, Madagascar, différentes méthodes d'acquisition de logement ont été recensées. La méthode la plus fréquente est l'héritage, représentant 66,67% des propriétaires, ce qui indique que près des deux tiers d'entre eux ont obtenu leur logement par héritage, probablement en recevant la propriété d'un membre de leur famille décédé. Ensuite, 25,69% des propriétaires ont acquis leur logement en payant intégralement le prix du bien au moment de l'acquisition, par un achat comptant. Une petite

proportion de propriétaires (7,64%) a utilisé une méthode d'acquisition autre que l'héritage ou l'achat comptant. Cette catégorie regroupe des moyens d'acquisition variés tels que les dons, les échanges ou d'autres formes d'accès à la propriété qui n'entrent pas dans les deux premières catégories.

4.1. Résultat de la régression logistique

Parmi les variables explicatives, laquelle ou lesquelles ont la plus grande influence sur le statut d'occupation (notamment propriétaire) au logement des ménages dans notre étude ?

Les résultats de la régression logistique ci-dessous nous fournissent des réponses à cette présente question. Pour donner des sens aux résultats du tableau, focalisons l'estimation (Colonne 2), la valeur de p (colonne 5) et rapport de cotes ou odds-ratio (Colonne). L'estimation mesure l'élasticité ou de la variation du statut d'occupation des ménages par rapport à la variation de la variable explicative. Un coefficient positif signifie une association positive, c'est-à-dire que lorsque la variable explicative augmente, la probabilité de l'événement de la variable dépendante augmente également. À l'inverse, un coefficient négatif indique une association négative. Ensuite, la valeur de p ou probabilité critique, elle évalue la signification statistique des coefficients par rapport au seuil de 5%. Plus la valeur p est inférieure à 0,05(5%), plus le coefficient est susceptible d'être statistiquement significatif. En d'autres termes, il y a une forte probabilité que la variable représentée par ce coefficient ait un effet réel sur le statut d'occupation. Enfin, les rapports des cotes mesurent l'ampleur de l'association entre les variables indépendantes et la variable dépendante. Un odds ratio supérieur à 1 indique une association positive, tandis qu'un odds ratio inférieur à 1 indique une association négative. Plus l'odds ratio est élevé, plus l'association est forte.

Tableau N°2 : Coefficients des prédictions de statu d'occupation

Prédicteur	Estimation	Erreur standard	Z	p	Rapport des cotes (odds ratio)
Constant	-1.643	0.4483	-3.666	< .001*	0.193
Génération	0.594	0.1280	4.641	< .001*	1.811
Fatrie	-0.662	0.2550	-2.597	0.009*	0.516
Natif	0.825	0.3020	2.731	0.006*	2.281
Situation_matrimoniale	-0.616	0.3246	-1.898	0.058***	0.540

Taille_menage	0.130	0.0655	1.988	0.047**	1.139
Diplôme	0.261	0.3289	0.794	0.427	1.299
Employabilité	-0.527	0.2772	-1.900	0.057**	0.591
Revenu	5.65e-7	3.11e-7	1.815	0.069***	1.000

Note : *, **,*** signification au seuil respectif de 1%, 5% et 10%

Source : Nos estimations avec Jamovi

Le constant (-1,643) représente le log des cotes lorsque toutes les autres variables sont égales à zéro. Un coefficient négatif suggère que les chances d'être propriétaire diminuent lorsque les autres prédictors sont nuls.

En ce qui concerne la variable «Génération» (0,594), le coefficient positif et significatif ($p < 0.001$) suggère que les chances d'être propriétaire augmentent avec chaque génération plus ancienne.

La variable «Fratric» (-0,662) montre un coefficient négatif et significatif ($p = 0,009$), indiquant que les individus étant le cadet ou enfant unique ont des chances plus faibles d'être propriétaires par rapport à ceux qui ont des frères et sœurs.

La variable «Natif» (0,825) présente un coefficient positif et significatif ($p = 0,006$), indiquant que les individus natifs de la province de Toamasina ont des chances plus élevées d'être propriétaires par rapport à ceux qui ne sont pas natifs de la région.

La variable «Situation_matrimoniale» (-0,616) montre un coefficient négatif et presque significatif ($p = 0,058$), suggérant que les personnes en couple pourraient avoir des chances légèrement plus faibles d'être propriétaires, bien que cette relation ne soit pas statistiquement significative au seuil de 5 %.

La variable «Taille_menage» (0,130) présente un coefficient positif et significatif ($p = 0,047$), indiquant que les ménages plus grands ont des chances légèrement plus élevées d'être propriétaires.

Quant à la variable «Diplôme» (0,261), le coefficient positif n'est pas statistiquement significatif ($p = 0,427$), suggérant que le niveau de diplôme ne semble pas avoir un impact significatif sur les chances d'être propriétaire.

En ce qui concerne la variable «Emploi» (-0,527), le coefficient négatif suggère que le fait d'avoir un emploi pourrait être lié à une légère baisse des chances d'être propriétaire, bien que cette relation ne soit pas statistiquement significative au seuil de 5%.

Enfin, la variable «Revenu» ($5,65e-7$) montre un coefficient positif, mais il n'est pas statistiquement significatif ($p = 0,069$), suggérant que le revenu ne semble pas avoir un effet significatif sur les chances d'être propriétaire.

En résumé, d'après ces résultats, la génération, le fait d'être natif de la province de Toamasina et la taille du ménage semble être des prédicteurs significatifs du statut d'occupation de logement (propriétaire ou locataire) dans la ville de Toamasina. D'autres variables, telles que l'emploi, la situation matrimoniale, le niveau de diplôme et le revenu, ont des coefficients qui suggèrent une association avec le statut d'occupation de logement, mais leur effet n'est pas statistiquement significatif au seuil de 5%.

En se basant aux résultats de la régression logistique, la ville de Toamasina assiste actuellement à une inégalité intergénérationnelle face au logement. Comme le suggèrent les résultats où la variable «génération» est positivement significative au statut d'occupation d'être propriétaire. En effet, les chances d'être propriétaire augmentent avec chaque génération plus ancienne. Cette constatation met en évidence un schéma où les générations plus anciennes ont une probabilité plus élevée de posséder leur logement, tandis que les générations plus récentes ont des chances relativement moindres d'accéder à la propriété. De plus, la valeur *Odds Ratio* égale à 1,8 indique que les chances d'être propriétaire augmentent avec chaque génération plus récente. Cela peut suggérer que les générations plus jeunes ont des difficultés accrues pour accéder à la propriété par rapport aux générations plus anciennes.

Cette inégalité intergénérationnelle est étroitement liée au fait que la majorité des propriétaires ont obtenu leur logement grâce à l'héritage. Près des deux tiers des propriétaires enquêtés à Toamasina ont acquis leur logement par transmission familiale, probablement en recevant la propriété d'un membre de leur famille décédé. Ce schéma d'acquisition par héritage renforce les disparités intergénérationnelles dans l'accès à la propriété. En effet, ceux qui héritent d'un logement ont la possibilité de bénéficier d'une sécurité résidentielle dès le départ, tandis que les générations plus jeunes peuvent être confrontées à des difficultés pour accéder à la propriété en raison des coûts élevés et des contraintes financières.

Conclusion

Dans ce présent travail, nous avons tenté d'étudier les facteurs déterminants des inégalités de statut d'occupation de logement au sein des ménages urbains. Pour ce faire, nous avons utilisé les données d'une enquête menée auprès de 320 ménages dans la ville de Toamasina. Dans le but d'atteindre notre objectif, un modèle de régression logistique a été construit. Ce modèle vise à établir une relation entre le statut d'occupation au logement, en tant que variable dépendante, et plusieurs variables explicatives.

Les résultats ont fait ressortir que la probabilité d'accéder à la propriété est significativement plus élevée chez les individus issus des générations antérieures que celles récentes. Par ailleurs, une relation positivement significative a été observée entre le statut d'occupation et le lieu de naissance du chef de ménage. Cette relation met en évidence que les résidents natifs de la province de Toamasina présentent des probabilités supérieures d'acquérir la propriété. En revanche, leurs homologues non natifs de cette province ont des chances d'accès à la propriété moins élevées. En revanche, les variables de nature socioéconomique entre autres revenu, employabilité et diplôme n'influent pas significativement la probabilité des individus de devenir propriétaire d'un logement.

Ce présent travail a mis en lumière l'inégalité intergénérationnelle face au logement dans la ville de Toamasina. Les individus issus des générations antérieures bénéficient d'une probabilité significativement plus élevée d'acquérir un logement. En revanche, ceux des générations récentes font face à des chances d'accès à la propriété nettement inférieures.

Face à ces résultats, il serait nécessaire d'envisager la mise en place d'une politique sociale du logement afin de favoriser l'équité et l'accès équitable à la propriété.

BIBLIOGRAPHIE

- BAILLERGEAU, É., & MORIN, P. (2008). *L'habitation comme vecteur de lien social* (Vol. 36). PUQ.
- BOATENG, S., APPIAH, D. O., & BUOR, D. (2022). Socio-Economic Background of Households and the implication for Housing Choices in Urban Ghana. *Ghana Journal of Geography*, 14(2), 167-202.
- CASE, K. E., QUIGLEY, J. M., & SHILLER, R. J. (2005). Comparing wealth effects: the stock market versus the housing market. *Topics in Macroeconomics*, 5(1), 20121001.
- CENTRE FOR AFFORDABLE HOUSING FINANCE AFRICA. Annuaire du financement du logement 2022 : Profil de Madagascar.
- COLOM, M. C., & MOLÉS, M. C. (2013). Housing and labor decisions of households. *Review of Economics of the Household*, 11, 55-82.
- DEIDDA, M. (2015). Economic hardship, housing cost burden and tenure status: Evidence from EU-SILC. *Journal of family and economic issues*, 36, 531-556.
- DORVIL, H., MORIN, P., BEAULIEU, A., & ROBERT, D. (2005). Housing as a social integration factor for people classified as mentally ill. *Housing Studies*, 20(3), 497-519.
- DRIANT, J. C., & JACQUOT, A. (2005). Loyers imputés et inégalités de niveau de vie. *Economie et statistique*, 381(1), 177-206.
- DUNGA, S. H., & GROBLER, W. C. J. (2018). An analysis of the socio-economic antecedents of housing insecurity. *International Journal of Economics and Finance Studies*, 10(2), 40-56.
- GIRAY YAKUT, S. E. L. A. Y., ILICALI, E., & CAMKIRAN, C. (2023). Sociodemographic determinants of homeownership. the case of Turkey. *Economic Computation and Economic Cybernetics Studies and Research*, 57(2).
- MOEC, G. (2004). *Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ?* Bulletin de la Banque de France, 129, 45-58.
- OMAGWA, J. O., & ADUDA, J. O. (2015). The Influence of Demographics on Owner-Occupied Housing Decisions: A Case of Apartment Households in Nairobi County, Kenya. *Business & Entrepreneurship Journal*, 4(1), 11-26.
- PFEFFERKORN, R., & BIHR, A. (2008). *Le Système des inégalités*. La découverte.
- QUIGLEY, J. M., & RAPHAEL, S. (2004). Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable?. *Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.