

127 000 Aquitains à l'étroit dans leur logement

Cédric Lacour

En 2010, 127 000 Aquitains vivent dans un logement suroccupé. Leur logement ne dispose pas de suffisamment de pièces par rapport au nombre d'occupants. Ce constat, établi sous l'angle de l'intimité, ne concerne que les ménages d'au moins deux personnes. Même si la tendance est à la baisse depuis 1999, certains territoires demeurent assez largement confrontés à ce problème. La forte urbanisation, les tensions sur le marché de l'immobilier en particulier sur le littoral aquitain, mais aussi les caractéristiques socio-économiques des ménages expliquent en grande partie cette suroccupation.

■ La suroccupation : une dimension du mal-logement

Le mal-logement peut recouvrir différentes dimensions. La suroccupation des logements en est une, avec la mise en évidence des cas où le nombre de pièces ne suffit pas pour garantir l'intimité de tous les habitants du logement. Cette notion d'intimité est pertinente à partir de deux résidents dans le logement. Aussi cette étude porte uniquement sur les résidences principales occupées par au moins deux personnes (*voir encadré*). Pour qu'un logement ne soit pas trop petit pour ses occupants, il doit se composer d'au moins une pièce de séjour, une pièce pour chaque couple, une pièce pour chaque autre adulte ayant 19 ans ou plus, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, et sinon, une pièce par enfant.

Des exemples de logements en situation de suroccupation

Composition du ménage	Nombre de pièces "attendu"	Nombre de pièces d'un logement en situation de suroccupation
Couple sans enfant	2	1
Couple ou adulte avec un enfant	3	1 ou 2
Couple ou adulte avec deux enfants de sexe différent, âgés de 2 ans et 5 ans	3	1 ou 2
Couple ou adulte avec deux enfants de même sexe, âgés de 5 ans et 11 ans	3	1 ou 2
Couple ou adulte avec deux enfants de sexe différent, âgés de 5 ans et 11 ans	4	1 à 3

■ 36 000 logements suroccupés

En 2010, 36 000 logements aquitains sont ainsi suroccupés, soit 3,8 % des logements habités par au moins deux personnes. Ils sont 127 000 Aquitains à vivre dans un logement suroccupé, soit 4,8 % de la population régionale des ménages d'au moins deux personnes.

Baisse du taux de suroccupation dans les départements aquitains entre 1999 et 2010

	Part des logements suroccupés (%)		Part de la population vivant dans un logement suroccupé en 2010 (%)	Nombre de logements suroccupés en 2010	Nombre de logements total en 2010	Population des logements suroccupés en 2010
	en 2010	en 1999				
Dordogne	2,7	4,0	3,6	3 320	125 290	12 250
Gironde	4,7	5,3	5,7	19 510	419 910	67 390
Landes	2,4	2,9	3,2	2 820	115 450	10 190
Lot-et-Garonne	3,1	3,9	4,5	3 020	98 110	12 240
Pyrénées-Atlantiques	3,8	4,4	4,7	7 240	188 600	24 790
Aquitaine	3,8	4,5	4,8	35 910	947 360	126 860
France de province	4,7	5,9	6,1	696 790	14 703 450	2 598 600
France métropolitaine	7,0	7,8	8,9	1 259 350	17 890 270	4 653 280

Population et logements

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2010, exploitation complémentaire

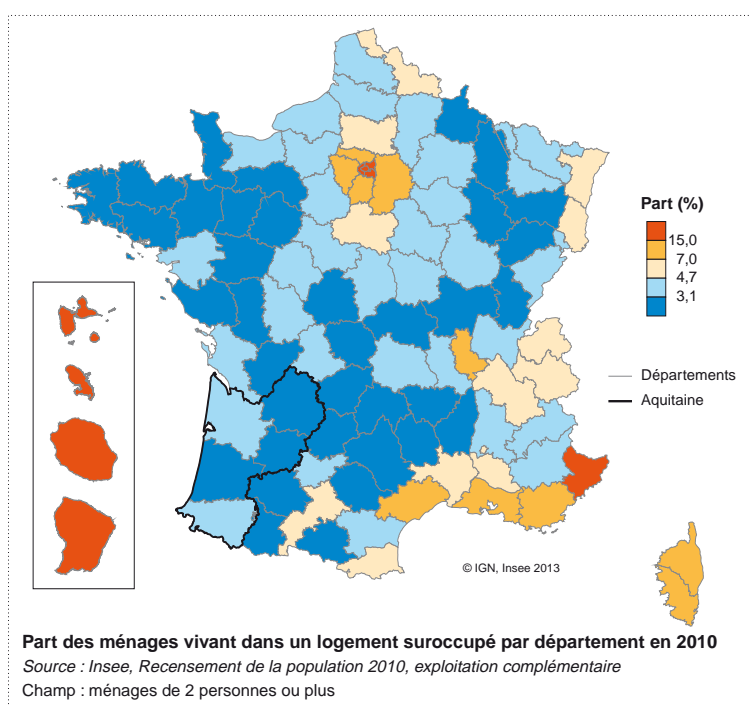
Champ : ménages de 2 personnes ou plus

En France métropolitaine, l'Île-de-France et, à un degré moindre, la Provence - Alpes - Côte d'Azur et la Corse présentent des taux de suroccupation très supérieurs. L'Aquitaine se situe au niveau de l'ensemble des autres régions françaises.

En Aquitaine, la Gironde est le département où le phénomène est le plus présent puisqu'il concerne 4,7 % des logements alors que la Dordogne et les Landes sont peu touchées.

La suroccupation a sensiblement baissé depuis 1999 où elle se situait à 4,5 % des logements, et ce malgré l'augmentation de la population aquitaine. Cette tendance, commune à l'ensemble du territoire excepté l'Île-de-France, s'explique, d'une part, par une augmentation du nombre de logements et du nombre de pièces, et, d'autre part, par une baisse de la taille moyenne des ménages, liée au vieillissement de la population et aux décohabitations. En Aquitaine, le nombre de résidences principales de deux personnes ou plus est ainsi monté de 840 000 à 947 000 pendant que la taille de l'ensemble des ménages baissait de 2,3 à 2,2 personnes.

L'Aquitaine, moins touchée par la suroccupation que l'Île-de-France et le Sud-Est de la France



■ La suroccupation davantage en milieu urbain

Les logements sont deux fois plus souvent suroccupés en ville (4,5 %) que dans les communes rurales (2 %). La suroccupation est d'autant plus fréquente que la ville est importante, les logements y sont souvent moins grands et le marché de l'immobilier est tendu. La part des appartements est plus grande en milieu urbain. Or les appartements sont nettement plus suroccupés que les maisons (11,7 % contre 1,7 %).

Ainsi, Bordeaux est largement au-dessus de la moyenne aquitaine puisque près de 11 % des résidences principales bordelaises sont suroccupées. Sans atteindre ce niveau, plusieurs autres villes importantes de la région ont un taux de suroccupation de leurs logements bien supérieur à la moyenne régionale : Bayonne (9,6 %), Agen (8,4 %), Pau (7,3 %), Dax (6,8 %), Périgueux (6,2 %) et Libourne (5,9 %).

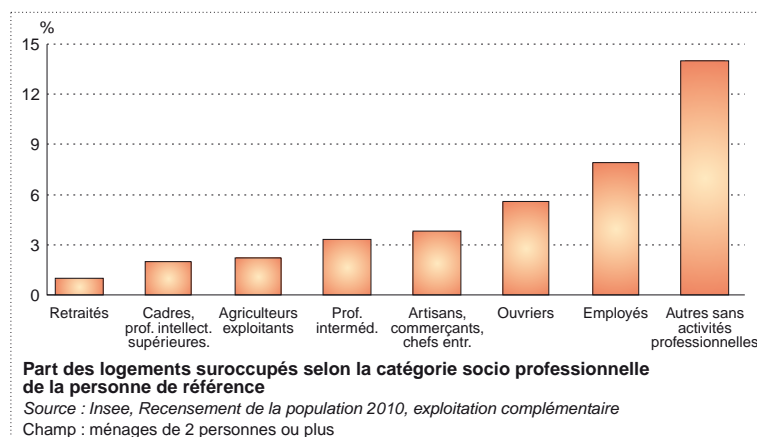
■ Influence de la situation sociale des ménages

Bien qu'englobant des situations très diverses, la suroccupation est souvent liée à la situation socio-économique des ménages. Sans grande surprise, les logements loués sont beaucoup plus souvent suroccupés que ceux habités par leurs propriétaires (9,3 % contre 1,3 %). Les écarts sont également importants en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage.

Lorsque la personne de référence n'a pas d'activité professionnelle (hors retraités), le taux de suroccupation s'élève à 14 %. Il s'agit de chômeurs ou d'étudiants, les catégories les plus exposées aux situations de mal-logement.

Les logements des ménages de retraités sont très rarement suroccupés puisque le départ des enfants n'entraîne pas toujours un changement de résidence pour le couple. Les agriculteurs sont aussi peu concernés.

Les employés, quatre fois plus souvent que les cadres dans un logement en suroccupation



Les logements où le chef de ménage est cadre ou profession intermédiaire ne sont en suroccupation que, respectivement, pour 1,9 % et 3,3 %. Les employés et les ouvriers habitent plus fréquemment des logements suroccupés (respectivement 7,9 % et 5,6 %).

Enfin, plus le ménage s'agrandit, plus il est difficile de trouver un logement en adéquation, le taux de suroccupation des ménages de quatre personnes ou plus est le double de celui des ménages moins grands. De même, les petits logements sont logiquement plus souvent suroccupés que les grands.

Le risque de suroccupation est corrélé à de nombreux facteurs allant de l'urbanisation, à la situation du marché immobilier local en passant par les caractéristiques sociales. En Aquitaine, la communauté urbaine de Bordeaux (Cub) et la côte basque se distinguent par de forts taux de suroccupation. Pourtant, les causes conduisant au phénomène de suroccupation ne semblent pas les mêmes.

Le logement en suroccupation est plutôt un appartement en location et en milieu urbain

		Part des logements suroccupés (%)	Part de la population des logements suroccupés (%)	Nombre de logements	Nombre de logements suroccupés
Selon le type de commune	Commune urbaine	4,5	5,6	675 200	30 370
	Commune rurale.	2,0	2,8	272 160	5 540
Selon le statut d'occupation	Propriétaire	1,3	1,9	647 010	8 560
	Locataire non HLM	9,3	10,3	200 760	18 570
	Locataire HLM	9,6	13,2	77 720	7 460
	Logé gratuitement	6,0	7,1	21 870	1 320
Selon le type de logement	Maison.	1,7	2,5	751 400	12 380
	Appartement	11,7	13,9	192 950	22 530
	Autre.	33,2	37,1	3 010	1 000
Selon la taille du ménage	Ménage de 2 ou 3 personnes	2,9	3,0	715 760	20 510
	Ménage de 4 personnes ou plus . .	6,7	7,6	231 600	15 400
Selon la taille du logement	Logement de 3 pièces ou moins . .	15,5	19,5	187 090	28 910
	Logement de 4 pièces ou plus . . .	0,9	1,8	760 270	7 000

Population et logements selon différents critères

Source : Insee, Recensement de la population 2010, exploitation complémentaire

Champ : ménages de 2 personnes ou plus

■ De fortes disparités au sein de la Cub

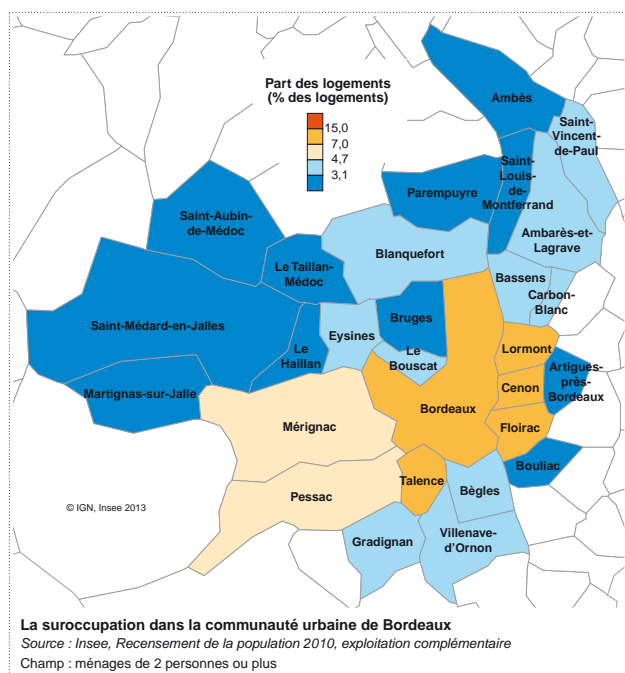
La situation de la Cub (à 28 communes) illustre assez bien les différentes caractéristiques de la suroccupation. La ville-centre, Bordeaux, est marquée par un taux élevé. Il en va de même de Talence, qui est une commune très fortement étudiante dans laquelle la part des petits logements de 3 pièces ou moins est bien plus importante que dans le reste de la Cub.

Le phénomène est aussi très présent sur la rive droite bordelaise (Floirac, Cenon et Lormont). Une partie de ces communes est classée en zone urbaine sensible et est caractérisée par des niveaux de vie inférieurs à ceux du reste de la Cub, par de plus forts taux de chômage et par une surreprésentation des catégories employés et ouvriers. De plus, elles abritent davantage de familles nombreuses que dans les communes voisines (entre 10 % et 14 % de ménages avec 3 enfants ou plus contre 7,6 % sur l'ensemble de la Cub).

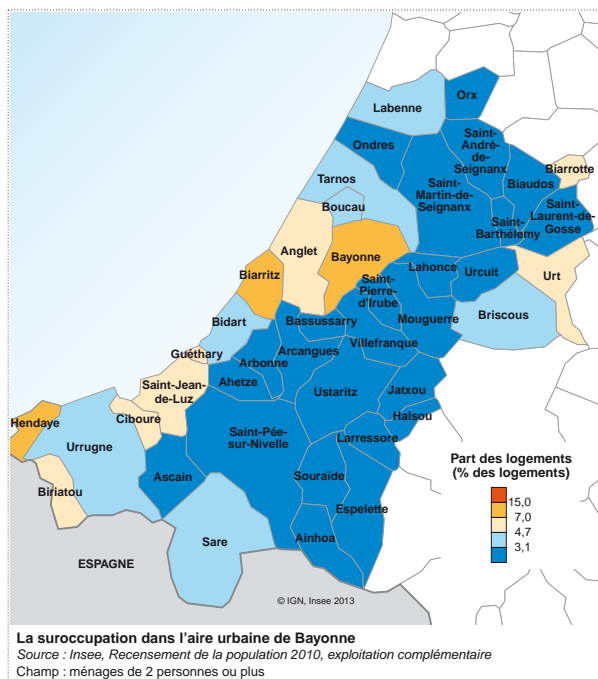
Dans le reste de la Cub, alors que Mérignac et Pessac (communes aux caractéristiques socio-économiques comparables à celles de Bordeaux) présentent des taux de suroccupation proches des 5 %, les communes

plus éloignées de Bordeaux comme Parempuyre, le Haillan, le Taillan, Martignas-sur-Jalle ou Saint-Médard-en-Jalles, moins densément urbanisées, affichent des taux plus faibles (moins de 3 %).

Suroccupation plus marquée dans le cœur de la Cub



Suroccupation sur la côte basque



■ Spécificité de la côte basque

Même si les situations de suroccupation des logements sont plus fréquentes dans des zones socialement en difficulté, le phénomène est aussi lié à la situation du marché immobilier. Les villes importantes de la côte basque (Anglet, Biarritz, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz), où la suroccupation se situe entre 6 % et 9 % des logements, en sont une illustration. Le niveau de vie des ménages y est pourtant supérieur à la moyenne aquitaine, mais le marché de l'immobilier y est très tendu, la part des résidences secondaires est importante et les prix sont élevés. Les familles, à l'arrivée d'un nouvel enfant, ont sans doute plus de difficultés pour trouver des appartements plus grands. Bayonne culmine même à 10 % en subissant le contexte du marché immobilier tout en abritant des ménages moins aisés en moyenne que les communes voisines.

Définitions

La suroccupation des logements peut s'apprécier selon le nombre de pièces ou selon la surface par personne. Dans le premier cas, on apprécie le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement, dans le second, l'espace disponible. Le recensement de la population se fonde sur le nombre de pièces.

Le taux de suroccupation est ici calculé à partir du recensement de la population 2010 (exploitation complémentaire) en rapportant le nombre de logements suroccupés à l'ensemble des résidences principales. Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme "d'occupation normale" définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

L'indicateur n'est calculé que pour les ménages de deux personnes ou plus. Pour mesurer la suroccupation chez les personnes seules (1,5 million de personnes en Aquitaine), il faudrait prendre en compte la superficie de leur logement, mais cette information ne figure pas dans le recensement de la population.

Pour en savoir plus

Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé
 Insee juin 2013
www.insee.fr
 Thème logement

(Version imprimable de : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=4&ref_id=20132)