

## Qui vit en situation de surpeuplement dans son logement ?

L'espace, ou le nombre de pièces disponibles, constitue une dimension importante des conditions de logement des ménages et il importe de savoir combien de personnes sont bien ou mal logées au regard de ce critère. La surface moyenne par personne dans le logement a augmenté ces dernières années, mais 7% des ménages français vivent en situation de surpeuplement en 2007 selon la norme définie par l'INSEE, ce qui représente 1,9 millions de ménages. A contrario, les trois quarts des ménages sont en situation de sous-peuplement, soit 20 millions de ménages.

En 2007, près de 27 millions de ménages sont recensés en France. Parmi eux, cinq millions sont en peuplement normal (soit 18 % de l'ensemble des ménages). Par ailleurs, près de deux millions de ménages sont en situation de surpeuplement, dont le quart en surpeuplement prononcé (près de 500 000 ménages concernés), selon nos calculs réalisés à partir de l'étude des fichiers du recensement fournis par l'Insee.

	Nombre de ménages	Part parmi l'ensemble des ménages
Surpeuplement accentué	479 178	2%
Surpeuplement modéré	1 396 126	5%
Peuplement normal	4 961 039	18%
Sous-peuplement modéré	6 422 004	24%
Sous-peuplement prononcé	13 733 687	51%
Ensemble des ménages	26 992 035	100%

Source : INSEE Fichiers détail 2007

A contrario, plus de 20 millions de ménages vivent en situation de sous-peuplement, dont près de 14 millions en sous-peuplement prononcé (soit plus de la moitié de l'ensemble des ménages français).

### Le surpeuplement

Les conditions d'habitat des ménages dépendent étroitement de leur niveau de vie : en effet, la qualité des logements en termes d'équipement et de surface varie selon les revenus disponibles pour se loger. Le surpeuplement reste ainsi nettement plus fréquent chez les ménages à faibles ressources. Alors que 5 % des cadres et professions intellectuelles supérieures sont en situation de surpeuplement, c'est le cas de 13 % des employés et 12 % des ouvriers. Au total, un peu plus de la moitié des ménages en situation de surpeuplement accentué et modéré appartiennent à

### La définition du ménage selon l'Insee

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

## Indices de peuplement et caractéristiques des ménages

	Ménages en				
	sous-peuplement prononcé	sous-peuplement modéré	peuplement normal	surpeuplement modéré	surpeuplement accentué
<b>EFFECTIF TOTAL DES MENAGES</b>	<b>13 733 687</b>	<b>6 422 004</b>	<b>4 961 039</b>	<b>1 396 126</b>	<b>479 178</b>
<b>COMPOSITION DU MENAGE</b>					
Un adulte seul	85%	0%	15%	0%	0%
Deux adultes seuls	10%	38%	31%	16%	5%
Couple sans enfant	69%	20%	9%	0%	2%
Couple + 1 enfant	20%	56%	20%	4%	1%
Couple + 2 enfants	13%	51%	28%	8%	1%
Couple + 3 enfants ou plus	4%	34%	27%	28%	8%
Monoparent + 1 enfant	9%	44%	36%	9%	2%
Monoparent + 2 enfants	4%	30%	39%	22%	4%
Monoparent + 3 enfants ou plus	1%	14%	23%	44%	18%
Autres ménages	12%	34%	22%	22%	10%
<b>AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE DU MENAGE</b>					
Moins de 20 ans	28%	4%	62%	4%	2%
20-24 ans	35%	12%	45%	4%	3%
25-34 ans	35%	27%	29%	7%	3%
35-59 ans	40%	31%	20%	8%	2%
60-74 ans	75%	16%	7%	1%	1%
75 ans et plus	79%	13%	7%	1%	0%
<b>CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE REFERENCE DU MENAGE</b>					
Agriculteurs exploitants	47%	37%	12%	3%	1%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	41%	33%	18%	7%	2%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	46%	31%	18%	4%	1%
Professions Intermédiaires	41%	30%	22%	5%	1%
Employés	37%	23%	28%	10%	3%
Ouvriers	31%	32%	25%	9%	3%
Retraités	76%	15%	7%	1%	0%
Autres personnes sans activité professionnelle	41%	13%	34%	8%	4%
<b>STATUT D'OCCUPATION</b>					
Propriétaire	59%	28%	10%	3%	1%
Locataire d'un logement loué vide non HLM	42%	19%	29%	7%	3%
Locataire d'un logement loué vide HLM	37%	19%	28%	12%	3%
Locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	25%	6%	57%	5%	6%
Logé gratuitement	51%	21%	20%	5%	3%
<b>SITUATION QUANT A L'IMMIGRATION</b>					
Immigrés	31%	20%	26%	14%	8%
Non immigrés	53%	24%	18%	4%	1%

Source : INSEE Fichiers détail 2007

la catégorie des employés ou des ouvriers, alors que ces deux catégories représentent 30 % de l'ensemble des ménages français.

sources. On touche là un point essentiel du besoin en logement actuel.

### Les familles nombreuses plus souvent concernées

L'indice de peuplement varie selon la composition familiale des ménages. Les familles nombreuses sont plus fréquemment confrontées à des situations de surpeuplement : 8 % des couples avec trois enfants ou plus sont en situation de surpeuplement accentué et 28 % en situation de surpeuplement modéré.

Pour les familles nombreuses monoparentales, le surpeuplement est d'autant plus fort : 18 % des monoparents avec trois enfants sont concernés par le surpeuplement accentué et 44 % par le surpeuplement modéré. Elles conjuguent très souvent un nombre de personnes importants et des faibles res-

### Les jeunes davantage touchés par le surpeuplement accentué

Les jeunes ménages (couples avec enfants, familles monoparentales) ont des besoins d'espaces plus importants. La part des jeunes adultes est ainsi plus élevée dans les ménages en surpeuplement modéré et accentué : 7 % des 20-24 ans et 10 % des 25-34 ans.

A l'inverse, les ménages de personnes âgées (60 ans ou plus) sont moins touchés : seuls 2 % des 60 - 74 ans et 1 % des 75 ans et plus doivent faire face à cette situation. Par ailleurs, près de 2 millions de ménages sont en situation de surpeuplement, dont le quart en surpeuplement prononcé (près de 500 000 ménages concernés).

## Une majorité de ménages locataires

Les locataires pèsent davantage dans les ménages en surpeuplement que les propriétaires. En effet, ces premiers représentent 66 % des ménages en surpeuplement (34 % dans le parc privé et 32 % dans le parc social).

Au total, 10 % des locataires du parc privé et 15 % des locataires du parc social doivent faire face à une situation de surpeuplement accentué et modéré, contre seulement 4 % des propriétaires occupants.

## Une forte proportion de ménages immigrés

Parmi l'ensemble des ménages en situation de surpeuplement, 31 % sont des ménages immigrés (la personne de référence est immigrée), alors qu'ils ne représentent que 10 % de l'ensemble des ménages. Au total, 22 % des ménages immigrés connaissent une situation de surpeuplement, contre 5 % pour les ménages non immigrés.

## Le sous-peuplement

Si certains ménages manquent cruellement de place, d'autres, à l'inverse, en ont beaucoup. Selon la méthode de calcul retenue par l'Insee, la moitié - 51 % - des ménages français sont en situation de sous-peuplement prononcé. Globalement, les ménages concernés présentent logiquement un profil opposé à ceux étant en situation de surpeuplement.

Ainsi, les logements sous-peuplés sont principalement occupés par des personnes seules et/ou des personnes retraitées. Les situations de sous-peuplement prononcé concernent ainsi 85 % des personnes seules et 76 % des retraités.

Le poids des personnes âgées (ménage dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus) est nettement plus élevé dans les ménages en sous-peuplement prononcé. En effet, elles représentent près de la moitié des ménages dans cette situation, contre un tiers dans l'ensemble des ménages.

Le départ des enfants, conjugué à une plus faible mobilité résidentielle des personnes âgées, peuvent générer ces situations. Ces logements en sous-occupation théorique peuvent cependant jouer un rôle

## La mesure de l'intensité du peuplement

La définition de l'indice de peuplement dans le logement retenue ici repose sur la composition du ménage, l'âge des enfants et le nombre de pièces du logement. Lorsqu'on raisonne en termes de nombre de pièces (et non de surface), la question posée est celle de l'intimité : on cherche à appréhender si chaque personne du ménage peut s'isoler des autres pour dormir ou pratiquer ses propres activités sans déranger ni être dérangée.

Est ainsi considéré comme surpeuplé un logement qui compte moins de pièces qu'une norme établie de façon suivante :

- + une pièce de séjour pour le ménage,
- + une pièce pour chaque couple,
- + une pièce pour chaque adulte (c'est-à-dire toute personne de 19 ans et plus) non en couple,
- + une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 6 ans, quel que soit leur sexe,
- + une pièce par enfant de 6 à 18 ans.

Au sens de cette norme, un logement auquel il manque une pièce est considéré en surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. L'intensité du sous-peuplement est défini de manière symétrique. Exception : une personne seule en studio est réputée satisfaire la norme.

A titre d'exemple, un couple avec deux enfants (de plus de six ans) est ainsi en surpeuplement prononcé dans un deux pièces mais en surpeuplement modéré dans un trois pièces. On remarque aussi qu'un couple habitant un studio est en surpeuplement prononcé. Cela semble se justifier dans le sens où chaque individu est dans l'impossibilité de s'isoler de l'autre. A l'inverse, la personne seule dans un 3 pièces est en sous-peuplement prononcé car elle dispose d'une pièce supplémentaire pour elle seule.

d'accueil de personnes supplémentaires, dans le cadre de solidarités familiales (maintien à domicile avec tierce personne, garde d'enfants par les grands-parents) ou intergénérationnelles.

Les normes de sur ou sous peuplement sont subjectives et certainement discutables (voir notre encadré méthodologique). La notion d'espace peut notamment varier au cours du cycle de vie : quand on peut se contenter de 15 m<sup>2</sup> à 20 ans, vivre dans la même situation à 50 ans n'est pas similaire. Il n'en demeure pas moins que ces chiffres dressent un portrait de

la France des besoins en logements. Les familles, surtout des femmes seules avec plusieurs enfants, les milieux sociaux les moins favorisés, les jeunes couples sont les premières victimes de l'insuffisance de logement et de la hausse des prix des loyers et de l'immobilier en général. Ils sont rarement entendus. Les situations varient en fonction des régions et des types de territoires (centre-ville, banlieue, périurbain, etc.), mais il n'en demeure pas moins que l'on se trouve au cœur de l'une des questions sociales centrales auxquelles doivent répondre les politiques publiques.

**Par Juliane Gresse et Simon Leyendecker**

### Sources

Les résultats du recensement de la population sont mis à disposition sous différentes formes pour répondre aux besoins d'utilisateurs variés. La gamme de produits de diffusion est structurée en chiffres clés, tableaux détaillés et données téléchargeables (dont fichiers détail anonymisés).

Les fichiers détail anonymisés visent à fournir aux utilisateurs professionnels avertis (organisme public, collectivités territoriales, grandes entreprises, bureau d'études et de conseil, chercheurs, ...) l'opportunité d'un usage personnalisé des données. Ces fichiers permettent de faire des analyses exploratoires de données, de modéliser des comportements ou, simplement, de tabuler sur une sous-population particulière définie selon certains critères : appartenance à une zone géographique et/ou unité statistique présentant certaines caractéristiques.

Plusieurs catégories de fichiers sont proposés, nous avons utilisés pour la rédaction de ce document un fichier de personnes avec des données localisées au canton-ou-ville, au département et à l'Iris pour les Iris d'au moins 200 habitants portant sur des variables à modalités agrégées.

Ce fichier respecte le cadre de référence fixé par l'arrêté du 19 juillet 2007 relatif à la diffusion des résultats du recensement de la population. Afin de garantir la confidentialité des données individuelles, un maximum de précautions a été pris :

- le fichier est constitué à partir des données issues de l'exploitation complémentaire ;
- les seuils de diffusion des variables à diffusion restreinte sont strictement respectés ;

Les données sont présentées dans les limites géographiques en vigueur au 1er janvier 2009.

## Compas études

*Une publication du bureau d'études Compas, spécialiste de l'analyse des besoins sociaux des territoires.*

Directeur de la publication : Hervé Guéry

Auteurs du n°5 : Juliane Gresse et Simon Leyendecker

Ont participé à ce numéro : Louis Maurin, Sandy Morice, Delphine Maisonneuve-Lagarde.

**Contact** : [contact@compas-tis.com](mailto:contact@compas-tis.com)

### Nos établissements :

Nantes : 15 ter Boulevard Jean Moulin, 44100 Nantes - Tél : 02 51 80 69 80

Paris : 13 Bis rue Alphonse Daudet, 75014 Paris - Tél : 01 45 86 18 52

Strasbourg : 24 rue de l'Yser, 67 000 Strasbourg - Tél : 03 90 41 09 18

### Pour plus d'informations :

Site du Compas : [www.lecompas.fr](http://www.lecompas.fr)

Les outils pour l'observation de vos territoires : [www.e-compas.fr/](http://www.e-compas.fr/)

Le Centre d'observation de la société : [www.observationsociete.fr/](http://www.observationsociete.fr/)

Le Sillage du Compas : [www.compas-tis.com/le\\_sillage.php](http://www.compas-tis.com/le_sillage.php)

La base documentaire : [www.compas-tis.com/base\\_documentaire.php](http://www.compas-tis.com/base_documentaire.php)