



Sur-occupation des logements : 91 000 Lorrains concernés

■ Steve PIRALLA

La sur-occupation des logements, composante du mal-logement, diminue en Lorraine. Elle passe de 4,9% à 3,4% des ménages (7% en France) entre 1999 et 2010. Elle touche principalement les locataires, mais aussi les ouvriers ou employés ainsi que les ménages qui habitent dans moins de trois pièces ou qui comptent cinq personnes ou plus. On les rencontre davantage dans les zones urbaines et plus encore en ZUS. Cette baisse de la sur-occupation est due à la diminution de la taille moyenne de la famille, de 2,68 à 2,28 personnes en vingt ans. L'amélioration peut perdurer, si la nouvelle baisse attendue à 2,08 personnes en 2030 est permise par la construction de 110 000 logements.

Au-delà de la qualité du logement, de son confort et de sa décence, le mal-logement renvoie également aux problèmes de sur-occupation, en référence à la place disponible ou à l'intimité pour un ménage (cf. définitions). Le recensement permet de mesurer la dimension de l'intimité, en rapprochant le nombre de pièces du logement de la composition du ménage qui l'occupe. Cette dimension ne concerne pas, par définition, les personnes vivant seules ; elle concerne les ménages de deux personnes ou plus.

des ménages de plus en plus petits, du fait du vieillissement de la population et des séparations plus nombreuses. Le nombre moyen de pièces par logement a légèrement augmenté, passant de 4,2 pièces en 1999 à 4,3 pièces en 2010. En parallèle, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,5 à 2,3.

Sur-occupation et pauvreté urbaine

En Lorraine, la sur-occupation est plus importante en Meurthe-et-Moselle (4% des ménages) et en Moselle (3,7%). Elle touche beaucoup moins les Vosges (2,2%) et la Meuse (2,1%). La Franche-Comté et Champagne-Ardenne ont des profils de sur-occupation des logements similaires à la Lorraine avec deux départements sur quatre peu concernés car plus ruraux. Par contre, l'Alsace, dont la densité de population est sensiblement plus élevée, fait partie des régions métropolitaines les plus concernées par la sur-occupation des logements.

Les logements sur-occupés sont plus fréquents dans les communes urbaines (4,2%) que dans les communes rurales (1,4%). Les taux de sur-occupation les plus élevés se concentrent principalement dans les zones urbaines du Sil-

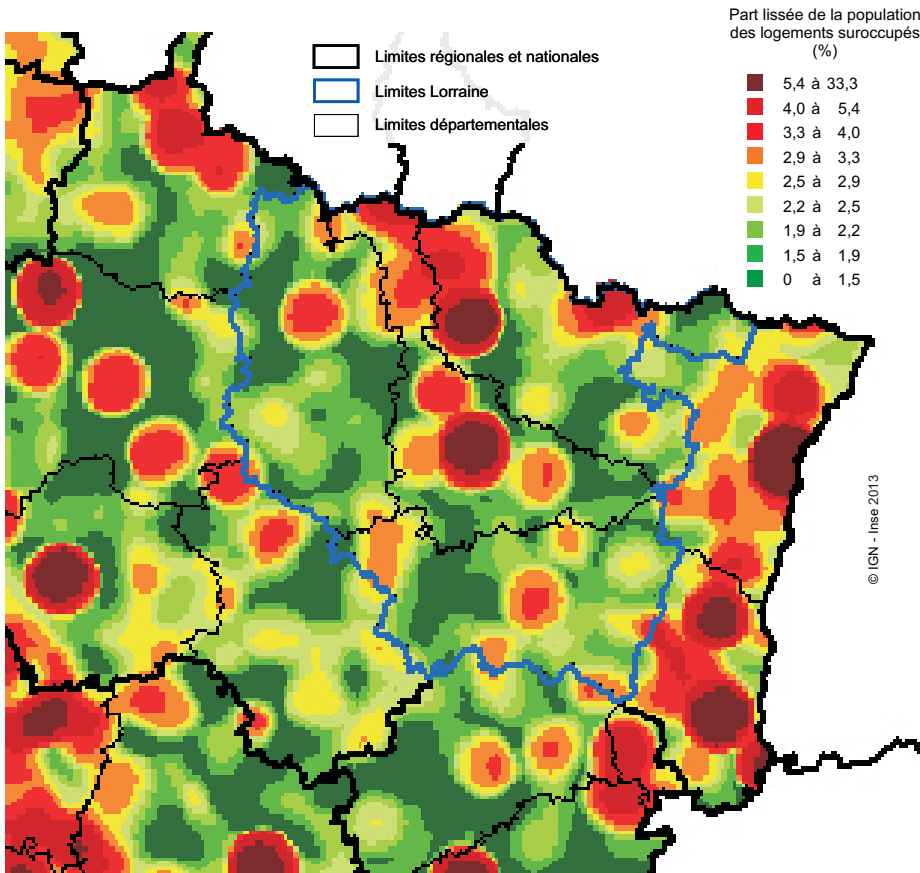
91 000 Lorrains dans un logement trop petit

En 2010, en Lorraine, 91 000 personnes soit 4,6% de la population des ménages de deux personnes ou plus vivent dans un logement trop petit. Cette proportion est largement inférieure à la moyenne française (9,5%). Elle est toutefois proche de la moyenne de province (6,1%).

Ces personnes vivent au sein de 23 000 ménages, soit 3,4% de l'ensemble des ménages de deux personnes ou plus. En 1999, près de 5% des ménages vivaient dans des logements sur-occupés. La situation s'améliore car la taille des logements augmente alors qu'ils abritent



Une sur-occupation des logements essentiellement urbaine



Champ : ensemble des ménages de 2 personnes ou plus

Source : Insee, recensement de la population 2010 - exploitation complémentaire

lon lorrain, du Pays Haut et du Bassin houiller. Ainsi, plus d'un Nancéien et plus d'un Messin sur dix vivent dans des logements trop petits au regard de la taille de leur ménage.

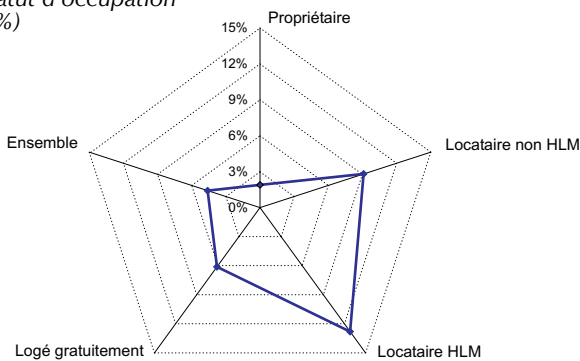
Les autres zones concernées sont essentiellement les villes les plus atteintes par la pauvreté. Parmi les 15 communes les plus touchées, 13 comportent une ou plusieurs zones urbaines sensibles (ZUS). Dans les trois communes les plus touchées, Uckange (17,9% de sa population), Behren-lès-Forbach (15,4%) et Woippy (13,7%), les revenus annuels médians par unité de consommation sont compris entre 10 800 euros et 13 400 euros, très en deçà de la médiane régionale (18 000 euros).

Des locataires, employés ou ouvriers plus concernés

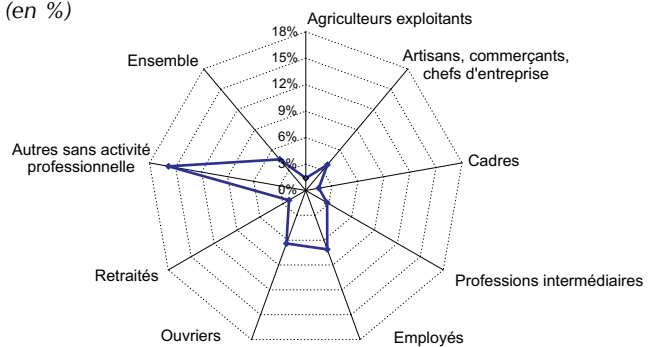
Cette corrélation apparente entre la sur-occupation des logements et la pauvreté se retrouve tant au niveau des catégories socioprofessionnelles (de la personne de référence du ménage) que du statut d'occupation du logement.

13% des locataires HLM et 7% des ouvriers et employés en sur-occupation

Part de la population des logements sur-occupés selon le statut d'occupation (en %)

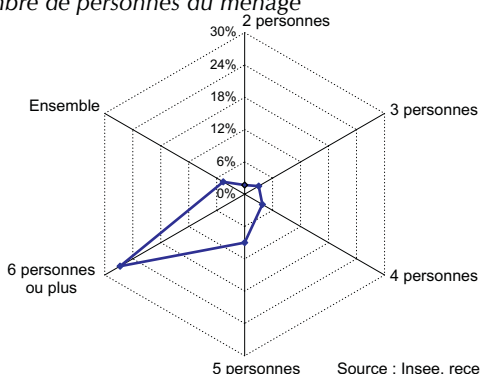


Part de la population des logements sur-occupés selon la catégorie socioprofessionnelle (en %)

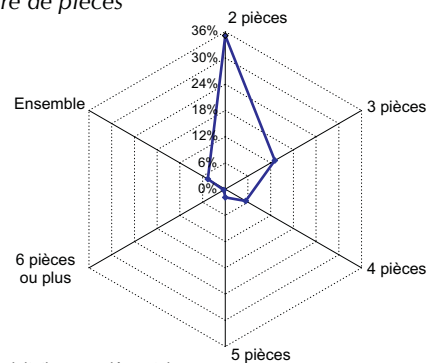


Plus de 5 personnes, moins de 3 pièces : sur-occupation maximale

Part de la population des logements sur-occupés selon le nombre de personnes du ménage (en %)



Part de la population des logements sur-occupés selon le nombre de pièces (en %)



Source : Insee, recensement de la population 2010 - exploitation complémentaire

Les personnes sans activité professionnelle (non retraitées) sont les plus touchées par la sur-occupation de leurs logements. Elles sont près de 16% dans cette situation. Parmi les employés ou ouvriers, 7% vivent dans des logements trop petits.

Les locataires sont beaucoup plus impactés par le manque de pièces (10,6%), particulièrement s'ils vivent dans des logements HLM (12,8%). Les ménages propriétaires de leur logement sont les moins touchés par la sur-occupation (1,9%).

Les familles nombreuses et les petits logements les plus touchés

La sur-occupation progresse avec la taille des ménages. Parmi les ménages de deux personnes, 1,7% seulement sont en situation de sur-occupation de logement. La sur-occupation passe à 9% pour les ménages de cinq personnes, et à plus de 25% au-delà. Plus de la moitié des habitants de logements sur-occupés vivent au sein de ménages de cinq personnes ou plus.

Sans surprise, la sur-occupation diminue sensiblement avec le nombre de pièces. Parmi les Lorrains appartenant à un ménage d'au moins deux personnes, 35,1% de ceux qui vivent dans deux pièces occupent un logement sur-occupé, contre 5,4% de ceux qui vivent dans quatre pièces. Pour les logements de six pièces ou plus, la sur-occupation devient marginale, 0,4% des personnes y vivant en sur-occupation.

2030 : des besoins en logement croissants

La baisse de la sur-occupation constatée entre 1999 et 2010 va-t-elle se poursuivre ? Si les tendances démographiques récentes se prolongeaient, la Lorraine compterait 2 390 000 habitants en 2030, soit 1,7% de plus qu'aujourd'hui. Mais cette hausse plus que modeste (la population française augmenterait dans le même temps de 10%) induirait un besoin en logement beaucoup plus important. En effet, en 2030, le nombre de familles dans la région atteindrait le chiffre record de 1 116 000, en hausse de 11,4%. Cette différence s'explique par l'ex-

plosion prévisible du nombre de personnes vivant seules (+39%) et dans une moindre mesure de l'augmentation probable du nombre de familles monoparentales (+12%).

Le nombre de couples passerait de 567 000 aujourd'hui à 542 000 dans vingt ans. Les ménages sans famille progresseraient légèrement. Cette modalité regroupe les modes de cohabitations particulières : colocation, enfant isolé des familles complexes...

370 logements pour 1 000 habitants en 1990, 480 en 2030

Ces changements feront baisser la taille moyenne des familles. Elle passera de 2,28 personnes aujourd'hui à 2,08 personnes en 2030. Pour mémoire, elle était encore de 2,68 personnes en 1990. Pour loger 1 000 personnes, il fallait construire 370 logements en 1990. Quarante ans plus tard, il faudra en construire 480.

Ce besoin potentiel de 110 000 logements à l'horizon 2030 peut être expliqué par trois facteurs. Principal facteur : l'évolution de la structure par âge de la Lorraine. La moitié des nouveaux besoins seront le fait du vieillissement de la population. À l'horizon 2030, les plus de 80 ans seront moitié plus qu'aujourd'hui. Des politiques visant à répondre aux besoins spécifiques de ces tranches d'âge devront être mises en œuvre.

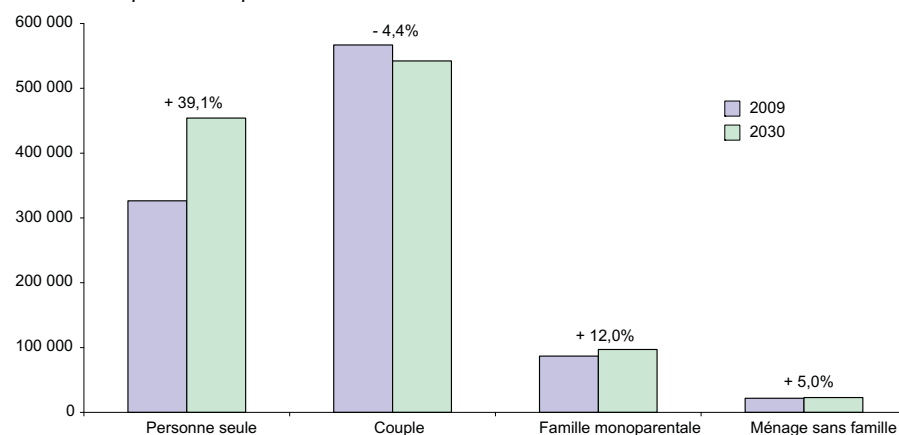
Deuxième facteur, les modifications des comportements de cohabitation. Les départs des enfants sont plus tardifs, le recours à la colocation plus fréquent, la cohabitation d'une personne âgée avec un aidant plus jeune moins exceptionnelle. Cette nouvelle façon d'appréhender le logement induira des besoins évalués à environ 35 600 nouveaux logements d'ici vingt ans.

La sur-occupation, une forme de mal-logement parmi d'autres

- **L'absence de logement personnel** dont la manifestation la plus criante sont les personnes vivant dans la rue. D'autres manifestations moins visibles dans l'espace public consistent en des solutions de fortune : caravanes immobilisées, baraques de chantiers, logements en cours de construction, etc. La Lorraine compte en 2011, selon la Direction générale de la cohésion sociale, 4 144 places d'hébergement temporaire permettant de remédier en partie à cette situation.
- **Les difficultés d'accès au logement**, en particulier au logement HLM. La Lorraine totalise 668 logements sociaux pour 10 000 habitants en 2011 (source : Dreal, RPLS) contre 699 en France métropolitaine.
- **Les mauvaises conditions d'habitat**, qui, malgré l'amélioration du parc de logement, n'ont pas disparu. L'Insee, à partir de l'enquête SRCV, a établi à 1,4% la part de logements inconfortables en France en 2010 (contre 15,7% en 1984).
- **Les difficultés pour se maintenir dans son logement**, dues à une perte d'emploi, une diminution des ressources, une séparation conjugale, une rupture familiale. Des situations qui peuvent conduire dans les cas les plus graves à une expulsion du logement. En 2011, selon le ministère de la Justice, 3 402 décisions d'expulsion ont été prises en Lorraine.
- **L'« assignation à résidence »** : devant des difficultés d'accès au logement de plus en plus aiguës, la mobilité résidentielle des ménages est de plus en plus contrainte. Elle peut mener à renoncer à un nouvel emploi, à une formation ou encore bloquer une installation en couple ou une décohabitation.

Explosion du nombre de personnes seules

Nombre de personnes par mode de cohabitation en 2009 et en 2030



Savoir plus :

- 5 millions de personnes vivent dans un logement suroccupé, Insee, juin 2013

- Conditions de logement de 2005 à 2010, Insee Première n°1396, mars 2012

- La part du logement dans le budget des ménages en 2010, Insee Première n°1395, mars 2012

- Site internet :

www.insee.fr



Insee

Institut National de la Statistique et des Études Économiques

Direction Régionale de Lorraine

15, rue du Général Hulot

CS 54229

54042 NANCY CEDEX

Tél : 03 83 91 85 85

Fax : 03 83 40 45 61

www.insee.fr/lorraine

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Christian TOULET

Directeur régional de l'Insee

COORDINATION RÉDACTIONNELLE

Bertrand KAUFFMANN

Jean-Jacques PIERRE

RESPONSABLE ÉDITORIALE

ET RELATIONS MÉDIAS

Brigitte VIENNEAUX

RÉDACTRICE EN CHEF

Agnès VERDIN

RÉALISATION DE PRODUITS

ÉDITORIAUX

Marie-Thérèse CAMPISTROUS

ISSN : 0293-9657

© Insee 2013

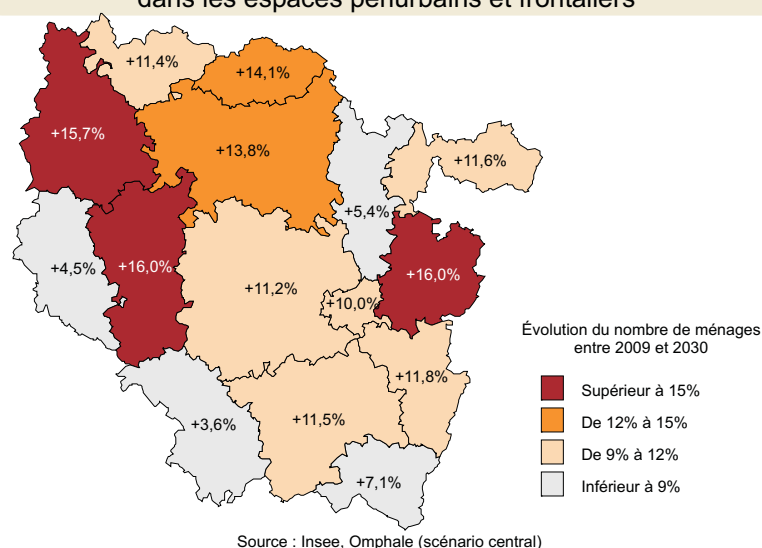
L'augmentation de la population, facteur auquel on pense le plus spontanément, n'entre finalement que pour 15% dans les futurs besoins en logement des Lorrains. Sous réserve que les tendances démographiques ne changent pas, il serait nécessaire de construire seulement 17 000 logements pour offrir un toit aux nouveaux habitants de la région.

Les besoins des territoires vont évoluer de manière contrastée... mais toujours positive. Ils seront particulièrement forts dans les zones d'emploi de Commercy, de Verdun et de

Sarrebourg. Cette demande potentielle sera portée à la fois par l'évolution des modes de cohabitation, et par l'arrivée de nouveaux habitants. Autour de Sarrebourg, le nombre de familles passerait de 30 000 aujourd'hui à 34 800 en 2030.

Sans surprise, c'est dans la façade sud et ouest de la région que la demande future sera la moins vive. La zone d'emploi de Forbach, sauf nouveau projet d'ampleur, évoluera également peu avec un besoin limité à 5 000 logements seulement sur vingt ans.

Plus de ménages attendus d'ici 2030 dans les espaces périurbains et frontaliers



Définitions

La sur-occupation des logements peut s'appréhender **selon le nombre de pièces ou 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. Certains indices peuvent combiner les deux notions ou en exclure une. Par exemple, les Caisseries d'allocations familiales retiennent des critères de surface minimale par personne tandis que l'enquête Logement permet de combiner nombre de pièces et surface. Le recensement de la population permet quant à lui un calcul en nombre de pièces.

Le **taux de sur-occupation** est ici calculé à partir du recensement de la population 2010 (exploitation complémentaire) en rapportant le nombre de logements sur-occupés à l'ensemble des résidences principales, selon la définition suivante :

Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la **norme d'«occupation normale»**, fondée sur :

- 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, et pour les célibataires de moins de 19 ans :
- 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**. Les personnes seules sont traitées à part car si on leur applique cette norme, elles sont en situation de sur-occupation dans des logements d'une pièce, ce qui constitue une définition trop large. Par exemple, on ne peut pas considérer qu'un étudiant dans une chambre ou un célibataire dans un studio manquent d'intimité. Pour mesurer la sur-occupation chez les personnes seules (9,4 millions de personnes en France), il faut prendre en compte la superficie de leur logement, mais cette information ne figure pas dans le recensement de la population.

En Lorraine, les personnes seules dans leur logement sont 332 000 (33% des logements ordinaires) tandis que les ménages de deux personnes ou plus sont 677 000 (67%).