

U

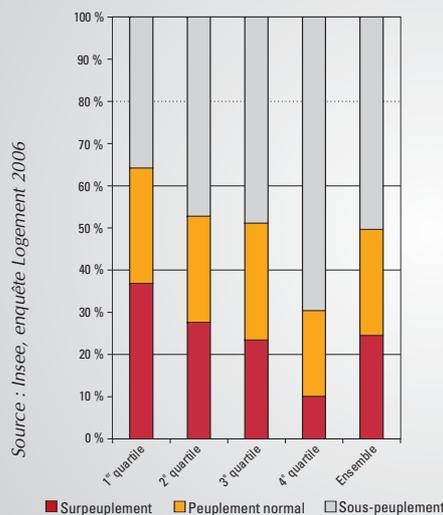
n quart des ménages en situation de surpeuplement

Chaque ménage devrait disposer d'un nombre de pièces qui permette de préserver l'intimité de chacun. La norme Insee prévoit une pièce par couple et/ou par adulte, une pièce pour chaque enfant de plus de sept ans dans des fratries de sexe différent et une pièce pour deux enfants plus petits. La différence entre le nombre de pièces réel et la norme Insee ainsi calculée, associée à quelques critères sur la surface du logement, permet d'attribuer un indice de peuplement. Selon cet indice, un quart des ménages vivent dans des logements trop petits pour eux. À l'opposé, la moitié des ménages disposent d'espaces supérieurs à la norme et sont dits en situation de sous-peuplement.

Près de 65 000 ménages vivent en situation de surpeuplement ; en effet, il leur manque une pièce d'habitation ou plus. Ils représentent 290 000 personnes soit 36 % de la population réunionnaise. La moitié des enfants âgés de 16 ans et moins vivent dans ces logements surpeuplés. Or, d'après l'Observatoire de l'enfance, les retards scolaires sont plus fréquents pour les enfants qui vivent dans ces conditions de logement.

En France métropolitaine seulement un ménage sur dix est en état de surpeuplement. Cet écart important a des causes multiples : les familles réunionnaises comprennent plus d'enfants, les ressources

Peuplement selon le niveau de vie des ménages



L'**indice de peuplement** dit "norme Insee" fixe un nombre de pièces considérées comme "nécessaires" au ménage. Ce nombre est calculée en fonction de la taille du ménage, de la situation familiale de ses membres et de l'âge des enfants s'il y en a.

Un ménage est en situation de sous-peuplement s'il dispose d'au moins une pièce de plus que la norme, il est en surpeuplement s'il dispose d'au moins une pièce de moins que la norme.

En 2006, un critère de surface a été rajouté :

- Un studio occupé par une personne n'est pas surpeuplé s'il fait plus de 25 m².
- Les autres logements offrant moins de 18 m² par personne sont dits "surpeuplés".



Répartition des ménages selon la structure familiale et l'indice de peuplement

Source : Insee, enquête Logement 2006

Structure familiale du ménage	Indice de peuplement			Ensemble
	Sous-peuplement	Peuplement normal	Surpeuplement	
Effectif total	134 000	67 000	65 000	267 000
Personne seule	60 %	34 %	5 %	100 %
Couple sans enfant	79 %	11 %	10 %	100 %
Couple avec enfant(s)	41 %	21 %	37 %	100 %
Famille monoparentale	28 %	40 %	32 %	100 %
Ménage de plusieurs personnes sans famille	43 %	27 %	31 %	100 %
Ensemble	50 %	25 %	25 %	100 %

des ménages sont plus faibles, enfin, le parc réunionnais est constitué de logements un peu plus petits.

Surtout les ménages les plus modestes et les familles avec enfants

Les ménages les plus touchés par le surpeuplement sont ceux dont le revenu est le plus modeste. Dans le quart des ménages le plus modeste, un sur trois est en état de surpeuplement. La situation des ménages des deuxième et troisième quartiles est proche de la moyenne : un sur quatre. Tandis que dans le quart le plus aisé, la proportion est seulement d'un sur dix.

Selon leur composition les ménages sont plus ou moins exposés au surpeuplement. Ceux qui y sont les plus sujets sont les plus grands ménages et notamment les familles avec enfant(s). Plus d'un tiers des couples avec enfant(s) et un tiers des familles monoparentales sont concernées par le surpeuplement.

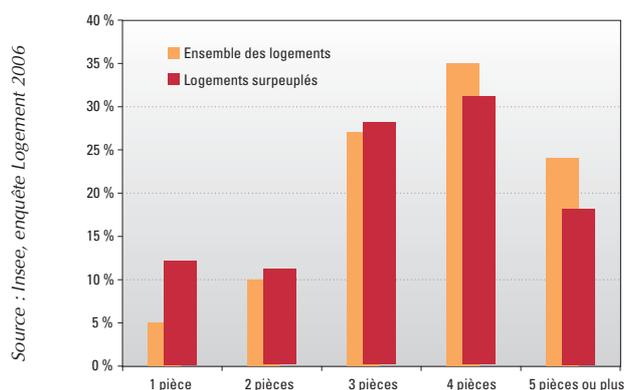
Le manque d'espace concerne moins les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 ans et plus ; c'est un âge où les enfants quittent le logement parental ; malgré ce changement de situation, les parents ne vont pas toujours déménager.

Il manque parfois des pièces et quasiment toujours de l'espace

Deux types de lacune peuvent entraîner du surpeuplement : un manque de pièces et/ou un manque de surface. Dans quatre cas sur dix, il ne manque pas de pièce mais uniquement de la surface habitable. Dans quatre autres cas sur dix, il manque une pièce et une seule. Dans les autres cas, il manque plus d'une pièce.

Les quelques 15 000 petits logements surpeuplés le sont pour l'essentiel par manque de pièce(s). Tous les logements d'une pièce surpeuplés ont besoin d'au moins une pièce supplémentaire voir même de deux pièces en plus. 71 % des logements de deux pièces qui sont surpeuplés ont idéalement besoin d'une troisième pièce.

Répartition des logements selon le nombre de pièces (en %)



Pour 39 000 logements moyens - trois ou quatre pièces - le surpeuplement résulte d'un manque de pièce(s) dans la moitié des cas. Pour l'autre moitié, il manque des m². En effet, bien que composés d'un nombre de pièces suffisant au ménage, ces logements souffrent d'une surface habitable trop exigüe.

Quant aux grands logements (5 pièces ou plus) considérés comme surpeuplés, il leur manque pour la plupart de la surface habitable.

Les locataires plus souvent en surpeuplement

Les logements des deux parcs locatifs (social et privé) sont plus souvent surpeuplés que les logements occupés par leurs propriétaires : respectivement 33 et 29 %, contre 20 %. Notons toutefois que, si les propriétaires occupants sont proportionnellement moins concernés, leur effectif est important et compte au total 29 000 ménages en situation de surpeuplement.

En métropole aussi, les locataires subissent plus fréquemment le surpeuplement

que les propriétaires occupants : 15 % des locataires y sont en situation de surpeuplement contre seulement 3 % des propriétaires.

Le locatif social héberge principalement les ménages aux revenus les plus modestes. Lorsqu'un ménage entre dans le parc locatif social, son cas est examiné par une commission d'attribution qui généralement choisit un logement adapté à la taille du ménage. Mais le faible taux de rotation des logements dans le parc locatif social ne permet que rarement d'attribuer un logement plus grand quand le ménage s'agrandit. De même, lorsque le ménage diminue, suite au départ des enfants, il ne change pas de logement. C'est ainsi que l'on trouve des logements en sous-peuplement : 31 % parmi les locataires ayant emménagé avant 2002.

Dans le locatif privé, la population la plus sujette au surpeuplement est celle qui a un niveau de vie inférieur à la médiane et qui a emménagé depuis 2002. ■

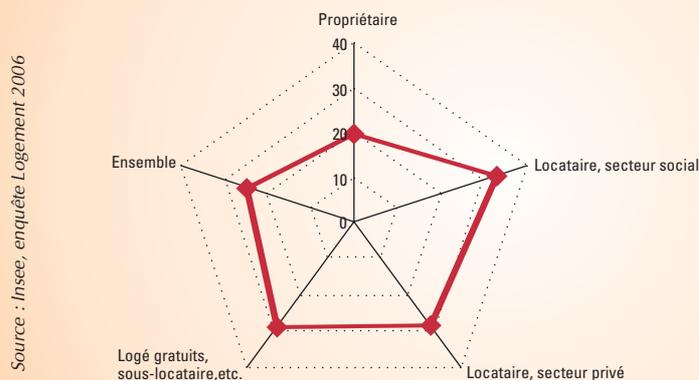
Caroline REGNARD
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee



Q

Qualité des logements

Logements surpeuplés selon le secteur d'habitat (en %)



La suroccupation selon la loi Dallo

La loi Dallo sur le droit opposable au logement du 5 mars 2007 garantit un logement digne à six catégories de publics prioritaires. Parmi les critères de priorité figure la "suroccupation". Celle-ci est définie par le Code de la sécurité sociale : un logement est dit "suroccupé" lorsqu'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes ou plus. Suivant cette norme minimale, très peu de ménages réunionnais (moins de 2 %) sont dans des situations de suroccupation. Ce mode de mesure est là pour indiquer des situations extrêmes qui peuvent conduire au relèvement de ces personnes mais qui ne peuvent nous donner de réelle information sur le confort pour les occupants, car la seule variable prise en compte est celle de la surface du logement.

Définitions :

Quartile : "Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires..., les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

Niveau de vie ou revenu par unité de consommation : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation :

- 1 UC pour le 1er adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.