



Suroccupation des logements en 2010

164 000 personnes vivent dans un logement suroccupé

À La Réunion, 164 000 personnes vivent dans un logement considéré comme trop petit et sont ainsi en situation de suroccupation. Cela représente 22 % de la population réunionnaise, soit deux fois plus que la moyenne nationale. Une fois sur quatre cette suroccupation est « accentuée » : il manque au moins deux pièces pour atteindre la norme. Les familles nombreuses et monoparentales sont surexposées. C'est le cas également des familles sans emploi ou de catégories socioprofessionnelles modestes. Les locataires et les personnes vivant en appartement sont aussi plus à l'étroit dans leur logement, notamment lorsqu'elles résident dans un logement social. Le Port, Saint-Denis et Saint-Paul se démarquent des autres communes. À elles seules, ces municipalités concentrent près de la moitié des logements suroccupés. Néanmoins, la suroccupation des logements a diminué depuis 1999 dans toutes les communes de l'île.

Le mal-logement peut recouvrir de multiples dimensions. L'une d'entre elles est la suroccupation des logements qui mesure l'adéquation entre le nombre de pièces du logement et la taille de la famille (cf. définitions).

Une forte suroccupation des logements à La Réunion

À La Réunion, 38 000 logements sont suroccupés en 2010 soit 17 % des logements de l'île. Ils sont habités par 164 000 personnes, soit 22 % de la population contre 9,5 % en France. Les personnes vivant seules sont exclues de cette analyse. La région est la troisième en

terme de suroccupation des logements, derrière la Guyane (42 %) et l'Île-de-France (17,7 %) mais juste devant les Antilles (entre 16 et 17 % de logements suroccupés).

En Métropole, la suroccupation concerne plus souvent les régions où l'urbanisation est la plus forte : Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus généralement le littoral sud (Languedoc-Roussillon, Corse) ou encore la région Rhône-Alpes. En revanche, les régions plutôt rurales sont peu affectées : Poitou-Charentes, Pays de la Loire et Bretagne comportent moins de 3 % de logements suroccupés.

La suroccupation croît avec la taille des familles

La suroccupation des logements augmente avec la taille des ménages. À La Réunion, elle ne concerne que 8 % des ménages de deux personnes, 15 % de ceux de trois ou quatre personnes, 31 % pour les ménages de cinq personnes et jusqu'à 57 % pour ceux de six personnes ou plus. Or, les familles réunionnaises ont de nombreux enfants. Près de six personnes sur dix vivant dans un logement suroccupé appartiennent ainsi à un ménage de cinq personnes ou plus.

Sans surprise, la suroccupation diminue avec l'augmentation du nombre de pièces du logement : 64 % des logements de deux pièces et 28 % des trois pièces sont suroccupés. Les logements les plus grands ont une part de logements suroccupés bien plus faible. Cependant elle concerne tout de même 11 % des logements de quatre pièces et 5 % des logements de cinq pièces contre respectivement 4 % et 1 % en France métropolitaine.

De plus, un quart des logements suroccupés sont en suroccupation « accentuée » : il leur manque au

Définition : Logement suroccupé

Un logement est suroccupé 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 la 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 :

- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

Champ : ménages de 2 personnes ou plus.

moins deux pièces pour atteindre une occupation « normale ».

À l'opposé, 54 % des logements de l'île sont sous-occupés et 25 % disposent d'au moins deux pièces supplémentaires par rapport à une occupation « normale ».

La suroccupation touche les ménages les plus modestes

La suroccupation affecte d'abord les catégories sociales les plus modestes. Un tiers des ménages dont la personne de référence est sans emploi vivent dans un logement suroccupé. Deux ménages sur dix vivent aussi en suroccupation quand la personne de référence est ouvrier ou employé. Les cadres ou les retraités sont les mieux lotis avec respectivement 3,5 % et 7 % des ménages à l'étroit dans leur logement. Les professions intermédiaires, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que les agriculteurs sont moins à l'étroit : seulement un logement sur dix est suroccupé dans ces catégories.

Les familles monoparentales surexposées

La moitié des familles monoparentales réunionnaises vivent dans un logement suroccupé. Ces ménages occupent quatre logements suroccupés sur dix.

Les mères sont alors les plus concernées car neuf fois sur dix, une femme est à la tête de la famille monoparentale.

Les ménages complexes (familles hébergeant une autre personne, ménages comportant plus d'une famille, colocataires) sont aussi exposés. Un tiers d'entre eux sont à l'étroit dans leur habitation. Les ménages complexes représentent aussi le quart des logements suroccupés.

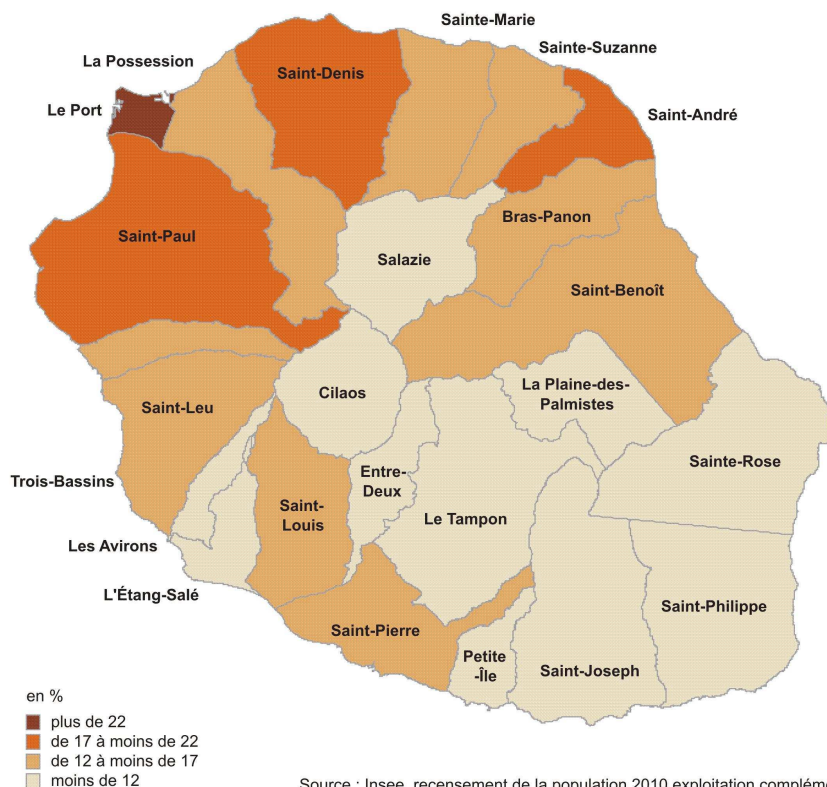
Ces deux structures familiales sont plus fréquentes à La Réunion que sur l'ensemble de la France.

Vivre dans une maison ou être propriétaire ne préserve pas totalement de la suroccupation

La suroccupation concerne plus souvent les appartements (30 %) que les maisons (13 %). Cependant, la proportion de maisons en suroccupation est beaucoup plus importante à La Réunion (et dans

Part des ménages vivant dans un logement suroccupé en 2010

Champ : Ensemble des ménages de 2 personnes ou plus



l'ensemble des DOM) que dans les régions métropolitaines (2,5 %).

La suroccupation affecte deux fois plus souvent les logements en location (22 %) que ceux des propriétaires. Les logements sociaux sont particulièrement concernés (31 %), ce qui n'est pas le cas en Métropole.

À La Réunion, comme dans les autres DOM, les propriétaires se démarquent toutefois par une proportion de logements suroccupés près de 4 fois supérieure à la moyenne nationale (3 %).

Trois communes concentrent près de la moitié des logements suroccupés

Les communes du nord de La Réunion sont celles qui regroupent la part la plus importante de logements suroccupés. Le Port se détache largement des autres communes : un tiers des logements sont suroccupés. Saint-Denis (22 %) et Saint-Paul (20 %) complètent le trio de tête. À elles seules,

ces communes concentrent près de la moitié des logements suroccupés de la région alors qu'elles ne comptent que pour le tiers du total des logements. De même, près de la moitié de la population d'un logement suroccupé vit dans une de ces trois communes.

Ces communes, avec Saint-Pierre, sont les plus urbanisées. Elles disposent du coup des logements les plus petits (3,6 pièces en moyenne). Les communes plus rurales (La Plaine-des-Palmistes, Sainte-Rose ou Salazie) disposent en moyenne de 4,4 pièces par logement.

Les Portois et les Dionysiens sont à l'étroit

La commune du Port regroupe la part de logements suroccupés la plus importante de l'île. Elle cumule plusieurs facteurs défavorables. La commune a la part la plus importante de catégories sociales modestes (sans emploi, ouvriers, employés). Elle dispose aussi du parc d'habitat social le plus élevé de l'île

(46 % de logements sociaux). Elle regroupe de plus une proportion plus importante de familles monoparentales et de familles nombreuses (trois enfants ou plus).

Saint-Denis accueille plus de catégories sociales aisées (cadres, professions intermédiaires) et des familles moins nombreuses (seulement 2,5 personnes par ménage). Cependant, le coût élevé de l'immobilier contraint les familles à vivre dans des logements peu spacieux. Avec en moyenne 3,4 pièces par logement, Saint-Denis est la commune qui dispose des logements les plus petits. Elle comporte également un parc de logement so-

cial important (22 % des logements). De fait, la suroccupation concerne plus souvent des familles de petites tailles : quatre logements suroccupés sur dix de la commune hébergent des familles monoparentales et deux sur dix des familles ayant au maximum deux enfants.

Moins de logements suroccupés

La proportion des ménages concernés par la suroccupation a diminué depuis 1999, passant de 23 % à 17 % aujourd'hui. La proportion des personnes vivant dans un logement suroccupé est ainsi passée de 29 % en 1999 à 22 % en 2010, soit 7 points de moins en onze ans

(contre 1,2 point de moins en France métropolitaine).

La taille moyenne des logements étant restée stable depuis 1999, la baisse de la suroccupation provient principalement de la diminution du nombre de personnes par ménage, résultant à la fois d'un vieillissement de la population, de la diminution du nombre d'enfants par femme et des changements de modes de vie (vivre seul, en couple, en famille monoparentale...). Sur l'ensemble de La Réunion, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,3 en 1999 à 2,8 en 2010.

Fabrice Michaillesco

Chiffres clés 2010

	La Réunion				France (hors Mayotte)	
	Nombre de logements suroccupés	Part des logements suroccupés (en %)	Population des logements suroccupés	Part de la population des logements suroccupés (en %)	Part des logements suroccupés (en %)	Part de la population des logements suroccupés (en %)
Type de logements						
Maisons	21 280	12,7	102 540	17,9	2,5	3,8
Appartements	16 240	30,2	60 600	35,8	16,7	20,7
Statut d'occupation du logement						
Propriétaire	13 820	11,1	67 220	15,9	2,7	3,8
Locataire	13 270	22,0	53 220	27,2	16,0	18,1
Locataire d'un logement social	9 440	30,9	38 550	37,0	16,3	21,6
Nombre de personnes du ménage						
2 personnes	5 810	7,8	11 630	7,8	4,2	4,2
3 ou 4 personnes	16 450	14,9	58 430	15,3	7,8	7,8
5 personnes	7 460	31,5	37 310	31,5	16,1	16,1
6 personnes ou plus	8 120	57,1	57 030	59,5	37,9	39,8
Catégorie sociale de la personne de référence du ménage						
Agriculteurs exploitants	470	11,4	2 390	15,7	2,7	3,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	1 420	10,6	6 450	13,6	6,9	8,6
Cadres, professions intellectuelles supérieures	480	3,5	1 920	4,4	4,7	4,9
Professions intermédiaires	2 950	10,6	11 160	12,3	6,8	7,5
Employés	9 220	21,9	36 020	26,0	14,7	16,7
Ouvriers	10 960	20,6	52 280	25,6	10,1	12,7
Retraités	2 570	6,9	10 600	11,0	2,1	3,5
Sans emploi	9 770	31,5	43 580	39,7	21,7	27,3
Nombre de pièces du logement						
1 pièces	2 490	100,0	5 990	100,0	100,0	100,0
2 pièces	8 980	63,8	25 800	71,7	42,6	50,5
3 pièces	14 840	27,5	62 880	38,8	12,4	19,8
4 pièces	8 770	11,0	49 370	18,1	3,9	7,5
5 pièces	2 250	4,8	15 840	9,2	1,1	2,5
6 pièces ou plus	510	2,0	4 520	4,6	0,2	0,6
Ensemble	37 840	17,0	164 400	22,0	7,4	9,5

Champ : ensemble des résidences principales occupées par 2 personnes ou plus.

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

Caractéristiques des trois communes les plus suroccupées et les moins suroccupées

	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de personnes par logement	Part des sans emploi (en %)	Part des ouvriers (en %)	Part des cadres (en %)	Part de logements sociaux (en %)	Part de logements suroccupés (en %)
Le Port	3,5	3,1	19	29	5	46	32
Saint-Denis	3,4	2,5	15	16	14	22	22
Saint-Paul	3,8	2,9	14	22	15	8	20
Les Aviron	4,1	2,7	8	19	15	5	8
Petite-Ile	4,2	2,7	14	21	8	2	7
La Plaine-des-Palmistes	4,3	2,8	9	23	7	4	7
Ensemble	3,8	2,8	15	22	11	14	17

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

Définitions :

La **suroccupation 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 Caisses 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 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.

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 suroccupation 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 suroccupation chez les personnes seules (9,4 millions de personnes), il faut prendre en compte la superficie de leur logement, mais cette information ne figure pas dans le recensement de la population.

Quelques exemples de suroccupation

Composition du ménage	Nombre de pièces « attendu »	Situation de suroccupation (nombre de pièces inférieur ou égal à ...)
Un couple ou un adulte sans enfant	2	1
Un couple ou un adulte avec un enfant	3	2
Un couple ou un adulte avec deux enfants de sexe différent, âgés de 2 ans et 5 ans	3	2
Un couple ou un adulte avec deux enfants de même sexe, âgés de 5 ans et 11 ans	3	2
Un couple ou un adulte avec deux enfants de sexe différent, âgés de 5 ans et 11 ans	4	3

Ménage complexe : les ménages complexes sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation.

Pour en savoir plus :

Levet A., juin 2011, « [Des ménages plus petits et plus nombreux](#) », *Insee Partenaires* n°14.

Régnard C., juin 2009, « [Un quart des ménages en situation de surpeuplement](#) », *Économie de La Réunion hors-série* n°5.