

Plus de 100 000 résidences principales en sous-occupation très accentuée

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 147 • Juillet 2025



En 2022, dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, 111 000 résidences principales sont en sous-occupation très accentuée, c'est-à-dire qu'elles ont au moins trois pièces de plus qu'une occupation considérée comme adaptée à la taille et à la composition du ménage. Cette sous-occupation très accentuée concerne 13 % des résidences principales de la métropole. Du fait d'une tension foncière élevée, cette part est moindre que dans la plupart des autres métropoles françaises.

Ces logements fortement sous-occupés, dans lesquels résident souvent des couples propriétaires aisés et âgés, sont principalement des maisons. La sous-occupation très accentuée a augmenté nettement au cours des seize dernières années, en lien avec le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom.

Si un tiers de ces logements sont concentrés à Marseille et à Aix-en-Provence, c'est en périphérie des plus grandes communes de la métropole, notamment d'Aix-en-Provence, que leur part dans l'ensemble des résidences principales est la plus forte. Dans une optique de sobriété foncière, optimiser leur occupation constitue une alternative à la construction neuve, plus rapide et moins coûteuse pour répondre à certains besoins en logement des habitants.

En partenariat avec :



L'intensification urbaine consiste à accueillir les nouveaux besoins en logement dans des espaces déjà fortement urbanisés. Dans un contexte de tensions sur le marché immobilier et de recherche d'une plus grande sobriété foncière (requis pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette), inciter les occupants de résidences principales sous-occupées à changer de logement ou à sous-louer une partie de leur logement pourrait permettre d'augmenter l'offre de logements ► encadré 1.

Dans certains cas, la sous-occupation de la résidence principale peut être liée à une anticipation de besoins à venir (projet d'enfant par exemple), à l'utilisation d'une pièce en tant que bureau ou encore à l'accueil régulier de personnes au domicile (enfants en garde alternée, famille, amis...).

Les occupants des résidences principales sous-occupées sont d'ailleurs généralement très satisfaits de leur logement [Lavaud, Le Lan, De Palmas, 2025].

Toutefois, certains occupants de logements sous-occupés peuvent rencontrer des difficultés : dépenses élevées de chauffage et d'entretien, sentiment d'isolement accentué, ou encore difficultés motrices pour les plus âgés. L'hébergement de nouveaux habitants pourrait leur procurer une source additionnelle de revenu ou leur permettre de se sentir moins isolé, tout en demeurant dans leur logement.

Une résidence principale sur huit fortement sous-occupée dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

En 2022, dans la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), la sous-occupation – au moins une pièce de plus qu'une occupation considérée comme adaptée à la taille du ménage – concerne 510 000 résidences principales ► figure 1. Par ailleurs, 306 000 résidences principales sont considérées comme adaptées et 60 000 comme suroccupées. La sous-occupation concerne 58 % de l'ensemble des résidences principales de la métropole, contre 61 % dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

► 1. Nombre de logements par catégorie en 2022 dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

Répartition des logements	Nombre
Résidences principales, ménages ordinaires	876 000
Sous-occupation très accentuée	111 000
Sous-occupation prononcée	152 000
Sous-occupation modérée	247 000
Occupation normale	306 000
Suroccupation	60 000
Logements vacants	71 000
Résidences secondaires	34 000
Logements occasionnels	10 000
Ensemble	991 000

Note : Les studios occupés par une personne seule sont considérés comme adaptés à la taille du ménage.

Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement, occupées par des ménages ordinaires), des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels.

Source : Insee, recensement de la population 2022.

Dans les métropoles françaises, cette part varie de 39 % dans le Grand Paris à 72 % pour Brest Métropole ► **figure 2**.

Trois degrés de sous-occupation peuvent être distingués. La sous-occupation modérée correspond aux résidences principales ayant une pièce de plus qu'une utilisation considérée comme adaptée à la taille et à la composition du ménage. Les résidences principales en sous-occupation prononcée possèdent deux pièces de plus que cette norme. Celles en sous-occupation très accentuée (ou fortement sous-occupées) ont au moins trois pièces en plus. Les résidences principales en sous-occupation très accentuée comportent donc au moins cinq pièces, voire plus lorsque les occupants ont par exemple des enfants à leur domicile.

En raison notamment du coût du logement, la sous-occupation modérée est la plus fréquente : en 2022, elle concerne 28 % des résidences principales de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, soit 247 000 logements. La sous-occupation prononcée touche de son côté 17 % des résidences principales, soit 152 000 logements. En moyenne, les autres métropoles présentent des proportions un peu moins élevées pour ces deux premiers degrés de sous-occupation. Enfin, dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, 111 000 résidences principales sont en sous-occupation très accentuée en 2022, soit 13 % des résidences principales.

Les évolutions sociétales, telles que les gardes alternées plus fréquentes ou le développement du télétravail, peuvent créer un besoin ponctuel mais régulier de pièces supplémentaires. Pour prendre en compte les logements où l'on peut considérer qu'il existe une marge réelle entre place disponible et utilisation effective, l'étude se concentre sur la sous-occupation très accentuée.

Au niveau national comme au niveau régional, les zones rurales sont les territoires où la sous-occupation très accentuée est la plus marquée. Inversement, cette sous-occupation est moins présente dans les métropoles, en raison notamment d'une demande de logements plus forte et de prix de l'immobilier plus élevés. Ainsi, la part des résidences principales en sous-occupation très accentuée est moins prononcée dans la Métropole Aix-Marseille-Provence qu'aux niveaux régional (15 %) et national (25 %).

La sous-occupation très accentuée est également moindre dans la Métropole Aix-Marseille-Provence que dans la plupart des autres métropoles du fait de la forte tension foncière. Elle est toutefois équivalente à celle du Grand Lyon et supérieure de cinq points à celles du Grand Paris et de Nice Côte d'Azur, deux métropoles qui font face à une tension sur le marché de l'immobilier encore plus forte.

► Encadré 1 – Le mot du partenaire

La Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté son programme de l'habitat, qui fixe des objectifs ambitieux en termes d'offre de logements d'ici 2030. Dans le même temps, elle prépare son schéma de cohérence territoriale, qui organise le développement spatial dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi la question de l'intensification urbaine devient importante, afin d'accueillir les nouveaux besoins, de préférence dans l'enveloppe des espaces déjà urbanisés. L'une des solutions pour cela repose sur le meilleur usage des logements existants, lorsqu'ils sont vacants ou fortement sous-occupés.

Plus rapides et moins coûteux à mobiliser que la construction neuve, ces logements fortement sous-occupés pourraient faire l'objet d'un encouragement incitatif visant à optimiser leur occupation. Cette optimisation est également intéressante pour leurs propriétaires : accueillir de nouveaux habitants (des étudiants, de jeunes actifs...) dans les logements existants peut permettre de générer des revenus, parfois même de nouer des relations inter-générationnelles, dans une optique de gagnant-gagnant.

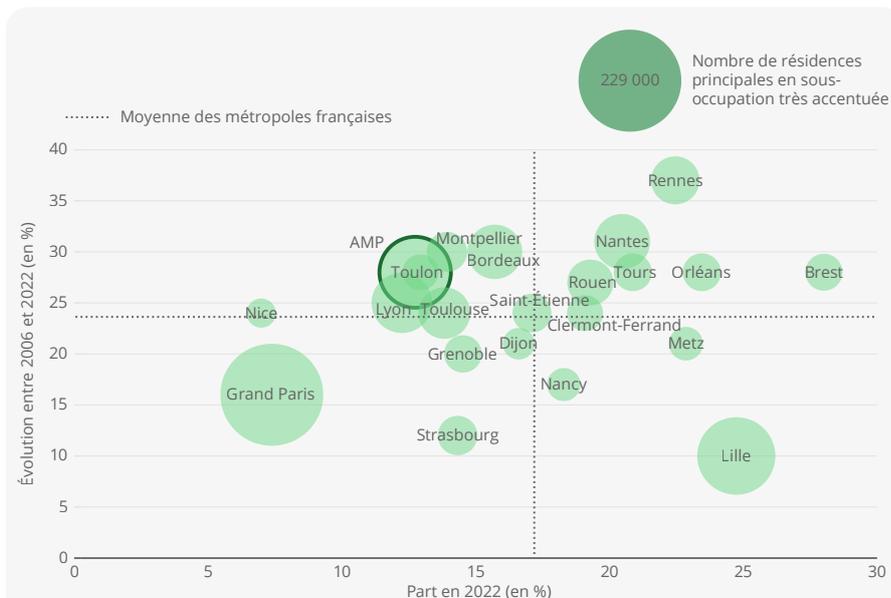
Ce potentiel qu'offre le parc de logements sous-occupés mérite donc attention. Le connaître dans sa composition, ses actuelles caractéristiques, ses dynamiques aide à concevoir des politiques publiques adaptées.

À la sous-occupation des résidences principales s'ajoute celle, une partie de l'année, d'autres types de logements, qui peut accroître les difficultés à se loger : logements vacants, résidences secondaires, logements occasionnels utilisés ponctuellement pour des raisons professionnelles. Dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, la sous-occupation très accentuée des résidences principales est aussi importante que ces autres formes de sous-occupation : 71 000 logements y sont vacants (dont une part de façon conjoncturelle), 34 000 sont des résidences secondaires et 10 000 des logements occasionnels.

En 16 ans, 25 000 résidences principales fortement sous-occupées de plus

Dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, le nombre de résidences principales en sous-occupation très accentuée a crû de 29 % entre 2006 et 2022, soit une augmentation de 25 000 résidences principales. C'est une hausse supérieure à celle de l'ensemble des logements (19 %) et plus marquée que la hausse moyenne constatée dans les métropoles françaises (24 %). La part des résidences principales fortement sous-occupées est ainsi passée de 11 % en 2006 à 13 % en 2022. Cette hausse de la sous-occupation très accentuée est concomitante à l'arrivée des générations nombreuses du

► 2. Nombre et part de résidences principales en sous-occupation très accentuée en 2022 et évolution entre 2006 et 2022 par métropole



Note : Les moyennes sont obtenues par moyenne simple des 22 métropoles françaises.

Lecture : Dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, la part des résidences principales en sous-occupation très accentuée dans l'ensemble des résidences principales est de 13 %, correspondant à 111 000 résidences principales. Le nombre de résidences principales en sous-occupation très accentuée a augmenté de 29 % entre 2006 et 2022.

Champ : Ensemble des résidences principales de type maison individuelle ou appartement, occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, recensements de la population 2006 et 2022.

baby-boom à des âges plus avancés. Sur cette période, leurs enfants, devenus adultes, ont quitté le domicile parental, rendant souvent leurs logements sous-occupés. En seize ans, les logements adaptés à la taille de leur ménage ont également augmenté.

Dans le même temps, les logements vacants ont progressé de 43 %, soit 21 000 logements supplémentaires et les résidences secondaires de 58 % (soit +12 000). Les logements occasionnels, bien que toujours très minoritaires, ont plus que doublé.

En revanche, la part des résidences principales en sous-occupation modérée ou prononcée a diminué tout comme celle des logements suroccupés.

De grandes maisons et plus souvent des ménages propriétaires

Comme aux niveaux régional et national, les résidences principales en sous-occupation très accentuée sont le plus souvent des maisons (82 %, contre 35 % pour l'ensemble des résidences principales de la Métropole Aix-Marseille-Provence ► [figure 3](#)). En seize ans, cette proportion s'est renforcée (+5 points).

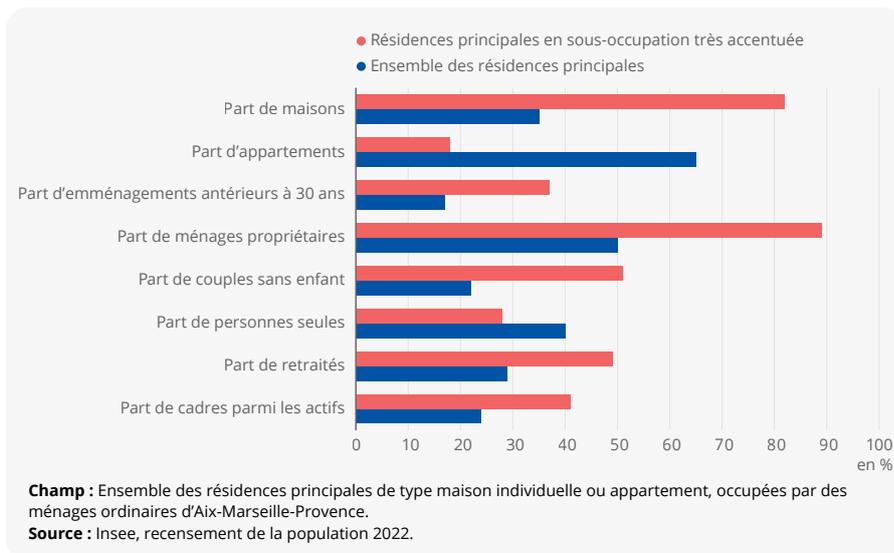
Par définition, les logements fortement sous-occupés possèdent cinq pièces ou plus. Ce sont donc des logements sensiblement plus grands : les trois quarts mesurent plus de 100 m² (contre 19 % de l'ensemble des résidences principales), près de la moitié font plus de 120 m².

Ces résidences sont le plus souvent occupées par des ménages propriétaires (89 % de leurs occupants, contre la moitié parmi l'ensemble des ménages). De ce fait, elles sont essentiellement situées dans le parc privé. Seules 3 % des résidences principales fortement sous-occupées sont des logements sociaux ► [encadré 2](#).

Des couples sans enfant, souvent retraités

La sous-occupation observée dans ces logements est généralement le résultat du parcours résidentiel de leurs occupants. Au moment de l'arrivée d'enfants, les besoins des ménages augmentent. Les parents, ou futurs parents, cherchent le plus souvent à acheter un bien plus grand, qui peut être une maison, située en périphérie des villes. Au départ des enfants du domicile parental, leurs chambres ne sont plus utilisées régulièrement et le logement devient sous-occupé. Pour autant, les familles peuvent vouloir conserver leur logement (attachement à ce bien, possibilité d'accueil de la famille ou d'amis, etc). Les occupants des logements fortement sous-occupés y vivent souvent depuis de nombreuses

► 3. Caractéristiques des résidences principales en sous-occupation très accentuée, de l'ensemble des résidences principales et de leurs occupants



années : 37 % les occupent depuis plus de 30 ans, contre 17 % pour l'ensemble des ménages.

Les occupants des logements fortement sous-occupés sont majoritairement des couples vivant sans enfant à leur domicile (51 %). Les personnes seules sont nettement moins fréquentes (28 %) ; dans ce cas, ce sont généralement des femmes, souvent âgées. La part des personnes seules est en hausse depuis seize ans (+5 points).

Les occupants de logements fortement sous-occupés sont plus âgés que l'ensemble des ménages : 83 % des référents fiscaux de ces ménages ont 50 ans ou plus (contre 56 % pour l'ensemble des ménages), 49 % ont plus de 65 ans (contre 28 %). En seize ans, la part des ménages dont le référent fiscal a plus de 65 ans a augmenté (+13 points contre +2 points pour l'ensemble des ménages). Ainsi, le vieillissement des générations du baby-boom et la décohabitation associée entraînent une hausse continue de la sous-occupation.

Enfin, les cadres sont surreprésentés (41 % des actifs occupés) tout comme les anciens cadres (25 % des retraités). Les occupants propriétaires de résidence principale en forte sous-occupation sont ainsi plus aisés que les autres. Un quart est **aisé** et quatre sur dix sont plutôt aisés. Mais deux sur dix sont modestes ou pauvres.

Au niveau national, les ménages vivant dans une résidence principale en sous-occupation très accentuée détiennent aussi un patrimoine immobilier supérieur à la moyenne [[Lavaud, Le Lan, De Palmas, 2025](#)].

Plus nombreuses à Marseille mais plus fréquentes en périphérie d'Aix-en-Provence

À Marseille, la part de résidences principales en sous-occupation très accentuée est faible (6 %), en partie du fait de la petite taille des logements et de la forte tension sur le marché

► Encadré 2 – La sous-occupation dans le parc social

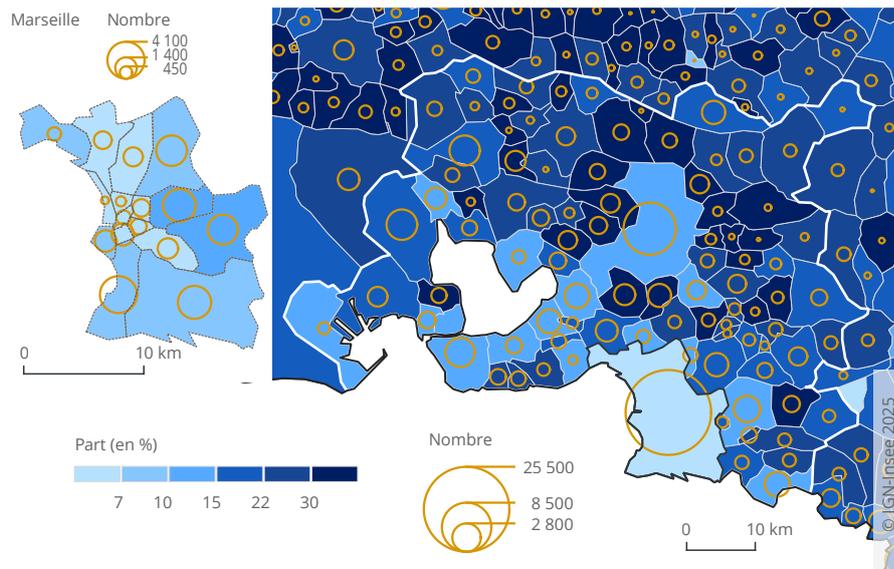
Dans le parc social, les familles nombreuses et monoparentales sont plus fréquentes, créant d'importants besoins en grands logements. Dans ce contexte, adapter les logements à la taille du ménage constitue un enjeu majeur. Pour parvenir à cet objectif et conformément à la Loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la situation des locataires du parc social est réexaminée tous les trois ans en zone tendue. Mais la loi comporte de nombreuses exceptions visant à protéger les personnes vulnérables (personnes âgées de plus de 65 ans, habitants en quartier prioritaire de la politique de la ville, personnes handicapées, victimes de violences conjugales...). Malgré ces dérogations, la sous-occupation très accentuée est peu fréquente dans le parc social d'Aix-Marseille-Provence : 4 000 résidences principales sont concernées, soit 3 % du parc social. Comme dans le parc privé, la sous-occupation y est surtout modérée (42 000 résidences principales) et moins souvent prononcée (16 000). En lien avec la structure du parc social, les logements fortement sous-occupés sont essentiellement des appartements (86 %, contre 15 % dans le parc privé), principalement situés dans les communes les plus denses. Ces logements sont moins grands que dans le parc privé. La moitié mesure entre 80 et 100 m² et un tiers moins de 80 m². Leurs occupants sont plus souvent des personnes seules (44 % contre 27 %) et un peu plus souvent des familles monoparentales (8 % contre 3 %).

immobilier ► **figure 4.** Mais la forte sous-occupation concerne néanmoins 25 000 résidences principales, soit près du quart (23 %) des résidences principales en forte sous-occupation de la métropole. Elle est plus fréquente dans les quartiers de l'est de la ville ainsi que dans les 7^e et 8^e arrondissements. Elle diminue au fur et à mesure qu'on s'approche du centre et du nord, en lien avec la plus forte présence d'appartements dans ces quartiers et des niveaux de vie en moyenne plus faibles. Comparés à ceux de la métropole, les logements fortement sous-occupés marseillais sont plus anciens, à l'image de l'ensemble du parc de logements de la ville. Les occupants de ces logements sont un peu plus souvents des personnes seules (un tiers) et âgées.

Aix-en-Provence concentre 10 000 résidences principales en forte sous-occupation. Malgré des prix immobiliers élevés, la sous-occupation très accentuée (13 % des résidences principales) y est deux fois plus fréquente qu'à Marseille. Les ménages aisés, notamment de cadres et de personnes âgées seules, ayant les moyens d'acquérir et d'entretenir un grand logement, y sont plus fréquents parmi leurs occupants.

Comme au niveau national, la forte sous-occupation s'observe davantage en couronne des grandes villes, les logements y étant plus grands, que dans les pôles. Dans les communes limitrophes d'Aix-en-Provence (hors Vitrolles), trois résidences principales sur dix sont fortement sous-occupées. Ces logements sont presque exclusivement

► 4. Nombre et part de résidences principales en sous-occupation très accentuée par commune



Champ : Ensemble des résidences principales de type maison individuelle ou appartement, occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, recensement de la population 2022.

des maisons. Leurs occupants sont fréquemment des cadres ou d'anciens cadres aisés.

En seize ans, la géographie de la sous-occupation très accentuée est restée quasiment identique dans la métropole. Les résidences principales fortement sous-occupées restent plus nombreuses dans les communes les plus peuplées mais plus fréquentes à leur périphérie : elle s'est accentuée notamment autour

d'Aix-en-Provence et de Salon-de-Provence mais aussi en périphérie plus éloignée de Marseille comme vers Fuveau et en bordure du Var. ●

Stéphanie Durieux, Bruno Fabre, Olivier Sanzeri (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

► Définitions

L'**intensification urbaine** consiste à densifier l'urbain par ajout de constructions ou par un meilleur usage du bâti existant.

Une **résidence principale sous-occupée** comprend au moins une pièce de plus que la norme définie dans le cadre d'un groupe de travail du CNIS en 2011. Les pièces nécessaires sont selon cette norme :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces du logement que si elle mesure plus de 12 m². Les résidences principales concernées par l'étude sont celles occupées par des ménages ordinaires, de type maison individuelle ou appartement.

La sous-occupation au sens large comprend trois niveaux de sous-occupation : très accentuée (au moins trois pièces de plus que la norme), prononcée (deux pièces de plus) et modérée (une pièce de plus).

Un **ménage aisé** est un ménage dont le niveau de vie est supérieur à 180 % du niveau de vie médian français, soit 3 650 euros mensuels par unité de consommation en 2022. Un ménage plutôt aisé a un niveau de vie compris entre 110 % et 180 % du niveau de vie médian français. Un ménage modeste a un niveau de vie compris entre 60 % et 90 % du niveau de vie médian français. Un ménage pauvre a un niveau de vie inférieur à 60 % du niveau de vie médian français qui s'élève à 2 028 euros mensuels (source : Enquête Revenus fiscaux et sociaux 2022).

► Pour en savoir plus

- **Lavaud C., Le Lan R., De Palmas J.-P.**, « Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée » n° 2064, Insee Première, juillet 2025.
- **Logeais C., Brion D.**, « 40 % des personnes quittant un logement social accèdent à la propriété », Insee Analyse Bourgogne Franche Comté n° 113, décembre 2023.
- **Bianco E., Martin M.**, « Vieillesse et logement : un enjeu pour les politiques de logement », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes, n° 160, mars 2023.
- **Auger E., Ducharme T., Van Lu A.**, « Vieillesse et logement : De plus en plus de seniors dans de grands logements en milieu périurbain », Insee Dossier Grand Est n° 07, avril 2018.
- Métropole Aix-Marseille-Provence, Programme POPSU « Intensifications métropolitaines », Lancement du dialogue Élus-Acteurs-Chercheurs, Actes du séminaire du 19 octobre 2023, mai 2024.
- **Désaunay C., El Bèze J., Visier J.-C., Gaspard A., Futuribles**, « L'occupation des logements en France », juillet 2023.

