



Une forte présence des logements sociaux et des maisons individuelles en Normandie

En 2014, la Normandie compte 1 770 000 logements dont 1 461 000 résidences principales. Le poids des résidences principales est plus important qu'en France de province, notamment dans les départements de l'Eure et de Seine-Maritime. Le parc de logements sociaux apparaît nettement plus développé qu'ailleurs, principalement du fait de son importance en Seine-Maritime. La mobilité des locataires de ces logements, aux caractéristiques sociales plus défavorisées, apparaît moins forte que dans le parc privé.

Le parc de logement normand présente certains aspects typiques : une plus forte présence de maisons individuelles, généralement de plus petite taille, et une ancienneté plus prononcée, notamment dans le département de l'Orne. Cependant, les Normands se trouvent, par rapport aux habitants des régions de province, moins fréquemment en situation de surpeuplement dans leur logement. La suroccupation est une situation essentiellement vécue au sein des grandes agglomérations.

Jonathan Brendler, Laurent Brunet, Nabil Mouchit (Insee), Sylvain Comte, Marion Dadone, Erwan Pouliquen (Dreal)

En Normandie, davantage de résidences principales qu'en France de province

En 2014, la Normandie compte 1 770 000 logements dont 1 461 000 résidences principales, c'est-à-dire ceux occupés de manière habituelle. Sur 100 logements, 83 sont des résidences principales, 10 des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 7 des logements vacants (*définitions*). Le nombre de résidences principales est en forte croissance depuis 1975, + 1,2 % par an en moyenne, tandis que sur la même période la population des ménages normands progresse à un rythme trois fois moindre. Le besoin croissant en logements s'explique en premier lieu par le vieillissement de la population (les personnes de 80 ans ou plus vivant majoritairement seules), mais aussi par l'évolution des comportements de décohabitation, se traduisant par la baisse tendancielle du nombre moyen de personnes par ménage (une personne en moins par ménage en moyenne par rapport au début des années 70). La convergence de la taille moyenne des ménages normands avec celle des ménages métropolitains illustre

cette évolution généralisée (3,2 et 3,0 respectivement en Normandie et en France métropolitaine en 1968, contre 2,2 en 2014).

Les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime contribuent à la plus forte présence de logements occupés de manière habituelle dans la région (*figure 1*),

1 La Seine-Maritime et l'Eure contribuent à la forte part de résidences principales de la région

Répartition des logements (%) selon la catégorie en 2014



■ Résidences principales
■ Résidences secondaires et logements occasionnels
■ Logements vacants

Source : Insee, recensement de la population 2014

en raison principalement d'un poids moins important des résidences secondaires ou occasionnelles. À l'inverse, dans les départements littoraux du Calvados et de la Manche, un logement sur sept est une résidence secondaire ou un logement occasionnel. Leur forte attractivité touristique et résidentielle rend ces territoires propices au développement de cette catégorie de logements. Enfin, dans l'Orne, le taux de vacance ressort de façon marquante (un dixième des logements). Dans ce département, entre 1999 et 2014, la vacance a progressé à un rythme soutenu (+ 4,2 % par an en moyenne), entraînant le doublement du parc de logements vacants. L'accélération de cette vacance est probablement liée à la faible dynamique démographique ornaise, exclusivement due à des échanges migratoires déficitaires.

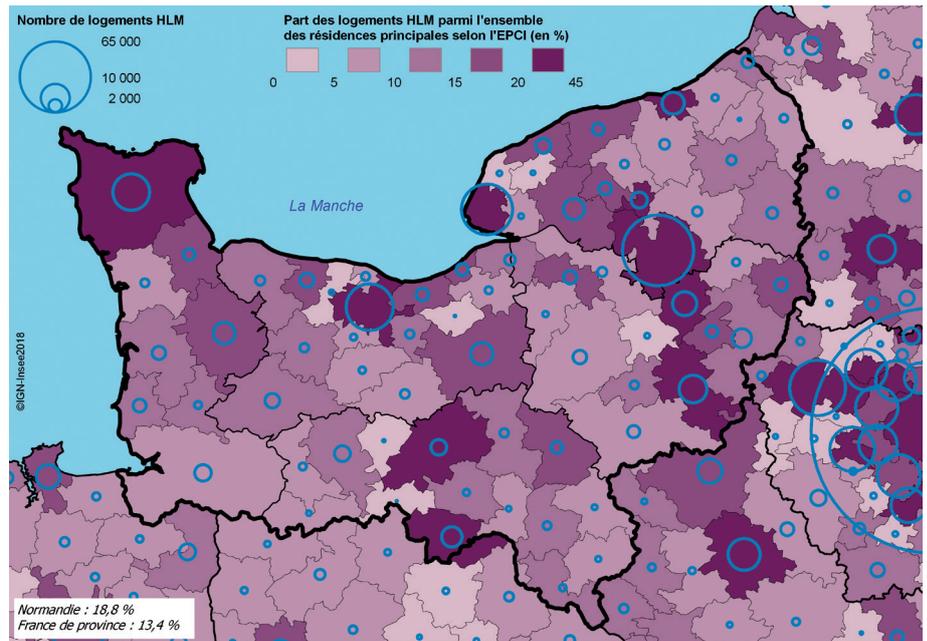
Un parc social plus développé, notamment en Seine-Maritime

Le parc social normand apparaît nettement plus développé qu'en France de province (19 % contre 13 %). La Seine-Maritime est particulièrement concernée avec 23 % de logements HLM. Cette spécificité peut être reliée à son profil urbain et à sa forte densité de population (près de deux fois plus élevée qu'en moyenne nationale). Elle est d'autant plus significative que le poids du parc social apparaît plus faible dans la plupart des départements à degré d'urbanisation similaire. L'importance du parc HLM en Seine-Maritime est comparable à celle d'autres départements, comme le Nord, à l'identité industrielle marquée.

L'agglomération du Havre, la métropole de Rouen et la communauté urbaine de Caen concentrent 43 % des logements HLM de la région. Ailleurs, les agglomérations de Dieppe, d'Évreux et de Cherbourg ainsi que les intercommunalités d'Argentan et d'Alençon composent les autres creusets de logements sociaux (figure 2). Le niveau de vie médian des locataires HLM est inférieur d'un quart à celui de l'ensemble des normands. Ils sont par ailleurs deux fois plus exposés à la pauvreté par rapport à l'ensemble de la population. La répartition des ménages fiscaux selon leur situation relative au plafond HLM (définitions) indique que plus leurs revenus sont modestes, plus ils résident en logements sociaux (en deçà de 30 % du plafond HLM, près de la moitié des ménages est locataire dans le parc social, figure 3). Par extension, la location d'un logement, du parc social ou du parc privé, est d'autant plus fréquente que les revenus sont faibles. À l'inverse, la part de propriétaires augmente à mesure que l'on progresse dans l'échelle des revenus. Ce statut d'occupation devient ainsi très majoritaire pour les ménages les plus aisés (au-delà de 150 % du plafond HLM, 9 ménages sur 10 sont pro-

2 Les logements sociaux principalement localisés dans les grandes agglomérations

Nombre et part de logements HLM (en %) parmi l'ensemble des résidences principales selon l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en 2014



Source : Insee, recensement de la population 2014

priétaires). Néanmoins, le parc locatif privé reste une composante importante de l'offre de logement, y compris pour les ménages les plus aisés (de 10 % à 16 % des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM).

Entre 2010 et 2015, huit locataires HLM sur dix le sont restés

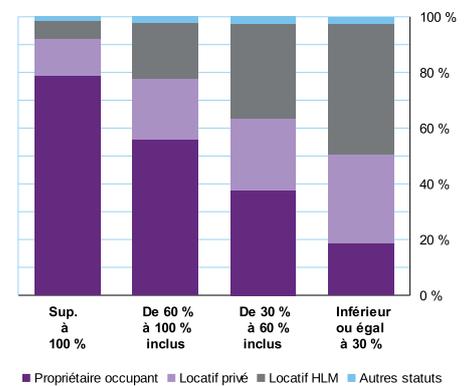
En 2014, parmi les occupants de résidences principales en Normandie, 58 % sont propriétaires, 18 % sont locataires HLM (contre 15 % en France de province) et 22 % sont locataires du privé (contre 26 % en moyenne de province), auxquels s'ajoutent 2 % de Normands logés gratuitement, par un membre de la famille ou un employeur par exemple. Les locataires HLM présentent une plus grande stabilité que leurs homologues du parc privé : entre 2010 et 2015, près de huit locataires HLM sur dix n'ont pas changé de statut d'occupation (figure 4), contre la moitié des locataires hors logement HLM. La propriété reste cependant le régime le plus « stable » : neuf propriétaires sur dix en 2010 le sont toujours en 2015. Les locataires du secteur privé y accèdent plus fréquemment (trois sur dix au bout d'une période de 5 ans) que les locataires d'un logement HLM (un sur dix).

Davantage de maisons, mais moins grandes

En Normandie, l'habitat individuel est davantage privilégié qu'à l'échelle de la France de province : 68 % des résidences principales sont des maisons contre 63 %. Elles sont encore plus souvent plébiscitées dans les départements de la Manche et de l'Orne (huit résidences principales sur dix).

3 Moins de la moitié des ménages éligibles est locataire dans le parc social

Répartition des statuts d'occupation selon la situation financière des ménages au regard du plafond HLM



Champ : ménages fiscaux

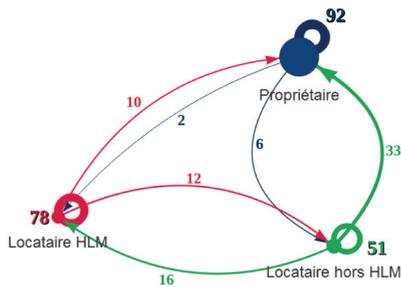
La catégorie « Autres statuts » regroupe notamment les locataires de logements meublés et les ménages logés gratuitement.

Source : Dreal, Filocom 2015

En Seine-Maritime, seulement 57 % des résidences principales sont des maisons, du fait notamment de son profil plus urbain. Les maisons normandes sont, plus souvent qu'en province, de taille intermédiaire. Celles comportant trois pièces sont plus répandues qu'ailleurs (14 % contre 12 % en France de province). Comme en France de province, les appartements en Normandie sont principalement des trois pièces (un tiers d'entre eux), puis des deux pièces (un quart). Les studios représentent 11 % des appartements. La moitié des appartements normands se situe en Seine-Maritime.

4 Les locataires de logements sociaux le restent plus souvent que les locataires du privé

Transitions de statut d'occupation du logement entre 2010 et 2015



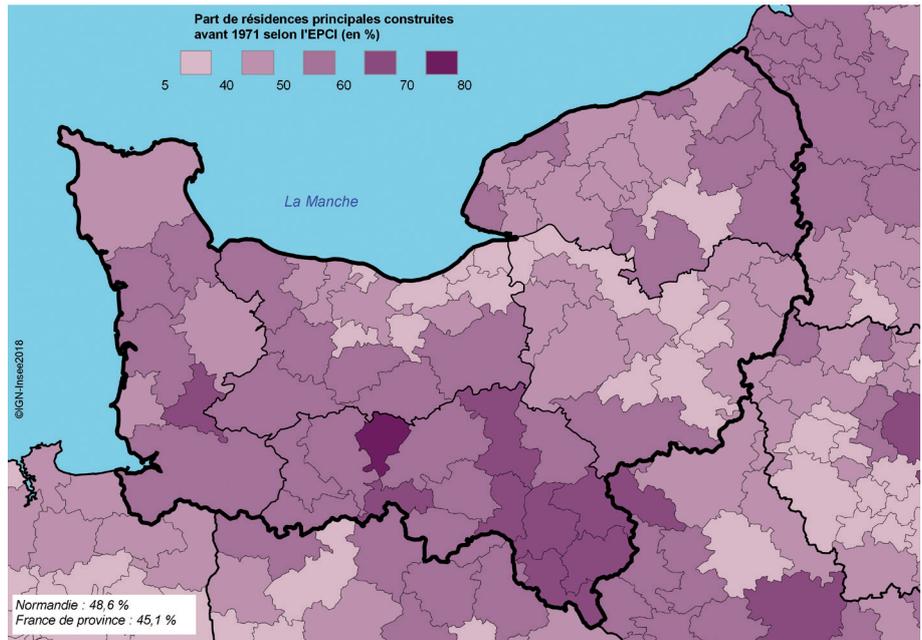
Champ : individus résidants en Normandie en 2010 et 2015, hors personnes logées gratuitement
 Note de lecture : entre 2010 et 2015, sur 100 propriétaires, 92 le sont restés (bien qu'ils aient pu changer de résidence), 6 sont devenus locataires hors HLM et 2 locataires d'un logement HLM.
 Source : Insee, échantillon démographique permanent

Des résidences principales plus anciennes et moins bien équipées dans le sud de la région

En Normandie, quasiment la moitié des résidences principales a été construite avant 1971 (49 % contre 45 % en France de province). Les constructions anciennes sont plus présentes dans le sud de la région (figure 5). L'Orne est le département normand où le parc de résidences principales est le plus ancien, notamment dans certaines intercommunalités où plus de six logements sur dix datent d'avant 1971 (communautés de communes du Val d'Orne, des Vallées d'Auge et du Merlerault, des Hauts du Perche, de la Vallée de la Haute-Sarthe, etc.). Les intercommunalités plus rurales du nord-est de la Seine-Maritime, du centre Manche (hormis l'agglomération de Saint-Lô) ou encore du sud Calvados sont également dotées d'un parc plus ancien. Dans les territoires plus périur-

5 Des résidences principales plus anciennes dans le sud de la région

Part de résidences principales construites avant 1971 selon l'EPCI en 2014

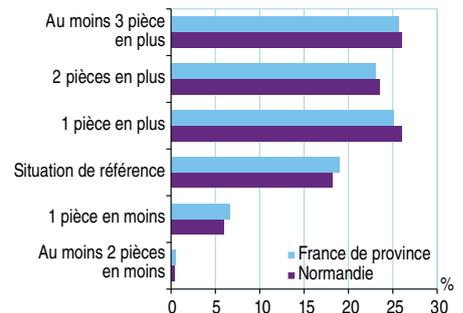


Source : Insee, recensement de la population 2014

bains de la région, c'est-à-dire ceux jouxtant les principales agglomérations (Rouen, Caen, Le Havre et Évreux), le parc de résidences principales est plus récent : plus de la moitié des constructions date d'après 1971 et plus d'un quart d'après 1991, en lien avec l'accélération de l'étalement urbain au cours de la période récente. À l'instar de la France de province, 3 % des résidences principales normandes ne possèdent ni baignoire ni douche ou, tout du moins, installée dans une pièce non réservée à la toilette. Cet inconfort s'avère plus répandu parmi les résidences principales construites avant 1946 (5 %), moins après 1971 (2 %). Ce déficit d'équipement sanitaire est davantage présent

6 Plus de Normands confortablement logés, disposant de plus de pièces que la moyenne

Répartition des ménages selon leur situation vis-à-vis de l'indice de peuplement des logements



Source : Insee, recensement de la population 2014

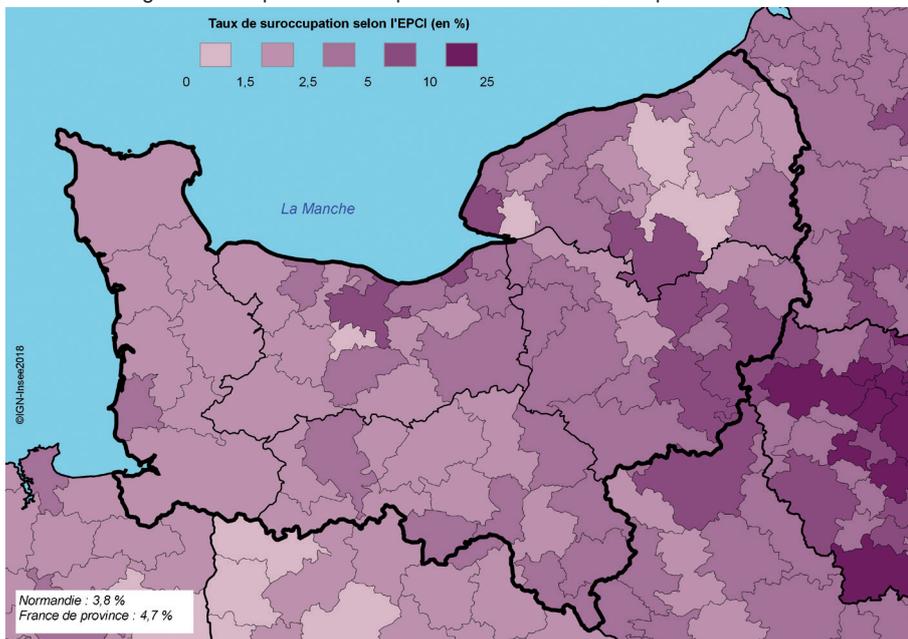
dans le département de la Seine-Maritime, en lien avec une plus forte exigüité des résidences principales (aussi bien en nombre de pièces qu'en surface), et dans celui de l'Orne du fait d'une plus forte ancienneté de construction. Au sein des grands pôles urbains de la région, le gaz et l'électricité sont les énergies les plus couramment utilisées (près d'un logement sur deux chauffé au gaz et près d'un tiers par l'électricité). Le fioul chauffé près d'un logement sur dix. Dans les zones périurbaines ou dans celles plus rurales, le principal moyen de chauffage est l'électricité (pour plus d'un tiers des logements), devant le fioul (plus d'un logement sur cinq).

En Normandie, une situation globalement plus favorable pour la taille des logements

Au sens du peuplement des logements (définitions), les Normands sont plus « confortablement » logés qu'ailleurs. Au regard de la taille du ménage, ils disposent d'un nombre de

7 Une suroccupation moindre sur la partie ouest de la Normandie

Part des ménages de deux personnes ou plus en situation de suroccupation selon l'EPCI en 2014



Source : Insee, recensement de la population 2014

pièces supérieur à celui nécessaire pour assurer des conditions de vie jugées « normales » (figure 6). Bien que les grandes résidences soient relativement moins présentes, les ménages normands seraient ainsi mieux logés. Cette meilleure correspondance entre la taille des logements et celle des ménages pourrait témoigner d'un marché de l'immobilier moins tendu qu'ailleurs. En particulier, les personnes âgées d'au moins 60 ans et les cadres connaissent très fréquemment des situations de plus grand confort (respectivement 86 % et 83 % d'entre eux contre 76 % en moyenne en Normandie). À l'inverse, les locataires du privé, les chômeurs et les familles monoparentales sont plus nombreux à connaître des situations où le nombre de pièces fait défaut (respectivement 17 %, 16 % et 11 % d'entre eux contre 6 % en moyenne en Normandie).

La suroccupation des logements plus fréquente dans les grandes agglomérations

La suroccupation des logements (*définitions*) est ainsi moins prégnante en Normandie qu'ailleurs (4 % contre 5 % en France de province). Cependant, en lien possible avec un marché de l'immobilier plus tendu et une plus grande fréquence des situations de pauvreté, elle apparaît plus répandue dans les grandes agglomérations de la région. Le taux de suroccupation atteint 6 % dans la communauté d'agglomération havraise et 6 % dans les métropoles caennaise et rouennaise (figure 7). Dans la région, il culmine à 8 % au sein de la communauté de communes de la Côte Fleurie. Outre ces grands ensembles urbains ou à fort attrait touristique, les intercommunalités situées à l'est de l'Eure sont particulièrement concernées (6 % dans les agglomérations ébroïcienne et Seine Normandie et 5 % dans l'agglomération Seine Eure), traduisant un marché de l'immobilier impacté par la proximité de l'Île-de-France et une pauvreté parfois très présente. Pour autant, leur situation n'est pas immédiatement comparable à certaines intercommunalités voisines de l'Île-de-France dans lesquelles le taux de suroccupation dépasse souvent 10 %. ■

75 000 Normands ne sont pas logés dans un logement « ordinaire »

En 2014, environ 75 000 Normands soit 2 % de la population normande, ne sont pas logés dans un logement « ordinaire » (figure 8). Plus de 69 000 vivent au sein d'une communauté, dont près des trois quarts dans un établissement de service de moyen ou long séjour (maison de retraite, Ehpad, foyer de travailleurs, etc.) et un sixième dans un établissement hébergeant des élèves ou des étudiants. En outre, quelque 5 000 personnes résident en habitation mobile telle une caravane et moins d'une centaine sont bateliers. Enfin, de manière assez indicative compte-tenu de la difficulté à comptabiliser cette population, le recensement permet d'estimer un nombre de sans-abris de près de 600 personnes.

8 1 Normand sur 50 vit hors logement « ordinaire »

Population résidant hors logement « ordinaire »

	Population
Service de moyen ou de long séjour	51 159
Communauté religieuse	1 747
Caserne	639
Établissement hébergeant des élèves ou des étudiants	11 192
Établissement pénitentiaire	3 967
Établissement social de court séjour	539
Ensemble des communautés	69 243
Habitation mobile	5 162
Sans abri	586
Batelier	83

Source : Insee, recensement de la population 2014

Définitions

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi dans cette étude, les deux catégories sont regroupées.

Logement vacant : logement inoccupé (proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, logement très vétuste, etc.).

Plafond HLM : pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, un ménage doit disposer de revenus fiscaux inférieurs à un certain plafond qui est à la fois fonction de la zone géographique et de la composition du ménage.

Indice de peuplement des logements et taux de suroccupation :

L'indice de peuplement des logements permet de caractériser le degré d'occupation du logement en comparant le nombre de pièces du logement au nombre de pièces a priori « nécessaires » au ménage qui l'occupe. Cependant, cet indicateur peut se trouver limité par le fait qu'il tient seulement compte du nombre de pièces, non de la surface du logement.

L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Le **taux de suroccupation** 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 se trouvent en situation de suroccupation dans des logements d'une pièce, ce qui constitue une définition trop large. Pour pouvoir mesurer la suroccupation chez les personnes seules, il faudrait prendre en compte la superficie de leur logement, mais cette information ne figure pas de manière suffisamment fine dans le recensement de la population.

Insee Normandie

5, rue Claude Bloch
BP 95137
14024 CAEN Cedex

Directeur de la publication :
Daniel Brondel

Rédactrice en chef :
Maryse Cadalanu

Attachée de presse :
Carole Joselier
Tél : 02 35 52 49 17

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon

ISSN : 2493-7266 (en ligne)
ISSN : 2496-5227 (imprimé)

© Insee 2018

Pour en savoir plus

- « Tableaux de l'économie française, édition 2018, chapitre 7 - Logement, *Insee Références*, février 2017 »
- Crusson L., Arnault S., « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 », *Insee Focus* n° 16, février 2015
- Delamare J., « 95 000 Haut-Normands vivent dans un logement suroccupé », *Brèves d'Aval* n° 76, juin 2013
- Marguerite E., « La Basse-Normandie peu touchée par la suroccupation des logements », *E-pour cent* n° 66, juin 2013

