



Une approche des conditions de logement dégradées Les familles et les ménages modestes plus exposés

Logement trop petit, probablement énergivore ou dégradé : 210 400 ménages habitant dans le parc privé des Pays de la Loire sont touchés par au moins une de ces difficultés en 2015. Même si la situation régionale est plutôt favorable par rapport à la moyenne nationale, ces conditions de logement dégradées génèrent des enjeux en matière de santé et de sécurité. Les trois quarts des ménages vivant dans un logement trop petit sont des familles. Les personnes seules et les familles monoparentales habitent plus souvent que les autres ménages dans un logement probablement énergivore ou présentant un risque de bâti dégradé. La pauvreté amplifie le risque de vivre dans des conditions de logement dégradées. Les locataires sont plus souvent exposés que les propriétaires. Les difficultés étudiées sont plus fréquentes dans les appartements, les logements petits et anciens.

Hélène Chesnel, Adeline Clausse, Insee

Les conditions de logement se sont nettement améliorées ces quarante dernières années : aujourd'hui, la quasi-totalité des logements ont le confort sanitaire de base (eau courante, WC intérieur, baignoire ou douche) contre seulement les trois quarts en 1970. Cependant, des difficultés liées au logement persistent. Cette étude sur le parc privé dans les Pays de la Loire en aborde trois : logement trop petit, probablement énergivore ou présentant un risque de bâti dégradé (*encadré 1*). En 2015, 16 % des ménages dont la personne de référence a au moins 25 ans, soit 210 400 ménages, sont exposés à au moins une de ces difficultés de logement. Ces difficultés affectent de façon différente les ménages selon leur profil. Vivre dans un logement avec des conditions dégradées a des conséquences sur le confort et la santé. Il s'agit d'une préoccupation forte des politiques publiques, et en premier lieu dans la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du Plan Régional Santé Environnement. Mieux connaître le profil des personnes

qui vivent dans ces logements permet d'orienter les politiques mises en œuvre.

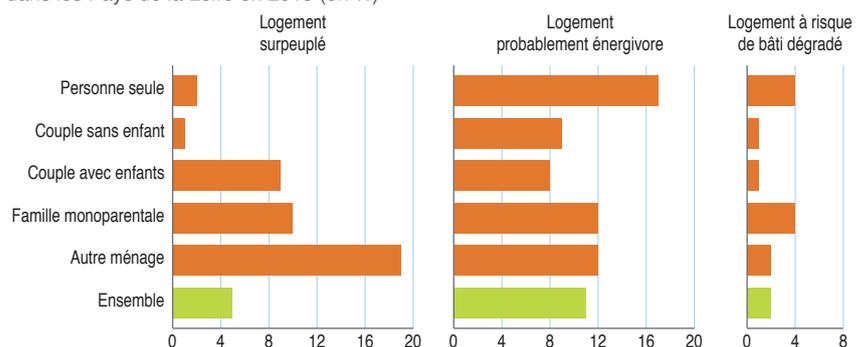
Logement trop petit : trois ménages sur quatre sont des familles

Dans le parc privé, 62 400 ménages dont la personne de référence a au moins

25 ans vivent dans un logement trop petit au regard du nombre de personnes (*encadré 1*), soit 245 100 individus. Les familles avec enfants sont cinq fois plus exposées au surpeuplement que les ménages sans enfant (*figure 1*). Les familles nombreuses sont particulièrement touchées : 19 % des familles avec

1 Des ménages plus ou moins touchés selon le type de difficulté

Taux de ménages exposés à des conditions de logement dégradées selon le type de ménage dans les Pays de la Loire en 2015 (en %)



Champ : ménages du parc privé dont la personne de référence a au moins 25 ans.
Source : Insee, Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2015.

Trois indicateurs pour approcher les conditions de logement dégradées

Les ménages sont considérés en situation de **surpeuplement** lorsqu'ils n'ont pas au minimum :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- si le ménage comprend au moins un couple, une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne célibataire de 19 ans et plus ;
- et, pour les enfants (célibataires de moins de 19 ans), une pièce pour deux.

La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 9 m².

Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme ; les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne.

Un logement est probablement énergivore s'il a une forte probabilité d'être de mauvaise performance énergétique (catégories F et G du diagnostic de performance énergétique). La modélisation est réalisée à partir des variables : type de logement (individuel, collectif, social), année de construction, combustible principal et zone climatique.

Un logement au bâti probablement dégradé

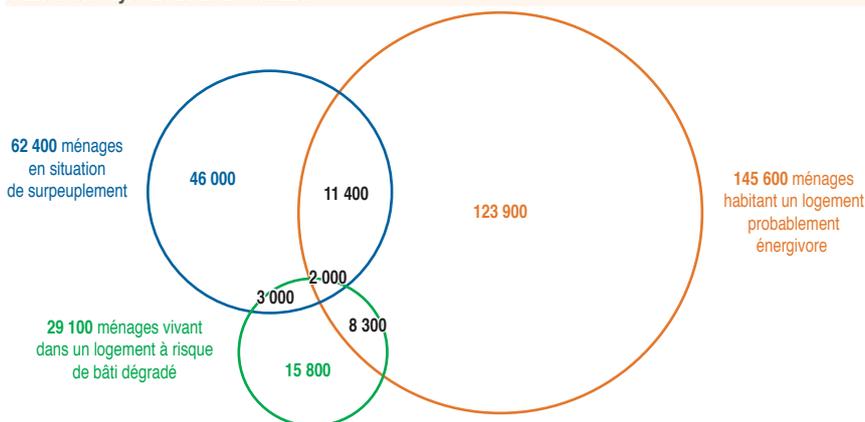
Dans les années 1970, la direction générale des Impôts a classé l'ensemble des logements métropolitains selon 8 catégories cadastrales, du grand luxe (1) à la grande vétusté (8). Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

Un logement a peu de chance d'avoir été profondément réhabilité s'il est occupé par un ménage modeste. Sont considérés comme « logements au bâti probablement dégradé » les résidences privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages au niveau de vie inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté et les résidences privées de catégorie cadastrale 7 et 8 occupées par des ménages au niveau de vie inférieur ou égal à 150 % du seuil de pauvreté.

Ces indicateurs, particulièrement sur la performance énergétique et le risque de bâti dégradé, ne sont pas directement observés mais permettent d'évaluer le risque pour les logements de présenter ces difficultés.

Dans les Pays de la Loire, en 2015, 210 400 ménages sont touchés par au moins une des trois difficultés dans le parc privé, dont 22 700 par deux de ces difficultés et 2 000 ménages cumulent les trois.

Répartition des ménages selon trois difficultés de logement dans les Pays de la Loire en 2015



Champ : ménages du parc privé dont la personne de référence a au moins 25 ans.
Source : Insee, Fidéli 2015.

trois enfants et 47 % avec au moins quatre enfants vivent dans un logement trop petit, contre 7 % pour les familles avec un ou deux enfants. En 2015, 107 000 enfants de moins de 18 ans vivent dans un logement trop petit, un tiers ont moins de six ans. Les « autres ménages » (colocations, logements abritant plusieurs générations d'adultes) sont également très touchés par le surpeuplement, mais sont moins nombreux.

Dans les Pays de la Loire, le taux de surpeuplement (5 %) est proche de celui de la Bretagne (4 %). Il est inférieur à celui de France métropolitaine hors Île-de-France (7 %). Au niveau national, le taux de surpeuplement a été divisé par deux entre 1988 et 2006 mais il reste stable depuis, notamment en raison de la précarisation d'une

partie de la population suite à la crise de 2009 et à la hausse des tensions immobilières dans certains territoires (*pour en savoir plus*). Dans la région, le phénomène stagne également depuis 2006.

Vivre dans un espace trop réduit soulève des problèmes de confort, d'intimité mais aussi de santé, avec des risques accrus de transmissions infectieuses, d'affections respiratoires et d'accidents de la vie courante. Les effets sur la santé mentale (stress, dépression, etc.) sont prononcés. Les enfants vivant dans des logements trop petits rencontrent plus souvent des difficultés d'apprentissage.

Les ménages habitant dans les villes-centres des grandes aires urbaines vivent plus souvent qu'ailleurs dans des logements trop

petits ; par exemple, 15 % des familles avec enfants sont dans cette situation. Dans les zones urbanisées, la concentration d'habitat collectif et de petits logements, ainsi que la pression foncière favorisent le surpeuplement. Cette difficulté est cependant présente dans les autres territoires.

Personnes seules : plus souvent dans un logement probablement énergivore...

Dans les Pays de la Loire, 145 600 ménages, soit 11 % des ménages du parc privé, habitent un logement probablement énergivore (*encadré 1*) ; 300 000 habitants de la région sont concernés.

Les personnes seules, quel que soit leur âge, sont plus touchées par cette difficulté que les autres types de ménage. Les familles monoparentales sont également souvent dans ce cas alors que les couples avec enfants sont plus épargnés. Au sein des couples sans enfant, les moins de 40 ans sont davantage exposés que les plus âgés.

Dans les logements présentant une mauvaise performance énergétique, la consommation d'énergie élevée peut être liée à des problèmes d'isolation ou d'installations de chauffage vétustes ou inadaptées. Cette situation fragilise les ménages, surtout ceux qui ont un faible niveau de vie, et accroît le risque de vulnérabilité énergétique (*définitions et méthode*). Par exemple, 24 % des personnes seules et 14 % des familles monoparentales consacrent une part élevée de leur revenu aux dépenses de chauffage et d'eau chaude. Le froid et l'humidité entraînent également des problèmes de confort et de santé. En France, une personne sur sept déclare souffrir du froid ou d'excès de chauffage. La faible température intérieure entraîne une surmortalité hivernale et ses effets sur la santé mentale sont importants. La précarité énergétique a un impact significatif sur la santé respiratoire des enfants, la prise de poids et la sensibilité à la maladie.

Habiter dans un logement énergivore est moins fréquent dans les logements des banlieues des grandes aires urbaines, notamment parce que s'y trouvent moins de logements anciens. Cela est en revanche un peu plus présent dans les logements des communes moins urbanisées (hors des aires urbaines).

... ou présentant un risque de bâti dégradé

Par ailleurs, les personnes seules et les familles monoparentales habitent quatre fois plus souvent que les couples (avec ou sans enfant) dans un logement présentant un risque de bâti dégradé (*encadré 1*). Cette

difficulté touche 29 100 ménages, soit 2 % des ménages du parc privé. Cette part est inférieure à la moyenne de France métropolitaine hors Île-de-France (3 %) ; néanmoins 54 200 habitants de la région sont concernés. Par définition, les ménages qui y vivent ont de faibles revenus. Les deux tiers d'entre eux sont des propriétaires occupants et n'ont sans doute pas les moyens d'améliorer leur logement. Les locataires les plus modestes sont souvent contraints d'habiter dans des logements à faible loyer, qui présentent un plus fort risque de bâti dégradé. Ces logements peuvent représenter un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des habitants par la qualité médiocre du bâtiment ou l'absence d'équipements de confort.

Les logements des communes moins urbanisées (hors des aires urbaines) présentent plus souvent un risque de bâti dégradé, car ils sont plus souvent anciens.

Les ménages modestes plus exposés aux conditions de logement dégradées

Les ménages les plus pauvres (niveau de vie inférieur à 15 700 euros, soit 25 % des ménages habitant dans le parc privé) habitent cinq fois plus souvent dans un logement trop petit que les plus aisés (niveau de vie supérieur à 25 900 euros) (*définitions et méthode*). L'écart est particulièrement marqué chez les personnes seules parmi lesquelles les plus aisées sont préservées avec moins de 1 % de situation de surpeuplement (*figure 2*). Pour les familles monoparentales, le taux de surpeuplement atteint 15 % chez les plus modestes, contre 4 % chez les plus aisés. Cependant, les couples avec enfants les plus modestes sont les plus nombreux : ils représentent un quart des ménages en situation de surpeuplement.

Encadré 2

Les familles monoparentales moins exposées au surpeuplement dans le parc social

Dans le parc non privé (principalement des logements sociaux en location), 18 550 ménages vivent dans un logement trop petit dans les Pays de la Loire en 2015. Cela représente 10 % des ménages du parc non privé, soit le même taux que pour les locataires du parc privé. Les familles monoparentales sont cependant nettement plus épargnées dans le parc non privé, quel que soit le niveau de vie (*figure ci-dessous*). Les personnes seules et les couples sans enfant les plus modestes sont également moins touchés que dans le parc privé.

En revanche, les couples avec enfants et les « autres ménages » les plus modestes sont plus souvent exposés au surpeuplement dans le parc non privé. Les délais peuvent parfois être longs pour obtenir un plus grand logement après l'arrivée d'un nouvel enfant ou d'un autre membre de la famille. À cela s'ajoutent une forte demande et une moindre offre de très grands logements par rapport au parc privé.

Écart entre le taux de surpeuplement dans les parcs non privé et privé, selon le niveau de vie annuel en euros et le type de ménage

	Moins de 15 700	De 15 700 à moins de 20 100	20 100 ou plus
Personne seule	--	-	=
Couple sans enfant	--	-	=
Couple avec enfants	++	=	=
Famille monoparentale	--	--	-
Autre ménage	+	-	-
Ensemble	-	=	=

Lecture : un signe « + » ou « ++ » indique que le taux de surpeuplement est plus élevé (écart de 2 à 5 points) ou beaucoup plus élevé (écart de 5 points ou plus) dans le parc non privé que dans le parc privé et symétriquement pour un signe « - » ou « -- ». Les personnes seules ayant un niveau de vie inférieur à 15 700 euros sont beaucoup moins souvent en situation de surpeuplement dans le parc non privé que dans le parc privé.

Champ : ménages dont la personne de référence a au moins 25 ans du parc privé et non privé, habitant une commune comportant à la fois des logements du parc privé et non privé.

Source : Insee, Fidéli 2015.

Les ménages les plus modestes vivent deux fois plus souvent que les plus aisés dans un logement énergivore et la quasi-totalité d'entre eux habitent dans des logements au bâti probablement dégradé.

Les locataires de petits appartements anciens plus exposés aux risques

Dans le parc privé, les locataires vivent trois fois plus souvent que les propriétaires dans un logement trop petit et deux fois

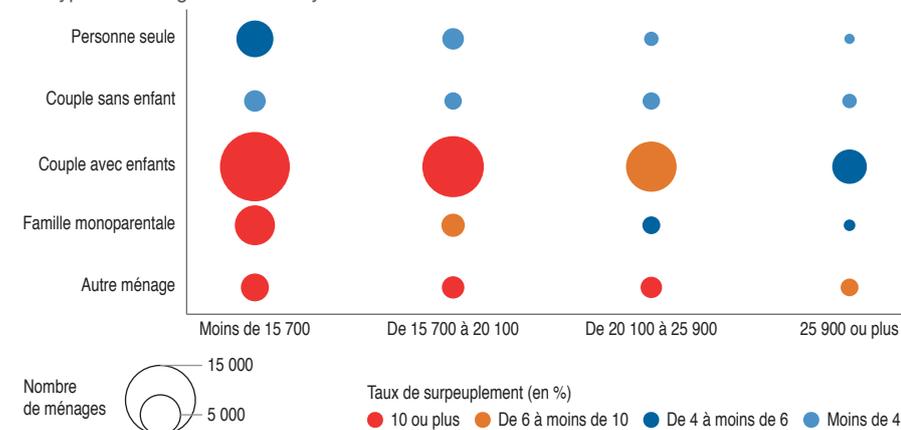
plus souvent dans un logement ayant un risque de bâti dégradé ou probablement énergivore (*figure 3*). Les propriétaires achètent généralement un logement dont la surface, la qualité et la performance énergétique répondent au mieux à leurs attentes au moment de l'achat. Cependant, ils peuvent ensuite ne pas pouvoir entretenir leur logement.

Les conditions de logement dégradées sont plus fréquentes dans les petits logements. En 2015, 19 % des logements d'une ou deux pièces sont trop petits au regard de la taille du ménage ; la moitié sont habités par des familles avec enfants (dont les parents sont seuls ou en couple). Ces logements d'une ou deux pièces représentent un tiers des logements surpeuplés. Le surpeuplement diminue lorsque la taille du logement augmente. En outre, les petits logements présentent plus de risque de faible performance énergétique ou de bâti dégradé.

Les ménages en appartement sont plus exposés aux difficultés notamment parce que ces logements sont souvent plus petits : les trois quarts des appartements sont des deux, trois ou quatre pièces alors que les maisons sont pour les trois quarts des quatre, cinq ou six pièces. Les appartements sont deux fois plus souvent surpeuplés que les maisons et deux fois plus souvent probablement énergivores. En revanche, le risque de bâti dégradé est équivalent pour les deux types de logements.

2 Les ménages les plus modestes les plus touchés par le surpeuplement

Taux de surpeuplement et nombre de ménages touchés selon le niveau de vie annuel en euros et le type de ménage dans les Pays de la Loire en 2015



Lecture : plus de 10 % des familles monoparentales ayant un niveau de vie inférieur à 15 700 euros vivent dans un logement trop petit, soit environ 5 000 ménages.

Champ : ménages du parc privé dont la personne de référence a au moins 25 ans. Les 4 tranches de niveau de vie correspondent aux quartiles. Par exemple, un quart des ménages habitant dans le parc privé a un niveau de vie inférieur à 15 700 euros.

Source : Insee, Fidéli 2015.

3 Locataire dans un petit appartement ancien : une situation plus exposée

Part des ménages exposés à des conditions de logement dégradées selon les caractéristiques du logement dans les Pays de la Loire en 2015 (en %)

	Logement surpeuplé	Logement probablement énergivore	Logement à risque de bâti dégradé
Statut d'occupation			
Propriétaire	3	9	2
Locataire	10	18	4
Logé gratuitement	7	20	10
Nombre de pièces			
1 et 2	19	28	9
3	8	19	5
4	5	13	2
5	3	7	1
6 et plus	1	6	0
Ancienneté			
Avant 1950	7	32	6
1950-1970	6	5	2
1970-1990	3	4	1
1990 et plus	4	0	1
Type de logement			
Appartement	9	21	2
Maison	4	9	2
Ensemble	5	11	2

Champ : ménages du parc privé dont la personne de référence a au moins 25 ans.

Source : Insee, Fidéli 2015.

Enfin les conditions de logement sont plus souvent dégradées dans les logements anciens : ceux construits avant 1950 présentent trois fois plus de risques de bâti dégradé et de faible performance énergétique que l'ensemble des logements. Ceci est lié à la vétusté probable du logement.

Les caractéristiques des logements et des ménages sont très liées (*définitions et méthode*). Par exemple, les familles monoparentales, plus souvent modestes, sont plus fréquemment locataires et rencontrent davantage de conditions de logement dégradées. ■

Encadré 3

Des jeunes plus exposés au surpeuplement, majoritairement des personnes seules

Dans les Pays de la Loire, en 2015, dans le parc privé, 15 000 ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans vivent dans un logement trop petit : cela représente un ménage sur cinq, soit quatre fois plus que pour les 25 ans et plus.

Parmi ces jeunes ménages en situation de surpeuplement, 85 % vivent seuls ; selon la définition du surpeuplement, ils habitent un logement d'une pièce de moins de 25 m² ou de plusieurs pièces avec une surface totale inférieure à 18 m². La grande majorité sont locataires (94 %) et en appartement (76 %), deux caractéristiques très liées au surpeuplement. Une partie d'entre eux sont étudiants, même si les logements universitaires ne sont pas pris en compte dans cette étude. Le surpeuplement est d'autant plus fréquent dans les agglomérations : 30 % des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans vivent dans un logement trop petit en ville-centre des grandes aires urbaines contre 6 % des 25 ans et plus.

Définitions et méthode

Le **niveau de vie** est le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le premier adulte compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC. Le **revenu disponible** comprend les revenus d'activités salariées (y compris les indemnités chômage), les revenus d'activités non salariées, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine et les prestations sociales reçues, nets des impôts directs.

Vulnérabilité énergétique : elle concerne les ménages dont les dépenses de chauffage (habitation et eau) représentent plus de 8,2 % de leurs ressources, soit le double du taux d'effort médian en France métropolitaine (les ménages les plus aisés étant exclus).

La source de cette étude est le **Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)**. Il regroupe des données fiscales : fichier de la taxe d'habitation, fichier des propriétés bâties, fichier d'imposition des personnes et fichier des propriétaires.

L'analyse (hors encadrés) porte sur les **ménages dont la personne de référence a au moins 25 ans et résidant dans le parc privé**. Les ménages vivant dans le parc non privé et les moins de 25 ans résidant dans le parc privé font l'objet respectivement des encadrés 2 et 3.

Une analyse des effets de structure : les différentes caractéristiques du ménage (composition, niveau de vie, statut d'occupation, etc.) ou du logement (type et taille du logement, ancienneté du bâti, etc.) sont liées. Une régression logistique a été menée pour prendre en compte ces effets de structure. Seuls les facteurs ayant un impact propre, une fois pris en compte le lien avec les autres caractéristiques, sont présentés ici.

Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee et l'Agence Régionale de Santé (Cécile Gauffeny-Gillet et Ambre Pioger), en collaboration avec la Dreal (Laurence Dumay) et la CAF de Maine-et-Loire (Romy Collin et Sandra Rudelle).

Insee Pays de la Loire

105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication

Pascal Seguin

Rédactrice en chef

Myriam Boursier

Bureau de presse

02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689

© INSEE Pays de la Loire
Septembre 2018

Pour en savoir plus

- Echegu O. *et al.*, *Près d'un ménage sur quatre vit dans un logement présentant au moins un défaut de qualité*, Drees, Études et Résultats, n° 1063, mai 2018.
- Demaison C. *et al.*, *Les conditions de logement en France – Édition 2017*, Insee Références, février 2017.
- *Le Parc Privé Potentiellement Indigne en Pays de la Loire*, Dreal Pays de la Loire, Analyses et connaissance, n° 192, novembre 2016.

