

La sous-occupation des logements en 2022

I. Présentation du document et problématiques générales

° **Source** : INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

° **Année** : 2022

° **Type de document** : Document d'étude statistique socio-économique de la sous-occupation des logements en France en 2022. Il se compose d'un paragraphe explicatif avec données chiffrées ainsi que de deux graphiques qui sont pour celui à gauche un diagramme en barres empilées et celui à droite un diagramme en bâtons horizontaux.

Problématiques soulevées:

1. Sociale : Il s'agit d'abord de s'intéresser à la sous-occupation des logements en France car en effet, certaines personnes vivent dans des logements bien trop grands par rapport à leurs besoins, notamment les personnes âgées et ceux ayant emménagé il y a plus de trente ans dans leur logement.

2. Économique / éducative : On peut ensuite étudier l'impact sur le marché immobilier dû à la mauvaise utilisation du parc de résidences principales.

3. Structurelle / culturelle : On peut ensuite se demander à quoi est dû cette sous-occupation du parc de résidences principales en France , c'est-à-dire, pourquoi y a-t-il autant de grands logements occupés par peu de personnes en France, mais également quelles en sont les conséquences

II. Hypothèse de réponse à chaque problématique

❖ **Problématique sociale** :

→ Constat global : « Un quart du parc de résidences principales, soit 7,6 millions de logements, comportent au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire pour leurs occupants et sont ainsi considérées en sous-occupation très accentuée ».

→ Séniors propriétaires (Figure 1) : 60 % des sous-occupants ont plus de 60 ans et 86 % sont propriétaires de leur maison. Ils ont pu acquérir de grands espaces à une époque où l'immobilier était plus accessible ou ont accumulé un capital financier avec le temps.

→ Les jeunes bloqués dans le locatif (Figure 1) : Les appartements en location ne représentent que 3 % de la sous-occupation. Les jeunes et les locataires n'ont pas les moyens financiers d'accéder à ces grandes surfaces.

→ (Figure 2) : Le taux de sous-occupation frôle les 50 % chez les ménages installés depuis 30 ans ou plus, contre moins de 5 % pour les aménagements récents.

❖ **Problématique économique / éducative :**

→ 7,6 millions de logements en sous-occupation : La rétention des grands biens réduit l'offre pour les familles, bloque la construction par manque de place et fait monter les prix de l'immobilier.

→ 3/4 de ces résidences font au moins 100 m² (54 % des 5 pièces et 86 % des 6 pièces ou plus). Le marché est privé des surfaces nécessaires aux familles.

→ Un blocage lié à la propriété (Figure 1) : 86 % des logements concernés sont des maisons possédées par leur propriétaire, contre seulement 3 % d'appartements en location.

❖ **Problématique structurelle / culturelle :**

→ (Figure 2) : La sous-occupation est structurelle : elle touche 41 % des maisons contre moins de 5 % des appartements (un rapport de 1 à 10).

→ Le biais de perception : La majorité des ménages ne considèrent pas leur logement comme trop grand. Les pièces vides (bureau, chambre d'amis) sont perçues comme un confort légitime.

→ L'attachement affectif : Phénomène lié à l'attachement émotionnel au logement familial (ex : logement acheté avant que les enfants partent de la maison, maison familiale héritée), et à l'héritage d'une époque ancienne où le foncier disponible permettait de bâtir plus grand qu'aujourd'hui.

III. Perspectives de réponses/approfondissement :

1. Aspect social et géographique :

- Une analyse sur les classes sociales qui serait touché par ce phénomène pourrait nous aider afin de mettre en place des aides appropriées et correctement visées.
- Une carte ou un graphique qui indique les zones les plus touchées en France ou dans une ville permettrait potentiellement de nous renseigner sur sa prévalence géographique notamment le rural vs urbain.

2. Accès aux logements :

- Cette problématique empêcherait certaines personnes de se loger. Des aides d'accès aux logements notamment pour les familles avec enfants/ plus démunies pourrait contrer le problème de sur-occupation qui en découle.
- Encourager les locataires à acheter grâce à plus d'aides notamment aux niveau des banques afin de permettre de pouvoir plus emprunter pour acheter.

3. Favoriser l'impact sur le marché immobilier :

- La sous-occupation des logements bouche le marché de l'immobilier. Des malus au niveau des impôts afin de décourager cette pratique.
- La sous-occupation pourrait encourager le marché des locations saisonnières (airb&b,...), mettre en place un quota par quartier permettrait de ne pas bloquer le marché et de ne pas empêcher les locaux de se loger.

Conclusion :

La sous-occupation des logements reste un problème majeur au niveau de l'immobilier en France. Les propriétaires et les personnes âgées restent la catégorie social qui serait la principale source de cette sous-occupation. Ce phénomène reste un facteur majeur de la crise de l'immobilier en France et sa baisse pourrait permettre un meilleur accès au logement pour tous.

Ouverture :

Ici nous parlons de l'accès aux logements qui peut poser problème. On peut se questionner sur quel autres catégories nous observons des difficultés d'accès en France, ex : accès aux soins, accès au travail, à l'éducation, ect...