

Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée

Insee Première • n° 2064 • Juillet 2025



Un quart des ménages vivent dans une résidence principale considérée en sous-occupation très accentuée. Il s'agit le plus souvent de maisons individuelles occupées depuis longtemps par des propriétaires âgés n'ayant plus d'enfants à leur domicile. Le taux de sous-occupation très accentuée atteint 41 % pour les maisons individuelles.

Il varie beaucoup au sein du territoire national, en lien en particulier avec la part plus ou moins élevée de grands logements. La Bretagne est la région la plus concernée par la sous-occupation ; cette dernière est moins fréquente en Île-de-France, en PACA, en Corse et dans les départements d'outre-mer. Le phénomène est plus prégnant dans les couronnes des aires d'attraction des villes que dans les pôles.

La sous-occupation très accentuée augmente depuis vingt ans avec le vieillissement de la population. Les habitants des logements sous-occupés sont le plus souvent satisfaits de leurs conditions de logement et seulement une minorité d'entre eux considère son logement comme trop grand. Ils souhaitent très rarement déménager.

En France hors Mayotte, 2,1 millions de personnes seules et 3,6 millions de couples sans enfant vivent dans un logement d'au moins cinq pièces en 2022. 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** (ou **largement sous-occupées**, autre dénomination retenue dans cette étude). Il s'agit d'une norme théorique d'occupation (qui permet également de définir la suroccupation) ; la plupart des ménages concernés ne considèrent pas que leur logement est trop grand ► **encadré**.

Trois quarts des résidences principales largement sous-occupées ont une superficie d'au moins 100 m². Ce sont à 93 % des maisons individuelles, très majoritairement habitées par leurs propriétaires ou occupants à titre gratuit ► **figure 1**. Seulement 3 % sont des appartements en location. Les logements largement sous-occupés sont plus anciens que les autres : 25 % ont été construits avant 1946, contre 18 % des autres logements.

Plus de la moitié des ménages vivant dans un logement largement sous-occupé y ont emménagé depuis plus de vingt ans. Ils sont souvent âgés : 60 % ont 60 ans ou plus (âge de la personne la plus âgée du ménage).

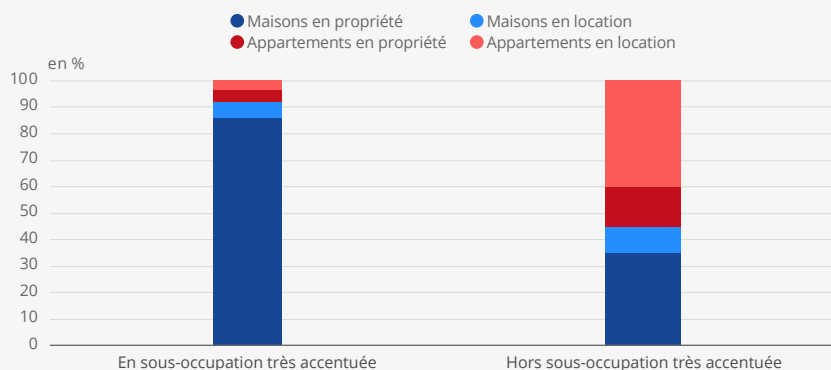
Leurs logements ont pu devenir trop grands avec le départ des enfants du domicile familial. 79 % des résidences principales en sous-occupation très accentuée sont occupées par une ou deux personnes.

Les occupants des logements largement sous-occupés, plus âgés, détiennent plus souvent un autre bien immobilier (résidence secondaire ou occasionnelle, logement mis en location ou vacant) que les autres ménages (25 % contre 10 %).

41 % des maisons et 4 % des appartements sont largement sous-occupés

La sous-occupation très accentuée est un phénomène très répandu pour certains types de résidences principales et très marginal pour d'autres ► **figure 2**. Les maisons individuelles sont dix fois plus souvent largement sous-occupées que les appartements (41 % contre 4 %). Les appartements comportent en général

► 1. Répartition des résidences principales en ou hors sous-occupation très accentuée, selon le type de logement et le statut d'occupation, en 2022



Note : La sous-occupation très accentuée concerne les résidences principales qui ont au moins 3 pièces de plus que les besoins théoriques du ménage.

Lecture : En 2022, 86 % des résidences principales en sous-occupation très accentuée sont des maisons occupées par leur propriétaire. C'est le cas pour seulement 35 % des autres résidences principales.

Champ : France hors Mayotte.

Source : Insee, recensement de la population 2022, exploitation complémentaire.

moins de pièces que les maisons. Or, le nombre de pièces est déterminant : 54 % des résidences principales de cinq pièces sont en sous-occupation très accentuée, et 86 % de celles d'au moins six pièces. Les propriétaires vivent fréquemment dans une résidence principale largement sous-occupée (39 %), les locataires rarement (7 %). Or, les maisons individuelles sont plus souvent occupées par leurs propriétaires que les appartements. Cela contribue donc également à l'écart de sous-occupation entre maisons et appartements.

Les logements construits récemment ou ceux dont les occupants ont emménagé depuis peu sont plus rarement sous-occupés, à l'inverse des plus anciens et de ceux occupés depuis longtemps. Près de la moitié des logements dans lesquels l'**ancienneté d'emménagement** dépasse trente ans sont largement sous-occupés.

La part de propriétaires et celle d'habitat en maison individuelle augmentent avec l'âge avant de plafonner puis de reculer après 85 ans ► **figure 3**. Davantage propriétaires en maison individuelle, et n'ayant généralement plus d'enfants à leur domicile, les 60 à 85 ans sont donc ceux qui habitent le plus souvent un logement largement sous-occupé. La sous-occupation recule au-delà de 85 ans.

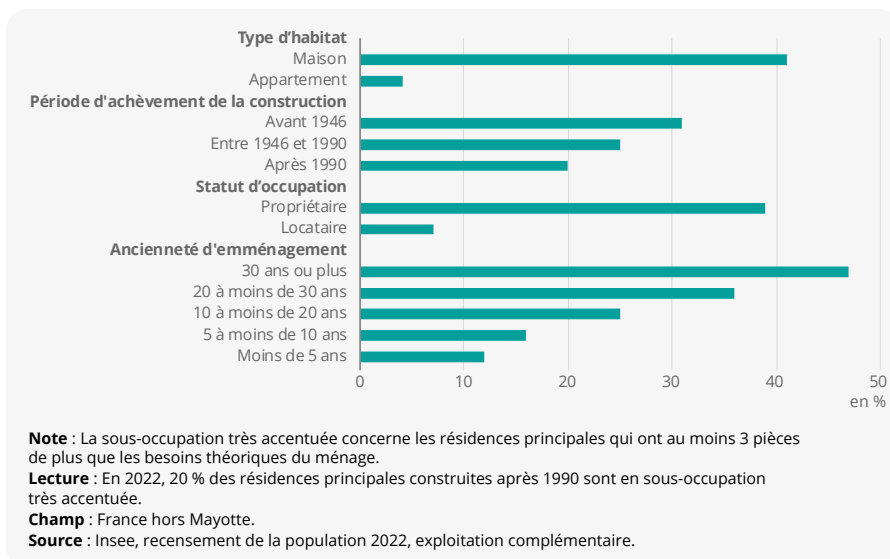
Parmi les ménages en activité, les agriculteurs, qui vivent presque exclusivement en maison individuelle, sont les plus concernés par la sous-occupation très accentuée (44 %). Pour les autres, le taux va de 16 % pour les ouvriers et les employés à 27 % pour les cadres et 28 % pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Sur le champ des maisons individuelles, celles habitées par des cadres sont encore plus souvent largement sous-occupées que celles habitées par des agriculteurs.

La Bretagne très concernée, PACA et la Corse bien moins

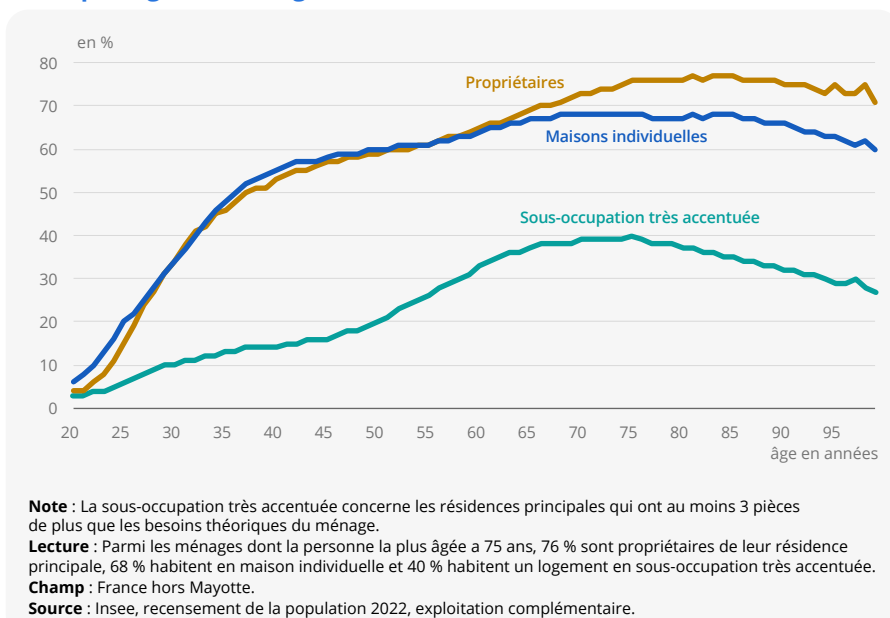
La part des résidences principales en sous-occupation très accentuée est très variable au sein du territoire national. Elle est la plus élevée en Bretagne (36 %), devant la Bourgogne-Franche-Comté, Grand Est, les Hauts-de-France et les Pays de la Loire (31 % chacune). Elle est à l'inverse inférieure ou égale à 15 % en Île-de-France, en PACA et en Corse, et dans les régions d'outre-mer.

La sous-occupation très accentuée est généralement fréquente dans les départements à dominante rurale, à l'exception des Alpes-de-Haute-Provence et des deux départements corses. Haute-Saône, Côtes d'Armor, Finistère,

► 2. Taux de sous-occupation très accentuée des résidences principales en 2022



► 3. Taux de sous-occupation très accentuée, parts de ménages propriétaires et de ménages en maison individuelle selon l'âge de la personne la plus âgée du ménage en 2022



Meuse, Creuse, Deux-Sèvres, Gers, Morbihan, Vosges, Manche et Mayenne sont les départements où la proportion de résidences principales largement sous-occupées est la plus élevée, supérieure ou égale à 36 %. À Paris, le taux n'est que de 5 % mais il représente tout de même 56 000 logements, qui sont à 95 % des appartements. Malgré un parc d'appartements composé à 78 % de logements de trois pièces ou moins (contre 72 % au niveau national), le taux d'appartements sous-occupés est au total plus élevé à Paris. Au sein des départements franciliens, deux se distinguent avec un taux de sous-occupation proche de la moyenne nationale : la Seine-et-Marne où le type de logements dominant est la maison individuelle, et les Yvelines.

Beaucoup de logements largement sous-occupés dans les couronnes des villes

La sous-occupation très accentuée est plus répandue dans les petites **aires d'attraction des villes** (AAV) que dans les grandes ► **figure 4**. Au sein des AAV, elle est beaucoup plus fréquente dans les couronnes que dans les pôles. Les parts de maisons individuelles et de grands logements, plus élevées dans les petites AAV que dans les grandes et dans les couronnes que dans les pôles, contribuent à ces écarts. Plus d'un tiers des résidences principales sont largement sous-occupées dans les couronnes des aires d'attraction de moins de 200 000 habitants, comme dans les communes hors attraction des villes. Même dans les plus grands pôles,

où le marché de l'immobilier est tendu, où l'habitat en maison individuelle est moins la norme et la taille des logements plus en adéquation avec celle des ménages qu'ailleurs, la sous-occupation est présente. Ainsi, 10 % des résidences principales sont en sous-occupation très accentuée dans le pôle de l'AAV parisienne, composé de 337 communes. Cette proportion est intermédiaire entre celles des pôles de Marseille – Aix-en-Provence (8 %), de Lyon, Strasbourg et Grenoble (tous les trois à 11 %) et de Toulouse (13 %). Parmi les grands pôles, celui de Lille, qui se distingue avec près de la moitié des logements qui sont des maisons individuelles, est le plus concerné par la sous-occupation très accentuée, avec un taux de 21 %.

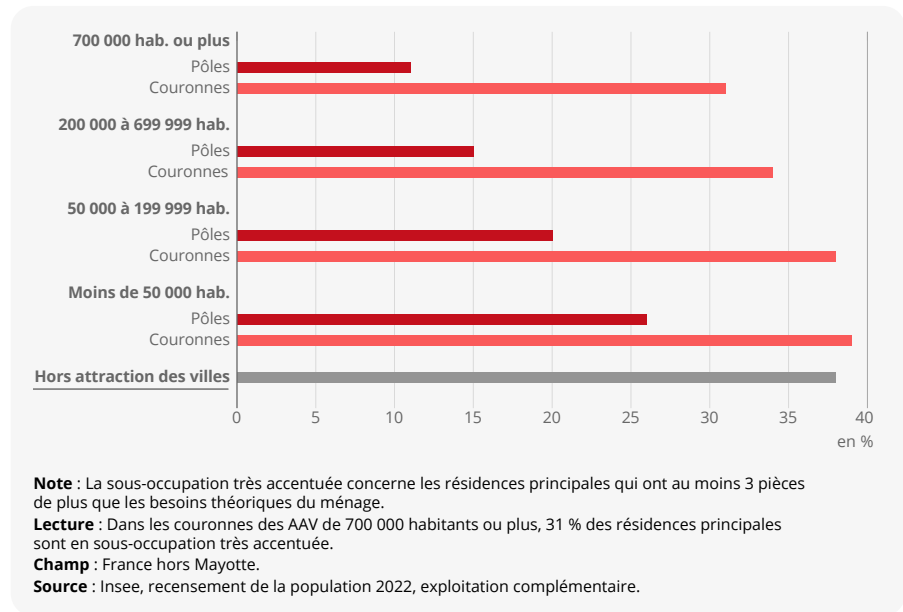
Les zones denses ou touristiques, où les prix au m² des maisons anciennes sont plus élevés qu'ailleurs, sont souvent celles où la sous-occupation très accentuée est moins fréquente. C'est vrai en particulier sur le littoral méditerranéen, en Corse, dans le bassin rhodanien et près de la frontière suisse ► [figure 5](#). Le littoral breton fait exception, avec beaucoup de sous-occupation malgré des prix immobiliers élevés. Les logements y sont même plus souvent sous-occupés que dans les territoires à faible densité du centre de la France où les prix immobiliers sont bien moins élevés.

Les écarts entre territoires très liés à la part de grands logements

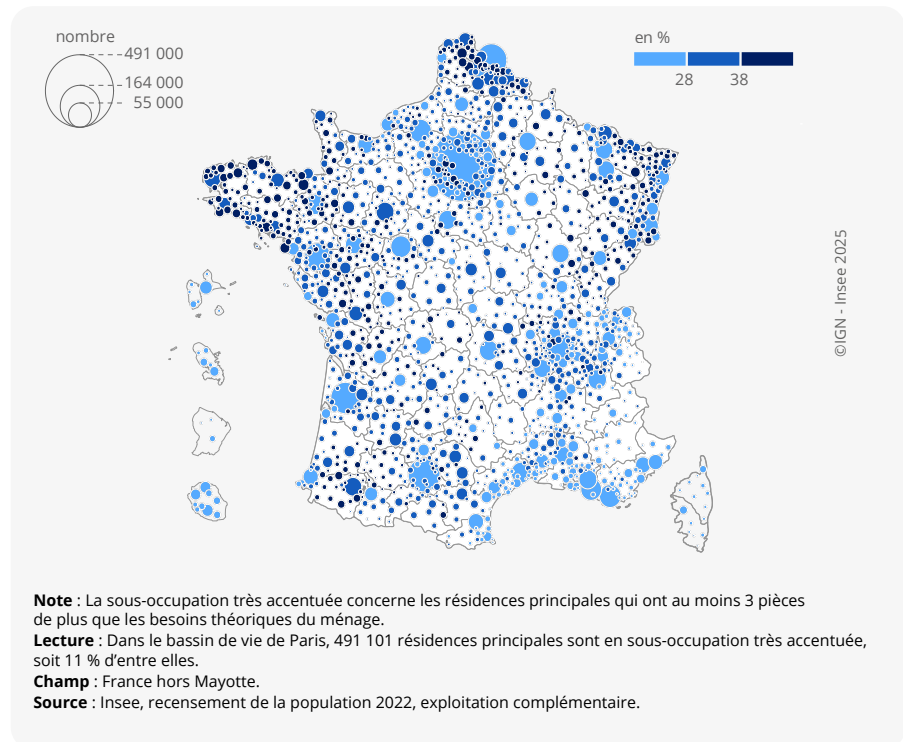
Les caractéristiques contrastées du parc de logements selon les territoires expliquent en grande partie les écarts de sous-occupation. Par définition, seuls les logements d'au moins cinq pièces peuvent être en sous-occupation très accentuée. Les maisons atteignent plus souvent cette taille que les appartements. En Bretagne, 49 % des résidences principales ont au moins cinq pièces. Cette proportion est également élevée dans les Hauts-de-France (46 %). À l'inverse, elle est de 23 % en PACA, de 22 % en Île-de-France et inférieure à 20 % en Martinique et en Guyane. En restreignant le champ aux logements d'au moins cinq pièces, les écarts entre territoires s'atténuent. La Bretagne reste cependant la région française la plus concernée, en particulier près du littoral. Ceci peut s'expliquer par la part élevée des logements de six pièces ou plus : 26 % en Bretagne, contre 17 % au niveau national.

Le profil des habitants s'ajoute à celui des logements pour expliquer les écarts entre territoires. Ainsi, dans les départements ruraux, le fait qu'il y ait plus de ménages de 60 à 85 ans propriétaires depuis longtemps de leur logement contribue à augmenter la sous-occupation. Dans les

► 4. Taux de sous-occupation très accentuée par tranche de taille des aires d'attraction des villes en 2022



► 5. Résidences principales en sous-occupation très accentuée et taux de sous-occupation très accentuée par bassin de vie en 2022



grands pôles urbains, la présence forte de jeunes ménages, en particulier étudiants, limite le phénomène même si la proportion également élevée de cadres pourrait contribuer à l'augmenter.

Toutes choses égales par ailleurs, indépendamment des caractéristiques des logements, des habitants et des types d'espace, les DOM et la Corse apparaissent comme les régions les moins concernées par la sous-occupation très accentuée de ses résidences principales, derrière l'Île-de-France, elle-même derrière

trois régions du sud et sud-est : PACA, Auvergne-Rhône-Alpes et Occitanie. Les autres régions sont toutes plus concernées, notamment la Bretagne, suivie du Centre-Val de Loire et des Pays-de-La-Loire.

La sous-occupation augmente avec le vieillissement de la population

Entre 2006 et 2022, le taux de sous-occupation très accentuée des résidences principales est passé de

22 % à 25 %. Sur cette période, la part de ménages d'une ou deux personnes a augmenté de 65 % à 71 % alors que celle des résidences principales d'au moins cinq pièces est restée la même (36 %). La part des 60 à 84 ans a fortement augmenté, de 20 % en 2006 à 24 % en 2022, ce qui favorise le développement de la sous-occupation très accentuée. Si les tendances récentes de fécondité, de mortalité et de migrations se prolongent, les 60-85 ans représenteraient 27 % de la population française en 2040.

Si les comportements de déménagement et de cohabitation se poursuivent, la part de résidences principales sous-occupées continuera donc de croître. Le phénomène pourrait même s'accroître en cas de poursuite du maintien à domicile de plus en plus tardif des plus âgés.

Il se peut cependant que les seniors de demain quittent plus facilement leur logement devenu trop grand que ceux d'aujourd'hui, car ils ont été plus mobiles

au cours de leur vie que les générations précédentes. Ainsi, en 2022, 67 % des ménages de 50 à 59 ans habitent leur logement depuis moins de 20 ans, c'est 6 points de plus qu'en 2006. De nouvelles formes d'habitat partagé émergent qui peuvent encourager le départ d'un logement sous-occupé ou améliorer son niveau d'occupation, tout en étant facteur de lien social. Mais elles sont encore peu répandues. En 2022, 4 % des personnes de 60 ans ou plus ne résidant pas en institution cohabitent avec des personnes autres que leur conjoint, enfants ou parents. ●

► Encadré – Les habitants de logements sous-occupés en sont satisfaits et peu enclins à déménager

Malgré des charges de chauffage et d'entretien pouvant être plus élevées, la plupart des habitants de logements largement sous-occupés ne souhaitent pas déménager. Seulement 36 % des ménages habitant un logement en sous-occupation très accentuée considèrent que le nombre de pièces est effectivement supérieur à leurs besoins. Ils sont dans une très large majorité satisfaits de leurs conditions de logement. Ils souhaitent même moins souvent déménager que les autres : 9 % expriment le désir de changer de logement, contre 27 % des autres ménages (et 51 % de ceux qui occupent un logement en suroccupation).

Le souhait de rester dans son logement peut être lié, au-delà de l'attachement à la « maison familiale », à l'utilité procurée par ces pièces supplémentaires pour accueillir régulièrement ses enfants ou petits-enfants, ou encore des amis ou des hôtes payants. Dans un logement largement sous-occupé sur dix séjourne ponctuellement un enfant vivant la majeure partie de l'année chez son autre parent ou logé ailleurs pour ses études. L'offre de logements de taille adaptée à proximité peut aussi constituer un frein à la mobilité. Dans les trois quarts des bassins de vie, les résidences principales largement sous-occupées sont plus nombreuses que celles de moins de quatre pièces.

► Définitions

Une résidence principale est dite en **sous-occupation très accentuée** (ou **largement sous-occupée**) si elle comporte au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme).

La norme est calculée ainsi :

- 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.

Une résidence principale est donc dite en sous-occupation très accentuée (ou largement sous-occupée) si elle comporte au moins cinq pièces d'habitation pour une personne seule ou un couple sans enfant, six pièces pour une famille monoparentale avec un enfant ou un couple avec un enfant, etc. Le nombre de pièces d'habitation inclut la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m². Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, etc.

Les personnes séjournant ponctuellement dans le logement (enfant vivant la majeure partie de l'année chez l'autre parent, enfant majeur logé ailleurs pour ses études...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de pièces théoriquement nécessaire.

Au total avec cette norme, 70 % des logements présentent une sous occupation modérée (une pièce d'écart, 24 %), prononcée (deux pièces d'écart, 21 %) ou très accentuée (25 %). Cette norme est parfaitement respectée pour 21 % des logements tandis que 9 % sont suroccupés (dont la totalité des studios compte tenu de la définition).

L'**ancienneté d'emménagement** est calculée par rapport à la date d'arrivée du premier occupant toujours présent dans le logement au moment du recensement.

Une **aire d'attraction des villes (AAV)** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité.

Catherine Lavaud, Romuald Le Lan (Insee)

Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

► Sources

La principale source mobilisée dans cette étude est le [recensement de la population 2022](https://www.insee.fr/fr/population), en France hors Mayotte. Le nombre de pièces et la description des habitants du logement sont déclarés par l'enquêté selon les consignes figurant dans le questionnaire. L'étude porte uniquement sur les résidences principales de type maison individuelle ou appartement. Les autres types de logements (logements-foyers, chambres d'hôtel, chambres de service, etc.) ne sont pas concernés.

L'[enquête Logement](https://www.insee.fr/fr/enquete) est mobilisée en complément pour aborder des aspects plus qualitatifs (appréciation sur les conditions de logement, souhait de déménager) et le nombre de logements détenus. L'enquête Logement 2020 a été réalisée par le Service des données et études statistiques (Sdes) des ministères de l'Aménagement du Territoire et de la Transition écologique, auprès de 37 000 ménages de métropole.

► Pour en savoir plus

- 2025.

