

COMPRENDRE

Territoires et transitions

Enjeux du logement

Partie 2

Loger et se loger : statuts d'occupation
et trajectoires résidentielles

Cahier de l'Observatoire des territoires



Le Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires a souhaité publier une collection de cahiers sur la thématique « Territoires et transitions », analysant spécifiquement :

- les enjeux démographiques (cahier n° 1) – publié en décembre 2021
 - les enjeux économiques (cahier n° 2) – publié en septembre 2022
 - les enjeux environnementaux (cahier n° 3) – publié en juillet 2024
 - les enjeux numériques (cahier n° 4) – publié en janvier 2025
 - les enjeux du logement (cahier n° 5) – publié en janvier 2026
 - les enjeux de l'éducation et de la formation (cahier n° 6) – à venir
-

Président du Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires : François Philizot – **Directeur de publication :** Henri Prévost (ANCT) – **Responsable de la collection :** Agnès Reiner (ANCT) – **Directrice éditoriale :** Sylviane Le Guyader (ANCT) – **Coordination :** Claire Juillard et Emma Léger (ANCT) – **Cartographes :** Luna-Marie Pelchat, Nina Antonoff, Maïron Tréfine (ANCT) – **Illustration de couverture :** Luna-Marie Pelchat, Maïron Tréfine (ANCT) – **Mise en page :** ANCT service communication

Contact presse : relations.presse@anct.gouv.fr

Dépôt légal : décembre 2025 - ISBN : 978-2-488583-14-5 (version en ligne) - ISSN : 2262-8266

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation de l'ANCT; contact : info@anct.gouv.f

Rapport de l'Observatoire des territoires

Territoires et transitions

Cahier n°5 : enjeux du logement



Sommaire

La multipropriété en France	6
Julie Argouarc'h, Alexis Eidelman et Anton Monsef (Insee)	
Géographie de la structure de propriété des logements en France hexagonale	9
Antoine Peris, Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay, Remi Lei, Arthur Delaborde (Université d'Avignon)	
La vente HLM et ses effets sur les territoires	13
Mikaël Dupuy Le Bourdellès (AMO USH), Eva Simon (Puca)	
Demande et attributions de logements sociaux	14
Sarah Lopez (USH)	
Mutations et mises en service au sein du parc locatif social	19
Baptiste Prestel (Ancols)	
Les principales caractéristiques des ménages locataires du parc social	23
Nicolas Dupuy (DGALN/DHUP, LO5)	
L'accès au logement des personnes sans domicile	26
Amaury Bodin (Dihal)	
Les observatoires territoriaux du logement étudiant	29
Florence Chalier (Fnau)	
Le logement des travailleurs saisonniers	31
Emma Léger (ANCT)	
La politique du logement en outre-mer	32
Olivier Jacob (Préfet, DGOM)	
La mobilité résidentielle des foyers allocataires de la Caf en Île-de-France	33
Luc Guibard (Ctrad Caf IDF)	

La multipropriété en France

En 2022, 27,6 millions de personnes résidant fiscalement en France hors Mayotte (encadré) sont propriétaires de 29,2 millions de logements du parc privé, seules ou en commun avec une ou plusieurs autres personnes (Figure 2.a1).

Parmi ces personnes propriétaires, 9,7 millions possèdent plusieurs logements. Ces multipropriétaires, qui représentent 35 % des propriétaires, peuvent détenir ces biens immobiliers en leur nom propre ou via une société civile immobilière (SCI) dont le ou les bénéficiaires sont des personnes physiques. En particulier, 13 % des multipropriétaires détiennent au moins un bien via une SCI. Trois multipropriétaires sur dix possèdent au moins un bien en nue-propriété, c'est-à-dire qu'ils possèdent le bien mais ne peuvent ni l'utiliser ni en tirer des revenus.

Les multipropriétaires peuvent parfois détenir une faible part d'un bien, par exemple dans le cas d'une maison de famille. Les multipropriétaires ont des profils très divers, aussi bien en nombre de biens possédés qu'en matière d'usages : par exemple, parmi les situations les plus fréquentes, 17 % d'entre eux détiennent uniquement deux résidences principales (majoritairement la leur et celle de leur usufruitier), 16 % détiennent uniquement leur résidence principale et un seul bien loué, 12 % uniquement leur résidence principale ainsi qu'une résidence secondaire. Par ailleurs, 22 % des multipropriétaires tirent des revenus d'au moins deux biens loués.

Des multipropriétaires plus âgés et plus aisés que les monopropriétaires

L'accession à la propriété se faisant au fil du temps, la multipropriété est plus fréquente chez les plus âgés. La part de propriétaires est très faible en deçà de 25 ans. À partir de 25 ans, les proportions de monopropriétaires et de multipropriétaires augmentent sensiblement. Entre 35 et 90 ans, la part de monopropriétaires demeure relativement stable, autour de 40 %. En revanche, celle des multipropriétaires augmente progressivement pour atteindre un pic autour de la soixantaine : trois personnes sur dix âgées de 55 à 65 ans sont multipropriétaires.

Au-delà de 65 ans, la multipropriété diminue pour ne concerner plus qu'une personne de 90 ans ou plus sur dix. Dans le même temps, la part des non-propriétaires usufruitiers augmente progressivement à partir de 65 ans, pour atteindre plus du quart des personnes après 90 ans. Après avoir accumulé du patrimoine au cours de leur vie, les plus âgés tendent en effet à s'en séparer, par exemple pour faire des donations — de la pleine propriété ou seulement de la nue-propriété — à leurs descendants ou pour payer leurs dépenses liées à la perte d'autonomie. Cette évolution selon l'âge intègre également des effets générationnels, liés par exemple au contexte économique de chaque période de la vie, à la hausse de l'âge moyen à l'entrée dans la vie active, de départ à la retraite ou auquel sont perçus les héritages, ou encore à l'évolution de la fiscalité liée au patrimoine.

LA BASE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE : UNE NOUVELLE SOURCE POUR ANALYSER LA PROPRIÉTÉ

Élaborée par l'Insee en rapprochant plusieurs sources administratives, la base de la propriété foncière fournit des données exhaustives sur la détention de patrimoine immobilier des personnes. Elle permet une meilleure connaissance de la multipropriété, en tenant compte des biens détenus via des sociétés civiles immobilières (SCI). Elle permet également de réaliser des études territoriales (Argouarc'h, et al., 2025).

La base de la propriété foncière est obtenue en combinant plusieurs sources :

- les fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) constitués par l'Insee à partir des données fiscales sur les individus et les logements ;
- les fichiers fonciers, dits « fichiers Majic » (mise à jour des informations cadastrales), constitués par la Direction générale des Finances publiques ;
- le registre national des entreprises (RNE) et le registre des bénéficiaires effectifs (RBE), élaborés par l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI), qui permettent d'identifier les personnes physiques qui sont propriétaires via une SCI.

En cas de démembrement, la base de la propriété foncière permet d'identifier, d'une part, les personnes détenant l'usufruit et, d'autre part, les personnes détenant la nue-propriété. Dans cette étude, les personnes détenant seulement l'usufruit de leur résidence principale sont considérées comme n'étant pas propriétaires, contrairement aux choix habituellement retenus dans les enquêtes ménages de l'Insee ; cela peut expliquer des différences chez les plus âgés.

Dans la mesure où il y a peu de propriétaires parmi les moins de 25 ans, les analyses qui suivent portent sur les seules personnes de 25 ans ou plus. Parmi ces dernières, 21 % sont multipropriétaires.

Le niveau de vie médian des multipropriétaires, qui prend en compte tous les revenus de leur ménage y compris les loyers perçus, est supérieur d'un quart à celui des monopropriétaires (30 700 euros contre 25 000 euros) et de moitié à celui des personnes non-propriétaires (19 900 euros) en France hors Guadeloupe, Guyane et Mayotte. Plus le nombre de biens détenus augmente, plus le niveau de vie est élevé. Ainsi, le niveau de vie médian des détenteurs de dix logements ou plus est supérieur de 43 % à celui des détenteurs de deux logements (respectivement 41 500 et 28 900 euros). Les personnes plus aisées ont en effet une capacité d'épargne plus élevée, qu'elles peuvent mobiliser pour se constituer un patrimoine immobilier.

Davantage de personnes multipropriétaires dans les zones touristiques de montagne et à Paris

Hormis pour une partie de la région parisienne, la multipropriété augmente globalement selon un axe nord-sud en France hexagonale (Figure 2.a.1). Ainsi, les départements du Nord, du Pas-de-Calais et de l'Aisne comptent une faible part de multipropriétaires résidents, moins de 16 %. La multipropriété est la plus basse, de 12 à 13 %, dans les départements aux niveaux de vie parmi les plus faibles tels que la Seine-Saint-Denis et les DOM.

À l'opposé, les résidents des départements alpins allant de la Haute-Savoie aux Alpes-de-Haute-Provence et des départements ruraux du sud du Massif central, du Lot à l'Ardèche, sont plus souvent multipropriétaires que la moyenne : ils y représentent un quart des personnes âgées de 25 ans ou plus. Leur part est également élevée à Paris, dans les Yvelines et en Corse-du-Sud. Ces disparités territoriales peuvent en partie être liées à des structures par âge qui varient selon les départements, les plus âgés étant plus souvent propriétaires.

Un nombre très variable de logements détenus

Si près de six multipropriétaires sur dix détiennent deux biens (58 %), trois sur dix en détiennent 3 ou 4, un sur dix entre 5 et 9, et 3 % détiennent 10 logements ou plus. La moitié des multipropriétaires sont des femmes (49 %), mais elles ne sont plus que 40 % parmi les personnes détenant 10 logements ou plus. Le recours aux SCI augmente avec le nombre de biens détenus : 5 % des propriétaires de deux logements en possèdent au moins un en SCI, quand ils sont 70 % parmi les propriétaires de 10 logements ou plus.

Les deux tiers des logements sont détenus par des multipropriétaires

En prenant maintenant le prisme du parc de logements détenus par des particuliers, les deux tiers le sont par des multipropriétaires en 2022, soit 19,1 millions de logements. Un peu moins de la moitié de ces logements sont possédés par une seule personne (44 %). Les autres le sont par plusieurs personnes, un couple ou une fratrie par exemple.

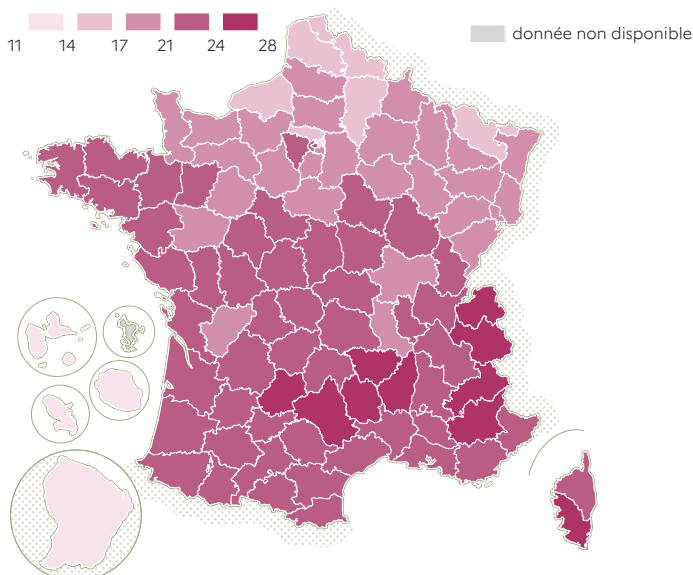
L'usage des biens par leurs propriétaires dépend du nombre de logements possédés. Les logements qu'ils détiennent sont le plus souvent des résidences principales occupées par au moins un de ses propriétaires ou un usufruitier. Dans les autres cas, ils sont le plus souvent loués (57 % des logements). Les autres logements se partagent à parts presque égales entre résidences secondaires (23 %) et logements vacants (20 %). Parmi les 2,1 millions de logements vacants détenus par au moins un multipropriétaire, 55 % le sont depuis plus d'un an.

Les logements détenus par des multipropriétaires situés plus souvent dans les zones touristiques et les grands centres urbains

Les logements détenus par des multipropriétaires se concentrent dans les départements ayant une forte proportion de résidences secondaires et dans certains territoires denses : la multipropriété est plus fréquente dans les zones touristiques et dans les grands centres urbains. Ainsi, Paris et des départements touristiques tels que les Hautes-Alpes, la Haute-Corse, la Corse-du-Sud et la Lozère se distinguent avec huit logements privés sur dix détenus par des multipropriétaires (Figure 2.a.2).

Figure 2.a.1

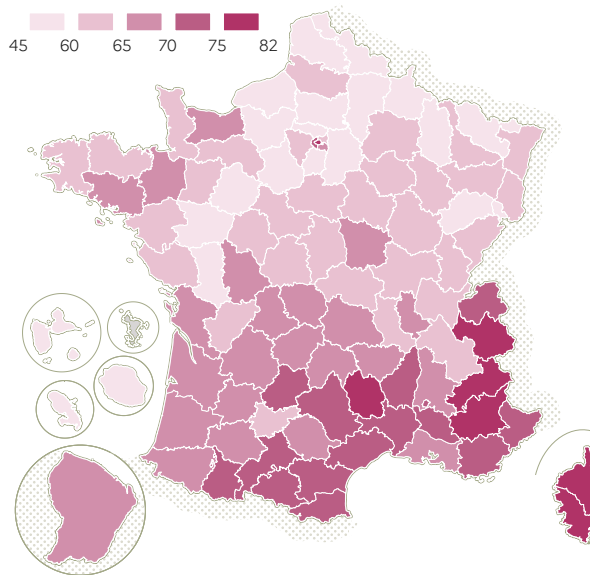
Multipropriétaires par département en 2022, en %



Champ : Personnes âgées de 25 ans ou plus résidentes fiscales en France hors Mayotte
Sources : Insee, base de la propriété foncière, 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 2.a.2

Logements détenus par au moins un multipropriétaire par département en 2022, en %



Champ : Logements possédés par des personnes résidentes fiscales, en leur nom ou via une SCI en France hors Mayotte
Sources : Insee, base de la propriété foncière, 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

À l'inverse, dans les départements du nord de la France hexagonale et en Guadeloupe, cette part est nettement plus faible : elle est la plus basse dans le Pas-de-Calais, l'Oise, le Val-d'Oise et l'Eure, soit moins de 57 % des logements.

La région Île-de-France apparaît contrastée entre le département de Paris, présentant le plus fort taux de logements appartenant à au moins un multipropriétaire, et le Val-d'Oise avec un taux parmi les plus faibles.

Dans les aires d'attraction des villes, les logements sont plus souvent détenus par au moins un multipropriétaire dans les pôles (69 %), où les marchés locatifs sont plus développés que dans leurs couronnes (61 %).

Les pôles situés dans les lieux touristiques sont particulièrement concernés par la multipropriété. Dans certains territoires tournés vers les sports d'hiver, dont les pôles de Chamonix-Mont-Blanc, de Bourg-Saint-Maurice ou de Saint-Gervais-les-Bains, ainsi que sur le littoral dans les pôles de Bormes-les-Mimosas, de La Flotte (Île de Ré) ou d'Arcachon – La Teste-de-Buch, plus de 85 % des logements sont détenus par au moins un multipropriétaire.

Dans les pôles de certaines grandes aires d'attraction des villes, comme Montpellier, Toulouse, Poitiers ou encore Clermont-Ferrand, plus de trois logements privés sur quatre sont détenus par au moins un multipropriétaire. Le pôle de Paris, qui s'étend au-delà de la petite couronne, compte 68 % de logements détenus par au moins un multipropriétaire.

Les multipropriétaires habitent souvent à proximité des biens qu'ils mettent en location

La détention des biens loués possédés par au moins un multipropriétaire est particulièrement concentrée : près de la moitié appartiennent à au moins un propriétaire possédant cinq logements ou plus, et 18 % sont détenus par au moins un propriétaire de dix logements ou plus.

Les multipropriétaires habitent souvent à proximité des biens qu'ils mettent en location : les deux tiers de ces biens sont situés dans le département de résidence de leur détenteur. Les départements de Paris et de petite couronne se distinguent par une part plus faible de multipropriétaires résidant dans le même département en partie du fait de leur taille. Même en considérant Paris et sa petite couronne comme une seule zone, cette part remonte à 60 % mais reste en dessous de la moyenne nationale. Le marché immobilier y est spécifique, très tendu et attire les investisseurs.

La proximité géographique entre propriétaires et biens loués est, à l'inverse, bien plus fréquente dans les départements alsaciens, en Moselle, dans les Ardennes, en Haute-Corse et à la Réunion, avec plus de trois logements sur quatre détenus par un multipropriétaire résidant dans le même département.

Julie Argouarc'h, Alexis Eidelman et Anton Monsef (Insee)

Géographie de la structure de propriété des logements en France hexagonale

Au-delà de sa dimension d'usage, le logement est affecté d'une valeur économique qui a significativement augmenté en France depuis 2000. Bodier et al. (2021) rappellent que le patrimoine immobilier national a crû de 141 % entre 1996 et 2018 contre 78 % pour le patrimoine financier. Détenir une part du stock de logements revient donc à détenir un stock de valeur, dont l'importance est déterminée par différents paramètres comme la localisation du bien ou le nombre de biens détenus par le propriétaire.

Pour bien saisir les enjeux associés au renchérissement et à la distribution des patrimoines immobiliers, la structure de propriété des logements (quel qu'en soit l'usage) est définie ici comme la combinaison de quatre dimensions interdépendantes :

- le poids relatif des différentes catégories de propriétaires ;
- la concentration du patrimoine ;
- la distribution spatiale du patrimoine ;
- la valeur du patrimoine.

Pour ce faire, on étudie les variations au sein des marchés locaux de France hexagonale de sept grandes catégories croisant type de propriétaire d'une part et concentration du patrimoine immobilier d'autre part. Selon une méthode éprouvée (Lei et al., 2024), on analyse pour cela les données cadastrales des Fichiers fonciers enrichis qui livrent des informations géolocalisées sur les logements et le profil des propriétaires. Les chiffres de cette note présentent l'état de la propriété au 1^{er} janvier 2024.

Un patrimoine plutôt concentré

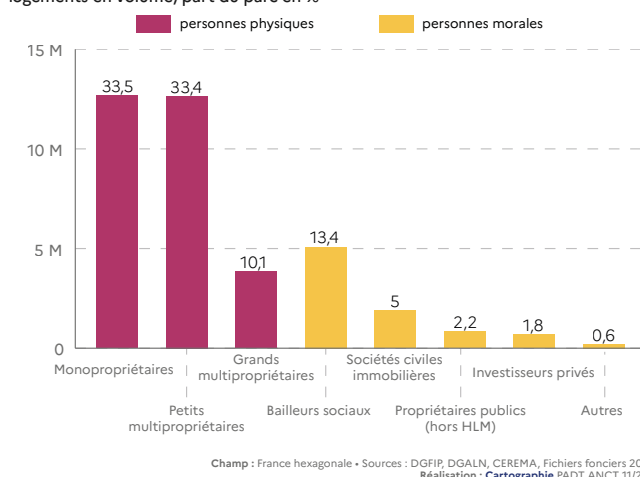
Sept grandes catégories de propriétaires

L'interprétation des Fichiers fonciers nous conduit à définir 7 grandes catégories de propriétaires de logements. Ces catégories tiennent compte de la qualité du propriétaire (personne morale ou physique), de son statut juridique (public ou privé) ou encore, de la spécificité de son mode d'intervention dans le parc du logement (bailleur social par exemple). S'ajoute à ces critères relatifs à la qualité du propriétaire un critère de concentration patrimoniale spécifique aux personnes physiques. En effet, si les personnes physiques sont dominantes dans la propriété des logements en France, elles y contribuent à des niveaux différents selon qu'elles sont monopropriétaires ou multipropriétaires, et, dans ce dernier cas, selon qu'elles sont de petits (2 à 4 logements) ou de grands multipropriétaires (plus de 5 logements).

La (multi)propriété privée du logement

Figure 2.b.1

Logements détenus selon la catégorie de propriétaires
logements en volume, part du parc en %

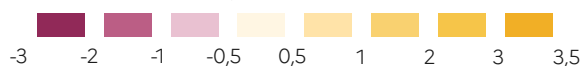


Les personnes physiques dominent la propriété du logement et il est important de distinguer les propriétaires individuels selon le nombre de logements qu'ils détiennent. Si les personnes physiques monopropriétaires représentent toujours la catégorie de propriétaires détenant le plus de logements, elles sont suivies de très près par les petits multipropriétaires. Bien plus, lorsque l'on somme les parts du parc de logements détenues par toutes les personnes physiques multipropriétaires (catégories petits et grands multipropriétaires), on voit que ces dernières dominent très clairement la structure de propriété : 43,5 % des logements de France hexagonale leur appartiennent (Figure 2.b.1). Ces chiffres battent d'autant plus en brèche l'idée d'une France de monopropriétaires, qu'il conviendrait d'attribuer une fraction des biens détenus par les SCI au patrimoine des personnes physiques multipropriétaires, qui utilisent parfois ce moyen de portage de la propriété (André et Meslin, 2021). Mais en l'état actuel de nos connaissances, la non désopacification des SCI dans les Fichiers fonciers nous empêche de ventiler les logements détenus par ces véhicules d'investissement entre les ménages (essentiellement les grands multipropriétaires *a priori*) et les sociétés privées spécialisées dans l'investissement, dont on sait par ailleurs qu'elles détiennent directement 1,8 % des logements de France hexagonale, ce qui tend à relativiser l'idée souvent diffusée de la prépondérance des grands acteurs financiers dans le secteur du logement.

Face à cette dominance très prononcée des propriétaires privés, les acteurs publics ou parapublics remplissant une mission de service public ne détiennent qu'une part très modeste du parc de logements : moins d'un logement sur six, dans la très grande majorité des cas détenu par un bailleur social.

Sur et sous-représentation des catégories de propriétaires dans le parc local de logements

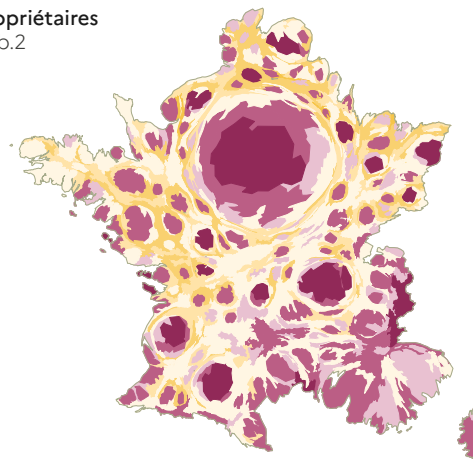
Part relative en écart-type



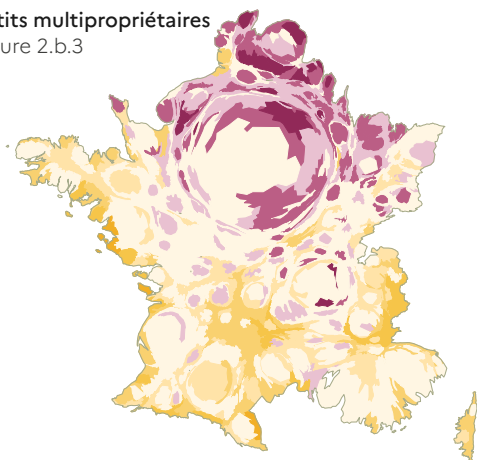
POUR MIEUX COMPRENDRE

L'indicateur calculé correspond à la part relative qui a été centrée et réduite. Une valeur positive indique que la catégorie de propriétaires est sur-représentée dans cette unité par rapport à la moyenne des territoires, tandis qu'une valeur négative indique une sous-représentation relative. Par exemple, une valeur de 1,5 sur la carte des grands multipropriétaires signifiera que la part de grands multipropriétaires dans le territoire est supérieure de 1,5 écart-type à la moyenne de cette catégorie dans tous les territoires.

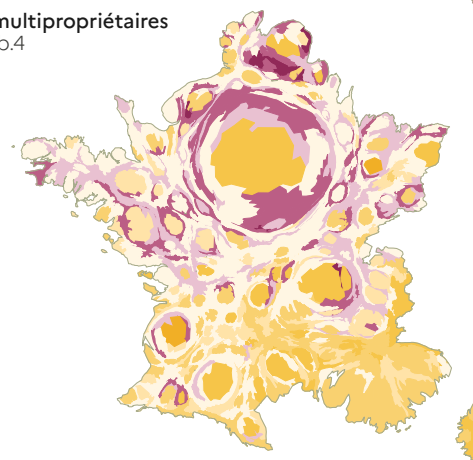
Monopropriétaires
Figure 2.b.2



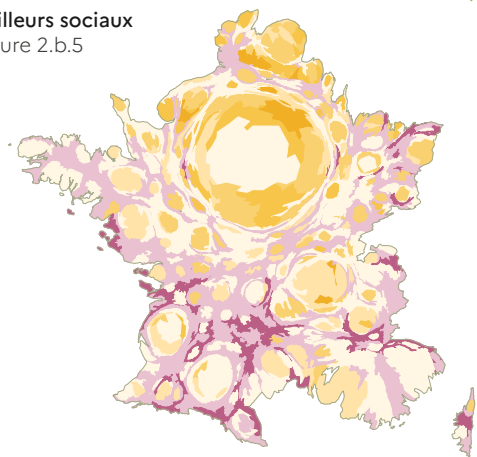
Petits multipropriétaires
Figure 2.b.3



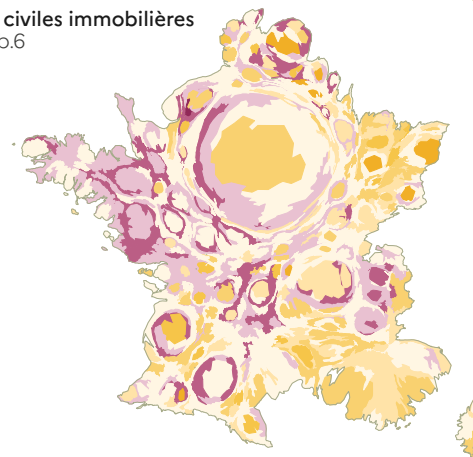
Grands multipropriétaires
Figure 2.b.4



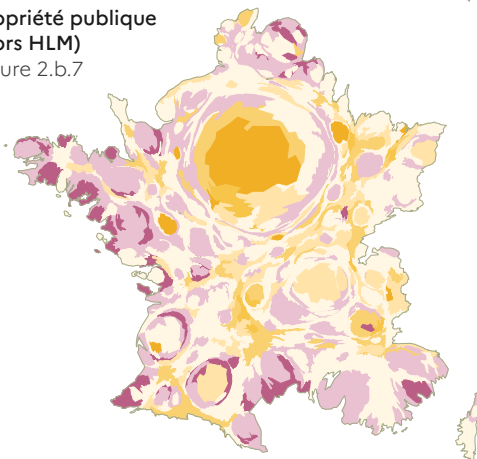
Bailleurs sociaux
Figure 2.b.5



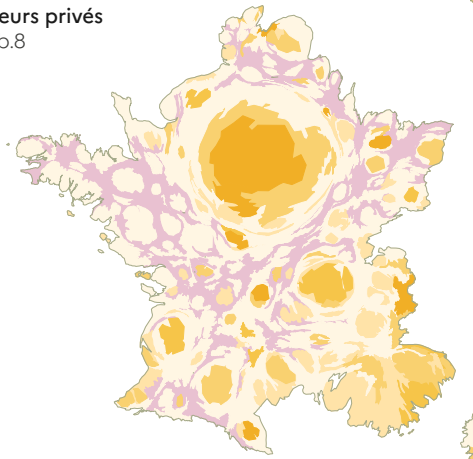
Sociétés civiles immobilières
Figure 2.b.6



Propriété publique (hors HLM)
Figure 2.b.7



Investisseurs privés
Figure 2.b.8



Quelles logiques géographiques derrière les variations locales de la structure de propriété ?

Représenter la variabilité géographique de la structure de propriété

Pour analyser les variations géographiques des profils de propriétaires, nous avons retenu la maille habitat comme unité géographique d'analyse des marchés locaux du logement (CGDD, 2019). Cette maille regroupe les territoires contigus présentant des caractéristiques similaires, sur la base d'indicateurs d'abordabilité, d'usage, d'âge du parc de logements ainsi que d'indicateurs relatifs aux ménages qui les occupent. Cette approche permet de représenter la propriété du parc de logements à une échelle où les caractéristiques des biens et de leurs occupants sont homogènes, ce qui présente notamment l'avantage de distinguer plusieurs parties de la périphérie d'une même ville. Les cartes représentées dans les Figures 2.b.2 à 8 montrent la sur- ou la sous-représentation des catégories de propriétaires dans ces mailles. La représentation repose sur des cartogrammes anamorphosés, ce qui signifie que les 777 mailles habitat ont été déformées proportionnellement au nombre de logements qu'elles comportent. Cette méthode permet de donner une plus grande importance visuelle aux territoires où se trouve un grand nombre de logements et inversement.

Entre polarisation urbaine et spécialisation régionale : les localisations préférentielles des différentes catégories de propriétaires

Derrière la profusion d'informations lisibles sur ces 7 cartes, des logiques géographiques apparaissent clairement. La première est celle de la centralité urbaine : les personnes physiques monopropriétaires sont par exemple systématiquement sous-représentées dans les zones centrales des agglomérations, et surreprésentées dans leurs périphéries. La distribution spatiale du patrimoine d'autres catégories (personnes physiques, grands multipropriétaires, SCI, investisseurs privés ou bailleurs sociaux) suit la même logique, mais inversée.

En revanche, la hiérarchie urbaine ne détermine pas la structure de propriété : la taille des villes n'influe sur la part d'aucune catégorie de propriétaire. La part de patrimoine détenu par telle ou telle catégorie de propriétaires, y compris dans une ville, varie plutôt selon une logique régionale : la surreprésentation des grands propriétaires dans le Midi méditerranéen ou la sous-représentation des SCI dans la détention des logements de l'Ouest sont par exemple flagrantes.

Ces variations géographiques de la structure de propriété appellent deux conclusions :

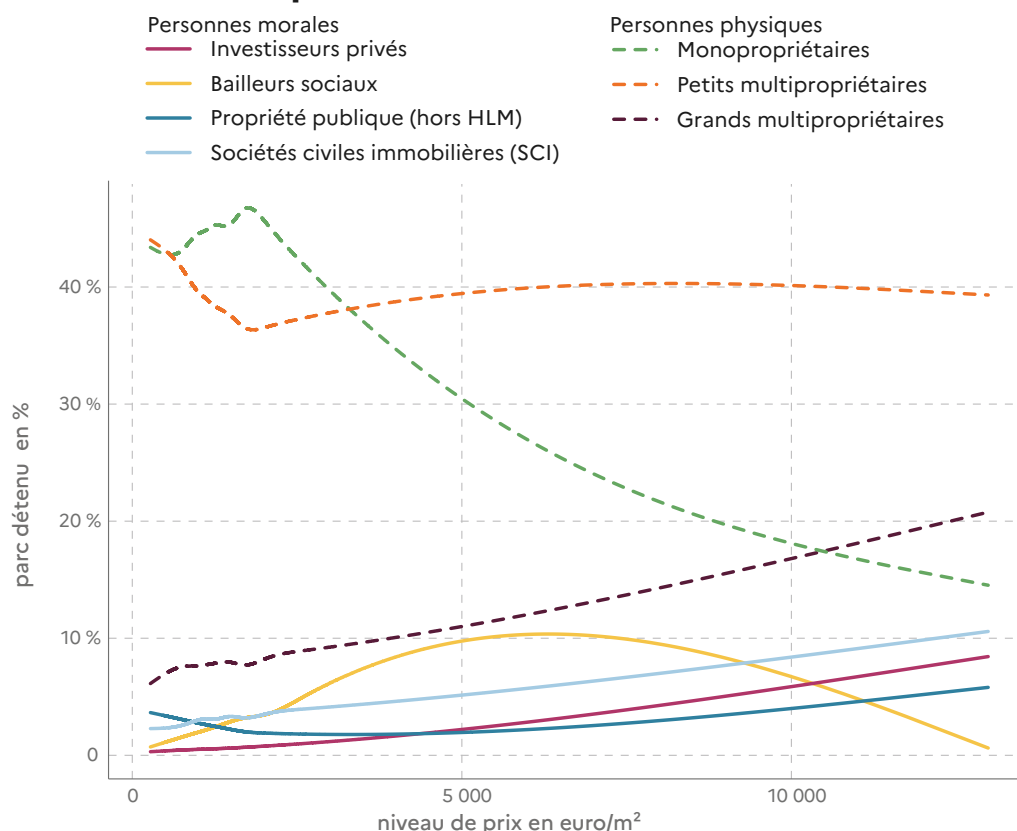
- la première, relative aux covariations : certaines catégories s'excluent des mêmes zones (les monopropriétaires et grands multipropriétaires par exemple) tandis que d'autres suivent des logiques globalement semblables à quelques spécificités régionales près. C'est le cas notable des bailleurs sociaux et des investisseurs.
- la deuxième : la variabilité spatiale de la structure de propriété semble s'expliquer avant tout par la stratification historique du parc de logements, c'est-à-dire par la combinaison entre différents régimes de production du logement, qui ont historiquement concerné tel ou tel type de zone géographique (Casanova Enault *et al.*, 2025).

On explique ainsi à la fois la variation régionale et intra-urbaine de la structure de propriété. Concernant la première, la surreprésentation des petits propriétaires sur les littoraux ou dans les zones centrales des Alpes ou des Pyrénées s'explique par exemple largement par le développement de l'offre touristique à partir des années 1960, tandis que la surreprésentation des bailleurs sociaux dans les vieux bassins industriels (cf. le Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais) s'explique par l'importance du logement ouvrier initialement détenu par les compagnies minières puis transféré aux bailleurs sociaux lors de la fermeture des mines.

À l'échelle intra-urbaine, la localisation préférentielle des différentes catégories reflète également ces processus : l'héritage des grands bailleurs privés et des immeubles de rapport est toujours présent dans les zones hypercentrales tandis que les bailleurs sociaux se localisent dans les premières couronnes péri-centrales et de banlieue, héritées de l'Entre-deux-guerres et des Trente Glorieuses. Les ménages monopropriétaires se localisent pour leur part préférentiellement dans les couronnes les plus éloignées, issues de la périurbanisation pavillonnaire de ces 50 ou 60 dernières années.

Figure 2.b.9

Logements détenus par les catégories de propriétaires selon le niveau de prix du marché local



Sources : DGFIP, DGALN, Cerema Fichiers fonciers 2024, DV3F 2023 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Les multipropriétaires, SCI et investisseurs privés spécialisés dans les zones valorisées

La variation de la structure de la propriété en fonction du degré d'urbanisation et de l'appartenance régionale se comprend également par la géographie des prix des logements. La Figure 2.b.9 livre ainsi une représentation de la part du parc détenue par chaque catégorie de propriétaire en relation avec un indice de prix. Les résultats montrent qu'à l'exception de la catégorie des petits multipropriétaires, qui domine quel que soit le niveau de valorisation du marché (autour de 40 %), les autres catégories témoignent bien davantage une spécialisation spatiale. En effet, les grands multipropriétaires, les investisseurs privés et les SCI progressent en point de parc détenu à mesure que les niveaux de prix augmentent. Dans les segments les plus chers (au-delà des 10 000 €/m²), les grands multipropriétaires détiennent par exemple 20 % des logements. La situation inverse s'observe pour les monopropriétaires et les bailleurs sociaux, qui sont exclus des territoires les plus valorisés.

L'analyse de la structure de la propriété des logements en France révèle la prééminence de la propriété privée des individus et l'ampleur de la concentration de patrimoine, qui déterminent les conditions d'accès au logement dans les territoires. La mise en évidence de la géographie des patrimoines de ces sept catégories constitue également une connaissance de premier plan pour appréhender les futurs défis de la mutation du parc de logements.

Antoine Peris, Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay, Remi Lei, Arthur Delaborde (Université d'Avignon¹)

1. Les auteurs adressent leurs remerciements aux financeurs du programme de recherche Foncier et Logement abordables (<https://recherche-foncierlogementabordables.fr/equipes/#market3>), en particulier à l'USH, au PUCA et à IDHEAL, qui ont permis cette recherche.

LA VENTE HLM ET SES EFFETS SUR LES TERRITOIRES

Depuis la loi ELAN de 2018, la vente de logements sociaux aux particuliers s'est intensifiée en France jusqu'à atteindre 11 741 cessions en 2021. Avec un parc d'environ 5 millions de logements, les organismes HLM cèdent environ 0,2 % de leur parc chaque année. Présentée comme un levier pour élargir l'accès social à la propriété et dégager des marges de financement pour les bailleurs, cette politique a des effets contrastés sur les territoires comme l'illustrent les recherches dont les résultats sont présentés ici (Coudroy de Lille *et al.*, 2024 ; Devaux *et al.*, 2024 ; Gimat *et al.*, 2024 ; Lees, 2024 ; Miot et Vignal, 2024).

Des gouvernances locales de la vente HLM tributaires des jeux d'acteurs

La loi ELAN a retiré aux collectivités locales la possibilité de s'opposer aux ventes HLM. Pourtant, nombre d'élus tentent de conserver un pouvoir d'arbitrage par la négociation avec les bailleurs à des fins de maintien des équilibres territoriaux, de respect de l'article 55 de la loi SRU, ou encore de limitation de la tension sur les segments les plus demandés du parc social – à commencer par les petites typologies.

Ces marges de manœuvre sont inégales selon les territoires et les rapports de force locaux. Dans certains cas, les collectivités sont marginalisées ; dans d'autres, elles parviennent à intervenir, notamment en imposant des contreparties, par exemple en liant le respect des exigences en matière de vente HLM à la cession de foncier communal aux bailleurs sociaux.

Des stratégies sélectives de mise en vente

À l'échelle nationale, deux bailleurs sociaux sur trois pratiquent la vente HLM aux particuliers. Parmi ceux qui vendent, certains ont fortement structuré leurs processus de commercialisation – y compris par des ventes en bloc – quand d'autres y ont plutôt recours au gré des opportunités.

Dans l'ensemble, de grandes tendances se dessinent quant aux critères de mise en vente. Le critère économique constitue le premier d'entre eux, en particulier par la sélection des logements déjà amortis – et donc relativement anciens. Le niveau de valorisation des logements sur le marché immobilier et/ou la facilité de commercialisation et/ou les gains en matière de gestion pour le bailleur social constituent d'autres critères. L'ensemble produit des effets importants sur la recomposition territoriale de l'offre résidentielle.

Une recomposition du parc social qui accentue les inégalités préexistantes

La vente HLM ne peut être lue seulement comme un outil d'accès social ou de financement. En recomposant la carte du logement social, elle raréfie l'offre dans les territoires les moins pourvus à l'origine. Ces logiques sélectives, à la fois sociales et géographiques, accentuent les inégalités sociospatiales préexistantes.

Pour les bailleurs, céder leur patrimoine dispersé dans les communes rurales – souvent constitué de maisons individuelles faciles à vendre – permet de rationaliser la gestion. Mais ce choix fragilise les campagnes, où la production de logements sociaux est déjà rare. À l'inverse, les grandes agglomérations voient le parc social se développer, grâce à une concentration des investissements en faveur de la production.

Au sein des villes, les ventes ne sont pas non plus homogènement réparties. Les bailleurs privilégient les biens les plus valorisés, situés dans les quartiers favorisés, où le parc social est déjà minoritaire. À l'inverse, les quartiers populaires connaissent peu de ventes : en Île-de-France, seuls 8,4 % des 10 906 logements vendus entre 2013 et 2020 se trouvent en QPV, alors qu'ils concentrent 32 % du parc social.

La vente HLM contribue ainsi à figer une spécialisation sociale de l'espace : les quartiers favorisés perdent une part des logements sociaux qu'ils comptent, tandis que les QPV conservent leur forte proportion de parc locatif social, à rebours des efforts de rééquilibrage.

Mikaël Dupuy Le Bourdellès (AMO USH) et Eva Simon (Puca)

Site internet du programme de recherche : <https://www.recherche-vente-hlm.fr/synthese-des-resultats>

Demandes et attributions de logements sociaux

Fin 2024, la demande de logement social en France a atteint un niveau inédit tandis que les attributions ont reculé à leur plus bas niveau depuis dix ans. Ce déséquilibre touche tous les territoires, y compris ceux qui jusqu'alors pouvaient être qualifiés de « moins tendus ».

La hausse de la demande s'explique principalement par une exclusion de plus en plus marquée de ménages du parc privé, qui parvenaient jusqu'alors à s'y loger en locatif ou en accession, et se reportent désormais sur le parc social. Les demandes émanent surtout de personnes seules et de familles monoparentales.

En 2024, les demandes augmentent de 6 % tandis que les attributions diminuent de 2 %, amplifiant les tendances observées depuis plusieurs années

Fin 2024, le nombre de demandes de logement social en France atteint un niveau inédit de 2,767 millions, en hausse de 6 % sur un an, soit 160 000 demandes supplémentaires en stock (Tableau 1). Bien qu'un peu moins marquée qu'en 2023 (+7,6 %) et 2022 (+7,4 %), cette progression reste

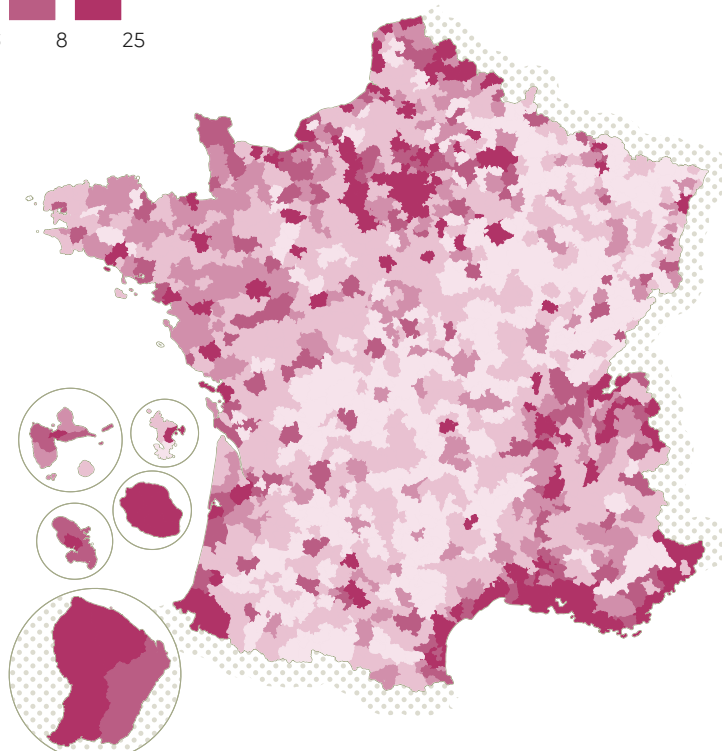
élevée, proche en volume des hausses de ces deux dernières années (+184 000 en 2023 et +167 000 en 2022). La croissance annuelle moyenne de la demande est particulièrement forte depuis 2021, dans le prolongement de la crise sanitaire de 2020, deux fois supérieure à celle observée sur la période 2015-2019. Au total, depuis 2015, la demande a augmenté de 47 % alors que le nombre de ménages en France n'a progressé que de 10 %. Comme l'an dernier, les hausses annuelles les plus marquées concernent l'Occitanie, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Auvergne-Rhône-Alpes, les Hauts-de-France et le Grand Est.

En parallèle, 383 700 logements ont été attribués en 2024, soit une baisse de 2 % par rapport à 2023 (Tableau 1). Ce niveau d'attribution est inférieur à celui de 2020, année pourtant marquée par la crise de la covid-19, et constitue le plus bas niveau de la décennie. Depuis 2015, les attributions ont reculé de 21 %, accentuant le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement social. Cette tendance baissière s'explique principalement par une baisse de la rotation des logements, mais aussi par une baisse de la production nouvelle. La diminution en 2024 est générale sur tout le territoire, sauf en Nouvelle-Aquitaine où les attributions restent stables (+1 % par rapport à 2023). Les plus fortes baisses annuelles concernent la Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Centre-Val de Loire et la Bretagne.

Figure 2.d.1

Nombre de demandes de logement social relativement à la population des ménages intensité de la demande par EPCI, en 2024

0,2 2 4 6 8 25



Champ : France entière • Sources : Infocentre SNE, Attributions de l'année 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Tableau 1 : Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux en France

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de demandes annuelles	1 884 619	1 964 562	2 057 202	2 111 118	2 161 403	2 152 299	2 256 958	2 422 949	2 606 681	2 767 290
Nombre d'attributions annuelles	485 914	484 125	476 013	461 868	451 055	384 849	435 959	418 528	392 900	383 671

Source et champ : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12 de chaque année et attributions de l'année, France entière
Lecture : Au 31 décembre 2024, 2,77 millions de demandes de logement social sont en attente. Sur l'année, 383 700 logements ont été attribués.

Les familles monoparentales et les personnes seules concentrent la demande et portent sa hausse en 2024

Le profil des demandeurs de logement social met en évidence une forte fragilité économique. Près des trois quarts des demandes de logement social émanent de ménages avec une seule source de revenus : des personnes seules (48 %) ou des familles monoparentales (25 %). Les couples avec enfants représentent 18 % des demandes. Du point de vue de l'âge, les 30-39 ans sont les plus nombreux (26 %), devant les moins de 30 ans (23 %), les 40-49 ans (21 %) et les 50-64 ans (20 %). Les seniors de 65 ans ou plus comptent pour 9 % des demandes (Tableau 3).

Par ailleurs, 65 % des demandeurs sont des actifs : 52 % sont en emploi, majoritairement dans le secteur privé ou la fonction publique, et 13 % sont au chômage. Ce profil montre que l'activité professionnelle ne garantit pas l'accès à un logement adapté. Un peu moins des trois quarts des demandeurs déclarant des ressources se situent sous le plafond d'éligibilité au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), soit moins que le SMIC pour une personne seule. Par ailleurs, près d'un tiers des demandeurs ne disposent pas d'un logement qui leur est propre.

Cette hausse de la demande en 2024 concerne toutes les catégories de ménages, mais certaines contribuent davantage à la dynamique :

- En termes d'âge : toutes les catégories progressent, mais ce sont les moins de 30 ans qui progressent le plus rapidement : les jeunes, seuls, en couple ou en famille, n'arrivent plus à se loger sur le marché privé et se tournent de plus en plus vers le social ;
- En termes de composition familiale : toutes les catégories progressent mais sur la longue durée ce sont les personnes seules, les familles monoparentales et les familles nombreuses qui progressent le plus vite. Au final, la demande est composée de personnes seules et de familles monoparentales – environ ¾ de la demande est composée de ménage avec un seul adulte, et en conséquence une seule source de revenus. Depuis 2023 et 2024, les couples sans enfants connaissent une progression très forte : même avec 2 sources de revenus, ces publics peinent de plus en plus à se loger.
- En termes de rapport à l'emploi : 64 % des demandeurs sont actifs et c'est la catégorie qui progresse le plus vite, avec les étudiants et les apprentis : +8 % d'augmentation en 2024 (+6 % pour la demande totale), témoignant de plus fortes difficultés de ces publics à se loger dans le parc privé.

Tableau 2 : Contribution des types de ménages à l'évolution de la demande et des attributions de logements sociaux entre 2023 et 2024

Contribution	Demandes	Attributions
Famille monoparentale	30 %	15 %
Personne seule	48 %	55 %
Couple sans enfant	6 %	15 %
Couple avec enfants	13 %	20 %
Autres	3 %	-5 %
Total	6 %	-2 %

Source et champ : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12 et attributions de l'année, France entière

Lecture : Entre 2023 et 2024, le nombre de demandes en stock a augmenté de 6 %. Cette hausse provient à 48 % des personnes seules.

Des attributions dominées par les personnes seules et les familles monoparentales, reflet de leur poids dans la demande

Le parc social contribue à amortir la fragilité économique des demandeurs. En 2024, plus de 70 % des attributions de logements sociaux concernent des personnes seules (42 %) ou des familles monoparentales (29 %), confirmant le poids des situations de vie avec un seul adulte dans la demande.

Les niveaux de revenus témoignent d'une grande fragilité : 74 % des ménages déclarent un revenu (RFR) inférieur au plafond du PLAi. Enfin, dans l'exercice d'attribution, les acteurs privilégient les ménages en forte précarité résidentielle : plus de 40 % des logements attribués concernent des ménages sans logement personnel, alors qu'ils ne représentent qu'un tiers de la demande. Ce résultat montre une orientation forte des attributions en direction des publics les plus vulnérables, notamment les ménages reconnus Dalo (Droit au logement opposable) et ceux relevant du Plan Logement d'abord, destinée à loger en priorité les personnes sans abri (voir l'article qui lui est consacré plus loin).

Les publics orientant leurs demandes sur de petites surfaces sont davantage concernés par la baisse des attributions qui touche particulièrement les petits logements.

Tableau 3 : Répartition des demandeurs et attributaires selon leurs caractéristiques

		Demandeurs		Attributaires	
		En nombre	En %	En nombre	En %
Ressources (Revenu mensuel par UC)	Moins de 500€	167 118	6 %	10 869	3 %
	500 - 999€	722 751	26 %	106 053	28 %
	1 000 - 1 499€	806 200	29 %	128 268	33 %
	1 500 - 1 999€	602 392	22 %	93 486	24 %
	2 000€ et plus	368 586	13 %	42 331	11 %
Mode de logement	Autre mode de logement	134 912	5 %	20 677	5 %
	Sans logement propre	942 416	34 %	163 455	42 %
	Locataire privé	799 626	29 %	97 005	25 %
	Locataire Hlm	890 336	32 %	102 534	27 %
Tranche d'âge	Moins de 30 ans	647 682	23 %	109 372	28 %
	30 à 49 ans	1 302 262	47 %	180 134	46 %
	50-64 ans	559 071	20 %	63 827	16 %
	65 ans et plus	258 041	9 %	30 291	8 %
Catégorie de ménage	Isolé	1 324 704	48 %	160 324	41 %
	Famille monoparentale	678 633	25 %	111 511	28 %
	Couple sans enfant	222 821	8 %	34 405	9 %
	Couple avec enfant(s)	489 136	18 %	70 425	18 %
Total		2 767 290	100 %	392 900	100 %

Source et champ : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2024 et attributions de l'année 2024, France entière
Lecture : En 2024, les personnes âgées de 30 à 49 ans représentent 47 % des demandeurs de logement social.
Note de lecture : Sans logement propre = hébergé par un tiers, habitat accompagné, habitat précaire, hébergé temporairement, sans hébergement. Autre mode de logement = locataire étudiant, logement de fonction, propriétaire occupant, non renseigné.

Les locataires du parc social représentent un tiers des demandeurs mais accèdent moins souvent à un nouveau logement

Parmi les 2,8 millions de demandeurs de logement social fin 2024, 32 % sont déjà locataires du parc social – demandeurs de mutation – et souhaitent changer de logement, soit 890 000 ménages, une part stable par rapport à 2023. La hausse de la demande totale observée sur un an concerne à la fois les primo-demandeurs, qui ne résident pas encore dans le parc social (+ 6 %), et les demandeurs de mutation (+ 5 %). Les primo-demandeurs présentent un profil plus jeune (30 % ont moins de 30 ans) et isolé (56 % vivent seuls), tandis que les demandeurs de mutation sont en moyenne plus âgés (39 % ont 50 ans ou plus) et plus fragiles économiquement (51 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté national, contre 44 % des primo-demandeurs) (Tableau 4). Les demandeurs de mutation accèdent moins souvent à un nouveau logement : ils représentent 27 % des attributions et affichent un taux de succès de 12 %, inférieur à celui des primo-demandeurs (15 %).

Tableau 4 : Comparaison des profils des ménages primo-demandeurs vs demandeurs de mutation

	Ensemble	Hors Mutation	Mutation
Moins de 30 ans	23 %	30 %	10 %
Plus de 50 ans	30 %	25 %	39 %
Couple avec enfant(s)	18 %	12 %	29 %
Isolé	48 %	56 %	31 %
Chômage	13 %	13 %	11 %
Famille monoparentale	25 %	22 %	30 %
Sous le seuil de pauvreté national	50 %	48 %	55 %

Source et champ : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2024, France entière
Lecture : En 2024, la part de demandeurs de logement social dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté atteint 48 % parmi les demandeurs hors mutation dans le parc social et 55 % chez ceux en situation de mutation.

Les dispositifs de priorisation facilitent l'accès au logement pour certains publics

Parmi les principaux dispositifs de priorisation se trouvent le Dalo, le Logement d'abord et l'objectif d'attribution hors QPV au profit des ménages du premier quartile. En 2024, 30 % des demandeurs sont concernés par l'un de ces dispositifs. Ces dispositifs jouent un rôle important dans les attributions et la proportion qu'ils représentent dans la demande est stable. Les ménages reconnus prioritaires au titre du Dalo représentent 3 % des ménages demandeurs et bénéficient d'un taux de succès de 34 %, bien supérieur à la moyenne (14 %). Les ménages identifiés comme relevant du plan Logement d'abord représentent 12 % des demandeurs et affichent un taux de succès de 18 %.

La demande augmente dans tous les territoires, y compris ceux qualifiés de « détendus »

La demande de logement social progresse dans l'ensemble des territoires (zones A, B, C), avec des hausses annuelles comprises entre 5 % et 7 % selon les zones, y compris dans les territoires détendus (Tableau 5).

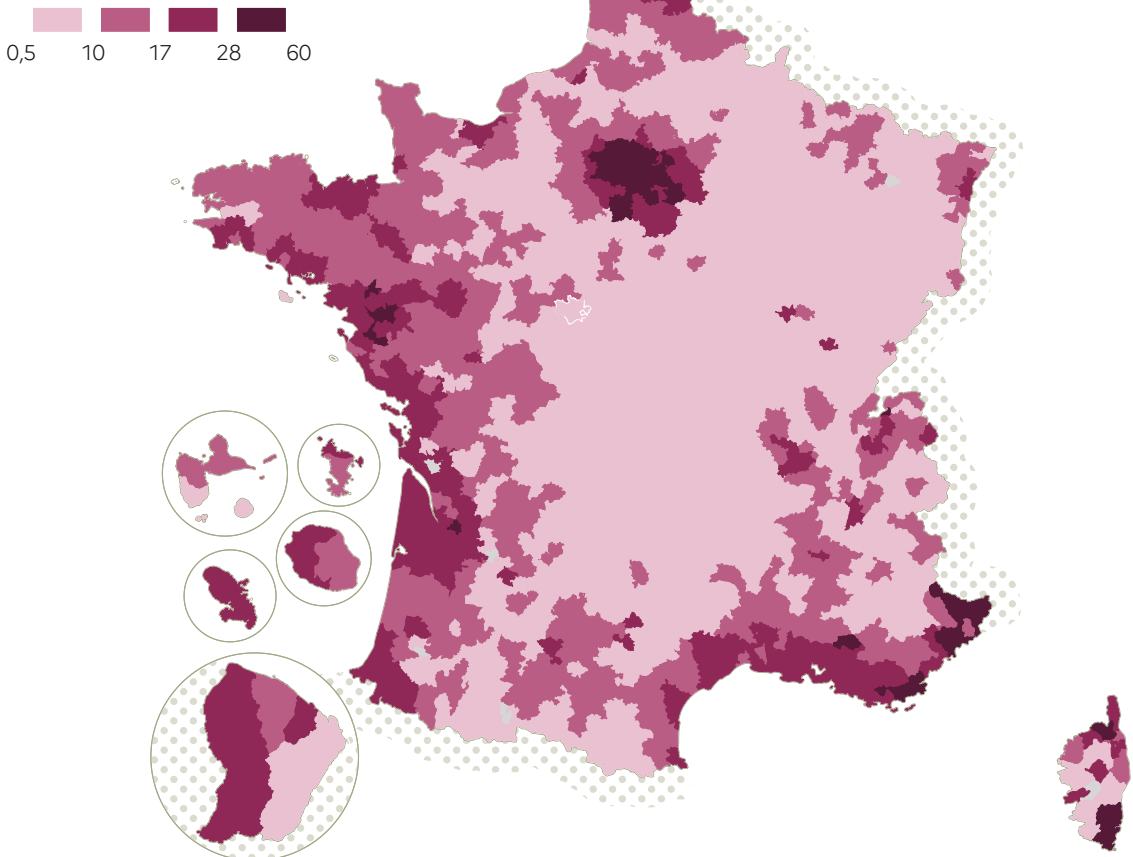
- Les zones A et Abis, qui regroupent les grandes agglomérations et l'Île-de-France, concentrent à elles seules plus de 1,4 million de demandes à fin 2024. Pourtant, elles affichent les taux de succès les plus faibles : seulement 9 % en zone A et 6 % en Abis.
- À l'inverse, les zones B2 et C – correspondant aux villes moyennes et aux territoires ruraux – présentent des taux de succès nettement plus élevés (proches de 25 %).

Tableau 5 : Niveau et évolution de la demande de logement social entre 2023 et 2024 selon le zonage A, B, C

Zones	Fin 2024	Fin 2023	Evol 2024 vs 2023
A	930 636	868 876	+ 7 %
Abis	475 947	452 662	+ 5 %
B1	830 452	781 566	+ 6 %
B2	257 150	242 846	+ 6 %
C	273 104	260 731	+ 5 %
Total	2 767 290	2 606 681	+ 6 %

Source et champ : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2024, France entière

Figure 2.d.2
Délai moyen d'attribution de logement social par EPCI, en 2024, en mois



Champ : France entière • Sources : Infocentre SNE, Attributions de l'année 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Les attributions diminuent dans toutes les zones, sauf en zone B2 où elles progressent de 3 %. Cette baisse est particulièrement marquée en zones A (- 4 %) et Abis (- 6 %). Ces évolutions entraînent une baisse du taux de succès dans toutes les zones, et notamment une diminution de 11 % en A et Abis.

Cette tendance illustre une pression croissante sur les logements, y compris dans les territoires détendus. Cependant, l'ampleur de la crise reste moindre en zone C : on y attribue en moyenne un logement pour quatre demandes contre un pour dix en zone A et un pour quinze en zone Abis.

Le profil des demandeurs varie selon le niveau de tension du territoire.

- En zones très tendues (A et Abis), la demande provient majoritairement de jeunes actifs, notamment des salariés du privé (46 % en A, Abis contre 31 % en B2, C), avec une forte représentation des 30-39 ans.
- À l'inverse, en zones détendues (B2, C), la demande émane davantage de ménages âgés, retraités, moins dépendants des bassins d'emploi : les retraités y représentent 13 % des demandeurs (contre 6 % en zones très tendues) et les 65 ans et plus 13 % (contre 8 %).

Les niveaux de revenus reflètent ces contrastes : les zones très tendues comptent davantage de ménages aux revenus plus élevés (20 % au-dessus de 2 000 € en A, Abis, contre 7 % en B2, C), tandis que les zones détendues concentrent les ménages modestes (71 % y perçoivent moins de 1 500 € par mois contre 54 % en zones tendues).

Un délai d'attribution moyen de 19 mois marqué par de fortes disparités locales

Les délais d'attribution des logements varient fortement selon les territoires, reflétant des inégalités d'accès au logement. Au niveau national, le délai moyen est de 19 mois, contre 18 mois en 2023. Les délais moyens par EPCI les plus longs, pouvant atteindre jusqu'à 60 mois, se concentrent dans les grandes métropoles et les zones économiquement dynamiques (Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Lille) (Figure 2.d.2). Ces territoires attirent chaque année de nouveaux ménages, accentuant la pression face à une offre limitée et peu renouvelée. À l'inverse, dans les zones moins denses, les délais sont bien plus courts, parfois inférieurs à 6 mois, traduisant une pression moindre, voire un certain niveau de vacance.

Sarah Lopez (USH)

Mutations et mises en service au sein du parc locatif social

Les attributions de logements sociaux chaque année sont contraintes par le nombre de logements disponibles. Ces dernières correspondent :

- pour près de 80/85 % à des rotations (logements libérés par leurs anciens locataires et rendus disponibles pour une nouvelle location);
- les 15/20 % restants aux mises en service.

Une petite partie des logements libérés est soustraite de l'offre locative, que ce soit par des ventes ou des démolitions.

À l'échelle nationale, la rotation demeure de loin le principal fournisseur de logements disponibles pour accueillir de nouveaux ménages. Sa baisse continue en raison d'une moindre mobilité des ménages réduit l'offre disponible. Les mises en service participent elles aussi de la réponse à la demande. Sur-représentées dans les territoires dans lesquels le taux d'attributions est faible, elles compensent la plus faible rotation observée dans ces territoires. En revanche, leur nombre relativement stable depuis quelques années ne permet pas de compenser la baisse de la mobilité. Enfin, les démolitions ou les ventes au profit de ménages non locataires du logement contribuent à la diminution de l'offre.

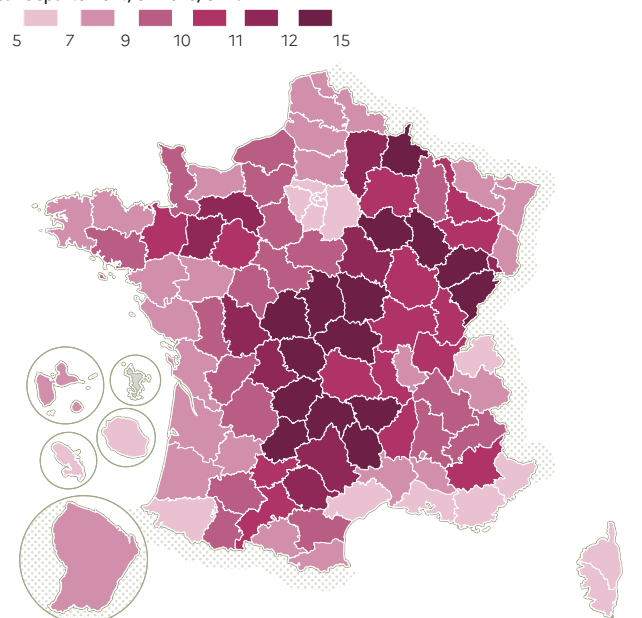
Rotation : des taux de mobilité contrastés, mais le plus souvent à la baisse

Un taux de mobilité très différent selon les départements

Le taux de mobilité (ou taux de libération) est défini comme le nombre de logements libérés en une année divisé par ceux loués au 1^{er} janvier de cette même année. 386 000 logements ont été libérés en 2023, soit un taux de mobilité de 8,1 %¹.

À l'échelle départementale, le taux de mobilité variait en 2023 de 15,4 % en Haute-Loire à 5,2 % en Martinique (Figure 2.e.1). Plus généralement, l'on observe des taux de rotation relativement élevés le long de la diagonale dite des « faibles densités » allant du centre des Pyrénées aux Ardennes, ainsi que le trio formé par l'Orne, la Mayenne et l'Ille-et-Vilaine. À l'inverse, l'Île-de-France, l'est de la côte méditerranéenne et la Corse enregistrent des taux particulièrement bas.

Figure 2.e.1
Taux de mobilité dans le parc social
par département, en 2023, en %



Champ : France hors Mayotte • Sources : SDES, RPLS, 2024. Traitement Ancols. • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2021

D'avantage de mobilité dans les zones détendues, mais en plus forte baisse

Le zonage A, B, C est un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements » (Article D. 304-1 du CCH)². Il est composé de cinq zones qui vont de la zone Abis (la plus tendue) à la zone C (la moins tendue).

Plus la zone est tendue, plus le taux de mobilité est bas. Ainsi en 2023, il était de 5,5 % en zone Abis contre 10,6 % en zone C (Tableau 1).

En revanche, plus la zone est tendue, moins la baisse est marquée tant en valeur absolue qu'en valeur relative : entre 2019 et 2023, le taux de libération n'a diminué que de 0,1 point de % en zone Abis contre 2,1 points en zone C, soit une baisse relative de 1,5 % dans le premier cas contre 17 % dans le second.

La mobilité ne dépend pas seulement de la tension liée au logement. Ainsi, bien que des départements comme la Corrèze ou la Haute-Loire aient l'intégralité de leur parc en zone C ou B2 (zones dans lesquelles la mobilité a le plus baissé), leur mobilité a crû entre 2019 et 2023 (Figure 2.e.2).

1. En toute rigueur, tout logement libéré ne sera pas forcément rendu disponible pour être reloué. C'est l'objet de la dernière partie de cette note. En revanche, en première approche, considérer rotation=mobilité n'est pas infondé.

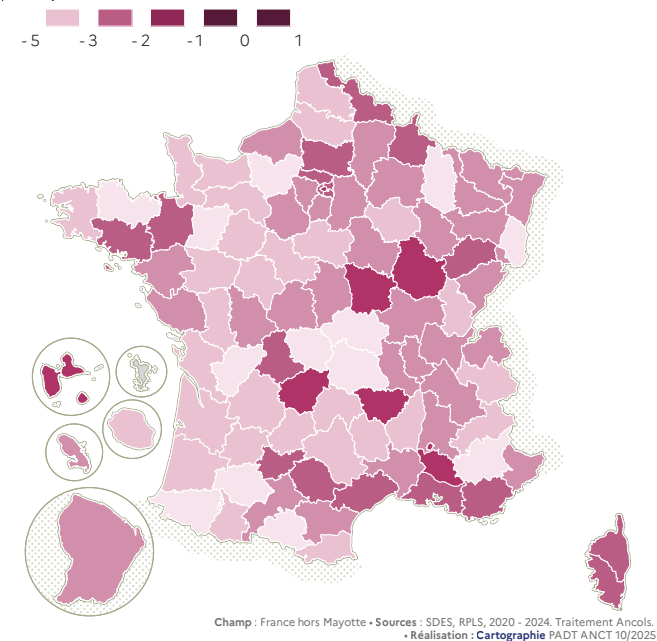
2. Voir pour plus de détails : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c>

Tableau 1 : Taux de mobilité dans le parc social, entre 2019 et 2023, selon le zonage A, B, C

	2019	2020	2021	2022	2023	Différence entre 2019 et 2023
Abis	5,6	5,5	6,2	5,7	5,5	- 0,1
A	6,9	6,5	7,1	6,7	6,1	- 0,8
B1	9,9	9,4	9,5	8,9	8,5	- 1,4
B2	11,2	10,1	10,6	10,2	9,3	- 1,9
C	12,7	11,6	11,6	11,2	10,6	- 2,1
Total	9,5	8,8	9,1	8,7	8,1	- 1,4

Sources : SDES, RPLS, 2020-2024, zonage A, B, C, en vigueur en 2023. Traitement Ancols
Clé de lecture: Taux de mobilité par année en %. Différence entre 2019 et 2023 en dixièmes de points.

Figure 2.e.2
Évolution de la mobilité dans le parc social
par département, entre 2019 et 2023, en %



EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA
POLITIQUE DE LA VILLE : UNE MOBILITÉ
QUI BAISSÉ MOINS QU'AILLEURS

Si les QPV suivent la dynamique globale, la baisse de la mobilité y est moins forte, avec - 0,9 point de mobilité, passant de 8,8 % en 2019 à 7,9 % en 2023, contre -1,5 point dans les territoires hors QPV (de 9,7 % à 8,2 %) (Tableau 2). Environ la moitié de l'écart observé dans les dynamiques de baisse s'explique par le fait que les QPV sont davantage situés dans les territoires tendus, et très peu présents dans la zone C : si la répartition des logements en QPV avait été la même que celle des logements situés hors QPV, alors la baisse aurait été théoriquement de -1,2 point. L'autre moitié provient bien d'une dynamique de baisse moins marquée dans les QPV, y compris une fois prise en compte la plus grande concentration de ces logements dans les zones tendues. A noter d'ailleurs que si en moyenne la mobilité est plus faible en QPV qu'ailleurs, ce n'est pas le cas en zone B2 et C où la mobilité est plus forte (Tableau 3). Cette situation s'observait déjà en 2019 mais de façon moins marquée, la baisse moins rapide de la mobilité s'observant quelle que soit la zone de tension (à l'exception de la zone Abis).

Tableau 2 : Taux de mobilité par an et selon que le logement est en QPV ou hors QPV, de 2019 à 2023, en %

	2019	2020	2021	2022	2023
QPV	5,6	5,5	6,2	5,7	5,5
Hors QPV	6,9	6,5	7,1	6,7	6,1
Total	9,9	9,4	9,5	8,9	8,5

Source : SDES, RPLS, 2020-2024. Traitement Ancols

Tableau 3 : Taux de mobilité par an selon le zonage A, B, C et selon que le logement est en QPV ou hors QPV, de 2019 à 2023, en %

	2019			2023		
	QPV	Hors QPV	Différentiel	QPV	Hors QPV	Différentiel
Abis	5,1	5,7	- 0,6	5,0	5,6	- 0,6
A	6,1	7,5	- 1,4	5,8	6,3	- 0,5
B1	9,4	10,1	- 0,7	8,4	8,6	- 0,2
B2	11,5	11,1	0,4	9,9	9,0	0,8
C	13,5	12,6	0,9	11,9	10,5	1,4

Source : SDES, RPLS, 2020-2024. Traitement Ancols

Mises en service : accroître le taux d'attribution dans les territoires où il est bas, au prix d'une concentration accrue du parc

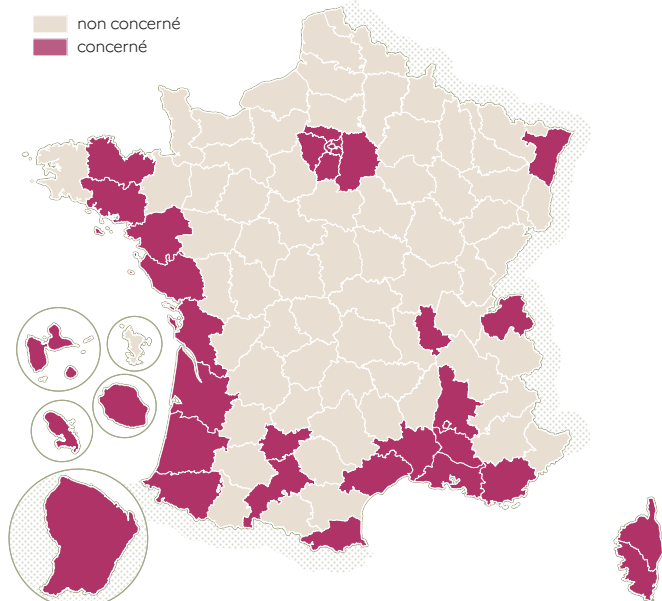
Le nombre de mises en service de logements sociaux oscille entre 60 000 et 70 000 depuis 2019. Il s'agit principalement des constructions neuves, les nouveaux logements fruits de transformations de locaux ou d'achats de logements dans le parc privé ne représentant qu'environ 5 % du total. Les mises en service (15 à 20 % des logements attribués chaque année) constituent la seconde source de logements disponibles après les rotations.

Les mises en service permettent aux départements avec des faibles taux d'attribution de les augmenter

Les départements où le taux d'attribution est le plus faible sont ceux qui accélèrent le plus la production de logements (Figure 2.e.3). Les 35 départements ayant les taux d'attributions les plus faibles hors mises en service voient leur taux de mises en service augmenter de 2,2 points de % contre 1,4 point pour les autres départements.

Il s'agit principalement des départements situés sur les arcs méditerranéen et atlantique, ainsi que la vallée du Rhône et l'Île-de-France (Figure 2.e.4). S'y ajoutent les départements à proximité de Toulouse, de Strasbourg (particulièrement le Bas-Rhin) et la Savoie en lien avec la proximité immédiate de la Suisse. Ainsi, les départements dans lesquels les mises en service permettent d'accroître un taux d'attribution bas via les seules rotations, sont des territoires dont l'activité économique tient à l'attractivité résidentielle et touristique liée au littoral, ou bien des territoires dans lesquels se trouve une grande métropole.

Figure 2.e.3
Les 35 départements avec les plus faibles taux d'attribution hors mises en service, en 2023



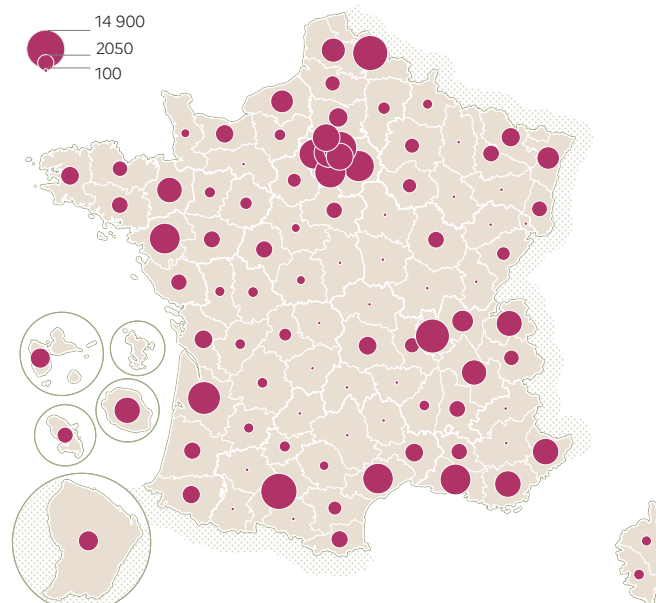
Une concentration des mises en service : dix départements totalisent le tiers des mises en service

Des quelque 330 000 mises en service réalisées entre 2019 et 2023, dix départements en concentrent à eux seuls 36 % avec plus de 10 000 mises en services chacun en cinq ans. Ces départements concentrent aussi 30 % des demandes, mais seulement 25 % des attributions et 25 % des libérations alors qu'ils accueillent 28 % du parc. La concentration des mises en service répond donc bien à la logique de compenser une plus faible rotation dans les territoires où la demande est la forte, mais dans des territoires dans lesquels le parc est déjà très présent, à savoir des départements concentrant de grandes agglomérations. Dans ces départements, le poids des mises en service équivaut à 24 % des attributions contre 17 % en moyenne.

Les départements qui figuraient parmi les 35 mentionnés dans la sous-partie précédente mais qui sont absents ici sont ceux dans lesquels l'activité touristique est importante mais sans grande agglomération (Vendée, Landes, Pyrénées-Orientales) et dans lesquels le parc est quantitativement limité mais en relativement forte croissance pour répondre à une demande qui peine davantage à être satisfaite (Figure 2.e.5).

À noter enfin que seul le département du Nord figure dans le top 10 en termes de mises en service mais pas dans les 35 départements qui affichent les plus faibles taux d'attribution hors mises en service.

Figure 2.e.4
Mises en service de logements sociaux entre 2019 et 2023, en volume



Démolitions et ventes : une baisse de l'offre locative qui répond à des enjeux différents selon les territoires

Toute libération de logements n'aboutit pas forcément à une rotation. Une partie des logements libérés seront destinés à des associations ou des logements de fonction ou équivalent. D'autres seront retirés provisoirement de l'offre locative, le temps de réaliser des réhabilitations lourdes.

Les logements destinés à être démolis ou vendus (à l'exception des ventes aux locataires occupants) seront quant à eux définitivement retirés de l'offre locative au moment du départ du dernier locataire. Quant aux logements vendus, on notera que les ventes autres qu'aux locataires représentent plus d'une transaction sur deux, soit entre 5 000 et 6 000 logements par an et que dans ces cas-là, il aura fallu qu'un locataire quitte son logement au préalable.

Améliorer et dédensifier les QPV : 70 % des démolitions ont lieu dans ces territoires, au prix d'une perte de logements à loyers très bas

Entre 2019 et 2023, près de 60 000 logements ont été démolis, dont 70 % situés en QPV alors que seul 30 % du parc y est présent (Tableau 4). En particulier, 40 % des démolitions ont eu lieu dans des QPV situés en zones tendues.

Au-delà de la perte numérique de logements, il convient en outre de souligner que près de 7 démolitions sur 10, tous territoires confondus, correspondent à des HLM ordinaires (HLMO), à savoir des logements construits dans les années 1970 aux loyers particulièrement bas.

Des démolitions en zones détendues pour répondre à une demande trop faible

Hors QPV, près de 4 démolitions sur 10 ont lieu dans la zone C alors que cette zone ne concentre que 18 % du parc, illustrant des situations de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sociaux, avec un excès d'offre (Tableau 5). C'est particulièrement le cas pour les départements situés le long de la diagonale dite des « faibles densités » (Figure 2.a.5).

Baptiste Prestel (Ancols)

Tableau 4 : Démolitions de logements sociaux et évolution du nombre de logements en QPV et hors QPV, entre 2019 et 2023

	Démolitions de logements sociaux en QPV	Démolition de logements sociaux hors des QPV	Evolution du nombre de logements sociaux en QPV
2019	5 300	4 500	-4 500
2020	4 900	4 100	-3 300
2021	10 700	2 700	-9 000
2022	8 300	4 000	-7 500
2023	10 700	3 400	-8 400

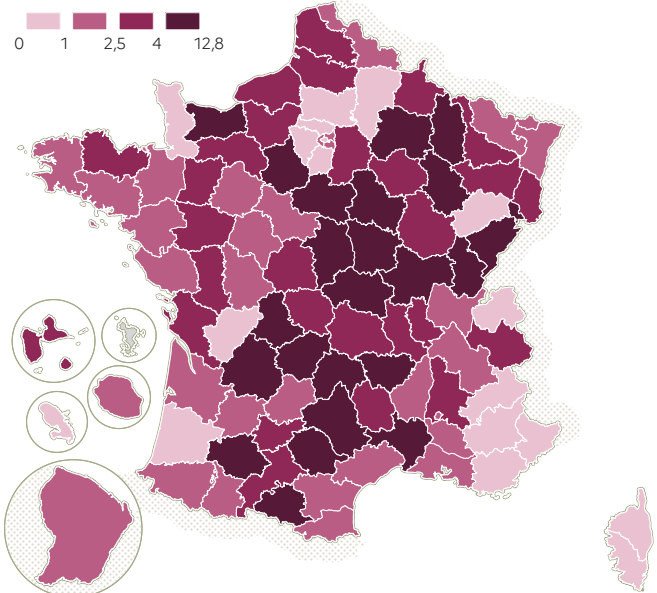
Source : SDES, RPLS, 2020-2024. Traitement Ancols

Tableau 5 : Démolitions et ensemble du parc social selon le zonage A, B, C entre 2019 et 2023, en %

	Tout parc		Hors QPV	
	Démolitions	Parc social	Démolitions	Parc social
Abis	3	12	7	13
A	14	22	9	19
B1	34	31	22	29
B2	27	21	20	20
C	22	14	42	18

Source : SDES, RPLS, 2020-2024. Traitement Ancols

Figure 2.e.5
Démolitions annuelles de logements sociaux par département entre 2019 et 2023, en %



Champ : France hors Mayotte • Sources : SDES, RPLS, 2020-2024
Traitement Ancols. Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Les principales caractéristiques des ménages locataires du parc social

Les données sont issues de l'enquête bisannuelle réalisée par les bailleurs sociaux (OPH/ESH/SEM) auprès de leurs locataires sur l'occupation sociale du parc (OPS). Il s'agit de données déclaratives de la part des occupants du parc social. Les données exploitées ici sont principalement les données OPS 2022, comparées aux données 2018.

Le parc social accueille de plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales

En stock, la part des personnes seules passe de 39,4 % en 2018 à 40,6 % en 2022 et la part des familles monoparentales de 21,5 % à 23,5 % entre 2018 et 2022. Sur la même période, la part des personnes seules parmi les emménagés récents (moins de deux ans) passe de 36,5 % à 37,3 % et celle des familles monoparentales de 25,8 % à 30,4 %, soit une hausse de plus de quatre points. Parmi les emménagés récents en particulier, ces catégories en proportion croissante sont sur-représentées par rapport à la population générale.

La tendance devrait se poursuivre au regard de la demande en logement social qui compte 48 % de personnes seules et 30 % de familles monoparentales en 2023 et en 2024 (Infocentre SNE, demandes actives au 31/12 et attributions dans l'année).

Parmi l'ensemble des occupants à l'inverse, la part des couples, avec ou sans enfants, baisse de 35,1 % en 2018 à 33,1 % en 2022. La taille moyenne des ménages est sensiblement constante entre 2018 et 2022, avec environ 2,3 personnes par logement. Chez les emménagés récents, la taille des ménages correspond à celle observée dans l'ensemble du parc.

Une surreprésentation des moins de 25 ans dans le parc social

Les moins de 25 ans sont surreprésentés dans le parc social. Leur part est de 37,4 % dans l'ensemble et atteint 47,1 % chez les emménagés récents, contre 29,1 % de l'ensemble de la population française (Tableau 2).

À l'inverse, les plus de 65 ans sont sous-représentés dans le parc social. Leur part est de 14,3 % dans l'ensemble et de 5,1 % parmi les emménagés récents, contre 21,5 % dans l'ensemble de la population française. On note toutefois une progression de 1,4 point de la part des plus de 65 ans dans le parc social entre 2018 et 2022.

Près d'un ménage sur deux dans le parc social perçoit une aide pour se loger

Les bénéficiaires des aides personnelles au logement (APL) sont en proportion supérieure parmi les emménagés récents par rapport à l'ensemble des occupants de l'ensemble du parc social. Entre 2018 et 2022 cependant, leur taux a baissé dans les deux cas, évoluant de 56,1 % à 53,1 % chez les emménagés récents et de 49,0 % à 46,3 % pour l'ensemble des occupants du parc social.

L'interprétation de ces chiffres doit tenir compte de la réforme des APL qui a eu lieu en 2021 et a pu conduire à une baisse du nombre d'ayants droit au niveau national. Ces chiffres peuvent ainsi traduire à la fois une amélioration des situations des ménages logés il y a plus de deux ans, comptabilisés en « stock », et des signes de paupérisation parmi les ménages ayant récemment emménagé.

Tableau 1 : La composition familiale des occupants du parc social en 2022, en %

	Personnes seules	Familles monoparentales	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Autres
Ensemble des ménages occupants	40,6	23	11,9	21,2	2,8
Emménagés récents	37,3	30,4	9,3	20,4	2,6

Source : DGALN/DHUP, OPS, 2022. Traitement DHUP

Tableau 2 : Parts des moins de 25 ans et des plus de 65 ans dans le parc social en 2022, en %

	Ensemble des ménages occupants	Emménagés récents	Population française
Moins de 25 ans	37,4	47,1	29,1
Plus de 65 ans	14,3	5,1	21,5

Sources : DGALN/DHUP, OPS, 2022 ; Insee, Données annuelles, 2025. Traitement DHUP

Tableau 3 : Part des ménages occupants du parc social percevant une allocation logement en 2022, en %

		2018	2020	2022
Ensemble des ménages occupants	Hexagone	48,4	48,0	45,7
	France	49,0	48,4	46,3
Emménagés Récents	Hexagone	56,1	56,8	53,1
	France	56,7	57,2	53,6

Sources : DGALN/DHUP, OPS, 2022 ; Insee, Données annuelles, 2025. Traitement DHUP

Une sur-représentation des ménages inactifs dans les QPV par rapport à l'ensemble du parc social

À 45,8 % contre 44,2 %, la part des inactifs dans le parc social est sensiblement supérieure à celle de l'ensemble de la population¹. L'effet est plus marqué encore dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où la part des ménages inactifs atteint 51,8 %. Cette sur-représentation est plus forte encore dans les QPV des départements et régions d'outre-mer (DROM) (52,8 %).

A l'inverse, il y a dans les QPV une sous-représentation de ménages disposant d'un emploi stable, y compris à l'échelle du parc social. Ces ménages y représentent 26,6 % des occupants, contre 34 % dans l'ensemble du parc.

Le taux de chômage² des personnes logées dans le parc social (11,5 %, données OPS) est de plus de 4 points supérieur à la moyenne nationale (7,3 % en 2022 et 7,7 % en 2024 selon l'Insee). Les emplois précaires³ représentent 8,7 % dans l'ensemble du parc social soit un taux presque deux fois moins important que dans la population totale (16 %). Les données concernant les emménagés récents montrent un niveau plus élevé d'emplois stables et d'inactifs.

Une paupérisation des occupants du parc social

En 2024, 25 % des ménages français étaient éligibles, compte-tenu de leurs ressources, au logement PLAI, 54 % aux logements PLUS et 71 % aux logements PLS (Ancols, 2024).

Comparés à l'ensemble de la population française, les ménages logés dans le parc social ont des ressources sensiblement plus faibles. En France, 61,3 % des locataires du parc social ont des ressources sous les plafonds PLAI, 90 % sous les plafonds PLUS et 97,2 % sous les plafonds PLS. À l'échelle

CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il existe trois catégories de logements sociaux : les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social). Liées au mode de financement qui a permis de les construire, ces catégories se distinguent entre elles selon les plafonds de ressources et de loyers qui leur sont appliqués. Elles sont classées des plafonds les plus bas aux plafonds les plus hauts. Ainsi, les logements PLAI affichent les plafonds les plus bas et sont donc accessibles aux ménages les plus fragiles. A l'inverse, les logements PLS affichent les plafonds les plus hauts. Pour apprécier le niveau de vie des occupants du parc social, il est courant de rapporter les revenus des occupants aux plafonds de ressources déterminant le niveau d'éligibilité à un logement social. C'est ce qui est fait ici.

des QPV de France hexagonale, ces taux sont sensiblement supérieurs, avec 72 % des occupants sous plafonds PLAI et 94 % sous les plafonds PLUS.

Le poids des ménages modestes au sein du parc augmente au regard du profil des emménagés récents. Ainsi, en 2022, la part des emménagés récents dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLAI s'établit à près de 70,5 % (pour 61,3 % en stock) et celles des emménagés récents dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS représentent 95,2 (pour 90 % en stock). Ces taux augmentent légèrement entre 2018 et 2022 et apparaissent cohérents avec ceux de la demande en logement social où 65 % des ménages se déclarent sous les plafonds PLAI en 2024.

En QPV, cette tendance s'accroît de nouveau avec, dans l'hexagone, 81,4 % des emménagés récents aux ressources sous les plafonds PLAI et 97,5 % sous les plafonds PLU, et, dans les DROM, 87,7 % des emménagés récents sous les plafonds PLAI et 97,9 % sous les plafonds PLUS.

Tableau 4 : Part des occupants du parc social selon leur situation professionnelle en 2022, en %

		Emploi stable	Emploi précaire	Chômage	Inactifs
Parc social	Hexagone (total)	34,2	8,7	11,3	45,7
	Hexagone (QPV)	26,6	8,8	12,8	51,8
	Total (Hexagone et DROM)	34,0	8,7	11,5	45,8
Ensemble du parc (social et privé)	France	--	16	7,3	26,4

Source : DGALN/DHUP, OPS, 2022. Traitement DHUP

1. Au sens de l'Insee, les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage (jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...).

2. Taux de chômage : dans l'enquête OPS, un chômeur est défini comme un demandeur d'emploi inscrit à France Travail.

3. Au sens de l'Insee, les emplois précaires correspondent aux CDD, intérim, apprentis, stages et contrats aidés.

Tableau 5 : Situation professionnelle et ressources des ménages résidant en outre-mer dans le parc social, en %

	Emploi stable	Emploi précaire	Chômage	Inactifs	Ménages sous plafonds LLTS*	Ménages sous plafonds LLS	Ménages sous plafonds PLS
DROM (parc social total)	25,3	9,1	18,2	47,4	73,2	90,2	95,8
DROM (parc social en QPV)	19,4	8,1	19,9	52,8	82	94	97
France entière (population générale)	—	16	7,3	26,4	25	54	71

Source : DGALN/DHUP, OPS, 2022. Traitement DHUP

* Dans les DROM, il n’y a ni PLAI ni PLUS au sens juridique, mais des loyers locatifs très sociaux et loyers locatifs sociaux qui ont pour équivalent respectifs les plafonds de ressources PLAI et PLUS.

Les occupants du parc social en outre-mer sont plus pauvres et plus éloignés de l’emploi que dans l’hexagone

Dans les DROM, la part d’inactifs et de personnes au chômage s’élève à près de 60 % dans l’ensemble du parc social et atteint 73 % dans les QPV. Dans les QPV des DROM, 82 % des ménages sont sous plafonds PLAI et 94 % sous plafonds PLUS. Cette paupérisation est confirmée par la part de bénéficiaires des aides au logement, qui atteint 68 %, un niveau supérieur de 20 points de % environ à celui observé dans l’hexagone.

La taille des ménages est de 2,4 personnes dans les DROM, avec une moyenne sensiblement supérieure en Guyane (3,1 pour l’ensemble des ménages, 3,0 pour les emménagés récents), d’où le besoin de produire de plus grands logements dans ces territoires. Le peuplement du parc des DROM rajeunit, avec 45,2 % d’emménagés récents mineurs, contre 31,8 % dans l’ensemble du parc. Au 1^{er} janvier 2025, la part des moins de 19 ans est de 24,9 % France entière, tous parcs confondus (Insee, RPG).

Nicolas Dupuy (DGALN/DHUP, LO5)

L'accès au logement des personnes sans domicile

Quelle est la situation du sans-abrisme en France ?

De nombreux facteurs concourent au sans-abrisme et se cumulent parfois au cours de la vie d'une personne : ruptures familiales, dégradation de la santé, pauvreté depuis l'enfance, précarité économique, ruptures de parcours en sortie d'institution, etc. La situation socio-économique du pays peut conduire à amplifier ou atténuer les situations de sans-abrisme, en premier lieu le coût du logement et les possibilités d'accès à l'emploi. Pour certaines personnes, la situation administrative au regard du droit au séjour en France est également un obstacle à l'accès au logement de droit commun.

Depuis le début des années 2000, sous l'effet conjugué de la crise économique et de l'augmentation des flux migratoires entrants, la question des personnes sans-abri a changé de nature, à la fois par le nombre et les types de publics concernés. Chaque semaine, en moyenne, 27 600 personnes sollicitent le numéro d'urgence sociale (115), dont 3 720 personnes pour la première fois.

En 2025, au moins 350 000 personnes sont sans domicile personnel en France. Ce chiffre comprend à la fois les personnes dites « sans-abri », qui passent la nuit dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, parking, voiture, campement, squat, parc ou bois...), et celles hébergées dans un dispositif financé par l'État – qu'il s'agisse de l'hébergement généraliste (203 000 places ouvertes chaque soir de l'année) ou du dispositif national d'accueil (près de 113 000 places), destiné principalement aux demandeurs d'asile.

La stratégie Logement d'abord

Mis en œuvre depuis 2018 à travers deux plans quinquennaux (2018-2022 et 2023-2027), la stratégie Logement d'abord vise, la stratégie Logement d'abord vise l'accès le plus rapide possible au logement pour les personnes sans domicile, avec la mise en place d'un accompagnement adapté (social voire pluridisciplinaire) pour faire du logement la clé de l'insertion. Il s'agit d'accéder directement au logement en évitant autant que possible le passage dans des solutions intermédiaires, dont l'hébergement.

Le Logement d'abord est une politique concrète de mise en œuvre du droit au logement, refusant le postulat selon lequel les personnes ayant connu un parcours d'exclusion ne seraient pas capables ou prêtes à habiter un logement ordinaire.

Stratégie nationale de réduction du sans-abrisme, le Logement d'abord se traduit par un effort soutenu sur l'offre pour produire et mobiliser du logement abordable pour les ménages sans domicile, avec la priorisation des personnes sans domicile dans le logement social, l'investissement dans le logement adapté et le développement de l'intermédiation locale.

Entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2025, 710 000 personnes ont accédé à un logement grâce au Logement d'abord.

Le déploiement du Logement d'abord repose, par ailleurs, sur la mobilisation des collectivités territoriales, indispensable pour adapter les réponses aux réalités locales. Si cette politique publique s'applique sur l'ensemble du pays, 44 collectivités sont spécifiquement reconnues « territoires de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord ». Ces collectivités volontaires ont été sélectionnées dans le cadre de deux AMI visant le développement de projets de déclinaison locale du dispositif en partenariat étroit avec les services de l'État et les autres partenaires locaux. On compte parmi elles 11 départements, 26 intercommunalités et 7 communes. L'ensemble couvre principalement des territoires urbains, dont les 12 villes les plus peuplées de France. Y figurent par ailleurs 4 territoires ultramarins.

FOCUS : LES SERVICES INTÉGRÉS D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO), CLÉ DE VOÛTE DU SERVICE PUBLIC DE LA RUE AU LOGEMENT

Créés par la loi ALUR en 2014, les SIAO 115 constituent le pilier de la politique publique d'hébergement et d'accès au logement. Présents dans chaque département, ils recensent les places d'hébergement et de logement d'insertion, coordonnent les maraudes et accueils de jour, gèrent le numéro d'urgence 115, s'assurent de l'évaluation des situations des personnes sans domicile et orientent vers les solutions les plus adaptées.

En 2022, leur rôle a été renforcé et leur gouvernance a évolué en faveur d'un pilotage par le préfet de département.

Pour soutenir les SIAO, l'État a renforcé significativement leurs moyens humains avec le financement de 360 postes supplémentaires en 2024. Ainsi, plus de 2 060 emplois sont mobilisés au sein des SIAO à l'échelle nationale en 2025.

Les solutions d'accès au logement pour les personnes sans domicile

La mobilisation du parc social

Dans un contexte de tension croissante sur la demande de logement social, la mobilisation du parc locatif public constitue un levier central de la mise en œuvre du Logement d'abord.

Alors que le nombre de demandeurs est en constante augmentation, à peine une demande de logement social sur dix est satisfaite depuis 2024, alors que le taux d'attribution était encore de 14,5 % en 2017 (Ancols, 2024).

Ce recul traduit la pression accrue sur le parc existant, conjuguée à un ralentissement de la mobilité interne à ce parc. Dans ce contexte contraint, la progression du nombre d'attributions de logements au bénéfice des ménages hébergés et sans-abri prend une valeur particulièrement significative.

Depuis le lancement du Logement d'abord, plus de 195 000 ménages issus de la rue ou de dispositifs d'hébergement ont accédé à un logement social. Cette tendance s'est consolidée et amplifiée, atteignant désormais plus de 28 400 attributions annuelles. En proportion, la part des attributions aux personnes sans domicile dans l'ensemble des attributions de logements sociaux a doublé entre 2017, avant la première mise en œuvre du Logement d'abord en 2018 et 2024, passant de 4 % à 7,7 %.

Des logements très sociaux adaptés aux besoins des personnes en difficulté

Dans le cadre de la politique du Logement d'abord, l'État soutient la production de logements très sociaux avec un accompagnement adapté, financée par le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou le PLAI adapté.

- **Les résidences sociales** sont des solutions de logements temporaires meublés très abordables pour des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la situation de mobilité géographique ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme. Ces résidences bénéficient d'une aide de l'État pour mettre en place une gestion locative sociale, adaptée aux besoins spécifiques des ménages. En juin 2025, il existe plus de 1 800 résidences sociales, soit plus de 147 000 logements. Un objectif d'agréments de 25 000 logements supplémentaires, décliné en objectifs départementaux, a été fixé par l'État dans le cadre du plan Logement d'abord entre 2023 et 2027.

- **Les foyers de jeunes travailleurs** sont des solutions de logements temporaires très abordables à destination de jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, qui disposent de faibles ressources et rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement. Des services d'ordre socio-éducatif sont mis en place pour accompagner la grande diversité de profils logés. En juin 2025, il existe près de 330 résidences sociales agréées foyers de jeunes travailleurs, soit près de 44 000 logements. Environ 90 foyers restent à transformer.

- **Les foyers de travailleurs migrants** ont été construits entre les années 1950 et 1970 pour apporter une réponse dans l'urgence aux besoins de logement des travailleurs migrants. Leur dégradation au fil du temps a poussé le Gouvernement à lancer en 1997 un plan de traitement visant à rénover ces foyers et à les transformer en résidences sociales. Au 31 décembre 2024, 86 % du plan de transformation ont été réalisés : 413 foyers ont été traités ou sont en cours de traitement et 185 ont changé de destination ou ont été démolis. 90 structures, soit plus de 18 000 places, restent à transformer. Près de 80 300 logements ont été créés dans 632 résidences sociales.

- Parmi les résidences sociales, **les pensions de famille** ont vocation à loger dans la durée des personnes isolées, avec des faibles revenus, ayant connu de façon répétée des passages par la rue ou l'hébergement et des situations de grande exclusion. Les espaces communs, et surtout la présence d'hôtes au quotidien, permettent de créer du lien et de rompre l'isolement. Les résidences accueil sont un type de pension de famille pour les personnes cumulant une situation de grande exclusion et des souffrances psychiques. En juin 2025, il existe 25 500 places en pensions de famille en France. Le second plan Logement d'abord fixe un objectif d'ouverture de 10 000 places entre 2023 et 2027.

Attribution de logements locatifs sociaux aux ménages sans domicile sur le nombre total des attributions

par région en 2017, en %

1,6 3 5 7,3

donnée non disponible

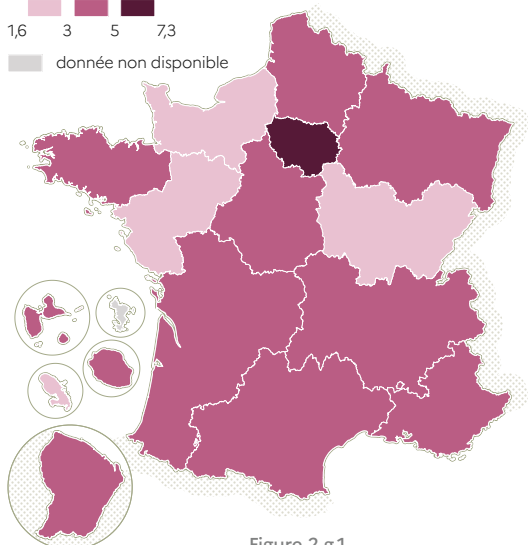


Figure 2.g.1

par région en 2024, en %

1,2 3 5 7 11,5

donnée non disponible

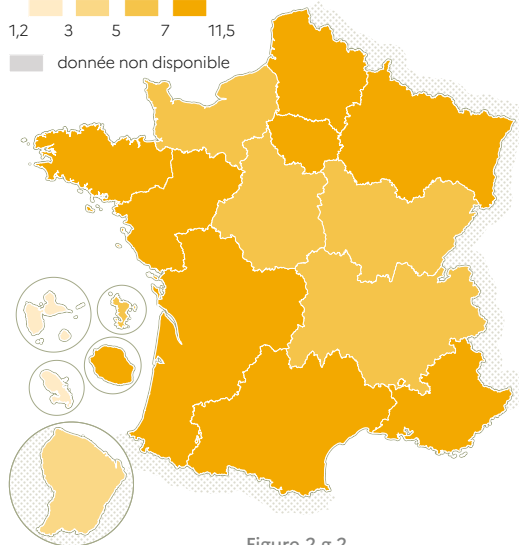


Figure 2.g.2

Champ : France entière • Sources : Infocentre SNE, 2017, 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

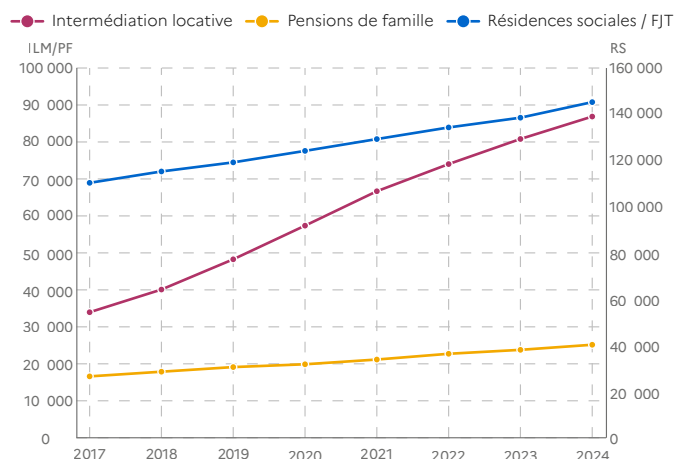
L'intermédiation locative, la mobilisation du parc locatif privé

La mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales est un moyen de répondre aux besoins en logements abordables, en complément du développement du parc public. L'intermédiation locative en particulier est un outil qui sécurise et simplifie les relations entre bailleurs et ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. Elle facilite l'accès à des ménages en difficulté à une solution de logement abordable, adaptée et accompagnée dans le cadre d'une relation locative simplifiée grâce à l'intervention d'un tiers agréé.

Deux outils permettent de convaincre les propriétaires de s'engager dans la démarche : le conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (engagement d'un loyer abordable pouvant débloquent des aides aux travaux) et le dispositif fiscal Loc'Avantages (des réductions fiscales et des primes selon le niveau de loyer). En juin 2025, près de 90 000 places en intermédiation locative sont financées par l'État. Le plan Logement d'abord fixe un objectif de captation de 30 000 places entre 2023 et 2027.

Figure 2.g.3

Évolution du nombre de logements en résidences sociales, pensions de famille et intermédiation locative en France
nombre de logements (RS) et nombre de places (ILM/PF), entre 2017 et 2024



Sources : Enquêtes Dihal menées auprès des services déconcentrés de l'État • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)

FOCUS : AGIR EN AMONT POUR PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

Depuis le début des années 2010, 150 000 personnes en moyenne sont expulsées chaque année de leur logement par une décision de justice. Plus de 95 % de ces expulsions sont provoquées par des impayés de loyers.

En 2024, 24 556 expulsions ont été réalisées avec le concours de la force publique, soit le niveau le plus élevé jamais atteint en France et une hausse de près de 40 % par rapport à la situation d'avant crise sanitaire (17 500 expulsions en 2019) et une multiplication par deux en 10 ans.

Le plan Logement d'abord veille à identifier et prévenir les ruptures pouvant conduire à la perte du logement. Il s'attelle à coordonner l'intervention des différents acteurs impliqués localement dans l'accompagnement social, juridique et budgétaire des locataires pour permettre l'apurement de leur dette locative, l'accès à leurs droits et, si nécessaire, à un nouveau logement.

Au cours des derniers mois, l'État a renforcé les moyens des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et mis en place des équipes mobiles (dans les grandes agglomérations notamment) afin d'aller vers les ménages en difficulté, notamment les locataires du parc privé en situation d'impayés locatifs inconnus des services sociaux.

FOCUS : « UN CHEZ SOI D'ABORD »

Les personnes sans-abri vivent en moyenne 30 ans de moins que la population générale, et un tiers de celles vivant à la rue souffrent de troubles psychiques sévères. Ces données, issues de nombreuses études et d'un rapport épidémiologique sur la santé mentale et le sans-abrisme, ont poussé les ministères de la Santé et du Logement à mettre en place, dès 2011, le dispositif « Un chez soi d'abord » à Marseille, Lille, Toulouse et Paris.

« Un chez soi d'abord » offre un logement permanent aux personnes sans-abri présentant des troubles mentaux sévères, accompagné d'un soutien médical et social. Le dispositif a démontré son efficacité. On constate 80 % des personnes maintenues durablement en logement, la réduction de moitié des hospitalisations, l'amélioration globale de la qualité de vie et du recours coordonné aux soins, le tout à coût constant avec des effets potentiels d'économie à long terme sur les dépenses publiques.

Fin 2025, « Un chez soi d'abord » a été déployé dans 41 territoires différents des territoires de mise en œuvre accéléré du Logement d'abord. Ils couvrent aussi bien des grandes métropoles que les zones rurales, avec 3 540 places disponibles qui se répartissent comme suit : 18 dispositifs de 100 places dans les grandes métropoles, 23 de 55 places dans les villes de tailles moyennes ou dans les zones semi-rurales et pour la première fois, 75 places en zone rurale réparties sur trois territoires.

En 2025, le lancement d'un pilote en zone rurale constitue une évolution majeure. En effet, les territoires ruraux connaissent des formes spécifiques de précarité : isolement, habitat dégradé, difficultés d'accès aux soins ou aux services sociaux. Pourtant, les dispositifs traditionnels d'accompagnement et de logement y sont peu présents ou inadaptés.

LES OBSERVATOIRES TERRITORIAUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT, DES OUTILS DE CONNAISSANCE DE LA FNAU POUR ÉCLAIRER LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Depuis 2017, le réseau des collectivités pour l'Enseignement supérieur et la Recherche œuvre à la connaissance territorialisée de la problématique du logement étudiant. Plus particulièrement, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau) et l'Association des villes universitaires de France (Avuf) aident chaque territoire qui le souhaite à créer et labelliser son Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), rassemblés en un réseau national. Cet outil a pour but de mettre autour de la table l'ensemble des collectivités et acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur pour identifier les spécificités territoriales, éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et intégrer le logement étudiant aux documents de planification.

Les OTLE permettent aux acteurs locaux du logement et de l'enseignement supérieur engagés dans les gouvernances des observatoires, d'échanger et de nourrir leurs stratégies internes. À partir d'un socle d'indicateurs communs, ils appréhendent finement la demande et l'offre de logements dans leur diversité territoriale et apportent un éclairage aux prises de décision sur le temps long.

Une trentaine d'OTLE sont aujourd'hui labellisés et suivis. Œuvrant à des échelles différentes, ils sont présents sur une grande partie du territoire français et de nouveaux OTLE sont en cours de création. Neuf nouveaux OTLE ont d'ailleurs été créés en 2024 en Île-de-France et permettront d'accompagner la production de logement au plus près des besoins des étudiants, conformément au plan d'action interministériel du 7 mai 2025 pour la création de logements étudiants en Île-de-France.

Tous les deux ans, les OTLE complètent un ensemble d'indicateurs communs leur permettant de se situer les uns par rapport aux autres et de se constituer un tableau de bord de suivi.

Les OTLE dénombrent sur leur territoire les logements et les places en Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (Crous), les logements étudiants des bailleurs sociaux, les logements en résidence service et en résidence école. Ils recensent aussi le nombre de lits en internats, en foyers jeunes travailleurs ou autres foyers. Ils donnent également des informations sur la redevance de chaque type de logement. Les OTLE estiment également le nombre de logements du parc diffus occupés par les étudiants et le nombre d'étudiants en colocation. Enfin, ils renseignent le taux d'occupation des logements étudiants disponibles.

La carte du logement étudiant dans les territoires couverts par les OTLE révèle des réalités contrastées (Figure 2.h.2). Les plus grosses villes étudiantes se distinguent selon le niveau d'offre qu'elles proposent, entre Lyon et Aix-Marseille d'un côté, qui affichent un nombre de logements élevé relativement à la population étudiante et Lille, Bordeaux, Rennes et Nantes de l'autre côté qui enregistrent un taux plus faible. L'ensemble de ces villes présentent une offre plus diversifiée mais globalement moins favorable aux étudiants précaires que les villes de rang secondaire, qui cependant se signalent par une offre moins développée proportionnellement au nombre d'étudiants.

Florence Charlier (Fnau)

EXEMPLE DE TRAVAUX :



Orléans Métropole : comment se logent les étudiants ?

Le diagnostic 2025 de l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) d'Orléans Métropole dresse un état des lieux des établissements d'enseignement supérieur, des effectifs et des logements étudiant en 2023. Il apporte des informations sur l'évolution de ces effectifs à l'horizon 2028, les perspectives en matière de logements et livre une analyse spécifique sur les étudiants apprentis.

[Diagnostic OTLE - Fnau](#)



Les choix résidentiels des étudiants de la métropole de Lyon

Après deux premières années consacrées à la mobilisation de données quantitatives, les partenaires de l'OTLE ont souhaité s'engager dans une étude qualitative destinée à mieux comprendre les éléments qui structurent les choix résidentiels des étudiants. La présente étude apporte des éclairages sur les motivations et choix des étudiants dans leurs parcours résidentiels ainsi que leurs arbitrages et leurs renoncements.

[Choix résidentiels des étudiants de la métropole de Lyon : approfondissements menés sur certains profils d'étudiants - Fnau](#)

Figure 2.h.1

Territoires labellisés Observatoires territoriaux du logement étudiant, en mai 2025



POUR EN SAVOIR +

En partenariat avec Intercommunalités de France, l'AVUF, France Urbaine et Villes de France.

Champ : France entière • Sources : Fnuu, 2025 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Figure 2.h.2

Places ou lits dans le parc dédié aux étudiants

pour 100 étudiants, par EPCI

En pourcentage



En volume

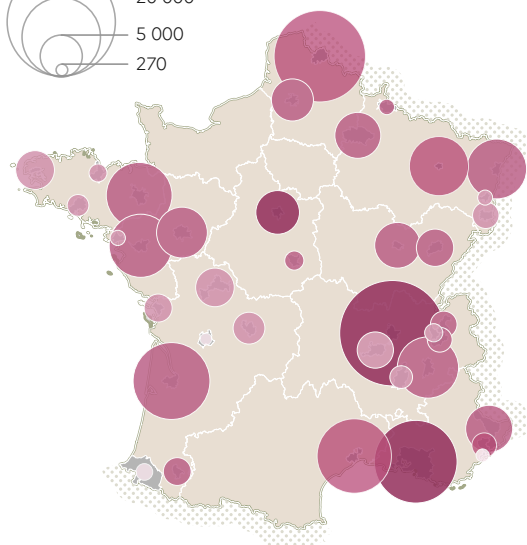
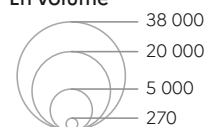
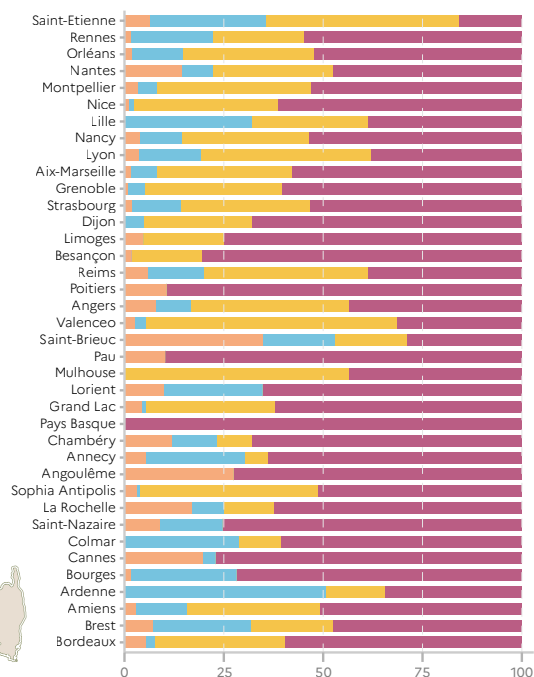


Figure 2.h.3

Places ou lits selon la structure dans le parc dédié aux étudiants par EPCI, en %

Résidences étudiantes (caractère social)
 Résidences jeunes
 Résidences services
 Internats / foyers d'école



Champ : EPCI concernés • Sources : Données des OTLE pour l'année scolaire 2023-2024, traitement Fnuu • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

LE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Depuis 2004, plusieurs initiatives publiques ont été mises en place pour améliorer l'accès au logement et les conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers à proximité de leur emploi. Aucune n'a fait l'objet d'évaluation avant 2018 et les bilans récents sont limités (Cour des comptes, 2025)¹. Pourtant, l'enjeu est essentiel pour les conditions de vie des salariés et l'économie française, fortement dépendante du tourisme et de l'agriculture, deux secteurs où le travail saisonnier est structurant.

Le sujet a connu un regain d'intérêt dans l'agenda public. Il se traduit par la *Feuille de route gouvernementale 2023-2025 pour l'emploi des saisonniers*², qui consacre 7 de ses 15 engagements à la favorisation de l'accès au logement, ainsi que par les rapports du Conseil économique, social et environnemental (Cese, 2024³) et de la Cour des comptes (2025).

Les deux rapports cités s'accordent sur l'absence de définition des travailleurs et des logements saisonniers. Les données disponibles sont par conséquent lacunaires. Les estimations du nombre de personnes exerçant des activités saisonnières oscillent entre 1,5 million (hors secteur de la culture) d'après la Cour des comptes et 2,5 millions (au total) selon le Cese. 400 000 personnes nécessiteraient un hébergement ponctuel à proximité de leur lieu de travail et environ 15 % travailleraient en dehors de leur région de résidence. Les saisonniers seraient souvent jeunes et précaires. 44 % d'entre eux auraient moins de 26 ans et 77 % percevraient moins des deux tiers du revenu salarial médian. La part des saisonniers locaux, étudiants ou jeunes actifs, semble connaître un recul, accroissant la demande de logements ou d'hébergements, avec des besoins concentrés dans les espaces ruraux agricoles et dans les zones littorales et de montagne.

Les freins à l'adaptation de l'offre de logements aux besoins des saisonniers sont multiples :

- pour les travailleurs, le coût élevé et la rareté des logements constituent les principaux obstacles ;
- pour les employeurs, la courte durée d'occupation rend difficile la rentabilisation de solutions dédiées ;
- pour les pouvoirs publics, la gouvernance reste partagée entre État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux et partenaires locaux.

Les rapports du Cese et de la Cour des comptes convergent sur la nécessité d'un pilotage partagé et de l'activation coordonnée des solutions existantes. Il s'agirait ainsi d'appliquer les engagements de la Feuille de route gouvernementale, les recommandations du Cese et les préconisations de la Cour des comptes, qui tendent à se recouper.

Emma Léger (ANCT)



1. Cour des comptes. (2025). Le logement des travailleurs saisonniers. Rapport public thématique.
2. Feuille de route gouvernementale 2023-2025 pour l'emploi de saisonniers. (2023). 15 engagements pour l'emploi et les conditions de vie des travailleurs saisonniers.
3. Conseil économique, social et environnemental. (2024). Se loger dans les territoires pour exercer une activité saisonnière.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN OUTRE-MER

Les départements d'outre-mer présentent des spécificités géographiques et économiques qui justifient un droit et une approche particuliers, notamment en matière de politique du logement :

- le climat tropical et équatorial nécessite des adaptations bâtementaires et architecturales, telles que la ventilation naturelle, la résistance à l'humidité, la protection contre les cyclones, l'entretien renforcé des bâtiments, des réhabilitations plus fréquentes et plus lourdes ;
- la vulnérabilité sismique et les risques volcaniques fragilisent également ces territoires ;
- l'espace constructible est rare en raison du relief accidenté et de l'exposition littorale, là où se concentrent pourtant 80 % des populations et des activités ;
- l'insularité et l'éloignement génèrent des problèmes de logistique et des coûts de transport élevés, répercutés sur les prix à la consommation, notamment pour les matériaux de construction. Le secteur public est prédominant, avec une faible diversification des activités économiques ; le secteur du BTP est limité par l'isolement géographique et par le faible bassin de population de ces territoires ;
- la vacance des logements dans les départements d'outre-mer concerne près de 120 000 logements, ce qui représente un taux de vacance moyen de 13 %, contre 8 % en France hexagonale. La situation est différenciée selon les territoires ultra-marins. La vacance est souvent couplée avec une forte dégradation de l'habitat ce qui nécessite une action globale en faveur de l'amélioration de l'habitat ;
- les taux de chômage sont structurellement plus élevés qu'en hexagone, les revenus médians y sont généralement inférieurs alors que les coûts immobiliers sont souvent très élevés. L'indivision successorale y est particulièrement complexe. Enfin, la population des Antilles est une population vieillissante dont les logements doivent être adaptés.

Pour autant, les priorités en matière de logement sont différentes selon les territoires :

- Martinique et Guadeloupe : la réhabilitation du parc social existant, la construction et l'adaptation des logements pour prendre en compte le vieillissement de la population et la lutte contre la vacance dans le parc privé, la réhabilitation des copropriétés dégradées, le relogement des habitants situés en zone de menace grave pour la vie humaine ;
- La Réunion : la réhabilitation du parc de logement social existant et la construction de logements neufs pour encourager les parcours résidentiels avec un besoin particulier de logements-foyers et petites typologies ;
- Guyane et Mayotte : la construction de nouveaux logements sociaux et intermédiaires en locatif et en accession pour répondre à la croissance de la population et permettre la résorption des bidonvilles (environ 110 000 personnes seraient concernées à Mayotte et plus de 40 000 en Guyane).

Ces spécificités sont prises en compte dans l'ensemble des politiques publiques, et particulièrement dans celle du logement, dont les enjeux sont majeurs mais aussi très divers en fonction des territoires ultra-marins dont les trajectoires démographiques sont très différentes : répondre aux besoins en logements sociaux et très sociaux des populations, permettre la résorption de l'habitat insalubre et informel, porter l'adaptation aux risques naturels et au changement climatique, adapter le parc au vieillissement de la population, etc.

D'ailleurs, afin de mieux prendre en compte les particularités de chaque collectivité territoriale d'outre-mer, l'action de l'État dans le domaine du logement et de la résorption de l'habitat insalubre relève, depuis 1997, de la responsabilité du ministère des outre-mer qui développe des dispositifs appropriés bénéficiant d'un financement dédié, la Ligne Budgétaire Unique (LBU). La fongibilité de la LBU, entre les cinq départements et régions d'outre-mer et entre nature de dépenses (aides à la pierre, subventions aux collectivités pour les RHI, etc.) facilite une gestion optimisée des crédits. La LBU s'est élevée, en 2024, à 269 700 622 € en AE et 171 943 822 € en CP.

Par ailleurs, afin d'assurer une prévention et une gestion efficace des risques naturels majeurs, une stratégie interministérielle globale est mise en place : adoption de mesures normatives relatives à la construction para-cyclonique, renforcement du dispositif de surveillance sismo-volcanique à Mayotte, mise en œuvre du plan séisme Antilles prévu pour une durée de 30 ans, qui permet notamment de financer le confortement parasismique des logements locatifs sociaux, le plan de construction des abris anti-tsunamis en Polynésie française, et la mise en place d'actions dédiées aux outre-mer concernant la culture du risque.

Olivier Jacob (Préfet, DGOM)

La mobilité résidentielle des foyers allocataires de la Caf en Île-de-France

Des parcours marqués par un éloignement inégal à Paris, aux ressources urbaines et à l'ancien logement

Depuis 25 ans, les conditions d'accès au logement se durcissent en France. En Île-de-France, les manifestations de la crise du logement abordable sont particulièrement aiguës. Entre 2000 et 2025, l'indice des prix immobiliers rapportés au niveau de vie des ménages a augmenté de 60 % dans la région (IGEDD, 2025). Parallèlement, la part de revenus que les locataires du secteur privé consacrent à leur logement a augmenté continuellement, dépassant 40 % pour les Franciliens du premier quartile (Bellidenty *et al.*, 2016). Pour les ménages les moins favorisés, le logement social tend à devenir la seule solution abordable, mais l'accès à ce parc est de plus en plus difficile : avec 65 000 attributions pour 888 000 demandes, le délai d'attente théorique pour obtenir un logement social en Île-de-France a atteint 13 ans et 7 mois fin 2024¹. Avec la raréfaction de l'offre de logement abordable, la précarité résidentielle des ménages se renforce. D'après la Fondation pour le logement (2025), 1,3 million de Franciliens vivent aujourd'hui sans logement personnel, en situation de suroccupation accentuée ou de privation sévère de confort et près de 3 millions de personnes supplémentaires se trouvent en situation de grande fragilité vis-à-vis du logement.

La crise concerne toute l'Île-de-France, mais ses effets varient selon les territoires. À Paris, les difficultés sont accentuées : le rapport prix/revenu a été multiplié par 2 depuis 2000 et le délai d'attente théorique pour accéder au logement social dépasse 21 ans. Dans l'ensemble, le centre de l'agglomération parisienne, l'ouest de la région et la première couronne périurbaine sont les secteurs les plus difficilement accessibles. Ces disparités ont fréquemment été mises en relation avec le filtrage socio-spatial des mobilités résidentielles. Les travaux consacrés au mal-logement (Dietrich-Ragon, 2014), au blocage des parcours en secteur social (Fol, Miot, Vignal, 2014), à l'éviction des classes populaires et moyennes dans les espaces centraux (Vermeersch, Launay, Charmes, 2018) ou encore à la périurbanisation des accédants à la propriété (Clerval et Delage, 2019) ont mis en avant un même type d'arbitrage résidentiel, susceptible d'alimenter une dynamique de relégation spatiale des habitants les moins favorisés de la métropole : voyant leurs options limitées aux segments les moins valorisés du parc des espaces centraux, ces derniers doivent souvent choisir entre une mobilité centrifuge, qui leur permettrait d'accéder à un autre statut d'occupation, à un logement plus grand, moins cher ou seulement décent, et l'immobilité, nécessaire pour se maintenir dans le même espace de vie et conserver le même niveau d'accessibilité aux ressources, mais qui implique des renoncements, parfois importants, sur la qualité et le confort de leur logement.

Partant de ce constat, cette contribution s'appuie sur les données des Caisses d'allocations familiales (Caf, voir encadré ci-dessous) pour documenter quantitativement l'éloignement différencié des ménages à la suite de leurs déménagements en Île-de-France. Trois approches de l'éloignement sont proposées : une approche géographique, mesurant l'évolution de la distance au centre de Paris, une approche fonctionnelle, reposant sur la distance aux équipements et une approche relative, appuyée sur la distance à l'ancien logement. Les mobilités effectuées depuis Paris font par ailleurs l'objet d'une analyse particulière, car les difficultés d'accès au logement y sont sans commune mesure avec le reste de la région et les inégalités de mobilité sont donc susceptibles d'y être associées à des formes de relégation spécifiques.

INTÉRÊT DES DONNÉES CAF POUR L'ÉTUDE DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

- Les données allocataires couvrent la moitié de la population francilienne (2,44 millions de foyers et 6,17 millions de personnes fin 2022) car les Caf sont responsables du versement de nombreuses prestations, telles que les allocations familiales, les aides au logement ou le RSA.
- Elles contiennent des informations très détaillées sur la configuration familiale et le niveau de revenu des foyers allocataires, car leurs droits en dépendent. Le niveau de vie des foyers est estimé à partir de leur dernier revenu brut connu par unité de consommation (avant impôt et après versement des prestations). Ce revenu est comparé au niveau de vie médian de la population française (1945 €/mois/UC en 2022) pour distinguer 3 catégories de foyers : ceux aux revenus inférieurs (moins de 75 % du revenu médian, 45 % des allocataires franciliens fin 2022), ceux aux revenus intermédiaires (entre 75 et 150 %, 30 % des foyers) et ceux revenus supérieurs (plus de 150 %, 11 % des foyers). Par ailleurs, 15 % des foyers se trouvent exclus du champ de calcul des niveaux de vie du fait de ressources non comparables à celles des autres (étudiants, personnes de plus de 65 ans).
- Ces données permettent de repérer précisément des mobilités résidentielles. En suivant les allocataires d'une extraction annuelle à l'autre, il est en effet possible de détecter des changements d'adresse et donc des déménagements. Dans les bases Caf, la situation des foyers est également renseignée au moment de la fermeture de leurs droits, ce qui permet de tenir compte des mobilités effectuées lors de la radiation.

1. [Socle de données Drihl 2024](#)

Les ménages sans enfant et ceux aux revenus inférieurs déménagent plus

En 2023, 12,2 % de foyers qui étaient allocataires de la Caf en Île-de-France fin 2022 ont changé d'adresse (Tableau 1). Quel que soit le niveau de revenu considéré, les foyers sans enfant ont été les plus mobiles. Parmi les familles avec enfants, les ménages aux revenus inférieurs ont plus souvent changé d'adresse. À Paris, la mobilité est plus importante, car la propriété est moins fréquente, les logements sont plus petits et les allocataires sont plus souvent jeunes et étudiants. Les familles monoparentales aux ressources modestes font néanmoins exception. Elles ont en effet moins déménagé depuis Paris, où elles résident davantage en secteur social.

Une capacité inégale à se maintenir près du centre et des ressources urbaines

Parmi les foyers allocataires ayant changé d'adresse en 2023, 8 sur 10 sont restés en Île-de-France. Les foyers ayant déménagé au sein de la région se sont éloignés de près d'un kilomètre en moyenne du centre de Paris sous l'effet de leur mobilité (Encadré 2). Cet éloignement témoigne du desserrement résidentiel à l'œuvre dans la région. Il n'est toutefois pas équivalent pour toutes les catégories de foyer.

En Île-de-France, les foyers aux revenus intermédiaires sont ceux qui s'éloignent le plus de Paris lors de leur déménagement (Figure 2.k.1). Ces derniers se trouvaient déjà plus loin du centre avant leur changement d'adresse et ils voient donc leur périurbanisation se renforcer sous l'effet des mobilités. Si les écarts restent limités entre les ménages sans enfant, ils sont au contraire assez marqués parmi les familles. Dans ce cas, les ménages aux revenus supérieurs se distinguent par leur capacité à se maintenir à plus grande proximité de Paris à l'issue de leur mobilité (à 15 km en moyenne pour les couples avec enfants et à moins de 13 km pour les familles monoparentales).

MESURER L'ÉLOIGNEMENT DES FOYERS À LA SUITE DE LEUR DÉMÉNAGEMENT

L'éloignement des foyers au centre de Paris, aux ressources urbaines ou à leur ancien logement a été mesuré à partir du géoréférencement de leurs adresses en décembre 2022 et en décembre 2023.

L'éloignement au centre correspond à l'évolution de la distance euclidienne entre l'adresse des allocataires et le centroïde de Paris, situé sur l'Île de la Cité. L'éloignement aux ressources urbaines est quant à lui approché à partir de l'évolution de la distance euclidienne moyenne entre l'adresse des foyers et les différents types d'équipements recensés dans la Base permanente des équipements (BPE, Insee). Cette mesure a pour but d'identifier des inégalités de mobilité pouvant participer à la production ou à la reproduction d'inégalités sociales. Une dégradation de l'accessibilité aux ressources est en effet susceptible de fragiliser la position sociale des ménages, en particulier si leurs revenus sont modestes, car elle peut les contraindre à des renoncements, concernant l'emploi, la garde d'enfants ou le recours aux soins par exemple (Gobillon et al., 2022).

En Île-de-France, Paris et une partie des communes situées en bordure de la capitale présentent le meilleur niveau d'accessibilité aux équipements (moins de 3 km en moyenne). Si la distance aux équipements augmente à mesure que l'on s'approche des marges de la région, l'intérêt de cette approche fonctionnelle est de tenir compte du polycentrisme de la région : en effet, les villes nouvelles et les centres urbains secondaires se distinguent également par des niveaux d'accessibilité plus élevés.

Au départ de Paris, quelle que soit la configuration familiale considérée, les foyers aux revenus supérieurs s'éloignent moins que les autres. Parmi les familles monoparentales, celles aux revenus intermédiaires s'éloignent également moins que celles aux revenus inférieurs. Pour ces foyers à la situation familiale plus contrainte, la centralité est un critère prioritaire, qui dépend plus directement de leur marge de manœuvre (Le Pape et Helfter, 2023). L'éloignement

Tableau 1 : Mobilité résidentielle des foyers allocataires franciliens en 2023

		Foyers résidant en Île-de-France en décembre 2022		Foyers résidant à Paris en décembre 2022	
		Nombre de foyers mobiles	Taux de mobilité	Nombre de foyers mobiles	Taux de mobilité
Familles biparentales	Revenus inférieurs	25 830	9,3 %	2 574	10,1 %
	Revenus intermédiaires	30 032	8,6 %	2 387	9,8 %
	Revenus supérieurs	19 191	7,7 %	4 746	9,5 %
Familles monoparentales	Revenus inférieurs	32 859	11,8 %	3 831	11,3 %
	Revenus intermédiaires	10 974	11,8 %	1 047	9,6 %
	Revenus supérieurs	988	10,0 %	308	10,1 %
Foyers sans enfant	Revenus inférieurs	69 690	13,1 %	17 371	14,4 %
	Revenus intermédiaires	45 729	16,5 %	9 288	18,3 %
	Revenus supérieurs	898	9,9 %	194	12,2 %
Ensemble des foyers couverts (dont revenus inconnus)		296 754	12,2 %	64 204	14,6 %

Sources : Caf, Données consolidées à 6 mois, décembre 2022 et décembre 2023. Champ : Foyers allocataires de la Caf résidant en Île-de-France en décembre 2022.

globalement plus fort des couples avec enfants rappelle à l'inverse le décalage entre l'offre disponible dans le centre de l'agglomération et les préférences de ce type de ménage en matière résidentielle. Dans l'ensemble, les résultats observés depuis la capitale confirment les dynamiques d'éviction à l'œuvre sur le marché parisien (Clerval et Delage, 2019).

L'éloignement des foyers aux équipements à la suite de leur déménagement est plus limité, ce qui souligne le rôle joué par les polarités secondaires. Certaines disparités se creusent néanmoins sous l'effet des mobilités. Les couples avec enfants aux revenus intermédiaires, déjà situés à plus grande distance des équipements (4,8 km en moyenne), s'en sont le plus éloignés (+570 m). À l'inverse, les familles monoparentales aux revenus supérieurs se sont moins éloignées, alors qu'elles bénéficiaient déjà du meilleur niveau d'accessibilité. Au départ de Paris, les foyers aux revenus supérieurs se sont maintenus à plus grande proximité des équipements, quelle que soit la configuration familiale.

Moins les foyers sont favorisés, plus ils doivent s'éloigner pour accéder à la propriété

Le gradient des prix et la distribution spatiale des parcs de logements en Île-de-France expliquent en partie les résultats précédents. En effet, l'accès au logement des foyers aux revenus inférieurs dépend davantage de la localisation de l'offre locative et collective, en particulier sociale, qui est plus concentrée dans les espaces centraux et péri-centraux. Les foyers aux revenus intermédiaires accèdent plus fréquemment au logement individuel et à la propriété, mais cela peut impliquer un éloignement important.

La prise en compte du statut d'occupation des foyers à l'issue de leur déménagement montre en effet que l'accès ou le maintien dans le logement social est le type de mobilité associé au plus faible éloignement au centre de Paris (Tableau 2). Les foyers qui déménagent vers la location privée s'éloignent un peu plus, mais ils restent malgré tout proches du centre. À l'inverse, les déménagements vers la propriété impliquent un fort éloignement (+4,3 km). Au sein de ce dernier type de mobilité, le revenu possède à nouveau un effet discriminant (Tableau 3). Alors que les familles biparentales aux revenus supérieurs sont parvenues à se maintenir ou à accéder à la propriété en s'éloignant peu (2 km), celles aux revenus intermédiaires et inférieurs se sont éloignées de plus de 6 km pour cela. À l'issue du déménagement, leur position moyenne se trouve ainsi au-delà des limites de l'unité urbaine de Paris (à respectivement 27 et 29 km).

Dans l'ensemble, l'éloignement apparaît comme un révélateur de la marge de manœuvre des ménages souhaitant accéder à des logements plus grands, individuels ou en propriété. Pour autant, il n'est pas nécessairement un marqueur des situations résidentielles les plus précaires, comme en témoigne l'éloignement relativement limité des foyers ayant déménagé vers des situations d'absence de logement personnel. Sur ce point, la distance parcourue par les ménages lors de leur déménagement constitue un indicateur plus discriminant (Tableau 2).

Tableau 2 : Éloignement au centre à la suite d'un déménagement, selon le statut d'occupation du nouveau logement

Statut d'occupation	Éloignement au centre de Paris	Distance au centre après la mobilité	Distance parcourue	Part du champ
Location privée	0,9 km	15,7 km	10,0 km	39,8 %
Logement social	0,1 km	16,7 km	6,3 km	26,5 %
Propriété	4,3 km	23,4 km	8,8 km	17,7 %
Absence de logement personnel	1,4 km	17,2 km	11,1 km	10,2 %
Autre	0,2 km	17,8 km	11,3 km	5,8 %

Source : Ctrad, Enquête Mobcaf, 2021. Champ : Répondants ayant déménagé en Île-de-France en 2019 (N=2533). Les relations entre les variables sont très significatives (tests de Fisher). Les cellules rouges signalent une moyenne significativement plus élevée que la moyenne de l'échantillon, les cellules bleues une moyenne significativement moins élevée (au risque de 5 %).

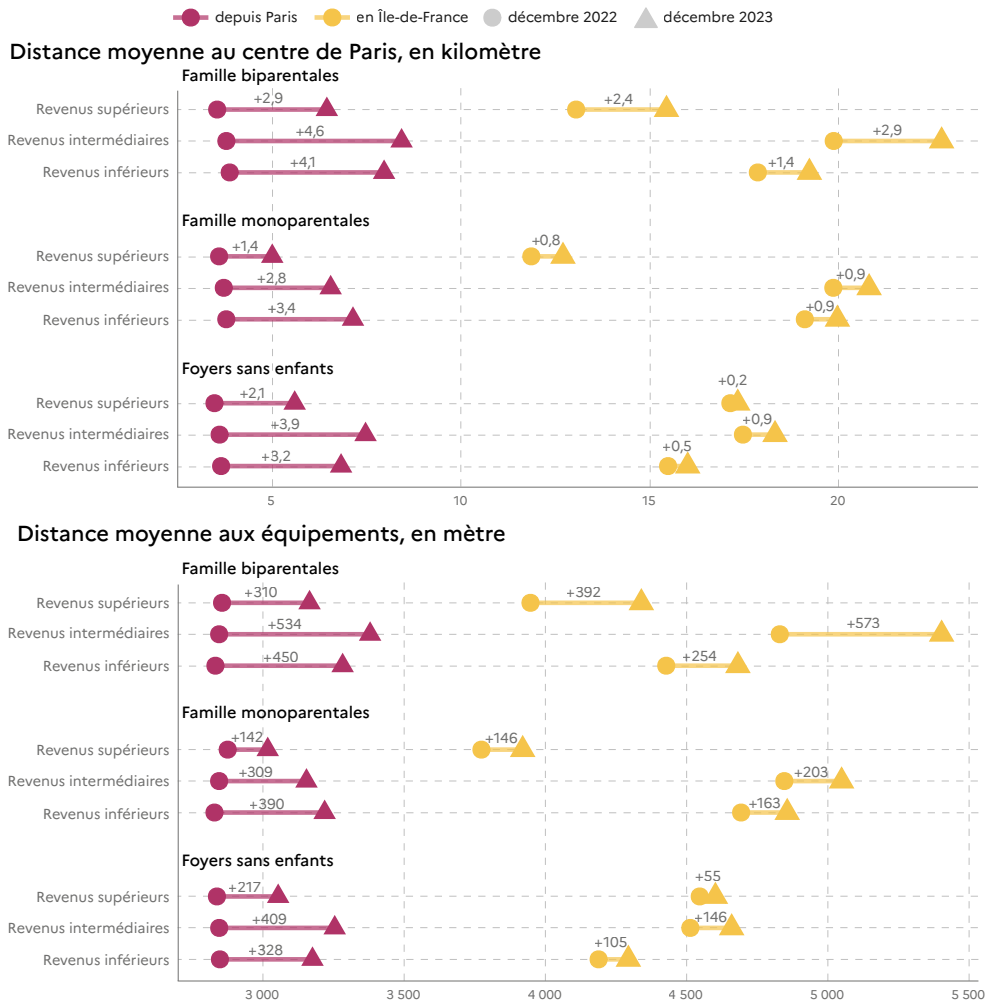
Tableau 3. Éloignement au centre des couples avec enfants déménagé vers la propriété Île-de-France

Niveau de revenus	Éloignement au centre de Paris	Distance au centre après la mobilité	Distance parcourue	Part du champ
Revenus inférieurs	6,2 km	29,3 km	9,6 km	11,6 %
Revenus intermédiaires	6,0 km	26,9 km	9,8 km	41,9 %
Revenus supérieurs	2,0 km	17,1 km	6,1 km	46,5 %

Source : Ctrad, Enquête Mobcaf, 2021. Champ : Répondants en couple avec enfant(s) à charge, ayant déménagé vers la propriété en Île-de-France en 2019 (N = 387). Les relations entre les variables sont très significatives ou significatives (distance parcourue uniquement, tests de Fisher). Les cellules rouges signalent une moyenne significativement plus élevée que la moyenne de l'échantillon, les cellules bleues une moyenne significativement moins élevée (au risque de 5 %).

Figure 2.k.1

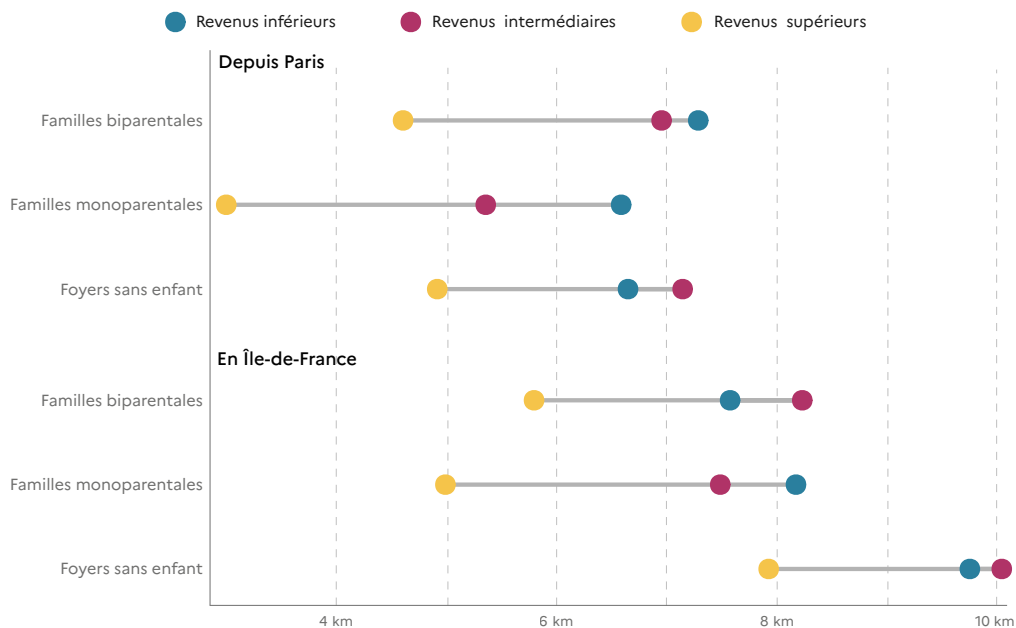
Éloignement des foyers allocataires au centre de Paris et aux équipements suite à un changement d'adresse en Île-de-France



Champ : Foyers allocataires de la Caf en Île-de-France, aux ressources connues au 31 décembre 2022, ayant changé d'adresse dans la région en 2023
 Sources : Caf, données consolidées à 6 mois, décembre 2022 et 2023 ; BAN ; BPE 2021 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 12/2025

Figure 2.k.2

Distance moyenne parcourue lors d'un déménagement en Île-de-France, en kilomètres



Champ : Foyers allocataires de la Caf en Île-de-France, aux ressources connues au 31 décembre 2022, ayant changé d'adresse dans la région en 2023
 Sources : Caf, données consolidées à 6 mois, décembre 2022 et 2023 ; BAN ; BPE 2021 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 12/2025

Les foyers aux ressources modestes se maintiennent plus difficilement dans le même espace de vie

Les quartiers habités par le passé peuvent constituer des polarités importantes de l'espace vécu des individus (Fol, Miot, Vignal, 2014). De fait, les mobilités de proximité sont prédominantes : lors de leurs déménagements en Île-de-France, les foyers allocataires ont parcouru moins de 9 km en moyenne (7,6 km pour les familles avec enfants). Pour autant, la capacité à se repositionner localement n'est pas également distribuée. Les ménages les plus favorisés restent systématiquement plus proches de leur ancien domicile.

Contrairement aux résultats observés pour l'éloignement au centre, les foyers aux revenus inférieurs se caractérisent cette fois par des distances parcourues relativement importantes. Le niveau de vie a un effet particulièrement discriminant pour les familles monoparentales. Les moins favorisées d'entre elles partent plus loin de leur ancien logement, ce qui peut être un facteur de fragilité si l'éloignement est associé à une perte d'accès à certaines ressources d'ancrage (réseaux de sociabilité, services connus et appropriés).

Luc Guibard (Ctrad, Caf en Île-de-France)

Après la diffusion de quatre premiers cahiers de la collection « territoires et transitions » (enjeux démographiques en décembre 2021, enjeux économiques en septembre 2022, enjeux environnementaux en juillet 2024 et enjeux numériques en janvier 2025), ce cinquième cahier traite des enjeux liés au logement.

L'Observatoire des territoires

Depuis 2004, l'Observatoire des territoires rassemble, analyse et diffuse les données relatives aux dynamiques et aux disparités territoriales ainsi qu'aux politiques menées dans le champ de la cohésion des territoires.

Il favorise l'harmonisation des méthodes d'observation et d'analyse territoriale entre l'État et les collectivités territoriales ainsi que la mutualisation des connaissances, à travers notamment la création du Carrefour des acteurs de l'Observation.

Lieu d'innovation et d'expertise, l'Observatoire anime un programme d'études et de travaux prospectifs. Il contribue à la mise au point de cadres conceptuels et d'outils adaptés aux nouveaux besoins de comparaisons entre territoires à l'échelle française et européenne.

Il publie régulièrement des rapports et analyses sur les dynamiques territoriales et met à disposition des applications et cartographies interactives qui permettent l'exploitation et la diffusion de nombreuses données statistiques à différentes échelles.

observatoire-des-territoires.gouv.fr

cartotheque.anct.gouv.fr

Décret n° 2022-1759 du 30 décembre 2022 portant renouvellement de l'Observatoire des territoires : www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046847894