

Mars 2026

Dynamiques du logement social en France

Evolutions majeures du parc sur 10 ans (2014-2023)

En 10 ans, quelque 750 000 logements ont été mis en service dans le parc social. Dans le même temps, près de 220 000 logements sociaux ont été vendus ou démolis. Le rythme annuel de croissance nette du parc s'essouffle sur la période, avec moins de mises en service, de 80 000 en 2014 à 63 000 en 2023, et plus de sorties du parc, de 21 000 unités par an en 2014 à 28 000 en 2023.

Adéquation à la composition des ménages demandeurs

La demande de logements sociaux émane pour moitié de personnes seules alors que moins du quart du parc de 2014 était composé de petites typologies. Un début de rééquilibrage s'esquisse : depuis 10 ans, 40 % de l'accroissement net du parc se compose de petites typologies (T1 et T2).

Adéquation aux ressources des ménages demandeurs

Près de 60 % des ménages demandeurs ont des ressources sous les plafonds PLAI alors que 44 % du parc de 2014 était composé de logements très sociaux. L'évolution nette du parc social depuis 10 ans a accentué l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le plan des ressources. Ainsi, en 10 ans le nombre de logements très sociaux n'a augmenté en net que de quelque 70 000 unités : alors que le parc social a crû de 11 % sur cette période, les logements très sociaux n'ont augmenté que de 4 %. L'orientation en faveur des mises en service de nouveaux logements PLAI est en effet nettement insuffisante au regard de la demande, compte tenu du grand nombre de démolitions de logements HLMO, aux loyers parmi les plus bas du parc social. A l'opposé, le parc de logements PLS a augmenté de près de 110 000 logements, représentant un accroissement de près de 50 % de cette catégorie numériquement moins importante que les autres types de logements sociaux.

Adéquation à la localisation des ménages demandeurs

3 % des zones d'emplois¹ ont regroupé à elles seules près de 40 % de l'accroissement du parc social. Ces 10 zones d'emplois correspondent toutes à des grandes métropoles. À l'opposé, le parc social s'est contracté dans près de 60 zones d'emplois, particulièrement dans les territoires où domine l'industrie, et qui se caractérisent par une population en moindre croissance et une baisse ou stabilité de l'emploi.

¹ Les 307 zones d'emplois françaises, définies par l'INSEE et qui couvrent l'ensemble du pays, correspondent à des territoires « à l'intérieur [desquels] la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts »,

Assa DIABY
Chargée d'études statistiques
Contact : etudes@ancols.fr

Directeur de la publication :
Serge BOSSINI

Direction des Études

ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

Influence du statut des bailleurs sur le développement net du parc HLM

En 2014, les OPH détenaient un peu plus de logements sociaux que les SA d'HLM (48 % contre 44%). Cette proportion s'est inversée en 10 ans (respectivement 41 % contre 47 %). Cette dynamique a plusieurs déterminants, dont la plus forte présence des OPH dans les opérations de rénovation urbaine en QPV, et la plus forte construction neuve des SA HLM, ainsi que l'évolution du statut juridique d'un certain nombre de bailleurs (entre autres dans le cadre de regroupement d'organismes). A noter également le poids croissant du groupe Action Logement Immobilier, dont les filiales regroupaient en 2024 près de 18 % du parc contre 13 % 10 ans avant.

Adéquation avec les besoins en logements

La mise en regard des besoins en logements – tout parc confondu – identifiés par le SDES² et de l'accroissement net du parc de logements sociaux fait apparaître une cohérence globale dans l'implantation des constructions de logements sociaux. Les zones identifiées comme ayant les besoins les plus forts concentrent la majeure partie de la hausse du parc social.

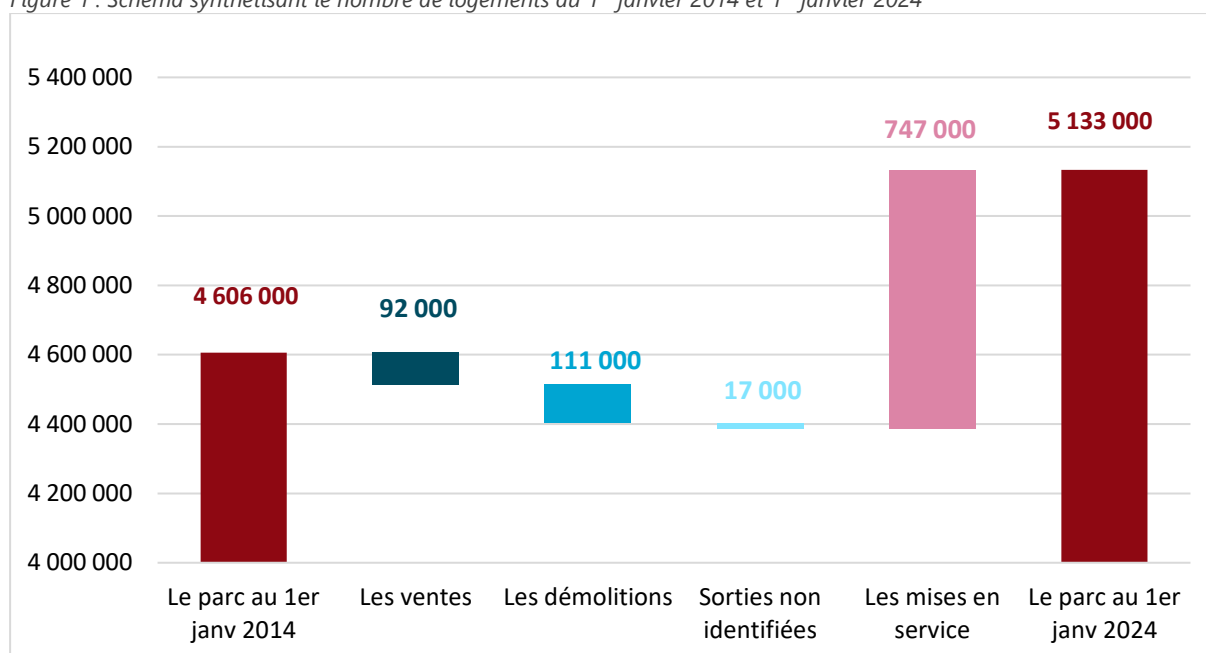
² Voir l'étude *Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 (SDES, 2025)*

UN PARC SOCIAL QUI A CRU DE PRES DE 500 000 LOGEMENTS EN 10 ANS, AVEC UNE SOUS-REPRESENTATION DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX

LE PARC SOCIAL A CRU DE PLUS DE 500 000 LOGEMENTS EN 10 ANS

Au 1^{er} janvier 2014, le parc de logements sociaux des organismes de logement social (OLS) comprenait 4 606 000 logements³ (Figure 1). 10 ans après, il en comptait près de 530 000 de plus. Près de 750 000 logements auront été mis en service sur la période, auxquels il convient de soustraire 220 000 sorties (des démolitions et des ventes⁴).

Figure 1 : Schéma synthétisant le nombre de logements au 1^{er} janvier 2014 et 1^{er} janvier 2024



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note :

1/ le chiffre de 2014 intègre les rattrapages observés sur la période, à savoir des logements qui auraient dû déjà figurer dans le RPLS2014 mais qui ont été déclarés postérieurement. Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

2/ 17 000 sorties n'ont pas pu être qualifiées mais correspondent dans les faits ou bien à des démolitions ou des ventes.

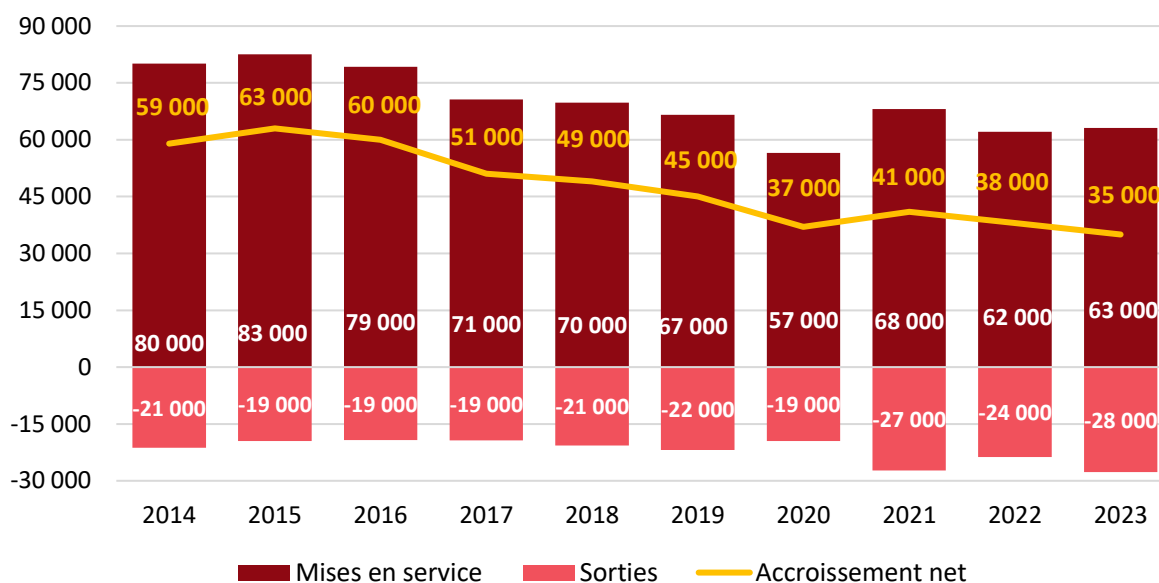
UNE BAISSÉ CONTINUE DE L'ACCROISSEMENT ANNUEL DU PARC

Sur dix ans, le nombre de mise en service a baissé, de 80 000 en 2014 à un peu plus de 60 000 en 2023. Dans le même temps, les sorties, qui étaient de l'ordre de 20 000 par an jusqu'en 2020, ont atteint 28 000 en 2023 (Figure 2). En net, le parc a gagné 63 000 logements en 2015, et seulement 35 000 en 2023.

³ Cela comprend l'ensemble des logements sociaux détenus par les OPH, les SA d'HLM, les COOP et les SEM agréées de logements social, ainsi que l'ensemble de tous les logements détenus par ces bailleurs dans les DROM.

⁴ Les 17 000 sorties qui n'ont pas pu être qualifiées correspondent dans les faits ou bien à des démolitions ou des ventes.

Figure 2 : Évolution des mises en services, des ventes et des démolitions, ainsi que le solde, annuellement, entre 2014 et 2023



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Champ : L'ensemble des logements mis en service ou sortis du parc social, y compris les logements étudiants, chaque année, entre 2014 et 2023, France entière (y compris DROM sauf Mayotte).

La somme des logements mis en service ne pas correspond à la somme totale présentée dans la Figure 1, dans la mesure où certaines mises en services correspondent à des rattrapages (à savoir des logements déclarés bien après leur année d'entrée dans le parc de leur bailleur), soit 48 000 logements. Ils ne sont pas pris en compte ici pour ne pas biaiser l'analyse par année, dans la mesure où plus l'année observée est ancienne, plus le nombre total de logements mis en service peut être supérieur à celui recensé cette année-là (voir pour plus de détails la partie méthodologique, ainsi que l'annexe 1).

EN 10 ANS, LES PETITES TYPOLOGIES ONT GAGNE 220 000 LOGEMENTS

L'accroissement net du parc social des dix dernières années ne s'est pas fait à composition typologique constante. Les petites typologies T1 et T2 augmentent ainsi plus que les autres typologies (resp. +17% et +21%) (Figure 3). Cela correspond à la demande de logement social, composée à plus de 40 % de personnes seules (Figure 5).

Sur les 10 années observées, on observe une croissance continue de la part des petites typologies dans les mises en service, passant de 29 % en 2014 à 41 % en 2023 (voir Annexes 1b).

Pour autant, cette surreprésentation des T1 et T2 dans l'accroissement net du parc n'aboutit, en dix ans, qu'à un rééquilibrage minime du stock : la part des petites typologies dans le parc social passe seulement de 24 % à 26 % entre 2014 et 2023 (Figure 4).

Enfin les maisons – ou logements individuels – croissent plus lentement que le reste du parc, principalement en raison de leur sur-représentation dans les sorties et plus spécifiquement parmi les ventes HLM, puisqu'elles totalisent près d'une vente sur deux alors qu'elles ne représentent que 15 % du parc. Leur part dans les mises en services est en revanche proche de celui dans l'ensemble du parc en 2014. Ce faisant, pour cette catégorie de logements, une sortie est observée pour deux mises en service, participant de la baisse tendancielle de la part des logements individuels dans le parc social⁵.

Ces chiffres sont enfin à mettre en regard des demandes de logements sociaux, avec 4 demandes sur 10 faites par une personne seule et 1 demande sur 10 par un couple sans enfant), et explique la plus forte tension observée sur les petites typologies.

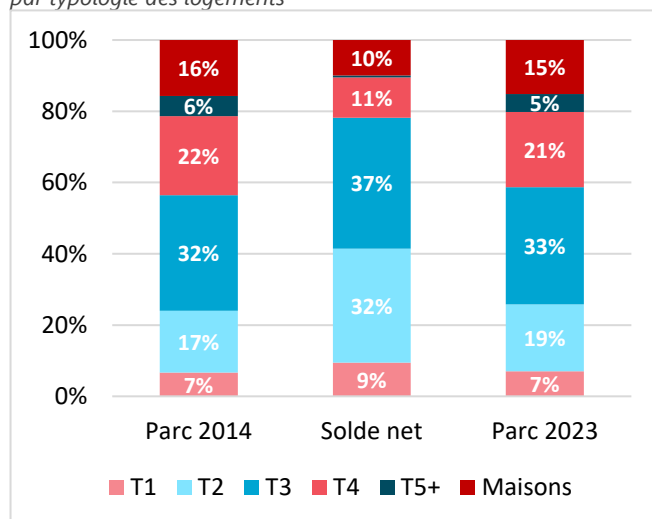
⁵ Pour rappel, dans le parc résidentiel français, le logement individuel représente 55 % des logements contre près de 15 % dans le seul parc social.

Figure 3 : Évolution du parc social entre le 1^{er} janvier 2014 et 2024, par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5+	Maisons	Total
Parc existant au 1 ^{er} janvier 2014 (1)	307 000	798 000	1 493 000	1 026 000	258 000	724 000	4 606 000
Mises en services 2014-2023	67 000	198 000	252 000	105 000	18 000	107 000	747 000
Sorties 2014-2023	17 000	30 000	58 000	46 000	15 000	55 000	220 000
... dont ventes HLM	3 000	10 000	18 000	12 000	3 000	46 000	92 000
... dont démolitions	7 000	18 000	37 000	32 000	11 000	7 000	111 000
Parc existant au 1 ^{er} janvier 2024 (2)	360 000	967 000	1 686 000	1 084 000	261 000	777 000	5 133 000
Solde (2)-(1)	53 000	169 000	193 000	58 000	3 000	53 000	527 000
Evolution (2)/(1)	17%	21%	13%	6%	1%	7%	11%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

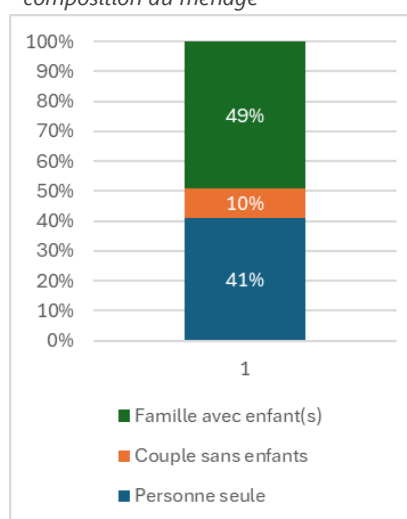
Figure 4 : Répartition de l'accroissement du parc social 2014-2023 par typologie des logements



Source : RPLS et traitement ANCOLS

Source : Infocentre SNE

Figure 5 : Répartition des demandeurs selon la composition du ménage



LES LOGEMENTS AUX LOYERS TRÈS BAS N'ONT CRU QUE DE 4 % EN 10 ANS

Trois niveaux de plafonds de ressources sont définis pour l'accès au parc social : PLAI (le plus bas), PLUS et PLS (le plus élevé). Chaque logement est rattaché à l'un de ces plafonds, en fonction pour l'essentiel de la façon dont il a été financé.

Les HLMO sont des logements qui ont été financés dans les années 70 dont les plafonds de ressources sont ceux du PLUS mais dont les loyers sont comparables, ou même inférieurs, à ceux du PLAI : contrairement aux conventions habituelles, ils ont donc été ici regroupés avec les PLAI. Ils représentent près de 30 % des

logements sociaux. Les autres logements anciens ont été regroupés selon l'un des trois plafonds de ressources auquel ils sont rattachés (principalement le PLUS).

Alors que le parc social a crû de 11 % sur la période, celui qui peut être qualifié de très social n'a augmenté que de 4 % (Figure 6).

Plus de 60 % des demandeurs de logements social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (Figure 8). Pourtant, la part du parc très social a régressé en 10 ans, passant de 44 % à 41 % (Figure 7).

Le fait que les logements dits très sociaux ne représentent que 13 % de l'accroissement du parc s'explique :

- d'une part par le fait que les PLAI mis en service entre 2014 et 2024 ne représentent que 24 % de l'ensemble de mises en services^{6 7},
- d'autre part par le fait que *près d'une sortie sur deux correspond à des logements de cette catégorie*. Cela s'explique par le poids très important des HLMO (logements construits dans les années 70 et davantage présents en QPV) parmi les logements démolis, en particulier dans le cadre des politiques de renouvellement urbain, avec 65 % des 78 000 démolitions qui ont été faites en QPV, auxquelles s'ajoutent 20 % réalisées en zone C où potentiellement la demande peut être déficitaire. En revanche, plus de la moitié des ventes des logements à bas loyers, ont eu lieu en zones tendues et hors QPV.

A l'opposé, le parc le moins social (PLS), a augmenté de près de 111 000 unités, soit un accroissement de près 50 % en 10 ans, en raison de la faible volumétrie initiale de ce genre de logements.

Figure 6 : Evolution du parc social entre le 1^{er} janvier 2014 et 2024, par catégorie * de logements

	HLMO/PLAI	PLUS	PLS	Total
Parc existant au 1er janvier 2014 (1)	2 014 000	2 363 000	228 000	4 606 000
Mises en services 2024-2023	183 000	445 000	119 000	747 000
Sorties 2024-2023	113 000	98 000	10 000	220 000
... dont ventes HLM	28 000	58 000	6 000	92 000
... dont démolitions	78 000	32 000	1 000	111 000
Parc existant au 1er janvier 2024 (2)	2 085 000	2 709 000	339 000	5 133 000
Solde (2)-(1)	71 000	346 000	111 000	527 000
Evolution (2)/(1)	4%	15%	49%	11%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : * la catégorie PLS regroupe les PLS, les PAP locatif et Prêt conventionné locatif (PCL). La catégorie HLMO/PLAI regroupe l'ensemble des logements dont la filière de financement est soit un PLAI soit un HLMO. La catégorie PLUS regroupe l'ensemble des logements qui ne sont ni classés en tant que PLS, ni en tant que HLMO/PLAI, et est principalement constituée de logements PLUS et PLA.

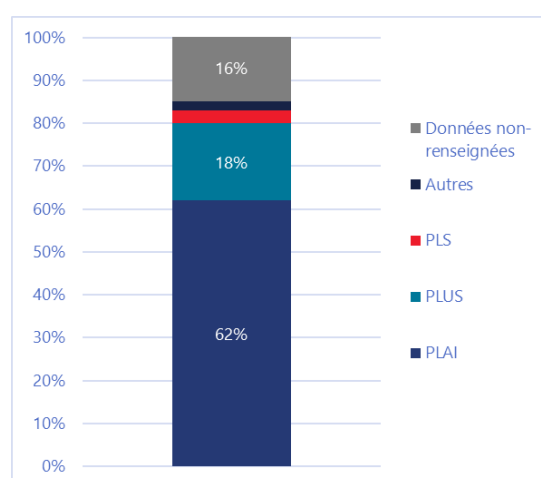
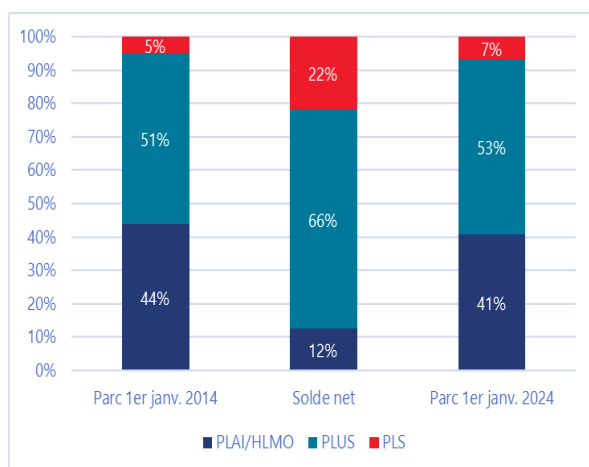
Les éventuels changements de catégorie observés sur la période ont été ignorés pour ne pas complexifier l'analyse et le message.

⁶ Avec une croissance modérée de cette part en 10 ans, passant de 22 % en 2014 à 29% depuis 2021 (voir Annexes 1b).

⁷ Aucun HLMO n'a été mis en service sur cette période, puisqu'il s'agit d'une ancienne filière de financement aujourd'hui disparue

Figure 7 (à gauche) : Répartition du parc social au 1^{er} janvier 2014 et 1^{er} janvier 2024 et le solde net, selon la catégorie de logements

Figure 8 (à droite) : Répartition des demandeurs de logements sociaux en 2024, selon les différents plafonds de ressources



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Source : Infocentre SNE

DES MISES EN SERVICES PLUS CHERES QUE LE PARC DEJA PRESENT ET DES SORTIES GENERALEMENT MOINS CHERES, PARTICIPENT DE LA HAUSSE DU LOYER MOYEN

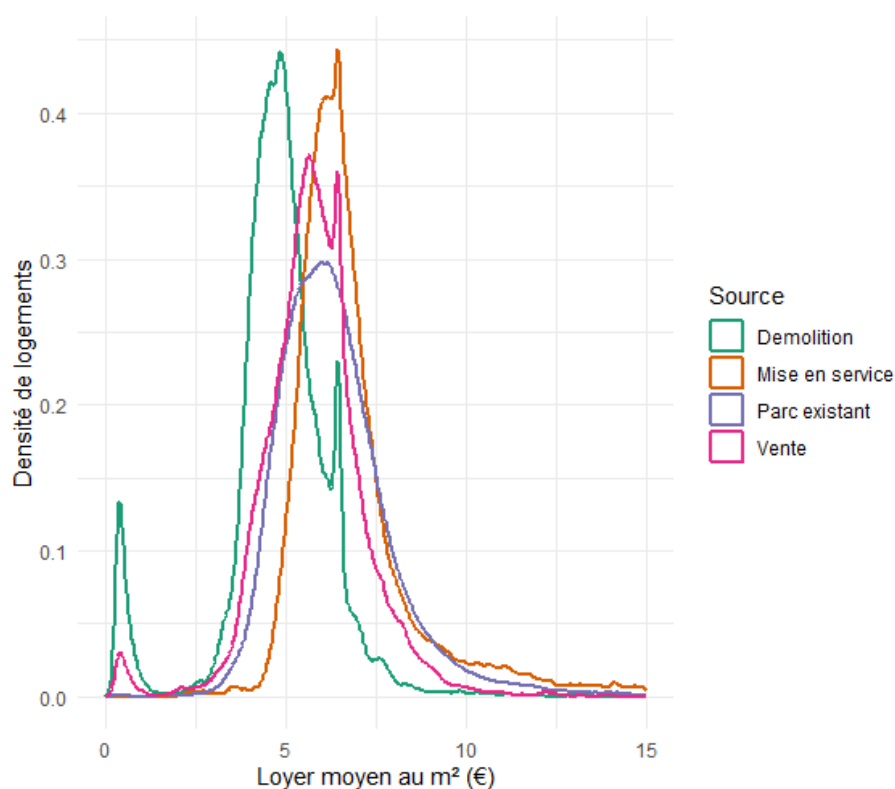
La répartition des loyers entre le parc déjà existant en 2014 et toujours présent en 2024, les mises en services et les sorties, montre plusieurs choses (Figure 9) :

- des mises en services plus chères que le parc existant, en particulier moins de logements peu chers,
- des démolitions moins chères que le parc existant, en lien avec les démolitions d'HLMO mentionnés dans la sous-partie précédente,
- une plus forte concentration (et donc homogénéité) des loyers des mises en service et des démolitions, avec un pic plus haut que les autres catégories,
- des ventes relativement proches du parc existant mais avec des loyers légèrement inférieurs cependant.

A noter que les loyers correspondent à ceux effectivement observés au 1^{er} janvier 2024, ou à défaut, ont été estimés par rapport à cette année-là en appliquant l'IRL au dernier loyer connu, pour neutraliser le fait que le dernier loyer des logements sortis du parc sur les dix années observées, est logiquement un plus ancien que les loyers actuels.

À noter aussi que le pic des sorties (tant pour les démolitions que pour les ventes) avec des loyers proches de 0 correspond dans les faits à des logements pour lesquels aucun loyer n'a été renseigné avant leur sortie du parc social, témoignant d'une vacance relativement longue avant leur sortie. Les pics observés au milieu des courbes correspondent davantage à la présence de plafonds de loyer.

Figure 9 : Répartition des loyers au 1^{er} janvier 2024 des mises en services entre 2014 et 2023, des logements vendus et démolis sur cette période, et des logements déjà existant au 1^{er} janvier 2014, en €/m²



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Dans le détail, le loyer médian des logements mis en services entre 2014 et 2023 aura été de 5 % supérieur au loyer médian du parc déjà existant (Figure 10)⁸. La plus forte concentration des mises en services dans les territoires tendus (cf. *infra*) n'explique pas que cette différence puisque même en contrôlant par la zone de tension, un écart peut être observé, écart qui a d'ailleurs tendance à être plus marqué à mesure que la tension augmente : le loyer médian des mises en services en zone Abis était de 11 % supérieur à celui du parc présent dans cette zone contre 2 % en zone C.

Le loyer médian des logements vendus était inférieur à celui du parc existant, tout particulièrement concernant les logements démolis, illustrant la plus forte proportion de logements très sociaux dans les démolitions et au contraire leur moindre poids dans les ventes (cf. *supra*).

In fine, des sorties dont les loyers étaient inférieurs au reste du parc et des mises en services plus chères, couplées aux éventuelles relocations lors desquelles les loyers sont en général revus à la hausse⁹ ainsi que la possibilité lors de certaines réhabilitations lourdes d'augmenter le loyer, conduisent à ce que le loyer médian du parc social en 2024 soit supérieur de 3 % à celui des logements du parc social qui étaient présents en 2014 (une fois actualisés les loyers à leur valeur de 2024).

⁸ Figurent en annexe 2 les données des loyers en €/m² de la Figure 10.

⁹ Voir l'étude *Relocation dans le parc social, Dynamique des loyers lors de la remise en location des logements* (ANCOLS, 2020)

Figure 10 : Prix moyen et médian au mètre carré des logements mis en service, des sorties (ventes HLM et démolitions) et du parc déjà existant en 2014 et toujours existant au 1^{er} janvier 2024, comparés à ceux du parc existant au 1^{er} janvier 2014

		A bis	A	B1	B2	C	Total
Parc existant au 1er janvier 2014 (1)	Moyenne	7,90	6,90	6,30	5,90	5,60	6,40
	Médiane	7,50	6,70	6,10	5,80	5,60	6,20
Mises en services 2024-2023	Moyenne	24%	12%	7%	4%	3%	8%
	Médiane	11%	6%	6%	3%	2%	5%
Sorties 2024-2023	Moyenne	-15%	-11%	-12%	-11%	-11%	-15%
	Médiane	-14%	-9%	-11%	-9%	-9%	-12%
... dont ventes HLM	Moyenne	-9%	-4%	-5%	-6%	-7%	-10%
	Médiane	-6%	-1%	-2%	-2%	-4%	-6%
... dont démolitions	Moyenne	-20%	-21%	-24%	-21%	-22%	-25%
	Médiane	-18%	-17%	-20%	-19%	-20%	-21%
Parc existant au 1er janvier 2024 (2)	Moyenne	4%	3%	3%	2%	1%	3%
	Médiane	2%	3%	4%	2%	1%	3%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note de lecture : En moyenne, les mises en services en zone Abis avaient un loyer moyen au 1^{er} janvier 2024 supérieur de 24 % à celui au 1^{er} janvier 2024 (observé ou estimés) des logements qui étaient présents dans le parc social au 1^{er} janvier 2014, et un loyer médian supérieur de 11 % à celui des logements qui étaient présents dans le parc social au 1^{er} janvier 2014.

Une autre façon d’appréhender la hausse des loyers due à l’évolution globale du parc est de voir la part des logements dont le loyer est inférieur à 5,00€/m², toujours en loyer observé ou à défaut estimé au 1^{er} janvier 2024 : seuls 3 % des mises en services sont dans ce cas, contre 25 % des logements vendus et 36 % des démolitions (Figure 11).

Figure 11 : Part du parc social dont le loyer était inférieur à 5 €/m² Prix moyen et médian au mètre carré des logements mis en service, des sorties (ventes HLM et démolitions) et du parc déjà existant en 2014 et toujours existant au 1^{er} janvier 2024

	A bis	A	B1	B2	C	Total
Parc existant au 1er janvier 2014 (1)	6%	8%	16%	23%	30%	17%
Mises en services 2024-2023	2%	1%	2%	6%	9%	3%
Sorties 2024-2023	13%	17%	32%	33%	37%	31%
... dont ventes HLM	9%	15%	23%	29%	33%	25%
... dont démolitions	14%	19%	41%	38%	42%	36%
Parc existant au 1er janvier 2024 (2)	4%	6%	11%	18%	26%	13%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

UN POIDS CROISSANT DES SA HLM ET EN PARTICULIER D'ALI DANS LE PARC SOCIAL

L'analyse de l'évolution du parc selon la catégorie de bailleur est rendue complexe par le fait qu'en 10 ans, le secteur a connu de nombreuses évolutions, avec entre autres des fusions et des changements de statut juridique. Ainsi, le nombre de logements anciennement détenus par des OPH et qui en 2024 étaient gérés par des bailleurs d'une autre catégorie est supérieur à l'ensemble des mises en services de ces organismes sur la période (244 000 contre 227 000), expliquant en grande partie la baisse du nombre de logements détenus par les OPH (Figure 12).

Néanmoins, une fois partiellement neutralisés les effets liés aux évolutions de l'écosystème des bailleurs, il est possible d'identifier un poids croissant des SA d'HLM et en particulier des filiales d'Action Logement Immobilier (ALI) dans le parc social. Plusieurs éléments concourent à ce résultat :

- Sur les quelque 750 000 mises en services qui ont eu lieu en 10 ans, 58 % ont été le fait de SA d'HLM (24 % pour les seules filiales d'ALI¹⁰), alors qu'elles ne représentaient que 44 % du parc (respectivement 13 % pour les SA d'HLM devenues filiales d'ALI à la création du groupe).
- Si les OPH sont légèrement sur-représentés dans les sorties prises dans leur globalité, ils se caractérisent surtout par leur très forte présence parmi les démolitions avec un total de 62 % des démolitions depuis 2014, situation qui s'explique par la localisation de leur parc, davantage en QPV (37 % contre 30 % en moyenne) et plus âgé. Toutefois, leur part diminue au fil des années, passant de 71 % des démolitions en 2014 (environ 9 000 logements) à 52 % en 2022 (environ 6 000 logements)¹¹.
- Au-delà des mises en service, le groupe ALI se distingue aussi par une sur-représentation parmi les ventes HLM, avec près de 3 ventes HLM sur 10 réalisées par les bailleurs de ce groupe, témoignant de l'importance de la vente HLM dans le modèle économique de celui-ci.

Figure 12 : Evolution du parc social entre le 1^{er} janvier 2014 et 2024, selon la catégorie de bailleur

	OPH	SA d'HLM hors ALI	Filiales d'ALI	SEM	COOP	Total
Parc existant au 1er janvier 2014 (1)	2 220 000	1 467 000	581 000	310 000	28 000	4 606 000
Mises en services 2024-2023	227 000	254 000	179 000	71 000	15 000	747 000
Sorties 2014-2023	108 000	55 000	43 000	12 000	2 000	220 000
... dont ventes HLM	31 000	30 000	26 000	4 000	1 000	92 000
... dont démolitions	69 000	22 000	15 000	5 000	1 000	111 000
Perte de logements par changements de famille du bailleur / vente entre bailleurs	244 000	255 000	2 000	28 000	3 000	532 000
Gain de logements par changements de famille du bailleur / achats entre bailleurs	35 000	88 000	200 000	108 000	101 000	532 000
Parc existant au 1er janvier 2024 (2)	2 120 000	1 482 000	930 000	456 000	145 000	5 133 000
Solde (2)-(1)	-100 000	15 000	349 000	146 000	117 000	527 000
Evolution (2)/(1)	-5%	1%	60%	47%	418%	11%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

¹⁰ En toute rigueur, en 2014, le groupe Action Logement n'existait pas. Le périmètre retenu correspond donc aux bailleurs qui ont été rattachés à Action Logement Immobilier à sa création.

¹¹ Les données annuelles sont disponibles en annexes (annexes 1a et 1b).

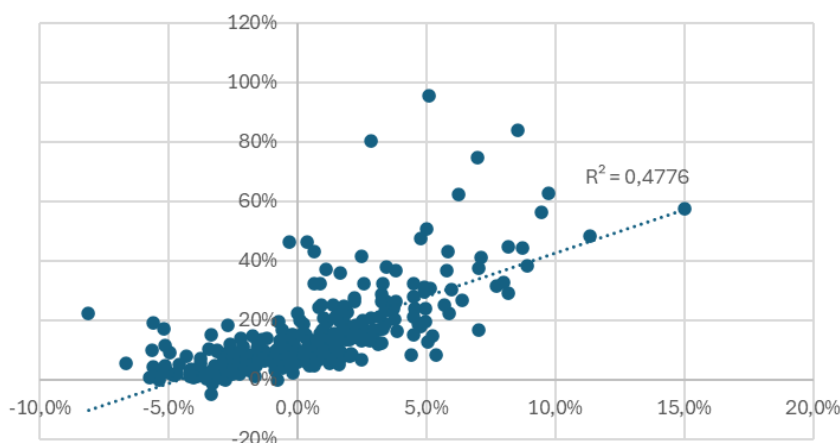
UN PARC SOCIAL QUI TEND A SE CONCENTRER, EN LIEN AVEC LA CONCENTRATION DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES

UNE FORTE CORRELATION ENTRE CROISSANCE DE LA POPULATION ET CELLE DU PARC SOCIAL...

Une corrélation forte peut être observée entre l'évolution de la population d'un territoire et celle du parc social, de 48 %¹² en prenant comme territoires de référence les zones d'emploi¹³ (Figure 13). Dans toute cette partie, l'unité territoriale retenue est celle de zones d'emplois (ZE). Si corrélation ne vaut pas pour causalité, elle permet néanmoins d'avoir une première estimation du lien entre les deux variables.

A noter qu'un modèle visant à intégrer aussi l'évolution de l'emploi dans l'évolution du parc a aussi été envisagé. Néanmoins, en raison de la très forte corrélation entre emploi et population, une régression intégrant ces deux paramètres n'était pas efficace, pour des raisons de colinéarité : le très fort lien entre emploi et population empêchait de déterminer lequel des deux influe davantage sur l'évolution du parc social.

Figure 13 : Comparaison entre évolution de la population (abscisses) et évolution du parc social (ordonnées), par zone d'emplois



Sources : Recensement de la population (2015, 2021) et RPLS, traitements ANCOLS

Note : un point représente une zone d'emplois

... QUI SE TRADUIT PAR UNE CONCENTRATION ACCRUE DU PARC DANS LES METROPOLES,...

Concrètement, 40 % de l'accroissement net du parc se concentre dans 10 zones d'emplois (ZE) sur les 305¹⁴ que compte la France (Figure 14 et

Figure 15). Ces 10 ZE regroupent à elles-seules 23 % de la population et 31 % des emplois. En outre, la tendance observée est bien celle d'un accroissement de cette concentration, avec 48 % de la croissance de l'ensemble de la population et 41 % de la croissance des emplois dans ces seuls territoires, mais aussi 30 % du parc social de 2014. Ces ZE correspondent toutes à des « Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines ».

¹² En toute rigueur, il s'agit de la part de l'évolution du parc qui peut être expliquée par la seule régression du nuage de points. Mais l'axe de la courbe de régression ne passant pas 0, il ne s'agit pas exactement d'une corrélation.

¹³ Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE. Une zone correspond à « un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts » (Source : INSEE - <https://www.insee.fr/fr/information/4652957>).

Les zones d'emploi (ZE) constituent donc une partition du territoire, ce qui veut dire que toute commune se situe dans une seule et une seule ZE. Elles sont au nombre de 307 mais celle de Mayotte et Corte ont été exclues de l'analyse ; c'est donc sur un total de 305 ZE qu'a été faite l'étude. En annexe 3 figure la carte des ZE.

¹⁴ Pour rappel, il y a 307 ZE dont 2 ont été exclues de l'étude (Mayotte et Corte)

Au-delà des grandes métropoles, les territoires les plus dynamiques en termes d'accroissement du parc sont les « autres grandes agglomérations » et les « zones spécialisées dans le tourisme », avec quelques exceptions¹⁵ ¹⁶ (Figure 16). Si les « Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines » figurent à la fois parmi les ZE avec le plus fort accroissement du parc social en valeurs absolues et relatives, la situation entre les « autres grandes agglomérations » et les zones touristiques est plus subtile : si les premières sont nombreuses à figurer dans le top 100 des ZE en termes de croissance en valeurs absolues, ce sont les zones touristiques qui les surclassent en valeurs relatives. Formulé autrement, la croissance du parc social est plus dynamique dans les zones touristiques parce que leur parc y est initialement moins important¹⁷. Ces territoires sont des zones économiquement relativement dynamiques avec une croissance de l'emploi équivalente aux grandes agglomérations (+ 10,4 % d'emploi entre 2015 et 2021, contre 7,4 % en moyenne).

Figure 14 : Accroissement net du parc, nombre de mises en service, de sorties (en valeurs absolues et en poids relatif), part de la population et de l'emploi et leur évolution, selon le top 10, 18 (médiane de l'accroissement net) et top 100 des ZE avec le plus fort accroissement net du parc en valeurs absolues

Nombre de ZE	Accroissement net du parc	Part dans l'accroissement net	Nombre de mises de service	Part dans les mises en services	Nombres de sorties	Part dans les sorties	Part du parc social en 2014	Part de la population	Part des emplois	Part dans la croissance de la population	Part dans la croissance de l'emploi
Top 10	209 000	40%	256 000	34%	47 000	21%	30%	23%	31%	48%	41%
Top 18 Médiane	272 000	52%	334 000	45%	62 000	28%	39%	31%	39%	64%	50%
Top 100	495 000	94%	632 000	85%	136 000	62%	73%	66%	71%	107% *	83%
Total (305)	526 000	100%	746 000	100%	220 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS INSEE

Champs : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant aux mises en service, aux sorties et à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, ainsi que la population en 2021 et au nombre d'emplois en 2021, pour la France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

Note : les top 10, 18 et 100 sont définis par rapport à l'accroissement net du parc en valeurs absolues. Le top 18 correspond à la médiane, à savoir que 18 ZE concentrent 50 % de l'accroissement net du parc du parc (en toute rigueur, la médiane est définie comme la frontière entre la première occurrence où est dépassé le seuil de 50 %. Le top 17 étant inférieur à 50 %, c'est bien 18 ZE qui constitue la médiane avec un proportion supérieure à 50 %).

* : une partie des ZE connaissant une baisse de population, l'accroissement global de la population nationale est inférieur à la seule croissance de la population dans les 100 ZE avec le plus fort accroissement du parc

¹⁵ L'unique ZE classée comme « « Autres grandes agglomérations » dans laquelle le parc est en décroissance est Belfort, et l'unique ZE « spécialisées dans le tourisme » dans laquelle le parc social diminue est celle de la Maurienne.

¹⁶ En annexes 4 et 5 figurent les évolutions pour les seules ZE à dominante industrielle et dominante touristique.

¹⁷ Les ZE à dominante industrielle dans le top 100 en termes de croissance relative sont celles de Lamballe-Armor, La Vallée de l'Arve (aussi présente dans le top 100 en valeurs absolues), Ancenis et Les Herbiers. En annexe.

Figure 15 : Carte du top 10 / 18 (la médiane) et top 100 des ZE dans lesquelles le parc a le plus crû, en valeurs absolues.

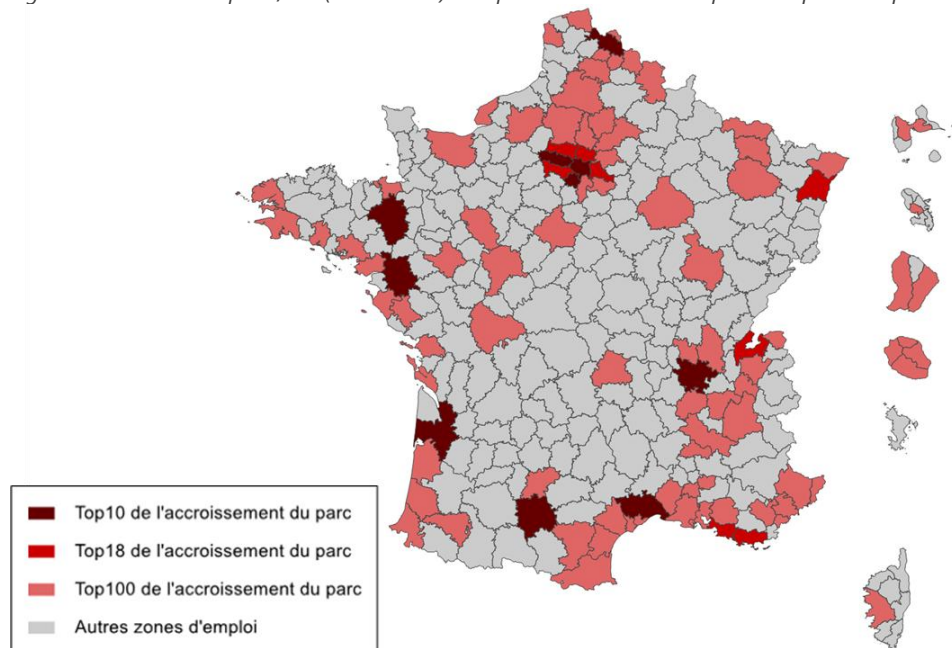


Figure 16 : Nombre total de ZE, de ZE dont le parc décroît, de ZE figurant dans le top 100 en termes

Orientation économique de la zone économique	Nombre total de ZE	ZE avec un parc en décroissance	Top 100 avec le l'accroissement le plus fort (en valeurs absolues)	Top 100 avec l'accroissement le plus fort (en proportion du parc déjà existant)	Part des ZE avec un parc en décroissance	Part des ZE dans le top 100 (croissance en valeurs absolues)	Part des ZE dans le top 100 (croissance en pourcentage)
Zones spécialisées dans l'industrie	37	19	0	4	51%	0%	11%
Zones à économie diversifiée	68	23	14	16	34%	21%	24%
Spécialisées dans l'agriculture	38	12	1	4	32%	3%	11%
Zones résidentielles	49	10	14	11	20%	29%	22%
Autres grandes agglomérations et dotées de gros employeurs	52	1	37	19	2%	71%	37%
Zones spécialisées dans le tourisme	44	1	17	31	2%	39%	70%
Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines	17	0	17	15	0%	100%	88%
Total	305	66	100	100	22%	33%	33%

Source : RPLS INSEE

Champs : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant aux mises en service, aux sorties et à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, ainsi que la population en 2021 et au nombre d'emplois en 2021, pour la France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

... ET UN PARC EN RETRAIT DANS 1 ZE SUR 5, PRINCIPALEMENT CELLES DANS LESQUELLES PRIMENT LES ACTIVITES INDUSTRIELLES

A l'opposé, 66 ZE connaissent une décroissance de leur parc, soit 20 % des ZE. Regroupant près de 10 % de la population et de 8 % des emplois, elles se caractérisent par une perte de population (-6,8 % et -9,6 % pour les 10 ZE dont le parc décroît le plus en valeur absolue) et une croissance des emplois inférieure à la moyenne nationale (avec +1,8 % contre + 7,4 % de moyenne nationale). L'emploi a même décliné dans les 10 ZE où le parc a le plus baissé (Figure 17). Parmi elles, les zones spécialisées dans l'industrie sont clairement sur-représentées puisque 19, sur un total de 37 ZE, perdent des logements sociaux. Sont aussi sur-représentées les zones à « économie diversifiée » et celles « spécialisées dans l'agriculture »¹⁸.

Figure 17 : Accroissement net du parc, nombre de mises en service, de sorties (en valeurs absolues et en poids relatif), part de la population et de l'emploi et leur évolution, selon le top 10 des ZE avec la plus forte décroissance nette du parc en valeurs absolues et des 66 avec une décroissance du parc

Nombre de ZE	Décroissance nette du parc	Nombre de mises de service	Part dans les mises en services	Nb de sorties	Part dans les sorties	Part du parc social en 2014	Part de la population	Part des emplois	Evol. de la population	Evol. de l'emploi
Top 10	-9 000	5 000	0,7%	13 000	5,9%	2,2%	1,9%	1,6%	-9,6%	-0,1%
ZE dans lesquelles le parc a diminué (66 ZE)	-18 000	17 000	2,3%	35 000	15,9%	3,4%	9,8%	7,8%	-6,8%	1,8%
Total (305)	526 000	746 000	100%	220 000	100%	100%	100%	100%	4,4%	7,4%

Source : RPLS INSEE

Champs : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant aux mises en service, aux sorties et à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, ainsi que la population en 2021 et au nombre d'emplois en 2021, pour la France entière (y compris les DOM, sauf Mayotte).

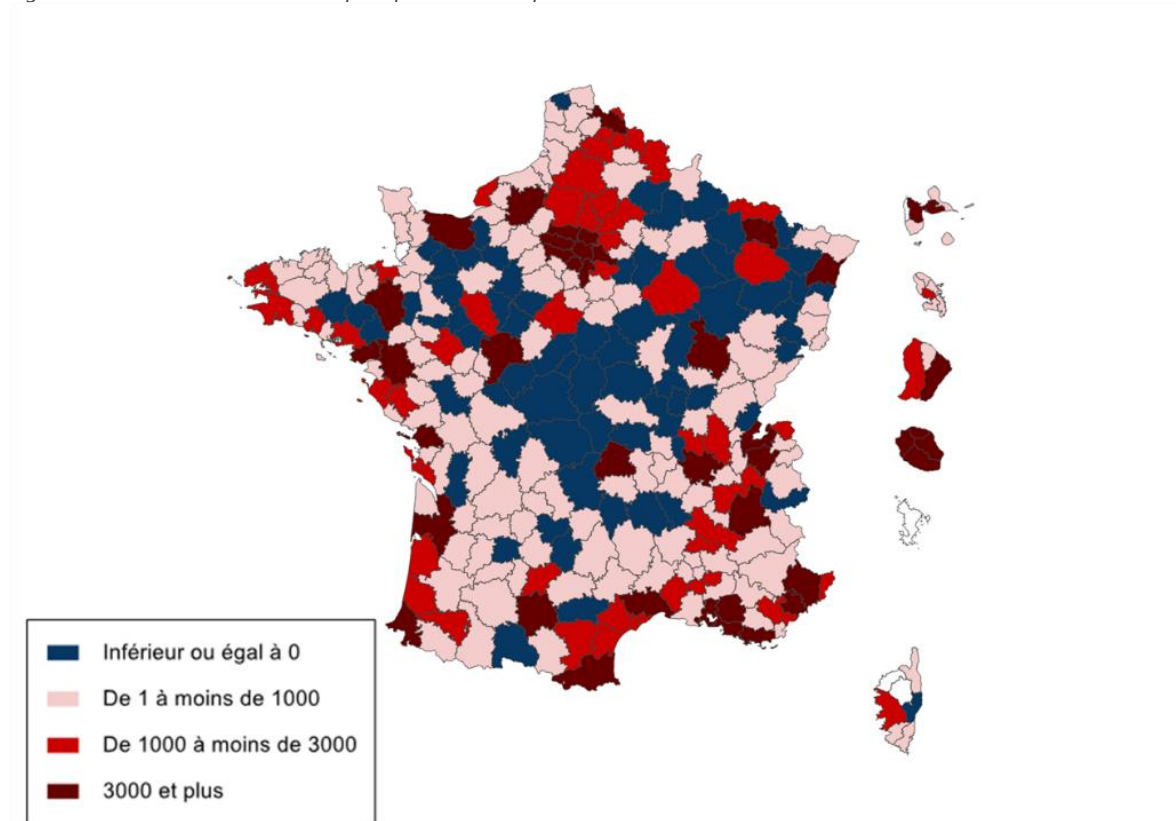
¹⁸ En particulier, les 10 ZE avec la baisse la plus marquée de leur parc n'ont connu aucune croissance de leur population ou de leurs emplois (4 sont spécialisées dans l'industrie et 5 sont qualifiées de « zones à économie diversifiée », la dernière étant celle de Belfort classé comme « Autre grande agglomération et dotée de gros employeurs »)

EN SYNTHÈSE, UN PARC QUI CROIT DANS LES METROPOLES ET LES POURTOURS MARITIMES, AINSI QUE DANS LES DROM

En résumé, l'accroissement du parc est nettement marqué dans les zones urbaines et touristiques, dynamique en termes d'emploi et de population, et est faible dans les zones rurales ou à dominante industrielle. Les zones d'emploi les plus actives en termes de développement de logements sociaux, se concentrent ainsi dans le Bassin parisien, l'agglomération lyonnaise et les autres métropoles régionales ou encore le pourtour méditerranéen et l'arc atlantique (

Figure 18). La diagonale des faibles densités se caractérise en revanche par une baisse du parc.

Figure 18 : L'accroissement net du parc par zone d'emploi, entre 2014 et 2023



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Champ : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

Encadré : Loi SRU, un accroissement du parc plus marqué au sein des communes carencées

Tableau 1 : L'accroissement net du parc de 2014 à 2023, selon le statut SRU des communes sur le triennal 2017-2019, en valeurs absolues

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Communes dans le périmètre SRU dites carencée sur le triennal 2017-2019	5 000	5 200	5 100	5 000	5 800	5 100	4 100	5 000	5 300	4 900
Communes dans le périmètre SRU non carencée sur le triennal 2017-2019	46 500	50 800	49 200	44 500	45 100	38 200	32 500	32 900	30 900	25 400
Communes hors périmètre SRU	9 600	10 100	10 900	8 200	8 000	6 700	5 900	7 000	6 200	6 800

Source : RPLS, Datagouv

Champ : France entière

Tableau 2 : Contribution relative à l'accroissement net du parc de 2014 à 2023, selon le statut SRU des communes sur triennal 2017-2019,

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Communes dans le périmètre SRU dites carencée sur le triennal 2017-2019	8%	8%	8%	9%	10%	10%	10%	11%	13%	13%
Communes dans le périmètre SRU non carencée sur le triennal 2017-2019	76%	77%	75%	77%	76%	76%	76%	73%	73%	68%
Communes hors périmètre SRU	16%	15%	17%	14%	14%	13%	14%	16%	15%	18%

Source : RPLS, Datagouv

Champ : France entière

Les communes carencées au titre de la loi SRU lors du triennal 2017-2019 (environ 280 communes) se distinguent par une contribution relative croissante au solde net de logements sur la période 2014–2023. L'analyse repose sur les communes classées comme carencées lors du triennal 2017–2019. Ce cadrage méthodologique permet de comparer les évolutions du solde net avant, pendant et après la période de carence, et d'éclairer les dynamiques associées à ce statut.

En valeur absolue, leur solde net annuel demeure globalement stable, autour de 5 000 logements par an, sans variation marquée sur l'ensemble de la période. Cette stabilité s'accompagne toutefois d'une hausse en valeur relative : la part des communes SRU carencées dans le solde net total progresse, passant progressivement d'environ 8 % en début de période à 13 % en fin de période.

Les communes non carencées mais incluses dans le périmètre SRU, qui respectent déjà les seuils fixés par la loi, connaissent une dynamique plus modérée. Leur contribution au solde net diminue progressivement à partir de 2019, tant en valeur absolue qu'en valeur relative : leur part passe ainsi de 76 % en 2019 à 68 % en 2023, soit une baisse de 38 200 à 25 400 logements.

Enfin, les communes hors périmètre de la loi SRU, non soumises à ces obligations, affichent une dynamique plus limitée, avec des niveaux de solde net plus faibles. Cette situation apparaît cohérente avec le fait qu'il s'agit majoritairement de territoires où la demande en logements est plus restreinte.

UN REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE PETITES TYPOLOGIES ENCORE TRES PARTIEL DANS PRESQUE TOUS LES TERRITOIRES

Le parc est historiquement composé de logements relativement grands (T3 et plus). Or la demande est aujourd'hui principalement le fait de personnes seules. Si l'offre peut progressivement s'ajuster *via* en particulier les mises en services, force est de constater que seules 16 ZE parmi les 184 dans lesquelles le parc a cru d'au moins 200 logements, ont vu les petites typologies (T1 et T2) représenter plus de 50 % de l'accroissement du parc (Figure 19)¹⁹. Le déficit de petites typologies y compris dans le rééquilibrage en cours du parc, est donc quasi généralisé.

Figure 19 : Nombre total de ZE, de ZE dont le parc décroît, et ventilation des ZE selon la part des petites typologies dans l'accroissement du parc, selon le type de ZE

Orientation économique de la zone économique	En valeurs absolues						En % des ZE avec un parc croissant		
	Nombre total de ZE	ZE avec un parc en décroissance ou croissance inférieure à 200 logements	ZE avec Petites typologie négative	ZE avec moins de 30%	ZE avec 30%-50%	ZE avec Plus de 50 %	ZE avec moins de 30%	ZE avec 30%-50%	ZE avec Plus de 50 %
Zones spécialisées dans l'industrie	37	28	0	6	2	1	67%	22%	11%
Zones à économie diversifiée	68	35	1	22	9	1	67%	27%	3%
Spécialisées dans l'agriculture	38	30	0	4	2	2	50%	25%	25%
Zones résidentielles	49	18	1	11	16	3	35%	52%	10%
Autres grandes agglomérations et dotées de gros employeurs	52	3	2	14	29	4	29%	59%	8%
Zones spécialisées dans le tourisme	44	7	0	14	21	2	38%	57%	5%
Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines	17	0	0	0	14	3	0%	82%	18%
Total	305	121	4	71	93	16	39%	51%	9%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Champs : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, pour la France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

¹⁹ En annexes figure aussi la carte des ZE selon le poids des petites typologies dans l'accroissement du parc localement.

L'ACCROISSEMENT LIMITE DU PARC TRÈS SOCIAL, UNE SITUATION REPANDUE DANS L'ESSENTIEL DES TERRITOIRES

Parmi les 184 ZE dans lesquelles le parc a cru de plus de 200 logements en 10 ans, seules 17 % correspondent à des territoires dans lesquels l'accroissement du parc a été porté à plus de 30 % par des logements très sociaux (Figure 20)^{20 21}. Les ZE dans lesquelles prédominent l'activité touristique se distinguent aussi par une sur-représentation parmi les ZE dans lesquelles les logements très sociaux ont représenté plus de 30 % de l'accroissement du parc. Enfin, la contribution des logements très sociaux représentent plus de 50 % de l'accroissement dans seulement 4 ZE.

A l'opposé, toujours parmi les 184 ZE dans lesquelles le parc a cru de plus de 200 logements en 10 ans, 24 (soit 13 %) sont caractérisées par le fait que moins de 10 % de l'accroissement du parc correspond à des logements très sociaux, et 35 (soit 19 %) ont même vu leur parc très social décroître, à l'image de la ZE de Marseille, la seule ZE qualifiée de « Grande agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines » à avoir vu son parc très social diminuer. A noter que cette situation s'observe également pour près d'un quart des « Autres grandes agglomérations » dans lesquelles le parc a cru, parmi lesquelles Saint-Etienne, Saint-Brieuc, Rouen ou encore Le Havre.

Figure 20 : Nombre total de ZE, de ZE dont le parc a diminué ou a cru de moins de 200 unités, et ventilation des ZE selon la part des logements très sociaux dans l'accroissement du parc, selon le type de ZE

Orientation économique de la zone économique	En valeurs absolues						En % des ZE avec un parc croissant			
	Nombre total de ZE	ZE avec un parc en décroissance ou croissance inférieure à 200 logements	ZE avec PLAI/HLMO négatif	ZE avec moins de 10 %	ZE avec 10%-30%	ZE plus de 30 %	ZE avec PLAI/HLMO négatif	ZE avec moins de 10 %	ZE avec 10%-30%	ZE avec plus de 30 %
Zones spécialisées dans l'industrie	37	28	1	3	3	2	11%	33%	33%	22%
Zones à économie diversifiée	68	35	8	5	14	6	24%	15%	42%	18%
Spécialisées dans l'agriculture	38	30	1	2	2	3	13%	25%	25%	38%
Zones résidentielles	49	18	8	3	15	5	26%	10%	48%	16%
Autres grandes agglomérations et dotées de gros employeurs	52	3	13	6	24	6	27%	12%	49%	12%
Zones spécialisées dans le tourisme	44	7	3	3	21	10	8%	8%	57%	27%
Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines	17	0	1	2	14	0	6%	12%	82%	0%
Total	305	121	35	24	93	32	19%	13%	51%	17%

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Champs : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants correspondant à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, pour la France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

²⁰ En annexes figure aussi la carte des ZE selon le poids des logements très sociaux dans l'accroissement du parc localement.

²¹ Et seules 2 % des ZE correspondent à des territoires dans lesquels l'accroissement du parc a été porté à plus de 50 % par des logements très sociaux (PLAI). Parmi les ZE caractérisées par la présence d'une grande agglomération (à savoir les de « Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines » et « Autres grandes agglomérations et dotées de gros employeurs »), seule celle de Limoges appartient à cette catégorie.

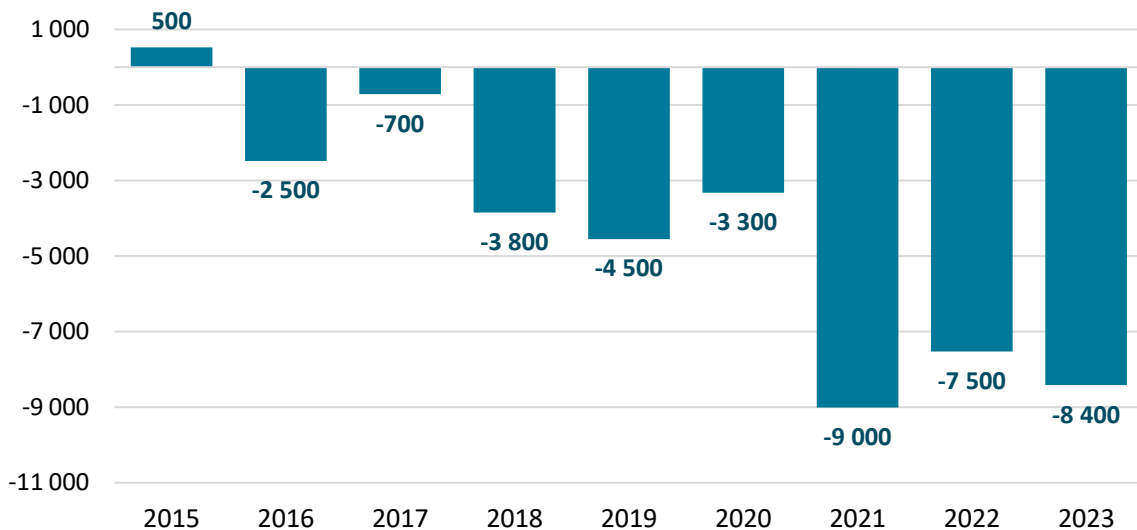
Encadré : un parc en décroissance dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV)

Les quartiers prioritaires de ville (QPV)²² ont particulièrement bénéficié des différents programmes de rénovation urbaine de l'ANRU (le PNRU lancé en 2003 et le NPNRU lancé en 2014), programmes non pas centrés sur une production massive de logements mais au contraire sur la réduction de la densité. De ce fait, la production de logements sociaux a été plus limitée dans ces territoires : 36 000 logements ont été mis en service depuis 2015²³, soit 5 % du total des mises en service, alors que ces territoires accueillent environ 30 % du parc en 2015. Par ailleurs, la baisse des mises en service est plus marquée au sein de ces territoires : alors qu'environ 6 500 logements étaient mis en service en 2015, seuls 3 700 l'ont été en 2023.

Concernant les sorties, elles ont doublé entre 2015 et 2021, passant de 6 000 en 2015 à 12 000 en 2023, du fait essentiellement d'importantes démolitions. Effectivement, 63 % des démolitions du parc social entre 2015 et 2023 ont été réalisées dans un QPV. Elles sont également en hausse sur la période : de 46 % des démolitions en 2015 (soit 5 000 logements) à 71 % en 2022 (soit 8 300 logements). Cette montée s'explique par les politiques de renouvellement urbain qui visent spécifiquement ces quartiers pour améliorer les conditions de vie en encourageant la démolition et la reconstruction. A noter également que la reprise constatée en 2021 et 2022 a été particulièrement forte au sein de ces territoires. Les ventes restent minimales : les QPV ne représentent que 12 % des ventes réalisées entre 2015 et 2023. Cela équivaut à moins de 1 % de leur parc de 2014, soit environ 10 000 ventes sur l'ensemble de cette période.

Finalement, les mises en services étant limitées dans les QPV et les démolitions au contraire fortement concentrées dans ces territoires, il en résulte que le solde y est négatif chaque année depuis 2015 pour un total cumulé de l'ordre de 40 000 logements en moins, soit environ 1 % du parc au 1^{er} janvier 2016.

Figure 21 : Evolution annuelle du solde de logements dans les QPV entre 2015 et 2023



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : Les QPV ayant été créés en 2015, aucune donnée n'est disponible avant cette année-là, en particulier pour l'année 2014. Par ailleurs, la définition de ces territoires ayant été revue courant 2023, le périmètre des QPV a évolué entre 2022 et 2023.

²² Les quartiers prioritaires de ville (QPV) sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ainsi, la première année d'observation des données est 2015.

²³ Créés en 2015, la ventilation entre QPV et hors QPV n'est donc disponible qu'à partir de cette année-là.

UN ACCROISSEMENT DU PARC MARQUE EN PERIPHERIE DES AGGLOMERATIONS

Une autre approche complémentaire de celle des zones d'emplois est celle basée sur l'analyse des types d'agglomération. Les grands centres urbains, du fait de leur taille, dominent la dynamique en contribuant à 50 % de l'accroissement du parc. Les ceintures urbaines, soit les territoires situés en périphérie immédiate des grandes agglomérations, bien que représentant seulement 7 % du parc en 2014, participent à hauteur de 20 % au solde net entre 2014 et 2023 (Figure 22). Par ailleurs, l'accroissement du parc au sein de ces territoires est fortement dynamique : en moyenne 325 logements en plus pour 1 000 logements sociaux sur la période 2014-2023 sont comptabilisés, un niveau nettement supérieur à celui des grands centres urbains.

Figure 22 : Evolution du solde selon la densité entre 2014 et 2023

Densité	Libellé densité	Mise en service	Sorties	Net	Parc 2014	net/1000 du parc
1	Grands centres urbains	355 000	113 000	241 000	2 303 000	105 ‰
2	Centres urbains intermédiaires	117 000	46 000	71 000	902 000	79 ‰
3	Petites villes	38 000	12 000	26 000	225 000	116 ‰
4	Ceintures urbaines	103 000	13 000	90 000	277 000	325 ‰
5	Bourgs ruraux	63 000	24 000	39 000	347 000	112 ‰
6	Rural à habitat dispersé	20 000	10 000	10 000	129 000	78 ‰
7	Rural à habitat très dispersé	900	1 100	-300	12 000	-25 ‰

Source : RPLS – Insee, traitement Ancols

A l'intérieur des agglomérations, l'accroissement se concentre dans les villes situées en banlieue, représentant 58 % du solde net sur cette période, alors qu'elles constituent 43 % du parc en 2014. Comme vu précédemment, la dynamique consiste en des mises en service en banlieue et des sorties de logements sociaux dans la ville centre (Figure 23).

Figure 23 : Evolution du solde selon le statut de la commune entre 2014 et 2023

Statut de la commune	Mises en service	Sorties	Net	Parc en 2014
Ville-centre	30%	46%	23%	39%
Banlieue	52%	35%	58%	43%
Ville isolée	9%	7%	10%	6%
Hors unité urbaine	4%	7%	3%	4%
Autre	5%	4%	6%	8%

Source : RPLS, Insee

UN PARC QUI A CRU LÀ OU LES BESOINS EN LOGEMENT EN GENERAL SONT LES PLUS FORTS

Le Service des données et études statistiques (SDES), rattaché au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, a publié récemment une étude sur les « Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 », avec des estimations détaillées par zone d'emploi²⁴. L'exploitation conjointe de ces données avec celles de la production de logements sociaux observée permet d'évaluer si les bailleurs ont construit là où les besoins de logements tout parc confondu sont les plus importants. Il convient de bien rappeler que bien que les données sur l'évolution du parc social concernent le passé tandis que l'étude sur les besoins en logements porte sur des perspectives futures, leur comparaison demeure pertinente : les dynamiques de production observées ont en effet de fortes chances de se prolonger selon leur tendance actuelle.

En première approche, les mises en services ont eu lieu là où les besoins sont les plus forts : les 10 ZE avec les besoins les plus importants d'après l'étude du SDES concentrent 38 % de l'accroissement net du parc, et toutes font parties des 15 ZE avec le plus fort accroissement (*Figure 24*). A noter cependant une concentration un peu plus forte de l'accroissement du parc des bailleurs par rapport à celle identifiée dans l'étude du SDES.

Figure 24 : Top 10, 27 (médiane) et 100 des zones d'emploi avec le plus de besoins en logements et l'accroissement net observé du parc social entre 2014 et 2023 dans ces territoires.

Nombre de ZE	Besoin central	Part des besoins	Accroissement net	Part de l'accroissement net
Top 10 avec plus de besoins	675 000	34%	201 000	38%
Top 27 (médiane) avec plus de besoins	1 023 000	51%	303 000	57%
Top 100 avec plus de besoins	1 700 000	85%	454 000	86%
Total ZE (305)	2 007 000	100%	527 000	100%

Source : RPLS, SDES

Champ : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, mis en service par les OLS, entre 2018 et 2023, et les besoins en logement en 2030 en France entière (y compris DROM sauf Mayotte)

²⁴ Voir l'étude *Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050* (SDES, 2025)

19 ZE n'ont aucun besoin de logement identifié en prenant le scénario haut, et environ 50 dans le scénario bas (Figure 25 :). En moyenne, l'accroissement du parc y est négatif. Parmi les 6 ZE sans besoin identifié y compris dans le scénario élevé d'après le SDES et pour lesquelles le parc social croit, 2 seulement dépassent la centaine de logements additionnels observés en 10 ans. Il s'agit de la Tarentaise et du Mont Blanc, territoires touristiques.

Figure 25 : ZE d'emplois dans lesquelles aucun besoin en logement n'a été identifié

	Scénario bas	Scénario central	Scénario haut
Nombre de ZE	49	31	19
Mises en service	25 000	12 000	8 000
Sorties	30 000	22 000	16 000
Accroissement net	-5 000	-10 000	-8 000
Nombre de ZE avec un accroissement positif	20	9	6

Source : RPLS, SDES

Champ : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, mis en service par les OLS, entre 2018 et 2023, et les besoins en logement en 2030 en France entière (y compris DROM sauf Mayotte)

BIBLIOGRAPHIE

- Une décennie de marchés fonciers pour les organismes de logement social franciliens* (Coulondre, AORIF, 2025).
- Besoin en logements à l'horizon 2030, 2040 et 2050* (Boutchenik et Rateau, SDES, 2025)
- Tableau de bord des attributions de logements sociaux 2024* (Hubert, ANCOLS, 2025).
- Les ventes de logements sociaux - Tableau de bord 2024* (Diaby, ANCOLS, 2025).
- Coût de production des logements sociaux : Analyse comparative des modes constructifs* (Montrésor -Timpesta et Tieu, ANCOLS, 2023).
- Le rapprochement des loyers vers leur plafond* (Beck, ANCOLS, 2023).
- Combien de demandes de logement social non pourvues par la seule rotation annuelle ?* (Gardin-Guihard, ANCOLS, 2023).
- 20 propositions de l'AORIF pour relancer la production en Île-de-France* (AORIF, 2023).
- L'acquisition-amélioration de logements sociaux* (Le Goff et Prestel, ANCOLS, 2022).
- La vente de logements sociaux aux personnes physique* (Prestel, ANCOLS, 2019).

DONNEES UTILISEES

RPLS

Le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année donnée. Il recense l'ensemble des logements du parc locatif social appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements foyers et les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne sont pas considérés comme des logements du parc social.

SNE

Le système national d'enregistrement de la demande de logement social a été mis en place en 2011 en remplacement de l'ancien système national « Numéro unique ». Il s'agit d'un système informatique permettant l'enregistrement de la demande de logement social, l'attribution d'un numéro unique départemental ou régional pour l'Île-de-France, la mise à jour, le renouvellement et la radiation de la demande.

Le SNE recense les informations telles que définies dans la fiche Cerfa de demande de logement social, soit les caractéristiques du titulaire de la demande et, le cas échéant, du futur cotitulaire du bail (sexe, âge, nationalité, situation familiale, type de contrat de travail, etc.), des personnes fiscalement à charge (âge, sexe et lien de parenté), des ressources du foyer (ressources mensuelles, revenus sociaux et Revenu Fiscal de Référence – RFR), du logement occupé au moment de la formulation de la demande ou de sa mise à jour (mode de logement, catégorie, nombre de pièces, loyer, localisation), des motifs de la demande et des caractéristiques du logement recherché (catégorie, nombre de pièces, loyer, localisation, équipements, etc.).

DEFINITIONS

Zone d'emploi

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

En pratique :

Elle sert à analyser le marché du travail local (emploi, chômage, mobilité, etc.). Sa délimitation est fondée sur les flux domicile-travail observés entre les communes. Elle ne correspond pas forcément à des limites administratives (comme les départements ou les régions).

La dernière révision des zones d'emploi date de 2020, et la France métropolitaine et d'outre-mer est découpée en 306 zones d'emploi.

Unités urbaines

Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (aucune coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Quelques précisions :

Une commune urbaine est une commune appartenant à une unité urbaine.

Une unité urbaine peut être :

Mono-communale : si elle ne comprend qu'une seule commune (ex. : une grande ville isolée).

Multi-communale : si plusieurs communes forment ensemble une agglomération continue.

Les communes qui n'appartiennent à aucune unité urbaine sont dites rurales ou communes isolées hors unité urbaine.

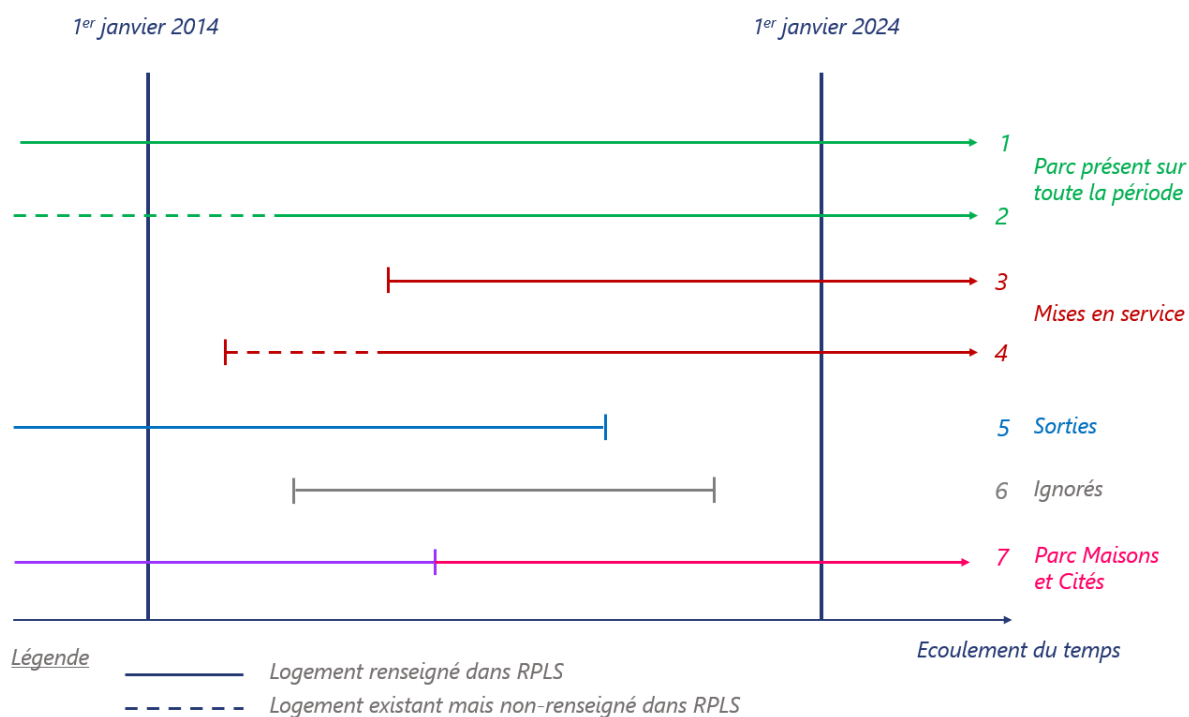
En résumé, l'unité urbaine mesure l'étendue physique de la ville, à partir de la continuité du bâti et de la population, sans se baser sur les limites administratives.

Mise en service

Un logement est considéré comme mis en service dès lors qu'il entre dans le parc social et qu'il est disponible pour un ménage demandeur.

DENOMBRER LES LOGEMENTS PRESENTS DANS LE PARC SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2014 ET LES EVOLUTIONS OBSERVEES

Figure 26 : Schéma synthétisant les différents cas de figure possible



Le parc a été reconstitué sur une période de dix ans. Afin d'assurer la cohérence de l'analyse, les sorties mal identifiées ont été exclues. Les logements passés d'un bailleur non OLS à un OLS, ou classés selon les cas comme intermédiaires puis sociaux ou *vice versa*, ont également été retirés du périmètre d'étude. Par ailleurs, les logements apparaissant dans le parc après 2014 alors que leur date de convention est antérieure à cette année ont été considérés comme des rattrapages et intégrés dans le parc initial de 2014.

1 : correspond aux logements déjà présents dans le parc social au 1^{er} janvier 2014 et dûment renseignés dans le RPLS 2014 : 4 400 000 logements

2 : correspond aux logements qui auraient dû figurer dans le RPLS 2014 mais qui ont commencé à être renseignés dans le RPLS dans les millésimes suivants. Les informations renseignées (date d'entrée dans le patrimoine du bailleur, date de bail, date de signature de la convention APL etc.) montrent que le logement aurait déjà dû être renseigné dans le RPLS 2014. 130 000 logements sont concernés.

3 : correspond aux logements mis en service l'année entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2024 et renseignés dans le RPLS dès leur mise en service dans le parc social : 700 000 logements.

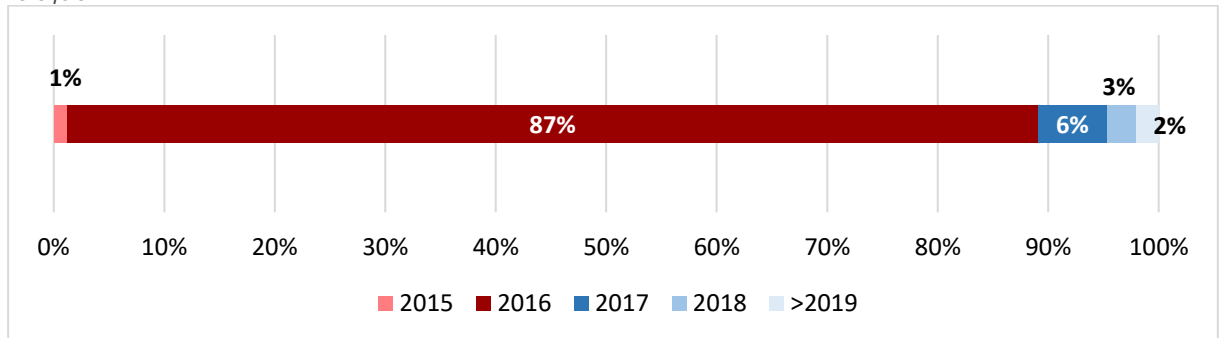
Plusieurs combinaisons de variables peuvent permettre d'identifier une mise en service. Afin de repérer les mises en service effectives, l'identification repose principalement sur le statut d'occupation du logement ainsi que sur l'année d'entrée dans le parc social.

4 : correspond aux logements mis en service l'année entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2024 mais renseignés dans le RPLS postérieurement à leur mise en service effective dans le parc social : 48 000 logements.

L'identification de ces rattrapages repose sur la date de convention ainsi que sur la date d'entrée dans le patrimoine du bailleur.

Pour illustrer le décalage temporel entre mise en service effective et date d'entrée dans le RPLS, ci-après est présentée la répartition des logements mis en service en 2015 selon l'année à laquelle ils apparaissent pour la première fois dans le RPLS.

Figure 27 : Répartition des logements mis en service en 2015 selon le millésime du RPLS dans lequel ils apparaissent pour la première fois



Pour rappel, le RPLS d'une année N correspond au parc au 1^{er} janvier de cette année et donc reflète dans les faits les évolutions qui ont eu lieu durant l'année N-1

La variable « mise en service » utilisée dans cette étude a été recalculée à partir des variables du RPLS et concerne les logements entrés dans le parc social et disponibles pour un ménage demandeur. L'étude portant sur la période 2014-2023, alors que la variable mes_sanscumul n'est disponible dans RPLS que depuis 2016, la comparaison entre les deux mesures est réalisée sur la période 2016-2023.

Cette approche conduit à de légères différences de périmètre avec la variable officielle (Figure 28). Certains logements comptabilisés dans RPLS ne sont pas retenus dans le recodage, notamment les ventes entre bailleurs ou les logements restés vacants. À l'inverse, certains logements peuvent être intégrés afin de tenir compte de décalages d'enregistrement dans la base (rattrapages). La comparaison des deux variables montre toutefois une forte cohérence entre les deux mesures.

Figure 28 : Comparaison des logements mis en service selon la variable RPLS et la variable recodée (2016-2023)

	Mise en service (Recodé)		
	Oui	Non	
Mise en service (RPLS)	Oui	632 000	14 000
	Non	32 000	4 700 000

5 : ensemble des logements présents au 1^{er} janvier 2014 mais n'étant plus dans le parc social au 1^{er} janvier 2024 : 220 000 logements

6 : logements entrés dans le parc social après le 1^{er} janvier 2014 et sortis avant le 1^{er} janvier 2024.

7 : Enfin, à cela s'ajoute le parc de Maisons et Cités qui, jusqu'en 2018, n'était pas un OLS. Le nombre total de logements concernés est d'environ 60 000.

ANNEXES

Annexe 1a : Nombre de mises en services, ventes et démolitions par an, ventilées par typologie, filière de financement principal et catégorie de bailleur

			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Rattrapages
Typologie	T1	Mises en service	4 100	6 700	5 700	5 600	5 700	7 200	5 900	4 800	4 800	6 800	9 200
		Ventes	230	150	160	690	230	330	230	660	350	300	
		Démolitions	640	650	810	470	740	450	460	800	570	980	
	T2	Mises en service	19 300	19 600	20 100	17 700	18 400	17 800	16 000	20 400	18 900	18 700	11 600
		Ventes	660	620	830	920	960	1 250	1 040	1 140	1 110	1 150	
		Démolitions	1 870	1 630	1 750	1 590	1 510	1 450	1 020	2 580	1 560	2 820	
	T3	Mises en service	28 000	27 900	27 700	24 400	24 100	22 000	18 500	23 100	20 900	20 900	14 200
		Ventes	1 300	1 250	1 430	1 600	1 750	2 310	1 900	2 270	2 200	2 090	
		Démolitions	4 340	3 420	3 620	2 990	3 810	3 070	2 560	4 860	3 810	4 830	
	T4	Mises en service	12 700	12 700	12 100	10 500	10 300	9 000	7 300	9 200	7 800	7 800	6 000
		Ventes	930	930	910	1 160	1 110	1 510	1 230	1 440	1 450	1 380	
		Démolitions	3 830	3 360	2 690	2 630	3 090	2 500	2 140	4 030	3 610	4 050	
	T5+	Mises en service	2 500	2 400	2 200	1 800	1 700	1 400	1 200	1 400	1 100	1 100	1 100
		Ventes	280	270	260	320	300	410	330	400	300	300	
		Démolitions	1 450	870	1 010	1 040	1 020	770	610	1 420	1 000	1 420	
	Maisons	Mises en service	13 600	13 500	12 000	10 600	9 700	9 300	7 700	9 200	8 600	7 900	5 400
		Ventes	3 730	4 070	4 020	4 050	4 270	4 920	4 880	5 580	5 460	4 790	
		Démolitions	720	1 070	730	560	620	750	420	470	680	950	
Filière de financement principal	PLAI/HLMO	Mises en service	17 000	17 700	18 200	16 700	16 900	16 400	14 500	19 500	18 000	17 900	10 200
		Ventes	2 500	2 500	2 500	2 700	2 700	3 500	2 800	3 000	2 900	2 800	
		Démolitions	8 900	7 800	6 900	6 100	7 700	6 900	5 100	10 700	7 400	10 800	
	PLUS	Mises en service	54 800	54 300	49 800	43 700	41 500	38 600	32 200	37 900	33 600	32 900	25 900
		Ventes	4 200	4 300	4 600	5 400	5 300	6 600	6 000	7 500	7 200	6 400	
		Démolitions	3 700	2 700	3 200	3 100	2 900	2 000	2 100	3 400	3 700	4 100	
PLS	Mises en service	8 300	10 700	11 700	10 200	11 400	11 600	9 800	10 700	10 500	12 400	11 500	
	Ventes	400	500	500	500	600	600	800	1 000	800	800		
	Démolitions	110	230	200	70	130	40	80	60	80	150		
Catégorie d'organismes	OPH	Mises en service	29 100	28 000	25 700	23 400	21 000	20 300	15 900	18 700	14 400	15 400	15 400
		Ventes	2 600	2 500	2 700	3 100	2 900	4 000	3 000	3 700	3 400	3 000	
		Démolitions	9 000	7 400	6 300	6 200	6 900	6 100	4 600	8 100	5 800	8 300	
	SA d'HLM (hors ALI)	Mises en service	29 000	29 300	28 200	23 700	25 100	23 000	17 900	21 000	20 000	21 000	15 800
		Ventes	2 700	2 800	2 800	3 100	3 000	3 200	3 000	3 300	3 000	2 900	
		Démolitions	2 500	2 200	2 500	1 800	1 900	1 800	900	3 000	1 900	3 100	
	ALI	Mises en service	13 300	16 300	15 800	14 800	15 700	16 600	16 200	20 300	20 300	20 200	9 700
		Ventes	1 480	1 640	1 650	2 120	2 340	2 930	3 020	3 690	3 680	2 990	
		Démolitions	1 080	1 000	1 650	1 080	1 830	890	1 360	1 520	2 300	2 030	
	SEM	Mises en service	7 800	7 600	8 500	7 200	6 700	5 600	5 300	6 600	6 000	5 000	4 700
		Ventes	300	300	400	400	300	500	500	600	600	500	
		Démolitions	200	400	200	200	200	200	300	1 400	1 100	1 200	
COOP	Mises en service	900	1 400	1 500	1 400	1 300	1 100	1 200	1 200	1 400	1 600	2 000	
	Ventes	25	42	49	55	25	160	67	104	143	245		
	Démolitions	25	6	0	39	12	24	3	122	123	412		

Annexe 1b : Proportion de mises en services, ventes et démolitions par an, ventilées par typologie, filière de financement principal et catégorie de bailleur

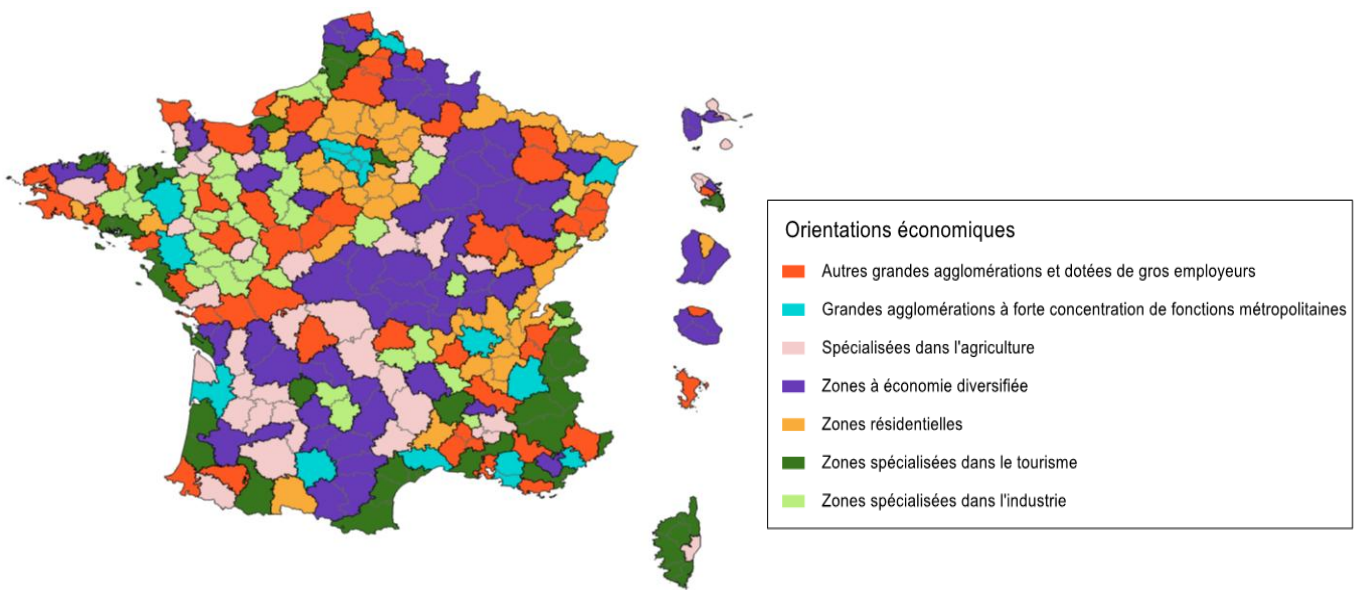
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Rattrapages	
Typologie	T1	Mises en service	7%	12%	10%	10%	10%	13%	10%	8%	8%	12%	19%	
		Ventes	7%	5%	5%	21%	7%	10%	7%	20%	11%	9%		
		Démolitions	10%	10%	12%	7%	11%	7%	7%	12%	9%	15%		
	T2	Mises en service	10%	10%	11%	9%	10%	10%	9%	11%	10%	10%	10%	24%
		Ventes	7%	6%	9%	10%	10%	13%	11%	12%	11%	12%		
		Démolitions	11%	9%	10%	9%	8%	8%	6%	15%	9%	16%		
	T3	Mises en service	12%	12%	12%	10%	10%	9%	8%	10%	9%	9%	9%	30%
		Ventes	7%	7%	8%	9%	10%	13%	10%	13%	12%	12%		
		Démolitions	12%	9%	10%	8%	10%	8%	7%	13%	10%	13%		
	T4	Mises en service	13%	13%	12%	11%	10%	9%	7%	9%	8%	8%	8%	13%
		Ventes	8%	8%	8%	10%	9%	13%	10%	12%	12%	11%		
		Démolitions	12%	11%	8%	8%	10%	8%	7%	13%	11%	13%		
	T5+	Mises en service	15%	14%	13%	11%	10%	8%	7%	8%	7%	7%	7%	2%
		Ventes	9%	9%	8%	10%	9%	13%	10%	13%	9%	9%		
		Démolitions	14%	8%	10%	10%	10%	7%	6%	13%	9%	13%		
Maisons	Mises en service	13%	13%	12%	10%	10%	9%	8%	9%	8%	8%	8%	11%	
	Ventes	8%	9%	9%	9%	9%	11%	11%	12%	12%	10%			
	Démolitions	10%	15%	10%	8%	9%	11%	6%	7%	10%	14%			
Filière de financement principal	PLAI/HLMO	Mises en service	10%	10%	11%	10%	10%	9%	8%	11%	10%	10%	10%	21%
		Ventes	9%	9%	9%	10%	10%	13%	10%	11%	10%	10%		
		Démolitions	11%	10%	9%	8%	10%	9%	7%	14%	9%	14%		
	PLUS	Mises en service	13%	13%	12%	10%	10%	9%	8%	9%	8%	8%	8%	55%
		Ventes	7%	7%	8%	9%	9%	11%	10%	13%	13%	11%		
		Démolitions	12%	9%	10%	10%	9%	6%	7%	11%	12%	13%		
PLS	Mises en service	8%	10%	11%	10%	11%	11%	11%	9%	10%	10%	12%	24%	
	Ventes	6%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	12%	15%	12%	12%		
	Démolitions	10%	20%	17%	6%	11%	3%	7%	5%	7%	13%			
Catégorie d'organismes	OPH	Mises en service	14%	13%	12%	11%	10%	10%	8%	9%	7%	7%	7%	32%
		Ventes	8%	8%	9%	10%	9%	13%	10%	12%	11%	10%		
		Démolitions	13%	11%	9%	9%	10%	9%	7%	12%	8%	12%		
	SA d'HLM (hors ALI)	Mises en service	12%	12%	12%	10%	11%	10%	8%	9%	8%	9%	9%	33%
		Ventes	9%	9%	9%	10%	10%	11%	10%	11%	10%	10%		
		Démolitions	12%	10%	12%	8%	9%	8%	4%	14%	9%	14%		
	ALI	Mises en service	8%	10%	9%	9%	9%	10%	10%	12%	12%	12%	12%	20%
		Ventes	6%	6%	6%	8%	9%	11%	12%	14%	14%	12%		
		Démolitions	7%	7%	11%	7%	12%	6%	9%	10%	16%	14%		
	SEM	Mises en service	12%	11%	13%	11%	10%	8%	8%	10%	9%	8%	8%	10%
		Ventes	7%	7%	9%	9%	7%	11%	11%	14%	14%	11%		
		Démolitions	4%	7%	4%	4%	4%	4%	6%	26%	20%	22%		
COOP	Mises en service	7%	11%	12%	11%	10%	8%	9%	9%	11%	12%	12%	4%	

	Ventes	3%	5%	5%	6%	3%	17%	7%	11%	16%	27%	
	Démolitions	3%	1%	0%	5%	2%	3%	0%	16%	16%	54%	

Annexe 2 : loyers au mètre carré

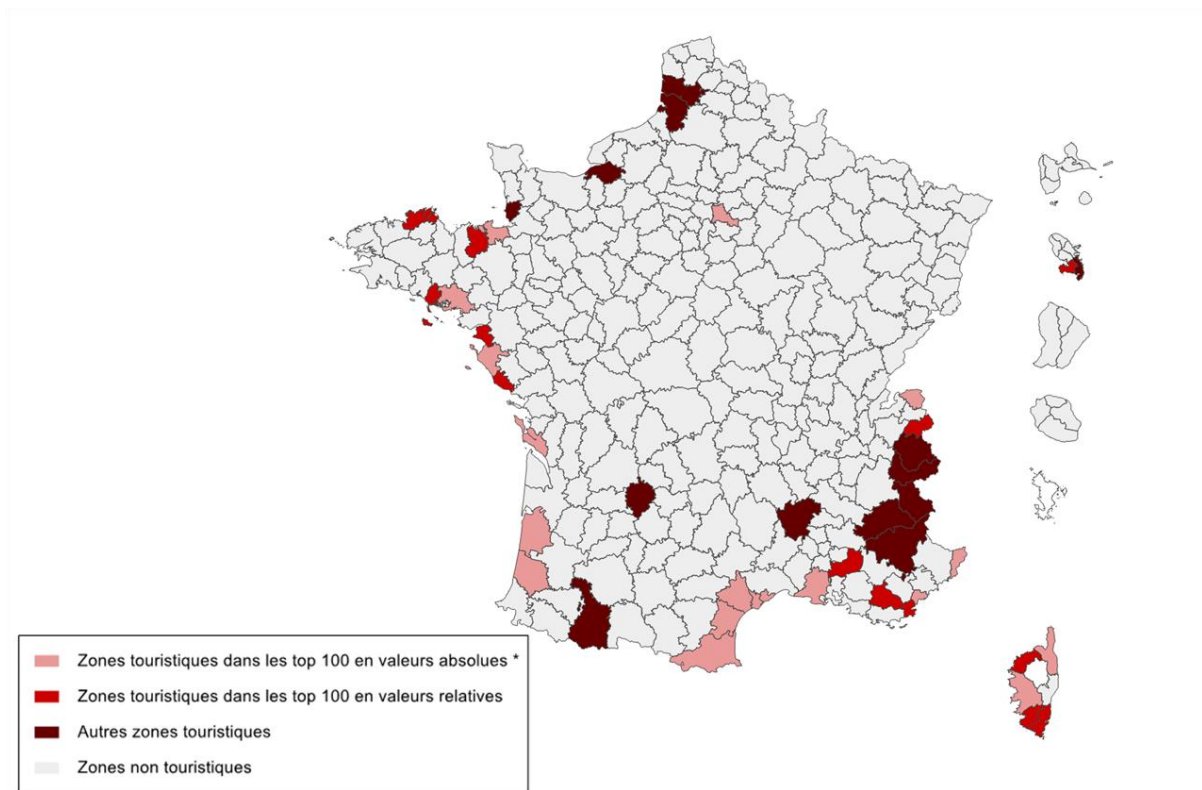
		A bis	A	B1	B2	C	Total
Parc existant au 1er janvier 2014 (1)	Moyenne	7,90	6,90	6,30	5,90	5,60	6,40
	Médiane	7,50	6,70	6,10	5,80	5,60	6,20
Mises en services 2024-2023	Moyenne	9,90	7,70	6,80	6,10	5,80	6,90
	Médiane	8,30	7,10	6,50	6,00	5,70	6,50
Sorties 2024-2023	Moyenne	6,70	6,20	5,50	5,30	5,00	5,50
	Médiane	6,50	6,10	5,50	5,30	5,10	5,40
... dont ventes HLM	Moyenne	7,20	6,60	6,00	5,50	5,20	5,80
	Médiane	7,00	6,60	6,00	5,70	5,40	5,80
... dont démolitions	Moyenne	6,30	5,50	4,80	4,60	4,40	4,80
	Médiane	6,20	5,50	4,90	4,70	4,50	4,90
Parc existant au 1er janvier 2024 (2)	Moyenne	8,20	7,10	6,50	6,00	5,70	6,60
	Médiane	7,70	6,90	6,40	5,90	5,70	6,30

Annexe 3 : Carte des zones d'emploi par orientation économique



Source : INSEE

Annexe 4 : L'accroissement net du parc des zones d'emplois spécialisées dans le tourisme, entre 2014 et 2023

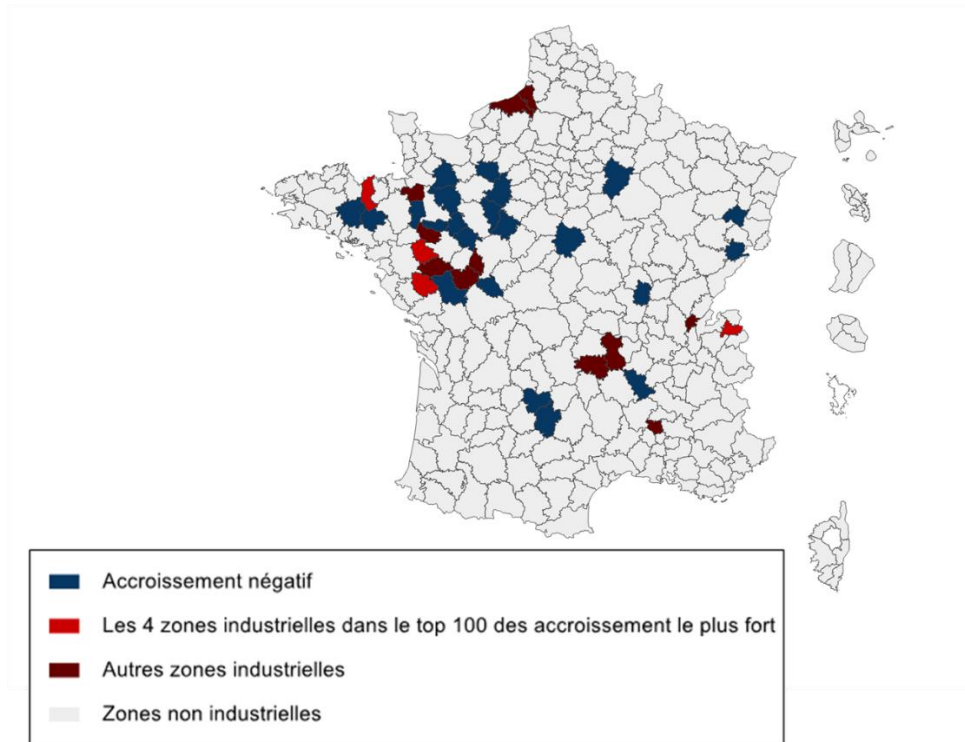


* Seule Arles n'est pas dans le top 100 des valeurs relatives

Source : RPLS

Champ : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

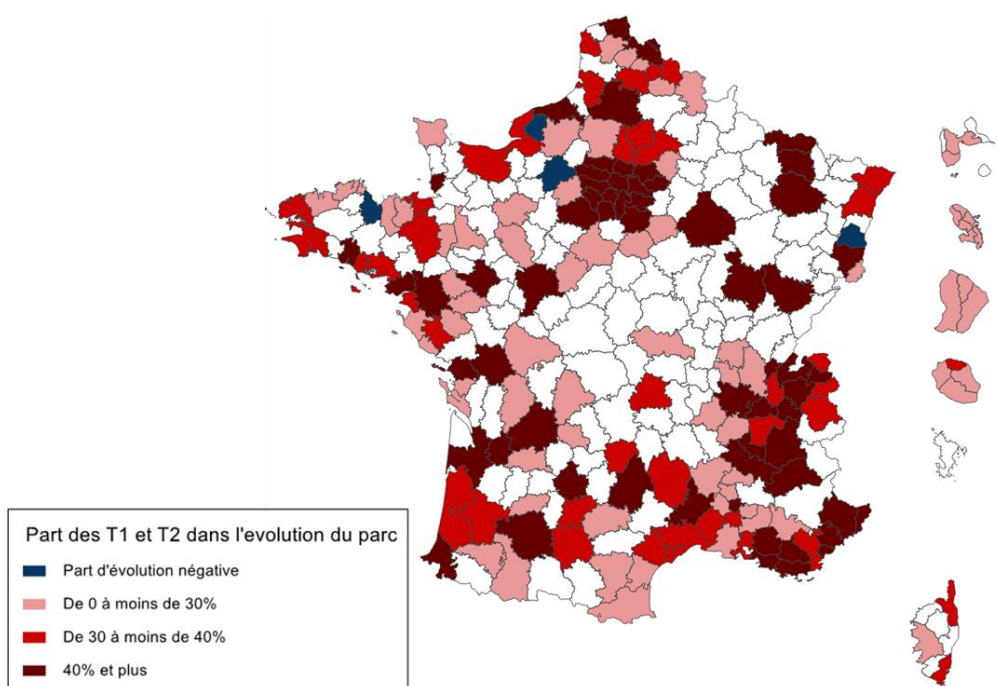
Annexe 5 : L'accroissement net du parc des zones d'emplois spécialisées dans l'industrie, entre 2014 et 2023



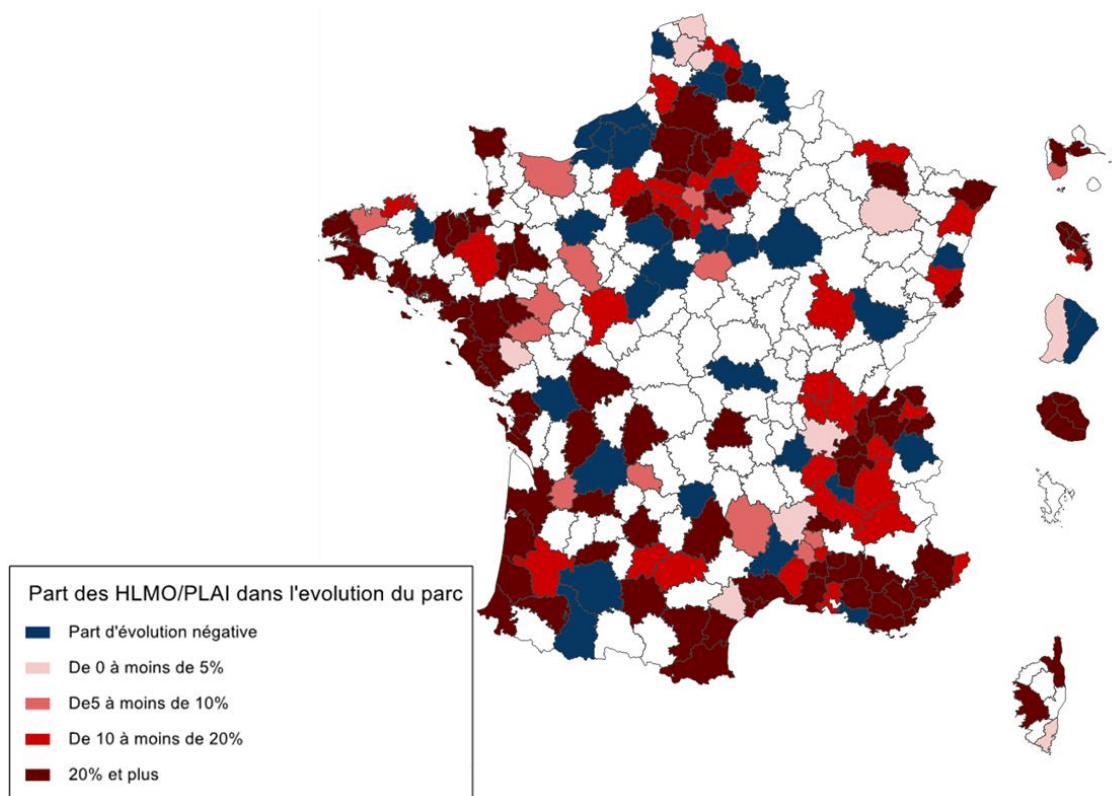
Source : RPLS

Champ : L'ensemble des logements sociaux, y compris les logements étudiants, correspondant à l'accroissement net du parc entre 2014 et 2023, France entière (y compris les DROM, sauf Mayotte).

Annexe 6 : Carte de la part des petites typologies dans l'accroissement du parc



Annexe 7 : Carte de la part des logements PLAI dans l'accroissement du parc



Annexe 8 : Top 100 des zones d'emploi avec le plus de besoins en logement (étude du SDES)

