

En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social ont plus de 53 ans

Insee Première • n° 2047 • Avril 2025



En 2022, 4,6 millions de ménages, regroupant 10,5 millions de personnes, sont locataires du parc social, soit 16 % des ménages vivant dans un logement ordinaire en France. Cette part est nettement plus élevée dans certaines intercommunalités et peut parfois dépasser 40 %, notamment dans les Hauts-de-France et en Île-de-France.

34 % des ménages vivant dans le parc social sont pauvres en 2022, soit une augmentation de 5 points en six ans. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, 54 % des logements sociaux sont occupés par des ménages appartenant aux 20 % les plus modestes.

Les locataires du parc social déménagent moins souvent que ceux du secteur libre. Ainsi, 31 % des ménages locataires du parc social vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, contre seulement 12 % dans le secteur libre. Ils sont également plus âgés : la moitié des ménages ont plus de 53 ans dans le parc social, contre 42 ans dans le secteur libre. Les familles monoparentales y sont surreprésentées. 65 % des ménages du parc social perçoivent un revenu d'activité (contre 75 % des ménages locataires du secteur libre) et 71 % des prestations sociales (contre 52 %).

En 2022, en France, 4,6 millions de ménages, représentant 10,5 millions de personnes, sont locataires d'un **logement social**, soit 16 % des ménages vivant dans un logement ordinaire ; les autres ménages sont propriétaires de leur résidence principale (58 %) ou locataires du **secteur libre** (26 %) ► [sources](#).

Un parc social très présent dans certaines intercommunalités, notamment dans les Hauts-de-France et en Île-de-France

Les logements sociaux sont inégalement répartis sur le territoire, avec une plus forte concentration dans certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), en particulier dans les Hauts-de-France et en Île-de-France ► [figure 1](#). Cette répartition résulte notamment des politiques de construction de logements sociaux face aux besoins en logements décents pendant les Trente Glorieuses. En effet, 41 % des logements sociaux occupés en 2022 ont été construits avant 1975. Adoptée fin 2000, la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) oblige certaines communes des grandes agglomérations à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi leur parc

de résidences principales, voire 25 % dans les zones les plus tendues, les communes déficitaires acquittant généralement un prélèvement spécifique.

Dans cinq des trente métropoles et communautés urbaines de plus de 200 000 habitants, plus de 25 % des ménages vivent dans un logement social (métropoles de Rouen et du Grand Paris, communautés urbaines de Grand Paris Seine et Oise, du Grand Reims et du Havre). La part des ménages résidant dans le parc social y dépasse même celle des locataires du secteur libre, sauf dans la métropole du Grand Paris. Au sein de cette dernière, la part de ménages locataires du parc social est très hétérogène selon les établissements publics territoriaux (EPT) : elle varie de 45 % à Plaine Commune en Seine-Saint-Denis à seulement 18 % dans l'EPT Grand Paris Seine Ouest des Hauts-de-Seine. Dans neuf autres métropoles et communautés urbaines de plus de 200 000 habitants, dont celles d'Angers, Tours, Le Mans, Lille, Caen et Strasbourg, 20 % à 25 % des ménages sont locataires du parc social. À l'inverse, dans les métropoles de Nice et Toulon et dans la communauté urbaine de Perpignan, seulement 10 % à 13 % des ménages sont concernés.

Dans certains EPCI de plus petite taille, le parc social est également très développé : les communautés d'agglomération de Creil et Lens-Liévin dans les Hauts-de-France ont la part de ménages vivant dans un logement social la plus élevée de France (respectivement 47 % et 41 %), dépassant nettement celle des locataires du secteur libre (respectivement 17 % et 12 %).

Dans les territoires ultra-marins, les logements sociaux ont été construits plus récemment. Ils sont très présents dans certains EPCI : par exemple, dans la communauté de communes des Savanes en Guyane, la part de ménages vivant dans le social s'élève à 40 % contre 23 % dans le secteur libre.

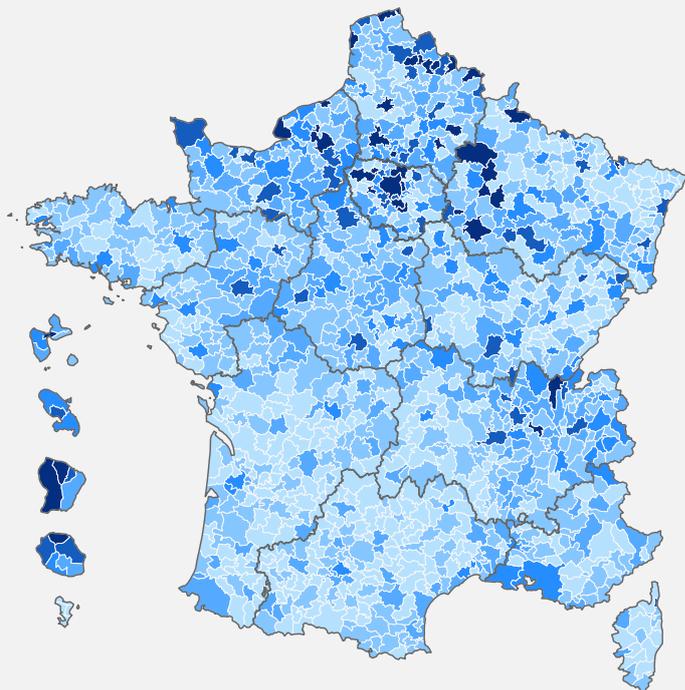
À l'échelle des unités urbaines, les plus peuplées concentrent la majorité du parc social : 59 % des ménages locataires de logements sociaux résident dans des unités urbaines de plus de 200 000 habitants, contre 42 % pour l'ensemble des ménages. Les logements sociaux sont très nombreux au sein des **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), où 67 % des ménages vivent dans un logement social. Cependant, ils sont également plus largement répartis sur le territoire : au sein des unités

► 1. Part de ménages vivant dans le parc social en 2022

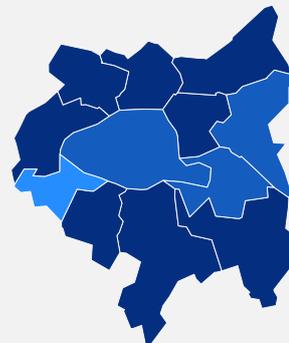
part de ménages vivant dans le parc social, en %



a. Par établissement public de coopération intercommunale (EPCI)



b. Par établissement public territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris



Lecture : En 2022, dans la métropole de Rouen Normandie, 29,5 % des ménages sont locataires d'un logement social.

Champ : France, ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Insee, Fidéli 2022.

urbaines comprenant des QPV, les deux tiers des ménages locataires de logements sociaux vivent en dehors de ces quartiers. Généralement de plus petite taille, les unités urbaines n'incluant pas de QPV rassemblent 16 % des ménages locataires du parc social.

Moins de déménagements pour les locataires du parc social

Les locataires du parc social restent en moyenne plus longtemps dans leur logement que les locataires du secteur libre. Seuls 20 % des locataires du parc social ont emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans, contre 44 % des locataires du secteur libre. Une fois un logement social obtenu, les ménages ont tendance à y rester. Ainsi, 31 % des ménages locataires du parc social vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, contre seulement 12 % dans le secteur libre.

Ces dernières années, la part de locataires du parc social ayant emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans diminue encore (-5 points entre 2016 et 2022). Or, 80 % de l'offre de logements mis en location provient des rotations [Ancols, 2024]. Le rythme de construction de logements sociaux diminue également entre 2019 et 2022. Ainsi, obtenir un logement social devient plus difficile : la file d'attente

s'allonge. En 2022, 420 000 logements ont été attribués tandis que 2,4 millions de demandes étaient comptabilisées au 1^{er} juillet 2022.

34 % des ménages locataires du parc social sont pauvres

En 2022, en France métropolitaine, à La Réunion et en Martinique, la moitié des ménages locataires du parc social ont un **niveau de vie** inférieur à 1 400 euros par mois, soit un niveau de vie médian nettement inférieur à celui des ménages locataires du secteur libre (1 700 euros) et des ménages propriétaires (2 200 euros). Au total, 34 % des ménages locataires du parc social sont **pauvres**, c'est-à-dire qu'ils ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté (contre 21 % dans le secteur libre et 8 % pour les ménages propriétaires). En tenant compte de la taille des ménages, cela représente 37 % des personnes vivant dans un logement social.

Seuls les ménages ayant des ressources inférieures à un certain plafond peuvent se voir attribuer un logement social. Les ménages remplissant les conditions définies par la loi sur le droit au logement opposable (loi Dalo) sont prioritaires (expulsion sans possibilité de relogement, logement insalubre, etc.).

Les ménages les plus modestes vivent plus souvent dans le parc social ► **figure 2** : en 2022, parmi les 20 % des ménages ayant les plus faibles niveaux de vie, 35 % résident dans un logement social. Cette part diminue ensuite fortement, pour tomber à 3 % parmi les 30 % les plus aisés ; la plupart de ces derniers vivent du reste dans des logements intermédiaires du parc social, qui disposent de loyers réglementés intermédiaires entre le parc social et les prix du marché et dont les plafonds d'attribution sont plus élevés ; pour d'autres, leurs revenus ont probablement augmenté depuis leur entrée dans le logement. En effet, les critères de ressources ne sont évalués que lors de l'attribution du logement social ; 2 % des ménages acquittent un supplément de loyer de solidarité car leurs ressources dépassent d'au moins 20 % le plafond d'attribution et qu'ils ne résident pas dans un territoire exempté (en particulier un QPV) afin de favoriser la mixité. Ces ménages peuvent généralement conserver leur logement.

Une part élevée des ménages modestes est également locataire du secteur libre (36 % pour les 10 % les plus modestes), supportant probablement des loyers élevés au regard de leurs ressources ou des conditions de logement dégradées (surpeuplement, etc.). En effet, habiter un

logement social permet de bénéficier d'un loyer inférieur à celui du secteur libre ; cet avantage s'élève en moyenne à 225 euros par mois en 2020, à caractéristiques du logement et date d'entrée dans les lieux comparables [Carrotte, 2022].

Les ménages du parc social dans les QPV sont plus souvent modestes : au sein des unités urbaines comprenant au moins un de ces quartiers, 54 % des logements sociaux situés en QPV sont occupés par des ménages appartenant aux 20 % les plus modestes, contre seulement 38 % des logements sociaux hors QPV. Plus le niveau de vie augmente et moins les locataires du secteur social résident dans ces quartiers. La loi Égalité et Citoyenneté de 2017 vise à renforcer la mixité en réservant une partie des attributions de logements situés en dehors des QPV aux ménages modestes et, à l'inverse, une partie des logements situés dans ces quartiers à des ménages plus aisés.

Le taux de pauvreté des locataires du parc social augmente entre 2016 et 2022

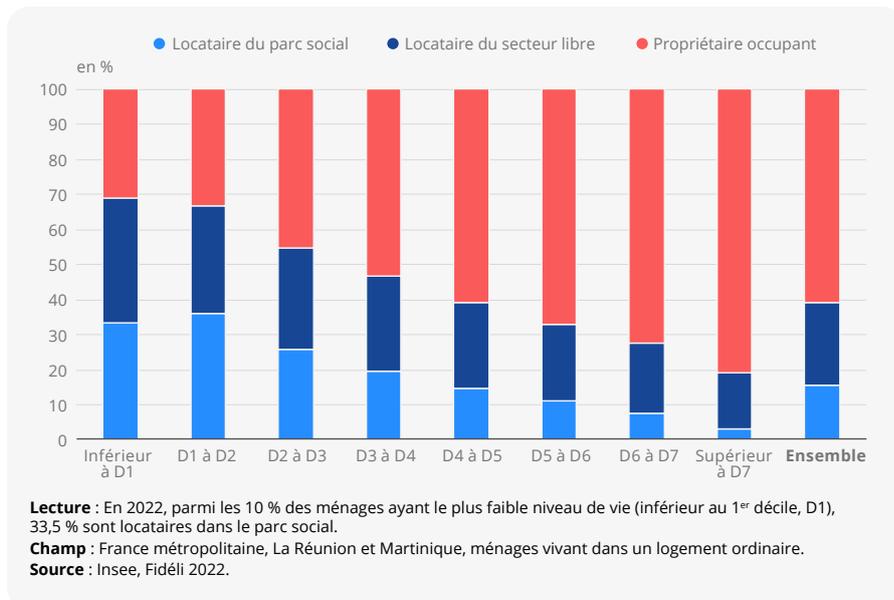
Le parc social loge des ménages de plus en plus modestes. En six ans, le taux de pauvreté des ménages locataires du parc social a augmenté de 5 points, alors qu'il reste stable pour les ménages locataires du secteur libre et les propriétaires. Il est plus élevé parmi les locataires du parc social ayant emménagé il y a moins de deux ans dans leur logement (39 % contre 34 % pour l'ensemble des ménages locataires du parc social) et augmente également (+3 points sur la période).

Le niveau de vie des locataires varie selon la durée depuis laquelle ils sont installés dans leur logement. Dans le parc social, les ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans ont un niveau de vie médian plus faible (1 300 euros) que ceux installés depuis plus de 10 ans (1 500 euros). Les critères de ressources ne sont évalués que lors de l'attribution du logement et les règles d'attribution ont évolué. À l'inverse, le niveau de vie médian des ménages locataires du secteur libre est globalement stable quelle que soit la durée depuis laquelle le ménage est installé dans le logement, les ménages dont le niveau de vie augmente accédant probablement à la propriété.

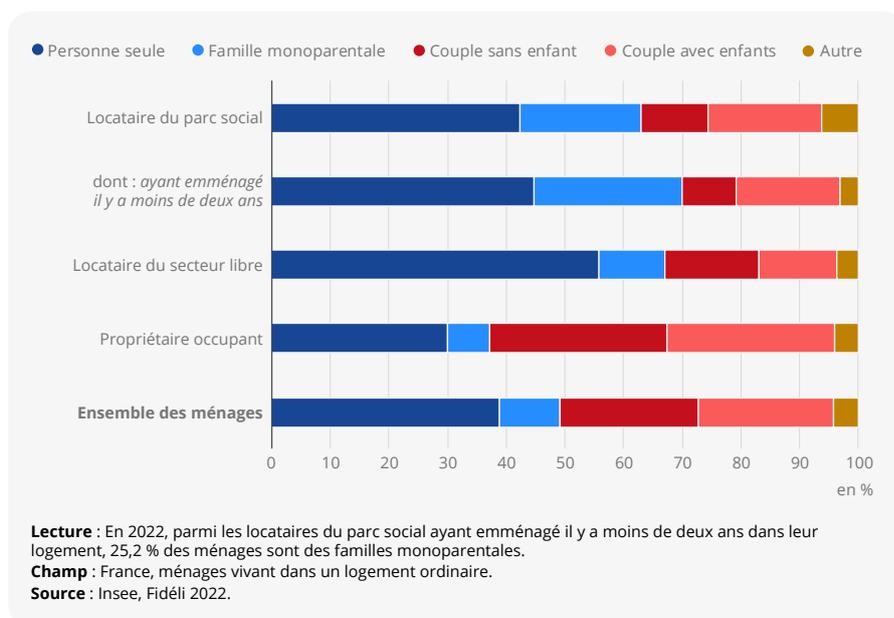
Des locataires plus âgés dans le parc social que dans le secteur libre

Le statut d'occupation des ménages varie fortement selon l'âge. En 2022, en France, la moitié des ménages occupant un logement social ont une **personne de référence** de plus de 53 ans ; ils sont plus

► 2. Statut d'occupation selon le dixième de niveau de vie des ménages en 2022



► 3. Type de ménage selon le statut d'occupation en 2022



âgés que les ménages locataires du secteur libre (la moitié ayant plus de 42 ans) mais plus jeunes que les propriétaires (61 ans).

Les parts de ménages locataires du secteur libre et propriétaires varient tout au long du cycle de vie, en lien avec la dynamique d'accession à la propriété. Au contraire, la part des ménages locataires du parc social est beaucoup plus stable selon l'âge : elle varie de 8 % à 19 %. Les plus jeunes vivent moins souvent dans un logement social : lorsque la personne de référence du ménage a 25 ans, seuls 13 % des ménages sont locataires du parc social, ce qui peut être lié au délai d'attribution d'un logement social. Après

avoir atteint un maximum entre 40 et 55 ans, cette part diminue et se stabilise autour de 12 % à partir de 75 ans. Parmi les 20 % des ménages les plus modestes, la part des ménages locataires du parc social atteint son maximum entre 35 et 54 ans (41 %) ; elle diminue ensuite (30 % pour les 65 ans ou plus). Au-delà du 3^e **décile** de niveau de vie, le maximum est atteint pour les 55-64 ans.

En 2022, les ménages du parc social sont plus âgés qu'en 2016 : la part des ménages locataires du parc social dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus augmente (passant de 25 % à 28 %), tandis que la part de 18-24 ans reste stable (2 %).

Les locataires du parc social déménagent peu, ce qui limite le renouvellement des locataires et contribue au vieillissement progressif des résidents.

Davantage de familles monoparentales dans le parc social

43 % des ménages locataires du parc social ont des enfants, contre 37 % des propriétaires et seulement 26 % des locataires du secteur libre. En particulier, les familles nombreuses sont surreprésentées : 12 % des ménages locataires du parc social ont trois enfants ou plus (dont un tiers de familles monoparentales), contre seulement 6 % des propriétaires et 5 % des locataires du secteur libre.

Les familles monoparentales ont souvent un niveau de vie plus faible. Elles

remplissent donc plus souvent les critères pour l'attribution de logements sociaux. De ce fait, elles sont plus présentes dans le parc social (21 % des ménages locataires du parc social sont des familles monoparentales) que dans le secteur libre (11 %) ou parmi les propriétaires (7 %) ► [figure 3](#).

Les couples sans enfant sont quant à eux sous-représentés dans le parc social.

42 % des locataires du parc social sont des personnes seules, contre 56 % dans le secteur libre et 30 % parmi les propriétaires. Il s'agit plus souvent de personnes âgées dans le secteur social (38 % des personnes seules y ont 65 ans ou plus, contre 20 % dans le libre), et à l'inverse, de jeunes dans le secteur libre (43 % ont moins de 35 ans contre 15 % dans le social). En six ans, la part de personnes seules a augmenté de 4 points dans le parc social.

Deux tiers des ménages du parc social ont un revenu d'activité

En 2022, en France Métropolitaine, à La Réunion et en Martinique, 65 % des ménages locataires d'un logement social perçoivent un revenu d'activité (salaires ou revenus d'indépendant), autant que les propriétaires (63 %) et moins que les ménages locataires du secteur libre (75 %). Cela peut toutefois recouvrir des situations différentes : une ou deux personnes en emploi, emploi tout au long de l'année ou sur une courte période, temps complet ou partiel, etc. Parmi les ménages qui en perçoivent, les locataires du parc social ont des revenus d'activité en moyenne inférieurs aux locataires du secteur libre et aux propriétaires. Ils sont également plus nombreux à percevoir des allocations chômage (23 % contre 21 % dans le secteur libre et 12 % parmi les propriétaires). En outre, ils sont plus âgés que ceux du secteur libre et, par conséquent, plus nombreux à toucher une pension de retraite (32 % contre 23 %) ; cette part reste cependant inférieure à celle des propriétaires (49 %), qui sont en moyenne encore plus âgés.

En lien avec leurs niveaux de revenus souvent plus faibles et la plus grande proportion de ménages avec enfants, les locataires du parc social perçoivent plus souvent des prestations sociales (prestations logement, minima sociaux, prime d'activité, allocations familiales) que les locataires du secteur libre (71 % contre 52 %). Inversement, 29 % des ménages du parc social ne bénéficient donc d'aucune prestation sociale. Au total, les prestations sociales représentent en moyenne 21 % du revenu disponible des locataires du parc social, contre 8 % pour ceux du secteur libre. ●

Marine Seilles (Insee)

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

Pour en savoir plus

- Ancols, « [Panorama du logement social](#) », 2024.
- Carrotte L., « [Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels](#) », Datalab, SDES, juin 2023.
- Salomond J.-B., Tailleux D., « [Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux](#) », Datalab, SDES, décembre 2022.

► Sources

Le [fichier démographique sur les logements et les individus \(Fidéli\)](#) est constitué par l'Insee à partir de données fiscales (impôt sur le revenu, taxe d'habitation et taxe foncière). Il permet de décrire les logements ainsi que leurs occupants, en distinguant locataires et propriétaires.

Dans Fidéli, les logements sociaux sont identifiés par appariement avec le [répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux \(RPLS\)](#), géré par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES). Le nombre de ménages locataires du parc social estimé avec Fidéli (4,6 millions en 2022) et le nombre de logements sociaux occupés issu du RPLS (4,8 millions, [Salomond et Tailleux, 2022](#)) diffèrent essentiellement du fait des logements dans lesquels Fidéli n'a pas réussi à localiser un ménage. Il diffère également des effectifs issus du recensement de la population, du fait de différences de concepts, ou de l'enquête Logement.

L'étude porte sur les ménages vivant dans un logement ordinaire en France. Les ménages logés gratuitement sont exclus du champ de l'étude. Pour les analyses sur les revenus et le niveau de vie, le champ est restreint aux ménages résidant en France métropolitaine, à La Réunion et en Martinique.

► Définitions

Le **logement social** comprend ici l'ensemble des logements, conventionnés ou non, détenus par des bailleurs sociaux : organisme public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH), société d'économie mixte (SEM) ou association agréée. Ne sont donc pas pris en compte les logements sociaux appartenant aux collectivités locales, à l'État ou à certaines grandes entreprises et associations. Les logements intermédiaires détenus par des bailleurs sociaux sont comptabilisés ici, ce qui représente une faible part du parc.

Le **secteur libre** correspond aux logements mis en location qui ne sont pas détenus par un bailleur social. Ils sont généralement détenus par un bailleur privé, notamment des personnes physiques.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales où l'objectif est de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Il est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Un ménage est considéré comme **pauvre** lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du niveau de vie médian de l'ensemble de la population (soit environ 1 200 euros pour une personne seule en 2022). Les chiffres présentés ici ne sont pas comparables au taux de pauvreté publié à partir de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux, qui correspond à la part de la population en situation de pauvreté (en prenant donc en compte la taille des ménages).

La **personne de référence d'un ménage** est le déclarant principal du foyer fiscal vivant dans le logement, ou le plus âgé s'il y a plusieurs foyers fiscaux.

Si on ordonne la distribution des niveaux de vie, les **déciles** sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.

Direction générale :
88, avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Rédaction en chef :
H. Michaudon,
S. Papon

Maquette :
M. Gazaix

Code Sage : IP252047
ISSN 0997-6252
© Insee 2025
Reproduction partielle
autorisée sous réserve de
la mention de la source et
de l'auteur

Directeur de la
publication :
Jean-Luc Tavernier

Rédaction :
T. Pelé

✉ @InseeFr
www.insee.fr

