

Plus d'un tiers des ménages du parc social sont pauvres

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 141 • Juin 2026



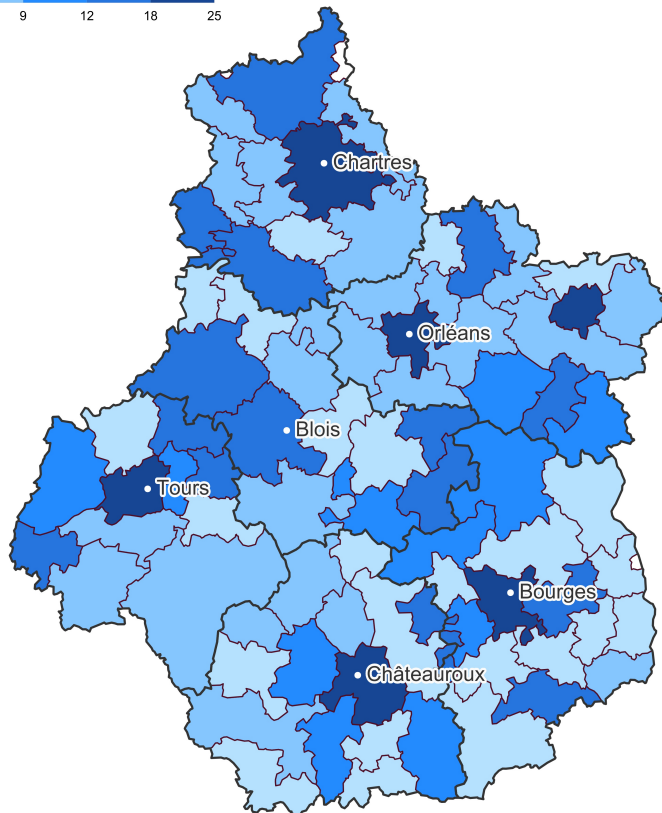
En 2022, 172 000 ménages sont locataires du parc social, soit 14,8 % des ménages vivant dans un logement ordinaire en Centre-Val de Loire. Les logements sociaux se concentrent surtout dans les intercommunalités urbaines de la région, notamment Tours Métropole Val de Loire et Orléans Métropole. Leurs locataires sont plus souvent des familles avec enfants que dans le secteur locatif libre, et en particulier des familles nombreuses ou des familles monoparentales. Plus d'un tiers des ménages locataires du parc social sont pauvres. L'ensemble des prestations sociales (minima sociaux, prestations logement et prestations familiales) représente plus d'un cinquième du revenu disponible des ménages locataires du parc social. Ces derniers restent plus longtemps dans leur logement que ceux du secteur libre : 28,0 % d'entre eux vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans. Parmi les ménages locataires du secteur libre, 70,3 % pourraient être éligibles au parc social.

En 2022, le parc social est composé de 205 000 logements, soit 14,1 % des logements du Centre-Val de Loire. Ce parc a augmenté de 3,2 % depuis 2016 : il y avait alors 198 000 logements sociaux dans la région. Ces logements sont inégalement répartis sur le territoire : 79,8 % du parc social se situe dans l'urbain, contre 46,4 % du parc de logement hors logements sociaux. Ce sont majoritairement des logements collectifs (75,6 % contre 20,9 % dans le parc de logement hors logements sociaux). Ils sont plus récents : 58,8 % ont été construits après 1975 (40,3 % pour le parc de logement hors logements sociaux). Ils sont également plus petits : la moitié des logements sociaux a une surface inférieure à 66 m² (85 m² pour le parc de logement hors logements sociaux).

Dans certaines intercommunalités, plus de 20 % des logements sont des logements sociaux. C'est le cas pour les intercommunalités de Tours, Montargis, Châteauroux, Chartres, Bourges. Les agglomérations de plus de 50 000 habitants du Centre-Val de Loire concentrent une majorité du parc social de la région. Tours Métropole Val de Loire et Orléans Métropole en regroupent à elles seules plus d'un tiers (34,9 %), alors que seulement moins d'un quart (22,3 %) des logements de la région sont situés dans ces deux intercommunalités.

► 1. Part de logements dans le parc social, par intercommunalité, en Centre-Val de Loire en 2022

Part de logements dans le parc social, en %



© IGN - Insee 2026

Lecture : En 2022, à Tours Métropole Val de Loire, 23,8 % des logements sont dans le parc social.

Champ : Centre-Val de Loire, ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Insee, Fidélii 2022.

En partenariat avec :

À l’opposé, dans certaines intercommunalités du sud de la région, comme La Marche Berrichonne et Berry Grand Sud, moins de 4 % des logements font partie du parc social ► **figure 1**.

Par ailleurs, les logements sociaux sont nombreux à être situés dans des **quartiers prioritaires de la ville (QPV)** : 30,3 % d’entre eux y sont localisés contre uniquement 1,7 % pour les logements locatifs du secteur libre. L’obtention d’un logement social est en effet soumise à des conditions de revenus ; seuls les ménages ayant des ressources inférieures à un certain plafond peuvent prétendre à un habitat du parc social. Les logements collectifs constituent la quasi-totalité (95,8 %) des logements sociaux dans les QPV.

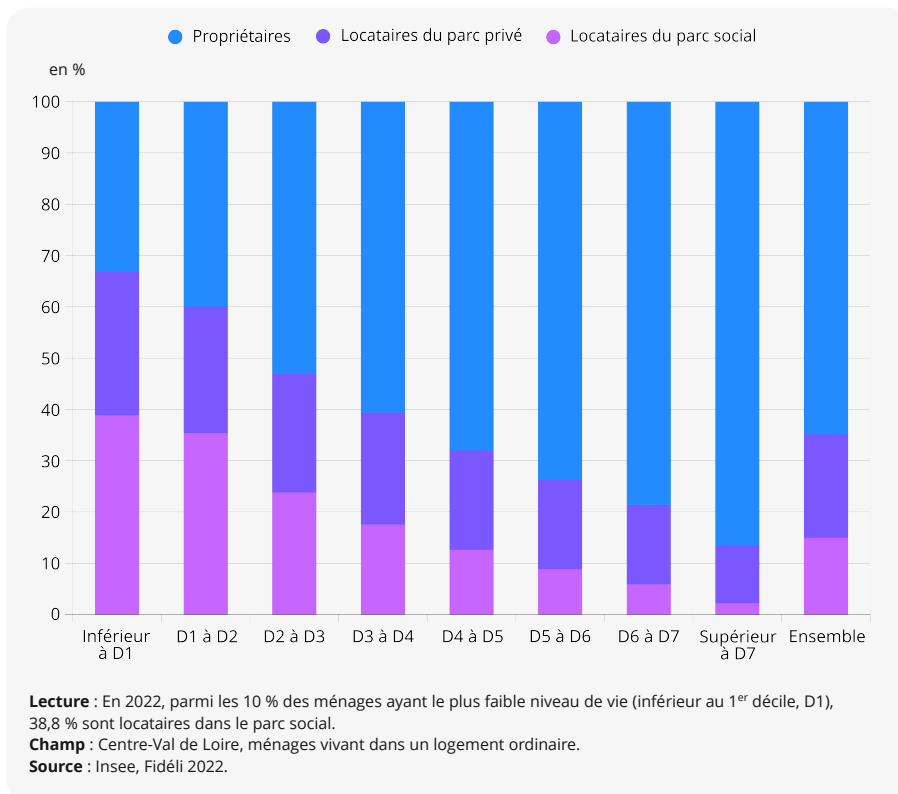
Plus de pauvreté dans le parc social

En Centre-Val de Loire, 14,8 % des ménages vivent dans le parc social en 2022 ; une part légèrement supérieure à celle sur la France métropolitaine hors Île-de-France (14,3 %). Ils représentent 172 000 ménages, pour un total de 370 000 personnes.

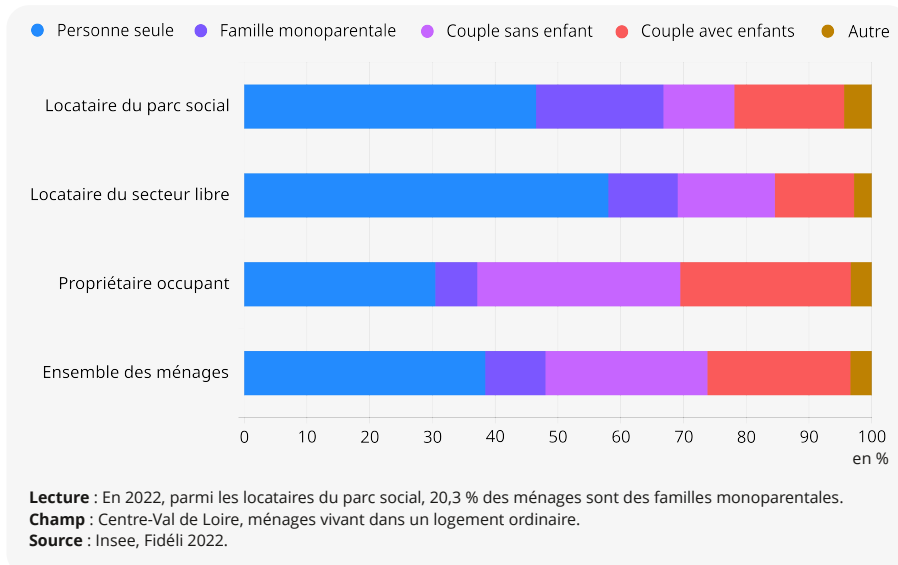
Les ménages du parc social sont davantage exposés à la pauvreté. Dans la région, 35,3 % des ménages locataires du parc social sont **pauvres**, soit 16 points de plus que les locataires du secteur libre et 28 points de plus que les propriétaires. En effet, la moitié des ménages habitant un logement social a un niveau de vie par **unité de consommation** inférieur à 1 327 € par mois, un montant plus faible que celui des locataires du secteur libre (1 666 €) et des ménages propriétaires (2 076 €). De fait, les ménages locataires du parc social disposent plus fréquemment de faibles ressources ► **figure 2**. Parmi les 20 % des ménages ayant les plus faibles niveaux de vie, 37,1 % résident dans un logement social. Parmi les 20 à 60 ans, la part des personnes sans revenu d’activité est plus élevée au sein des locataires du parc social (16,8 %) que parmi ceux du secteur libre (8,9 %) ou des propriétaires (2,3 %).

L’ensemble des prestations sociales (minima sociaux, prestations logement et prestations familiales) représentent 22,0 % du revenu disponible des ménages locataires du parc social, contre seulement 9,2 % pour les ménages locataires du secteur libre et 2,6 % pour les propriétaires. En lien avec leurs niveaux de revenus inférieurs, 56,0 % des ménages locataires du parc social perçoivent des minima sociaux ; une part plus élevée que pour les locataires du secteur libre (37,5 %) et les propriétaires (13,4 %). Ils bénéficient également plus fréquemment d’aides au logement : 57,2 % sont concernés, contre 30,1 % pour les locataires du secteur libre et 7,5 % pour les propriétaires.

► 2. Statut d’occupation selon le dixième de niveau de vie des ménages



► 3. Types de ménages selon le statut d’occupation en 2022



Une part plus élevée de familles avec enfants dans le parc social

Les familles avec enfants représentent une part plus élevée dans le parc social. Elles constituent 39,7 % des ménages locataires du parc social, contre 24,5 % dans le secteur locatif libre et 34,4 % parmi les propriétaires. En particulier, les familles monoparentales ayant un niveau de vie plus faible que les autres types de ménages sont plus présentes dans le parc social ► **figure 3** : 20,3 % des ménages locataires du parc social sont des familles monoparentales, contre 11,1 % pour les

locataires du secteur libre et 6,7 % pour les propriétaires. À l’inverse, les couples sans enfants y sont moins présents.

Les familles nombreuses, de trois enfants ou plus, sont plus présentes dans le parc social (11,1 %) que parmi les propriétaires (5,4 %) ou les locataires du secteur libre (4,7 %). Elles habitent dans des logements plus petits que celles du secteur locatif libre. Notamment, la moitié de ces ménages vit dans un logement de moins de 82 mètres carrés dans le parc social, contre 91 mètres carrés dans le secteur locatif libre.

Les adultes des ménages du parc social sont plus âgés que ceux du secteur locatif libre : l'âge médian de la personne de référence est de 52 ans, contre 43 ans ; ils sont toutefois plus jeunes que les propriétaires (62 ans). Ainsi, les jeunes actifs de 18 à 29 ans vivent moins souvent dans le parc social, en comparaison aux locataires du secteur libre. En 2022, les ménages du parc social sont plus âgés qu'en 2016 : la part des personnes de référence âgées de 65 ans ou plus passe de 23,6 % à 26,7 %. C'est aussi le cas pour les locataires du secteur libre (+2,9 points entre 2016 et 2022) et les propriétaires (+1,9 point). En revanche, la part des 18-24 ans vivant dans un logement social est stable.

Les locataires du parc social restent plus longtemps dans leur logement

Les ménages locataires d'un logement social restent en moyenne plus de temps dans leur logement que ceux du secteur

locatif libre : 28,0 % vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans (11,6 % pour les locataires du secteur libre), ce qui pourrait être dû à leurs revenus plus faibles laissant moins d'opportunités. À l'inverse, une part moindre de ménages vivant dans le parc social a emménagé dans son logement depuis moins de deux ans : 21,9 % contre 44,2 % pour les locataires du secteur libre. Par rapport à 2016, les ménages du parc social restent plus longtemps dans leur logement : la part de ceux qui y habitent depuis plus de dix ans était en 2016 inférieure de 2 points à celle de 2022.

La situation des locataires du parc social peut évoluer depuis l'attribution de leur logement. Ainsi, certains habitants du parc social font partie des 30 % les plus aisés parmi l'ensemble des ménages de la région, que ces derniers soient propriétaires ou locataires des secteurs libre ou social. Ils représentent cependant seulement 7 000 ménages parmi les 30 %

des ménages les plus aisés. Parmi ces 7000 ménages, 42,7 % vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans. Leurs revenus ont donc pu augmenter depuis leur emménagement. Ils payent un supplément de loyer ou « surloyer » si leurs ressources dépassent de 20 % le plafond de revenus lié au logement qu'ils occupent et qu'ils ne résident pas dans un territoire exempté (QPV). Ces cas sont encadrés par la réglementation ; ils permettent d'assurer une plus grande mixité sociale. ●

Vincent Berthon, Émilie Piraux (Insee), Pierre Dumon, Bettina Brunet (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)



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

► Encadré 1 - 70 % des locataires du secteur libre seraient éligibles au parc social

Certains ménages du secteur libre sont éligibles au logement social. Pour répondre aux critères d'éligibilité, il est nécessaire que leurs revenus soient inférieurs à certains seuils calculés selon la composition du ménage et le type de loyer du logement social. En Centre-Val de Loire, sept ménages du secteur libre sur dix seraient dans cette situation. Ainsi, 52,8 % des ménages composés de deux adultes et d'une personne à charge pourraient être éligibles au logement social et 81,0 % des ménages composés de deux adultes et de trois personnes à charge.

Les ménages locataires du secteur libre qui pourraient prétendre à un logement social sont inégalement répartis sur le territoire. Plus de 75,0 % des ménages locataires du secteur libre vivant dans l'Indre et le Cher seraient éligibles au parc social. Au contraire, cette part n'est que de 68,0 % pour les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire. La proportion de ménages potentiellement éligibles au parc social est plus élevée dans les territoires plus ruraux : 78,2 % dans le rural non périurbain, 70,9 % dans le rural périurbain et 67,8 % dans l'urbain. Néanmoins, les ménages éligibles représentent 85 000 ménages dans l'urbain, 25 000 dans le rural périurbain, 28 000 dans le rural non périurbain. Tours Métropole Val de Loire et Orléans Métropole concentrent 27,8 % des ménages éligibles de la région.

La plus faible présence de logements sociaux dans les territoires ruraux explique une grande partie de la forte part de ménages éligibles dans ces territoires. C'est le cas pour les intercommunalités de La Marche Berrichonne et Berry Grand Sud, dont le taux d'éligibilité à un logement social est au-dessus de 85 %, alors que la part de logements sociaux est inférieure à 4 %. Ces intercommunalités ont aussi des forts taux de pauvreté, supérieurs à 20 % (13,3 % dans la région). Dans ces territoires, les ménages peuvent rencontrer moins de difficultés à se loger en secteur locatif libre, car les loyers y sont plus bas et plus proches de ceux du parc social. Le nombre des ménages concernés est aussi moins élevé, notamment parce qu'il y a plus de propriétaires.

Les ménages locataires du secteur libre éligibles au logement social ont un niveau de vie mensuel médian supérieur aux ménages du parc social (1 433 € contre 1 327 €). Ce sont également moins souvent des familles monoparentales (14,1 % contre 20,3 %) ou des familles avec trois enfants ou plus (5,5 % contre 11,1 %) ► [figure 4](#).

► 4. Caractéristiques des ménages selon leur statut de logement

Statut de logement	Niveau de vie mensuel médian (en €)	Age médian	Part de familles monoparentales (en %)	Part de familles avec 3 enfants ou plus (en %)	Part de personnes seules (en %)
Ménages locataires du parc social	1 326,8	52	20,3	11,1	46,5
Ménages locataires du secteur libre éligibles au parc social	1 432,5	42	14,1	5,5	63,0
Ménages locataires du secteur libre non éligibles au parc social	2 364,7	48	3,6	1,8	47,8

Champ : Centre-Val de Loire, ménages vivant dans un logement ordinaire.
Source : Insee, Fidéli 2022.

► Encadré 2 - Le processus d'obtention d'un logement social

Pour obtenir un logement social, un ménage dépose sa demande auprès d'un guichet enregistreur, par exemple un bailleur social ou une commune, ou effectue sa démarche en ligne sur <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>.

Il justifie son identité et déclare sa situation, en particulier ses revenus, qui seront vérifiés. La demande est enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social et se voit attribuer un numéro unique, qui permet notamment d'attester de son ancienneté.

Lorsqu'un logement social se libère, le bailleur sélectionne parmi les demandes présentes dans le SNE trois candidatures qui correspondent aux caractéristiques (localisation, taille, adéquation revenus/loyer) du logement libéré.

Le bailleur les présente en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Celle-ci examine les candidatures et attribue le logement. Pour prendre sa décision, la CALEOL tient compte de priorités définies par la réglementation nationale et de priorités locales.

À ce titre et pour favoriser la mixité sociale, des intercommunalités où se situent des QPV doivent veiller à l'accès au logement social des demandeurs aux revenus les plus modestes (ceux relevant du 1^{er} quartile de revenus), pour qu'il leur soit attribué au moins 25 % des logements sociaux situés en dehors des QPV.

Direction régionale de l'aménagement, de l'environnement et du logement (DREAL)

► 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.

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 **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales. Ce sont des territoires urbains défavorisés identifiés par des critères de population, de revenu et de localisation, qui bénéficient de mesures spécifiques pour soutenir leur développement économique, social et urbain.

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.

Adoptée fin 2000, la **loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)** impose aux communes de plus de 3 500 habitants de certaines grandes agglomérations de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales, voire 25 % dans les zones les plus tendues

► 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 des données et études statistiques (SDES). Le nombre de ménages locataires du parc social estimé avec Fidéli et le nombre de logements sociaux occupés issu du RPLS 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.

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 en savoir plus

- **Seilles M.**, "En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social ont plus de 53 ans", *Insee Première n°2047*, avril 2025.
- **Gouelibo A., Sautory O.**, "En Nouvelle-Aquitaine, un ménage sur dix habite dans le parc social", *Insee Flash Nouvelle-Aquitaine n°133*, décembre 2025.
- **Bossini P., Roche A. (ANCOLS)**, "54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS", mars 2024.
- **Formont C, Tillard T.**, "En Centre-Val de Loire, trois enfants mineurs sur dix vivent avec un seul de leurs parents", *Insee Analyses Centre-Val de Loire n°120*, janvier 2025.
- **DREAL Centre-Val de Loire, SCATEL, DHC**, "La mixité sociale par le logement dans le Centre-Val de Loire", mars 2024.

