

Un parc social moins développé qu'en France et qui se renouvelle lentement

Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 126 • octobre 2026

En 2022, 12,3 % des résidences principales de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont des logements sociaux, soit trois points de moins qu'en France métropolitaine. Ces logements sociaux sont concentrés dans les espaces urbains, en particulier dans les communes soumises à la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Cependant, près de deux tiers de ces communes ont un taux de logements sociaux inférieur à 10 %.

Le parc social est plutôt ancien mais présente de bonnes performances énergétiques. Il est en grande partie composé de logements familiaux. En lien avec le profil des demandeurs actuels et avec la volonté de mixité sociale, les programmes de construction récents donnent une place plus importante aux petits logements et aux opérations mixtes privé-social.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est à la fois marquée par des prix immobiliers élevés et un fort taux de pauvreté. Ainsi, le parc social constitue une composante essentielle pour une offre de logements abordables sur le territoire. Le parc social accueille une population plus souvent modeste et âgée que le parc locatif privé [Méreau, 2026].

Des logements sociaux situés principalement en zone urbaine

Au 1^{er} janvier 2022, 287 200 **logements sociaux** sont habités par des ménages locataires en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 12,3 % des résidences principales de la région ► **sources**. Ces logements sociaux sont principalement concentrés dans les **espaces urbains**, qui regroupent 95 % des logements sociaux de la région. Dans ces espaces, ils représentent en moyenne 13,6 % des résidences principales. À l'inverse, les logements sociaux demeurent peu présents dans les **espaces ruraux**, où ils ne concernent que 4,2 % du parc. Cette différence s'explique conjointement par des besoins plus importants en logement social dans les principaux pôles urbains et les obligations légales dont ils font l'objet. D'une part, dans les espaces urbains, les ménages modestes sont proportionnellement plus nombreux et les prix des logements plus élevés. D'autre part, la répartition du parc social est liée aux dispositions de la loi **Solidarité et renouvellement urbain** (SRU) ► **figure 1**. Les communes soumises à cette obligation représentent une commune sur cinq. Elles regroupent la quasi-totalité des logements sociaux (93 %) et 86 % de la population de la région. Dans ces communes, en moyenne 13,7 % des résidences principales sont des logements

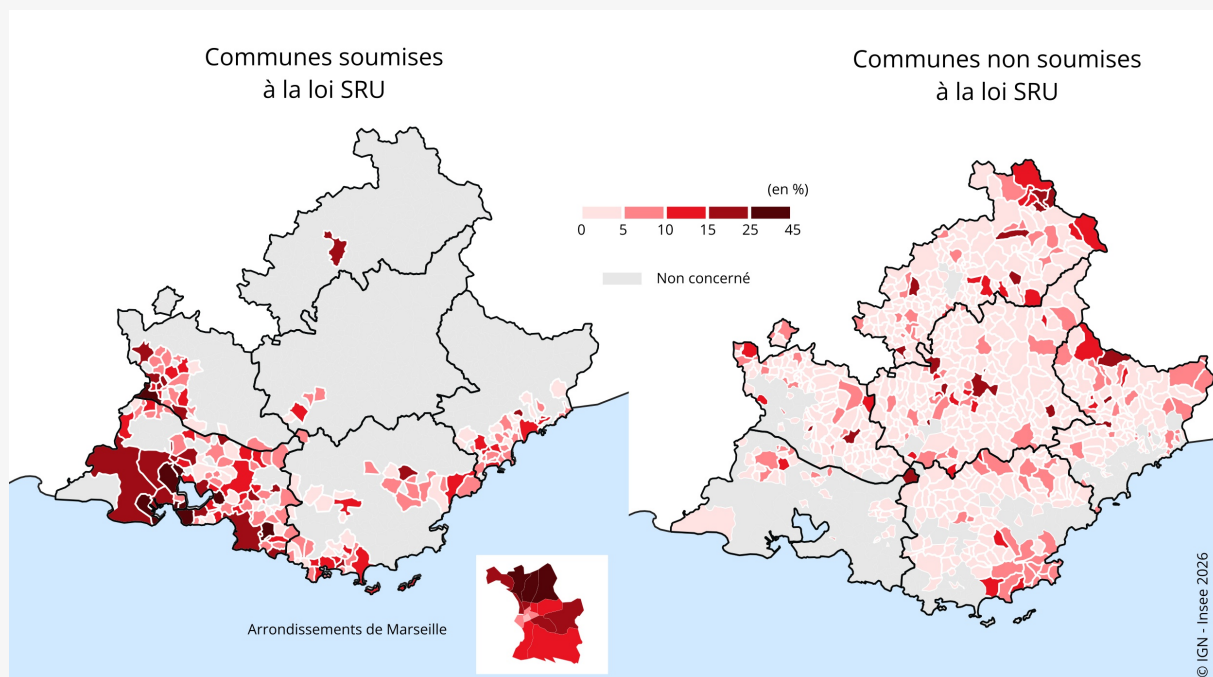
sociaux. C'est 6,6 % pour les communes qui n'y sont pas soumises. Toutefois, parmi les communes de la région soumises à la loi SRU, la part de logements sociaux dans le parc des résidences principales est très variable. Près des deux tiers de ces communes ont un taux de logement social inférieur à 10 % et un tiers un taux compris entre 10 et 20 %. Seules 4 % des communes soumises à la loi SRU ont un taux supérieur à 25 %. Les données utilisées dans cette étude diffèrent légèrement de celles utilisées pour le suivi de l'application de la loi SRU ► **sources**.

Un peu plus d'un tiers des logements sociaux de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont situés dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), quartiers qui hébergent un habitant de la région sur dix. Dans ces quartiers, le parc social représente en moyenne la moitié des résidences principales, témoignant de son rôle central dans l'offre résidentielle de ces territoires. Les QPV ne constituent toutefois pas un ensemble homogène. Certains QPV de périphérie comptent de grands ensembles d'habitat social, relativement uniformes (les logements sociaux y représentent la plupart des résidences principales). D'autres QPV, localisés en centres-villes, sont caractérisés par une plus forte mixité du parc de logements, avec une part de logements sociaux bien plus faible.

Le parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur est moins développé qu'en France métropolitaine (12,3 % des résidences principales, contre 15,4 %). Pourtant, le territoire régional est le deuxième plus fortement urbanisé de France métropolitaine, et le taux de pauvreté y est plus élevé (17,4 %, contre 15,3 % en 2021), rendant nécessaire le développement d'une offre de logements abordables.

En partenariat avec :

► 1. Répartition des dépenses antipollution par domaine et type, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en France



Les **données** sont disponibles dans le fichier en téléchargement.

Champ : Résidences principales.

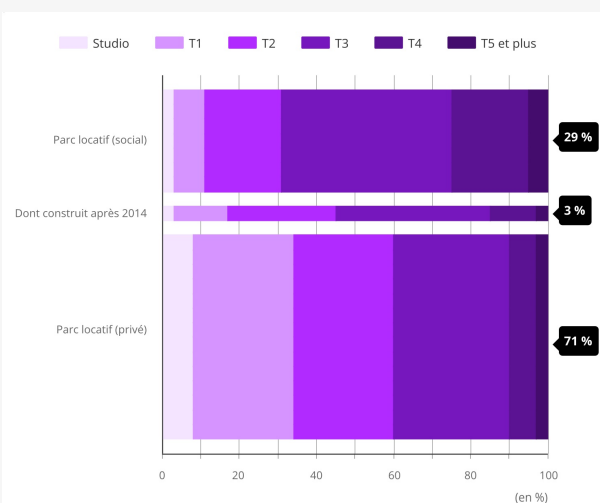
Source : Insee, Fidéli 2022 ; communes SRU en 2021.

Plus d'un tiers des logements sociaux actuels construits entre 1945 et 1975

Le parc social est largement constitué de logements collectifs avec 93 % d'appartements, contre 83 % dans le parc locatif privé. Né à la fin du XIX^e siècle avec les « habitations à bon marché », le logement social s'est développé après la Seconde Guerre mondiale pour répondre à la pénurie de logements. Dans la région, cette période correspond à une forte croissance démographique, portée par le développement des grandes agglomérations littorales, l'essor économique des Trente

Glorieuses et l'accueil des rapatriés d'Algérie. Le parc de logements actuel en porte l'empreinte. Les logements construits avant 1945 sont peu présents dans le parc social régional (5 %, contre 30 % dans le parc locatif privé). Leur construction massive débute au milieu des années 50. Ainsi, 38 % des logements sociaux occupés en 2022 ont été construits entre 1945 et 1975, contre 26 % des logements du parc locatif privé. Enfin, 57 % du parc social a été construit après 1975, contre 44 % du parc privé. Le parc social est majoritairement composé de logements familiaux, héritage d'une période où les familles, en particulier nombreuses, étaient plus fréquentes ► [figure 2](#). Les T3 sont les plus nombreux (44 % des logements sociaux de la région). Les T4 ou plus représentent 25 % des logements sociaux. Ces parts des T3 et des T4 ou plus sont plus élevées dans le parc social que dans le parc locatif privé, où elles sont respectivement de 30 % et 10 %.

► 2. Répartition des logements selon le type de logement et son statut d'occupation



Note : La hauteur des barres est proportionnelle à la part des logements dans le parc locatif. Du fait des arrondis, la somme peut ne pas être égale à 100.

Lecture : 44 % des logements du parc locatif social sont de type T3. Parmi ceux dont la date de construction est postérieure à 2014, 40 % sont des T3. Dans le parc locatif privé, les T3 représentent 30 % des logements. Le parc locatif social représente 29 % des logements du parc locatif.

Champ : Résidences principales.

Source : Insee, Fidéli 2022.

Les performances énergétiques des logements sociaux sont meilleures que celles observées dans le parc locatif privé. Les logements sociaux sont en moyenne plus récents, plus souvent collectifs et davantage équipés de systèmes de chauffage centralisés, facteurs favorables à une meilleure performance énergétique [\[Observatoire national de la rénovation énergétique\]](#). Ils ont également souvent bénéficié d'opérations de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux au cours des dernières décennies.

Une lente transformation du parc social : petits logements et mixité en hausse

Le profil des demandeurs de logement social a évolué avec le temps. En lien avec le vieillissement de la population, la baisse de la fécondité et la décohabitation plus fréquente, la demande en logement social est aujourd'hui de plus en plus portée par des personnes seules et des familles avec peu d'enfants. L'offre de petits logements est désormais très insuffisante par rapport à la demande [\[Méreau, 2026\]](#). Pour répondre à ce besoin, les programmes de logements sociaux réalisés depuis 2014 accordent une place plus importante aux petits logements : les studios et T1 représentent désormais 17 % des nouvelles constructions (contre 11 % du stock de logements sociaux en

2022) et les T2 28 % (contre 20 % du stock).

Les modalités de production du logement social ont également évolué. Seulement 9 % des logements sociaux construits durant la période 1946-1975 faisaient partie d'opérations mixtes produisant logements sociaux et logements privés. Cette proportion augmente ensuite, atteignant 23 % pour les logements sociaux construits entre 1976 à 2014, et 47 % pour les programmes les

plus récents (2018 à 2021). Cette évolution s'inscrit à la fois dans les objectifs de mixité sociale poursuivis par les politiques de l'habitat et dans une logique d'intégration du logement social au sein d'opérations plus larges d'aménagement. Toutefois, au-delà de sa recomposition, le parc de logement social peine toujours à offrir un nombre de logements suffisant. ●

Benjamin Méreau (Insee)

► Sources

Le fichier démographique sur les logements et les individus (**Fidéli**) est une base de données statistiques, constituée par l'Insee, issue des fichiers d'imposition des foyers fiscaux. Il regroupe une information quasi exhaustive sur les individus, les locaux et les mobilités résidentielles, ainsi que des éléments agrégés de revenus et de prestations sociales. 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, Tailleur, 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.

Les parts de logements sociaux de cette étude sont calculées avec une source différente de celles utilisées pour la loi SRU. On ne peut donc pas les appliquer directement pour vérifier les obligations de la loi SRU. La liste des communes soumises à la loi SRU est publiée sur le site de la [Dreal](#).

► Définitions

Le **logement social** comprend ici l'ensemble des logements détenus par les bailleurs d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM). Aucune distinction n'est faite selon le conventionnement ou non des logements. Ne sont pris en compte que les logements occupés en location et en résidence principale au 1er janvier 2022. L'attribution d'un logement social dépend des conditions de ressources des ménages, qui ne doivent pas dépasser certains plafonds. Ces plafonds pour l'année 2021 sont disponibles sur le site de [Légifrance](#).

Le caractère **urbain ou rural** d'une commune ou d'un territoire est définie par la [grille communale de densité](#). Elle permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire.

Adoptée fin 2000, la loi **Solidarité et renouvellement urbain** 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.

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. La géographie des QPV retenue est celle de 2024.

► Pour en savoir plus

- **Méreau B.**, « Dans le parc social, les ménages âgés et les familles sont les plus nombreux », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 161, octobre 2026.
- **Seilles M.**, « En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social ont plus de 53 ans », Insee Première n° 2047, avril 2025.
- **Arion G., Aude J., Labosse A.**, « Quatre occupants d'un logement social sur dix sont pauvres », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n° 183, novembre 2024.
- **Logeais C., Brion D.**, « 40 % des personnes quittant un logement social accèdent à la propriété », Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n° 113, décembre 2023.
- **Observatoire national de la rénovation énergétique**, « Le parc de logement par classe de performance énergétique ».
- **Ancols**, « Panorama du logement social », 2025.
- **Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, « Bilan 2022 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur », juillet 2023.
- **Salomond J.-B., Tailleur D.**, « Au 1er janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux », Datalab, SDES, décembre 2022.

