

Dans le parc social, les ménages âgés et les familles sont les plus nombreux

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 162 • Octobre 2026



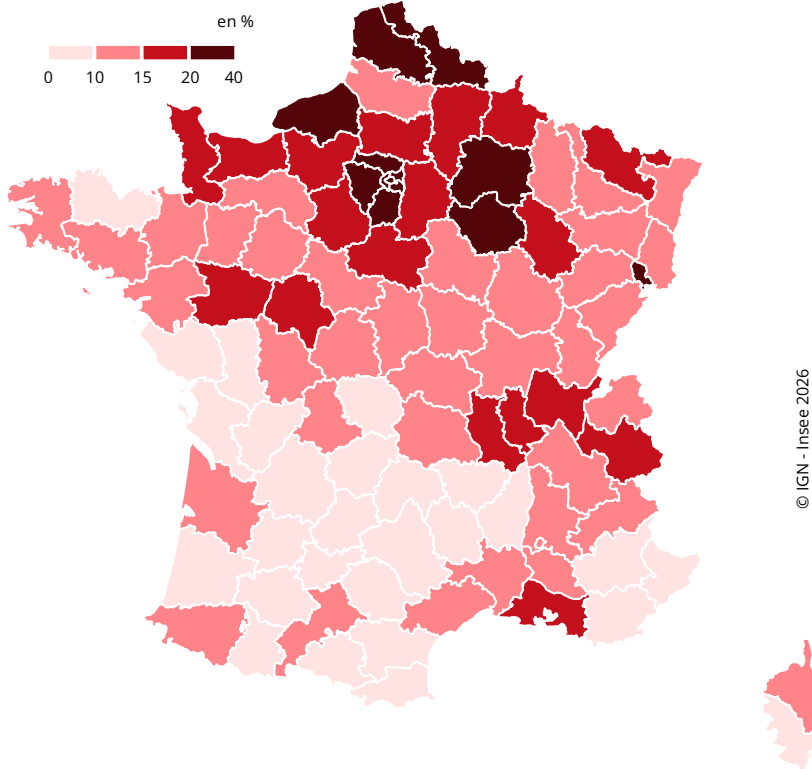
En 2022, 287 200 ménages, soit 12,3 % des ménages de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, vivent dans un logement social. C'est nettement moins qu'en France métropolitaine, alors que davantage de personnes pauvres résident dans la région et que les prix de l'immobilier y sont très élevés, rendant difficile l'accès au logement. Les ménages résidant dans le parc social de la région ont des revenus bien plus bas que ceux qui louent dans le secteur privé. Il s'agit plus fréquemment de familles monoparentales, de couples avec enfants ou de personnes âgées. Les locataires de logements sociaux déménagent moins souvent que ceux du privé, ce qui peut favoriser la sous-occupation. Chaque année, seule une demande de logement social sur huit est satisfaite, soit nettement moins qu'au niveau national. Les nouveaux locataires ont souvent le même profil que ceux déjà en place, quoiqu'un peu plus jeunes. Quant aux sortants, peu nombreux, ils ont généralement des revenus en hausse leur permettant d'accéder à la propriété.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur se caractérise par de fortes tensions sur le marché du logement. Les prix immobiliers y sont les plus élevés de France de province. En outre, dans la région, le nombre important de résidences secondaires peut limiter l'offre accessible aux résidents permanents. Le taux de pauvreté y est par ailleurs élevé, accentuant les difficultés d'accès au logement pour les **ménages** concernés. En conséquence, le besoin d'une offre de logements abordables est prégnant en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le **logement social**, constitué des logements à loyers modérés destinés aux ménages les moins aisés, représente de ce fait un enjeu et un levier de politique publique important dans la région.

12 % des ménages vivent dans un logement social

Au 1^{er} janvier 2022, 287 200 ménages, soit 675 200 personnes, occupent un logement social en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ils représentent 12,3 % de l'ensemble des ménages, une part très inférieure à celle des propriétaires occupants (55 %) ou des locataires du parc privé (31 %). Depuis 2018, la part de ménages

► 1. Part des ménages en logement social, par département



Lecture : Dans les Bouches-du-Rhône, 16 % des ménages vivent en logement social.
Champ : Ménages vivant en résidence principale.
Source : Insee, Fidéli 2022.

En partenariat avec :

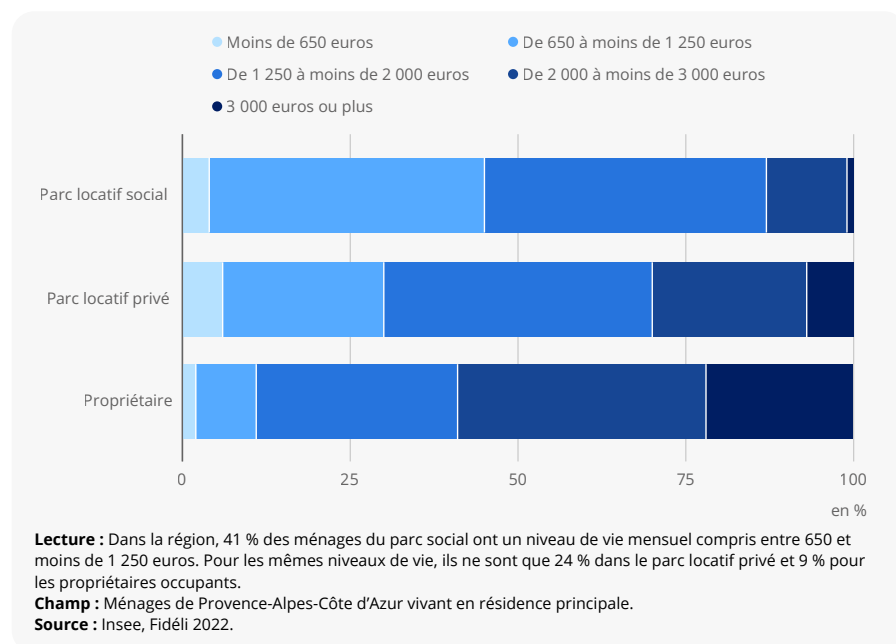
résidant en logement social n'a pas évolué dans la région alors qu'elle augmentait en France métropolitaine (notamment en Île-de-France) pour atteindre 15,4 % en 2022. Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région la plus urbaine après l'Île-de-France, mais la part de logements sociaux est parmi les plus faibles des régions de France métropolitaine (cinquième sur treize). Le taux de pauvreté y est par ailleurs deux points plus élevé qu'en France métropolitaine. L'offre disponible en logement social apparaît donc sous-dimensionnée par rapport aux besoins ► **encadré**. Cela a pour conséquence de générer de fortes **tensions sur la demande** en logement social et des **délais d'attente** élevés.

La part de ménages vivant dans un logement social varie fortement selon les départements de la région, de 8 % dans les Alpes-de-Haute-Provence à 16 % dans les Bouches-du-Rhône ► **figure 1**. Ces différences s'expliquent notamment par le degré d'urbanisation des territoires, les tensions sur le marché immobilier et l'application des obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) [Méreau, 2026]. Le caractère rural des Alpes-de-Haute-Provence explique la faible proportion de logements sociaux, malgré un taux de pauvreté élevé. Le département de Vaucluse présente une part de ménages en logement social inférieure à celle des Bouches-du-Rhône, malgré un taux de pauvreté supérieur, dans un contexte où les loyers sont toutefois plus abordables.

La pauvreté est plus présente dans le parc social

En 2021, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, trois ménages locataires sur quatre sont **éligibles** à un logement social de type prêt locatif à usage social (PLUS), selon les plafonds de ressources applicables cette année-là. Les logements PLUS représentent la très grande majorité du parc social. Au sein du parc social de la région, les ménages modestes sont plus nombreux. La moitié des ménages locataires d'un logement social ont un **niveau de vie** inférieur à 1 300 euros par mois et par unité de consommation, soit un **niveau de vie médian** nettement inférieur à celui des ménages locataires du parc privé (1 600 euros) et des ménages propriétaires (2 200 euros) ► **figure 2**. Plus d'un tiers des ménages du parc social vivent sous le **seuil de pauvreté** (37 %), une proportion supérieure à celle observée dans le parc locatif privé (24 %). Mais tous les ménages éligibles n'accèdent pas au logement social. Même parmi les ménages pauvres, seuls 40 % des locataires résident dans le parc social. De nombreux ménages pauvres demeurent dans le parc privé, par choix (préférences résidentielles, attachement à un logement

► 2. Répartition des niveaux de vie mensuels des ménages selon le type d'occupation du logement

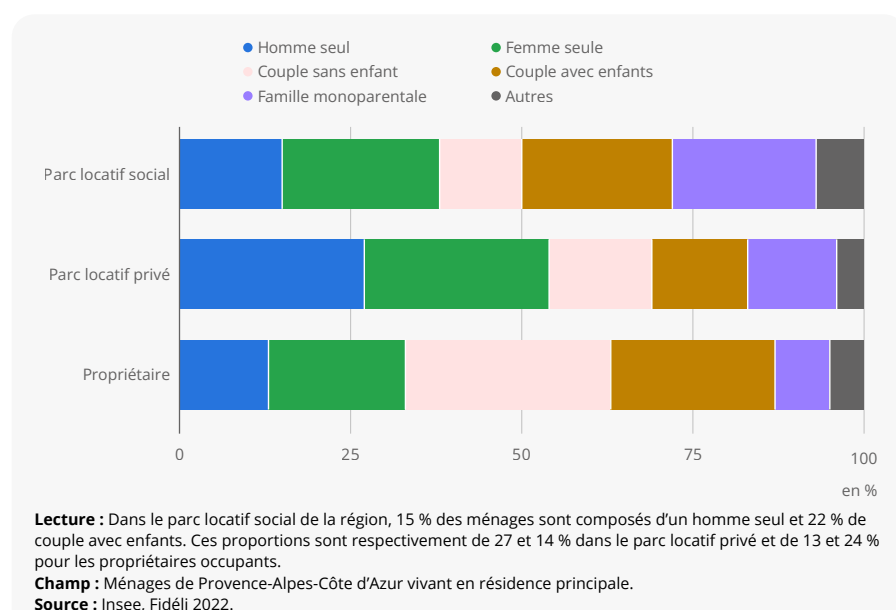


ou à un quartier, ou encore accès à une offre locative privée adaptée) ou en raison de difficultés d'accès au parc social. À l'opposé, certains ménages dont les ressources dépassent les plafonds d'**attribution** peuvent continuer à occuper leur logement social. Selon leur situation, ils peuvent être soumis à un supplément de loyer de solidarité ou bénéficier d'exemptions prévues par la réglementation. Leur maintien dans le parc social participe également à la diversité des profils de revenus parmi les occupants. Néanmoins, la proportion de ménages vivant en logement social diminue progressivement avec l'augmentation du niveau de vie.

Le profil des occupants traduit la vocation sociale de ces logements

Les familles monoparentales, particulièrement exposées à la pauvreté, sont un public jugé prioritaire pour les politiques d'accès au logement. Leur part est bien plus élevée dans le parc social que dans le parc locatif privé (21 %, contre 13 %), et 42 % de celles qui logent dans le parc social sont pauvres ► **figure 3**. Les couples avec enfants sont également plus nombreux dans le parc social que dans le parc locatif privé (22 %, contre 15 %). Ces derniers ménages sont aussi surreprésentés

► 3. Répartition des ménages selon leur statut d'occupation et leur composition



parmi les propriétaires occupants (25 %). Par ailleurs, les familles de trois enfants ou plus (qu'elles soient monoparentales ou non), sont plus fréquentes dans le parc social (8 % des ménages) que dans le parc privé (3 %). Enfin, 37 % des ménages qui vivent dans un logement social sont des personnes seules, alors qu'elles représentent un ménage sur deux (48 %). Dans le parc social, les femmes sont plus nombreuses que les hommes car plus fréquemment à la tête d'une famille monoparentale ou plus souvent seules suite à un veuvage.

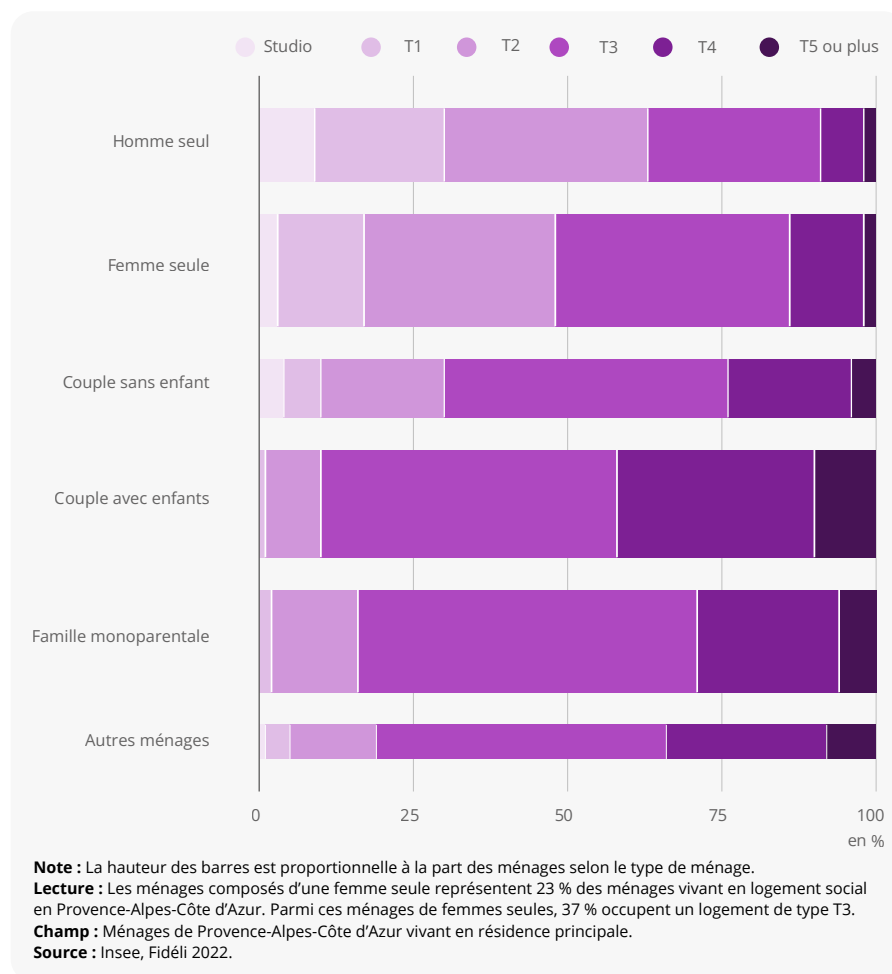
Le parc social accueille des ménages plus âgés que le parc privé

Les locataires du parc social sont plus âgés que ceux du parc locatif privé : l'âge médian du référent y est de 56 ans, contre 48 ans dans le parc locatif privé (respectivement 53 ans et 42 ans en France métropolitaine). Les ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans y sont moins représentés (18 %, contre 36 %), notamment les moins de 30 ans (5 %, contre 16 %), tandis que ceux de 65 ans ou plus y sont plus nombreux (41 %, contre 30 %). Ces écarts s'expliquent par des trajectoires résidentielles qui sont fonction de l'âge. Les jeunes ménages, plus mobiles et souvent confrontés à des délais d'attribution incompatibles avec leurs besoins immédiats, doivent davantage se tourner vers le parc privé. À l'inverse, les occupants du parc social tendent à y demeurer, favorisant le vieillissement progressif de la population résidente. Dans le parc social, plusieurs catégories de ménages se côtoient : des personnes seules de 60 ans ou plus avec des niveaux de vie médians juste au-dessus du seuil de pauvreté, des familles monoparentales dont les niveaux de vie sont particulièrement faibles, des couples avec enfants dont les niveaux de vie médians sont un peu supérieurs.

La faible rotation du parc social favorise la sous-occupation des logements

La sous-occupation des logements est plus fréquente dans le parc social que dans le parc locatif privé, notamment pour les personnes seules et les couples sans enfant. Ainsi, 46 % des personnes seules et 70 % des couples sans enfant occupent un logement de trois pièces ou plus (respectivement 25 % et 49 % dans le parc locatif privé) ► **figure 4**. Cette situation peut être liée à un nombre insuffisant de petits logements dans le parc social [Méreau, 2026] et à la plus faible mobilité de ses locataires, dont certains peuvent rester dans leur logement une fois les enfants partis.

► 4. Répartition des ménages selon le type de ménage et le type de logement dans l'habitat social



Contraints par leur situation financière, leur plus grand âge ou attirés par un loyer modéré dans une région aux prix immobiliers élevés, les locataires du parc social déménagent peu, ce qui réduit les possibilités de logement pour les ménages éligibles en attente d'une offre. Au 1^{er} janvier 2022, sur les 287 200 ménages vivant dans un logement social dans la région, 267 000 occupaient le même logement un an plus tôt, soit un taux de stabilité de 93 %, contre 83 % dans le parc locatif privé. Ce niveau est comparable à celui observé en Île-de-France mais supérieur à celui de la plupart des autres régions de France de province. Au niveau départemental, les mobilités sont un peu plus importantes dans le Var et les Hautes-Alpes. Dans le parc social, 35 % des ménages sont dans leur logement depuis plus de dix ans, alors que dans le parc locatif privé ils ne sont que 12 % dans ce cas. À l'inverse, moins d'un quart des ménages du parc social occupent leur logement depuis moins de trois ans, contre la moitié dans le parc locatif privé. Les évolutions familiales au cours du temps (départ des enfants, séparation, veuvage) ne conduisent pas nécessairement à un déménagement. L'occupation du logement est alors moins adaptée à la composition effective du ménage.

Un tiers des mobilités sont internes au parc social

La mobilité dans le parc locatif social a deux composantes : la mobilité interne – celle des ménages qui quittent un logement social pour se voir attribuer un autre logement social –, et la mobilité externe – celle des ménages qui entrent dans le parc social ou le quittent. La mobilité interne représente plus d'un tiers des mouvements au sein du parc social. Elle permet d'obtenir un logement avec une surface plus adaptée à la taille de la famille, mieux situé (par rapport à un emploi, les transports, des équipements) ou plus accessible (ascenseur, plain-pied, normes handicap). Concernant la mobilité externe, 90 % des ménages entrants dans le parc social habitaient déjà dans la région. Ces nouveaux locataires se distinguent des autres occupants du parc social par leur relative jeunesse. L'âge médian du référent du ménage est de 40 ans et les familles monoparentales y sont surreprésentées (26 % des entrants, contre 21 % de l'ensemble des locataires du parc social). L'entrée dans le parc social intervient souvent à la suite d'une dégradation de la situation économique (perte d'un emploi)

ou d'un évènement familial (séparation par exemple). Ainsi, la moitié des nouveaux entrants ont connu une baisse de leur niveau de vie au cours de l'année précédant leur emménagement. Les sorties du parc social sont relativement limitées. Lorsqu'elles ont lieu, elles correspondent fréquemment à une accession à la propriété : 41 % des ménages quittant un logement social deviennent propriétaires (contre 21 % des entrants). Ces ménages disposent d'un niveau de vie médian plus élevé (2 000 euros par mois) que ceux qui déménagent vers le parc locatif privé (1 600 euros) ou que les ménages qui demeurent dans le parc social (1 300 euros). Les sortants s'éloignent un peu plus de leur ancien domicile que les entrants et quittent plus souvent la région (20 %). ●

Benjamin Méreau (Insee)



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

► 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 pour lesquels Fidéli ne fournit pas un ménage. Les chiffres du logement social peuvent ne pas être identiques à ceux issus du recensement de la population ou de l'enquête Logement, les concepts utilisés n'étant pas les mêmes.

Le système national d'enregistrement (**SNE**) de la demande de logement social comprend les informations relatives aux demandes et attributions des logements sociaux. Cette source est utilisée pour les données de l'encadré.

► Encadré – Peu de demandes satisfaites, des tensions fortes pour les petits logements

En 2022, Provence-Alpes-Côte d'Azur figure parmi les régions où l'accès au logement social est le plus difficile. En 2022, la région compte plus de 206 000 demandes actives, dont 151 000 hors mutations, c'est-à-dire émanant de ménages qui ne vivent pas en logement social. Ainsi, avec seulement une attribution pour huit demandes hors mutations, la pression exercée sur le parc social est nettement supérieure à la moyenne nationale (une attribution pour cinq demandes). De ce fait, le **délai d'attente** moyen s'élève à 22 mois, contre 16 mois en France métropolitaine. Cette tension est encore plus marquée dans les départements littoraux et les principaux pôles urbains, où les niveaux élevés des prix immobiliers et des loyers renforcent le besoin de recourir au logement social. Les tensions sont particulièrement fortes pour les petits logements (une attribution pour dix-huit demandes pour les studios et T1, et une attribution pour neuf demandes pour les T2). Ces petits logements sont particulièrement recherchés par les personnes seules (43 % des demandeurs) et les couples sans enfant (21 %). Ces tensions affectent également les ménages âgés, dont les besoins en logements accessibles et adaptés à une éventuelle perte d'autonomie sont croissants. Ainsi, au-delà d'un déficit quantitatif de logements disponibles, les tensions observées en 2022 traduisent également une adéquation imparfaite entre les caractéristiques du parc social et l'évolution des besoins résidentiels de la population.

► Définitions

Un **ménage** regroupe l'ensemble des personnes occupant un même logement en résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent. Dans cette étude (sources fiscales), les ménages qui vivent dans des logements tels que les communautés (casernes, maisons de retraite, cités universitaires, etc.) ou en habitation mobile ne sont pas comptabilisés dans l'ensemble des ménages.

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 et en résidence principale au 1^{er} 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](https://www.legifrance.gouv.fr). Dans cette étude, le calcul de l'**éligibilité** se base sur les plafonds PLUS (prêt locatif à usage social), dispositif le plus fréquent.

Le **niveau de vie** d'un ménage est égal au revenu disponible (revenu dont il dispose pour consommer et épargner) divisé par le nombre d'unités de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans). Le niveau de vie 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**. En France et en Europe, le seuil est fixé à 60 % du niveau de vie médian. Il était de 1 276 euros en 2022 en France (source Filosofi). Le **niveau de vie médian** est la valeur qui partage la population en deux groupes de même effectif : la moitié des personnes dispose d'un niveau de vie inférieur à cette valeur, l'autre moitié d'un niveau de vie supérieur.

La **tension de la demande** de logements sociaux est calculée nationalement. Elle est égale au nombre de demandes hors mutation, pour des personnes physiques et des associations au 31 décembre 2022, pour la première localisation souhaitée, divisé par le nombre d'**attributions** hors mutation, pour des personnes physiques et des associations en 2022, pour la première localisation souhaitée (quel que soit finalement le territoire d'attribution). Pour la tension par typologie de logement, on considère la plus petite souhaitée. Hors mutation signifie hors changement de logement au sein du parc social.

Le **délai d'attente** est calculé sur les demandes en cours à la fin de l'année. Une demande ancienne mais non renouvelée ne sera pas comptabilisée. Une demande récente attribuée rapidement ne le sera pas non plus.

► Pour en savoir plus

- Méreau B., « Un parc social moins développé qu'en France et qui se renouvelle lentement », Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 126, octobre 2026.
- Bertin S., Jolivet S., Pioget A., « [En Bretagne et dans les Pays de la Loire, le parc social est moins présent et la moitié des locataires y vivent seuls](#) », Insee Analyses Bretagne n° 138, avril 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.
- Agence nationale de contrôle du logement social, « [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.
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur, « [Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2022 en Provence-Alpes-Côte d'Azur](#) », décembre 2022.
- Salomond J.-B., Tailleur D., « [Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux](#) », Datalab, SDES, décembre 2022.

