

Le logement social : ségrégation résidentielle et mécanisme de peuplement

Documents de travail

N° 2026-06 - Juin 2026



2026/06

Le logement social : ségrégation résidentielle et mécanisme de peuplement*

Jean -Bernard SALOMOND[†]

02 Juin 2026

Département des Études Économiques – Timbre G201
88, avenue Verdier – CS 70 058 – 92 541 MONTROUGE CEDEX – France
Tél. : 33 (1) 87 69 59 54 – E-mail : d3e-dg@insee.fr – Site Web Insee : <http://www.insee.fr>

*Ces documents de travail ne reflètent pas la position de l'Insee et n'engagent que leurs auteurs.
Working papers do not reflect the position of INSEE but only their author's views.*

*L'auteur remercie chaleureusement Grégory Verdugo, Marine Guillerm, Pauline Givord et les participants au séminaire du DEE pour leurs commentaires qui ont contribué à améliorer la présente étude.

[†]Insee

Le logement social : ségrégation résidentielle et mécanisme de peuplement

En France, le logement social représente près de 16 % des résidences principales. Il poursuit deux objectifs : garantir un accès au logement pour les ménages modestes et favoriser la mixité sociale. Depuis 2000, et l'introduction de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la répartition spatiale du parc social s'est améliorée dans les grandes agglomérations. Cependant, cette meilleure répartition des logements ne s'est pas accompagnée d'une réduction significative de la ségrégation résidentielle. Cette étude cherche à comprendre cette apparente contradiction en analysant les mécanismes de peuplement du parc social dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Nous montrons que le logement social contribue à accroître la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie. La concentration spatiale du parc social, héritée pour partie de l'histoire des grands ensembles, reste un facteur structurant. Mais la répartition spatiale non homogène des locataires au sein du parc social selon leur niveau de vie participe à la ségrégation. Une filtration à l'entrée et à la sortie du parc social explique en partie cette polarisation. À l'entrée, les ménages entrant dans un quartier attractif ont des niveaux de vie supérieurs au reste des entrants dans le parc social. À la sortie, si les locataires les moins modestes quittent plus souvent leur logement, ils le font moins lorsqu'ils vivent dans un quartier privilégié, où les conditions sont avantageuses. Les dynamiques de peuplement du parc social freinent sa capacité à renforcer la mixité. Une répartition plus homogène des occupants du parc existant permettrait de réduire significativement la ségrégation.

Mots-clés : Ségrégation résidentielle, Logement Social, Décomposition spatiale

Codes JEL : R21, R23, R31

Social housing: residential segregation and settlement mechanisms

In France, social housing accounts for 16 % of all main residences. Its aims are twofold : to provide housing for modest households, and to favour residential diversity. Since 2000, with the introduction of the *Solidarité et Renouvellement Urbain* (SRU) law, we have observed a better spread of social housing among municipalities. Nonetheless, in the meantime, income segregation has not improved in large urban areas. This study seeks to understand this paradox by analyzing the settlement patterns within the social housing sector. We show that the public housing sector can contribute to reinforcing segregation within an urban area. The spatial concentration of social housing, partly inherited from the construction boom of the 1960s, remains a key structuring factor. But beyond the location of the housing itself, the spatial distribution of tenants according to their income level also plays a significant role in shaping residential segregation. Two mechanisms help explain this internal polarization. At the point of entry, social housing in the richest neighbourhoods is more likely attributed to the richest entering tenants. At the point of exit, while the better-off tenants in social housing tend to leave social housing more frequently overall, they are less likely to do so when their dwelling is located in a privileged area where conditions are favorable. These dynamics hinder its ability to promote social mix. A more balanced allocation of tenants could help mitigate segregation.

Keywords: Residential segregation, social housing, spatial decomposition

JEL Code : R21, R23, R31

1 Introduction

Le logement social représente près de 16 % des résidences principales en France et représente plus d'un tiers des aides au logement. Il a pour objectif d'accueillir des ménages modestes, mais aussi, depuis les années 1990, de lutter contre la ségrégation résidentielle. Mobiliser le parc social pour favoriser la mixité sociale a été notamment affirmé avec la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 qui vise une meilleure répartition spatiale du logement social dans les grandes agglomérations, en imposant la construction de logements sociaux dans des communes initialement peu dotées. Ces nouvelles constructions doivent permettre de loger davantage de ménages modestes dans des communes aisées. La loi Égalité et Citoyenneté de 2017 a, quant à elle, réformé les règles de construction et d'attribution des logements sociaux, en améliorant notamment l'accès des populations pauvres aux logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Lutter contre la ségrégation résidentielle est un enjeu majeur, au cœur de nombreuses politiques publiques. La ségrégation résidentielle, qui se traduit par une répartition inégale des habitants au sein des agglomérations selon le groupe social, les origines, ou le niveau de revenu et par la concentration dans certains quartiers de populations défavorisées, a des effets néfastes sur de nombreuses dimensions. Elle contribue notamment à la ségrégation scolaire via la carte scolaire, affectant ainsi l'égalité des chances (CHAROUSSET, MONNET et SOUIDI, 2023). La concentration de difficultés sociales dans certains établissements scolaires peut en effet être préjudiciable à la réussite des élèves. La ségrégation résidentielle freine également l'accès à l'emploi (GOBILLON, MAGNAC et SELOD, 2011) et entrave la cohésion sociale. OBERTI et GUILLAUME-LE GALL (2024) montrent que les territoires les plus ségrégués sont également ceux les plus susceptibles de connaître des mouvements d'ampleur lors d'émeutes.

Le parc social est mieux réparti spatialement aujourd'hui qu'il ne l'était dans les années 1990 (CUSSET, DHERBÉCOURT et GEORGE, 2021) et il accueille une part toujours plus importante de ménages modestes (SEILLES, 2025). Pourtant, la ségrégation résidentielle reste élevée en France (BOTTON et al., 2020), et la ségrégation mesurée selon le revenu a même augmenté sur la période récente (GERARDIN et PRAMIL, 2023).

Cette étude cherche à mieux comprendre le rôle que joue le parc social dans la ségrégation résidentielle au sein des grandes unités urbaines et les mécanismes qui conduisent à ne pas exploiter tout le potentiel de mixité du parc social.

Pour cela, l'étude commence par actualiser les constats existants sur la paupérisation et la ségrégation au sein du parc social. Elle mobilise ensuite une décomposition de l'indice d'entropie, un indicateur synthétique de ségrégation résidentielle, afin de quantifier la contribution du parc social à la ségrégation globale, et plus précisément le rôle joué par la répartition spatiale non homogène des ménages selon leur niveau de vie au sein du parc social. L'étude analyse ensuite comment la concentration spatiale au sein des grandes agglomérations, héritée en grande partie des constructions d'après-guerre, se combine à une inégale répartition des locataires du parc social et participe à la ségrégation sociale. Ce

constat reste cependant à nuancer, en effet le parc social reste un vecteur de mixité sociale dans les quartiers les plus aisés des grandes agglomérations. L'étude documente également ce qu'une répartition homogène des ménages du parc social selon leur niveau de vie apporterait en termes de mixité sociale, en simulant une répartition aléatoire des ménages locataires du parc social. Enfin, nous étudions les mécanismes à l'entrée du parc social et à la sortie qui conduisent à une répartition spatiale hétérogène des locataires du parc social en termes de niveau de vie. D'une part, l'effet de la qualité du quartier du logement social sur la probabilité de quitter le parc social est estimé selon le niveau de vie du ménage. D'autre part, nous analysons les écarts de niveau de vie des locataires emménageant dans le parc social selon la qualité du quartier. Une décomposition du type Oaxaca-Blinder permet d'estimer ce qui, dans ces écarts, est lié à la structure du parc social, autrement dit aux différences de caractéristiques des logements et leur accessibilité en termes de loyers selon le quartier et ce qui peut être lié à de l'auto-sélection ou de la discrimination.

L'analyse repose sur l'appariement entre les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et les données fiscales des ménages (Fidéli). Ce croisement permet de disposer d'informations détaillées sur les logements et leurs occupants. Les analyses de plus long terme mobilisent les données des millésimes de l'Enquête nationale logement (ENL), de 2006 à 2020.

Les résultats confirment tout d'abord que le parc social est globalement mieux réparti en 2020 qu'il ne l'était en 2006. Néanmoins, il reste très concentré. La baisse de la concentration est variable selon les agglomérations. Elle a été plus importante dans les unités urbaines qui présentaient initialement la concentration la plus forte. Sur une période plus longue, l'étude met également en évidence une paupérisation progressive du parc social depuis la fin des années 1980. Cette évolution se manifeste par une hausse significative de la part des ménages appartenant au premier quart de niveau de vie, qui représentaient 31 % des locataires du parc social en 1988, contre 50 % en 2020. Parallèlement, la proportion de ménages issus des troisième et quatrième quarts a diminué, passant de 39 % à 19 % sur la même période. Le parc social accueille donc aujourd'hui une population globalement plus modeste qu'il y a trente ans.

Par ailleurs, l'étude montre que, dans les unités urbaines étudiées, le parc social contribue à la ségrégation résidentielle : le niveau de ségrégation y serait plus faible dans la situation théorique où le parc social n'existait pas. Ce phénomène peut s'expliquer d'abord par la concentration géographique du parc social : dans les unités urbaines étudiées, on observe que plus le parc social est regroupé spatialement, plus il contribue à la ségrégation. Ensuite, il apparaît que le parc social est lui-même ségrégué. Les ménages ne sont pas répartis spatialement de manière homogène selon leur niveau de vie au sein du parc social. Cette répartition correspond, en grande partie, à celle observée dans le parc privé. Les locataires du parc social vivant dans les quartiers où les ménages du parc privé sont les plus aisés ont également, dans l'ensemble, un niveau de vie plus élevé parmi les occupants de logements sociaux, même si leur niveau de vie reste plus faible que celui des habitants du parc privé. Ce parallélisme limite l'effet que pourrait exercer le logement social en faveur de la mixité sur les territoires. Loger notamment les locataires les plus modestes dans les logements sociaux des quartiers les plus favorisés, ou inversement, apporterait théorique-

ment plus de mixité. Pour mieux appréhender l'ampleur de cet effet sur la mixité, nous avons construit un scénario contrefactuel dans lequel les locataires du parc social seraient répartis, au sein du parc social existant, de façon parfaitement homogène selon leur niveau de vie. Sans tenir compte des effets potentiels qu'une nouvelle répartition des locataires du parc social pourrait induire sur celle des ménages du parc privé, ni de l'adéquation du logement avec le profil du ménage pour y être éligible, cette simulation montre que ce ré-équilibrage théorique ferait diminuer la ségrégation résidentielle de 14 % en moyenne dans les unités urbaines étudiées. Cette baisse s'expliquerait à la fois par la fin de la ségrégation interne du parc social, mais aussi par une plus grande diversité sociale au sein des quartiers, apportée par le fait de loger dans un même voisinage des locataires du parc social et des ménages du parc privé en moyenne plus aisés.

Afin de mieux comprendre les origines de la ségrégation au sein du parc social, l'étude propose une analyse des mobilités dans le parc social. En particulier, il est mis en évidence que les mobilités dans le parc social sont différentes selon la qualité du quartier. Les départs d'un logement social sont plus fréquents pour les ménages les moins modestes, ce qui peut expliquer en partie la paupérisation du parc. Mais à niveau de vie donné, pour les locataires les moins modestes, les départs sont sensiblement moins fréquents lorsque le logement est situé dans un quartier aisé. A niveau de niveau donné, vivre dans un IRIS parmi les 20 % les plus aisés de l'unité urbaine en termes de niveau de vie médian des habitants du parc privé réduit la probabilité de quitter son logement dans l'année de 0,4 point de pourcentage par rapport à la situation où ce logement se trouverait dans un IRIS médian. Du côté des emménagements dans le parc social, on observe également une différence de profils des ménages selon le quartier du logement attribué. Les ménages accédant à un logement social situé dans un quartier où les habitants du parc privé font partie des 10 % les plus aisés de l'unité urbaine ont, en moyenne, un niveau de vie supérieur de 18 % à celui des ménages entrant dans les quartiers parmi les 10 % les plus modestes de l'unité urbaine. Une part des écarts de niveaux des ménages entrants selon le quartier s'explique par les différences de caractéristiques des logements selon leur localisation, notamment le loyer, le fait que le logement soit situé en QPV, son année de construction et sa filière de financement qui détermine les plafonds de ressources pour y être éligible. Ces différences expliquent 2,6 points de pourcentage de l'écart observé dans les quartiers les plus aisés par rapport aux quartiers médians, soit un tiers de l'écart, et jusqu'à 7,5 points dans les quartiers les plus modestes, soit près des deux tiers. Le reste de l'écart peut être interprété comme le résultat de mécanismes de sélection à l'entrée, qu'il s'agisse de décisions prises par les acteurs des attributions (bailleurs, collectivités) ou de stratégies d'auto-sélection de la part des demandeurs eux-mêmes, notamment les ménages les moins modestes, qui, ayant la possibilité de se loger dans le parc privé, peuvent se permettre de refuser un logement social qui ne leur convient pas. Ces résultats peuvent être interprétés comme l'existence de ce que LAFERRÈRE (2013) appelle des mécanismes de filtration dans le parc social, entendus comme des processus par lesquels les logements, selon l'attractivité de leur localisation, accueillent progressivement des ménages aux niveaux de vie différents. Les logements sociaux situés dans les quartiers les plus attractifs retiennent donc davantage les ménages les plus aisés et attirent des entrants relativement mieux dotés, tandis que ceux des quartiers moins favorisés connaissent des sorties plus fréquentes des ménages solvables et accueillent des ménages plus modestes, contribuant ainsi à la polarisation du parc.

Cette étude vient d’abord compléter les résultats existants relatifs à l’évolution de la répartition spatiale du parc social dans les grandes agglomérations. CUSSET, DHERBÉCOURT et GEORGE (2021) mettent en évidence une amélioration notable de la distribution géographique des logements sociaux dans les grandes unités urbaines entre 1990 et 2015. Nos propres résultats, fondés sur les données du recensement de la population, confirment cette tendance. Ces résultats peuvent être mis en regard des travaux d’évaluation de la loi SRU. GOBILLON et VIGNOLLES (2016) montrent que, sur la période 1996–2008, la loi SRU a effectivement stimulé la construction de logements sociaux dans les communes initialement peu dotées, même si ces constats sont nuancés par CHAPELLE, GOBILLON et VIGNOLLES (2025) qui montrent que ces nouvelles constructions restent partiellement concentrées dans les quartiers les plus défavorisés des communes, ce qui peut limiter leur effet sur la mixité sociale à l’échelle locale.

Nos résultats actualisent en outre les travaux de LAFERRÈRE (2013), prolongeant le constat d’un processus de paupérisation du parc social. Cette dynamique s’est poursuivie, une évolution également corroborée par les données fiscales analysées dans SEILLES (2025).

À partir des données fiscales, BEAUBRUN-DIANT et MAURY (2022) montrent que le parc social, en accueillant une proportion croissante de ménages modestes, a contribué à renforcer la ségrégation résidentielle. Ils identifient également des mécanismes de sélection des locataires, qui tendent à limiter les effets en faveur de la mixité attendus du logement social. En mobilisant un indicateur de position sociale pour le logement, GUYON, HÉMET et MILANOVIC (2025) montrent néanmoins que la ségrégation entre les quartiers a diminué dans le parc social au fil du temps. Les autrices soulignent que la ségrégation actuelle s’explique en partie par une répartition inégale du parc entre communes, mais aussi par la manière dont les ménages sont répartis spatialement à l’intérieur même de ce parc. Notre étude permet de prolonger ces analyses en mobilisant des données individuelles et en proposant une décomposition de l’indice de ségrégation, afin de mieux distinguer les effets liés à la localisation des logements de ceux liés à la répartition des ménages au sein du parc social.

Enfin, des éléments d’explication de la polarisation du parc social ont été apportés par LAFERRÈRE (2013), qui étudie le lien entre durée d’occupation, niveau de vie des ménages et qualité du logement. Elle montre que les ménages aisés tendent à rester plus longtemps dans leur logement social lorsque celui-ci est de meilleure qualité. Notre étude ne contredit pas ces résultats, mais les nuance. Sur la période plus récente, l’effet de la qualité du quartier sur la probabilité de quitter son logement social apparaît relativement modéré, bien que statistiquement significatif. Nous apportons également un éclairage complémentaire sur les mécanismes de sélection à l’entrée du parc social. HOUARD (2009) et BOURGEOIS (2013) ont montré comment les acteurs locaux peuvent mobiliser les règles d’attribution pour orienter les profils des candidats. L’analyse des phénomènes d’auto-sélection et de discrimination présentée ici permet d’en mesurer les effets concrets, en particulier sur la répartition des ménages selon leur niveau de vie à l’entrée du parc social.

Après avoir présenté les données utilisées pour l’étude (section 2), nous présentons les évolutions récentes de la répartition géographique et des niveaux de vie des ménages du parc social (section 3). Puis un indicateur de ségrégation est étudié et nous observons dans quelle mesure la concentration du parc social et la répartition non homogène des

ménages du parc social participent à la ségrégation résidentielle dans les grandes unités urbaines (section 4). Enfin, l'étude des flux des ménages emménageant dans le parc social et déménageant permet de mieux comprendre les mécanismes de peuplement qui conduisent à une ségrégation des locataires au sein du parc social (section 5).

2 Données, champ et traitements

Données mobilisées Cette étude s'appuie principalement sur un appariement des données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et du fichier démographique sur les logements et les individus (Fideli). Le répertoire RPLS recense l'intégralité du parc locatif des bailleurs sociaux et permet de disposer d'informations précises sur les logements et leur propriétaire. Les fichiers Fideli regroupent des données fiscales permettant de disposer, pour chaque logement, d'informations géolocalisées sur le logement, sur la composition et les revenus du ménage occupant. L'appariement des données permet donc de disposer une description très riche des logements sociaux et de leurs occupants. Nous pouvons ainsi comparer les ménages du parc social entre eux et au reste de la population, notamment en termes de niveau de vie, de composition du ménage ou d'âge de la personne de référence. L'appariement des données du RPLS et de Fideli a pu être réalisé sur les millésimes 2018 à 2022, permettant de disposer d'un panel de logements. Les traitements effectués sur ces données sont détaillés en annexe A. L'étude mobilise également les données des différents millésimes de l'Enquête nationale logement (ENL) et du recensement de la population pour les analyses longitudinales.

Champ de l'étude L'étude se concentre sur les unités urbaines de plus de 200 000 habitants, dont nous avons exclu l'unité urbaine de Nice, car le taux d'appariement n'était pas suffisant pour conduire l'analyse (table 7 en annexe). En dehors des grandes unités urbaines, le parc social ne représente qu'une faible part des résidences principales de l'agglomération, et n'a de ce fait qu'un rôle mineur dans la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie. Le parc social des grandes unités urbaines représente 2,7 millions de logements sociaux sur les 4,7 millions qui composent le parc en France métropolitaine. Sur cet échantillon, 83 % des logements ont pu être appariés à Fideli.

Le logement social en France Le parc social en France est construit et géré par des organismes de logement social. Ils étaient plus de 600 en 2022. La production de logements sociaux profite de conditions de financement favorables en contrepartie de garanties d'accueil des ménages respectant les plafonds de ressources et de loyers plafonnés. Il existe quatre grands types de logements sociaux en fonction du type de financement déterminant les plafonds de ressources et les plafonds de loyers applicables : les logements sous statuts PLAI et PLUS¹ destinés aux ménages très modestes et modestes respectivement, et les logements dits intermédiaires sous statuts PLI et PLS² à destination des classes moyennes (table 1). Le parc social en service actuellement est l'héritage des politiques du logement principalement mises en place après la Seconde Guerre mondiale. 30 % des logements actuellement en service sont des logements qui ont été construits entre 1960 et 1975. Ces logements visaient à répondre à l'urgence de la crise du logement de l'après-guerre. Ils

¹Du nom des prêts ayant permis de les financer : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social.

²respectivement Prêt Locatif Intermédiaire et Prêt Locatif Social.

ont en grande partie été mis en place sous le statut HLM Ordinaire (HLMO, assimilé au statut PLUS actuel) avec des niveaux de loyers particulièrement faibles. Selon leur date de construction, les caractéristiques des logements sociaux diffèrent, répondant aux besoins de l'époque. Comparés aux logements plus récents, les logements construits entre 1960 et 1975 disposent de plus de pièces principales, car destinés à accueillir des familles (table 2). Les logements PLUS récents ont des niveaux de loyer plus élevés (figure 1).

TABLE 1 : Nombre de logements sociaux, niveau de vie des occupants, durée d'occupation pour les occupants en place et loyers moyens en fonction du type de financement.

	Nombre de logements	(%)	Niveau de vie annuel médian (€)	Durée d'occupation (en mois)	Loyer moyen (en €/m ²)
PLAI	290 000	6.2	14 700	58	5.7
PLUS	3 921 000	84.2	16 100	92	5.8
PLI	187 000	4.0	21 700	68	8.9
PLS	260 000	5.6	19 900	58	8.6
Total	4 658 000	100.0	16 300	86	6.1

Lecture : Il y a 3,9 millions de logements sous statut PLUS. Les occupants de ces logements en place en 2022 avaient un niveau de vie médian de 16 100 € par an et occupaient leur logement en moyenne depuis 92 mois. Le loyer moyen pour les logements sous statut PLUS était de 5,8 €/m² en 2022.

Sources : RPLS 2022, Fideli 2022.

Champ : France entière

TABLE 2 : Nombre de logements sociaux, nombre de pièces et loyer moyen selon la date de construction du logement.

Période de construction	Nombre de logements	Part des logements sociaux (%)	Nombre moyen de pièces	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen (€/m ²)
Avant 1960	743 000	16.0	3.0	58	6.1
de 1960 à 1975	1 394 000	29.9	3.3	67	5.3
de 1975 à 1990	910 000	19.5	3.1	70	6.0
de 1990 à 2005	649 000	13.9	3.2	69	6.7
Après 2005	963 000	20.7	3.0	67	6.8
Total	4 658 000	100.0	3.1	66	6.1

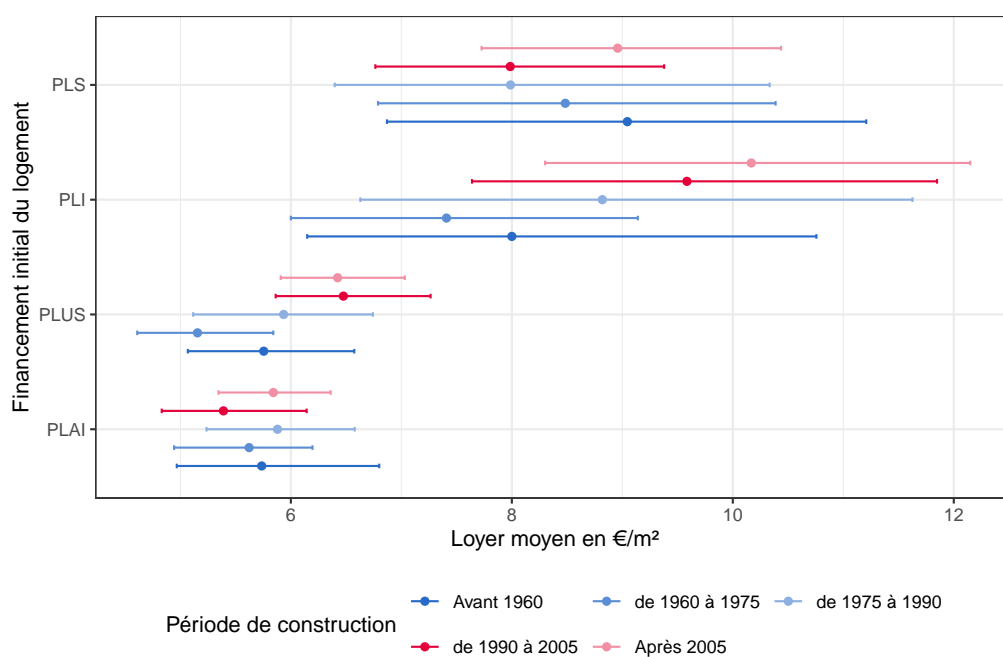
Lecture : 1,4 millions de logements sociaux en service en 2022 ont été construits entre 1960 et 1975 soit 30 % du parc métropolitain. En moyenne ces logements disposent de 3,3 pièces principales et le loyer mensuel moyen y est de 5,3€/m².

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022.

Champ : France entière

Les ménages du parc social sont en moyenne plus âgés que les locataires du parc privé, mais plus jeunes que les propriétaires occupant (SEILLES, 2025). Les familles monoparentales y sont également sur-représentées. Les ménages du parc social sont plus modestes que l'ensemble de la population, malgré des plafonds de ressources relativement élevés pour y être éligible. Même les ménages les plus aisés du parc social restent relativement modestes comparés à l'ensemble de la population (figure 2). Huit locataires du parc social sur dix ont un niveau de vie inférieur à 22200 euros, inférieur à la médiane des ménages du parc privé.

FIGURE 1 : Loyer médian (premier et troisième quartiles de loyers) des logements sociaux (mensuel, en euros par m²) selon le type de financement et la période de construction.

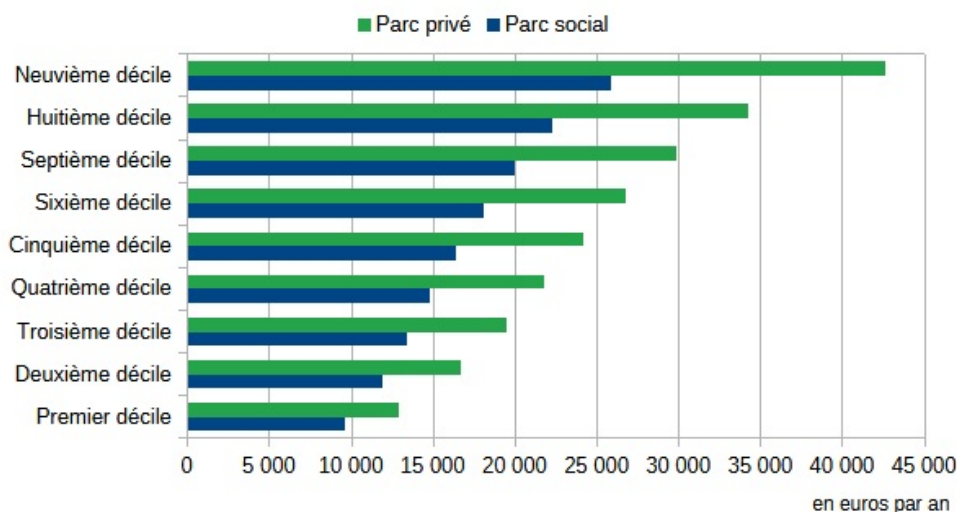


Note : Les logements financés sous statut PLUS entre 1960 et 1975 ont un loyer médian de 5,15€/m², quand le loyer médian des logements PLUS construits après 2005 est de 6,42 €/m².

Source : RPLS 2022

Champ : France métropolitaine

FIGURE 2 : Distribution des niveaux de vie des ménages du parc social et du parc privé en 2022



Lecture : Les 10 % des ménages les plus pauvres du parc social ont un niveau de vie inférieur à 9 610 euros par an, les 10 % des ménages les plus pauvres du parc privé ont un niveau de vie inférieur à 12 930 euros par an.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022, Insee.

Champ : France métropolitaine

3 Un parc social mieux réparti et qui se paupérise

3.1 Une répartition spatiale du parc social plus équilibrée en 2020 qu'en 2006

Entre 2006 et 2020, les évolutions du parc social ont conduit à une répartition spatiale plus équilibrée des logements sociaux entre les différents quartiers des grandes unités urbaines. Cette tendance est mesurée par l'indice de dissimilarité proposé par O. D. DUNCAN et B. DUNCAN (1955). Cet indice cherche à capter la variation de la part de logements sociaux d'un IRIS à un autre. Il mesure donc l'inégale répartition des logements sociaux entre les quartiers d'une même agglomération, appelée ici la concentration des logements sociaux.

Cet indice se calcule de la manière suivante sur un territoire donné (une agglomération ou l'ensemble des grandes unités urbaines de la métropole), segmenté ici en IRIS :

$$D = \frac{1}{2} \sum_{i \in \mathcal{I}} \left| \frac{s_i}{S} - \frac{p_i}{P} \right|, \quad (1)$$

où, pour un IRIS i , s_i est le nombre de logements sociaux de l'IRIS, et p_i le nombre de résidences principales du parc privé (propriétaires occupants et locataires). S et P sont les nombres totaux de logements sociaux et privés dans l'agglomération. L'indice de dissimilarité comptabilise la part minimale de logements sociaux qu'il faudrait relocaliser des IRIS qui contiennent en proportion plus de logements sociaux que la moyenne vers

ceux qui en contiennent moins, pour aboutir à une situation où tous les IRIS auraient la même part de logements sociaux. Lorsque tous les IRIS contiennent la même proportion de logements sociaux, il n’y a pas de concentration, et l’indice est donc nul. Le cas polaire inverse correspond à une totale concentration des logements sociaux, dans une situation où les IRIS contiennent soit uniquement des logements sociaux, soit uniquement des logements du parc privé. L’indice vaut alors 100 %. Ces deux cas sont évidemment extrêmes et ne s’observent pas dans la réalité. En pratique, l’indice de concentration se situe entre ces valeurs.

L’indice de dissimilarité est invariant par composition, ce qui signifie que si la part de logements sociaux augmente au cours du temps dans chaque IRIS dans les mêmes proportions, l’indice reste inchangé (GIVORD et al., 2016). Le poids du parc de logements sociaux ayant évolué au cours du temps et étant variable selon l’agglomération, cette propriété permet la comparaison temporelle et géographique des indices.

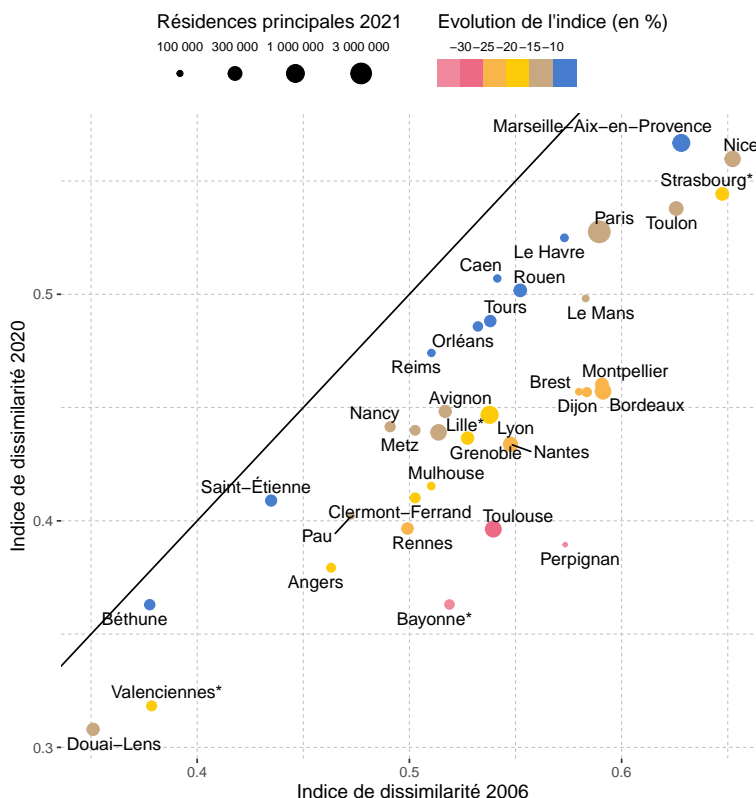
Sur l’ensemble des grandes unités urbaines considérées, l’indice de dissimilarité est passé de 54 % en 2006 à 45 % en 2020, suggérant une meilleure répartition des logements sociaux aujourd’hui au sein des agglomérations (figure 3). Il a baissé dans toutes les agglomérations étudiées. Le rééquilibrage observé pourrait être lié, en partie, à des politiques publiques visant à encourager la mixité sociale, comme la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). GOBILLON et VIGNOLLES (2016) montrent que la loi SRU a eu un effet positif sur la construction de logements sociaux dans les communes initialement les moins bien dotées. CUSSET, DHERBÉCOURT et GEORGE (2021) montrent que cette meilleure répartition est à la fois visible à un niveau intercommunal mais aussi au sein même des communes des grandes unités urbaines.

3.2 Une paupérisation du parc social entre 1988 et 2020

Le parc social ayant pour mission d’offrir des logements à des loyers abordables aux ménages modestes, les locataires du parc social ont un niveau de vie inférieur à celui de l’ensemble de la population. Même si les plafonds de ressources pour l’accès au parc social sont élevés (ROCHE, 2024), et que les locataires disposent d’un droit au maintien dans les lieux, les logements sociaux sont principalement occupés par des ménages à faibles revenus. En 2022, dans le parc social, 21 % des occupants avaient un niveau de vie inférieur au premier décile, soit à 12 000 € annuel, 23 % se trouvaient dans le deuxième dixième soit entre 12 000 € et 15 300 €, et 16 % dans le troisième dixième, soit un niveau de vie entre 15 300 € et 18 200 €. Le taux de pauvreté dans le parc social était de 34 % soit un niveau de vie inférieur à 13 900 €, contre 14 % pour l’ensemble de la population.

L’étude des données sur le long terme indique que les ménages modestes sont plus nombreux dans le parc social depuis la fin des années 1980. La part des ménages dans le premier quart de niveau de vie a fortement augmenté dans le secteur locatif social entre 1988 et 2020, passant de 31 % à 50 % (figure 4). Dans le même temps, la part des ménages au-dessus du niveau de vie médian a diminué, passant de 39 % à 19 %. Le parc locatif privé s’est également paupérisé mais la tendance est moins marquée. La part des ménages du premier quart y a augmenté de 13 points, passant de 24 % à 37 %, et la part des troisième et quatrième quarts a diminué de 18 points, passant de 54 % à 36 %. Sur la même période, les propriétaires de leur résidence principale ont connu une tendance inverse, c’est surtout

FIGURE 3 : Évolution de l'indice de dissimilarité entre 2006 et 2020.



Lecture : Pour l'unité urbaine de Paris, comportant 4,8 millions de résidences principales en 2021, l'indice de dissimilarité était de 0,59 en 2006 et de 0,53 en 2020, soit une diminution de 10,5 %.

(*): Partie française

Source : Enquête annuelle de recensement 2006 et 2020

Champ : Unités urbaines de plus de 200 000 habitants

TABLE 3 : Évolution du nombre de ménages dans le parc social par quart de niveau de vie entre 1988 et 2020.

Quart de niveau de vie	1988	2020	Évolution	Evolution en %
1 ^{er} quart	1 120 000	2 350 000	1 230 000	+ 110
2 ^e quart	1 080 000	1 410 000	330 000	+ 31
3 ^e quart	920 000	670 000	-250 000	-27
4 ^e quart	510 000	240 000	-270 000	-53
Total	3 620 000	4 670 000	1 050 000	29

Lecture : Le nombre de ménages du premier quart de niveau de vie a augmenté de 1,2 million entre 1988 et 2020.

Source : ENL 1988 et 2020

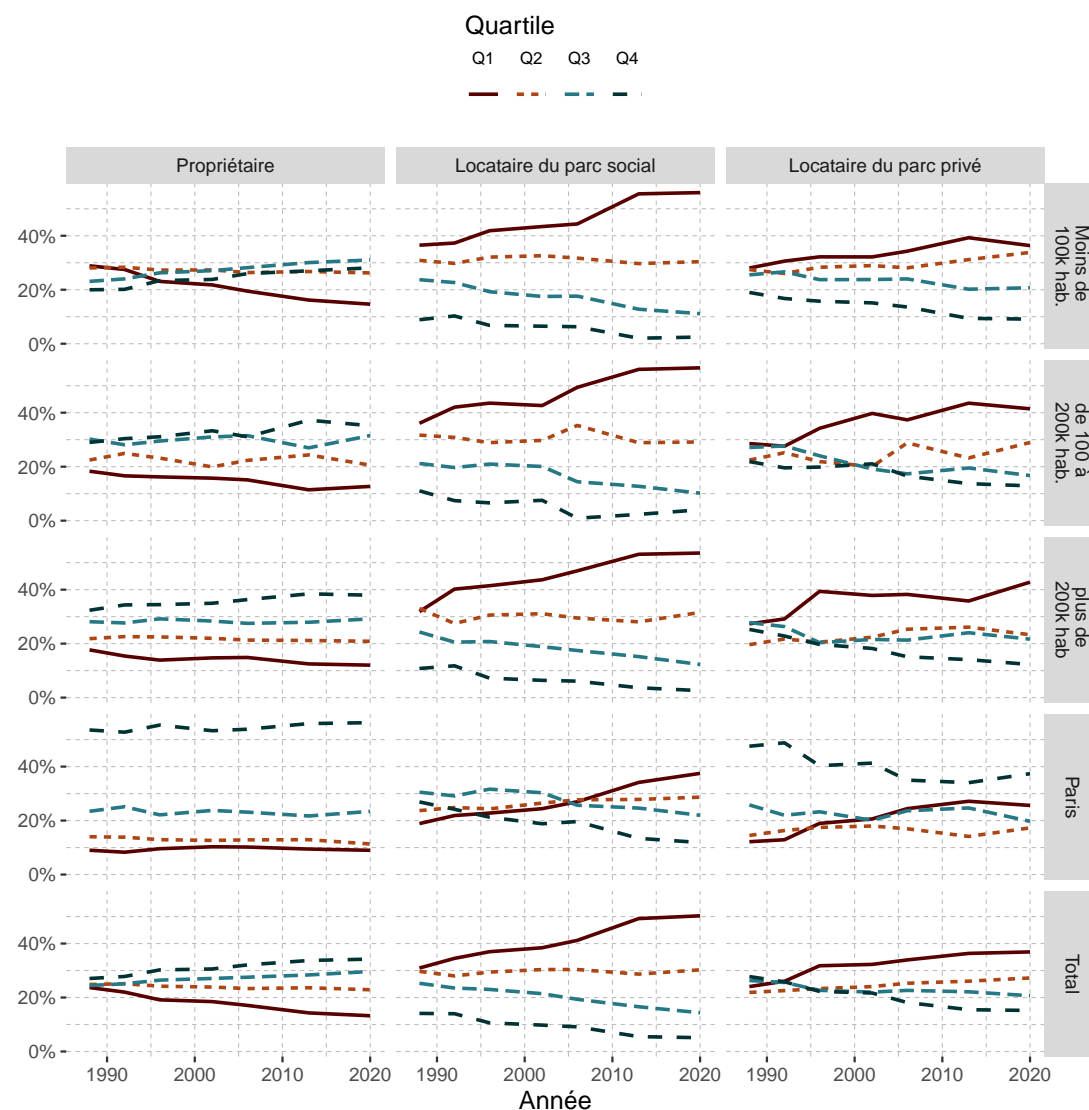
Champ : France métropolitaine

la part des ménages du premier quart qui y a fortement baissé, passant de 24 % à 13 %.

La paupérisation des locataires du parc social ne s'explique pas seulement par une extension du parc qui aurait permis de loger plus de ménages modestes. Elle s'explique aussi par le fait que des ménages parmi les moins modestes du parc social ont été remplacés au moment des remises en location par des ménages modestes. Entre 1988 et 2020, le nombre de ménages du premier quart de niveau de vie a doublé dans le parc social, augmentant de 1,2 million de ménages, dépassant l'augmentation du nombre de ménages locataires du parc social (29 %, soit + 1 050 000). Sur cette même période, le nombre de locataires du deuxième quart a lui augmenté de 30 %. Le nombre de locataires des troisième et quatrième quarts a reculé de 27 % et 53 % respectivement (- 250 000 pour le Q3 et - 270 000 pour le Q4, Table 3).

Des difficultés à quitter le parc social pour les ménages les plus modestes, ainsi que des critères d'attribution des logements sociaux davantage tournés vers les publics précaires, expliquent en partie la paupérisation du parc social. Depuis les années 1980, les prix du logement ont fortement augmenté, surtout dans les grandes agglomérations, entraînant une concentration des ménages modestes dans le parc social, ces derniers ne pouvant plus accéder au parc privé. Les différentes orientations des politiques du logement social, comme la loi Quillot de 1982, de lutte contre les exclusions de 1998 ou encore la loi sur le droit au logement opposable de 2007, ont de leur côté orienté les attributions des logements sociaux vers les publics les plus précaires (MADEC et al., 2023). Dans le même temps, les ménages les plus aisés ont pu être incités à quitter le parc social : les politiques publiques ont favorisé l'accès à la propriété, notamment le prêt à taux zéro introduit en 1995. Cela a pu entraîner un départ des ménages les moins modestes du parc social pour accéder à la propriété, le plafonnement des loyers des logements sociaux permettant à ces ménages de se constituer un apport (GOFFETTE-NAGOT et SCHAEFFER, 2013).

FIGURE 4 : Part des ménages par quart de niveau de vie et par statut d'occupation de la résidence principale.



Lecture : En 1988, pour les ménages du parc social, 31 % des ménages étaient dans le premier quart de niveau de vie, 30 % étaient dans le second quart, 25 % étaient dans le troisième quart et 14 % dans le quatrième quart.

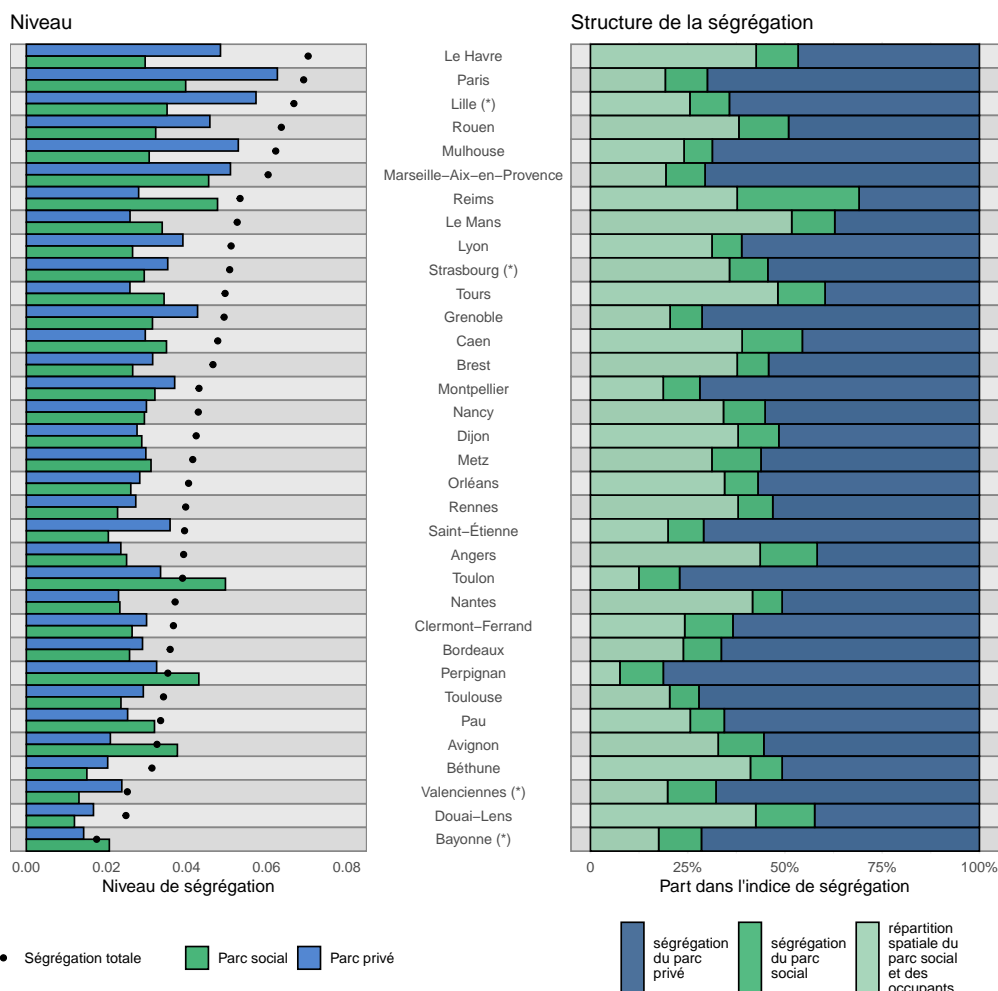
Source : ENL 1988, 1992, 1996, 2002, 2006, 2013 et 2020

Champ : France métropolitaine

4 Le parc social accentue la ségrégation résidentielle dans les grandes unités urbaines

Dans les grandes unités urbaines, la concentration géographique et la répartition des ménages au sein du parc social accentuent la ségrégation du parc privé de logements. La ségrégation résidentielle est mesurée ici au niveau de l'IRIS par l'indice d'entropie normalisé (voir encadré 1) qui permet d'analyser les différents canaux par lesquels le parc social accroît la ségrégation résidentielle. La ségrégation résidentielle mesurée par l'indice d'entropie est en grande partie attribuable au parc privé de logements (figure 5), notamment car ce dernier constitue la majorité des résidences principales dans les unités urbaines étudiées. Néanmoins, selon l'unité urbaine, entre 20 % et 70 % de la ségrégation résidentielle est attribuable au parc social, dont entre 7 % et 15 % sont dus à la ségrégation interne du parc social (sauf pour l'unité urbaine de Reims où la ségrégation interne du parc compte pour 31 %, le parc social y étant plus présent qu'ailleurs), le reste étant attribuable à la répartition spatiale du parc social.

FIGURE 5 : Contributions du parc privé et du parc social à l'indice d'entropie mesurant la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie



Lecture : Pour l'unité urbaine de Reims, l'indice d'entropie pour le parc social uniquement (H_s) est de 0.047, pour le parc privé uniquement (H_P) l'indice d'entropie est de 0.028 et l'indice d'entropie total pour l'ensemble de l'unité urbaine (H) est de 0.053. Le parc privé contribue pour 31 % à la ségrégation totale selon le niveau de vie calculée par l'indice d'entropie à l'échelle des IRIS, et le parc social contribue pour 67 % se décomposant en 31 % dus à la ségrégation interne du parc social et 38 % dus à sa répartition spatiale.
(*) : Partie française

Source : Fidéli 2022, RPLS 2022, calculs de l'auteur.

Encadré 1 : Indice d'entropie et décomposition

Plusieurs indices pour quantifier le niveau de ségrégation existent dans la littérature (voir par exemple GIVORD et al., 2016, pour une description des principaux indices). Nous considérons ici l'indice d'entropie normalisé pour mesurer le niveau de ségrégation selon le niveau de vie au sein des différentes unités urbaines. Il est calculé en considérant

le découpage des agglomérations en IRIS. Cet indice est compris entre 0 et 1. Une valeur nulle correspond à une répartition spatiale uniforme des ménages selon leur niveau de vie : dans chaque IRIS, chaque cinquième défini à l'échelle de l'unité urbaine regroupe 20 % des ménages. La valeur 1 correspond à une ségrégation maximale où, au sein de chaque IRIS, n'habitent que des ménages appartenant au même cinquième de niveau de vie. L'avantage de cet indice est qu'il peut être décomposé selon le type d'habitat : logement social contre logement privé (voir l'annexe B pour plus de détails).

Pour une unité urbaine, l'indice d'entropie H calculé sur l'ensemble des ménages se décompose de la manière suivante :

$$H = \theta_P H_P + \theta_S H_S + H_{S/P} - H_{Locale}, \quad (2)$$

où H_P et H_S représentent les indices d'entropie calculés uniquement sur le parc privé et le parc social, et θ_P et θ_S sont des pondérations prenant en compte le poids de chaque type d'habitat dans le parc total de logements. Le terme $H_{S/P}$ rend compte, au niveau global, des différences de niveau de vie des ménages entre le parc social et le parc privé. La somme de ces trois termes peut s'interpréter comme un indice d'entropie pour une unité urbaine subdivisée en IRIS \times type d'habitat (social et privé). Cet indice ne peut pas être inférieur à l'indice d'entropie H initial, car pour une même agglomération, l'indice d'entropie pour un niveau géographique plus fin (IRIS \times type d'habitat) est supérieur à celui d'un niveau géographique plus large (IRIS seulement) (GIVORD et al., 2016). Le dernier terme H_{Locale} , nécessairement positif, mesure la diversité qu'apporte localement le parc social au sein de chaque IRIS. Il confronte, au sein de chaque IRIS, les niveaux de vie des ménages du parc social et des ménages du parc privé.

Le terme $\theta_S H_S + H_{S/P} - H_{Local}$ peut ainsi être interprété comme une mesure de la part de la ségrégation résidentielle due au logement social :

- $\theta_S H_S$ mesure le rôle de la ségrégation interne du logement social
- $H_{S/P} - H_{Locale}$ rend compte de la ségrégation entre les deux parcs (telle qu'elle pourrait être s'ils étaient situés dans deux quartiers distincts) corrigé de la diversité apportée par le parc social au sein des IRIS. Ce dernier terme peut donc être interprété comme la part de la ségrégation totale due à la répartition géographique du parc social.

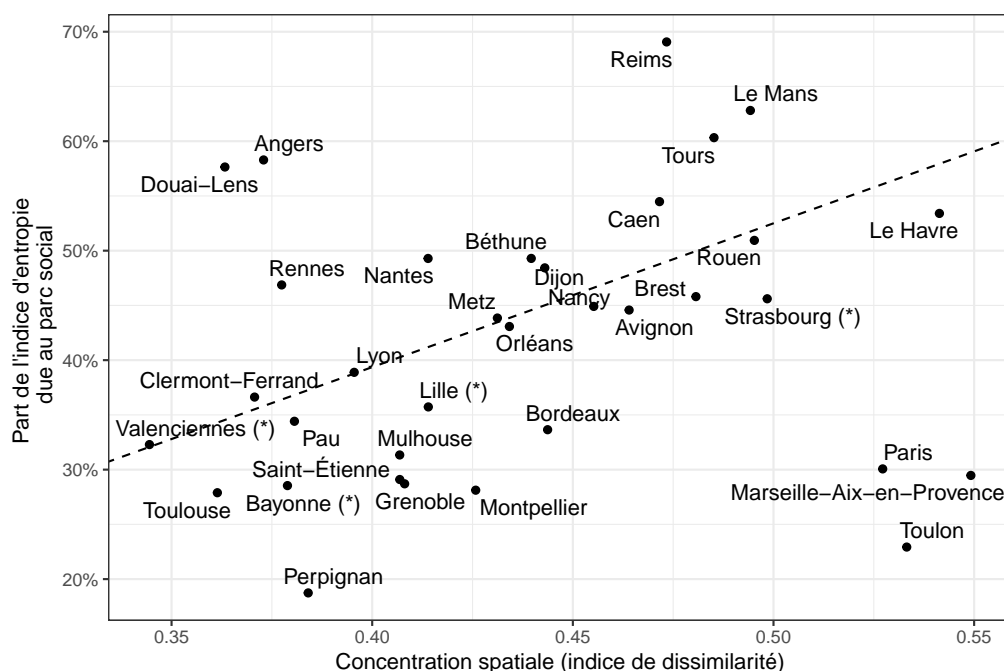
Toutefois les deux termes ne sont pas indépendants, car la ségrégation interne du parc social influe sur la diversité locale apportée par ce dernier au sein des IRIS.

L'indice d'entropie ne respecte pas parfaitement une propriété souhaitable pour un indice de ségrégation, le principe d'invariance à la composition, c'est-à-dire que l'écart de valeur de l'indice de ségrégation du parc social entre deux unités urbaines peut être en principe affecté par des différences dans la répartition globale des locataires du parc social entre les cinquièmes de niveau de vie. Cependant, comme montré par REARDON et FIREBAUGH (2002), cette sensibilité de l'indice d'entropie à la composition est limitée si les écarts de composition restent faibles comme vérifiés dans le cas de cette étude.

4.1 Plus le parc social est concentré spatialement, plus il contribue à la ségrégation résidentielle

Dans l'ensemble, plus le parc social est concentré géographiquement au sein d'une unité urbaine, plus la part de la ségrégation résidentielle attribuable au parc locatif social y est élevée (figure 6). Cette relation renvoie d'abord à l'histoire même de la construction du parc social. Une part importante de celui-ci est héritée des grands programmes de construction des années 1960 et 1970 (STÉBÉ, 2009) : plus d'un tiers des logements sociaux en service en 2022 ont été édifiés entre 1960 et 1975. Ces opérations massives, souvent réalisées en périphérie de la ville-centre et sous forme de grands ensembles, ont produit des concentrations spatiales fortes, qui demeurent encore aujourd'hui. Quelques cas notables restent toutefois à distinguer. Dans les unités urbaines de Paris et Marseille-Aix-en-Provence, le parc social représente un poids important dans l'ensemble des logements et il y est très concentré spatialement. Malgré cela, sa contribution à la ségrégation totale est parmi les plus faibles pour les unités urbaines étudiées. Cela tient au fait que le parc privé y est très ségrégué. Dans les unités urbaines d'Angers et de Douai-Lens, la contribution du parc social dans la ségrégation totale est parmi les plus élevées alors que la concentration spatiale du parc social y est parmi les plus faibles des unités urbaines étudiées. Cela s'explique par un niveau de ségrégation global faible dans ces unités urbaines conjugué à un poids plus grand du parc social parmi l'ensemble des résidences principales (26 % et 35 % respectivement). À l'inverse, dans l'unité urbaine de Toulon, le parc social, bien que très concentré spatialement et très ségrégué, ne joue qu'un faible rôle dans la ségrégation totale car il ne représente qu'une petite part des résidences principales.

FIGURE 6 : Relation entre la concentration spatiale du parc social et sa contribution à la ségrégation résidentielle



Lecture : Pour l'unité urbaine du Havre, l'indice de dissimilarité est le 53 %, et la part de la ségrégation résidentielle attribuable au parc social est de 54 %.

Le trait en pointillé donne la corrélation entre l'indice de dissimilarité et la part de la ségrégation due au parc social (en retirant les agglomérations de Paris, Marseille et Toulon).

Sources : Fidéli 2022, RPLS 2022, calculs de l'auteur.

Si les politiques récentes comme la loi SRU incitent à une meilleure répartition du logement social, cette obligation de dispersion à l'échelle communale ne garantit pas une réelle mixité à l'échelle infra-communale. Dans plusieurs communes, y compris favorisées, le parc social demeure fortement regroupé dans certains quartiers (CHAPELLE, GOBILLON et VIGNOLLES, 2025), tandis que d'autres en sont presque dépourvus. On observe donc des contrastes infracommunaux marqués : des secteurs où la présence du logement social est massive coexistent avec des zones où il est quasi absent.

Enfin, le profil des ménages accueillis dans le parc social renforce les effets ségrégatifs de cette concentration spatiale. Les logements sociaux hébergent majoritairement des ménages modestes. Lorsque certains quartiers concentrent de façon disproportionnée ces logements, ils concentrent aussi ces populations, créant de véritables poches de pauvreté. Inversement, les quartiers sans logement social tendent à rassembler des ménages plus aisés. La juxtaposition de ces espaces socialement contrastés contribue directement à l'augmentation de la ségrégation résidentielle attribuable au parc social.

4.2 La répartition des ménages au sein du parc social accroît également son rôle dans la ségrégation résidentielle

Dans l'ensemble des unités urbaines étudiées, le parc social est lui-même ségrégué, ce qui renforce la ségrégation résidentielle globale. Les ménages du parc social tendent en effet à résider à proximité d'autres ménages du parc social présentant des niveaux de vie similaires. La figure 7, qui illustre les cas des agglomérations de Paris, Marseille et Lyon, met en évidence des associations locales de Moran (voir encadré 2) majoritairement positives et regroupées spatialement : les ménages du parc social aux revenus comparables habitent dans les mêmes quartiers.

Encadré 2 : Indice de Moran

Une description plus fine des phénomènes de polarisation spatiale peut être obtenue à partir d'indicateurs locaux d'association (LISA) (FLOCH, 2012). Ces indices permettent de mesurer, pour chaque ménage du parc social, dans quelle mesure son niveau de vie est similaire ou différent de celui de ses voisins locataires du parc social. Plus précisément, on considère l'indice local de Moran défini pour un ménage i par :

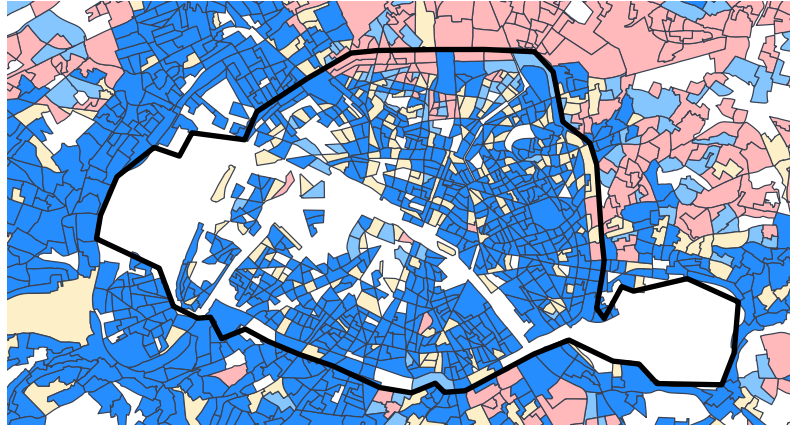
$$L_i = \frac{(y_i - \bar{y}) \sum_j w_{i,j} (y_j - \bar{y})}{\sigma_y^2}, \quad (3)$$

où y_j est le niveau de vie du ménage j , \bar{y} le niveau de vie moyen des ménages du parc social dans l'unité urbaine, et σ_y^2 la variance empirique des niveaux de vie des ménages du parc social. Enfin, $w_{i,j}$ est le poids de voisinage du ménage j par rapport au ménage i (avec $w_{i,i} = 0$). Nous considérons ici un poids uniforme sur un rayon de cinq cents mètres autour du ménage i et nul au-delà. Un indicateur positif signifie que le ménage du parc social i a le même profil de niveau de vie que ses voisins du parc social. Soit le ménage i a un niveau de vie en dessous de la moyenne des ménages de l'unité urbaine et est dans un voisinage dont les ménages du parc social ont également en moyenne un niveau de vie en dessous de la moyenne, soit il s'agit de la situation inverse où le ménage i et son voisinage se situent au-dessus de la moyenne. Une valeur négative signifie que le ménage i et son voisinage sont pour l'un au-dessus de la moyenne et en dessous pour l'autre. On peut également mesurer l'association globale au sein d'une agglomération (ou, comme présenté infra, à l'échelle de l'IRIS) par l'indice I de Moran défini par :

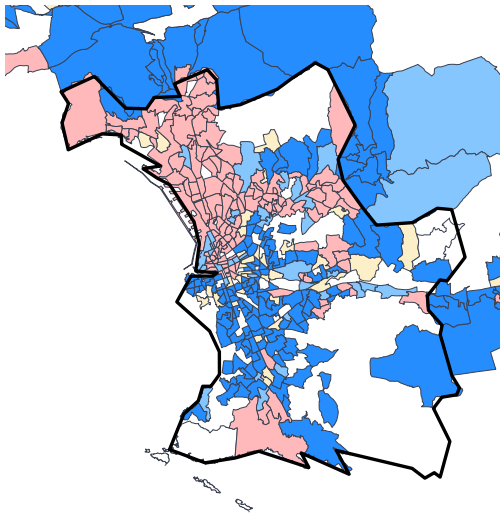
$$L_W = \frac{1}{\sum_{i \neq j} w_{i,j}} \sum_i L_i.$$

Les valeurs de L_W pour les grandes unités urbaines sont données dans la table 10 en annexe E.

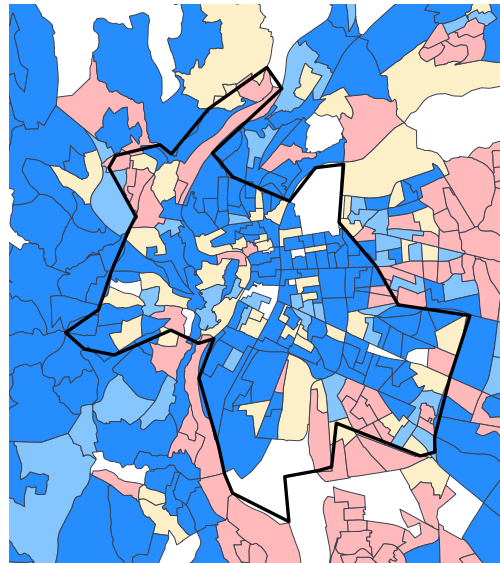
FIGURE 7 : Indices locaux de Moran pour les ménages du parc social par IRIS



(a) Paris



(b) Marseille



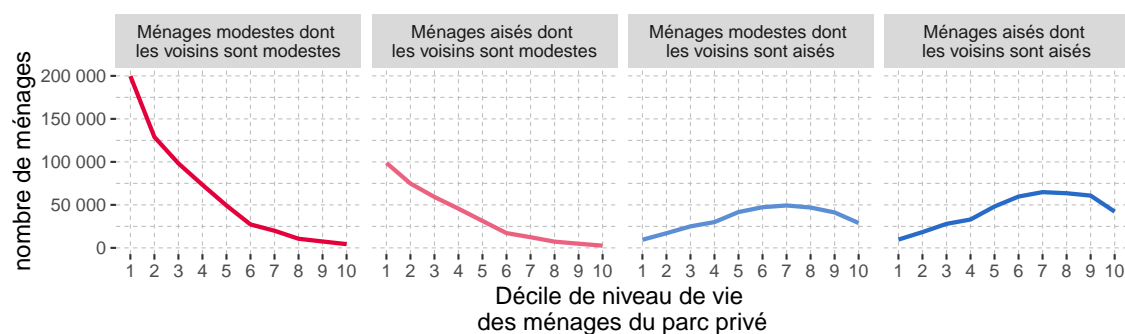
(c) Lyon

Note : Si la moyenne des niveaux de vie des ménages du parc social d'un IRIS est supérieure à la moyenne des ménages du parc social de l'unité urbaine, l'IRIS est considéré comme aisé. Au sein d'un IRIS aisé, si la corrélation entre le niveau de vie des ménages et celui de leurs voisins est positive, on considérera que les ménages de cet IRIS sont en moyenne aisés avec des voisins aisés. Dans le centre de la capitale, les ménages du parc social ont en moyenne un niveau de vie au-dessus de la moyenne des ménages du parc social de l'unité urbaine, de même que leurs voisins du parc social.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

La polarisation interne du parc social limite sa capacité à favoriser la mixité sociale. En théorie, la présence de logements sociaux dans les quartiers favorisés devrait permettre à des ménages, y compris parmi les plus modestes, de résider à proximité d’habitants du parc privé plus aisés. Mais en pratique, on observe que la répartition des ménages du parc social reproduit largement celle des ménages du parc privé. Les ménages du parc social les plus aisés vivent plus fréquemment dans des IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est élevé, et leurs voisins du parc social présentent des revenus similaires. À l’inverse, les ménages du parc social les plus modestes résident majoritairement dans des IRIS où les ménages du parc privé sont eux-mêmes modestes, et à proximité d’autres ménages du parc social aux revenus comparables, comme l’illustre la figure 8. Les ménages les plus aisés du parc social restent cependant modestes comparés aux ménages résidant dans le parc privé (figure 2). Ainsi, même si les moins modestes du parc social vivent dans des quartiers aisés, leur niveau de vie reste inférieur à celui des ménages du parc privé et le parc social contribue à la diversité des niveaux de vie dans ces quartiers (voir 4.3).

FIGURE 8 : Nombre de ménages du parc social selon le dixième de l’IRIS d’habitation (en termes de niveau de vie médian des ménages du parc privé au sein de l’unité urbaine) et le quadrant de Moran



Lecture : Si la moyenne des niveaux de vie des ménages du parc social d’un IRIS est supérieure à la moyenne des ménages du parc social de l’unité urbaine, l’IRIS est considéré comme aisé. Au sein d’un IRIS aisé, si la corrélation entre le niveau de vie des ménages et celui de leurs voisins est positive, on considérera que les ménages de cet IRIS sont en moyenne aisés avec des voisins aisés.

200 000 ménages du parc social qui ont un niveau de vie inférieur à la moyenne et leurs voisins également, vivent dans un IRIS où les ménages du parc privé ont un niveau de vie médian parmi les 10% les moins élevés de leur unité urbaine.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants

Cette situation résulte en partie de l’hétérogénéité du parc social. Les logements des années 1960 n’attirent plus. À l’opposé, les segments plus récents du parc ou les anciens HBM situés dans les quartiers centraux présentent des niveaux de loyers et de charges plus élevés, et attirent davantage des ménages disposant de revenus supérieurs. Cette fragmentation interne est renforcée dans certaines communes aisées, où les obligations de construction issues de la loi SRU peuvent être remplies via des logements sociaux à loyers relativement élevés, proches du logement intermédiaire, limitant ainsi l’accueil des ménages les plus modestes (PINÇON et PINÇON-CHARLOT, 2010 ; MADEC et al., 2023 ; CHAPELLE, GOBILLON

et VIGNOLLES, 2025). Les mécanismes de peuplement du parc social menant à cette polarisation sont étudiés plus en détail dans la section 5.

Étude d'un cas particulier : l'Unité urbaine de Paris

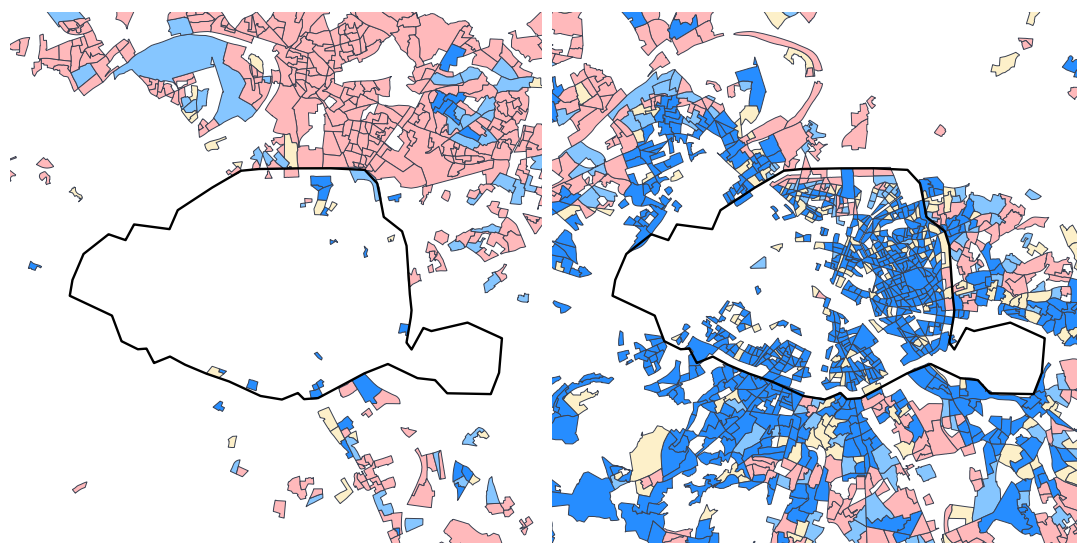
Afin de mieux appréhender les spécificités locales, nous nous concentrons maintenant sur le cas particulier de l'unité urbaine de Paris. L'analyse de l'autocorrélation spatiale des niveaux de vie des ménages du parc social met en évidence des zones où sont regroupés des ménages présentant des niveaux de vie similaires. La localisation de ces zones est ensuite mise en relation avec le niveau de vie des ménages du parc privé, en distinguant trois catégories d'IRIS : les IRIS modestes, où le niveau de vie médian des ménages du parc privé se situe parmi les 20 % les plus faibles ; les IRIS aisés, où ce niveau de vie médian se situe parmi les 20 % les plus élevés ; et les IRIS intermédiaires, qui regroupent les autres quartiers. Cette ventilation permet d'analyser plus finement les liens entre la ségrégation du parc social et celle du parc privé.

Pour l'unité urbaine de Paris, les IRIS où les ménages du parc privé sont les plus modestes sont concentrés dans le Nord-Est de la capitale dans des communes comme Saint-Ouen ou Aubervilliers (figure 9). Les ménages du parc social y ont en général des niveaux de vie inférieurs à la moyenne des locataires sociaux, comme leurs voisins du parc social. Dans ces communes qui ont, pour une grande partie, connu une urbanisation intense dans les années 1960 et 1970, une part importante du parc social est constituée de logements anciens, particulièrement bon marché. Il s'agit principalement de communes populaires, où se concentrent les quartiers relevant de la politique de la ville. A contrario, dans le centre et l'ouest de la capitale (15e, 16e, 17e arrondissements ou les communes de Puteaux, Suresnes, par exemple), où se situent les IRIS où les ménages du parc privé sont plus aisés, les ménages du parc social ont aussi des niveaux de vie supérieurs à la moyenne et proches de ceux de leurs voisins du parc social. Dans ces IRIS, le parc social, plus récent, est aussi plus souvent à destination des classes moyennes avec plus de logements intermédiaires et moins souvent de logements PLUS ou PLAI (table 4). Enfin, dans les IRIS où le niveau de vie des ménages du parc privé se situe entre les 20 % et les 80 % les plus élevés, situés dans le Nord-Est de la capitale comme les 19e et 20e arrondissements et le sud et l'est de la petite couronne (comme Bagneux, Montrouge), ou encore la couronne Nord-Ouest (Nanterre notamment) sont un peu plus mixtes. On note toutefois certaines différences dans entre ces quartiers. Les logements sociaux situés dans Paris, Montrouge ou Bagneux sont en général plus souvent occupés par des ménages parmi les moins modestes du parc social, quand ceux de Montreuil ou Nanterre, sont plus souvent mixtes ou occupés par des ménages modestes.

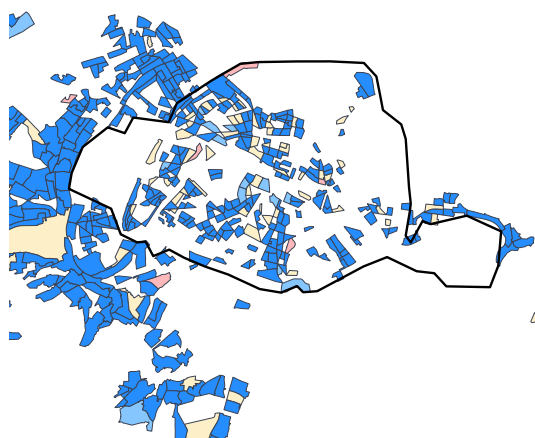
4.3 Le parc social apporte néanmoins de la mixité dans les quartiers les plus aisés

La présence de logements sociaux dans les quartiers les plus aisés d'une grande agglomération permet de réduire la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie. Pour mesurer cet effet, nous avons construit un scénario contrefactuel dans lequel les logements sociaux situés dans les IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé se situe parmi les 20 % les plus élevés de l'unité urbaine sont retirés de l'analyse. La comparaison des indices d'entropie entre la situation observée et ce scénario contrefactuel révèle que l'absence de

FIGURE 9 : Quadrant de Moran moyen par IRIS en fonction du niveau de vie médian des ménages du parc privé



(a) Parc privé parmi les 20 % les plus pauvres de l'unité urbaine (b) Parc privé entre les 20 % les plus pauvres et les 20 % les plus riches de l'unité urbaine



(c) Parc privé parmi les 20 % les plus riches de l'unité urbaine



Note : Le panneau de gauche représente les quadrants de Moran pour les ménages du parc social pour les IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est parmi les 20 % les plus faibles.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

TABLE 4 : **Part des logements par type de financement et selon le niveau de vie des ménages du parc privé de l'IRIS pour l'unité urbaine de Paris**

	Parc privé parmi les 30 % les plus modestes	Parc privé entre les 30 % les plus modestes et les 30 % les plus aisés	Parc privé parmi les 30 % les plus aisés	Total
PLAI ou PLUS	45.3	28.9	25.9	100
PLS ou PLI	29.9	30.8	39.3	100
Total	42.9	29.2	28.0	100

Note : 45,3 % des logements sociaux financés sous statut PLUS ou PLAI sont situés dans un IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est parmi les 30 % les plus faibles de l'unité urbaine.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

logements sociaux dans ces quartiers privilégiés conduirait à une augmentation de l'indice de ségrégation (figure 10), en moyenne de 11 %³. Ce résultat s'explique par le profil des occupants du parc social dans ces quartiers. Même si les ménages du parc social résidant dans les quartiers aisés sont peu nombreux et présentent en moyenne un niveau de vie plus élevé que l'ensemble des locataires de logements sociaux de l'unité urbaine, ils restent néanmoins significativement plus modestes que leurs voisins du parc privé. Cette différence de profils génère une diversité locale au sein des IRIS concernés, mesurée par la composante H_{Locale} de la décomposition de l'indice d'entropie. En l'absence de logements sociaux, ces quartiers seraient caractérisés par une homogénéité sociale beaucoup plus marquée, ce qui contribuerait à accroître la ségrégation résidentielle globale de l'unité urbaine (voir figure 13). Toutefois, cette contribution du parc social à la mixité dans les quartiers aisés reste limitée par la polarisation interne du parc. Une meilleure répartition des ménages au sein du parc social existant, notamment en facilitant l'accès des ménages les plus modestes aux logements situés dans les quartiers favorisés, permettrait d'améliorer encore davantage la mixité sociale.

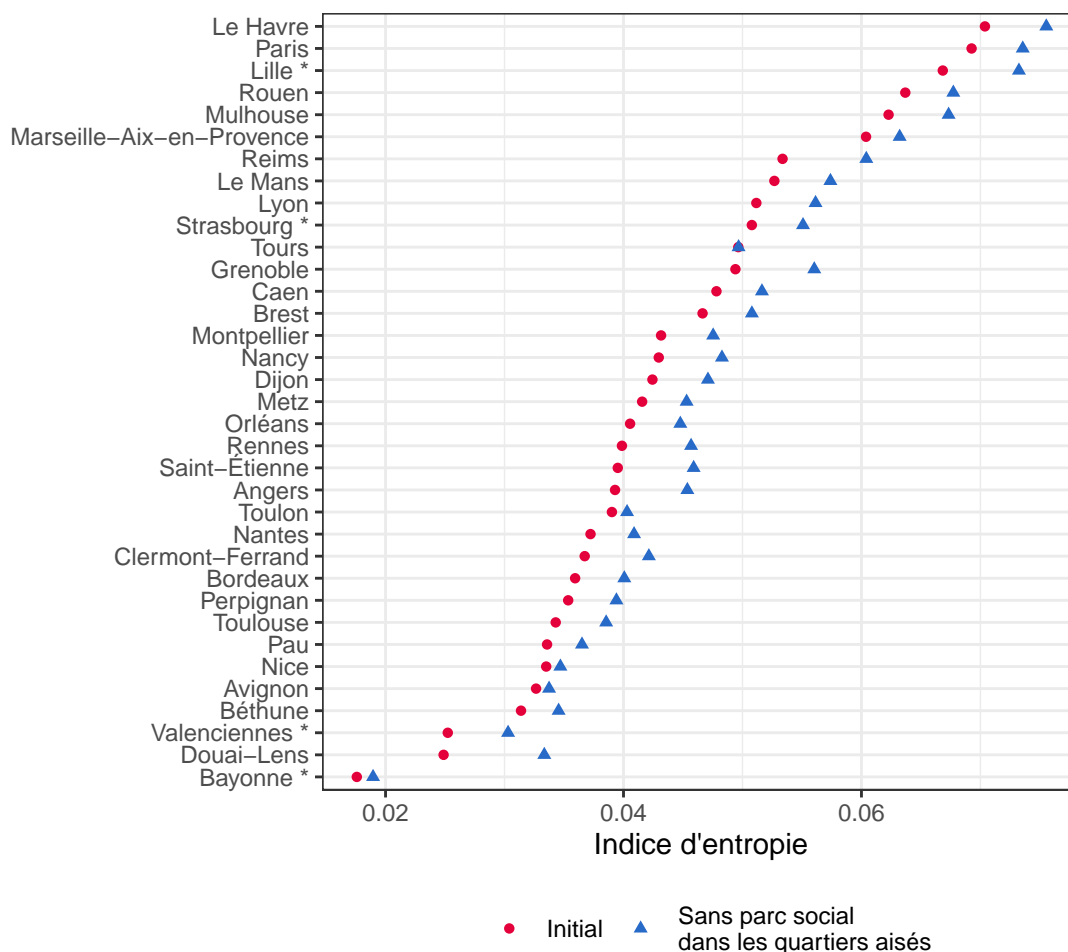
4.4 Une meilleure répartition des ménages au sein du parc social permettrait de diminuer significativement la ségrégation résidentielle

Une répartition non homogène des ménages du parc social couplée au fait que les ménages les plus modestes du parc social vivent plus souvent dans les quartiers où résident également les plus modestes du parc privé contribue à la ségrégation résidentielle. Le parc social dispose cependant d'un potentiel de mixité, notamment en permettant à plus de ménages modestes d'accéder à des logements abordables dans des quartiers aisés.

Afin de mieux évaluer le potentiel de mixité du parc social, nous proposons de mesurer

³Cette simulation ne correspond qu'à une approximation, puisqu'elle revient à ignorer les ménages qui résident dans le logement social. D'autres variantes, qui consistent à répartir fictivement ces ménages dans d'autres quartiers non favorisés, donnent très peu d'écart avec ce scénario extrême.

FIGURE 10 : Comparaison des indices d'entropie réellement observés et ceux calculés dans le cas fictif où il n'y aurait pas de logements sociaux dans les quartiers parmi les 20 % les plus aisés de l'agglomération.

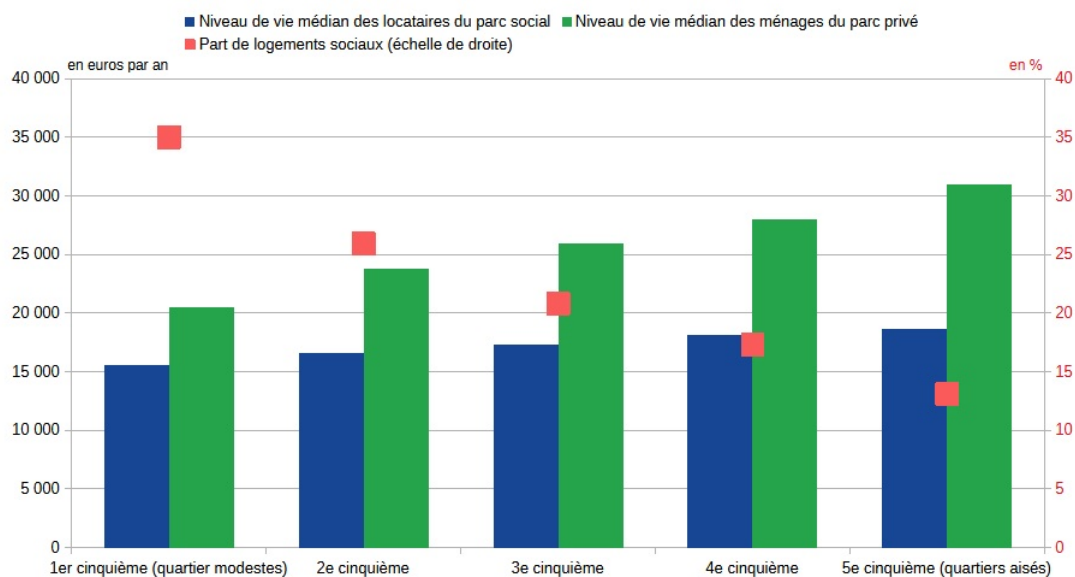


Lecture : Pour l'unité urbaine de Paris, l'indice d'entropie observé est de 0.069. L'indice mesuré en retirant du calcul les logements sociaux des IRIS parmi les 20 % les plus aisés de l'unité urbaine est de 0.074.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

quel serait le niveau de ségrégation résidentielle dans une situation contrefactuelle où les ménages du parc social seraient répartis uniformément selon leur niveau de vie dans le parc social, en conservant la localisation des logements et leurs caractéristiques et en gardant inchangée la répartition des ménages dans le parc privé. Cette simulation a vocation illustrative, elle permet d'apprécier l'apport potentiel qu'une répartition homogène des ménages au sein du parc social pourrait avoir sur la mixité résidentielle. Toutefois, cette répartition des ménages du parc social n'est pas celle qui permet de maximiser la mixité sociale. Une situation qui offre plus de mixité correspond à celle où les ménages les plus modestes du parc social sont polarisés dans le parc mais vivent dans des quartiers plutôt aisés du point de vue du niveau de vie des habitants du parc privé et inversement pour les

FIGURE 11 : Niveau de vie médian des ménages du parc social, du parc privé et part de logements sociaux selon le cinquième de l'IRIS d'habitation en termes de niveau de vie médian des ménages du parc privé en 2022



Lecture : En 2022, dans les quartiers parmi les 20 % les plus modestes de l'unité urbaine en termes de niveau de vie médian des habitants du parc privé, les ménages du parc social ont un niveau de vie médian de 15 589 euros par an et ceux du parc privé de 20 459 euros par an. Dans ces quartiers, le parc social représente 35,0 % des résidences principales.
 Champ : France métropolitaine, Unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice
 Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

ménages les moins modestes du parc social. Cette répartition homogène ne prend pas non plus en compte l'adéquation entre le profil du ménage et les caractéristiques du logement notamment son loyer, son plafond de ressources et sa taille. Ainsi, la situation contrefactuelle présentée ici ne reflète pas une répartition tout à fait réaliste des ménages au sein du parc social. De plus, elle ne prend pas en compte les éventuels effets que peut avoir cette nouvelle répartition des ménages sur les choix de localisation des ménages du parc privé.

Une comparaison de l'indice d'entropie pour la situation observée et celle contrefactuelle où les ménages sont répartis aléatoirement dans les logements sociaux indique que, pour toutes les unités urbaines étudiées, une répartition uniforme des ménages dans le parc social permet de réduire la ségrégation selon le niveau de vie (figure 12). Cette réduction est en moyenne de l'ordre de 14 % sur l'ensemble des unités urbaines étudiées. Par construction, cette répartition théorique annule la ségrégation interne du parc social, réduisant de fait la ségrégation globale. Cette répartition améliore aussi la diversité locale apportée par le parc social au sein des IRIS où il se situe. Les quartiers où les ménages du parc privé sont les plus aisés et où les ménages modestes sont très sous-représentés accueillent plus souvent les ménages moins modestes du parc social. Dans la répartition contrefactuelle, les ménages modestes sont plus nombreux à être logés dans ces quartiers améliorant ainsi la mixité.

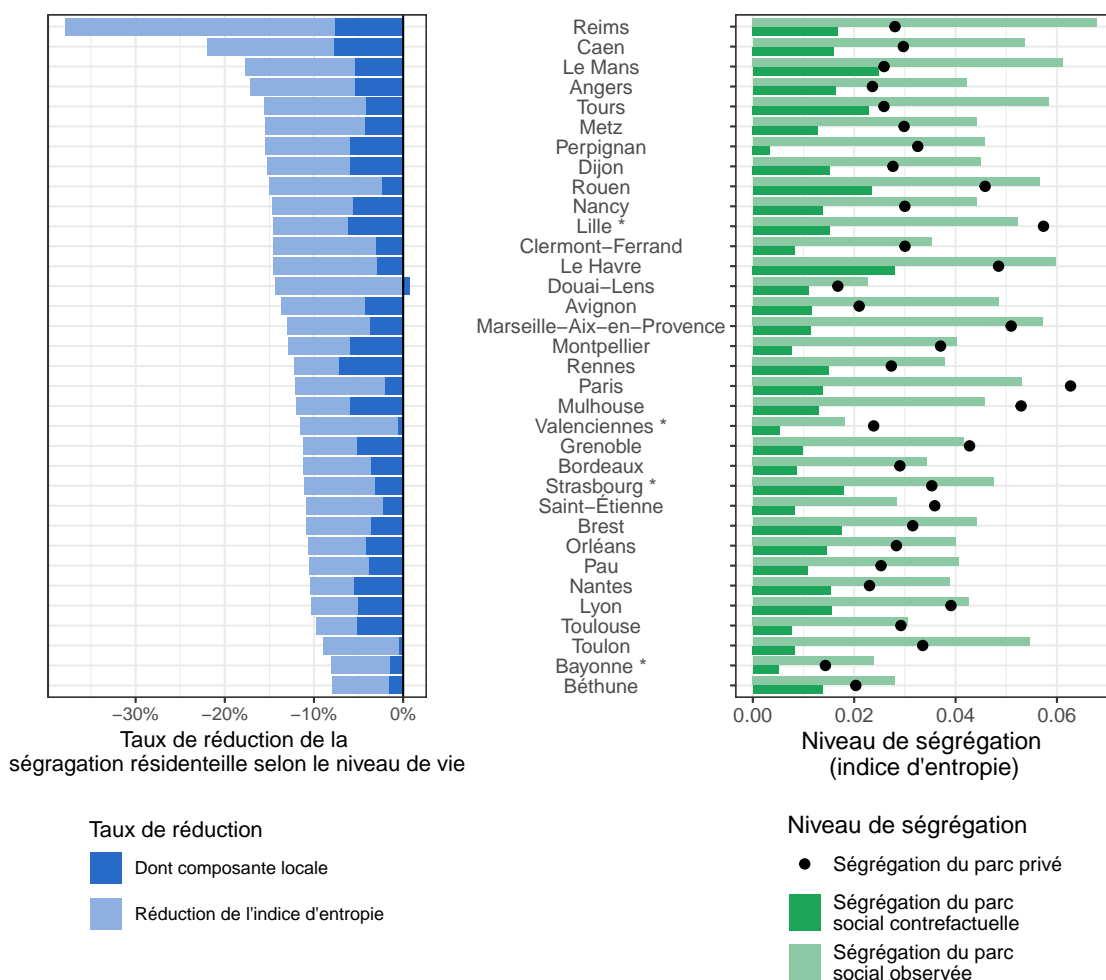
Dans le scénario contrefactuel, la diversité locale est généralement inférieure au cas réel pour les IRIS à faible niveau de vie médian, et supérieure pour les IRIS où les ménages du parc privé sont les plus aisés (figure 13). Dans les quartiers plus aisés, qui accueillent très peu de ménages issus des premiers cinquièmes, la situation contrefactuelle accroît leur présence au sein de l'IRIS, renforçant ainsi la mixité sociale. À l'inverse, dans les IRIS modestes, où le parc social accueille une forte proportion de ménages du premier cinquième, la répartition homogène des locataires du parc social rapproche sa composition de celle du parc privé, ce qui réduit légèrement la diversité locale (voir annexe D pour plus de détails). Ce résultat s'explique par le fait que la répartition contrefactuelle n'est pas spécifiquement conçue pour accroître la diversité locale. Celle-ci est établie en maintenant constants le parc social et ses occupants, pour n'agir que sur l'attribution des logements aux locataires du parc social. Or, le parc social est majoritairement composé de ménages modestes et se trouve fortement surreprésenté dans les IRIS les plus paupérisés (figure 11). Dès lors, même si on souhaitait aller plus loin, en y réaffectant les ménages aisés vivant dans le parc social, ces derniers ne représenteraient qu'une faible part des occupants de ces quartiers, tant leur effectif global est réduit à l'échelle du parc. La majeure partie des logements y resterait occupée par des ménages modestes, limitant ainsi la capacité du parc social à devenir un vecteur de diversité dans ces zones. Les quartiers les plus favorisés semblent constituer un enjeu plus important. L'amélioration globale de la diversité locale observée dans notre scénario contrefactuelle pour la plupart des agglomérations provient majoritairement d'une amélioration de la mixité dans ces quartiers. Les quartiers les plus favorisés semblent constituer un enjeu plus important. L'amélioration globale de la diversité locale observée dans notre scénario contrefactuelle pour la plupart des agglomérations provient majoritairement d'une amélioration de la mixité dans ces quartiers.

Les politiques publiques cherchant à favoriser la mixité sont centrées sur les quartiers les plus modestes et notamment ceux relevant de la politique de la ville (COUR DES COMPTES, 2020), où les politiques de rénovation urbaine visent à attirer des ménages des classes moyennes. Toutefois, accueillir plus de ménages modestes dans les logements sociaux des quartiers les plus aisés est un autre levier qui permettrait de réduire substantiellement la ségrégation résidentielle.

5 Les mobilités au sein du parc social participent à la répartition inégale des ménages dans les logements sociaux

L'étude des mobilités résidentielles au sein du parc social permet de mettre en évidence l'existence de mécanismes de filtration, entendus comme des processus par lesquels les logements sociaux occupent une position dans la hiérarchie interne du parc en fonction de leur attractivité et de leur localisation (LAFERRÈRE, 2013). Bien que les loyers et les attributions soient réglementés, les logements sociaux ne sont pas équivalents : leur qualité et leur environnement influencent à la fois les décisions de départ des locataires et les profils des ménages auxquels ils sont attribués. La filtration se manifeste ainsi par des écarts systématiques entre les niveaux de vie des ménages qui quittent certains logements et ceux qui y emménagent. À l'entrée, les différences dans l'attribution des logements selon la qualité et la localisation traduisent une sélection implicite : les ménages les plus aisés, ayant les moyens de se loger dans le parc privé, peuvent refuser un logement jugé peu attractif. Certains acteurs orientent également l'attribution des logements en fonction

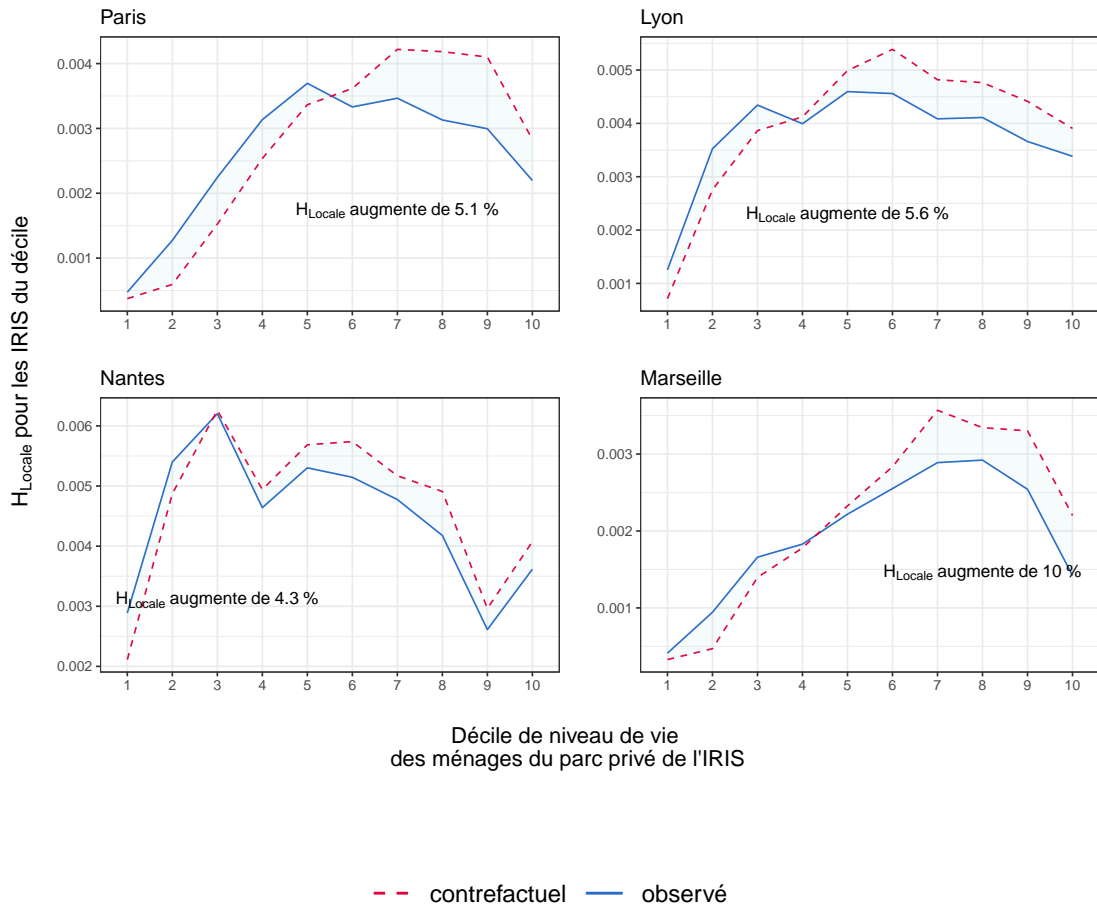
FIGURE 12 : Taux de réduction de l'indice d'entropie et part de la composante locale dans le taux de réduction.



Note : Le taux de réduction de l'indice d'entropie est $\frac{\tilde{H}-H}{H}$ où \tilde{H} est l'indice d'entropie dans le cas de la répartition homogène et H l'indice d'entropie observé. La part de la composante de diversité locale dans le taux de réduction est $\frac{\tilde{H}_{\text{locale}}-H_{\text{locale}}}{H}$.
 Le niveau de ségrégation du parc privé est le niveau de ségrégation interne H_P , le niveau de ségrégation du parc social est le niveau de ségrégation interne du parc social et la composante due à la répartition géographique du parc social $H_S + H_{S/P} - H_{\text{Local}}$.
 (*) : partie française

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

FIGURE 13 : Contribution à H_{Locale} en fonction de l'IRIS d'habitation, en termes de dixième de niveau de vie médian des habitants du parc privé



Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

du profil des ménages, favorisant notamment les ménages les moins modestes pour les logements les mieux situés. À la sortie, les ménages les moins modestes du parc social quittent moins souvent leur logement s'il est situé dans un quartier aisé. Cette dynamique s'explique par l'hétérogénéité de la qualité des logements sociaux et le fait que, pour les occupants du parc social, la subvention implicite procurée par un faible loyer est d'autant plus avantageuse que le logement est de qualité et bien situé (TREVIER, 2014 ; CARROTTE, 2023). Depuis la loi Méhaignerie de 1986, un supplément de loyer est appliqué aux ménages dont les ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds réglementaires. Par ailleurs, les bailleurs peuvent résilier le bail si les revenus excèdent de 50 % ces plafonds deux années de suite (pour les ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans). Toutefois, dans les unités urbaines étudiées, seuls 3 % des ménages dépassent les plafonds de 20 % et seulement 0,8 % les dépassent de 50 %, rendant l'effet de ces mesures marginal sur la structure du parc social.

La filtration des logements sociaux a des effets structurants sur la polarisation du parc social et la ségrégation résidentielle. Lorsque les logements les plus attractifs, notamment ceux situés dans les quartiers favorisés, retiennent davantage les ménages les plus aisés et attirent des entrants relativement mieux dotés, ils tendent à se stabiliser en haut de la distribution des niveaux de vie du parc social. À l'inverse, les logements situés dans des quartiers moins favorisés connaissent des sorties plus fréquentes des ménages solvables et accueillent majoritairement des ménages plus modestes, ce qui peut conduire à une concentration durable de la pauvreté. La filtration contribue ainsi à renforcer les écarts entre quartiers accueillant des logements sociaux, même en l'absence de différenciation explicite des règles d'attribution. Nous mettons ici en évidence ces mécanismes en examinant successivement les mobilités entrantes et sortantes selon la qualité des quartiers mesurée par le niveau de vie médian des ménages du parc privé.

5.1 Une filtration à l'entrée en partie liée aux différences de structure du parc social

Deux principales hypothèses peuvent expliquer des écarts de niveau de vie à l'entrée du parc social selon le quartier. La première tient à la structure du parc social lui-même. On pourrait penser que dans les quartiers les plus attractifs, le nombre de logements sociaux accessibles aux ménages les plus modestes est plus limité, notamment en raison d'une plus faible part de logements à très bas loyers (logements PLUS avec des plafonds de loyers particulièrement bas). S'il existe effectivement des différences de structure entre le parc social des IRIS aisés et des quartiers modestes, celles-ci restent toutefois assez faibles et ne peuvent expliquer à elles seules des écarts importants de niveau de vie à l'entrée du parc social (tableau 5).

Une seconde hypothèse pouvant expliquer une filtration à l'entrée est l'influence des acteurs locaux dans le choix des locataires. Même si l'attribution des logements sociaux se fait dans un cadre strict, BOURGEOIS (2013) montre les marges de liberté pouvant être prises lors de l'attribution des logements. Cela entraîne un frein dans la lutte en faveur de la mixité sociale de la part des acteurs locaux (PALA et al., 2020). Dans le cas de la région parisienne, CHAPELLE et RAMOND (2018) montrent également l'influence des acteurs locaux dans le choix des locataires, accentuant la polarisation du parc. Enfin, les ménages peuvent également refuser des logements sociaux qui ne leur conviendraient pas,

TABLE 5 : **Part des logements sociaux par type de financement et loyer moyen des logements sociaux selon le niveau de vie des ménages du parc privé de l'IRIS.**

Niveau de vie des ménages du parc privé	Financement				Total	Loyer Moyen (€/m ²)
	PLAI	PLUS	PLS	PLI		
D1	3.66	87.82	4.45	4.07	100	6.02
D2	4.65	85.46	5.37	4.52	100	6.24
D3	5.76	83.52	6.09	4.63	100	6.36
D4	5.93	83.37	6.31	4.40	100	6.43
D5	6.00	81.21	7.81	4.98	100	6.52
D6	6.47	79.18	8.14	6.21	100	6.67
D7	6.80	77.61	8.12	7.48	100	6.87
D8	7.07	76.91	9.44	6.58	100	7.01
D9	7.00	76.25	9.11	7.64	100	7.02
D10	8.79	73.11	11.64	6.46	100	7.28
Total	5.76	81.97	6.95	5.32	100	6.52

Lecture : Dans les IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est parmi les 10 % les plus faibles de l'unité urbaine, 3,66 % des logements sont des logements PLAI. Le loyer moyen d'un logement social dans ces IRIS est de 6,02€/m².

Sources : RPLS 2018 à 2022, Fidéli 2018 à 2022

Champ : Unités Urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.

entraînant un effet d'auto-sélection. Cela peut notamment être le cas pour les ménages les plus aisés, qui dépendent moins fortement du parc social pour se loger et peuvent donc refuser une proposition de logement situé dans un quartier qui ne leur conviendrait pas.

Cette section cherche donc à mesurer la filtration à l'entrée en différenciant les écarts de niveau de vie à l'entrée dus à la structure du parc : type de financement et période de construction différentes, niveau de loyer plus élevé ou encore type d'organisme de logement social propriétaire, et ceux dus à la sélection et l'auto-sélection des ménages demandeurs d'un logement social.

On constate des écarts significatifs dans les niveaux de vie des ménages entrants dans le parc social selon le quartier où ils emménagent. La structure différente du parc social selon les quartiers peut en partie expliquer ces différences de niveau de vie. Le reste des écarts peut être attribué à des effets de sélection des locataires lors des procédures d'attribution où à de l'auto-sélection des demandeurs. Afin de déterminer quelle part des écarts de niveau de vie peut être due à des effets de composition, nous effectuons une décomposition d'Oaxaca-Blinder (BOUTCHENIK, COUDIN et MAILLARD, 2019), basée sur le modèle (4).

La décomposition d'Oaxaca-Blinder repose sur une estimation séparée selon le

dixième de l'IRIS, du lien entre niveau de vie du ménage entrant et caractéristiques du logement. Si le ménage i a emménagé dans un IRIS du dixième k , on estime alors :

$$\log(Y_{i,t}^k) = \alpha_{UU_i}^k + \beta_t^k + \zeta_{\text{Logement}}^k X_{i,t}^{\text{Logement}} + \epsilon_i. \quad (4)$$

La variable dépendante $Y_{i,t}$ est le niveau de vie du ménage entrant i l'année t . Les paramètres α_{UU_i} et β_t sont des effets fixes unité urbaine et année respectivement. Les variables $X_{i,t}^{\text{Logement}}$ contrôlent des caractéristiques des logements : niveau de loyer, situation en QPV, type de financement, catégorie d'organisme bailleur, nombre de pièces et date de construction.

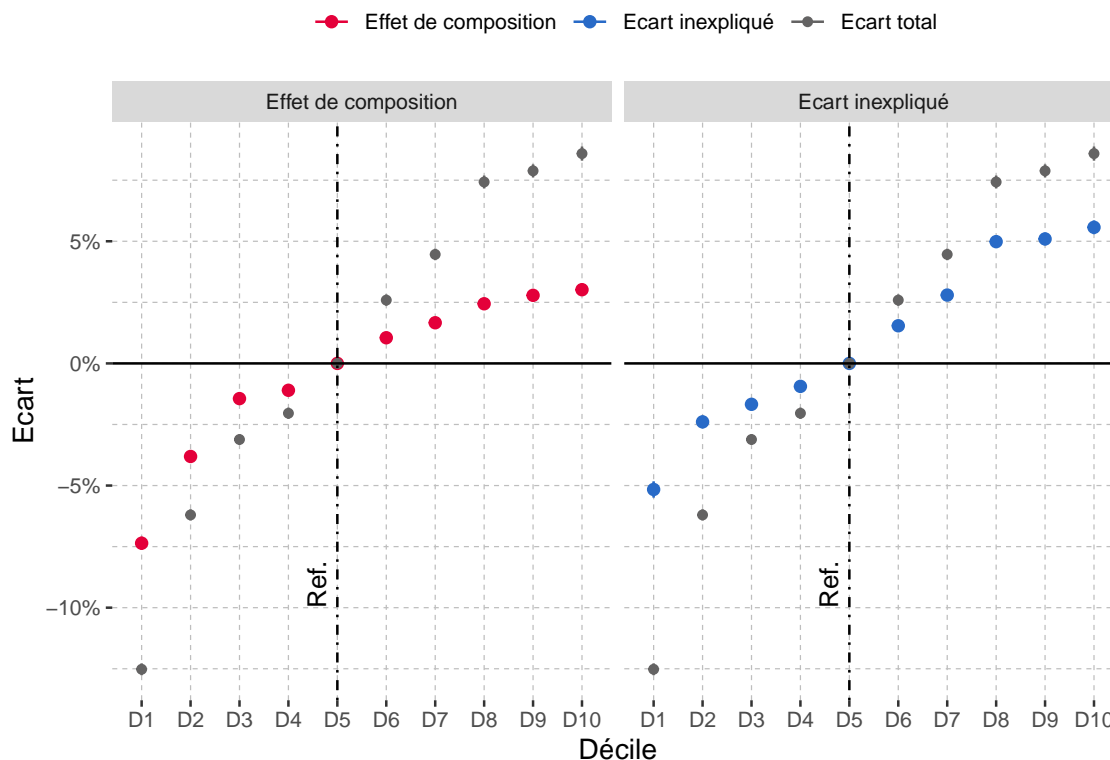
On peut ainsi estimer l'écart de niveau de vie moyen des ménages entrant dans un logement social situé dans un IRIS dont le niveau de vie des ménages du parc privé se situe dans le k^{e} dixième de l'unité urbaine et celui d'un IRIS médian. En supposant que la relation entre la structure du parc et le niveau de vie des entrants est identique à celle observée dans un IRIS du 5^e dixième, la partie de l'écart liée aux différences de profil des logements dans les deux types d'IRIS correspond à :

$$\underbrace{\hat{\zeta}_{\text{Logement}}^5 (\bar{X}^k - \bar{X}^5)}_{\text{Ecart structurel}}.$$

Si les liens entre structure du logement (type de financement, surface, etc.) et niveau de vie des ménages entrant étaient les mêmes quel que soit le quartier, alors l'écart de log niveau de vie moyen $\overline{\log(Y^k)} - \overline{\log(Y^5)}$ serait égal à l'écart structurel et donc entièrement dû à la différence de caractéristiques des logements suivant les quartiers. La partie restante entre l'écart moyen observé et l'écart structurel correspond à la différence qui ne s'explique pas par des différences dans les parcs de logements. Elle peut s'interpréter comme la partie due à la sélection ou l'auto-sélection des demandeurs de logement social.

Les résultats de la décomposition font apparaître des différences marquées selon le type de quartier où emménagent les demandeurs (figure 14). Dans les quartiers les plus modestes, les effets structurels dominent. Ainsi, sur les 12,5 % d'écart moyen de niveau de vie entre un ménage entrant dans un logement social situé dans le premier dixième par rapport à un ménage emménageant dans un logement social dans un quartier du cinquième dixième, 7,5 points sont attribuables aux différences de composition du parc social. Cet écart est en grande partie expliqué par le fait que les logements sociaux situés dans un quartier du premier dixième sont plus souvent en QPV. Viennent ensuite les écarts de loyers ainsi que le fait que les logements dans les quartiers modestes sont moins souvent des logements récents (construits après 2015) pour lesquels les ménages entrants sont en moyenne plus aisés (figure 15). Pour les entrées dans les quartiers plus aisés, ce sont les effets qui ne s'expliquent pas par les caractéristiques du logement et qui peuvent être attribués à la discrimination et l'auto-sélection qui dominent, en particulier dans les quartiers où les ménages du parc privé sont parmi les 30 % les plus aisés.

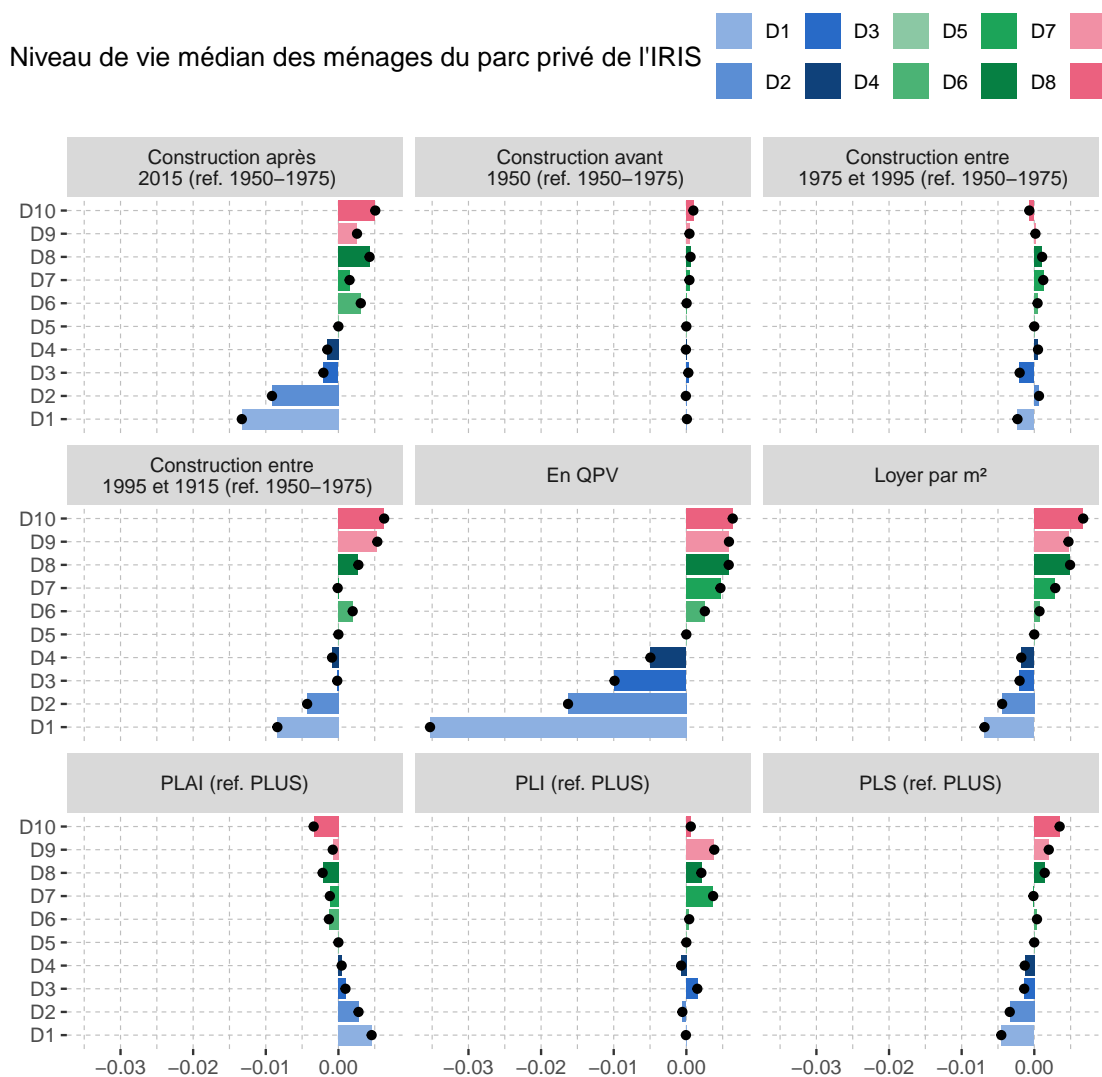
FIGURE 14 : Décomposition d'Oaxaca-Blinder des écarts de niveau de vie des ménages entrant dans le parc social selon le niveau de vie médian des ménages du parc privé dans l'IRIS



Note : Les niveaux de vie des ménages entrant dans un logement social situé dans un IRIS du premier dixième en termes de niveaux de vie médian des occupants du parc privé sont en moyenne inférieurs de 12,5 % à ceux des ménages emménageant dans un logement social situé dans un IRIS du cinquième dixième. Cet écart se décompose en un écart structurel pour -7,5 points de pourcentage et -5 points de pourcentage d'écart inexpliqué.
Sources : RPLS 2018 à 2022, Fidéli 2018 à 2022
Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.

Les résultats confirment les hypothèses de filtration à l'entrée du parc social, à la fois du fait des différences de structures du parc entre les différents quartiers, mais principalement dans les quartiers modestes. Cette différence peut s'expliquer notamment par l'historique de la construction du parc social et notamment des grands ensembles (STÉBÉ, 2009). Les logements construits dans l'après-guerre, très concentrés géographiquement, se situent maintenant principalement dans les quartiers modestes. Les loyers, fixés dans des conventions passées avant 1975 étant particulièrement faibles, ces logements sont donc plus souvent attribués aux ménages les plus modestes. Dans les quartiers les plus aisés, les effets des stratégies d'attribution et d'auto-sélection expliquent la plus grande partie de l'écart des niveaux de vie des ménages entrants. Cela peut être notamment dû aux stratégies de peuplement des logements sociaux mises en place lors des attributions et favorisant les classes moyennes et certaines professions (MADEC et al., 2023), en général moins modestes

FIGURE 15 : Décomposition pour les principales variables des effets de structure dans la décomposition d'Oaxaca-Blinder



Note : Le fait que le logement social soit dans un QPV contribue à 3 points de pourcentage de l'écart de niveau de vie à l'entrée entre un ménage entrant dans un logement social situé dans un IRIS du premier dixième et un ménage entrant dans un IRIS du cinquième dixième, toutes choses égales par ailleurs. Cela est en partie dû au fait que les logements en QPV sont principalement dans des IRIS du premier dixième, et que les ménages entrant dans un logement en QPV sont en moyenne plus modestes que ceux entrant dans un logement hors QPV.

Sources : RPLS 2018 à 2022, Fidéli 2018 à 2022

Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.

que l'ensemble des demandeurs.

5.2 Une filtration à la sortie du parc social pour les ménages les plus aisés

Cette section analyse le mécanisme de filtration à la sortie, c'est-à-dire l'influence conjointe du niveau de vie des ménages et de celui du quartier sur la probabilité de quitter un logement social. Plus précisément, l'analyse porte sur l'effet du niveau de vie du ménage ainsi que du niveau de vie médian des ménages du parc privé dans l'IRIS de résidence. Il convient de souligner que l'indicateur de mobilité étudié mesure uniquement le fait de quitter son logement social, sans distinguer s'il s'agit d'une sortie du parc social ou d'un simple déménagement au sein de celui-ci. Cette distinction n'est pas anodine, car près d'un tiers des ménages qui quittent un logement social emménagent dans un autre logement social (BECK, 2022).

Chaque année en moyenne entre 2018 et 2022, 6,5 % des locataires du parc social ont quitté leur logement, contre environ 10 % pour l'ensemble des ménages (BRUTEL, 2023). Toutefois, des écarts significatifs apparaissent selon le niveau de vie du ménage. Plus celui-ci est élevé, plus la mobilité augmente, et ce, quel que soit le niveau de vie du quartier. Par exemple, dans les IRIS les plus pauvres (Q1), le taux de mobilité passe de 5,4 % pour les ménages locataires du parc social appartenant au premier cinquième de niveau de vie (Q1) à 7,8 % pour ceux du dernier cinquième (Q5) (table 6). Cette régularité observée à travers l'ensemble des IRIS suggère que les ménages disposant de ressources plus importantes ont une plus grande capacité à quitter leur logement, par exemple en accédant à la propriété (GOFFETTE-NAGOT et SCHAEFFER, 2013) ou en se relogant dans le parc privé (DELANCE et VIGNOLLES, 2017).

En revanche, l'effet du niveau de vie du quartier (mesuré par celui des ménages du parc privé dans l'IRIS) sur la mobilité apparaît plus limité. Autrement dit, les ménages de niveau de vie équivalent n'ont pas une mobilité qui diffère beaucoup selon le niveau de vie du quartier. Ainsi, pour les ménages situés dans le troisième cinquième (Q3), le taux de mobilité oscille entre 6,2 % dans les IRIS Q4 et 6,5 % dans les IRIS Q2. Ces résultats suggèrent que les caractéristiques individuelles des ménages (notamment le revenu) pèsent davantage sur le choix de déménager que le contexte local.

Cependant cette première analyse reste descriptive. Elle ne prend pas en compte les différences de structure du parc social selon les IRIS, telles que la taille des logements, leur qualité, ou leur ancienneté, qui pourraient influencer les comportements de mobilité. Une modélisation plus approfondie est donc nécessaire pour isoler les effets propres aux caractéristiques individuelles et locales.

Afin d'identifier un mécanisme de filtration, nous proposons un modèle de régression logistique pour la probabilité de quitter son logement. Ce modèle permet de mesurer si les occupants les moins modestes du parc social ont une probabilité plus élevée de quitter leur logement si celui-ci est situé dans un quartier moins attractif, en contrôlant les caractéristiques observables du ménage et du logement, soit le nombre d'unités de consommation rapporté au nombre de pièces pour évaluer l'éventuelle sur-occupation du logement, le type de financement initial du logement (conditionnant les plafonds des loyers), le niveau de loyer principal ou encore la période de construction. Afin de limiter l'impact des différences de mobilité entre les unités urbaines et d'une année à l'autre, nous introduisons également dans le modèle des effets fixes temporels et pour l'unité urbaine. Les effets du niveau de

TABLE 6 : **Taux de mobilité annuel moyen dans le parc social (en %) selon le niveau de vie du ménage du parc social et celui des ménages du parc privé de l'IRIS.**

Niveau de vie des ménages du parc privé de l'IRIS	Niveau de vie du ménage					Total
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	
Q1	5.4	5.6	6.4	7.0	7.8	6.3
Q2	5.5	5.7	6.5	7.1	8.4	6.6
Q3	5.5	5.5	6.4	7.0	8.2	6.6
Q4	5.1	5.3	6.2	6.9	8.3	6.6
Q5	5.5	5.5	6.4	7.1	8.5	6.9
Total	5.4	5.6	6.4	7.0	8.2	6.5

Note : En moyenne entre 2018 et 2022, 5,4 % des ménages du parc social appartenant au premier cinquième de niveau de vie et résidant dans un IRIS également classé dans le premier cinquième en termes de niveau de vie médian des ménages du parc privé, quittent leur logement chaque année.

Sources : RPLS 2018 à 2022, Fidéli 2018 à 2022.

Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.

vie des ménages ou du niveau de vie médian de l'IRIS pouvant être non-linéaires, nous considérons des découpages en cinquièmes de niveau de vie. In fine, le modèle est décrit par l'équation (5). Pour un ménage i , dont le logement est situé dans l'IRIS j , pour l'année t , en notant \mathcal{G} la fonction de répartition de la loi logistique,

$$\mathbb{P}(Y_{i,j,t} = 1|X) = \mathcal{G}\left(\alpha_{UU_i} + \beta_t + \gamma_{\text{Men}} Q_{i,t}^{\text{Men}} + \zeta_{\text{Menage}} X_{i,j,t}^{\text{Menage}} + \zeta_{\text{Logement}} X_{i,j,t}^{\text{Logement}} + \sum_{l=1}^5 \sum_{\substack{k=1, \\ k \neq 2}}^5 \delta_{k,l} \mathbb{1}(Q_{j,t}^{\text{IRIS}} = k, Q_{i,t}^{\text{Men}} = l)\right). \quad (5)$$

La variable dépendante $Y_{i,j,t}$ est une variable binaire valant 1 si le ménage i a quitté son logement social situé dans l'IRIS j l'année t et 0 sinon. Les paramètres α_{UU_i} et β_t sont des effets fixes unité urbaine et année respectivement. Les variables de $X_{i,t}^{\text{Menage}}$ permettent de contrôler des caractéristiques du ménage : nombre d'unités de consommation par pièce principale et âge du référent fiscal du ménage, ainsi que la durée depuis laquelle le ménage occupe le logement. Les variables $X_{i,t}^{\text{Logement}}$ permettent de contrôler des caractéristiques du logement et de son environnement : type de financement initial du logement (PLAI,

PLUS, PLS ou PLI), année de construction et loyer principal. Enfin, $Q_{j,t}^{\text{IRIS}}$ et $Q_{i,t}^{\text{Men}}$ sont les cinquièmes de niveau de vie médian des ménages du parc privé de l'IRIS j où se situe le logement du ménage i et le cinquième de niveau de vie du ménage i l'année t respectivement. Les quintiles sont calculés au niveau de l'unité urbaine. Les paramètres $\delta_{k,l}$ mesurent donc, toutes choses égales par ailleurs, la probabilité de quitter son logement social pour un ménage du cinquième de niveau de vie l résidant dans un IRIS du cinquième k comparativement au fait de résider dans un IRIS du deuxième cinquième.

L'estimation du modèle (5) révèle un effet significatif mais modéré du niveau de vie de l'IRIS sur la probabilité de quitter un logement social pour les ménages à partir du deuxième cinquième de niveau de vie, toutes choses égales par ailleurs. La table 9 en annexe fournit les résultats complets de l'estimation. La figure 16 présente les effets marginaux moyens du cinquième de niveau de vie de l'IRIS sur la probabilité de quitter son logement, conditionnellement au niveau de vie du ménage. Elle illustre la variation moyenne de la probabilité de quitter son logement lorsqu'on passe d'un logement situé dans un IRIS dont le niveau de vie des ménages du parc privé se situe dans le 2^e cinquième à un niveau de vie situé dans le j^{e} cinquième, moyennée sur l'ensemble de la population étudiée. L'effet est quasi nul pour les ménages dont le niveau de vie est dans le premier cinquième des ménages du parc social de l'unité urbaine. Pour les autres, le fait que le logement soit situé dans un quartier où les ménages du parc privé ont un niveau de vie médian dans le dernier cinquième de l'unité urbaine réduit en moyenne de 0,25 point de pourcentage la probabilité de quitter son logement, par rapport à un logement situé dans un quartier où les ménages du parc privé ont un niveau de vie situé dans le deuxième cinquième. L'effet est plus modéré pour les ménages les moins modestes du parc social. Cette mobilité différentielle des ménages selon le niveau de vie de l'IRIS dans lequel ils résident contribue à la polarisation du parc social.

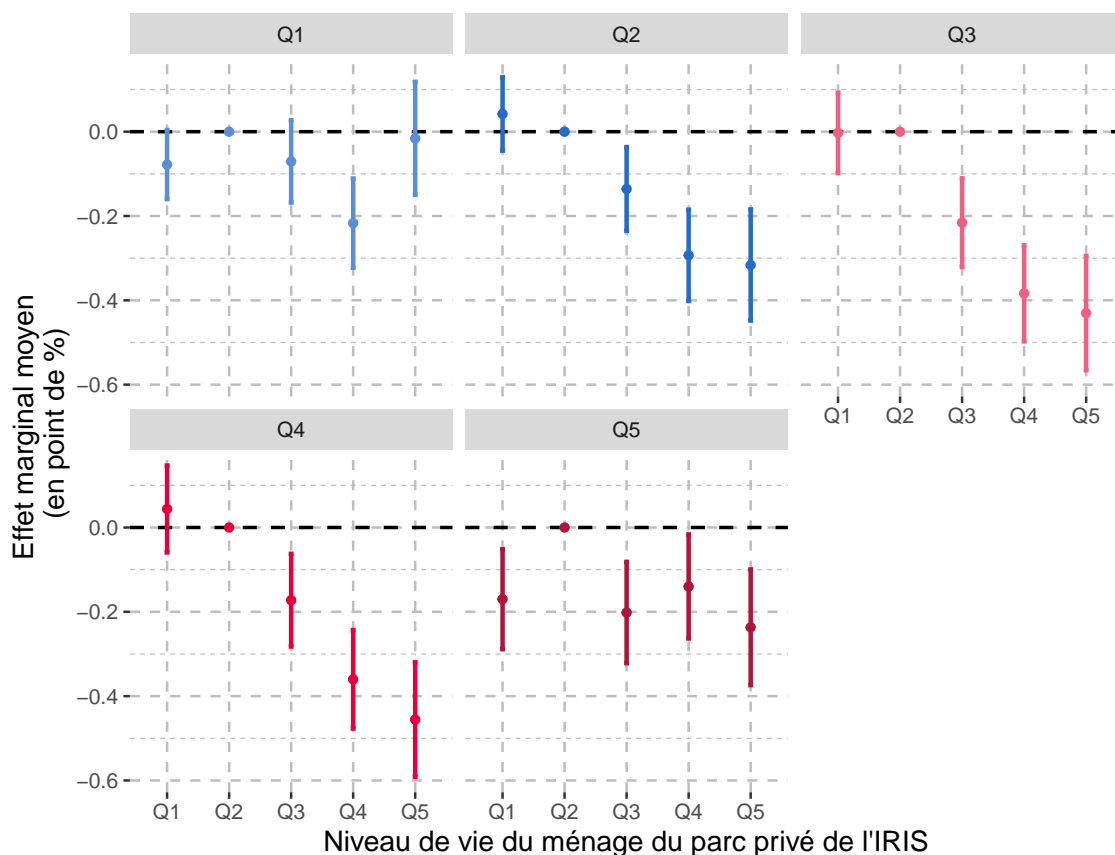
6 Conclusion

Cette étude documente les dynamiques de peuplement du parc social et leur contribution à la ségrégation résidentielle en France.

Depuis la fin des années 1980 le parc social s'est paupérisé. De plus, même si le parc social est mieux réparti en 2020 qu'il ne l'était au début des années 2000, il reste concentré dans les unités urbaines, notamment dans les quartiers les plus modestes. La paupérisation du parc et sa concentration géographique renforcent la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie. L'étude met également en évidence une polarisation du parc social, c'est-à-dire une tendance des ménages à être regroupés selon leur niveau de vie à l'intérieur même de ce parc. Les ménages les plus modestes résident majoritairement dans des quartiers où leurs voisins, eux aussi logés dans le parc social, sont également modestes, tandis que les ménages plus aisés vivent plus souvent dans des secteurs où le niveau de vie des ménages du parc social est en moyenne plus élevé, souvent en cohérence avec celui des habitants du parc privé environnant. Cette polarisation du parc accentue la ségrégation résidentielle globale selon le niveau de vie.

L'analyse des mécanismes de peuplement du logement social révèle des mobilités différenciées à l'entrée du parc social selon le quartier : les logements situés dans les quartiers les plus aisés sont attribués à des ménages plus aisés, quand ceux situés dans les

FIGURE 16 : Effet marginal moyen du niveau de vie médian des ménages du parc privé de l'IRIS sur la probabilité de quitter son logement social selon le cinquième de niveau de vie du ménage.



Note : Pour les ménages du parc social dont le niveau de vie se situe dans le premier cinquième des ménages du parc social de l'unité urbaine, le fait de vivre dans un IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est dans le quatrième cinquième de l'unité urbaine réduit de 0,2 point de pourcentage leur probabilité de quitter leur logement, par rapport à un IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est dans le deuxième cinquième, toutes choses égales par ailleurs.

Sources : RPLS 2018 à 2022, Fidéli 2018 à 2022

Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.

quartiers modestes sont attribués aux ménages modestes. Ainsi les ménages emménageant dans les quartiers les plus modestes présentent un niveau de vie inférieur de 11 % à celui des ménages emménageant dans les quartiers médian, tandis que ceux emménageant dans les quartiers les plus aisés affichent un niveau de vie supérieur d'environ 7 %. Les sorties d'un logement social diffère aussi selon le quartier. Sur la période 2018-2022, mais de faible ampleur : les ménages aisés du parc social déménageant un peu moins quand ils occupent un logement dans un quartier plutôt aisé. Ces deux phénomènes contribuent à polariser le parc social. Cette polarisation interne reflète celle observée dans le parc privé : les ménages les moins modestes du parc social résident in fine dans les quartiers où les ménages du parc

privé sont également favorisés, et inversement, ce qui limite la mixité sociale que le parc social pourrait induire. Ce constat confirme les résultats de la littérature (LAFERRÈRE, 2013 ; CHAPELLE et RAMOND, 2018 ; MADEC et al., 2023).

Les politiques du logement social répondent à de nombreux enjeux dont le premier est de procurer aux plus modestes un logement décent. Toutefois depuis la fin des années 1970, le logement social poursuit également d'autres objectifs notamment favoriser la mixité sociale. Ces résultats soulignent la nécessité de politiques publiques qui ne se limitent pas à la seule répartition géographique des logements sociaux, mais qui intègrent pleinement les dynamiques de peuplement à l'entrée et à la sortie du parc, ainsi que la distribution des ménages au sein même du parc social. Des analyses complémentaires pourraient être menées pour approfondir ces premiers résultats. Les phénomènes de filtration, notamment à l'entrée, sont appréhendés ici uniquement à partir des ménages accédant à un logement social. Une analyse fondée sur les demandeurs de logements sociaux ou sur l'ensemble des ménages éligibles pourrait offrir un éclairage complémentaire sur ces dynamiques. Ce type d'analyse nécessiterait l'utilisation des données du Système National d'Enregistrement des demandes de logements sociaux, qui n'étaient pas disponibles au moment de la réalisation de cette étude. Il serait également pertinent de mener l'analyse sur une plus longue période afin notamment d'étudier les évolutions de la ségrégation résidentielle depuis 2000 et la mise en place de la loi SRU, ce qui n'a pas pu être fait à partir des données mobilisées ici.

Références

- BEAUBRUN-DIANT, Kevin et Tristan-Pierre MAURY (avr. 2022). “On the Impact of Public Housing on Income Segregation in France”. In : *Demography* 59.2, p. 685-706.
- BECK, Pauline (juill. 2022). “Mobilité dans le parc social”. In.
- BOTTON, Hugo et al. (2020). “Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ?” In : *France stratégie, La note d’analyse* 4.
- BOURGEOIS, Marine (mars 2013). “Choisir les locataires du parc social? Une approche ethnographique de la gestion des HLM”. In : *Sociologie du travail* 55.1, p. 56-75.
- BOUTCHENIK, Béatrice, Elise COUDIN et Sophie MAILLARD (avr. 2019). “Les méthodes de décomposition appliquées à l’analyse des inégalités”. In : *Document de travail de l’Insee* 2019/01.
- BRUTEL, Chantal (juin 2023). “En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu’avant la crise sanitaire depuis l’Île-de-France vers les autres régions”. In : *INSEE Première* 1954.
- CARROTTE, Louise (juin 2023). “Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels”. In.
- CHAPELLE, Guillaume, Laurent GOBILLON et Benjamin VIGNOLLES (2025). *Building without income mixing : Public housing quotas in France*. Working Paper 2025-18. Paris school of economics.
- CHAPELLE, Guillaume et Quentin RAMOND (fév. 2018). *Un parc social, des parcs sociaux : Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France*. LIEPP Working Paper 77. SciencesPo.
- CHAROUSSET, Pauline, Marion MONNET et Youssef SOUIDI (nov. 2023). *Ségrégation sociale en milieu scolaire : appréhender ses causes et déterminer ses effets*. Note IPP n° 97. Institut des politiques publiques.
- COUR DES COMPTES (déc. 2020). *L’évaluation de l’attractivité des quartiers prioritaires*. Rapport public thématique. Cour des Comptes.
- CUSSET, PY, C. DHERBÉCOURT et A. GEORGE (2021). *La meilleure répartition des logements sociaux a-t-elle fait progresser la mixité sociale ?* France Stratégie.
- DELANCE, Pauline et Benjamin VIGNOLLES (2017). *Ça déménage ? la mobilité résidentielle et ses déterminants*. Insee Références—Les conditions de logement en France, p. 55-77.
- DUNCAN, Otis Dudley et Beverly DUNCAN (1955). “A Methodological Analysis of Segregation Indexes”. In : *American Sociological Review* 20.2, p. 210-217.
- FLOCH (déc. 2012). *Détection des disparités socio-économiques - L’apport de la statistique spatiale*. Documents de travail Insee H 2012/04.
- GERARDIN, Mathilde et Julien PRAMIL (nov. 2023). *En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes*. Insee Analyses 79.
- GIVORD, Pauline et al. (2016). “Comment mesurer la ségrégation dans le système éducatif ?” In : *Éducation & formations* 91, p. 21.
- GOBILLON, Laurent, Thierry MAGNAC et Harris SELOD (mai 2011). “La ségrégation résidentielle : un facteur de chômage ?” In : *Regards croisés sur l’économie* 9.1, p. 272-281.
- GOBILLON, Laurent et Benjamin VIGNOLLES (mai 2016). “Évaluation de l’effet d’une politique spatialisée d’accès au logement : La loi SRU”. In : *Revue économique* Vol. 67.3, p. 615-637.

- GOFFETTE-NAGOT, Florence et Yves SCHAEFFER (2013). “Accessibilité ou voisinage ? Une analyse des sources de la ségrégation résidentielle au sein des aires urbaines françaises”. In : *Revue économique* 64.5, p. 857-882.
- GUYON, Nina, Camille HÉMET et Katarina MILANOVIC (juin 2025). *Mixité résidentielle et logement social*. Rapport IPP n°57. Institut des politiques publiques.
- HOUARD, Noemie (2009). *Droit au logement et mixité. Les contradictions du logement social*. fr. Editions L’Harmattan.
- LAFERRÈRE, Anne (2013). “Pauperization and Polarization of French Social Housing”. In : *Revue économique* 64.5, p. 805-832.
- MADEC, P et al. (oct. 2023). “Quelles difficultés d’accès des ménages les plus pauvres au parc social ?” In : *Rapport au Défenseur des droits*.
- OBERTI, Marco et Maëla GUILLAUME-LE GALL (avr. 2024). “Les territoires des émeutes”. In : *La Vie des idées*.
- PALA, Valérie Sala et al. (2020). *Attribution de logements sociaux, politiques de peuplement et intercommunalités : quelles recompositions. Vol. 1, Etat de l’art, méthodologie et synthèse des résultats*. Rapport de recherche final du projet API. Agence nationale de cohésion des territoires.
- PINÇON, Michel et Monique PINÇON-CHARLOT (2010). *Les ghettos du gotha : au coeur de la grande bourgeoisie*. P2363. Points.
- REARDON, Sean F. et Glenn FIREBAUGH (2002). “Measures of Multigroup Segregation”. In : *Sociological Methodology* 32.1, p. 33-67.
- ROCHE, Amandine (mars 2024). *54% des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS*. ANCOLS.
- SEILLES, Marine (sept. 2025). *En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social ont plus de 53 ans*. INSEE Première 2047.
- STÉBÉ, Jean-Marc (2009). *Le logement social en France. (1789 à nos jours)*. T. 4e éd. Que sais-je ? Presses Universitaires de France.
- TREVIEN, Corentin (2014). “Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?” In : *Économie et Statistique* 471.1, p. 33-64.

Annexes

A Traitements des données

L'étude s'appuie sur un appariement des données du répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) et des fichiers Fidéli produits par l'INSEE. Depuis 2023, le répertoire RPLS recueille auprès des bailleurs sociaux l'invariant fiscal du local. Cette donnée est également présente dans les fichiers fonciers utilisés pour la création de Fidéli. Il est donc possible de faire un appariement déterministe sur la base de cette clé. Néanmoins, l'invariant fiscal du local peut être mal renseigné dans RPLS, ainsi certains logements sociaux du répertoire n'ont pas pu être appariés. Les taux d'appariement par unité urbaine sont donnés dans la table 7.

TABLE 7 : Taux d'appariement de RPLS et Fidéli par unité urbaine.

Unité Urbaine	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements appariés	Taux d'appariement (%)
Angers	32 900	30 300	92.3
Avignon	32 200	27 100	84.1
Bayonne *	18 900	15 300	80.8
Bordeaux	85 900	76 100	88.5
Brest	17 800	16 400	92.0
Béthune	34 600	29 200	84.3
Caen	27 300	23 100	84.7
Clermont-Ferrand	29 300	25 800	88.3
Dijon	23 500	21 100	89.7
Douai-Lens	76 100	66 000	86.6
Grenoble	40 700	32 200	79.1
Le Havre	34 300	31 400	91.8
Le Mans	24 400	21 800	89.6
Lille *	116 300	101 400	87.2
Lyon	159 600	133 400	83.5
Marseille-Aix-en-Provence	133 200	106 300	79.8
Metz	29 200	25 300	86.9
Montpellier	35 200	31 000	88.0
Mulhouse	20 900	18 800	89.6
Nancy	27 100	24 500	90.2
Nantes	56 800	48 700	85.7
Nice	51 400	30 000	58.4
Orléans	26 500	21 300	80.3
Paris	1 195 400	948 500	79.3
Pau	13 900	12 000	85.8
Perpignan	14 100	10 600	74.8
Reims	41 000	36 200	88.3
Rennes	32 300	29 200	90.4
Rouen	67 600	60 300	89.2
Saint-Étienne	38 000	33 300	87.5
Strasbourg *	53 300	41 500	77.9
Toulon	37 200	27 700	74.5
Toulouse	76 600	67 600	88.3
Tours	41 900	35 600	85.0
Valenciennes *	38 300	35 100	91.6

* : partie française

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

Champ : unités urbaines de plus de 200 000 habitants.

B Indice d'entropie normalisé

B.1 Définition de l'indice

L'indice d'entropie normalisé ou indice de Theil est couramment utilisé pour mesurer la ségrégation. Dans ce travail, nous l'appliquons à la mesure de la ségrégation selon le niveau de vie mais aussi pour mesurer la concentration géographique du parc social. Pour mesurer la ségrégation selon le niveau de vie, on définit $P_i = (p_1^i, \dots, p_k^i)$ une distribution des ménages d'un IRIS i au sein des k quantiles de niveau de vie. L'entropie de la distribution P_i notée $e(P_i)$ est

$$e(P_i) := \sum_{j=1}^k p_j^i \log(p_j^i).$$

Enfin, soit $P = (p_1, \dots, p_k)$ la distribution des ménages de l'ensemble de l'unité urbaine dans les k quantiles de niveau de vie, ainsi $p_j = 1/k$ pour tout j . Alors, l'indice d'entropie normalisé H pour l'unité urbaine divisée en IRIS est :

$$H = \frac{1}{e(P)} \sum_{i=1}^N \pi_i (e(P) - e(P_i)),$$

où N est le nombre d'IRIS constituant l'unité urbaine et π_i est la part de logements situés dans l'IRIS i .

B.2 Décomposition de l'indice

L'indice d'entropie peut être décomposé selon une partition des IRIS (voir GERARDIN et PRAMIL, 2023), toutefois cette décomposition n'est valide que si la partition des IRIS est *mutuellement exclusive et complètement exhaustive*. Il est donc possible de décomposer selon le type d'IRIS (par exemple en QPV versus hors QPV), mais une décomposition selon des critères tels que parc social versus parc privé nécessite une approche différente. En effet, le type d'habitat ne définit pas une partition des IRIS, car chaque IRIS peut comprendre à la fois des logements sociaux et des logements privés. Dans ce contexte, la décomposition est la somme de trois termes :

$$\begin{aligned}
 H &= \underbrace{\pi_{\text{Social}} \frac{e(P) - e(P_{\text{Social}})}{e(P)} + \pi_{\text{Privé}} \frac{e(P) - e(P_{\text{Privé}})}{e(P)}}_{H_{S/P}} + \\
 &\quad \underbrace{\sum_{l \in (\text{Social}, \text{Privé})} \pi_l \frac{e(P_l)}{e(P)} \sum_{i \in \mathcal{I}} \pi_{i|l} \frac{e(P_l) - e(P_{i|l})}{e(P_l)}}_{\theta_S H_S + \theta_P H_P} - \\
 &\quad \underbrace{\sum_{i \in \mathcal{I}} \pi_i \frac{e(P_i)}{e(P)} \sum_{l \in (\text{Social}, \text{Privé})} \pi_{l|i} \frac{e(P_i) - e(P_{i|l})}{e(P_i)}}_{H_{\text{Locale}}}
 \end{aligned}$$

Dans cette décomposition, le premier terme $H_{S/P}$ représente un indice d'entropie inter-groupe comparant les distributions de niveau de vie des locataires du parc social et de ceux du parc privé au global sur l'ensemble de l'unité urbaine considérée. Compris entre 0 et 1, il est d'autant plus élevé que locataires du parc social et ménages du parc privé ont des niveaux de vie différents. Les poids π_{Social} et $\pi_{\text{Privé}}$ représentent respectivement la part de logements sociaux et privés parmi l'ensemble des résidences principales. Le second terme composé de H_S et H_P correspond à une composante intra-groupe, calculée comme la somme pondérée des indices d'entropie pour chaque type de logements (social et privé). Le poids $\pi_{i|\text{Social}}$ (resp. $\pi_{i|\text{Privé}}$) représente la part des logements sociaux (resp. privés) de l'IRIS i dans l'ensemble des logements sociaux (resp. privés) de l'unité urbaine. Les poids θ_S et θ_P de l'équation (2) correspondent à :

$$\theta_S = \pi_{\text{Social}} \frac{e(P_{\text{Social}})}{e(P)} \text{ et } \theta_P = \pi_{\text{Privé}} \frac{e(P_{\text{Privé}})}{e(P)}$$

Enfin, le dernier terme H_{Locale} , qui contribue négativement à l'indice global, mesure la diversité locale introduite par la présence de logements sociaux au sein de chaque IRIS, autrement dit sa capacité à loger à proximité des locataires du parc social (en général modestes) et des ménages du parc privé (moins modestes). Ce terme correspond à la somme pondérée des indices d'entropie entre le parc social et le parc privé au sein de chaque IRIS. Le poids $\pi^{\text{Social}|i}$ représente la part du logement social dans l'ensemble des logements de l'IRIS i , et de même pour $\pi^{\text{Privé}|i}$.

C Résultats de la décomposition de l'indice d'entropie par unité urbaine

TABLE 8 : Décomposition de l'indice d'entropie normalisé pour les unités urbaines étudiées

UU	H	Inter		Intra			Inter + Intra	Diversité locale
		$H_{S/P}$	H_P	θ_P	H_S	θ_S		H_{local}
Bayonne*	0.02	0.03	0.01	0.88	0.02	0.09	0.04	-0.03
Douai-Lens	0.02	0.06	0.02	0.63	0.01	0.31	0.07	-0.05
Valenciennes*	0.03	0.04	0.02	0.72	0.01	0.24	0.07	-0.04
Béthune	0.03	0.05	0.02	0.78	0.02	0.17	0.07	-0.04
Avignon	0.03	0.04	0.02	0.86	0.04	0.10	0.06	-0.03
Pau	0.03	0.04	0.03	0.87	0.03	0.09	0.06	-0.03
Toulouse	0.03	0.05	0.03	0.85	0.02	0.11	0.07	-0.04
Perpignan	0.04	0.03	0.03	0.88	0.04	0.09	0.06	-0.02
Bordeaux	0.04	0.04	0.03	0.82	0.03	0.14	0.07	-0.03
Clermont-Ferrand	0.04	0.05	0.03	0.78	0.03	0.17	0.08	-0.04
Nantes	0.04	0.06	0.02	0.82	0.02	0.12	0.08	-0.04
Toulon	0.04	0.02	0.03	0.90	0.05	0.08	0.06	-0.02
Angers	0.04	0.08	0.02	0.69	0.03	0.23	0.10	-0.06
Saint-Étienne	0.04	0.04	0.04	0.78	0.02	0.18	0.07	-0.04
Rennes	0.04	0.07	0.03	0.77	0.02	0.16	0.10	-0.06

UU	H	Inter		Intra			Inter + Intra	Diversité Locale
		$H_{S/P}$	H_P	θ_P	H_S	θ_S		
Orléans	0.04	0.05	0.03	0.81	0.03	0.13	0.08	-0.04
Metz	0.04	0.05	0.03	0.78	0.03	0.17	0.08	-0.04
Dijon	0.04	0.06	0.03	0.79	0.03	0.15	0.08	-0.04
Nancy	0.04	0.06	0.03	0.79	0.03	0.16	0.08	-0.04
Montpellier	0.04	0.04	0.04	0.84	0.03	0.13	0.07	-0.03
Brest	0.05	0.06	0.03	0.80	0.03	0.14	0.09	-0.04
Caen	0.05	0.06	0.03	0.73	0.03	0.21	0.09	-0.04
Grenoble	0.05	0.05	0.04	0.82	0.03	0.13	0.09	-0.04
Tours	0.05	0.06	0.03	0.76	0.03	0.18	0.09	-0.04
Strasbourg*	0.05	0.05	0.04	0.78	0.03	0.17	0.08	-0.03
Lyon	0.05	0.05	0.04	0.80	0.03	0.15	0.09	-0.04
Le Mans	0.05	0.07	0.03	0.76	0.03	0.17	0.10	-0.04
Reims	0.05	0.06	0.03	0.59	0.05	0.35	0.09	-0.04
Marseille-Aix-en-Provence	0.06	0.03	0.05	0.84	0.05	0.13	0.08	-0.02
Mulhouse	0.06	0.04	0.05	0.81	0.03	0.15	0.09	-0.03
Rouen	0.06	0.07	0.05	0.68	0.03	0.25	0.11	-0.04
Lille*	0.07	0.06	0.06	0.75	0.04	0.19	0.11	-0.04
Paris	0.07	0.04	0.06	0.77	0.04	0.19	0.10	-0.03
Le Havre	0.07	0.07	0.05	0.68	0.03	0.26	0.11	-0.04

(*) : partie française

Note : Pour l'unité urbaine de Bayonne, l'indice d'entropie normalisé est de 0.02.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

D Détails de la contribution de chaque cinquième à H_{Local} selon le niveau de vie des ménages du parc privé de l'IRIS

Pour mieux comprendre comment la distribution contrefactuelle présentée en section 4 des ménages au sein du parc social peut augmenter la diversité locale, nous calculons une décomposition du terme H_{Local} comme suit, en notant \mathcal{I}_d l'ensemble des IRIS de l'unité urbaine dont le niveau de vie médian des ménages du parc privé se situe dans le d^{e} dixième.

$$\begin{aligned}
H_{\text{Local}} &= \sum_{i \in \mathcal{I}} \pi_i \frac{e(P_i)}{e(P)} \sum_{l \in (\text{Social}, \text{Privé})} \pi^{l|i} \frac{e(P_i) - e(P_{i|l})}{e(P_i)} \\
&= \underbrace{\sum_{d=1}^{10} \sum_{i \in \mathcal{I}_d} \pi_i \frac{1}{e(P)} \left(\pi^{\text{Social}|i} (e(P_i) - e(P_{i|\text{Social}})) + \pi^{\text{Privé}|i} (e(P_i) - e(P_{i|\text{Privé}})) \right)}_{H_{\text{Local},d}}.
\end{aligned}$$

On décompose ensuite $H_{\text{Local},d}$ afin de faire apparaître la contribution de chaque cinquième de niveau de vie en repartant de la définition de l'entropie e

$$\begin{aligned} H_{\text{Local},d} &= \sum_{i \in \mathcal{I}_d} \pi_i \frac{1}{e(P)} \left[\pi^{\text{Social}|i} (e(P_i) - e(P_{i|\text{Social}})) + \pi^{\text{Prive}|i} (e(P_i) - e(P_{i|\text{Prive}})) \right] \\ &= \sum_{i \in \mathcal{I}_d} \pi_i \frac{1}{e(P)} \sum_{k=1}^5 H_d^k(i) \end{aligned}$$

où

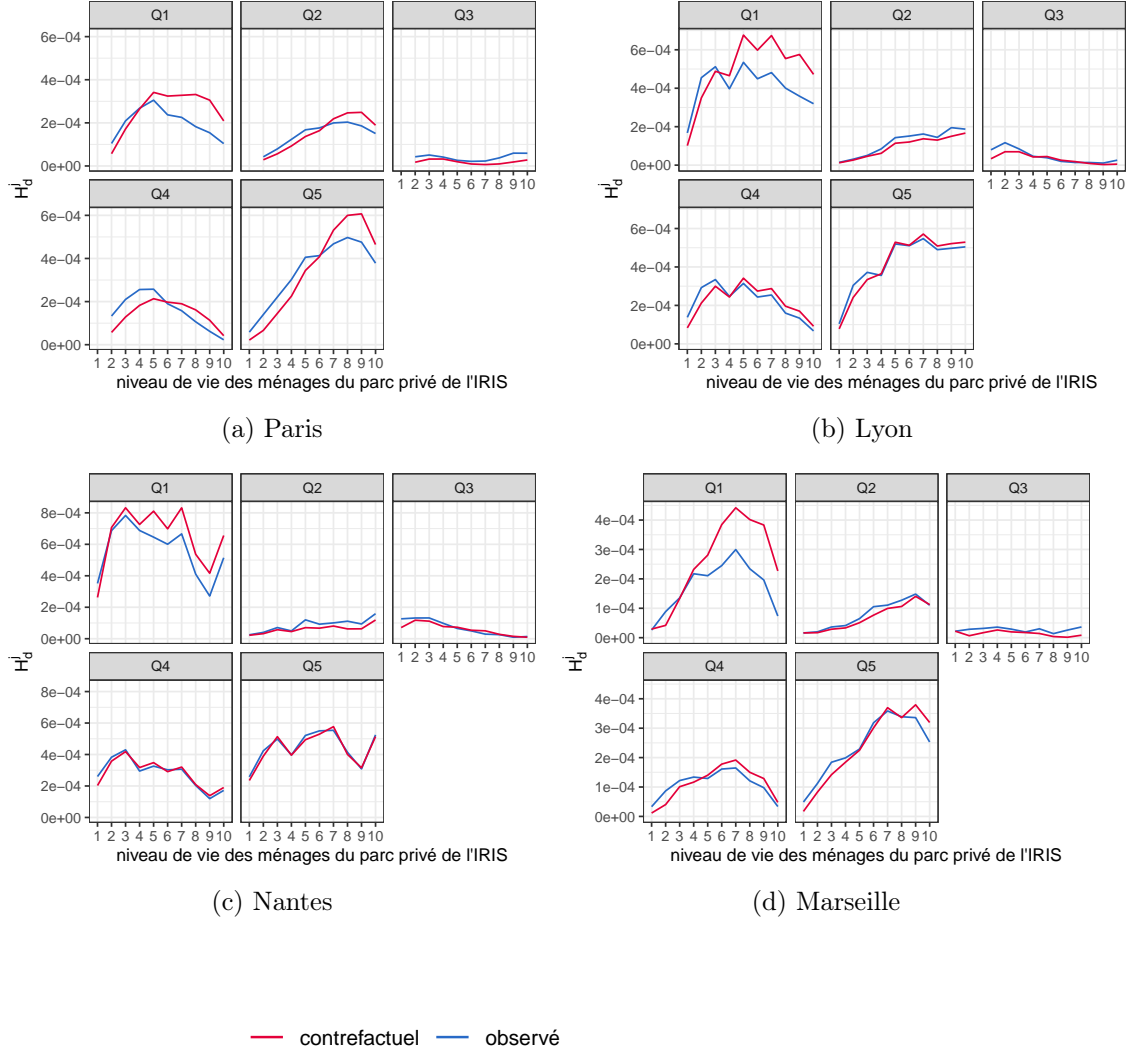
$$H_d^k(i) = p_i^k \log \left(\frac{1}{p_i^k} \right) - \pi^{\text{Social}|i} p_{i|\text{Social}}^k \log \left(\frac{1}{p_{i|\text{Social}}^k} \right) - \pi^{\text{Prive}|i} p_{i|\text{Prive}}^k \log \left(\frac{1}{p_{i|\text{Prive}}^k} \right).$$

On mesure la contribution du cinquième i à la diversité locale apportée par le logement social dans les IRIS dont le niveau de vie médian des ménages est dans le d^e dixième par H_d^k où

$$H_d^k = \sum_{i \in \mathcal{I}_d} \pi_i H_d^k(i)$$

Pour les agglomérations de Paris, Lyon, Marseille et Nantes, l'augmentation de la diversité locale apportée par le logement social est principalement due à une meilleure répartition des ménages du premier cinquième de niveau de vie dans les IRIS les plus aisés. En revanche, dans les IRIS plus modestes, le parc social tel qu'observé apporte plus de diversité pour les autres cinquièmes de niveau de vie dans les IRIS modestes (figure 17).

FIGURE 17 : Valeurs de H_d^j pour les agglomérations de Paris, Lyon, Nantes et Marseille



Sources : RPLS 2022, Fideli 2022.

Pour mieux comprendre comment sont réalloués les ménages du parc social dans la situation contrefactuelle et pourquoi la diversité locale apportée par le parc social diminue dans les IRIS les plus modestes, on s'intéresse au changement dans la composition du parc social selon le niveau de vie des ménages du parc privé. Pour cela, on regarde les changements moyens dans la distribution des ménages du parc social entre la situation contrefactuelle et la situation réelle. Pour les IRIS dont les ménages du parc privé ont un niveau de vie médian dans le d^e dixième, on définit $p^{q|d}$ la part des ménages du q^e cinquième de niveau de vie :

$$p^{q|d} = \sum_{i \in \mathcal{I}_d} \pi_{i|d} P_i^q,$$

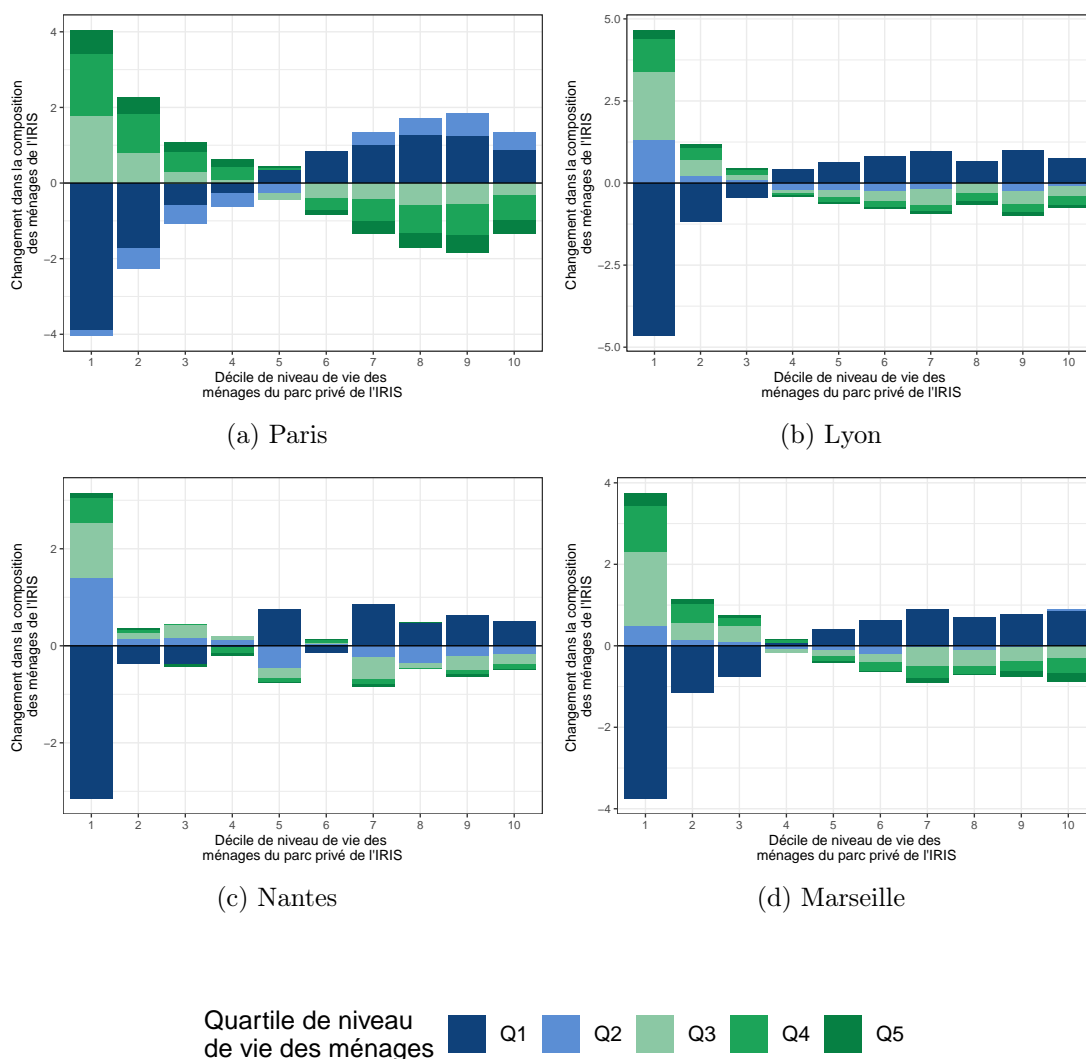
où $\pi_{i|d}$ est le poids de l'IRIS i parmi les IRIS dont le niveau de vie médian des ménages du parc privé est dans le d^e dixième. On note $\tilde{p}^{q|d}$ la même quantité pour la répartition contrefactuelle des ménages.

La modification de la distribution des ménages des IRIS du d^e dixième est mesurée par

$$\tilde{p}^{q|d} - p^{q|d}$$

Pour les IRIS les plus modestes, la répartition homogène des ménages du parc social diminue la part des ménages les plus pauvres et augmente légèrement la part des ménages plus aisés (figure 18). Ainsi la distribution des ménages du parc social se rapproche plus de celle des ménages du parc privé, réduisant la diversité locale apportée par le parc social. Pour les IRIS où les ménages du parc privé sont plus aisés, la répartition contrefactuelle remplace des ménages aisés du parc social par des ménages modestes, très peu présents dans ces quartiers ce qui augmente la diversité.

FIGURE 18 : Changement dans la composition du parc social entre la situation observée et la situation contrefactuelle selon le dixième de l'IRIS en termes de niveau de vie des ménages du parc privé



Note : Dans l'unité urbaine de Paris, dans les IRIS où les ménages du parc privé ont un niveau de vie médian situé dans le premier dixième, il y a 3,8 points de pourcentage de ménages du premier cinquième en moins dans la situation contrefactuelle comparée à la situation observée.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022

E Tables supplémentaires

TABLE 9 : Résultat de l'estimation du modèle (5).

Dependent Variable :	Mobilité
Model :	(1)
<i>Variables</i>	
Durée du bail	-0.0071*** (0.0002)
Niveau vie Ménage = Q2	0.1495*** (0.0097)
Niveau vie Ménage = Q3	0.3163*** (0.0095)
Niveau vie Ménage = Q4	0.4355*** (0.0094)
Niveau vie Ménage = Q5	0.6484*** (0.0094)
Niveau vie med. IRIS = Q1 × Niveau vie Ménage = Q1	-0.0170* (0.0092)
Niveau vie med. IRIS = Q1 × Niveau vie Ménage = Q2	0.0085 (0.0090)
Niveau vie med. IRIS = Q1 × Niveau vie Ménage = Q3	-0.0005 (0.0087)
Niveau vie med. IRIS = Q1 × Niveau vie Ménage = Q4	0.0072 (0.0087)
Niveau vie med. IRIS = Q1 × Niveau vie Ménage = Q5	-0.0247*** (0.0087)
Niveau vie med. IRIS = Q3 × Niveau vie Ménage = Q1	-0.0152 (0.0108)
Niveau vie med. IRIS = Q3 × Niveau vie Ménage = Q2	-0.0275*** (0.0102)
Niveau vie med. IRIS = Q3 × Niveau vie Ménage = Q3	-0.0379*** (0.0094)
Niveau vie med. IRIS = Q3 × Niveau vie Ménage = Q4	-0.0276*** (0.0090)
Niveau vie med. IRIS = Q3 × Niveau vie Ménage = Q5	-0.0282*** (0.0085)
Niveau vie med. IRIS = Q4 × Niveau vie Ménage = Q1	-0.0483*** (0.0123)
Niveau vie med. IRIS = Q4 × Niveau vie Ménage = Q2	-0.0606*** (0.0115)
Niveau vie med. IRIS = Q4 × Niveau vie Ménage = Q3	-0.0680*** (0.0103)
Niveau vie med. IRIS = Q4 × Niveau vie Ménage = Q4	-0.0577*** (0.0095)
Niveau vie med. IRIS = Q4 × Niveau vie Ménage = Q5	-0.0193** (0.0086)
Niveau vie med. IRIS = Q5 × Niveau vie Ménage = Q1	-0.0034 (0.0146)
Niveau vie med. IRIS = Q5 × Niveau vie Ménage = Q2	-0.0634*** (0.0137)
Niveau vie med. IRIS = Q5 × Niveau vie Ménage = Q3	-0.0739*** (0.0120)
Niveau vie med. IRIS = Q5 × Niveau vie Ménage = Q4	-0.0709*** (0.0108)
Niveau vie med. IRIS = Q5 × Niveau vie Ménage = Q5	-0.0318*** (0.0093)
Financement = PLAI	-0.1144*** (0.0070)
Financement = PLI	0.2190*** (0.0069)
Financement = PLS	0.0939*** (0.0058)
UC par pièce	0.3418*** (0.0062)
Loyer principal	0.0430*** (0.0010)
Date de construction = Avant 1950	-0.1934*** (0.0060)
Date de construction = 1975-1995	-0.0559*** (0.0039)
Date de construction = 1995-2015	-0.0622*** (0.0041)
Date de construction = Après 2015	-0.1835*** (0.0071)
<i>Fixed-effects</i>	
année	Yes
Unité urbaine	Yes
<i>Fit statistics</i>	
Observations	8,739,159
Squared Correlation	0.02833
Pseudo R ²	0.04929
BIC	3,874,435.3

Clustered (IDENT_REP) standard-errors in parentheses

Signif. Codes : *** : 0.01, ** : 0.05, * : 0.1

TABLE 10 : Indice de Moran pour les locataires du parc social pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants.

Unité urbaine	Indice de Moran
Bayonne*	0.21
Béthune	0.17
Saint-Étienne	0.19
Avignon	0.28
Rouen	0.26
Douai-Lens	0.16
Toulon	0.31
Toulouse	0.20
Marseille-Aix-en-Provence	0.30
Lyon	0.21
Paris	0.26
Nice	0.28
Caen	0.26
Dijon	0.21
Brest	0.18
Bordeaux	0.22
Montpellier	0.23
Rennes	0.21
Tours	0.25
Grenoble	0.23
Nantes	0.19
Orléans	0.20
Angers	0.21
Reims	0.32
Nancy	0.22
Metz	0.24
Valenciennes*	0.17
Lille*	0.25
Clermont-Ferrand	0.23
Pau	0.23
Perpignan	0.30
Strasbourg*	0.22
Mulhouse	0.24
Le Mans	0.24
Le Havre	0.26

* : partie française

Note : Pour l'unité urbaine de Bayonne, l'indice I de Moran L_W est de 0.21.

Sources : RPLS 2022, Fidéli 2022.

Liste des documents de travail récents de la Direction des Études et Synthèses Économiques*

* L'ensemble des documents de travail est disponible sur le site [Insee.fr](https://www.insee.fr)
 Les documents de travail du Département des Etudes Economiques sont aussi référencés sur le site [Repec](https://www.repec.org).

Derniers DT parus :

<u>2026-05</u>	Post-covid Telework and Productivity: A Large Scale Analysis P. ASKENAZY, U. DI NALLO, I. RAMAJO
<u>2026-04</u>	La filière automobile entre 2010 et 2023 : Anatomie d'une chute H. CAMILLE, S. CHELLY, R. LAFROGNE-JOUSSIER
<u>2026-03</u>	Entreprises zombies et productivité : une analyse fondée sur les données fiscales Mathias ANDLER
<u>2025-22</u>	Inventories, Diversification, and Trade Vulnerabilities R. LAFROGNE-JOUSSIER
<u>2025-21</u>	Geography versus Income: The Heterogeneous Effects of Carbon Taxation C. LABROUSSE, Y. PERDEREAU
<u>2025-20</u>	Achats alimentaires en période d'inflation : recherche de prix bas et diminution sélective de la demande T. LOISEL, J. SIXOU
<u>2025-18</u>	La réforme du taux statutaire de l'Impôt sur les Sociétés O. ARNAL, U. DI NALLO, J-P. MARTIN
<u>2025-16</u>	Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle W. BABA MOUSSA, A. PAURON, J-B. SALOMOND, J. SIXOU
<u>2025-10</u>	Balance sheet policies and Central Bank losses in a HANK model C. LABROUSSE, Y. PERDEREAU
<u>2025-09</u>	Teleworking in the French private sector : a lasting but heterogenous shift shaped by collective agreements (2019-2024) P. ASKENAZY, U. DI NALLO, I. RAMAJO, C. THIOUNN
<u>2025-08</u>	Quels effets budgétaires et redistributifs des règles d'indexation des retraites ? D. BLANCHET, M. CHABAUD, T. OLIVIA, J. RUBIN
<u>2025-07</u>	Ralentissement de la productivité et démographie des entreprises : quel lien ? C. ALAIS, S. SCOTT
<u>2025-06</u>	Flood and Residential Mobility in France C. LE THI, K. MILLOCK, J. SIXOU
<u>2025-05</u>	Vers une meilleure prise en compte de l'hébergement via des plates-formes en ligne au sein des comptes nationaux P. ASKENAZY, A. BOURGEOIS
<u>2025-04</u>	Le bonheur est dans le prix : Estimation du patrimoine immobilier brut des ménages sur données administratives exhaustives M. ANDRÉ, O. MESLIN
<u>2025-03</u>	Multinationales, balance commerciale et tissu productif (France 2000-2015) F. BOCCARA
<u>2025-02</u>	Made in France et réindustrialisation : une approche par les tableaux entrées-sorties internationaux A. BOURGEOIS, J. MONTORNES
<u>2024/24</u>	Reorganizing global supply-chains: Who, What, How and Where G. BARATTE, L. FONTAGNE, R. LAFROGNE-JOUSSIER
<u>2024/23</u>	The consumption response to unemployment - Evidence from French bank account data O. BONNET, F. LE GRAND, T. OLIVIA - X. RAGOT, L. WILNER