



Depuis les années 2000, le logement social est mieux réparti dans les grandes unités urbaines. Le parc social apporte de la mixité sociale au sein des quartiers, surtout dans les quartiers aisés où il est présent, ce qui permet de réduire la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie.

Deux facteurs contribuent cependant à limiter l'effet que pourrait avoir le parc social sur la mixité sociale. D'une part, le parc reste très concentré dans certains quartiers. Des poches de pauvreté se créent alors dans les grandes unités urbaines. D'autre part, au sein même du parc social, les habitants ne résident pas dans les mêmes quartiers selon leur revenu. La répartition au sein du parc social correspond, en grande partie, à celle observée dans le parc privé : les locataires du parc social vivant dans les quartiers modestes sont en moyenne les plus pauvres, tandis que ceux résidant dans les quartiers aisés sont en moyenne un peu moins modestes. Une répartition homogène selon le niveau de vie des locataires au sein du parc social réduirait la ségrégation résidentielle de 14 % en moyenne.

Les dynamiques des emménagements et déménagements dans le parc social concourent à créer ce lien entre niveau de vie des habitants du parc social et du parc privé. Entre 2018 et 2022, les ménages accédant aux logements sociaux des quartiers les plus aisés ont en moyenne un niveau de vie supérieur de 15 % à ceux entrant dans le parc social des quartiers les plus modestes. De plus, les ménages les moins modestes restent un peu plus longtemps dans leur logement social s'il est situé dans un quartier aisé.

En 2025, le **parc locatif social** compte 5,4 millions de logements et représente près de 16 % des résidences principales en France. Il poursuit deux objectifs principaux : garantir un accès au logement pour les ménages modestes et favoriser la mixité sociale au sein des territoires. Depuis les années 1990, la lutte contre la **ségrégation résidentielle** est devenue un enjeu central des politiques publiques du logement. Au sein des **agglomérations**, cette ségrégation se traduit par une répartition inégale des habitants entre les différents quartiers notamment selon le **niveau de vie**. Elle a des conséquences sur de nombreuses dimensions de la vie sociale. Elle contribue en particulier à la ségrégation scolaire via la carte scolaire, affectant ainsi l'égalité des chances. Elle freine également l'accès à l'emploi pour les habitants des quartiers défavorisés et peut entraver la cohésion sociale.

Pour favoriser la mixité sociale, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), promulguée en 2000, vise une meilleure répartition spatiale du parc social dans les

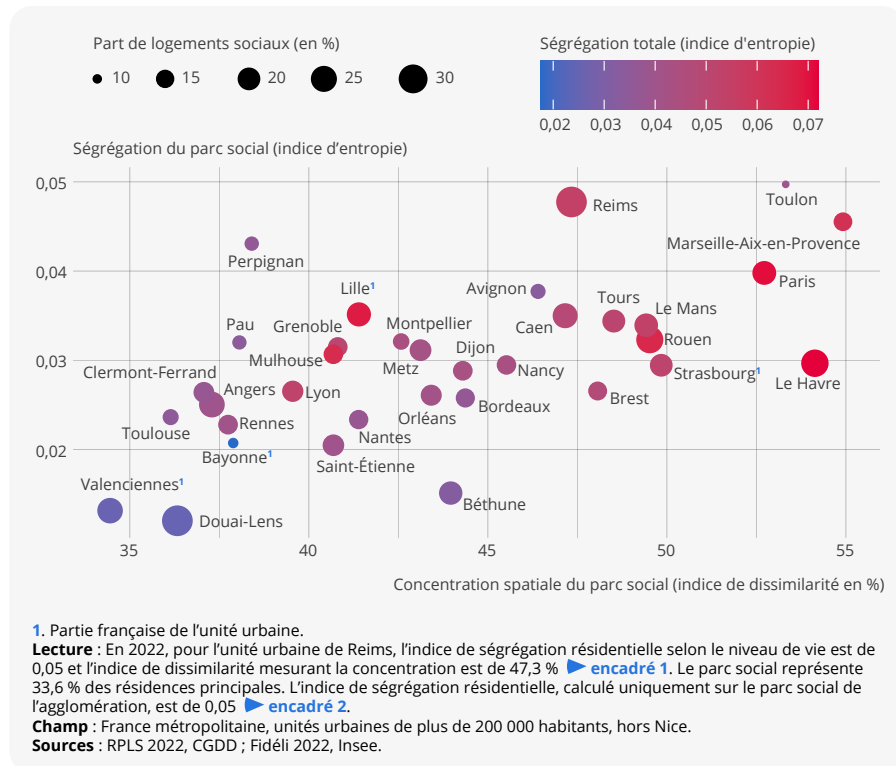
grandes agglomérations en imposant de construire des logements sociaux dans des communes qui en étaient initialement peu dotées. Le parc social est aujourd'hui mieux réparti spatialement qu'il ne l'était dans les années 1990 [Cusset et al., 2020]. La ségrégation résidentielle, qui dépend aussi de la localisation des ménages du **parc privé**, reste cependant élevée en France et s'est même accentuée depuis 2004 dans la plupart des grandes villes [Gerardin, Pramili, 2023].

Malgré une nette amélioration depuis les années 2000, le parc social reste très concentré spatialement

Au sein des agglomérations, le parc social reste fortement concentré dans certains quartiers même s'il est mieux réparti aujourd'hui qu'il ne l'était en 2006. Certains **IRIS** présentent une part plus élevée de logements sociaux que d'autres, ce qui crée des poches de **pauvreté** au sein des villes. La concentration du parc social est mesurée ici par la part minimale des

logements sociaux qu'il faudrait relocaliser des IRIS où ils sont très présents vers ceux où ils le sont peu, afin d'obtenir la même part de logements sociaux dans chaque IRIS ► **encadré 1**. Entre 2006 et 2020, cette part a baissé de 9 points dans les 34 **unités urbaines** de plus de 200 000 habitants étudiées ► **sources**, mais reste à un niveau élevé. Elle s'élève en moyenne à 45 % en 2020. En 2022, elle est la plus élevée dans les agglomérations de Marseille-Aix-en-Provence (55 %), le Havre (54 %), Toulon (53 %) et Paris (53 %), et la moins élevée dans celles de Valenciennes (34 %), Toulouse (36 %) et Douai-Lens (36 %) ► **figure 1**. La concentration du parc social est en partie liée au contexte de sa construction, même si la loi SRU et les programmes nationaux de rénovation urbaine ont cherché à la réduire. Actuellement, plus d'un tiers des logements sociaux en service ont été construits entre 1960 et 1975, période marquée par l'édification de grands ensembles, souvent implantés en périphérie des villes-centres des agglomérations pour répondre à la crise du logement de l'après-guerre.

► 1. Concentration spatiale du parc social et ségrégation selon le niveau de vie dans les grandes agglomérations en 2022



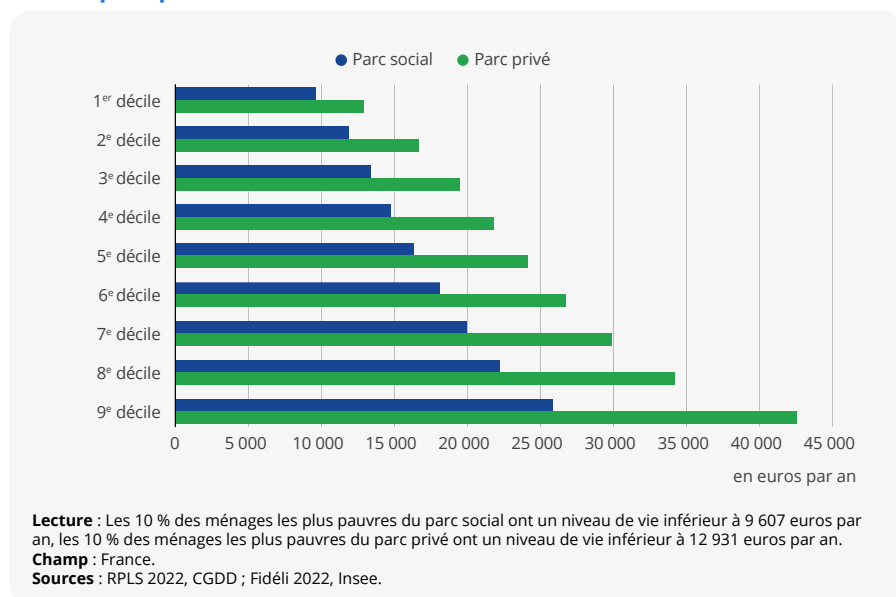
Cette concentration spatiale du parc social crée des poches de pauvreté au sein des unités urbaines. Le parc social accueille en effet majoritairement des ménages modestes : en 2022, la moitié des occupants du parc social appartient au quart des ménages au niveau de vie le plus faible, soit un revenu annuel inférieur à 16 300 euros ► figure 2. 34 % des ménages du parc social ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté monétaire, une proportion plus de deux fois supérieure à l'ensemble de la population (14 %). Les quartiers où le logement social est particulièrement présent concentrent ainsi des ménages pauvres. En moyenne, dans les IRIS des grandes unités urbaines où plus de la moitié des logements sont des logements sociaux, le taux de pauvreté atteint 30 % et le niveau de vie médian des habitants est de 19 600 euros par an, un niveau 64 % inférieur à celui des IRIS comptant moins de 10 % de logements sociaux.

Les niveaux de vie des locataires du parc social diffèrent selon les quartiers

Les locataires du parc social sont en moyenne plus modestes que les locataires du parc privé, mais il existe de forts écarts de revenus parmi les locataires du parc social : par exemple, les 10 % des habitants du parc social les plus modestes ont un revenu inférieur à 9 610 euros. Les 10 % des habitants les moins modestes du parc social ont quant à eux un niveau de vie supérieur à 25 880 euros par an soit 2,7 fois plus. Ce rapport interdécile est cependant plus faible que parmi les résidents du parc privé (3,3) dont le dernier dixième a un niveau de vie beaucoup plus élevé (supérieur à 42 570 euros).

La localisation des ménages résidant au sein du parc social est aussi dépendante de leur revenu (notamment parce que l'habitat social n'est pas uniforme [Salomond, 2026]), amplifiant la ségrégation résidentielle. Les indices de ségrégation permettent de donner des éléments quantitatifs sur l'ampleur de la ségrégation résidentielle au sein du parc social ► encadré 2. Cette ségrégation en fonction du revenu semble la plus élevée dans les agglomérations de Reims, Toulon et Marseille-Aix-en-Provence et la moins élevée dans celles de Douai-Lens et Valenciennes. Elle est souvent plus élevée dans les agglomérations où le parc social est le plus concentré spatialement, à l'image des agglomérations de Paris, Marseille-Aix-en-Provence et Toulon ► figure 1. Cependant, cette relation n'est pas univoque : l'agglomération du Havre se distingue par une forte concentration de son parc social mais une répartition des ménages selon le revenu plus uniforme.

► 2. Distribution des niveaux de vie des ménages du parc social et du parc privé en 2022



► Encadré 1 - L'indice de dissimilarité, une mesure de la concentration du parc social dans certains quartiers au sein des agglomérations

L'indice de dissimilarité proposé par [Duncan et Duncan \(1955\)](#) 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.

Il comptabilise la part minimale de logements sociaux qu'il faudrait relocaliser des quartiers 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 quartiers auraient la même part de logements sociaux. Lorsque tous les quartiers 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 deux valeurs.

Au contraire, pour l'agglomération de Perpignan, la concentration est moins forte mais la ségrégation du parc social est plus élevée.

Dans les quartiers aisés, le parc social est moins présent et loge plus souvent les locataires les moins modestes

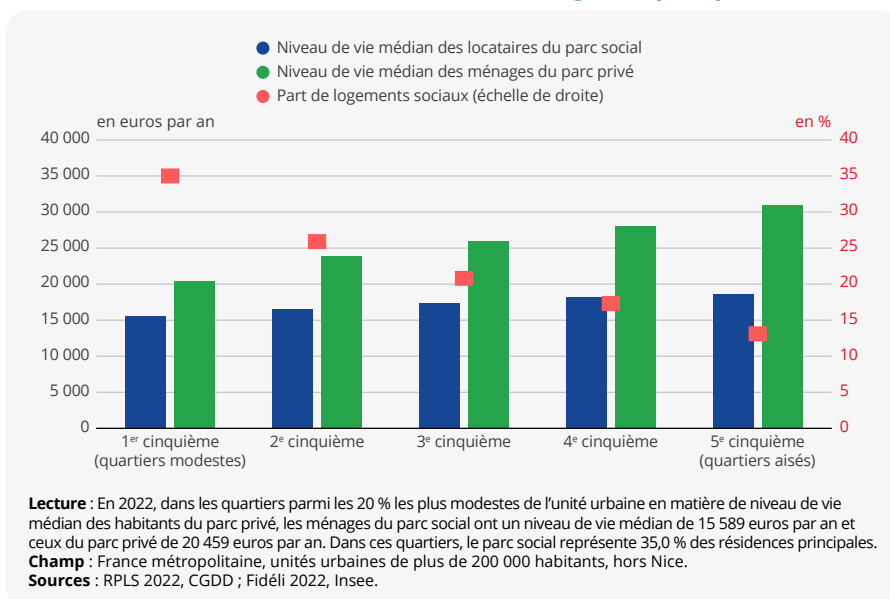
La localisation des logements sociaux et le profil des occupants varient en fonction du niveau de vie des quartiers, et cela contribue également à la ségrégation.

Loger des ménages plus modestes dans le parc social à proximité de ménages du parc privé plus aisés contribue à la mixité. Ce mécanisme n'est cependant que partiel. Les quartiers abritent d'autant moins de logements sociaux que le niveau de vie des habitants du parc privé est élevé. Les quartiers où le niveau de vie médian des ménages du parc privé fait partie des 20 % les plus aisés accueillent relativement peu de logements sociaux, ces derniers y représentent 13 % des résidences principales ▶ **figure 3**. Dans les quartiers parmi les 20 % les plus modestes, le parc social représente 35 % des logements.

En outre, les habitants résidant dans les logements sociaux ont un niveau de vie plus élevé dans les quartiers les plus aisés, même si leur niveau de vie reste plus faible que celui des habitants du parc privé. Dans les **quartiers aisés**, les ménages du parc social ont un niveau de vie annuel médian de 18 700 euros, 40 % plus faible que celui des ménages du parc privé. Dans les **quartiers modestes**, le niveau de vie annuel médian des ménages du parc social est plus faible (15 600 euros) et plus proche de celui des ménages du parc privé. Le parc social crée donc de la mixité principalement dans les quartiers aisés mais le faible nombre de logements sociaux dans ces quartiers ne permet de contrebalancer que très modestement la ségrégation induite par la concentration des locataires du parc social les plus modestes dans les IRIS modestes.

Dans l'unité urbaine de Paris par exemple, les communes au nord et au nord-est de la capitale (Saint-Ouen, Aubervilliers, etc.) regroupent des IRIS modestes et les locataires du parc social y ont un niveau de vie médian également faible ▶ **figure 4**. À l'inverse, le centre et l'ouest parisien (15^e, 16^e et 17^e arrondissements, ou encore Puteaux et Suresnes, etc.) regroupent une grande majorité d'IRIS aisés et les locataires du parc social y présentent également un niveau de vie médian parmi les plus élevés par rapport aux autres IRIS de l'unité urbaine.

▶ 3. 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 matière de niveau de vie médian des ménages du parc privé en 2022



▶ Encadré 2 – L'indice d'entropie, une mesure de la ségrégation résidentielle des habitants selon leur revenu

La manière dont les logements sociaux sont répartis entre les quartiers n'offre qu'une vision partielle de l'inégale répartition des ménages en fonction de leur revenu, car cette dernière dépend également de la manière dont les ménages se répartissent au sein des quartiers en fonction de leur niveau de vie.

Pour analyser cette répartition dans toute sa complexité, l'étude mobilise l'indice d'entropie H normalisé, qui est un des indicateurs élaborés pour mesurer la ségrégation.

Cet indicateur est compris entre 0 et 1. Une valeur proche de 0 correspond à une situation de mixité parfaite où, dans chaque IRIS, les niveaux de vie des habitants, locataires du parc social ou résidents du parc privé, sont à l'image de ceux de l'unité urbaine dans son ensemble : chaque IRIS compte alors 20 % d'habitants de chaque cinquième de niveau de vie, les **quintiles** étant calculés à l'échelle de l'unité urbaine. À l'inverse, une valeur proche de 1 indique une forte ségrégation, avec des IRIS socialement très différenciés : dans chaque IRIS, tous les habitants appartiennent au même cinquième de niveau de vie.

Les différentes composantes de cet indice permettent d'identifier précisément les mécanismes à l'origine de la ségrégation. L'indice d'entropie H sur l'ensemble des logements se décompose ici de la manière suivante [Salomond, 2025] :

$$H = \theta_p H_p + \theta_s H_s + H_{sp} - H_{locale}$$

H_p et H_s sont les indices d'entropie internes au parc privé et au parc social, c'est-à-dire calculés respectivement sur les seuls ménages du parc privé et les seuls locataires du parc social. Le H_s (respectivement H_p) quantifie ainsi dans quelle mesure les niveaux de vie des locataires du parc social (respectivement du parc privé) de l'agglomération considérée diffèrent selon les IRIS. Les termes θ_s et θ_p sont des pondérations prenant en compte notamment les poids respectifs du parc social et du parc privé dans l'ensemble des résidences principales de l'agglomération.

L'indice d'entropie H_{sp} mesure l'écart de niveau de vie, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, entre locataires du parc social et occupants du parc privé.

H_{locale} mesure la mixité apportée localement au sein des IRIS par les différences de niveaux de vie entre locataires du parc social et leurs voisins du parc privé. Cet indice est d'autant plus élevé que chaque IRIS présente un écart élevé de niveau de vie entre locataires du parc social et occupants du parc privé.

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 quintiles 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.

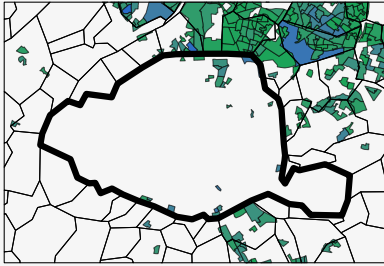
Sur l'ensemble des grandes agglomérations, les ménages du parc social des quartiers aisés ont un niveau de vie médian supérieur de 20 % à celui des locataires du parc social des quartiers modestes. Cet écart est significatif, mais est beaucoup plus faible que

pour les habitants du parc privé (52 %). Les logements sociaux des quartiers aisés sont plus souvent des **logements intermédiaires**. De ce fait, les niveaux de loyer de ces logements ne sont pas toujours compatibles avec les ressources des ménages les plus modestes.

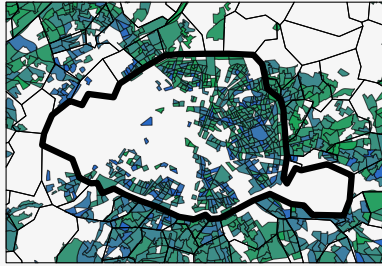
► 4. Niveau de vie médian des ménages du parc social selon le niveau de vie médian des ménages du parc privé par IRIS en 2022

a. Paris et sa périphérie

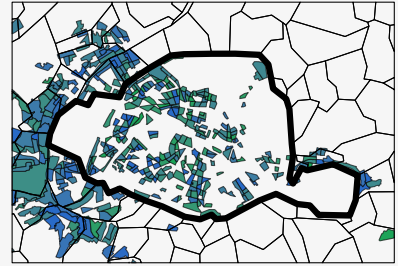
Quartiers parmi les 20 % les plus modestes



Quartiers entre les 20 % les plus modestes et les 20 % les moins modestes



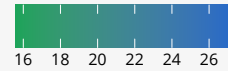
Quartiers parmi les 20 % les moins modestes



Lecture : En 2022, pour l'IRIS situé à la frontière nord de Paris dans la ville de Saint-Denis, le niveau de vie médian des ménages du parc privé est parmi le cinquième le plus faible de l'unité urbaine. Dans cet IRIS, les ménages du parc social ont un niveau de vie médian de 16 000 euros annuel.

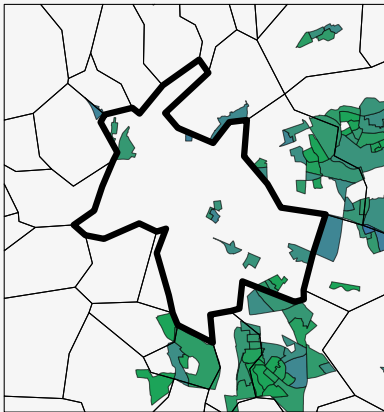
Champ : Unité urbaine de Paris.

en milliers d'euros par an

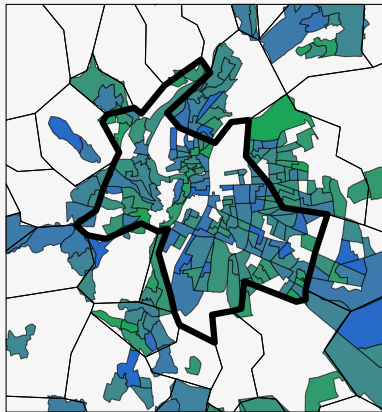


b. Lyon et sa périphérie

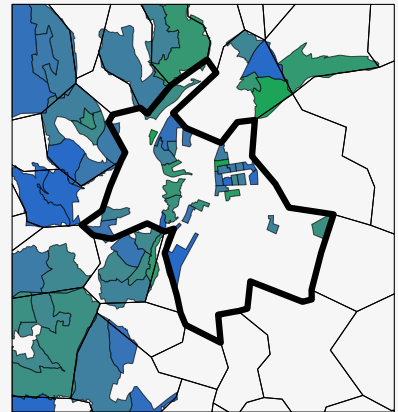
Quartiers parmi les 20 % les plus modestes



Quartiers entre les 20 % les plus modestes et les 20 % les moins modestes



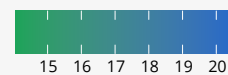
Quartiers parmi les 20 % les moins modestes



Lecture : En 2022, les IRIS de la périphérie sud de la ville de Lyon sont majoritairement des IRIS où le niveau de vie médian des occupants du parc privé est parmi le cinquième le plus faible. Les locataires du parc social y ont un niveau de vie médian de 14 500 euros annuel.

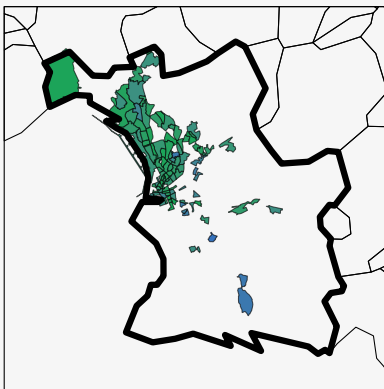
Champ : Unité urbaine de Lyon.

en milliers d'euros par an

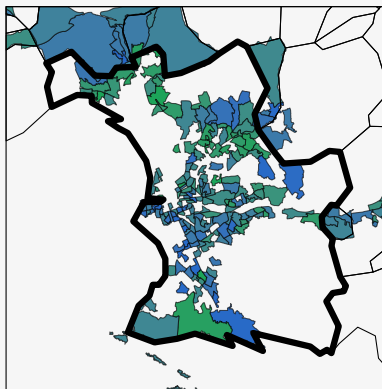


c. Marseille et sa périphérie

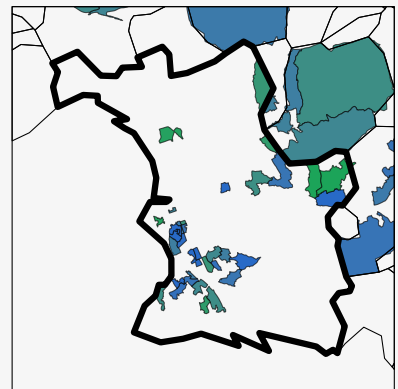
Quartiers parmi les 20 % les plus modestes



Quartiers entre les 20 % les plus modestes et les 20 % les moins modestes



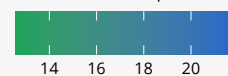
Quartiers parmi les 20 % les moins modestes



Lecture : En 2022, les IRIS des quartiers du nord de Marseille sont majoritairement des IRIS où le niveau de vie médian des occupants du parc privé est parmi le cinquième le plus faible. Les locataires du parc social y ont un niveau de vie médian de 13 500 euros annuel.

Champ : Unité urbaine de Marseille.

en milliers d'euros par an



Sources : RPLS 2022, CGDD ; Fidéli 2022, Insee.

Il s'ensuit que les plafonds de ressources pour être éligibles à ces logements les rendent davantage accessibles aux ménages avec des revenus plus élevés. À caractéristiques de logements comparables, l'écart de niveaux de vie entre locataires des quartiers aisés et ceux des quartiers modestes se réduit ainsi à 10 % ; il n'est pas nul pour autant ► [méthodes](#).

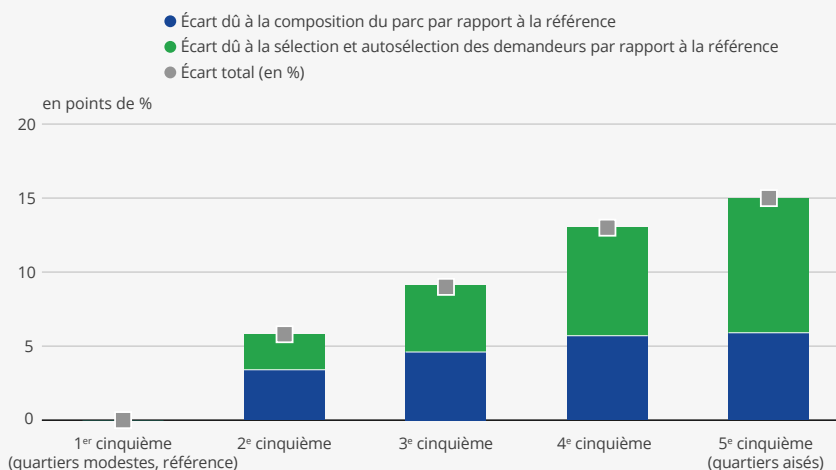
Cette répartition des types de logements du parc social et de leurs locataires limite ainsi la diversité qui pourrait être apportée au sein des IRIS et participe donc à la ségrégation résidentielle. Les écarts de niveau de vie entre locataires du parc social et ménages du parc privé pourraient permettre de créer davantage de diversité au sein des IRIS, à positionnement du parc social inchangé.

Les dynamiques des emménagements et déménagements dans le parc social contribuent à augmenter la ségrégation résidentielle

Cette répartition inégale des ménages au sein du parc social selon leurs revenus est en partie le résultat de dynamiques à l'entrée et, dans une moindre mesure, à la sortie du parc social, qui sont différentes selon le niveau de vie du ménage.

Les ménages accédant à un logement social dans un quartier aisé sont en moyenne plus aisés que ceux s'installant dans un logement social dans un quartier modeste : ceux qui entrent dans un quartier parmi les 20 % les plus aisés d'une unité urbaine ont en moyenne un niveau de vie supérieur de 15 % à ceux s'installant dans un quartier parmi les 20 % les plus modestes ► [figure 5](#). Cet écart sur les ménages emménageant dans le parc social est proche de celui de l'ensemble des locataires du parc social, suggérant que les dynamiques à l'entrée sont la source essentielle de la ségrégation au sein du parc social. L'écart s'explique en partie par le profil du parc social dans les quartiers modestes. Les logements avec des niveaux de loyer et des plafonds pour y être éligibles plus faibles, construits entre 1960 et 1975, situés en [quartier prioritaire de la politique de la ville \(QPV\)](#), sont à la fois plus souvent loués par des ménages modestes et également plus fréquents dans les quartiers modestes. Cette différence explique 6 points de pourcentage de l'écart de niveau de vie entre les ménages emménageant dans un quartier aisé et ceux emménageant dans un quartier modeste. Le reste de l'écart, soit 9 points de pourcentage, peut s'expliquer par la sélection des demandeurs de logements sociaux par les commissions d'attribution et les choix de logements des demandeurs

► 5. Écart de niveau de vie à l'entrée dans un logement social selon le niveau de vie des ménages de l'IRIS d'emménagement entre 2018 et 2022



Lecture : Un ménage entrant dans un logement social situé dans un IRIS parmi les 20 % les plus aisés a, pour un logement comparable, un niveau de vie 15,0 % supérieur à celui d'un ménage comparable entrant dans un logement social situé dans un IRIS parmi les 20 % les plus modestes. Sur ces 15,0 % d'écart, 5,9 points s'expliquent par des différences dans la composition du parc social dans ces IRIS.
Champ : France métropolitaine, unités urbaines de plus de 200 000 habitants, hors Nice.
Sources : RPLS de 2018 à 2022, CGDD ; Fidéli de 2018 à 2022, Insee.

► Méthodes

Les écarts de niveau de vie des ménages du parc social selon le cinquième de niveau de vie du quartier d'habitation sont obtenus par l'estimation d'un modèle log-linéaire sur l'ensemble des locataires des logements sociaux situés dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants occupés en 2022. L'équation suivante est estimée :

$$\log(n_{i,q,UU}) = \alpha_{UU} + \beta X_i + \sum_{k=1}^5 \delta_k 1_{i,k} + \varepsilon_{i,q,UU}$$

où $n_{i,q,UU}$ est le niveau de vie du ménage locataire du parc social i résidant dans le quartier q de l'unité urbaine UU . $1_{i,k}$ est l'indicatrice qui vaut 1 si le ménage i réside dans un quartier du k^e cinquième de niveau de vie. Ce modèle inclut des effets fixes unités urbaines (α_{UU}) et des variables permettant de contrôler des caractéristiques des logements (X_i), comme le niveau de loyer, la surface, le type de prêt pour le financement, etc. En prenant les quartiers du premier cinquième comme référence ($\delta_1=0$), le paramètre δ_k représente l'écart de niveau de vie des ménages résidant dans un quartier du k^e cinquième par rapport au niveau de vie des locataires du parc social des quartiers du 1^{er} cinquième, à caractéristiques de logement équivalentes.

Une décomposition d'Oaxaca-Blinder [Boutchenik et al., 2019] permet d'estimer les écarts de niveau de vie des ménages entrant dans un logement social selon le cinquième de niveau de vie du quartier d'emménagement et de séparer ce qui relève de différences dans les parcs de logements et ce qui relève de mécanismes de sélection ou d'auto-sélection des demandeurs d'un logement social. Pour plus de détails voir [Salomond, 2026].

Évolution de la mixité sociale avec une répartition homogène des locataires du parc social ou sans le parc social dans les quartiers aisés

L'apport en matière de mixité sociale au sein des agglomérations d'une répartition géographique homogène des locataires du parc social selon leur niveau de vie est obtenu en considérant la situation fictive où, à l'échelle d'une agglomération, l'ensemble des logements sociaux seraient entièrement réalloués, chaque locataire actuel du parc social se voyant ainsi attribuer de manière aléatoire un logement. L'évolution du niveau des indices de ségrégation dans la situation actuelle et cette situation fictive quantifie ainsi la contribution de l'inégale répartition des locataires du parc social à la ségrégation totale.

Cette situation fictive ne tient cependant pas compte de l'adéquation du logement avec le profil du ménage pour y être éligible (taille du logement, niveau de loyer et plafond de ressources). Elle ne considère pas non plus les éventuels effets qu'une nouvelle répartition des locataires du parc social pourrait induire sur les choix résidentiels des ménages logeant dans le parc privé.

De la même manière, la contribution du parc social situé dans les quartiers aisés à la mixité sociale est mesurée ici en considérant une situation fictive où le parc social situé dans les quartiers aisés n'existerait pas. L'indice d'entropie est calculé dans cette configuration et comparé à celui obtenu dans la configuration réelle. Cette estimation ne correspond qu'à une approximation, puisqu'elle revient à ignorer les ménages qui résident dans le logement social dans les quartiers aisés. 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.

eux-mêmes. D'une part, ces commissions peuvent en effet orienter les attributions vers des ménages moins modestes ou vers certaines professions, suivant le type de logement et sa localisation [Cusset et al., 2020]. D'autre part, les ménages les moins modestes éligibles au parc social disposent plus souvent d'alternatives pour se loger dans le parc privé. Ils peuvent donc orienter leur demande de logements vers des quartiers plus aisés, offrant en général davantage d'aménités, et refuser des propositions de logements dans des quartiers modestes. À l'inverse, les ménages plus modestes dépendent davantage du parc social pour se loger.

Par ailleurs, les ménages les moins modestes du parc social déménagent plus fréquemment, surtout quand ils vivent dans un quartier modeste, ce qui participe également à la polarisation du parc social. Les ménages les moins modestes quittent globalement plus souvent leur logement social : en moyenne chaque année entre 2018 et 2022, parmi les 20 % de ménages les plus modestes du parc social, 5,4 % ont déménagé, alors que c'est le cas de 8,2 % des 20 % les moins modestes. Toutefois, pour ces derniers, vivre dans un quartier aisé plutôt que dans un quartier modeste réduit la probabilité de quitter son logement de 0,7 point de pourcentage.

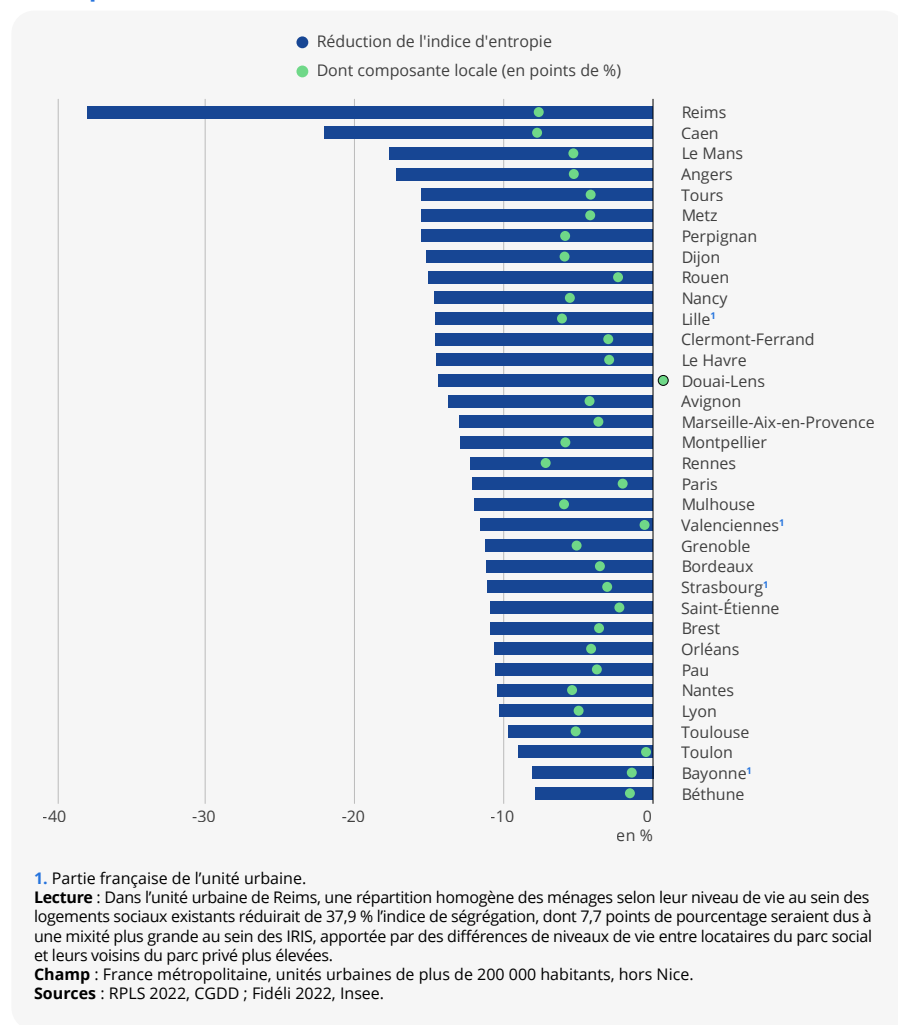
En effet, l'avantage monétaire d'occuper un logement social est plus élevé dans les quartiers aisés [Trevien, 2014]. Les ménages y sont donc moins incités à déménager. Pour les ménages les plus modestes, qui ont sans doute plus de difficultés à se loger dans le parc privé, la mobilité ne varie presque pas selon le niveau de vie du quartier de résidence.

Le parc social pourrait apporter encore plus de mixité sociale

L'inégale répartition des ménages au sein du parc social contribue à la ségrégation résidentielle. Pour le mesurer, des simulations permettent de comparer le niveau de ségrégation résidentielle observée à celui qui prévaudrait si les ménages du parc social étaient répartis entre les IRIS de manière homogène selon leur niveau de vie ► **méthodes**. Dans la situation fictive de répartition homogène, la ségrégation du parc social serait ainsi nulle par définition, et la ségrégation résidentielle totale serait inférieure en moyenne de 14 % dans les grandes agglomérations. La diminution de la ségrégation serait plus forte dans l'agglomération de Reims où le parc social est à la fois très ségrégué et très présent, représentant 34 % des résidences principales ► **figure 6**. Elle serait plus réduite dans des agglomérations comme Bayonne ou Toulouse où le parc social est à la fois peu ségrégué et a un poids assez faible parmi l'ensemble des résidences principales (respectivement 10 % et 13 %). Cependant le parc social reste une source majeure de mixité en particulier dans les quartiers aisés, en permettant à des ménages modestes de se loger dans les quartiers les plus favorisés. Sans le parc social des quartiers les plus aisés, la ségrégation résidentielle selon le niveau de vie serait en moyenne 11 % plus élevée ► **méthodes**. ●

Jean-Bernard Salomond (Insee)

► 6. Taux de réduction de l'indice de ségrégation résidentielle entre une répartition homogène des ménages dans le parc social existant et la répartition observée en 2022



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur insee.fr

► Sources

Cette étude est produite à partir des données des [fichiers démographiques sur les logements et les individus \(Fideli\)](#) produits par l'Insee à partir des fichiers fiscaux et de la taxe d'habitation. Ces données sont appariées au [répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux \(RPLS\)](#) produit par le Service des données et études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD). 83 % des logements sociaux des unités urbaines de plus de 200 000 habitants ont pu être retrouvés dans les deux sources. L'unité urbaine de Nice a été exclue de l'analyse en raison d'un taux d'appariement trop faible pour cette agglomération.

Les déciles de niveau de vie calculés avec la source Fidéli diffèrent de ceux issus de l'Enquête Revenus Fiscaux et Sociaux, notamment parce que la source Fidéli inclut les départements et régions d'outre-mer (DROM).

► Définitions

Les **logements du secteur social** (ou **parc locatif social**) sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte, SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Les **logements intermédiaires**, pour lesquels les plafonds de ressource sont plus élevés et à destination des ménages plus aisés rencontrant des difficultés pour trouver un logement notamment en zone tendue, sont aussi comptabilisés dans le parc social. Ils représentent une faible part du parc social.

La **ségrégation résidentielle** désigne l'inégale répartition dans l'espace urbain de différentes catégories de population selon la localisation de leur lieu de résidence. Les groupes peuvent être définis notamment par la catégorie socioprofessionnelle ou le revenu. Elle peut être mesurée par l'indice d'entropie à partir de la répartition des revenus ► [encadré 2](#).

Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée **agglomération** multicommunale.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les UC sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Le **parc privé** comprend l'ensemble des résidences principales, mises à la location ou occupées par leur propriétaire, qui ne sont pas des logements sociaux.

Les **IRIS** (Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique) d'habitat sont un découpage du territoire en zones dont la population est située entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau, etc.).

Un ménage et les individus qui le composent sont considérés comme **pauvres** lorsque le niveau de vie du ménage est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, le seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian. En 2022, en France, le seuil de pauvreté monétaire était de 14 600 euros par an.

Si on ordonne une distribution de niveaux de vie, les **déciles** sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Les deuxième, quatrième, sixième et huitième déciles séparent la distribution en cinq parts égales appelés **quintiles**. Le **rapport interdécile** est le rapport entre le 9^e décile et le 1^{er} décile.

Les **quartiers modestes** sont les 20 % des IRIS dont le niveau de vie médian des ménages du parc privé est le plus faible de l'unité urbaine. Les **quartiers aisés** sont les 20 % des IRIS où le niveau de vie médian des ménages du parc privé est le plus élevé de l'unité urbaine.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leur unité urbaine.

Les **aménités** désignent l'ensemble des caractéristiques d'un territoire, naturelles ou construites, qui contribuent au bien-être des populations et à son attractivité résidentielle. Il s'agit par exemple de la proximité des commerces, des transports ou d'une offre culturelle.

► Pour en savoir plus

- **Salomond J.-B.**, « [Le logement social : ségrégation résidentielle et mécanisme de peuplement](#) », Documents de travail n° 2026-06, Insee, juin 2026.
- **Salomond J.-B.**, « [Décomposition de l'indice d'entropie normalisée pour l'étude de la ségrégation](#) », Journées de méthodologie statistique de l'Insee 2025, novembre 2025.
- **Seilles M.**, « [En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social ont plus de 53 ans](#) », Insee Première n° 2047, avril 2025.
- **Gerardin M., Pramil J.**, « [En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes](#) », Insee Analyses n° 79, janvier 2023.
- **Cusset P.-Y., Dherbécourt C., Botton H., George A.**, « [L'évolution de la ségrégation résidentielle en France : 1990-2015](#) », Documents de travail n° 2020-09, France Stratégie, juillet 2020.
- **Boutchenik B., Coudin É., Maillard S.**, « [Les méthodes de décomposition appliquées à l'analyse des inégalités](#) », Documents de travail n° M2019/01, Insee, avril 2019.
- **Trevien C.**, « [Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?](#) », in Économie et statistique n° 471, Insee, octobre 2014.
- **Laferrère A.**, « [Pauperization and Polarization of French Social Housing](#) », Revue économique volume 64, 2013.

Direction générale :
88, avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Directeur de la
publication :
Fabrice Lengjart

Rédaction en chef :
H. Michaudon,
S. Papon

Rédaction :
T. Pelé

Maquette :
L. Lamy-Verdin

🐦@insee.fr
✉@InseeFr
www.insee.fr

Code Sage : IA26121
ISSN 2416-7851
© Insee 2026
Reproduction partielle
autorisée sous réserve de
la mention de la source et
de l'auteur



Insee