



5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2024

DÉCEMBRE 2024

Au 1^{er} janvier 2024, la France compte 5,4 millions de logements locatifs sociaux. Entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, 72 400 logements sociaux ont été mis en location pour la première fois, tandis que 15 700 ont été démolis et 11 400 ont été vendus. Le parc locatif social croît ainsi de 0,9 % sur cette période. La part des logements sociaux loués parmi les résidences principales est de 15,9 %. Le loyer moyen au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 6,52 euros/m², soit une augmentation de 3,8 % par rapport à l'année précédente. Les nouveaux périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en vigueur pour la France métropolitaine en 2024, intègrent 150 000 logements sociaux de plus que ceux définis en 2015, soit un accroissement de 10 %. Les logements sociaux des QPV sont dans des immeubles plus grands, plus anciens, avec un caractère plus social et une moindre mobilité des résidents que les logements sociaux en dehors de ces quartiers.

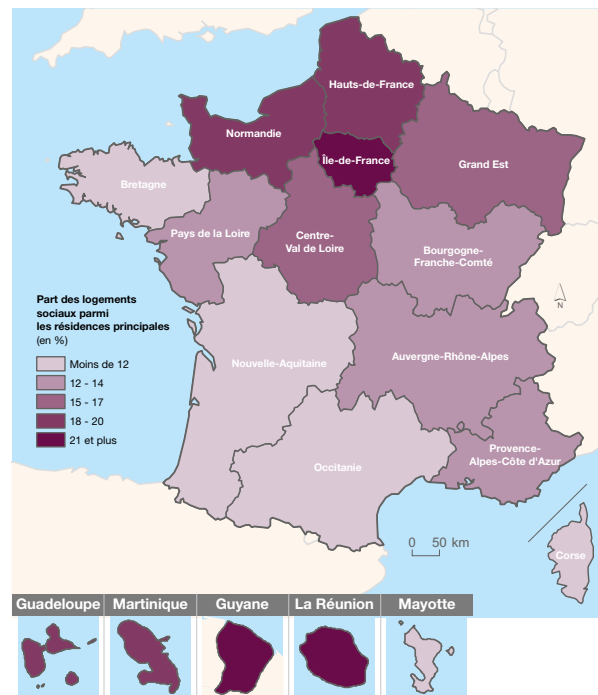
LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 0,9 % AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Au 1^{er} janvier 2024, le parc locatif social compte 5 367 000 logements (voir définitions). La part de ceux loués sur l'ensemble du parc de résidences principales, estimé à partir du recensement de la population, est de 15,9 % (carte 1).

Au cours de l'année 2023, 72 400 logements ordinaires ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. 11 400 logements ont été vendus et 15 700 démolis (+ 33 % de démolitions par rapport à l'année précédente). Ainsi, entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, le parc social s'est accru de 0,9 % (tableau 1). Cette croissance est en légère baisse par rapport à celle observée l'année précédente (1,1 %), en raison notamment du nombre plus important de démolitions réalisées en 2023.

Les logements mis en location pour la première fois dans le parc social au cours de l'année 2023 sont pour moitié construits par l'organisme bailleur et pour 41,6 % acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) – (graphique 1).

Carte 1 : part des logements sociaux loués parmi les résidences principales



Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024 ; Insee, recensement de la population au 1^{er} janvier 2021, recensement de la population au 1^{er} janvier 2017 pour Mayotte

85 % DU PARC LOCATIF SOCIAL EST DE L'HABITAT COLLECTIF

Les logements locatifs sociaux sont très majoritairement de l'habitat collectif (85 %), alors que les logements individuels comptent pour 15 % du parc. Cette même répartition est observée sur les logements produits ces cinq dernières années. La part de logements sociaux individuels est plus élevée dans les Hauts-de-France (37 %), ainsi qu'à Mayotte malgré une

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2024

Tableau 1 : mouvements du parc locatif social au 1^{er} janvier 2024

Mouvements	Nombre de logements	Évolution par rapport au 1 ^{er} janvier 2023 (en %)
Ventes	- 11 400	- 0,2
Démolitions	- 15 700	- 0,3
Sortie de champ	- 3 900	- 0,1
Modifications de structure	- 700	0
Mise en service 2023	72 400	+ 1,4
Déconventionnés	0	0
Rattrapages, erreurs et omissions	6 500	+ 0,1
Parc au 1^{er} janvier 2024	5 367 000	+ 0,9
Parc au 1 ^{er} janvier 2023*	5 319 800	

* Version du répertoire à octobre 2024.
Note : voir définitions des différents termes.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

Tableau 2 : répartition des logements sociaux selon leur nombre de pièces au 1^{er} janvier 2024
En %

Nombre de pièces	Logements du parc locatif	dont mis en service depuis 2019
1 pièce	7,4	10,2
2 pièces	20,2	30,0
3 pièces	37,0	37,1
4 pièces	27,8	19,5
5 pièces et plus	7,5	3,1

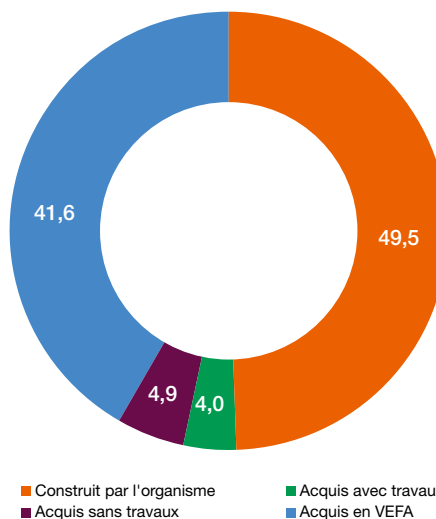
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

baisse qui persiste encore cette année (30 % en 2023 contre 35 % en 2022 et 45 % en 2021) – (graphique 2). En comparaison, le logement collectif (parcs privé et social réunis) compte pour 44 % de l'ensemble des résidences principales en France.

Les deux tiers (65 %) des logements locatifs sociaux sont composés de trois ou quatre pièces, alors que ce type de logements représente 46 % des résidences principales (tableau 2).

Graphique 1 : logements mis en service en 2023 selon leur type de construction

En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

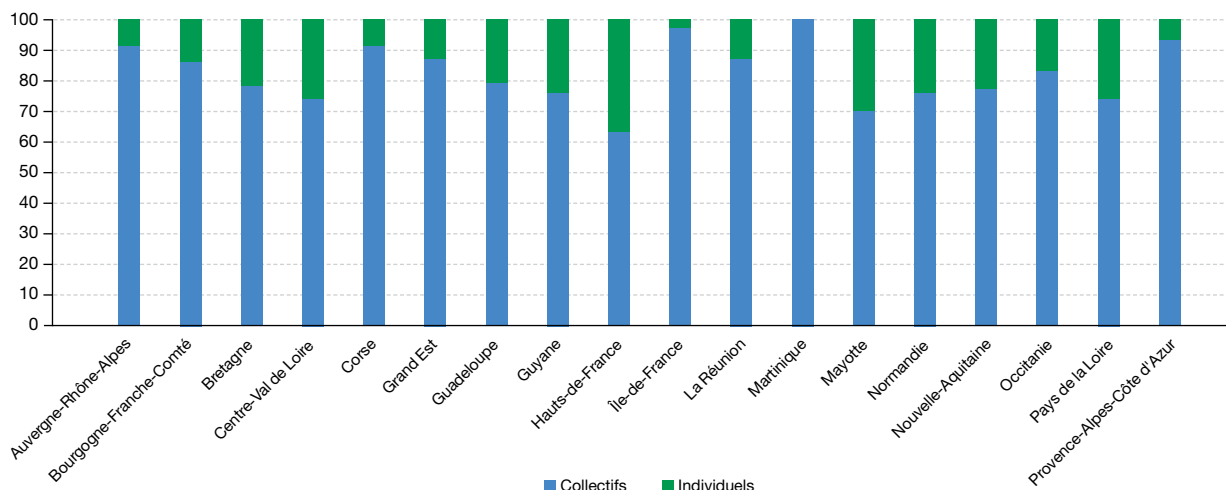
Les logements récents sont en général plus petits que les logements anciens. Ainsi, 40 % des logements locatifs sociaux mis en service depuis moins de cinq ans sont des logements d'une ou deux pièces, contre 28 % pour l'ensemble du parc locatif social. A contrario, les logements récents ont moins souvent quatre pièces ou plus (23 %, contre 35 %).

LE TAUX DE VACANCE DIMINUE LÉGÈREMENT

Parmi les logements sociaux proposés à la location au 1^{er} janvier 2024, 2,3 % sont vacants, dont 1,2 % depuis plus de trois mois (tableau 3). À titre de comparaison, 7,9 % de l'ensemble du parc de logements de France (hors Mayotte)

Graphique 2 : répartition des logements sociaux par type d'habitation au 1^{er} janvier 2024

En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2024

Tableau 3 : taux de vacance et de mobilité du parc social au 1^{er} janvier 2024

	Nombre de logements proposés à la location	Taux de vacance (en %)	dont taux de vacance structurelle (en %)	Taux de mobilité (en %)
Parc au 1 ^{er} janvier 2023	4 943 400	2,5	1,3	8,0
Parc au 1 ^{er} janvier 2024	4 978 400	2,3	1,2	7,4

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

étaient inoccupés au 1^{er} janvier 2024. Le taux de vacance présente à nouveau une légère baisse cette année (2,5 % en 2022 et 2,7 % en 2021).

Le taux de mobilité est en légère diminution au 1^{er} janvier 2024 et s'élève à 7,4 % (8,0 % au 1^{er} janvier 2023).

LE LOYER MOYEN PROGRESSE DE 3,8 %

Au 1^{er} janvier 2024, le loyer moyen dans le parc social conventionné est de 6,52 euros/m². Il s'élève à 6,15 euros/m² en province et à 7,68 euros/m² en Île-de-France. Le loyer moyen du parc locatif social a progressé de 3,8 % entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, soit une hausse comparable à celle de l'année 2022 (+ 3,6 %) et bien supérieure à celle des dix années précédentes. La hausse des loyers a été un peu plus marquée en Île-de-France (+ 4,0 %) – (tableau 4).

Les loyers varient selon le type de financement initial qui détermine le loyer maximal. Le loyer moyen des logements sous statut du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) est de 6,11 euros/m², en hausse de 3,62 % par rapport à l'an dernier. Ceux des logements financés sous statut du prêt locatif social (PLS) ou du prêt locatif intermédiaire (PLI) s'établissent respectivement à 9,51 euros/m² (+ 4,70 %) et 9,35 euros/m² (+ 3,23 %) – (tableau 5).

Parmi les logements mis en service sur les cinq dernières années, près de la moitié a été financée sous le statut du prêt locatif à usage social (PLUS) – (51 %) et près d'un quart correspond à des logements très sociaux financés en PLAI (24 %). Les logements intermédiaires, financés en PLS et PLI, représentent respectivement 17 % et 7 % des logements récents (tableau 6).

1 362 QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE EN 2024

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), instaurés en 2015 pour remplacer d'autres dispositifs antérieurs, ont pour objectif de réduire les disparités de développement au sein des villes et d'améliorer les conditions de vie des populations vivant dans des zones socialement défavorisées.

Ces quartiers bénéficient de multiples outils de la politique de la ville, couvrant notamment les domaines fiscaux, éducatifs, de l'emploi et de l'insertion. Le cadre d'intervention a été revu par les nouveaux contrats de ville, intitulés « Engagements Quartiers 2030 », et signés avant le 31 mars 2024. Ces contrats définissent un partenariat entre acteurs publics et privés pour accompagner ces territoires. Présentés lors du Comité interministériel des villes du 27 octobre 2023, ils s'articulent autour de quatre axes prioritaires : la transition écologique, le plein-emploi, l'amélioration des services publics, et le renforcement de la politique de la ville.

En 2024, la cartographie des QPV a été révisée en France métropolitaine pour la première fois depuis leur création. Cette mise à jour a conduit à la sortie de 40 quartiers en raison

Tableau 4 : loyer moyen dans le parc social au 1^{er} janvier 2024

Région	Nombre de logements loués	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2024-2023 (en %)
France entière	4 864 500	6,52	3,8
dont Île-de-France	1 258 200	7,68	4,0
dont province et DROM	3 606 300	6,15	3,7

Champ : logements dont le bail est en cours au 1^{er} janvier 2024.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

Tableau 5 : loyer moyen selon le type de financement au 1^{er} janvier 2024

Financement	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2024-2023 (en %)
PLAI	6,11	+ 3,62
PLUS avant 1977	5,61	+ 3,64
PLUS à partir de 1977	6,86	+ 3,26
PLS	9,51	+ 4,70
PLI	9,35	+ 3,23

Note : voir définitions des différents termes.

Champ : logements dont le bail est en cours au 1^{er} janvier 2024.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

Tableau 6 : répartition des logements récents par catégorie de financement au 1^{er} janvier 2024

Financement	Nombre de logements	Répartition (en %)
PLAI	94 582	24
PLUS	198 393	51
PLS	67 407	17
PLI	27 623	7

Note : voir définitions des différents termes.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

d'améliorations socio-économiques ou démographiques, l'entrée de 111 nouveaux quartiers, et une redéfinition du périmètre pour 960 quartiers existants.

Concernant les territoires d'outre-mer, les périmètres seront actualisés en 2025, prenant en compte des dynamiques spécifiques à ces régions. Au total, en France, 1 362 quartiers sont désormais classés prioritaires pour bénéficier de ces dispositifs renforcés en 2024.

1,7 MILLION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV, EN HAUSSE DE 10 % PAR RAPPORT AU PRÉCÉDENT ZONAGE

Selon le nouveau zonage 2024, les QPV intègrent 1 667 000 logements sociaux, ce qui représente 31 % du parc des logements sociaux. Par rapport à l'ancien zonage, ils incluent 190 000 nouveaux logements et en excluent près

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2024

de 40 000. Ainsi, au 1^{er} janvier 2024, ce zonage affiche une augmentation de 10 % de logements sociaux en QPV par rapport au précédent (tableau 7).

L'évolution de la part des logements sociaux en QPV avant et après la révision de leur zonage varie selon les régions de la France métropolitaine. Particulièrement marquée en Corse (+ 36 %) et, dans une moindre mesure, en Normandie et en Auvergne-Rhône-Alpes (respectivement + 14 % et + 15 %), elle est plus modérée en Pays de la Loire et en Bretagne (respectivement + 4 % et + 5 %) – (carte 2).

Parmi les logements sociaux, la part de ceux situés en QPV est relativement élevée dans les Hauts-de-France (38 %), en Bourgogne-Franche-Comté, en Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca), en Île-de-France, en Centre-Val de Loire et dans le Grand Est (entre 33 % et 35 %) et dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) – (entre 35 % et 56 % en Guadeloupe, à La Réunion et en Guyane). Elle est plus faible en Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Pays de la Loire, entre 19 % et 26 %.

En France métropolitaine, la concentration de logements sociaux dans les QPV (31 % contre seulement 7 % de l'ensemble des logements) s'explique par l'essor des grands ensembles dans des territoires urbanisés dans les années 1960-1970, souvent associés à des populations en difficulté. Les régions emblématiques de ce phénomène sont l'Île-de-France, notamment la Seine-Saint-Denis et Paca, avec des villes comme Marseille ou Avignon.

Dans les Hauts-de-France, malgré un habitat plus diffus, le taux de pauvreté élevé explique la forte proportion de logements sociaux dans les QPV. Le taux de pauvreté dans les QPV de cette région s'élève en moyenne à 53,6 %, contre 44,3 % pour l'ensemble des QPV en France métropolitaine.

Dans les DROM, l'essor des logements sociaux s'est produit après 1980, avec une priorité donnée à des immeubles collectifs modestes et des opérations de résorption de l'habitat insalubre. La proportion élevée de logements sociaux en QPV, selon l'ancien zonage qui reste en vigueur en 2024, s'explique par les taux élevés de pauvreté (Guadeloupe : 34,5 % ; La Réunion : 45,3 % ; Guyane : 56,1 %). En Guadeloupe, les ensembles regroupant plus de 100 logements sont plus nombreux, alors qu'à La Réunion, ils se composent généralement de plusieurs bâtiments distincts. Mayotte se distingue par le taux de pauvreté le plus élevé de toutes les régions françaises (77 %). La construction de logements sociaux y est récente, les premiers ayant été construits en 2017. Le parc est passé de 275 logements en 2019 à 2 941 en 2024.

UNE MAJORITÉ DE GRANDS ENSEMBLES DE PLUS DE 100 LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1980

Dans les QPV, une proportion significative de logements sociaux se trouve dans des ensembles de plus de 100 logements, 49 % contre seulement 22 % pour ceux situés hors de ces zones (tableau 8). L'Île-de-France se distingue avec le taux le plus élevé (59 %) de très grands immeubles, tandis que les régions des Hauts-de-France, de l'Occitanie et du Centre-Val de Loire affichent des taux plus faibles, respectivement de 34 %, 38 % et 40 %. Dans les Hauts-de-France, une part notable de l'habitat social se compose de maisons individuelles (37 %), dont 29 % sont situées dans les QPV.

En France métropolitaine, 76 % des logements sociaux des QPV ont été construits avant 1980, dont près des deux tiers entre 1965 et 1979, essentiellement financés en PLUS.

Tableau 7 : nombre de logements sociaux en QPV, selon les zonages 2015 et 2024

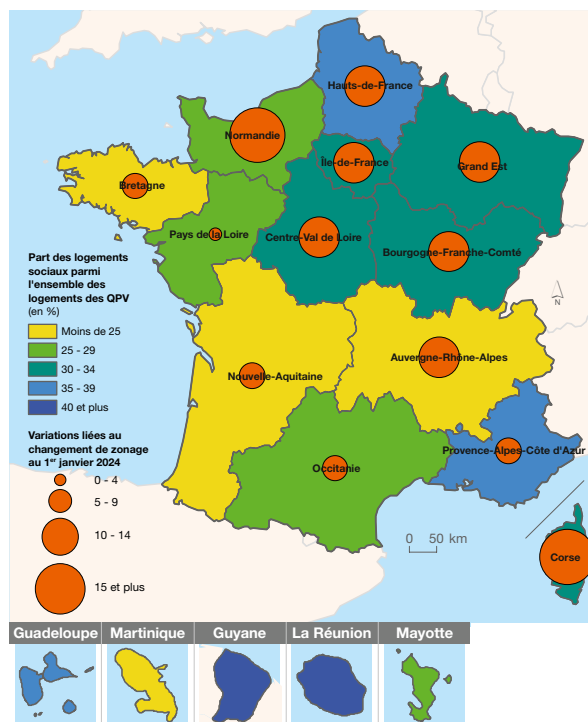
Zonage 2015	Zonage 2024		Total
	Hors QPV	En QPV	
Hors QPV en 2015	3 661 000	193 000	3 854 000
En QPV en 2015	39 000	1 474 000	1 513 000
Total	3 700 000	1 667 000	5 367 000

Lecture : selon le zonage 2024, 3 700 000 logements sociaux sont hors QPV et 1 667 000 sont dans les QPV. Parmi ceux présents dans les QPV de 2024, 1 474 000 étaient déjà dans les QPV selon le zonage de 2015 et 193 000 n'y étaient pas.

Champ : France entière (y compris DROM avec zonage inchangé).

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

Carte 2 : part de logements sociaux en QPV en 2024 et variations liées au changement de zonage



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

Certaines régions, telles que l'Occitanie et la Corse, présentent une proportion plus faible de logements en QPV construits avant 1980 (respectivement 70 % et 65 %). Dans les DROM, les logements sociaux en QPV sont plus récents : 78 % ont été construits après 1980, la majorité a été financée en PLUS après 1977 (56 %) ou en PLAI (17 %).

Les logements sociaux situés en QPV et ceux hors QPV sont comparables en matière de superficie. Les loyers sont également proches, sauf pour les logements aux caractéristiques moins sociales : les PLI, qui affichent un loyer moyen de 7,8 € euros/m², contre 9,7 euros/m² hors QPV, et les PLS, loués en moyenne à 8,9 euros/m² en QPV, contre 9,6 euros/m² ailleurs.

Enfin, le taux de mobilité est légèrement inférieur dans les QPV, avec un taux de 6,8 % contre 7,8 % pour les logements hors QPV. Cependant, certaines régions comme la Martinique, les Hauts-de-France et la Normandie présentent des taux de mobilité similaires pour les logements sociaux dans ou hors QPV.

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2024

Tableau 8 : part des logements sociaux dans des immeubles de plus de 100 logements et construits avant 1980

Libellé région	Nombre de logements sociaux		Part située à une adresse comptant plus de 100 logements (en %)		Part construite avant 1980 (en %)	
	Total	Part en QPV (en %)	En QPV	Hors QPV	En QPV	Hors QPV
Auvergne-Rhône-Alpes	604 470	24	43	12	82	36
Bourgogne-Franche-Comté	188 923	33	55	15	84	47
Bretagne	193 072	19	53	13	88	23
Centre-Val de Loire	197 020	33	40	9	81	37
Corse	16 027	32	54	36	65	28
Grand Est	433 867	34	54	16	84	47
Guadeloupe	40 059	35	76	61	40	2
Guyane	21 762	56	15	20	8	16
Hauts-de-France	596 208	38	34	10	72	40
Île-de-France	1 393 255	33	59	42	75	47
La Réunion	83 463	45	11	7	19	5
Martinique	35 441	9	35	43	24	14
Mayotte	2 941	27	0	12	0	2
Normandie	310 642	29	51	21	81	46
Nouvelle-Aquitaine	327 699	24	45	14	81	28
Occitanie	331 381	27	38	13	70	21
Pays de la Loire	247 145	26	54	12	86	29
Provence-Alpes-Côte d'Azur	343 611	36	55	22	78	30
France entière	5 366 986	31	49	22	76	38

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024

DÉFINITIONS

Parc locatif social : le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), régi par l'article L411-10 du Code de la construction et de l'habitation, recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne dans cette étude l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : organisme public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH) ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées. Sont ainsi exclus les logements non conventionnés (appartenant à une SEM) car les caractéristiques sont proches du secteur libre. Le champ du RPLS et donc de cette étude ne couvre pas, non plus, les logements sociaux appartenant à d'autres acteurs que les bailleurs sociaux, tels que les collectivités locales, l'État, certaines grandes entreprises nationales, et associations. Ces derniers représentent environ 9 % de l'ensemble des logements sociaux d'après l'enquête logement de 2020.

Logements sociaux loués : logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux étant occupés et conventionnés. Ils sont 4,9 millions parmi les 5,4 millions de logements locatifs sociaux. La différence correspond à des logements vacants, des occupés gratuitement, vides ou non conventionnés.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DOM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Mises en service : ensemble des logements entrés dans le parc social entre le 2 janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location. Le taux de vacance structurelle concerne les logements proposés à la location dont la dernière date de remise en location est antérieure à octobre de l'année précédant la collecte.

Taux de mobilité : pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les emménagements dans les logements mis en service au cours de l'année, ainsi que les baux en cours au 1^{er} janvier 2024 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2023 ne sont pas considérés comme des emménagements.

Logement vide : logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011.

Loyer moyen : somme des loyers, divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2024.

Financements :

- PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.
- PLUS : prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie. Depuis 1977, le PLUS a évolué pour inclure des conditions de financement plus strictes, avec un encadrement renforcé des loyers et un financement public plus important, par rapport aux logements financés avant 1977, qui bénéficiaient de modalités plus souples.
- PLS : prêt locatif social.
- PLI : prêt locatif intermédiaire.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (article 1601-3 du Code civil).

Rattrapages, erreurs et omissions : écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2024 et 2023, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être des rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort dans les collectes précédentes, mais réintégrés en 2024), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

Modifications de structure : changements d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : zones urbaines définies par des critères législatifs précis, visant à lutter contre la concentration de la pauvreté en milieu urbain. Un QPV doit être situé dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants et compter au minimum 1 000 résidents. Les critères de revenu des ménages sont également essentiels : ils doivent marquer un « décrochage » par rapport aux revenus moyens de l'unité urbaine et de la France métropolitaine, signalant des inégalités sociales notables. Ces quartiers ont été instaurés par la loi « Lamy » de 2014, dans le cadre d'une redéfinition de la géographie prioritaire des politiques publiques, afin de mieux cibler les efforts d'accompagnement et de développement dans ces zones défavorisées.

Delphine TAILLEUR, SDES
Jérôme VALLADIER, SDES
Odile WOLBER, SDES

Dépôt légal : décembre 2024
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Céline Blivet
Cartographie : Antea
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques (SDES)
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr


**MINISTÈRES
TERRITOIRES
ÉCOLOGIE
LOGEMENT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


STATISTIQUE
PUBLIQUE