



5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2025

JANVIER 2026

Au 1^{er} janvier 2025, la France compte 5,4 millions de logements locatifs sociaux. Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, 71 300 logements sociaux ont été mis en location pour la première fois, tandis que 18 100 ont été démolis et 10 900 vendus. Le parc locatif social croît ainsi de 0,5 % sur cette période.

La part des logements sociaux loués parmi l'ensemble des résidences principales est de 15,9 %. Le loyer moyen au 1^{er} janvier 2025 s'élève à 6,76 euros/m², soit une augmentation de 3,6 % par rapport à l'année précédente.

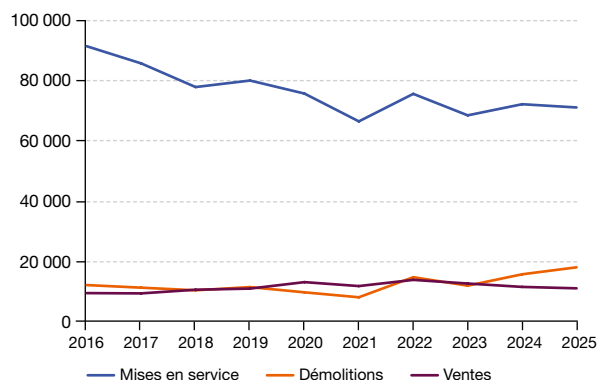
Entre 2019 et 2025, alors que le parc connaît une croissance modérée, la vacance et la mobilité diminuent sensiblement sur tout le territoire, dans un contexte de pression plus forte de la demande de logements. Un rééquilibrage progressif de la structure de l'offre s'observe sur la période, selon la taille des logements, leur financement ou leur répartition dans les zones de tension immobilière.

LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 0,5 % AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Au 1^{er} janvier 2025, le parc locatif social compte 5 396 300 logements (*voir définitions*). Au cours de l'année 2024, 71 300 logements ordinaires ont été mis en location pour la première fois dans le parc social tandis que 10 900 logements ont été vendus et 18 100 démolis (*graphique 1*).

Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, le parc social s'est ainsi accru de 0,5 %. Cette croissance est plus faible que celle observée l'année précédente (0,9 %), en raison notamment du nombre plus important de démolitions réalisées en 2024 (+ 15 % par rapport à 2023) et de la légère baisse du nombre de logements mis en service (- 2 %) – (*tableau 1*).

Graphique 1 : nombre de logements sociaux mis en service, démolis ou vendus de 2016 à 2025



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2016 à 2025

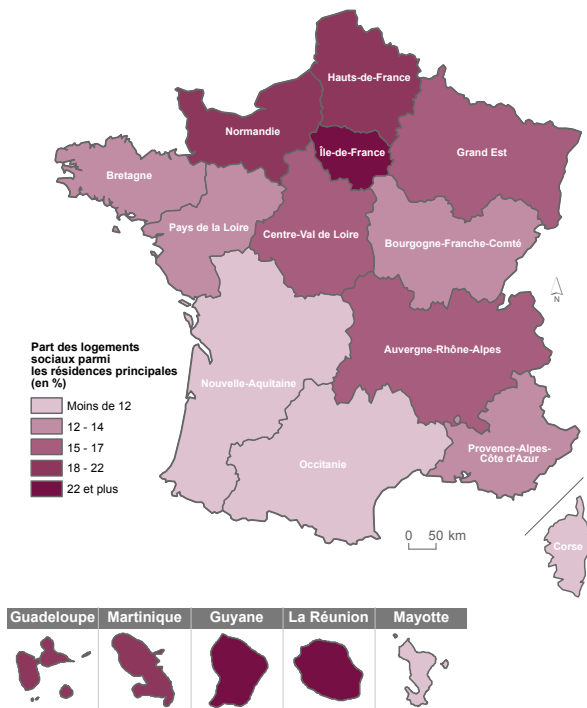
Tableau 1 : mouvements du parc locatif social au 1^{er} janvier 2025

Mouvements	Nombre de logements	Évolution du parc depuis 2024 et contribution à cette évolution (en %)
Ventes	- 10 900	- 0,2
Démolitions	- 18 100	- 0,3
Sorties de champ	- 6 000	- 0,1
Modifications de structure	- 900	0
Mises en service 2024	71 300	1,3
Déconventionnés	0	0
Rattrapages, erreurs et omissions	- 6 100	- 0,1
Parc au 1^{er} janvier 2025	5 396 300	0,5
Parc au 1 ^{er} janvier 2024	5 367 000	-

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2025

Carte 1 : part des logements sociaux parmi les résidences principales



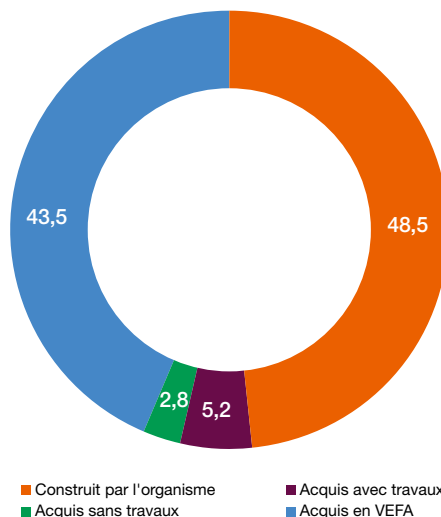
Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025 ; Insee, recensement de la population au 1^{er} janvier 2022, recensement de la population au 1^{er} janvier 2017 pour Mayotte

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).

Les logements mis en location pour la première fois au cours de l'année 2024 sont pour près de la moitié construits par l'organisme bailleur et pour 43,5 % acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) – (graphique 2).

Graphique 2 : logements du parc locatif social mis en service en 2024 selon leur type de construction

En %



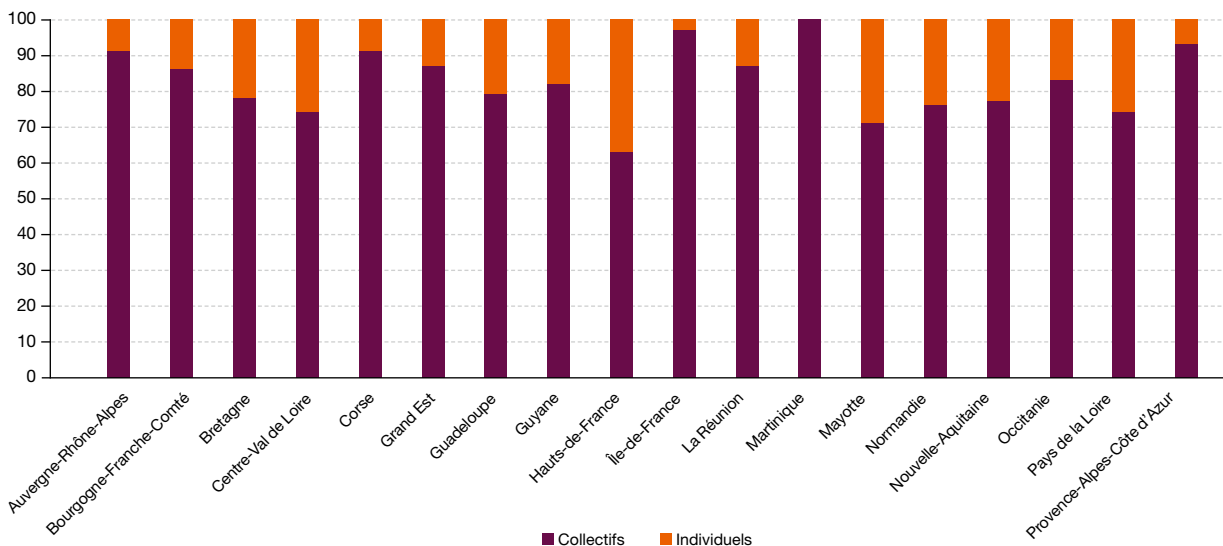
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

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

Les logements locatifs sociaux sont très majoritairement de l'habitat collectif (85 %) alors que le logement individuel compte pour 15 % du parc. La part de logements sociaux individuels est plus élevée dans les Hauts-de-France (37 %) ainsi qu'à Mayotte (29 %) – (graphique 3). En comparaison, le logement collectif (parcs privé et social réunis) compte pour 43 % de l'ensemble des résidences principales en France.

Graphique 3 : répartition des logements sociaux par type d'habitation au 1^{er} janvier 2025

En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2025

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 (22 %, contre 35 %) – (tableau 2).

LE TAUX DE VACANCE DIMINUE LÉGÈREMENT

Parmi les logements sociaux proposés à la location au 1^{er} janvier 2025, 2,1 % sont vacants dont 1 % depuis plus de trois mois (tableau 3). À titre de comparaison, 7,7 % de l'ensemble du parc de logements de France est inoccupé au 1^{er} juillet 2024. Le taux de vacance ne cesse de baisser depuis quatre ans (2,3 % au 1^{er} janvier 2024, 2,5 % au 1^{er} janvier 2023, 2,7 % au 1^{er} janvier 2022, 2,9 % au 1^{er} janvier 2021).

Le taux de mobilité est pour sa part en baisse depuis trois ans : 7,1 % au 1^{er} janvier 2025, contre 7,4 % au 1^{er} janvier 2024, 8,0 % au 1^{er} janvier 2023 et 8,5 % au 1^{er} janvier 2022.

LE LOYER MOYEN PROGRESSE DE 3,6 %

Au 1^{er} janvier 2025, le loyer moyen dans le parc social conventionné est de 6,76 euros/m². Il s'élève à 6,37 euros/m² en province et à 7,95 euros/m² en Île-de-France. Le loyer moyen du parc locatif social a progressé de 3,6 % entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, soit une hausse un peu inférieure à celle de l'année 2023 (+ 3,8 %). La hausse des loyers en 2024 a été, contrairement aux années précédentes, légèrement moins marquée en Île-de-France (+ 3,5 %) qu'en province (+ 3,6 %) – (tableau 4).

Les loyers varient selon le type de financement initial qui détermine le loyer maximal. Le loyer moyen des logements sous statut PLAI est de 6,35 euros/m², en hausse de 4,0 % par rapport à l'an dernier. Ceux des logements intermédiaires financés sous les statuts PLS ou PLI s'établissent respectivement à 9,88 euros/m² (+ 5,6 %) et 9,79 euros/m² (+ 3,0 %). Enfin, le loyer moyen des logements sous financement PLUS, qui représentent 80 % du parc, est de 6,44 euros/m² (+ 3,4 %) – (tableau 5).

PLUS FORTE CROISSANCE DE PETITS LOGEMENTS

Entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2025, le parc locatif social s'est accru de 6,0 %, soit 306 400 logements supplémentaires. Sa structure évolue au profit des petites et moyennes surfaces. Les logements d'une ou deux pièces enregistrent les progressions relatives les plus marquées, respectivement + 14,3 % et + 12,6 %. Bien que le poids des trois et quatre pièces demeure majoritaire en 2025 (65 %), leur croissance est plus limitée (+ 6,7 % pour les trois pièces, + 2,3 % pour les quatre pièces). À l'inverse, les logements de grande taille (cinq pièces et plus) poursuivent leur diminution (- 14,0 %), avec peu de mises en service et davantage de démolitions.

La demande de logements sociaux progresse plus vite sur la période (+ 28,0 %, soit 605 400 demandes supplémentaires entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2024), ce qui accroît les tensions entre l'offre et la demande. La hausse du parc porte sur le segment où

Tableau 2 : répartition du nombre de pièces des logements sociaux du parc et ceux mis en service depuis 2020

En %

Nombre de pièces	Logements du parc locatif social	Dont mis en service depuis 2020
1 pièce	7,5	9,2
2 pièces	20,4	30,8
3 pièces	37,0	37,5
4 pièces	27,6	19,4
5 pièces et plus	7,5	3,0

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

Tableau 3 : taux de vacance et de mobilité du parc social au 1^{er} janvier 2024 et 2025

	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 2024	4 978 400	2,3	1,2	7,4
Parc au 1 ^{er} janvier 2025	5 012 400	2,1	1	7,1

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2024 et 2025

Tableau 4 : loyer moyen dans le parc social au 1^{er} janvier 2025

Région	Nombre de logements loués	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2025-2024 (en %)
France entière	4 906 200	6,76	3,6
dont Île-de-France	1 270 400	7,95	3,5
dont province	3 635 800	6,37	3,6

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

Tableau 5 : loyer moyen selon le type de financement au 1^{er} janvier 2025

Financement	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2025-2024 (en %)
PLAI	6,35	+ 3,96
PLUS avant 1977	5,80	+ 3,41
PLUS à partir de 1977	7,08	+ 3,30
PLI	9,79	+ 3,00
PLS	9,88	+ 5,64

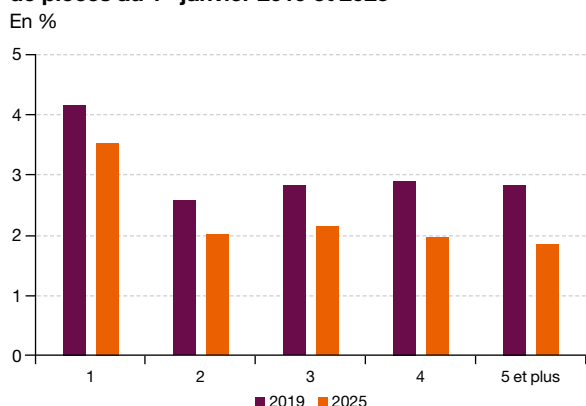
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025

la demande croît aussi le plus : + 35,5 % pour les T1 et T2, contre + 17,4 % pour les T3 et T4 (selon une typologie correspondant à la taille des ménages).

Entre les 1^{er} janvier 2019 et 2025, le taux de vacance passe de 2,9 % à 2,1 %, avec une baisse de 0,2 point par an depuis 2021. Cette baisse de la vacance s'observe pour toutes les tailles de logements. Le taux de vacance passe ainsi de 4,1 % en 2019 à 3,5 % en 2025 pour les logements d'une pièce, de 2,6 % à 2,0 % pour les deux pièces, de 2,8 % à 2,1 % pour les trois pièces, de 2,9 % à 2,0 % pour les quatre pièces et de 7,3 % à 5,1 % pour les cinq pièces et plus (graphique 4). Le taux de vacance structurellement

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2025

Graphique 4 : taux de vacance selon le nombre de pièces au 1^{er} janvier 2019 et 2025



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2019 et 2025

plus élevé des T1 s'explique par la forte mobilité des publics qui les occupent, souvent jeunes, seuls et en transition. Les rotations rapides dans cette catégorie de logement créent davantage de périodes de vacance, même dans un contexte où la demande sur ce segment reste soutenue.

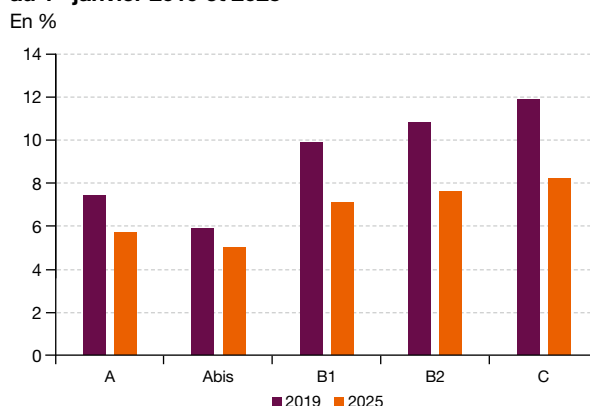
Entre les 1^{er} janvier 2019 et 2025, la mobilité au sein du parc social recule de 9,3 % à 7,1 %. Cette baisse s'observe pour toutes les tailles de logements. Le taux de mobilité passe ainsi de 15,0 % à 11,0 % pour les logements d'une pièce, de 10,3 % à 8,1 % pour les deux pièces, de 9,4 % à 7,3 % pour les trois pièces, de 7,9 % à 5,9 % pour les quatre pièces et de 7,2 % à 5,2 % pour les cinq pièces et plus. Cette réduction, combinée à la demande accrue de petits logements, contribue à limiter les opportunités de logement dans les typologies les plus recherchées.

PLUS DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES

Le parc croît dans toutes les zones de tension du marché de l'immobilier entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2025, avec une intensité variable selon les territoires. Les zones les plus tendues, A bis, A et B1, enregistrent une progression modérée du parc, mais régulière (respectivement de + 9,4 %, + 7,1 % et + 6,4 % en six ans), tandis que le parc évolue plus lentement dans les zones B2 et C (+ 2,2 % et + 1,5 %). Cette dynamique est comparable à celle du marché de l'immobilier, où l'offre se concentre davantage dans les zones les plus attractives.

Les taux de vacance diminuent dans l'ensemble des zones. En zone A, ils passent de 2,0 % à 1,7 %, en A bis de 1,9 % à 1,7 %, et en B1 de 2,8 % à 2,1 % entre 2019 et 2025. Les zones B2 et C, historiquement les plus vacantes,

Graphique 5 : taux de mobilité par zone de prix au 1^{er} janvier 2019 et 2025



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2019 et 2025

enregistrent des baisses plus marquées, la zone C passant de 5,0 % à 3,3 %.

La mobilité recule également dans toutes les zones : en zone A de 7,4 % à 5,7 %, en B1 de 9,9 % à 7,1 %, et en C de 11,9 % à 8,2 % (graphique 5).

UN RÉÉQUILIBRAGE DU PARC EN FAVEUR DES PLAI

La structure du parc selon leur financement évolue de manière contrastée entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2025. Les logements en PLAI augmentent de 38,7 %, les PLS de 30,3 % et les PLUS récents de 11,0 %. Les PLI restent relativement stables, tandis que les logements PLUS antérieurs à 1977 reculent de 5,1 % (type de financement, voir définitions).

Près de 80 % des demandes sont sous plafond PLUS, dont 59 % sous plafond PLAI, les deux types de segment les plus sociaux. L'offre est à l'inverse composée de 82 % de PLUS et 8 % de PLAI. Les évolutions récentes montrent un rééquilibrage très progressif entre ces deux types de logements. Parmi les logements à conditions de ressources moins strictes, les PLS progressent le plus en cohérence avec l'évolution de la demande.

Les taux de vacance reculent dans la majorité des catégories de financement : le PLAI passe de 2,6 % à 1,8 %, le PLS de 4,0 % à 2,7 %, et les PLUS récents de 2,5 % à 1,7 %. Les PLI demeurent en revanche plus vacants (4,0 % au 1^{er} janvier 2019, contre 4,5 % au 1^{er} janvier 2025).

La mobilité recule également dans toutes les catégories : pour le PLAI, elle passe de 8,1 % à 6,2 %, le PLS de 13,1 % à 9,4 %, et les PLUS récents de 9,6 % à 6,7 %. La diminution est particulièrement forte dans les segments historiquement les plus mobiles, ce qui réduit les opportunités de logement des ménages sous les plafonds PLAI.

Tableau 6 : nombre de mises en service selon le financement des logements

Financement	En 2019	En 2020	En 2021	En 2022	En 2023	En 2024
PLAI	17 761	15 686	19 835	18 424	17 947	18 883
PLI	4 311	4 017	6 431	5 575	7 039	8 889
PLS	12 535	10 324	11 018	10 300	12 406	11 541
PLUS à partir de 1977	41 379	36 301	38 501	34 122	34 856	32 595
PLUS avant 1977	40	282	157	232	208	222
Total	76 026	66 610	75 942	68 653	72 456	72 130

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025

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 de RPLS et donc de cette étude ne couvre pas, non plus, les logements sociaux appartenant à d'autres acteurs que les bailleurs sociaux, comme les collectivités locales, l'État, certaines grandes entreprises nationales, associations. Ces derniers représentent environ 9 % de l'ensemble des logements sociaux d'après l'enquête logement de 2020.

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 départements et régions d'outre-mer (DROM), le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Mises en service : ensemble des logements entrés dans le parc social entre le 2 janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025. 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 2025 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2024 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'escaliers, 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 2025.

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 2025 et 2024, 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 2025), 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.

Demande de logement social : informations issues du Système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social déclarées par les ménages demandeurs et des attributions de logement social. La demande est mesurée au 31 décembre de chaque année. Les calculs sur cette source ont été réalisés pour cette publication par l'Ancolis.

Delphine TAILLEUR, SDÉS

Dépôt légal : janvier 2026
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

Commissariat général au développement durable

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

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr