

COMPRENDRE

DOSSIER LOGEMENT

SITUATION DU LOGEMENT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE 2024- 2030

Septembre 2026



Président de l'ONPV et de son comité d'orientation : Christian Babusiaux
Directeur de publication : Henri Prévost, directeur général de l'ANCT
Responsable de collection : Florence Clermont-Brouillet
Directrice éditoriale : Sylviane Le Guyader
Coordinatrice : Florence Pinelli
Rédactrice ANCT : Emma Léger
Rédacteurs ANRU – partie 4 Bilan NPNRU : Sarah Audras-Marcy et Christophe Bourgeois

Date d'édition : Septembre 2026

ISBN : 978-2-488583-36-7

Sommaire

Partie 1 – Les catégories de logements et statuts d’occupation.....	6
1.1. Une importante proportion de résidences principales.....	6
1.2. Une prédominance des logements en location.....	7
1.3 Une part de locataires variable selon la diversité des revenus des ménages.....	8
 Partie 2 - Le bâti des résidences principales et l’adéquation entre les ménages et leur logement.....	9
2.1. Une architecture majoritairement collective, héritée de la seconde moitié du XXème siècle.....	9
2.2. Une concentration de petites et très grandes structures familiales dans les QPV	12
2.3. 14,5 % des résidences principales suroccupées, hors studio d’une personne.....	13
 Partie 3 – Le parc social.....	15
3.1. Un parc de logements locatifs sociaux très développé.....	15
3.2. Des mises en service de logements et mobilités résidentielles limitées.....	18
3.3. Des loyers globalement inférieurs.....	20
 Partie 4 – Etat d’avancement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).....	21

Introduction

L'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) publie régulièrement des analyses thématiques. Le dernier [dossier Logement](#) publié en décembre 2024 portait sur le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) définis en 2015 et proposait une analyse de la suroccupation des logements, des copropriétés en difficultés, un bilan du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et une rétrospective entre 2014 et 2022 de l'évolution du parc de logement social.

Le présent dossier propose une première analyse du logement concernant la nouvelle génération des QPV, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024. L'analyse s'appuie sur le Recensement de la population (RP) de 2022 produit par l'Insee, ainsi que sur le Répertoire des logements du parc locatif social (RPLS) de 2024, réalisé par le Service des données et études statistiques du ministère en charge de la Transition écologique, de l'Aménagement du territoire et du Logement (SDES). « Agir pour l'amélioration de l'habitat » est l'objectif 4 de la politique de la ville.

RESULTATS PRINCIPAUX :

- Dans les QPV définis en 2024, le logement est presque exclusivement occupé à titre de résidence principale (89,3 %). Environ 1,7 million de logements font partie du parc social.
- La vacance est un peu plus élevée qu'à l'échelle nationale (9,2 % contre 8,0 %), mais elle concerne surtout le parc privé. Dans le parc social, le taux de vacance est de 2,6 %.
- Plus de 70 % des résidences principales ont été achevées entre 1946 et 1990. Les logements collectifs sont majoritaires (85,0 %, contre 59,7 % dans les unités urbaines englobantes), ainsi que le statut de locataire (83 % des ménages, contre 40,3 % à l'échelle nationale).
- Les structures des ménages sont plus diversifiées, avec davantage de personnes seules (40,8 %, contre 38,7 % en France) mais aussi davantage de familles nombreuses (22,5 %, contre 16,1 % en France).
- Les logements comportent moins de pièces. Les trois pièces sont les plus fréquents dans les QPV, alors que les cinq pièces ou plus représentent la part la plus importante en France. La suroccupation concerne 14,5 % des résidences principales, contre 4,7 % en France.
- 9,3 % des logements sociaux mis en service en 2024 sont situés dans les QPV. Ils se concentrent dans 140 quartiers situés dans 137 communes.

SOURCES ET METHODE :

Périmètres d'analyse en France hors Mayotte

L'analyse porte sur les QPV en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024. Les QPV 2024 sont des zones de concentration de poches de pauvreté situées en milieu urbain. Ils doivent appartenir à une unité urbaine (UU) de plus de 10 000 habitants, couvrir une population d'au moins 1 000 personnes avec un revenu médian inférieur par rapport à leur environnement.

[Lien vers la page SIGville : décrets et documentation.](#)

Les caractéristiques des QPV sont comparées à celles de la France et à celles de l'ensemble des UU englobantes, c'est-à-dire dans lesquelles se trouve a minima un QPV. Les UU regroupent des ensembles de communes avec une continuité du bâti et comprenant au moins 2 000 habitants. L'intérêt de la mobilisation de cette échelle est de situer les QPV dans leur environnement urbain direct et d'isoler les effets liés à leur seule appartenance au milieu urbain dense.

Recensement de la population (RP), INSEE, 2022

Le Recensement de la population (RP) fournit chaque année des statistiques sur les caractéristiques des habitants (sexe, âge, profession, nationalité, emploi, etc.), des ménages (composition, taille, liens familiaux, etc.) et de leurs logements (type, nombre de pièces, année d'emménagement, etc.). Une méthode d'estimation spécifique est mise en œuvre pour garantir la robustesse des résultats à l'échelle des QPV. Les données sont également mobilisées à l'échelle des unités urbaines englobantes des QPV.

INSEE, Recensement de la population des QPV 2024, 2022. [Lien vers le téléchargement](#)
INSEE, Recensement de la population, 2022. [Lien vers le téléchargement](#)

Répertoire du parc locatif social (RPLS), SDES, 2024

Le Répertoire du parc locatif social (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Il contient pour chaque logement ordinaire des données essentielles, structurelles et conjoncturelles. Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est produit par le Service des données et études statistiques (SDES) et alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Il permet notamment d'étudier les financements, les mises en service, les niveaux de loyers, la vacance ou la mobilité résidentielle.

SDES, Répertoire du parc locatif social dans les QPV, 2024. [Lien vers le téléchargement](#)
SDES, Répertoire du parc locatif social par commune, 2024. [Lien vers le téléchargement](#)

Partie 1 – Les catégories de logements et statuts d’occupation

1.1 Une importante proportion de résidences principales

Dans les QPV, le parc de logements est principalement occupé au titre de résidence principale (89,3 %). Les résidences secondaires et logements occasionnels y sont logiquement très peu présents : 1,5 %, contre 9,7 % en moyenne nationale.

La vacance des logements est en revanche plus élevée dans les QPV que dans les unités urbaines englobantes et l’ensemble de la France, avec des taux respectifs de 9,2 %, 7,9 % et 8,0 %. Des enjeux d’attractivité résidentielle, de qualité de logement, de localisation et d’adéquation des logements aux besoins des ménages peuvent expliquer ce taux élevé. La vacance peut également être liée à des projets de rénovation urbaine.



Rappel de définitions

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage.

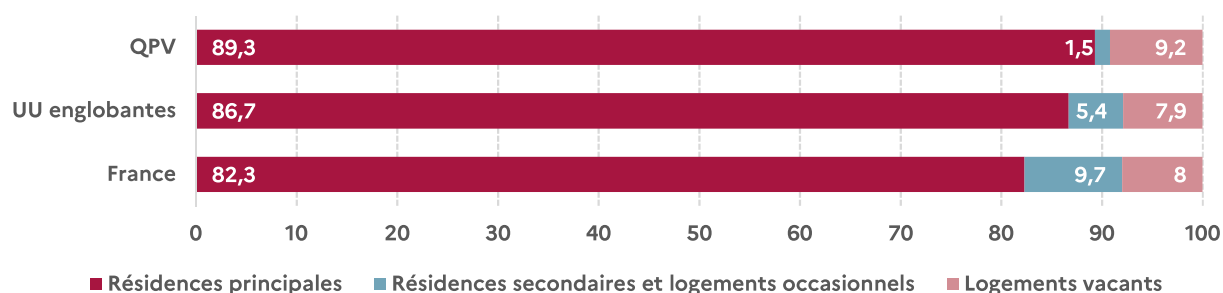
Logement vacant : logement inoccupé, qui peut par exemple être en travaux, proposé à la vente ou à la location, en attente d’occupation, en cours de succession ou conservé sans usage immédiat par son propriétaire.

Résidence secondaire : logement utilisé pour des séjours de courte durée, notamment pour les loisirs. Cette catégorie inclut les meublés de tourisme.

Logement occasionnel : logement utilisé de manière ponctuelle, principalement pour des raisons professionnelles. Il est souvent regroupé avec les résidences secondaires dans les analyses statistiques car leur distinction est parfois complexe.

Figure 1

Part des logements selon leur catégorie et leur localisation, en 2022 (en %)



Note de lecture : En 2022, 89,3 % des logements situés dans les QPV sont des résidences principales, contre 86,7 % dans les unités urbaines englobantes et 82,3 % en France.

Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

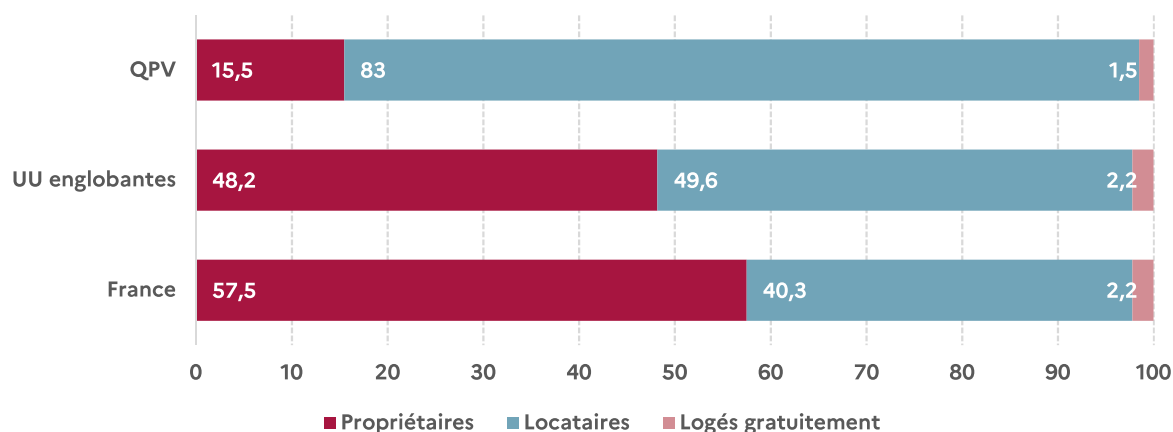
1.2 Une prédominance des logements en location

83,0 % des ménages résidant en QPV sont locataires, soit plus du double de la moyenne en France (40,3 %), et nettement au-dessus de celle des unités urbaines englobantes (49,6 %).

À l'inverse, la propriété est très peu présente, 15,5 % des ménages étant propriétaires en QPV, contre 57,5 % en France. 251 QPV comptent moins de 75 % de locataires.

Figure 2

Part des ménages selon le statut d'occupation de leur résidence principale et leur lieu de résidence, en 2022 (en %)



Note de lecture : En 2022, 15,5 % des ménages des QPV sont propriétaires de leur résidence principale, contre 48,2 % dans les unités urbaines englobantes et 57,5 % à l'échelle nationale.

Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

1.3 Une part de locataires variable selon la diversité des revenus des ménages

La part de locataires diminue à mesure que les écarts de revenus augmentent au sein des QPV. Dans les quartiers les plus homogènes du point de vue des revenus (rapport interdécile¹ inférieur à 2,6), 90,5 % des ménages sont locataires. Cette proportion descend à 78,5 % dans les QPV où les disparités de revenus sont les plus fortes (rapport interdécile supérieur à 3). La présence de ménages propriétaires traduit la diversité des niveaux de revenus au sein des quartiers,

tandis que les QPV dans lesquels se trouvent le plus de logements locatifs présentent des profils socio-économiques plus homogènes.

Le tableau ci-après présente la part des ménages locataires selon les quartiles du rapport interdécile des revenus disponibles des QPV. Chaque catégorie regroupe ainsi un quart des QPV classés selon leur niveau d'inégalités de revenus.

Tableau 1
Répartition de la part de locataires selon le rapport interdécile des revenus disponibles dans les QPV, en 2022 (en %)

Quartile du rapport interdécile (décile 9 / décile 1)	Part de locataires
Moins de 2,6	90,5 %
Entre 2,7 et 2,8	85,6 %
Entre 2,8 et 2,9	82,2 %
Plus de 3	78,5 %

Note de lecture : En 2022, les QPV dont le rapport interdécile D9/D1 des revenus disponibles sont inférieurs au premier quantile de la répartition, c'est-à-dire à 2,6, la part de locataires s'élève à 90,5 %.

Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hexagonale, Martinique, La Réunion

¹ Le rapport entre les déciles D9 et D1 permet de mesurer les inégalités entre le haut et le bas d'une distribution.

Partie 2 - Le bâti des résidences principales et l'adéquation entre les ménages et leur logement

2.1 Une architecture majoritairement collective, héritée de la seconde moitié du XXème siècle

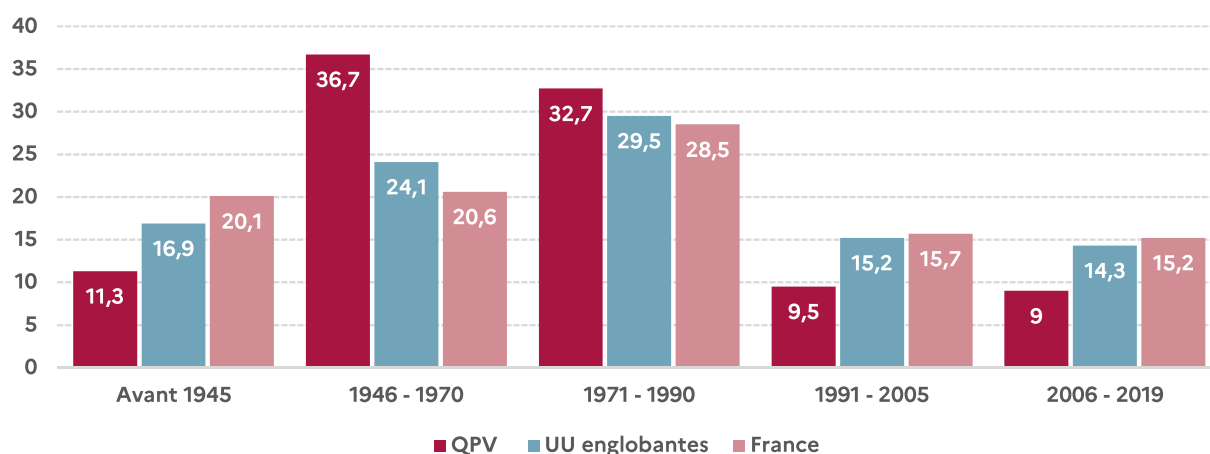
Le parc de résidences principales situé dans les QPV diffère de ceux observés à l'échelle des unités urbaines englobantes et de la France entière en matière de structure du bâti et d'ancienneté. Cela résulte d'une production du logement impactée par les politiques publiques après la Seconde Guerre mondiale.

La répartition des périodes de construction met ainsi en évidence une forte concentration du bâti des QPV dans la seconde moitié du XXème siècle. Plus de 70 % des résidences principales y ont été achevées entre 1946 et 1990 (36,7 % entre 1946 et 1970 et 32,7 % de 1971 à 1990), contre moins de la moitié dans l'ensemble de la France (49,1 %) et

une part intermédiaire dans les unités urbaines englobantes des QPV (53,6 %). Cette surreprésentation du bâti d'après-guerre illustre l'essor des grands ensembles et des programmes de logements collectifs construits pour répondre à la croissance démographique, à la crise du logement et à l'élévation des standards de confort. La production de logements récents est plus limitée dans les QPV que dans leurs unités urbaines englobantes et en France, les résidences principales achevées entre 2006 et 2019 représentant respectivement 9,0 %, 14,3 % et 15,2 % de l'ensemble.

Figure 3

Part des résidences principales selon leur période d'achèvement de construction et leur localisation, en 2022 (en %)



Note de lecture : 36,7 % des résidences principales situées dans les QPV ont été achevées entre 1946 et 1970, contre 24,1 % dans les unités urbaines englobantes et 20,6 % en France.

Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

La morphologie du parc de résidences principales est également liée à la période de construction majoritaire des logements, avec une prédominance de l'habitat collectif³ dans les QPV. Il représente 85,0 % des résidences principales, contre 59,7 % dans les unités urbaines englobantes et 43,2 % à l'échelle nationale. Dans 138 QPV, il n'y a pas de logements individuels, tandis que seuls deux quartiers ne sont composés que de maisons. Cette situation se trouve encore plus marquée dans le parc de logements sociaux des QPV, où près de 93,6 % des logements sont des appartements, contre 84,8 % à l'échelle nationale. Il est également à noter que, selon le SDES (2024), 49 % des logements sociaux des QPV de France entière sont situés dans des bâtiments de plus de 100 logements, contre 22 % en dehors⁴.

Zoom : L'outre-mer, une histoire résidentielle favorable à l'habitat individuel

Dans les QPV d'outre-mer, la part du logement individuel atteint 44,5 % et est donc bien plus importante que dans l'hexagone, où elle n'est que de 11,1 %. Cette part atteint 55,5 % en Guyane, 44,4 % en Guadeloupe, 41,3 % en Martinique et 38,8 % à La Réunion.

En outre-mer, l'habitat s'est surtout développé sous la forme de maisons individuelles, souvent construites par leurs occupants et favorisées par les conditions climatiques et topographiques. Des opérations de logements collectifs se développent progressivement dans le cadre des Plans Logement outre-mer (PLOM) signés en 2015, 2019 et 2024² pour répondre à la croissance démographique et aux besoins en logement social, notamment dans les principales agglomérations.

² Les trois générations de PLOM s'inscrivent dans le prolongement du Plan national de relance de la construction engagé en août 2014. Réunion.gouv.fr. (2024). *Le Plan Logement Outre-mer 2024-2027 (PLOM 3)*. [Lien vers la publication.](#)

³ L'habitat collectif correspond aux appartements, par opposition aux maisons, qui sont des logements individuels.

⁴ Commissariat général au développement durable, Service des données et études statistiques (SDES). 2024. *5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1er janvier 2024*. [Lien vers la publication.](#)

Zoom : Les Corons, un héritage minier à l'origine d'un habitat plus individuel

Alors qu'à l'échelle nationale les QPV sont très majoritairement composés de logements collectifs, certains territoires du bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais font exception. Dans les QPV du département du Nord, les logements individuels représentent 40,5 % des résidences principales et 54,8 % dans le Pas-de-Calais. Les écarts sont encore plus marqués dans certaines unités urbaines du bassin minier, avec 70,5 % de maisons dans celle de Valenciennes, 72,0 % dans celle de Douai-Lens, et 73,5 % dans celle de Béthune.

À partir du XIX^{ème} siècle et jusqu'au milieu du XX^{ème}, les compagnies minières développent de vastes cités ouvrières à proximité immédiate des sites d'extraction afin de loger les mineurs et leurs familles. Ces ensembles, communément appelés Corons, sont constitués de petites maisons individuelles en briques, généralement mitoyennes. De nombreux QPV correspondent aujourd'hui à ces anciens quartiers ouvriers. Le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2012⁵ et fait l'objet depuis 2017 d'un programme d'amélioration des conditions de vie des habitants, l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM), comprenant notamment la rénovation de 23 000 logements⁶.

Tableau 2

Part des résidences principales collectives et individuelles selon leur localisation (en %)

		Résidences principales de type appartement	Résidences principales de type maison
Ensemble des résidences principales - 2022	QPV	85,0	13,5
	UU englobantes	59,7	39,2
	France	43,2	55,9
Logements sociaux - 2024	QPV	93,6	6,4
	UU englobantes	89,2	10,8
	France	84,8	15,2

Note de lecture : 85,0 % des résidences principales situées dans les QPV sont des appartements. 6,4 % des logements sociaux situés dans les QPV sont des maisons.

Sources : INSEE, Recensement de la population 2022. SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024.

Traitements : ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

⁵ UNESCO, Bassin minier du Nord-Pas de Calais. [Lien vers le site.](#)

⁶ L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM). [Lien vers le site.](#)

2.2 Une concentration de petites et très grandes structures familiales dans les QPV

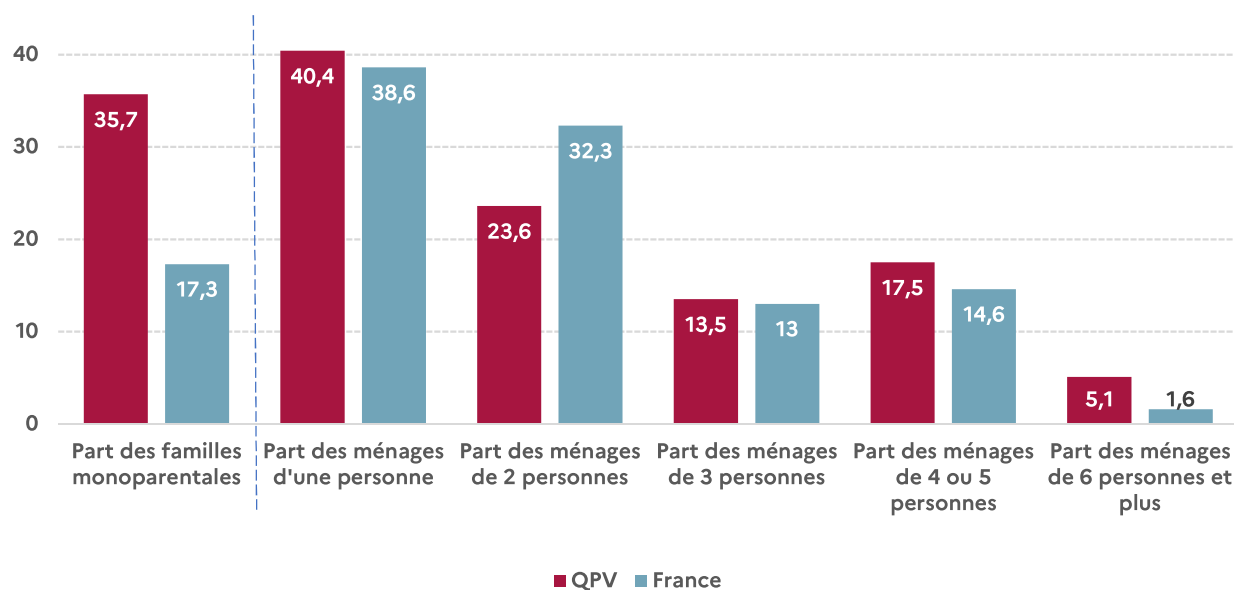
En moyenne, les ménages des QPV comptent 2,4 personnes par résidence principale, contre 2,1 à l'échelle nationale. Au-delà de ce léger écart, les structures des ménages sont plus polarisées, les QPV concentrant à la fois davantage de personnes seules et de familles nombreuses.

D'une part, les ménages d'une personne y sont légèrement plus présents (40,4 % contre 38,6 % en France), ce qui contribue à soutenir la demande pour des logements de petite taille. D'autre part, les ménages de quatre personnes

ou plus représentent 22,6 % des résidences principales dans les QPV, contre 16,2 % à l'échelle nationale. L'écart est particulièrement marqué pour les ménages de six personnes ou plus, dont la part est plus de trois fois supérieure (5,1 % contre 1,6 %). Par ailleurs, les QPV se caractérisent par une très forte proportion de familles monoparentales (35,7 % des ménages), soit une part deux fois plus élevée qu'à l'échelle nationale (17,3 %), qui exerce une pression sur la demande de grands logements.

Figure 4

Parts de différents ménages selon leur localité de résidence, en 2022 (en %)



Note de lecture : En 2022, 40,4 % des ménages résidant en QPV sont des personnes seules, contre 38,6 % à l'échelle nationale.

Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

2.3 14,5 % des résidences principales suroccupées, hors studio d'une personne

Plus de 50 % des résidences principales en QPV comportent trois ou quatre pièces. Ce taux atteint 68,0 % pour les logements sociaux. Les grands logements sont en revanche beaucoup moins présents dans les QPV qu'à l'échelle nationale. Seules 13,9 % des résidences principales comportent cinq pièces ou plus, contre 26,8 % dans les unités urbaines englobantes et 35,5 % en France entière.

Cela peut contribuer aux situations de suroccupation, qui concernent davantage les QPV que l'ensemble des territoires. Le taux de résidences principales suroccupées s'élève en effet à 14,5 % dans les QPV en 2022, contre 6,6 % dans les unités urbaines englobantes et 4,7 % en France en 2021⁷. Le taux de suroccupation dépasse 25 % dans plus de 100 QPV. Ce sont les logements de deux et trois pièces qui présentent les taux les plus élevés, avec plus de 16 % de logements suroccupés, confirmant un décalage entre la structure du parc et celle des ménages nombreux.

Par ailleurs, la composition des ménages demandeurs de logements sociaux évolue. À l'échelle de la France entière, la demande est majoritairement le fait de personnes seules, en attente de petits logements. Selon l'ANCOLS (2026)⁸, 40 % des logements sociaux mis en service entre 2014 et 2024 sont ainsi d'une ou deux pièces.



Rappel de définition

Logement suroccupé : logement dans lequel le nombre de pièces est inférieur au nombre de pièces théoriquement nécessaires au ménage occupant, selon une norme qui tient compte de la composition familiale (une pièce de séjour, une pièce par couple, une pièce pour chaque adulte isolé, et pour les enfants une répartition par âge et genre). Elle ne doit pas être confondue avec le surpeuplement, qui repose sur une insuffisance de surface habitable.

⁷ Le millésime du Recensement de la population de 2022 qui porte sur l'ensemble de la France n'inclut pas cette variable, contrairement à celui relatif aux QPV, ce qui implique une comparaison avec le précédent.

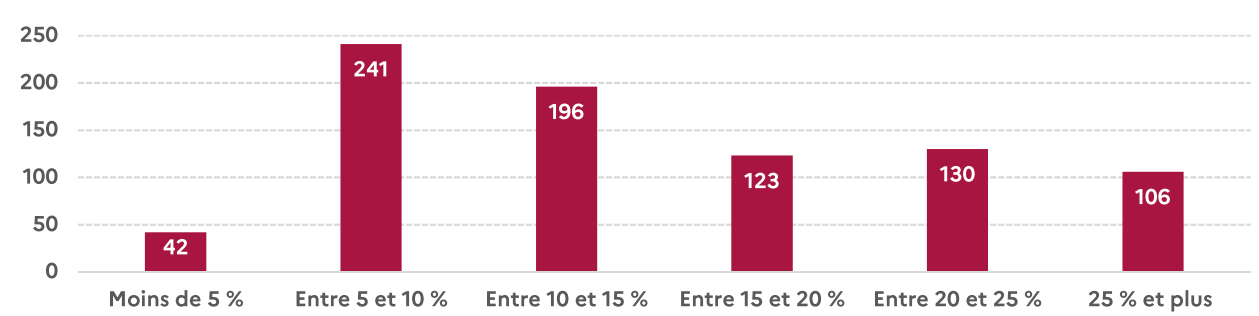
⁸ Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). 2026. *Dynamiques du logement social en France : évolutions majeures du parc en 10 ans (2014-2023)*. [Lien vers la publication](#).

Tableau 3
Part des résidences principales selon leur composition et localisation, en 2022 (en %)

		Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces ou plus
Ensemble des résidences principales	QPV	7,4	17,9	33,8	27	13,9
	UU englobantes	8,3	16,9	24,7	23,4	26,8
	France	5,8	13	21,4	24,4	35,5
Logements sociaux	QPV	5,4	17,8	38	30	8,8
	UU englobantes	8,2	20,6	36,8	27	7,5
	France	7,4	20,2	37	27,8	7,5

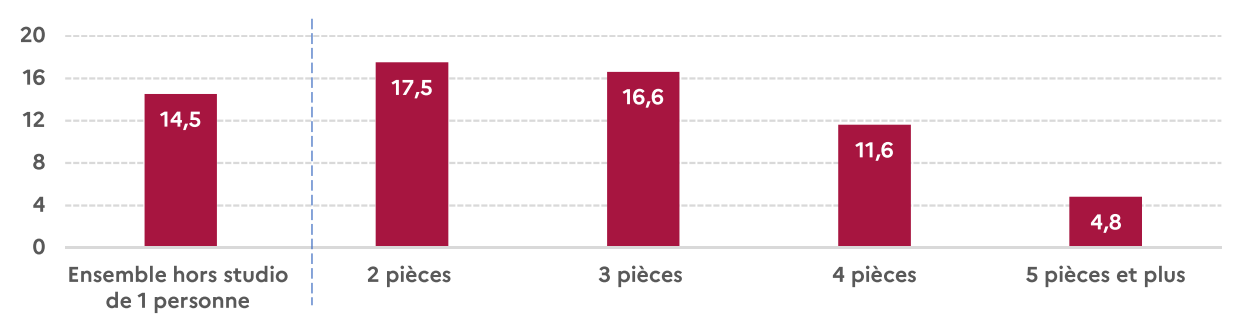
Note de lecture : 33,8 % des résidences principales situées dans les QPV sont composées de trois pièces.
Sources : INSEE, Recensement de la population 2022. SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024.
Traitements : ANCT-ONPV. **Champ :** France hors Mayotte

Figure 5
Distribution du nombre de QPV selon la part des résidences principales suroccupées hors studio d'une personne, en 2022



Note de lecture : En 2022, le taux de suroccupation des résidences principales hors studio d’une seule personne est inférieur à 5 % dans 42 QPV.
Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.
Champ : France hors Mayotte (donnée disponible sur 839 QPV)

Figure 6
Part des résidences principales suroccupées dans les QPV selon leur nombre de pièces, en 2022 (en %)



Note de lecture : En 2022, 17,5 % des résidences principales de deux pièces ou plus dans les QPV sont suroccupées.
Source : INSEE, Recensement de la population 2022. **Traitements :** ANCT-ONPV.
Champ : France hors Mayotte

Partie 3 - Le parc social

3.1 Un parc de logements locatifs sociaux très développé

Les logements locatifs sociaux occupent une place importante dans l'ensemble du parc de logements des QPV. Sur les 5,3 millions de logements sociaux que compte la France, près d'1,7 million sont situés en QPV selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS), soit 31,3 % de l'ensemble. La distribution des intercommunalités (EPCI) selon la part de leur parc social situé en QPV met en évidence leur degré de mixité sociale, variable selon les territoires. En moyenne, 35,0 % du parc social des EPCI est localisé en QPV. 52 EPCI présentent plus de 50 % de leur parc social en QPV, et 76 se situent entre 40 % et 50 %. À l'inverse, seuls 17 EPCI affichent une part inférieure à 10 %. En décembre 2024, le SDES met en évidence une augmentation de la part de logements sociaux dans les QPV de 2024 de la France entière par rapport à l'ancien zonage des QPV établi en 2015 supérieure de 10 %⁹.

La structure de financement selon les plafonds de revenus éclaire ainsi les profils des habitants. En QPV, 70,4 % du parc social relève du PLAI ou du PLUS avant 1977, ce qui correspond aux logements très sociaux. À l'inverse, les biens orientés vers des publics aux revenus plus élevés, comme le PLS ou le PLI, ne représentent que 5,1 % de l'offre.

Dans les unités urbaines englobantes et au niveau national, la part des PLAI est plus élevée et les logements financés en PLS ou PLI occupent également une place plus importante. Les logements PLUS après 1977 sont majoritaires dans les unités urbaines englobantes et à l'échelle nationale, ce qui témoigne de la concentration de ménages modestes en QPV.



Rappel de définitions

Logement locatif social et logement intermédiaire : logement financé avec le soutien de la puissance publique, par des subventions et/ou prêts aidés, et soumis à des conditions d'accès liées aux ressources des ménages. Il est loué à un loyer modéré ou inférieur au loyer de marché et constitue nécessairement une résidence principale. Ils se répartissent selon quatre modes de financement et s'adressent à des personnes aux conditions de ressources différentes selon le prêt réalisé.

- Les **logements PLAI** sont financés par le prêt locatif aidé d'intégration et s'adressent aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS** sont financés par le prêt locatif à usage social et correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** sont financés par le prêt locatif social et sont attribués aux candidats non éligibles aux catégories précédentes, mais ayant de faibles ressources.
- Les **logements PLI** sont financés par le prêt locatif intermédiaire. Ils ne se trouvent que dans les zones où le marché immobilier est tendu et sont à destination des classes moyennes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM.

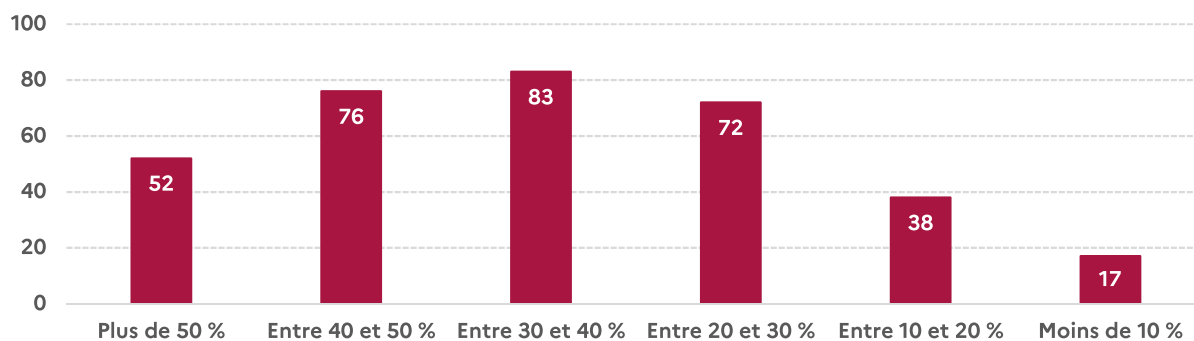
⁹ Commissariat général au développement durable, Service des données et études statistiques (SDES). 2024. *5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1er janvier 2024*. [Lien vers la publication](#).

Zoom : le logement social dans l'ensemble de la France

Il existe à l'échelle nationale une forte tension sur l'accès au logement social. L'ANCOLS, en 2025¹⁰, indique que le taux d'attribution est passé sous la barre des 10 %, un niveau historiquement bas. Dans le même temps, la demande potentielle est très importante puisque, également selon l'ANCOLS (2024)¹¹, 70 % des ménages de France hexagonale sont éligibles au logement social, même s'ils n'en font pas nécessairement la demande. De plus, 54 % des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLUS. Cette pression s'accroît avec un décalage entre offre et demande. Près de 60 % des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (ANCOLS, 2026)¹², alors qu'environ la moitié des logements mis en service récemment sont financés en PLS ou PLI.

Figure 7

Distribution du nombre d'EPCI selon la part de leur parc social situé en QPV, en 2024



Note de lecture : En 2024, le logement social est concentré à plus de 50 % dans les QPV dans 52 EPCI.

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

Tableau 4

Part des logements sociaux selon leur mode de financement d'origine et leur localisation, en 2024 (en %)

	PLAI	PLUS (avant 1977)	PLUS (après 1977)	PLS	PLI
QPV	3,2	67,2	24,6	3	2,1
UU englobantes	6,7	39,2	43	7,5	3,6
France	7,2	41,3	41,3	7	3,3

Note de lecture : En 2024, 3,2 % des logements sociaux des QPV ont originellement été financés en PLAI, contre 6,7 % dans les unités urbaines englobantes et 7,2 % à l'échelle nationale.

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

¹⁰ Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). 2025. *Les attributions de logements sociaux*. [Lien vers la publication](#).

¹¹ Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). 2024. *54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS*. [Lien vers la publication](#).

¹² Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). 2026. *Dynamiques du logement social en France : évolutions majeures du parc en 10 ans (2014-2023)*. [Lien vers la publication](#).

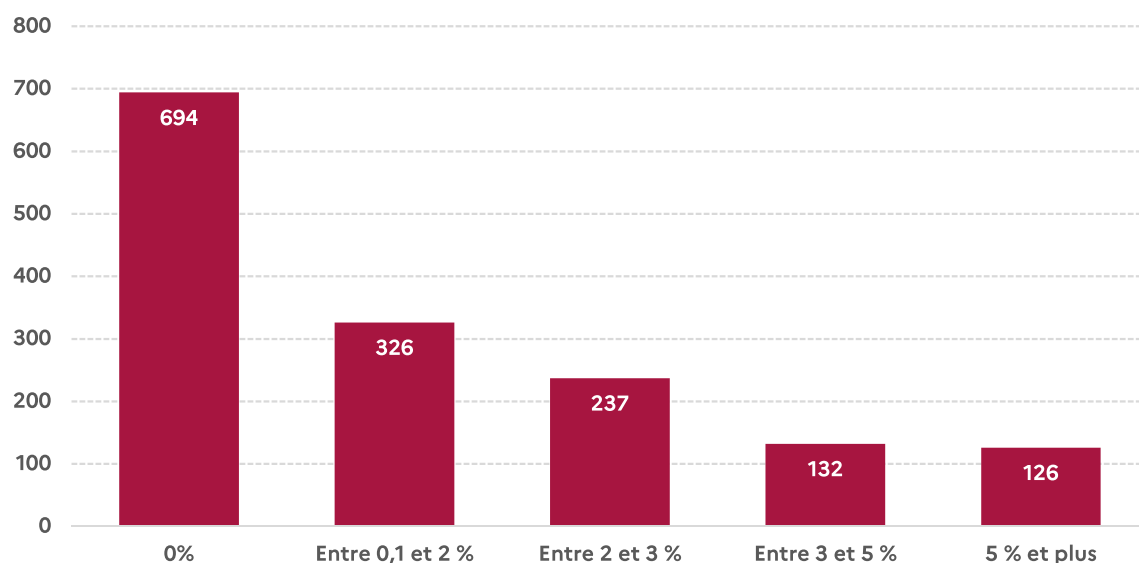
Zoom : Une vacance faible dans le parc social des QPV qui révèle des tensions sur les conditions d'accès

La vacance dans le parc de logements locatifs sociaux répond à des logiques différentes de celles du marché immobilier privé, puisque les logements sont attribués sur demande. En 2024, selon l'Union sociale pour l'habitat, les demandes de logements sociaux augmentent de 6 % alors que les attributions diminuent de 2 %¹³. La vacance est donc globalement faible et correspond à des situations transitoires. La vacance de plus de trois mois permet de mieux identifier les situations de vacance durable, qui peuvent traduire des difficultés d'attractivité, d'état du parc ou de projets de rénovation urbaine en cours.

Dans les QPV, 2,6 % des logements sociaux sont vacants. Ce taux est donc bien inférieur à ce qu'il est dans l'ensemble du parc de logements des QPV, mais est légèrement supérieur aux situations de vacance de l'ensemble du parc social des unités urbaines englobantes (2,2 %). La vacance de plus de trois mois concerne quant à elle 1,5 % des logements sociaux des QPV. 320 QPV sur les 1 416 QPV ont un taux de vacance nul et que près de la moitié des QPV ne présentent aucune vacance de plus de trois mois.

Figure 8

Distribution du nombre de QPV selon le taux de vacance de plus de trois mois des logements sociaux, en 2024



Note de lecture : En 2024, dans le parc social de 694 QPV, le taux de vacance de plus de trois mois est nul.

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte (donnée disponible sur 1 416 QPV)

¹³ Union sociale pour l'habitat (USH). (2025). *La demande et les attributions de logements social à fin 2024*. USH Statistiques n°1. [Lien vers la publication](#).

3.2 Des mises en service de logements et mobilités résidentielles limitées

Le parc social des QPV évolue relativement peu en matière de nouvelles mises en service de logements. En 2023, 72 098 logements sociaux ont été mis en service en France hors Mayotte. 6 732 d'entre eux se trouvent en QPV, ce qui correspond à 9,3 % de l'ensemble des mises en service de l'année. Ces nouveaux logements sociaux sont très concentrés géographiquement : seuls 140 QPV sont concernés. Ils se situent en majorité en Île-de-France et dans les Hauts-de-France, accueillant près de 50 % des nouvelles mises en service. Ce très faible nombre de mises en service peut s'expliquer par les consignes de non production (sauf dérogation) de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI en QPV données par le ministère en charge du logement depuis 2006. Cela rejoint également les objectifs de mixité sociale de la circulaire du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV, visant à diversifier l'habitat.

Le taux de rotation des logements sociaux s'établit à 6,8 % dans les QPV, contre 7,5 % à l'échelle nationale. Cette plus faible rotation limite les possibilités d'attribution de

logements et de diversification des parcours résidentiels.

Dans la majorité des QPV, le taux de rotation est compris entre 5 % et 10 %. 333 quartiers présentent un taux inférieur à 5 % et près d'un quart dépassent 10 %. Il existe aussi d'importants écarts entre les régions. Le taux de rotation est particulièrement faible en Île-de-France (4,7 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,5 %), régions où les tensions sur le logement sont parmi les plus fortes. À l'inverse, il dépasse 9 % en Bourgogne-Franche-Comté et en Normandie, signe d'une plus grande mobilité résidentielle.



Rappel de définitions

Logement mis en service : logement entré dans le parc social entre le 2 janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024. L'année de première mise en service est celle de l'entrée dans le parc.

Taux de rotation : part des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus sur l'ensemble des logements sociaux proposés à la location depuis un an ou plus.

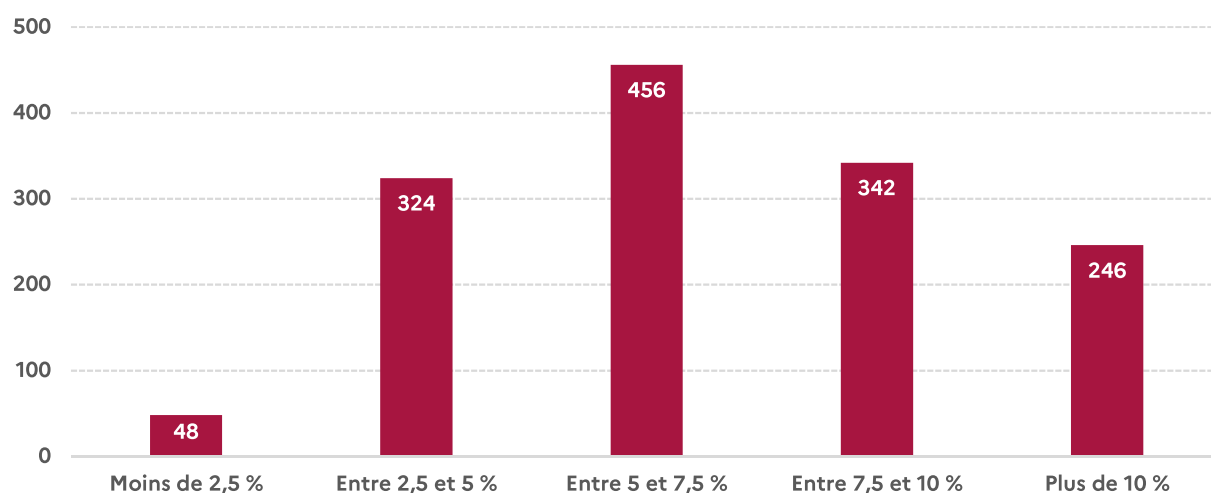
Zoom : les objectifs de la circulaire du 18 décembre 2023 du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

- « Amplifier l'effort d'accueil des plus fragiles en dehors des QPV, notamment en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales.
- Demander aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV et ne plus y créer de places d'hébergement.
- Adapter l'offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV.
- Poursuivre l'effort de diversification de l'offre dans les QPV par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés et par une attention portée à la rénovation du parc privé existant afin qu'il joue pleinement son rôle dans le parcours résidentiel des ménages. »¹⁴

¹⁴ Circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. [Lien vers Légifrance](#).

Figure 9

Distribution du nombre de QPV selon le taux de rotation dans le logement social, en 2024



Note de lecture : En 2024, le taux de rotation des logements sociaux est inférieur à 2,5 % dans 48 QPV.

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte (donnée disponible sur 1 417 QPV)

Tableau 5

Taux de rotation des logements sociaux des QPV au cours de l'année précédente selon les régions, en 2024 (en %)¹⁵

	Taux de rotation des logements sociaux
Bourgogne-Franche-Comté	9,6 %
Normandie	9 %
Centre-Val de Loire	8,7 %
Grand Est	8,1 %
Nouvelle Aquitaine	8 %
Hauts-de-France	7,9 %
Pays de la Loire	7,9 %
Bretagne	7,6 %
Auvergne-Rhône-Alpes	7,2 %
Occitanie	7 %
Guyane	6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5,5 %
La Réunion	5,3 %
Guadeloupe	5,1 %
Martinique	4,9 %
Île-de-France	4,7 %

Note de lecture : En 2023, le taux de rotation des logements sociaux des QPV est de 4,7 % dans la région Île-de-France.

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.

Champ : France hors Mayotte

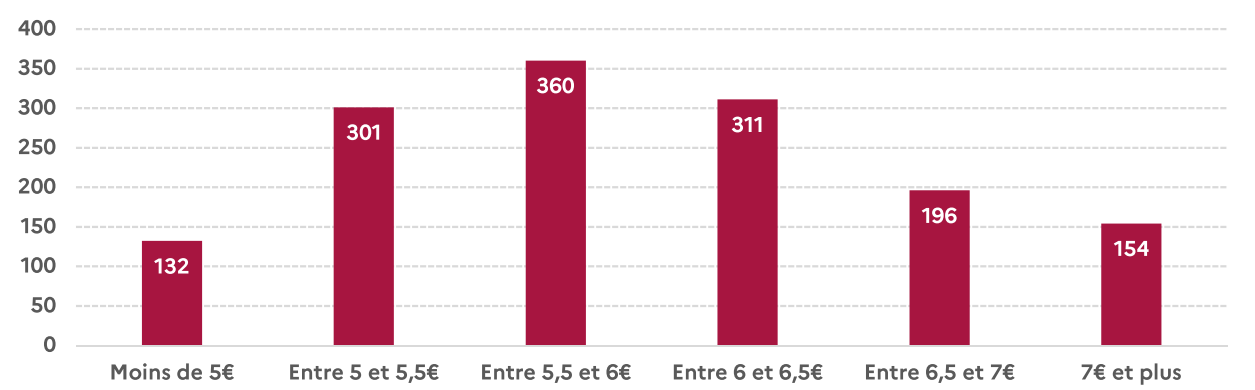
¹⁵ Les taux de rotation régionaux correspondent à la moyenne simple des taux de rotation des QPV de chaque région.

3.3 Des loyers globalement inférieurs

Les loyers du parc social sont globalement inférieurs en QPV par rapport à l'échelle nationale, respectivement 6,02 et 6,53 € par m². Dans les QPV, les loyers moyens se trouvent généralement compris entre 5 et 7 € par m². Ils atteignent 7,63 €/m²

dans les QPV parisiens, 6,80 €/m² en Île-de-France hors Paris et 6,03 €/m² à Marseille et Lyon. A titre de comparaison, dans le parc privé de France hexagonale, le loyer moyen par m² s'élève à 8,7 € pour une maison et 10,0 € pour un appartement (Anil, 2025)¹⁶.

Figure 10
Distribution du nombre de QPV selon le loyer moyen des logements sociaux, en 2024 (en €/m²)



Note de lecture : En 2024, le loyer moyen par m² est inférieur à 5 € dans 132 QPV.
Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.
Champ : France hors Mayotte (donnée disponible sur 1 455 QPV)

Tableau 6
Loyer moyen des logements sociaux entre QPV selon leur localisation, en 2024 (en €/m²)¹⁷

	Loyer moyen
Paris	7,63 €/m ²
Île-de-France hors Paris	6,80 €/m ²
Lyon et Marseille	6,03 €/m ²
Commune de plus de 60.000 habitants	5,86 €/m ²
Commune entre 25.000 et 60.000 habitants	5,73 €/m ²
Commune de moins de 25.000 habitants	5,67 €/m ²

Note de lecture : En 2024, le loyer moyen des logements sociaux s'élève à 5,67 €/m² dans les QPV des communes de moins de 25.000 habitants.
Source : SDES, Répertoire du parc locatif social, 2024. **Traitements :** ANCT-ONPV.
Champ : France hors Mayotte

¹⁶ Carte des loyers. Estimations Anil, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2025. [Lien vers le site ressource.](#)
¹⁷ Les loyers selon chaque localisation correspondent à la moyenne simple des loyers des QPV de chaque localisation.

Partie 4 – Etat d’avancement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

L’agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) déploie le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Il concerne 447 QPV de la géographie prioritaire 2015, dont 422 QPV de France hexagonale correspondant à 417 QPV dans la nouvelle géographie prioritaire (cinq QPV concernés par le NPNRU en sont sortis en 2024). Ces quartiers sont répartis dans 363 communes, des villes petites ou moyennes pour la moitié, et concernent près de 3 millions d’habitants, donc de la moitié du nombre total d’habitants des quartiers.

Les projets de renouvellement urbain ont fait l’objet de conventions pluriannuelles entre l’Anru et les différents porteurs de projet, villes ou intercommunalités, souvent dans la continuité de projets urbains financés par le précédent programme de l’Anru (85 % des communes étaient déjà concernées par le programme national de rénovation urbaine (PNRU) réalisé sur la période 2004-2021). L’achèvement des projets s’échelonne entre 2026 pour les projets les plus avancés et 2032 pour ceux démarrés plus tardivement ou dont l’ambition de transformation du quartier justifie une période de travaux plus longue.

Doté de 12 Mds d’€ d’équivalent-subvention (10,7 Mds d’€ de subventions et 3,3 Mds d’€ de prêts, soit 14 Mds d’€ de concours financiers), le NPNRU représente un investissement global prévisionnel de plus de 48 Mds d’€ TTC sur l’ensemble des opérations contractualisées. Il s’articule autour d’opérations sur l’habitat (construction, démolition, requalification et résidentialisation de logements sociaux, ainsi que recyclage de logements privés dégradés) qui représentent 70 % des concours financiers du programme, et d’interventions

sur des équipements publics, sur des locaux d’activité économique et les espaces publics.

Les 115 000 démolitions de logements sociaux généralement obsolètes ou recyclages de logements privés dégradés situés en QPV seront compensés par la construction de 89 000 nouveaux logements en diversification¹⁸ programmée sur les fonciers libérés et la construction de 87 400 logements sociaux dont près de 70 000 en dehors des QPV (42 000 en PLAI et 28 000 en PLUS).

A la mi-2026, 48 000 logements ont été démolis et 24 500 sont en cours de démolition, alors que 23 700 nouveaux logements locatifs sociaux ont été livrés et attribués à des ménages (et 17 300 sont en cours de construction). A cette même date, 735 ménages ont reçu une aide NPNRU pour l’acquisition d’un logement en accession sociale, et 760 autres la recevront dans les prochains mois. L’Association Foncière Logement et les filiales d’Action Logement ont livré 250 logements et démarré les travaux sur 1 300 autres au titre des contreparties foncières (en accession, logement locatif intermédiaire ou libre)¹⁹.

La requalification de près de 146 000 logements sociaux est prévue sur la durée du programme, dont le tiers est déjà livré à la mi-2026 (49 600 logements) et un autre tiers en cours de travaux (46 300 logements). Pour 82 % des logements requalifiés, les travaux permettront d’atteindre le label « Bâtiment basse consommation rénovation » ce qui divisera par 2 en moyenne leur consommation énergétique, soit en moyenne le passage d’une étiquette D à une étiquette B. Les 18 % restant sont requalifiés selon la norme Haute performance énergétique rénovation permettant d’atteindre une étiquette C.

¹⁸ Logements en diversification : accession sociale, locatif libre, bail réel solidaire (BRS), logements locatifs intermédiaires (LLI), résidences étudiantes ou seniors...

¹⁹ Cela ne représente qu’une partie des logements en diversification livrés ou en travaux à la mi-2026.

DOSSIER LOGEMENT

**Situation du logement
dans les QPV 2024-
2030**

Septembre 2026

