

Bilan 2025 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Système National d'Enregistrement (SNE) – Données au 20 février 2026

CHIFFRES CLÉS 2025

256 893 Demandes actives au 31/12/2025 + 6,3 % en un an	20 738 Baux signés (attributions) – 3,2 % en un an	11,67 Tension régionale
106 086 Nouvelles demandes en 2025	91 461 Demandes radiées en 2025 dont 20 738 pour attribution	26,8 mois Ancienneté moy. des demandes hors mutation

1. La demande de logement social : une progression continue

1.1 Un stock en hausse dans tous les départements

Au 31 décembre 2025, la région PACA comptabilise 256 893 demandes de logement social actives, contre 241 735 un an auparavant, soit une progression de 6,3 % sur l'année.

Département	Stock fin 2024	Stock fin 2025	Variation
Bouches-du-Rhône (13)	110 828	117 034	+ 5,6 %
Alpes-Maritimes (06)	56 305	60 651	+ 7,7 %
Var (83)	45 515	48 467	+ 6,5 %
Vaucluse (84)	21 132	22 188	+ 5 %
Alpes-de-Haute-Provence (04)	4 381	4 843	+ 10,6 %
Hautes-Alpes (05)	3 574	3 710	+ 3,8 %
PACA	241 735	256 893	+ 6,3 %

Cette dynamique s'inscrit dans une tendance de fond : le stock a quasiment doublé en neuf ans, passant de 141 242 demandes fin 2016 à 256 893 fin 2025.

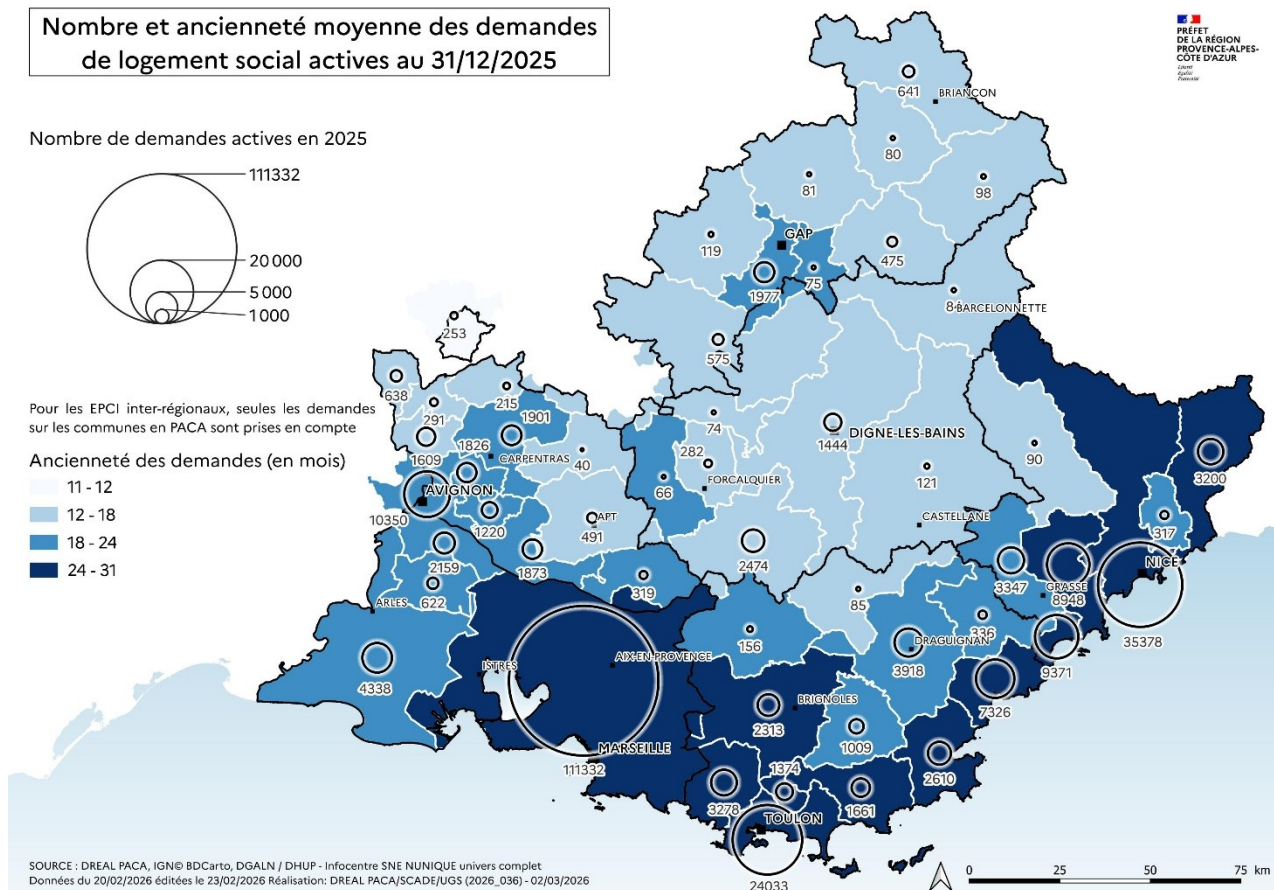
1.2 Des flux qui révèlent une pression croissante

En 2025, 106 086 nouvelles demandes ont été déposées en région. Dans le même temps, 91 461 demandes ont été radiées, dont 20 738 pour attribution effective d'un logement social. Les radiations pour non-renouvellement (63 225) et irrecevabilité ou abandon (7 498) représentent les autres sorties du stock.

Ce déséquilibre structurel entre entrées et sorties « positives » que représentent les attributions alimente mécaniquement la croissance du stock et l'allongement des délais d'attente.

1.3 Une ancienneté des demandes qui s'allonge

L'ancienneté moyenne des demandes actives s'établit à l'échelle régionale à 28,4 mois. Si cet indicateur global donne une première photographie de l'attente, il masque une réalité à double vitesse : les demandes hors mutation (celles de ménages sans logement social) affichent systématiquement une ancienneté inférieure à celle des demandes de mutation (ménages déjà logés dans le parc social).



L'ancienneté moyenne des demandes actives hors mutation s'établit à 26,8 mois à l'échelle régionale. Elle atteint des niveaux particulièrement élevés sur le littoral et dans les grandes agglomérations, avec des pointes à 30,1 mois dans la CC du Golfe de Saint-Tropez, 30 pour la Métropole Nice Côte d'Azur, 29,7 pour la CA Sud Sainte-Baume.

Les demandes de mutation ont une ancienneté moyenne plus élevée, de 33 mois. Cette ancienneté plus importante se vérifie à la fois à l'échelle régionale, départementale, mais aussi au niveau des EPCI, à l'exception de quelques EPCI d'arrière-pays.

1.4 Les motifs de la demande : une information déclarée par le demandeur

Dans sa demande, leur demandeur peut déclarer certaines situations qui valent « motif(s) de la demande de logement social ». Il s'agit d'une donnée déclarative : elle reflète la perception que le demandeur a de sa situation au moment du dépôt.

Cela étant, les tendances qui s'en dégagent sont cohérentes avec les réalités territoriales connues. Le motif le plus fréquemment cité est le logement inadapté dans 44 % des cas en Provence-Alpes-Côte d’Azur (logement trop cher, trop grand, trop petit, inadaptation au handicap) qui représente la première cause de demande dans la quasi-totalité des EPCI. Viennent ensuite les raisons familiales dans 17 % des cas (séparation, décohabitation, logement éloigné de la famille, publics suivis par l’ASE, regroupement familial), puis la perte du logement (logement repris, expulsion, démolition). Les raisons professionnelles (9%) et les mauvaises conditions de logement (5%) constituent des motifs plus minoritaires, mais présents de façon homogène sur l'ensemble du territoire.

1.5 L'origine géographique des demandeurs : une demande majoritairement ancrée localement

La grande majorité des demandeurs actifs au 31 décembre 2025 résident dans le même département que celui où ils souhaitent être logés. Sur 256 893 demandes tous modes confondus, 169 119 émanent de ménages résidant dans la même commune que leur localisation souhaitée en premier choix, soit 66% du total ; 207 243 si on ajoute ceux qui souhaitent rester dans leur EPCI de résidence. Les demandeurs venant d'une autre région ne représentent qu'une part marginale : 24 351 (9%), dont 14 182 hors mutation.

Cette concentration locale de la demande est cohérente avec la nature même de la démarche : un ménage cherche en priorité à se loger là où il vit déjà, à proximité de son emploi, de ses réseaux ou de ses services. Elle invite à ne pas surestimer les phénomènes d'attractivité migratoire comme facteur de tension, celle-ci étant avant tout endogène aux territoires.

2. Les attributions : un volume en recul

2.1 Une baisse régionale des baux signés

En 2025, 20 738 baux ont été signés en PACA, soit une diminution de 3,2% par rapport à 2024 (21 421 baux). Cette tendance au recul est observée dans plusieurs départements, notamment les Bouches-du-Rhône (8 399 baux, soit une diminution de 4,8%) et les Hautes-Alpes (531 baux, soit une diminution de 20,4%).

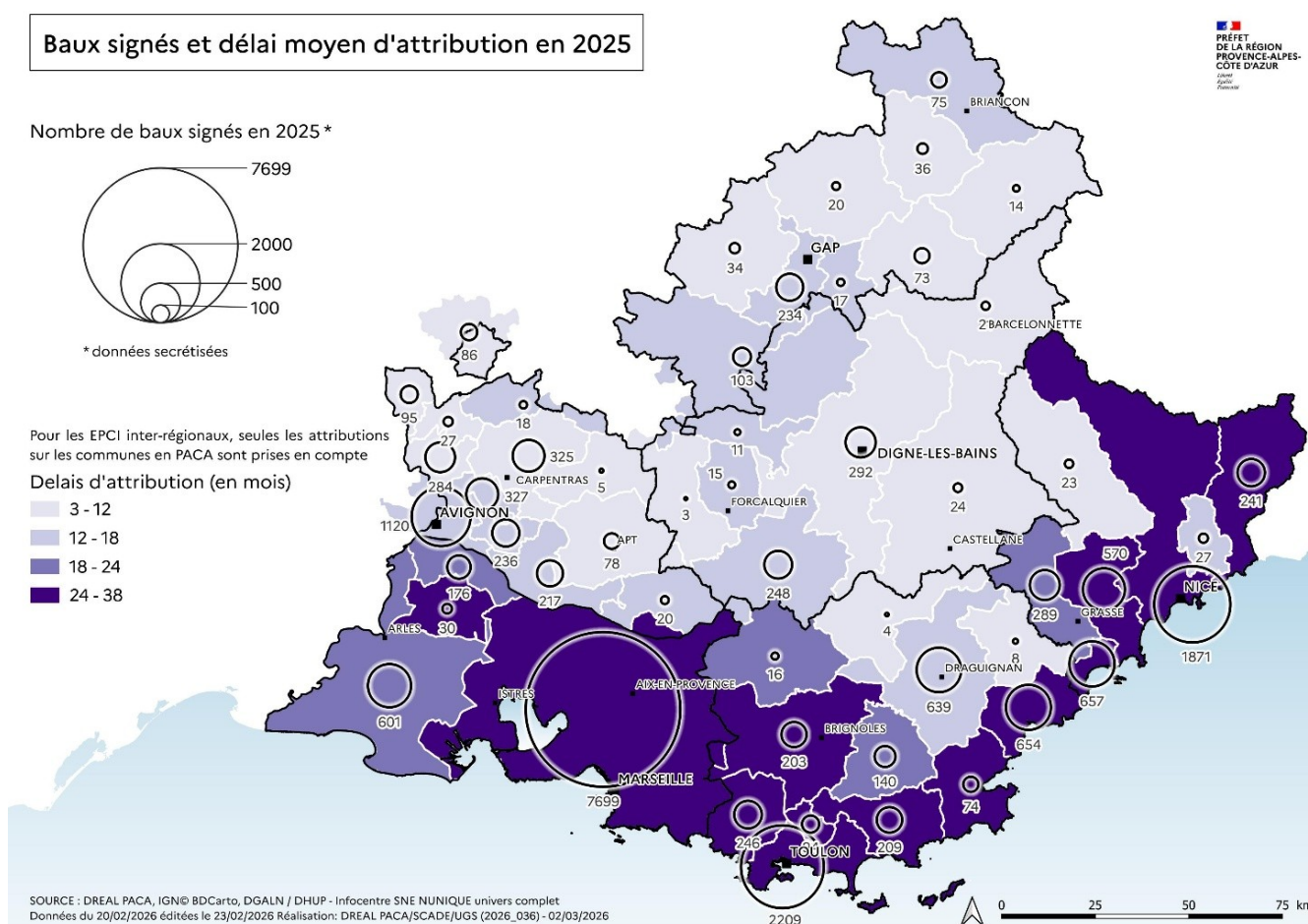
Département	Baux signés 2024	Baux signés 2025	Variation
Bouches-du-Rhône (13)	8 826	8 399	– 4,8 %
Var (83)	4 702	4 511	– 4,1 %
Alpes-Maritimes (06)	3 553	3 678	+ 3,5 %
Vaucluse (84)	2 921	2 939	+ 0,6 %
Alpes-de-Haute-Provence (04)	752	680	– 9,6 %
Hautes-Alpes (05)	667	531	– 20,4 %
PACA	21 421	20 738	– 3,2 %

2.2 Des délais d'attribution particulièrement élevés sur le littoral

Le délai moyen d'attente, de 24,5 mois dans la région, varie fortement selon les territoires. Il est particulièrement élevé sur le littoral varois et les Alpes-Maritimes : la CC du Golfe de Saint-Tropez affiche 38 mois, la CA de Sophia Antipolis 34,4 mois, et la CA Cannes Pays de Lérins 28,5 mois. À l'inverse, les territoires alpins présentent des délais nettement plus courts, autour de 8 à 15 mois. Ces délais sont mécaniquement corrélés à la tension des territoires et à la rareté de l'offre disponible dans les zones les plus attractives.

Comme pour l'ancienneté des demandes, la distinction hors mutation / mutation est éclairante : les baux signés en mutation affichent quasi-systématiquement des délais supérieurs à ceux des primo-attributaires. Sur la CA du Grand Avignon par exemple, le délai moyen hors mutation est de 12,2 mois, contre 23 mois pour les mutations, soit près du double. Sur la CA Terre de Provence, l'écart est encore plus marqué : 16,1 mois hors mutation contre 30,3 mois pour les mutations.

Lus conjointement, les indicateurs d'ancienneté des demandes et de délai d'attribution dessinent ainsi un tableau cohérent : là où la demande est ancienne, les délais d'attribution sont longs, et les mutations y pèsent davantage. Ce double regard permet d'identifier les territoires où la fluidité du parc social est la plus contrainte, et où les marges de manœuvre pour améliorer l'accès au logement sont les plus limitées.



2.3 Les motifs des attributions, en cohérence avec le stock de demandes

Pour les 20 738 baux signés en 2025, la répartition des motifs déclarés suit globalement la même hiérarchie que celle observée dans le stock de demandes : le logement inadapté domine (40%),

suivi des raisons familiales (16%) et de la perte du logement (10%). Cette cohérence suggère que les attributions ne défavorisent pas structurellement un profil de demandeurs par rapport à un autre, du moins à l'échelle des motifs déclarés.

Quelques nuances territoriales méritent néanmoins une certaine attention. Sur les territoires les plus tendus, la part des attributions motivées par une perte de logement tend à être proportionnellement plus élevée, ce qui peut traduire une forme de priorisation implicite des situations d'urgence dans le processus d'attribution. À l'inverse, sur les territoires moins sous pression, les attributions pour raisons professionnelles ou logement inadapté sont relativement plus représentées, signe d'une plus grande capacité à répondre à des besoins moins urgents.

2.4 L'origine géographique des attributaires : des attributions qui restent très locales

14 686 ménages se sont vus attribuer un logement dans la même commune que leur commune de résidence (71%) ; 17 912 dans le même EPCI (86%). Les ménages venant d'une autre région ne représentent que 803 attributions, soit moins de 4 %.

Hors mutation, sur 16 181 baux signés, 11 259 sont attribués à des ménages déjà présents sur la même commune (70%). Ce taux élevé de proximité géographique entre demandeur et logement attribué confirme que le parc social joue bien son rôle de logement de proximité, et que les attributions ne bénéficient pas de façon significative à des ménages extérieurs à la région.

3. La tension : un indicateur qui concentre les préoccupations

3.1 Définition et lecture de l'indicateur

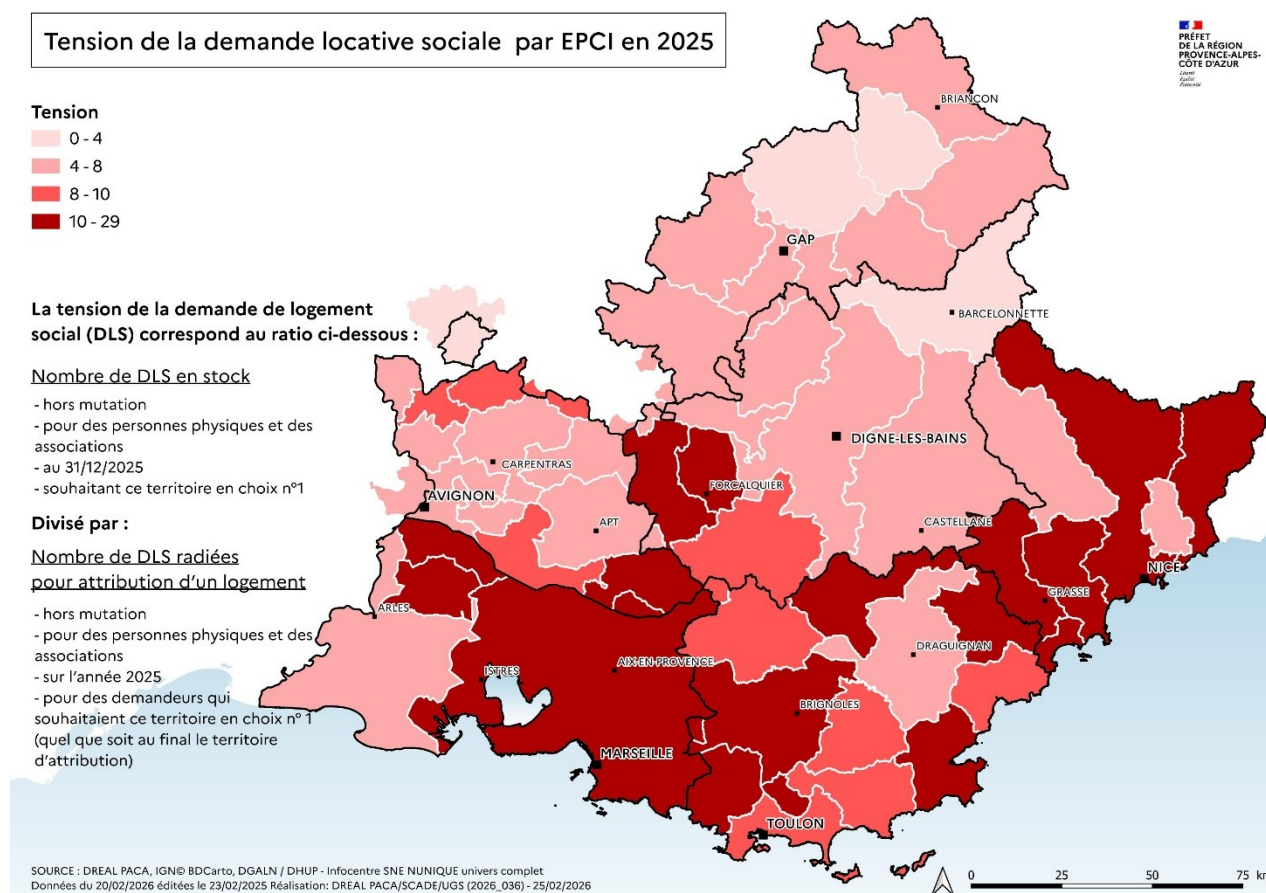
La tension est calculée comme le ratio entre le nombre de demandes de logement social hors mutation au 31/12/2025 (exprimant ce territoire en premier choix) et le nombre de demandes radiées pour attribution hors mutation en 2025 sur ce territoire souhaité, quelle que soit la localisation attribuée. Un ratio de 10 signifie que, pour chaque logement attribué de cette commune souhaitée, 10 ménages étaient en attente.

Plus le ratio est élevé, plus le territoire est sous tension. La valeur 1 correspondrait à une situation théorique d'équilibre parfait entre demande et offre.

3.2 Des situations très contrastées selon les territoires

Malgré une tension régionale de 11,67, une analyse à l'échelle des EPCI révèle des situations très hétérogènes. Quelques territoires se distinguent par des niveaux extrêmement élevés, témoignant d'une inadéquation structurelle entre l'offre et la demande : la CC Haute-Provence - Pays de Banon (29,0), la CC du Pays de Fayence (28,9) et la CC du Golfe de Saint-Tropez (27,3) constituent le trio de tête, suivis de la CC Territoriale Sud-Luberon (21,5) et de la Métropole Nice Côte d'Azur (19,2). La CC Lacs et Gorges du Verdon (17,8), la CC Vallée des Baux-Alpilles (16,4), la CA de la Riviera Française (15,5), la CA du Pays de Grasse (14,9) et la CC Pays Forcalquier et Montagne de Lure (14,8) complètent ce top 10.

À l'opposé, des territoires alpins et ruraux présentent une tension modérée à faible : la CC Champsaur-Valgaudemar (3,8), la CC Enclave des Papes (3,6) ou la CC du Pays des Écrins (3,5) bénéficient d'une tension de la demande nettement moins soutenue.



3.3 La tension par typologie : les petits logements, angle mort du parc social

L'analyse de la tension par typologie de logement révèle des déséquilibres bien plus marqués que ne le laisse entrevoir l'indicateur global. Si la tension régionale moyenne se situe autour de 12, elle explose sur les petites typologies (chambres et T1) dans de nombreux territoires.

La CC du Golfe de Saint-Tropez affiche une tension de 420 sur les chambres et T1, la CC du Briançonnais de 121, la CA de la Provence Verte de 85, la CC Vallée des Baux-Alpilles de 78, ou encore la CA Cannes Pays de Lérins de 54. Ces valeurs extrêmes traduisent une inadéquation structurelle entre une demande très soutenue de petits logements, portée notamment par les ménages isolés, les jeunes, et les situations de séparation, et une offre très limitée dans ce segment du parc social.

Les T3 constituent quant à eux la tension de référence pour les familles. Sur les territoires les plus tendus, elle dépasse systématiquement 10 : la CC du Golfe de Saint-Tropez affiche 18, la CA de la Riviera Française 11, tout comme la CA Cannes Pays de Lérins et la CA du Pays de Grasse. Ce sont des logements très demandés par les familles avec enfants. L'écart entre la tension T3 et la tension T1 illustre bien que les deux marchés ne répondent pas aux mêmes urgences ni aux mêmes profils.

À l'inverse, les grandes typologies (T5 et plus) présentent des tensions généralement plus modérées, même sur les territoires les plus tendus, ce qui reflète à la fois une demande moins concentrée sur ces formats et une offre proportionnellement plus adaptée.

Cette lecture par typologie est précieuse pour les décideurs : elle invite à orienter les efforts de production non pas uniquement vers le volume global de logements sociaux, mais vers les typologies réellement sous tension sur chaque territoire. Une approche globale risquerait sinon de produire une offre inadaptée aux besoins réels des demandeurs.

3.4 Une tension différenciée par profil de demandeurs

À l'échelle régionale, la tension croît régulièrement avec l'âge : de 10,3 pour les moins de 25 ans, elle progresse continûment jusqu'à atteindre 16,0 pour les 65-74 ans et 15,9 pour les 75 ans et plus.

Cette tendance générale masque cependant des situations territoriales plus contrastées. Sur certains territoires, c'est la tranche 35-44 ans qui concentre la tension la plus forte : la CC Territoriale Sud-Luberon affiche 75,0 pour cette tranche, et la CC du Golfe de Saint-Tropez 35,5. Sur d'autres, le pic se déplace vers les 55-64 ans : CC Vaison Ventoux (33,0), CC Pays d'Apt-Luberon (33,5), CC Provence Verdon (30,0). La CC Pays Forcalquier et Montagne de Lure présente quant à elle un pic sur les 25-34 ans (47,0), qui peut s'expliquer par une forte demande de jeunes ménages sur un territoire à l'offre très contrainte.

Ces disparités invitent par conséquent à une lecture territorialisée fine plutôt qu'à une lecture régionale globale.

La tension concernant les ménages relevant du Droit Au Logement Opposable et reconnus prioritaires et urgents est, quant à elle, systématiquement très faible, avec une valeur régionale de 3,0, contre 11,7 pour la tension globale. C'est la marque d'un dispositif qui fonctionne : les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable bénéficient d'une obligation de relogement prioritaire. C'est la tension non DALO (13,7 au niveau régional) qui reflète la réalité de l'accès au logement social pour les demandeurs relevant du droit commun.

L'analyse de la tension par plafond de ressources révèle un gradient très net à l'échelle régionale qu'il convient toutefois de nuancer. Pour ce calcul, les demandeurs éligibles au PLAI (voir tableau ci-après) représentent 68 % du stock de demandes hors mutation (113 668 sur environ 165 000) et 58 % des baux signés hors mutation (9 732 sur 16 181). Le parc social remplit donc sa mission première en orientant prioritairement son offre vers les ménages les plus précaires.

Les plafonds de ressources du logement social en 2025 (zone 2 – PACA)

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration Ménages en grande précarité Loyers les plus bas ★★★ offre Plafonds 2025 1 pers. : 12 759 €/an 2 pers. : 18 591 €/an 4 pers. : 24 875 €/an	PLUS Prêt Locatif à Usage Social Ménages modestes Logement HLM classique Majorité du parc ★★★★★ offre Plafonds 2025 1 pers. : 23 201 €/an 2 pers. : 30 984 €/an 4 pers. : 44 982 €/an	PLS Prêt Locatif Social Revenus intermédiaires Accès au privé difficile Loyers proches du marché ★★ offre Plafonds 2025 1 pers. : 30 161 €/an 2 pers. : 40 279 €/an 4 pers. : 58 477 €/an
---	--	---


 Ressources faibles → Ressources élevées

Plafonds zone 2 (PACA) — revenus fiscaux de référence 2023 — Source : Légifrance, arrêté du 23.12.2024

La tension par plafond de ressources doit être lue à la lumière de ces volumes importants : pour les ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLAI, la tension régionale de 11,7 s'applique à un stock et des attributions importants.

Tension de la demande locative par plafonds de ressources des demandeurs

	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS
Alpes-de-Haute-Provence	6,72	6,79	14,67	40,00
Alpes-Maritimes	17,00	14,10	24,81	82,05
Bouches-du-Rhône	13,51	12,79	13,99	50,36
Hautes-Alpes	6,92	8,47	15,50	18,25
Var	9,89	8,79	12,75	44,69
Vaucluse	5,85	6,77	18,26	32,50
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11,68	11,06	16,07	51,84

Pour les ménages dont les ressources sont supérieures au PLS en revanche, la tension régionale de 51,8 repose sur 107 baux signés seulement pour 5 547 demandes : la faiblesse de ces volumes rend cet indicateur très sensible aux variations et invite à la prudence dans son interprétation. Les valeurs extrêmes observées sur certains EPCI (168 sur la CC du Golfe de Saint-Tropez, 99,7 sur la CA de Sophia Antipolis, 86,5 sur la Métropole Nice Côte d'Azur) reflètent davantage la quasi-absence d'offre PLS sur ces territoires que l'existence d'une tension structurelle comparable à celle du segment PLAI.

Source : DREAL PACA – Infocentre SNE NUNIQUE univers complet
Données du 20/02/2026 éditées le 23/02/2026

Contact : Service Energie et Logement - Unité Logement et Habitat
ulh.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr