

Bilan 2024 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

I. Demandes de logement social au 31 décembre 2024

	Hors Mutation	Mutation	Total
Alpes-de-Haute-Provence	3 187	1 194	4 381
Alpes-Maritimes	44 223	12 082	56 305
Bouches-du-Rhône	79 193	31 635	110 828
Hautes-Alpes	2 607	967	3 574
Var	34 736	10 779	45 515
Vaucluse	13 967	7 165	21 132
Provence-Alpes-Côte d'Azur	177 913	63 822	241 735

Au 31 décembre 2024, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait 241 735 demandes de logement social actives, soit une augmentation de 8,1 % par rapport à l'année précédente.

Les demandes de mutation représentent 26,4 % des demandes régionales.

Régionalement, les tranches d'âge des demandeurs restent concentrées autour des 25-44 ans (48,2 %), avec une majorité de 35-44 ans (24,8 %). Les demandes émanent principalement de ménages composés d'une personne (44 %), puis de deux (21 %), puis de trois (14 %), pour des logements T2 (34 %), puis T3 (29%) et T4 (18 %).

64 % des ménages demandeurs de la région ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond de ressources du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), et 21 % entre le PLAI et le Prêt locatif à usage social (PLUS).

Les motifs des demandes concernent un logement trop petit (20 %) puis un logement trop cher (16 %) et un divorce ou une séparation (7%), qui arrive cette année avant un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie (6 %).

Toutefois, les motifs avancés hors et en mutation révèlent des problématiques différentes dans le parc social et privé : si les demandes hors mutation reprennent effectivement ces trois motifs les plus avancés, les demandes en mutation mettent toutefois en avant un logement trop petit (24 %), puis un logement inadapté au handicap (12 %). Cette problématique de l'inadaptation du logement au handicap se retrouve donc à la fois en proportion et en nombre davantage présente parmi les demandeurs du parc social, que ceux issus du parc privé.

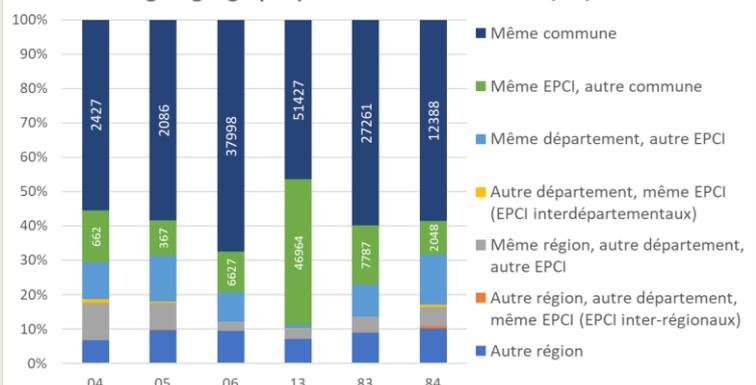
Par ailleurs, la non-décence du logement compte pour 4,6 % des demandes en mutation, contre 4 % des demandes hors mutation. L'indignité du logement est évoquée dans 3 % des demandes du parc social, et dans 2 % des demandes hors mutation.

Des demandeurs attachés à leur EPCI

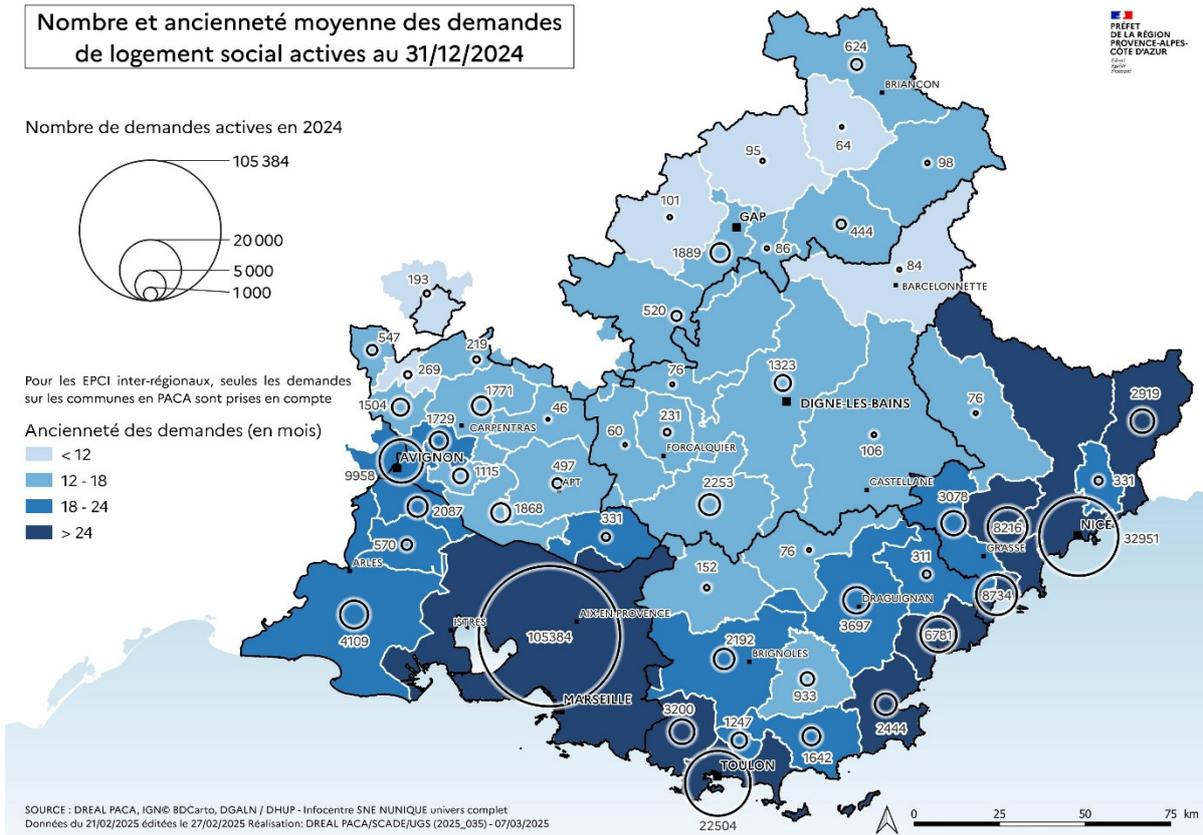
Toujours plus de la moitié des demandeurs de la région (55,2 %) souhaitent rester dans la même commune que leur commune de résidence.

82 % des demandeurs souhaitent rester dans l'EPCI au sein duquel ils résident.

Origine géographique des demandeurs au 31/12/2024

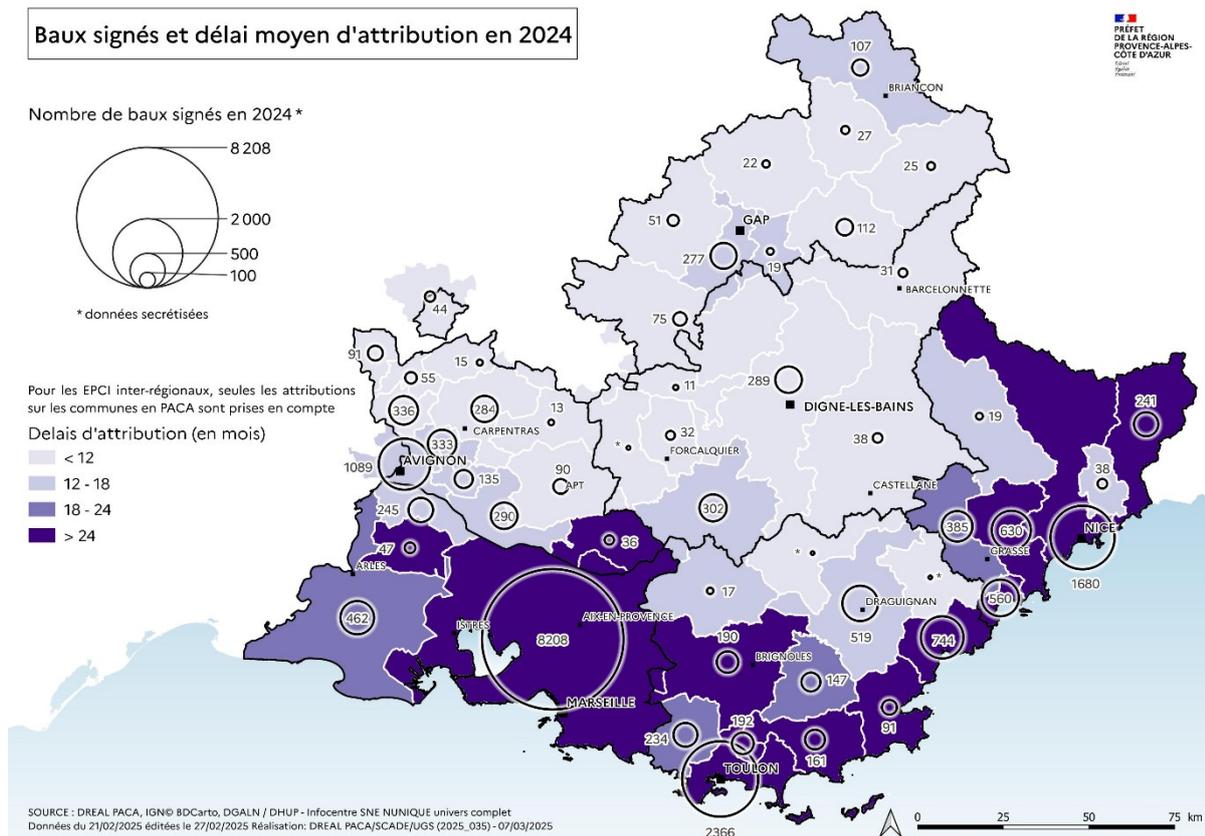


L'ancienneté moyenne des demandes continue d'augmenter, pour atteindre désormais 25,8 mois régionalement. Cette augmentation se poursuit sur l'ensemble des départements, hors mutation (24 mois) et en mutation (30 mois).



II. Baux signés en 2024

Régionalement, le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 23 mois : 22,5 mois hors mutation, et 24 mois en mutation. Par rapport aux baux signés en 2023, ce délai s'est allongé, à l'échelle régionale (21,6 en 2023) et départementale, à l'exception du Vaucluse.



	Hors Mutation	Mutation	Total
Alpes-de-Haute-Provence	591	161	752
Alpes-Maritimes	2 872	681	3 553
Bouches-du-Rhône	6 738	2 088	8 826
Hautes-Alpes	491	176	667
Var	3 950	752	4 702
Vaucluse	2 346	575	2 921
Provence-Alpes-Côte d'Azur	16 988	4 433	21 421

21 421 baux ont été signés en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2024, soit une diminution de 9.2 % en un an.

20.7 % des baux signés concernaient des mutations.

En 2024, 27 % des attributaires avaient entre 25 et 34 ans ; 26 % entre 35 et 39 ans.

Comme pour les demandes, plus le ménage comporte un nombre élevé de personnes, plus le nombre d'attributions diminue. Ainsi, la plupart des ménages attributaires d'un logement social dans la région se composait d'une (36 %), de deux (24 %) ou de trois (18 %) personnes, pour des logements T3 (36 %), puis T2 (31 %) et T4 (18 %).

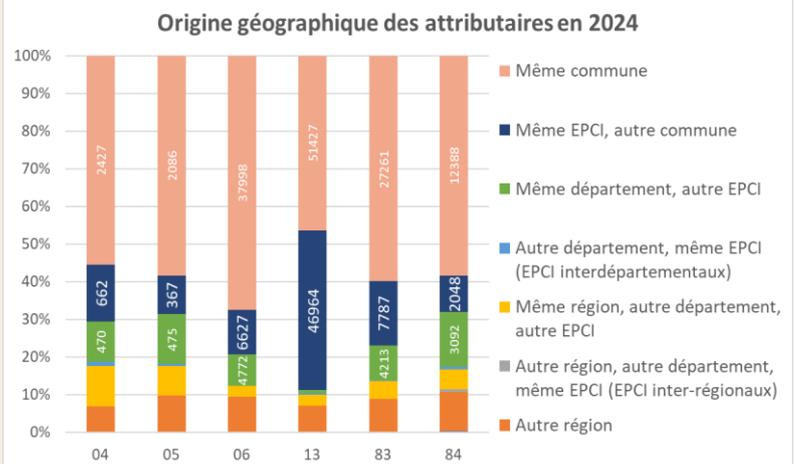
64 % des baux signés ont concerné des ménages ayant des ressources inférieures ou égales au PLAI ; 24 % avec des ressources comprises entre les plafonds du PLAI et PLUS.

43 % des demandes ont été satisfaites à la fois sur la typologie et la commune demandée en premier choix. Dans 23 % des cas, la demande n'est satisfaite que pour le type de logement demandé. Dans 22 % des cas, elle ne l'est que pour la commune choisie.

85 % des attributaires restent dans leur EPCI

60.5 % des attributaires n'ont pas changé de commune de résidence lors de l'attribution du logement social.

Plus largement, 85,3 % des demandeurs satisfaits (18 265 ménages) se sont vus attribuer un logement social dans le même EPCI que celui dans lequel ils résidaient.



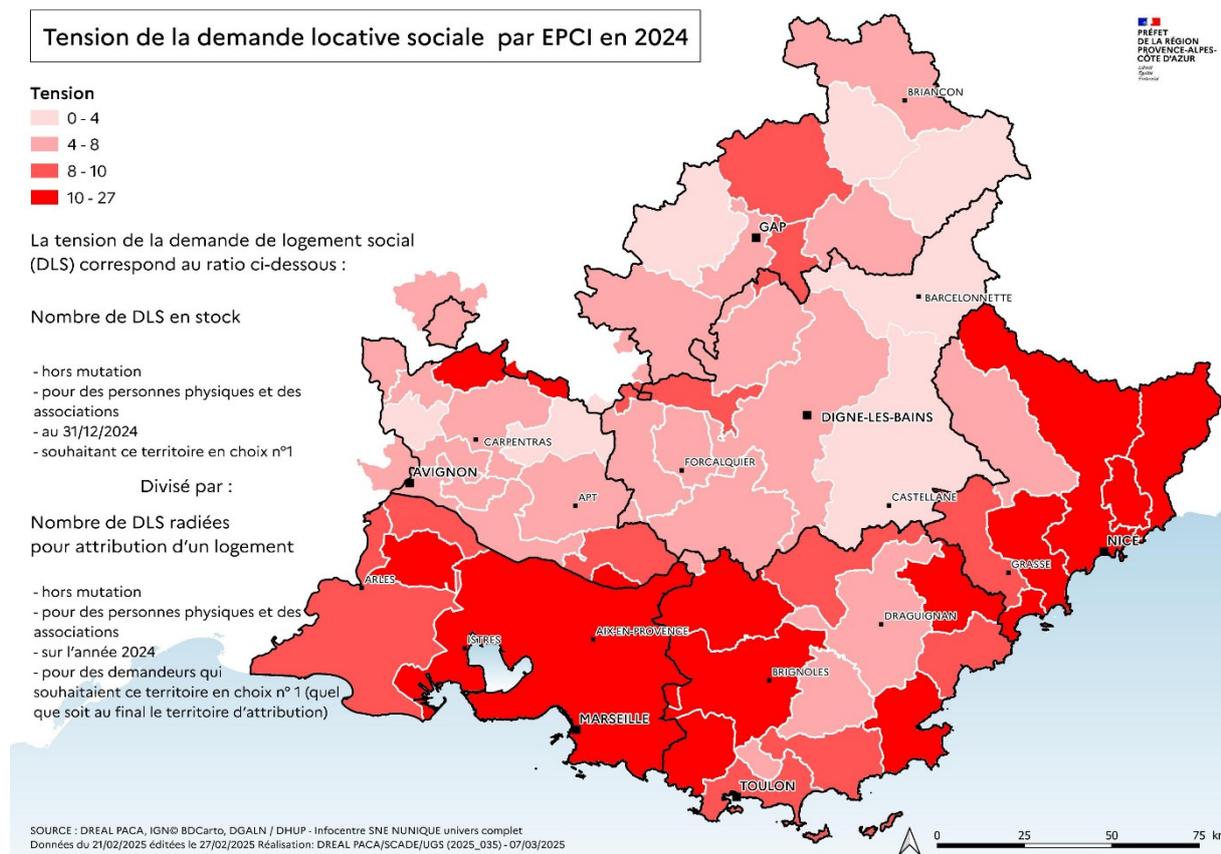
III. Tension de la demande locative sociale en 2024

En 2024, la tension atteint régionalement 10.5. Elle est donc en augmentation par rapport à l'année précédente (+21.2 %), augmentation que l'on retrouve dans l'ensemble des départements.

Cette hausse peut s'expliquer par de nombreux facteurs, dont la baisse des attributions, croisée à la hausse des demandes de logement dans un contexte complexe sur le marché du logement et une paupérisation, qui expliquent également un taux de rotation plus bas dans le parc social.

	Tension au 31/12/2019	Tension au 31/12/2020	Tension au 31/12/2021	Tension au 31/12/2022	Tension au 31/12/2023	Tension au 31/12/2024
Alpes-de-Haute-Provence	2,39	3,40	4,13	3,23	3,88	5,39
Alpes-Maritimes	9,61	10,86	9,09	9,32	12,06	15,40
Bouches-du-Rhône	7,72	8,19	7,71	9,07	9,77	11,75
Hautes-Alpes	3,14	3,28	2,81	4,17	4,83	5,31
Var	7,70	7,89	7,20	8,01	7,36	8,79
Vaucluse	4,51	4,25	4,45	4,99	5,13	5,95
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7,25	7,73	7,19	7,99	8,64	10,47

Un regard à l'échelle de l'EPCI apporte davantage de nuance. L'EPCI où la tension est la plus forte est la Communauté de communes du Pays de Fayence, dans le Var (26,9), suivie de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez dans les Alpes-Maritimes (21,8). A l'inverse, les tensions les plus faibles se situent sur la Communauté de communes du Pays des Ecrins (2) et Buëch-Dévoluy (2,1).



Au niveau régional, la tension la plus forte correspond toujours aux logements comportant le moins de pièces.

	Tension Chambre-T1	Tension T2	Tension T3	Tension T4	Tension T5 et +
Alpes-de-Haute-Provence	18,41	8,76	4,25	2,29	2,38
Alpes-Maritimes	42,49	14,70	11,26	13,35	9,08
Bouches-du-Rhône	31,18	15,86	7,73	8,62	8,25
Hautes-Alpes	15,50	11,09	3,27	2,13	2,05
Var	27,07	11,25	6,50	5,91	4,07
Vaucluse	21,63	10,29	4,23	3,44	4,70
Provence-Alpes-Côte d'Azur	31,14	13,61	7,28	6,91	6,10

Concernant les plafonds de ressources, la tension s'est déplacée des ménages ayant un plafond de ressources compris entre le PLUS et le Prêt Locatif Social (11 en 2023), vers ceux ayant des revenus supérieurs au PLS (39,5) en 2024.

Enfin, plus la tranche d'âge du demandeur est élevée, plus la tension est forte : de 9,72 pour les moins de 25 ans à 14,9 pour les plus de 75 ans.