

Demandes et attributions dans le parc social de l'Ain

Evolutions des profils de demandeurs entre 2020 et 2025

NOTE FLASH

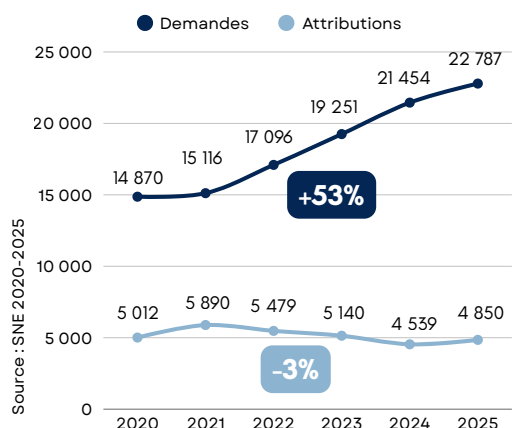
JUIN 2026

Dans un contexte général de crise du logement, dont l'une des facettes est la difficulté d'obtention d'un logement social, cette étude se propose d'explorer les données des demandes et des attributions de logements sociaux enregistrées entre 2020 et 2025 dans l'Ain. Cette note flash analyse les évolutions des profils des demandeurs, tant sur leurs caractéristiques que sur leur profil socio-économique, à l'échelle du département et de ses intercommunalités.

Sources principales

- ➡ **SNE 2020-2025** : système d'enregistrement des demandes de logement social annuelles (nouvelles demandes et demandes de mutation) détaillant différentes caractéristiques du profil individuel et socio-économique du demandeur, ici sur les années 2020 à 2025
- ➡ **RPLS 2020-2025** : répertoire des logements du parc social au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} janvier 2025
- ➡ **FILOCOM 2022 (fichier des logements à l'échelle communale)** : base de données statistiques sur le logement et les caractéristiques de leurs occupants pour l'année 2022
- ➡ **Carte des loyers ANIL 2022-2025** : carte des loyers moyens du parc privé par commune, produite annuellement depuis 2022 par l'ANIL en lien avec le Ministère chargé du Logement, sur la base des données des plateformes LeBonCoin et SeLoger

1 - UN CONTEXTE GÉNÉRALISÉ DE HAUSSE DE LA TENSION

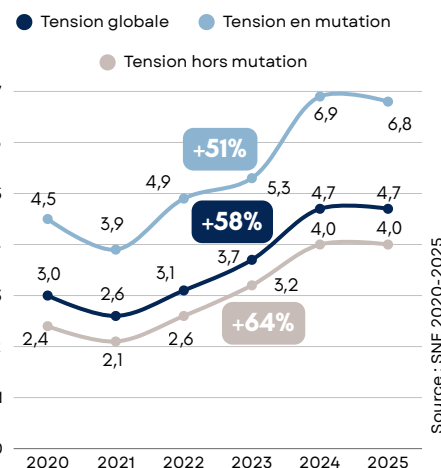


Sur la période 2020-2025, les **demandes** ont **augmenté** de 53%, en particulier les nouvelles demandes (+60%) plutôt que les demandes de mutation (+43%). **Tous les territoires** sont **concernés** malgré des disparités, la CA du Pays de Gex et la CC de Miribel et du Plateau ayant vu leurs demandes doubler (voir tableau page 2).

Dans le même temps, les **attributions** ont légèrement **baissé** (-3%), avec des attributions en mutation oscillant entre hausses et baisses. Les **dynamiques** sont **contrastées** selon les **territoires**, onze d'entre eux connaissent une baisse des attributions tandis que cinq affichent une hausse.

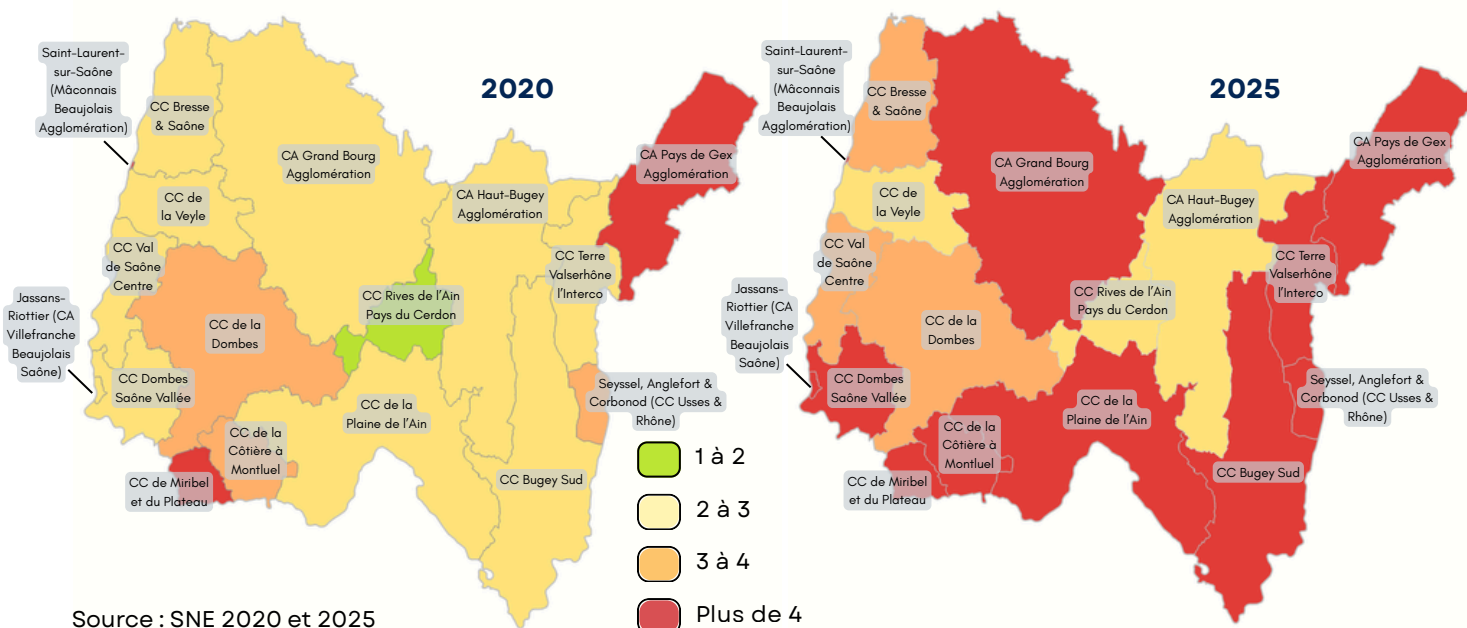
En ce qui concerne la **tension**, elle connaît globalement une **hausse**, passant de 3,0 demandes pour une attribution en 2020 à 4,7 en 2025. Cette hausse est principalement **portée** par la **tension hors mutation** (+64%), même si la **tension en mutation** reste bien **supérieure** (6,8 contre 4), malgré une évolution moins rapide (+51%).

Tous les territoires connaissent une **hausse notable**, à l'exception de trois intercommunalités affichant une hausse inférieure à 20%, comme le montre les données par territoires ci-après. De même, si la tension est supérieure en mutation, la plupart des territoires ont une plus forte hausse sur la tension des nouvelles demandes (donc mutations exclues).



NB : **Demande de mutation** : demande exprimée par un ménage qui est déjà locataire du parc social.

NIVEAU DE TENSION PAR EPCI



Territoires	Demandes (2020)	Demandes (2025)	Évolution (2020-25)	Tension (2020)	Tension (2025)
CC Bresse & Saône	289	405	+40%	2,3	4,0
Saint-Laurent-sur-Saône (MBA)	132	187	+42%	4,4	6,7
CC de la Veyle	243	321	+32%	2,4	2,5
CC Val de Saône Centre	244	334	+37%	2,3	3,8
Jassans-Riottier (CA VBS)	224	339	+51%	2,9	6,1
CC Dombes Saône Vallée	596	994	+67%	2,9	5,7
CC de la Dombes	619	781	+26%	3,1	3,1
CA Grand Bourg Agglomération	3 505	4 825	+38%	2,7	4,3
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon	178	204	+15%	1,6	2,7
CC de la Plaine de l'Ain	1 716	2 309	+34%	2,7	4,6
CC de la Côtière à Montluel	484	799	+65%	3,8	5,6
CC de Miribel et du Plateau	910	1 916	+111%	10,2	12,4
CA Haut-Bugey Agglomération	1 641	1 742	+6%	2,1	2,3
CC Bugey Sud	502	729	+45%	2,5	5,4
Seysssel, Anglefort & Corbonod (CC UR)	58	81	+40%	3,1	4,3
CC Terre Valsershône l'Interco	503	804	+60%	2,5	4,7
CA Pays de Gex Agglomération	3 025	6 017	+99%	4,2	6,4

□ Territoire avec la valeur minimale

■ Territoire avec la valeur maximale

Dans l'ensemble des EPCI de l'Ain, en 2025, la **tension** est désormais **supérieure à 2**, seuil généralement admis comme seuil de tension naissante. La tension est **plus forte** dans les **territoires à proximité de l'agglomération lyonnaise**, comme la CC de Miribel et du Plateau (12,4), ou **de l'agglomération genevoise**, comme la CA du Pays de Gex (6,4). Les plus fortes hausses prennent place notamment dans les **territoires à proximité de ces zones très tendues**, comme dans la CC Dombes Saône Vallée (de 2,9 à 5,7) ou dans celle de Terre Valsershône l'Interco (de 2,5 à 4,7).

En parallèle, les **délais d'attente** se sont **allongés** entre 2020 et 2025. L'ancienneté moyenne pour les demandes en attente est passée de 12 à 16 mois, et même de 14 à 21 mois pour les mutations. Le délai moyen d'attribution est passé, quant à lui, de 7 à 10 mois (11 à 14 mois pour les mutations).

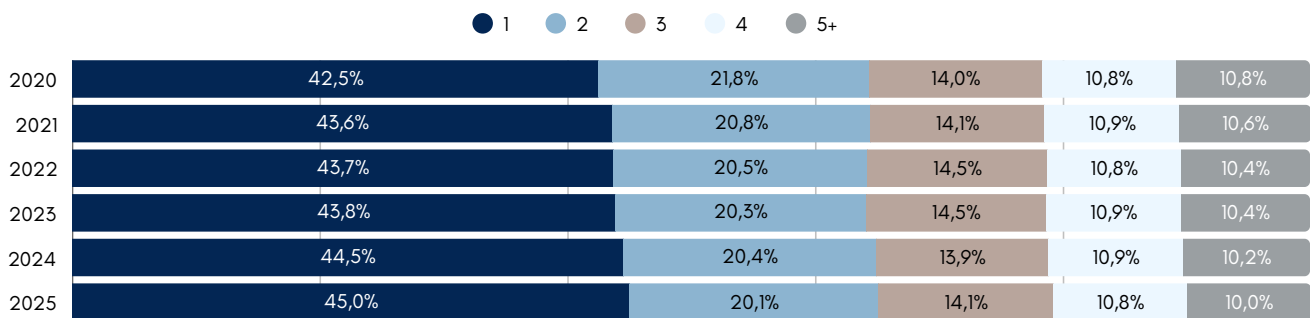
Cette **forte tension** est **principalement portée** par les **demandes en mutation** : en ne considérant que les nouvelles demandes, la tension s'avère moindre pour tous les EPCI, où seules la CC Dombes Saône Vallée, la CC de Miribel et du Plateau, la CC de la Côtière à Montluel, la CC Bugey-Sud et la CA du Pays de Gex affichent une tension supérieure à 4.

2 - UNE RÉDUCTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES DEMANDEURS

Concernant le profil des ménages, une **réduction** de la **taille des ménages** demandeurs s'observe entre 2020 et 2025 (voir graphiques ci-dessous). Le phénomène de **desserrement des ménages** s'applique à **l'ensemble de la population et pas seulement aux demandeurs de logement social** : la taille moyenne de l'ensemble des ménages aindinois étant passée de 2,34 en 2016 à 2,27 personnes en 2022 selon l'INSEE.

Taille du ménage

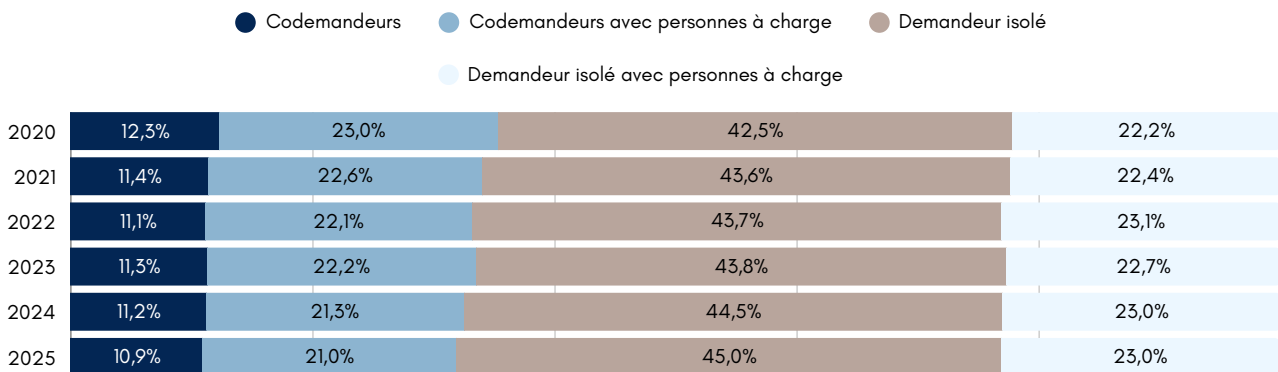
La part de personnes seules est en augmentation (+2,5 points) et représente presque un ménage sur deux, alors que la proportion de ménages de deux personnes recule.



Source : SNE 2020-2025

Composition familiale

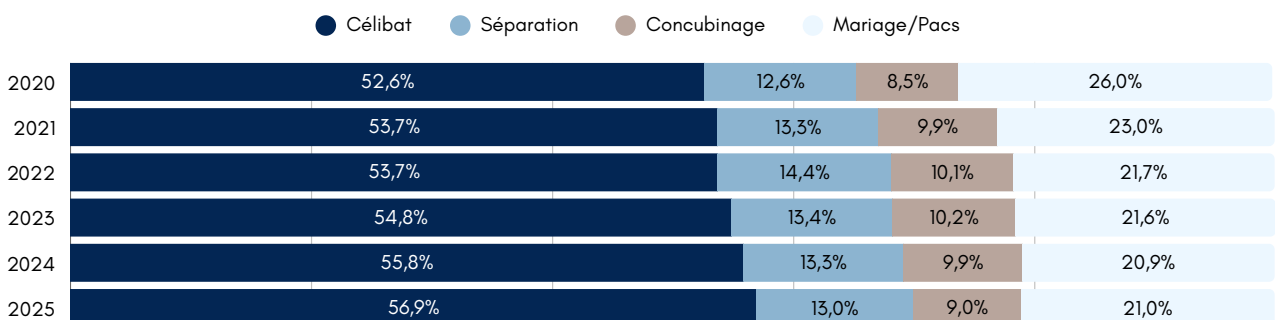
Globalement la part de demandeurs isolés augmente, qu'ils soient avec ou sans personne à charge (ménages monoparentaux).



Source : SNE 2020-2025

Situation familiale

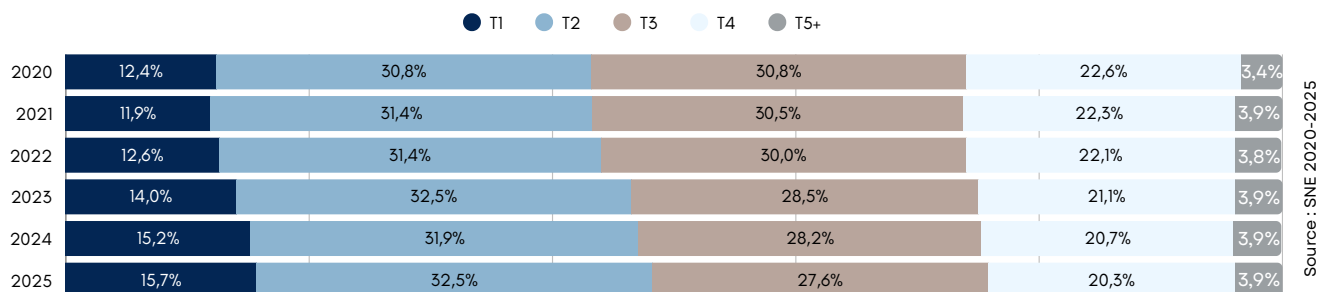
La part de demandeurs célibataires est aussi en hausse, aux dépens de la part de ménages mariés ou pacsés.



Source : SNE 2020-2025

Typologie du logement

L'évolution des profils des ménages demandeurs est concomitante aux **besoins exprimés** concernant la **taille du logement** : entre 2020 et 2025, les **demandes augmentent pour les petites typologies** (+3,3 points pour les T1 et +1,7 point pour les T2) **par rapport aux grandes typologies** (-3,2 points pour les T3 et -2,3 points pour les T4).

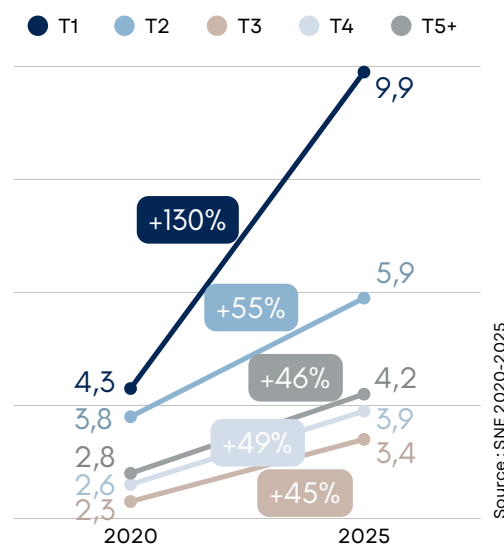


Il n'en demeure pas moins que plus de la moitié des demandes concernent des T3 ou plus.

En parallèle, la part des attributions de T1 est en baisse (-0,7 point). De fait, la tension sur cette typologie a plus que doublé (passant de 4,3 à 9,9) comme le montre le graphique ci-contre.

La part des attributions sur les T2 est, quant à elle, en progression (+1,9 point), ce qui n'empêche pas une hausse notable de la tension également sur ce segment de l'offre. Cette différence de tension peut s'expliquer par le nombre de logements existants : le nombre de T1 est stable (4,7% du parc social) et, bien que leur rotation soit plus importante, la part des T2 a plus rapidement augmenté, passant de 20,8% à 21,5%.

Tension par typologie



Bien que les T3 représentent 37% du parc social, la part des attributions les concernant est en baisse (-0,8 point). Plusieurs hypothèses peuvent l'expliquer, notamment un report de la demande sur des petites typologies pour diverses raisons (diminution de la taille des ménages, moindre loyer global sur les petites typologies, plus faible rotation de l'offre, etc.).

Comment expliquer la tension sur les petites typologies ? une autre piste de réflexion :

Les demandes en petites typologies sont relativement fongibles.

Les T2 répondent très souvent aux besoins exprimés par les petits ménages, y compris les personnes seules. De plus, la forte tension sur les petites typologies est parfois le résultat d'une censure des ménages qui, lors de la demande, anticipent le coût des plus grandes typologies sur leur budget logement.

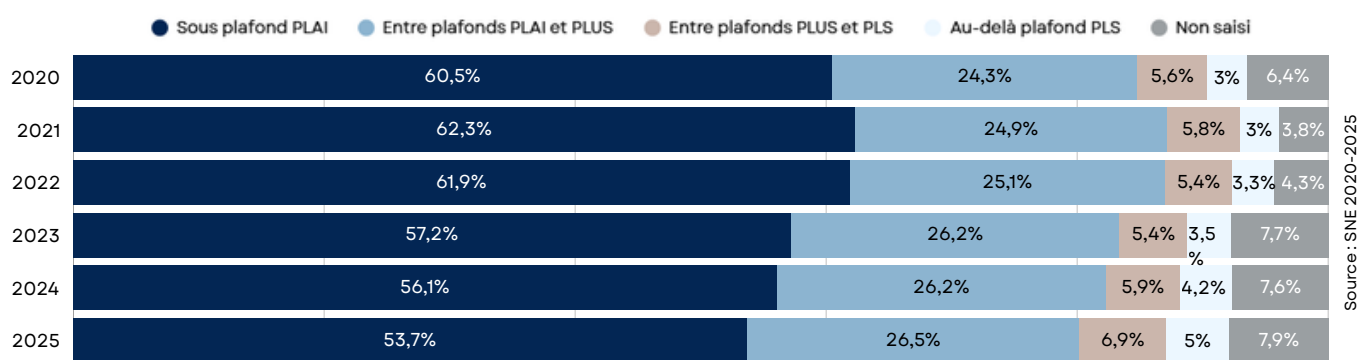
En outre, les statistiques du SNE retransmettent "seulement" la première demande du ménage. Dans le cas de ménages monoparentaux en garde partagée, il n'est pas rare que le demandeur exprime d'abord le souhait d'une petite typologie alors qu'il est nécessaire d'avoir une typologie minimale pour l'accueil et l'exercice de la garde parentale partagée.

3 - UNE MAJORITÉ DE DEMANDEURS AUX RESSOURCES TRÈS FAIBLES, MAIS UNE PROGRESSION RELATIVE DE LA PART DES DEMANDEURS AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES

• L'évolution du profil des demandeurs

L'évolution la plus notable au cours de la période étudiée concerne le profil socio-économique des demandeurs, en particulier leur niveau de plafond de ressources, avec une plus grande proportion de demandeurs éligibles aux plafonds de ressources supérieurs, et de tranches de revenus plus élevées.

Il convient toutefois de préciser que les **demandeurs aux ressources sous le plafond PLAI** sont largement **majoritaires**. Leur volume a augmenté entre 2020 et 2025 (+36%), mais à un **rythme moindre** que les autres niveaux (+66% entre les plafonds PLAI et PLUS, +89% entre les plafonds PLUS et PLS et +141% au-delà du plafond PLS).

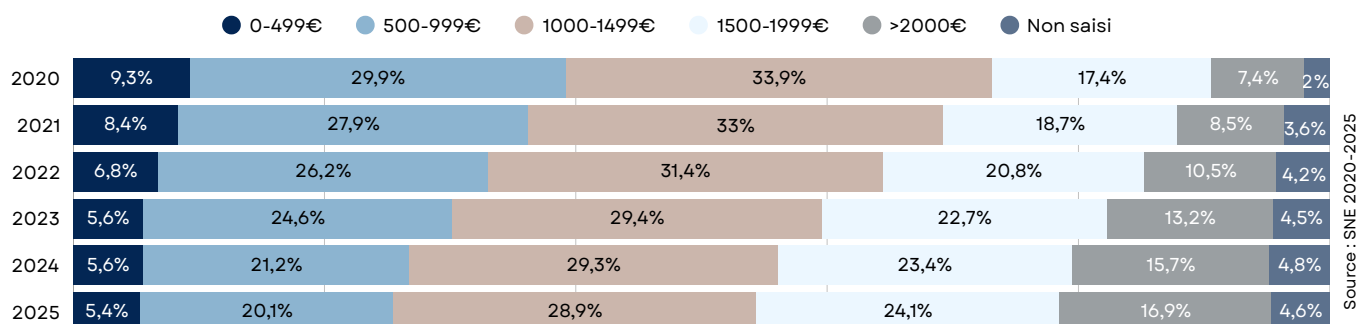


Source : SNE 2020-2025

NB : En 2021 et 2022, le décalage observable est principalement dû à un meilleur renseignement des ressources dans le SNE, ayant ainsi un impact sur les proportions entre tranches.

Parmi les nouveaux demandeurs (excluant les mutations), il y a une baisse de 6,9 points de la tranche de ressources sous le plafond PLAI et une hausse de 1,9 points pour la tranche au-delà du plafond PLS.

Les **niveaux de revenus moyens** par unité de consommation des demandeurs, avec une **baisse** de la part des **revenus inférieurs à 1500€** (-3,9 points pour 0-499€, -9,8 points pour 500-999€ et -5 points pour 1000-1499€) par rapport à ceux supérieurs à ce seuil (+6,7 points pour 1500-1999€, +9,5 points pour ceux au-dessus de 2000€). Par ailleurs, pour les **seuls nouveaux demandeurs**, la **hausse** est de +10,6 points pour **ceux au-dessus de 2000€**.



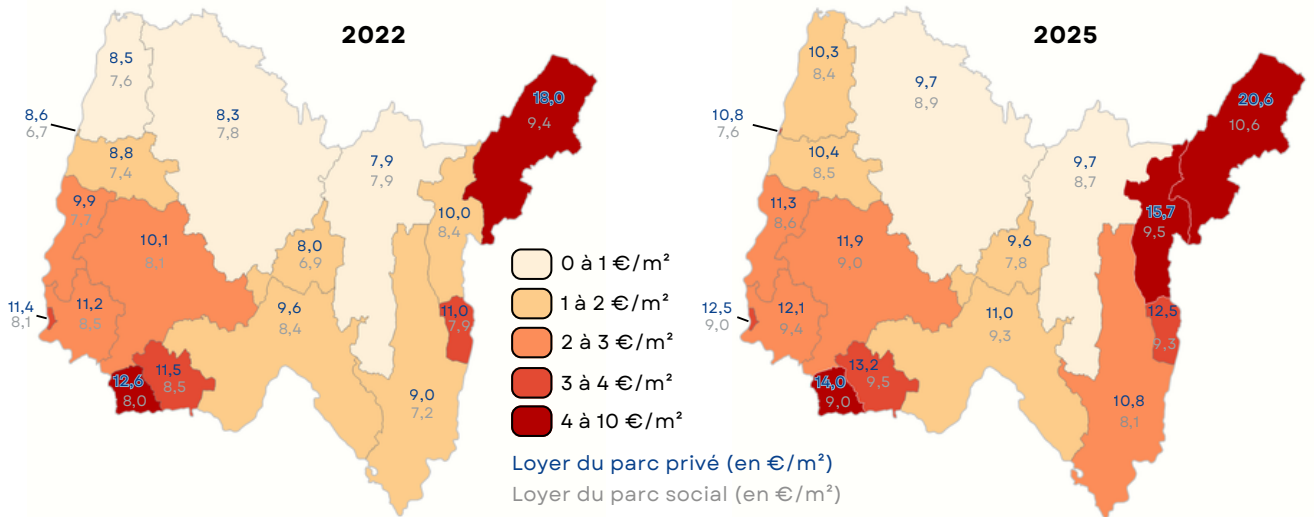
Source : SNE 2020-2025

- **Une hypothèse : le report de la demande privée sur le parc social en raison d'une tension accrue**

Hypothèse 1 : L'écart entre loyers du parc privé et social se creuse, justifiant peut-être des reports

Selon les données de la carte des loyers produite par l'ANIL, le loyer du parc privé dans l'Ain a augmenté de 1,8 €/m² entre 2022 (9,8 €/m²) et 2025 (11,6 €/m²), plus rapidement que les loyers encadrés du parc social. De fait, l'écart entre les deux parcs s'est accru : de 1,5 €/m² en moyenne en 2022, il passe à 2,3 €/m² en 2025. Cet écart varie selon les territoires (voir cartes ci-après), du fait d'une forte variabilité des loyers du parc privé des différents EPCI (une moyenne minimale de 9,6 €/m² et une maximale de 20,6 €/m² en 2025).

ÉCART DE LOYER ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL



Sources : Carte des loyers de l'ANIL 2022 et 2025, RPLS 2022 et 2025

Hypothèse 2 : Les loyers du parc privé disqualifient un nombre grandissant de ménages : exemple théorique sur le prix des T2

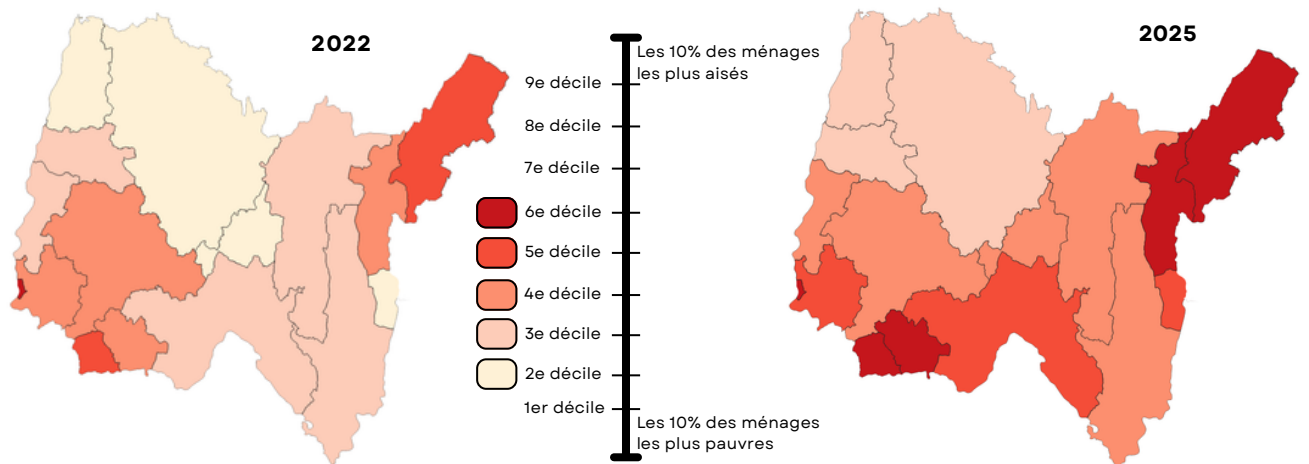
Afin d'illustrer l'abordabilité théorique en baisse de certains logements du parc privé, plusieurs hypothèses ont été prises :

- un ménage d'une seule personne (utilisation des revenus de la source FILOSOFI)
- souhaitant se loger au prix moyen du marché au m² d'un T2 de 40 m² (d'après la Carte des Loyers).

En 2022, le loyer théorique pour ce type de bien était de 392 €, il était donc globalement accessible aux ménages du 3^e décile. En 2025, ce loyer moyen est de 462 €, ce qui le rend accessible à 10% de ménages en moins (accessible à partir du 4^e décile).

Ce constat observe différentes réalités selon le territoire.

ACCESSIBILITÉ POUR UN T2 DANS LE PARC PRIVÉ PAR DÉCILES DE MÉNAGES SEULS



Sources : Carte des loyers de l'ANIL 2022 et 2025, base FiLoSoFi 2021

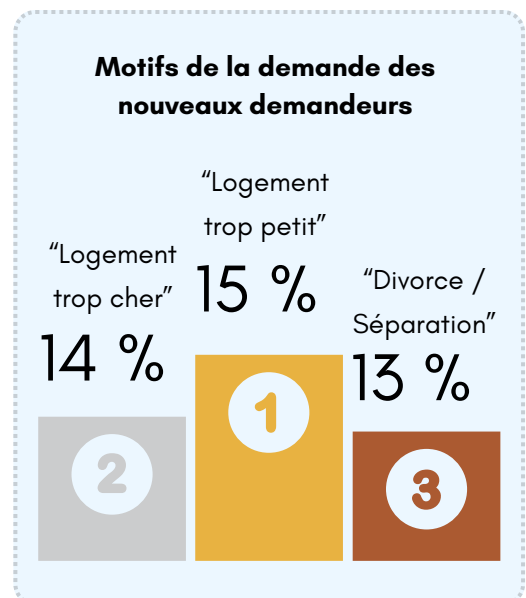
D'après les cartes ci-avant, les T2, dans le parc privé, en 2025, ne sont accessibles qu'à partir du 3^e décile (et même à partir du 6^e décile dans les territoires le plus en tension). Un **nombre croissant de ménages modestes n'ont pas le revenu suffisant** pour s'acquitter de ces niveaux de loyers bien qu'ils aient parfois des revenus au-dessus des plafonds PLUS.

- **une hypothèse encouragée par d'autres caractéristiques de l'évolution de la demande**

La situation de logement au moment de la demande va dans le sens de l'hypothèse d'un report grandissant du parc privé vers le parc social : il y a ainsi une **progression notable des demandes des locataires du parc privé**, avec une hausse de 3 points, passant de 23,3% à 26,3% des demandes totales entre 2020 et 2025.

L'observation des motifs de demandes les plus cités par les demandeurs montrent aussi, chez les **nouveaux demandeurs**, la **problématique accrue d'avoir un logement adapté à ses moyens** :

- Le critère un **"logement trop cher"** représente 14% des demandes (+5 points entre 2020 et 2025) et rend compte de la réduction de la **capacité des ménages à supporter les loyers** pratiqués dans le parc privé ;
- Les "nouveaux demandeurs" mentionnent également souvent la problématique d'un **"logement trop petit"** (15%, +3 points entre 2020 et 2025), ayant possiblement plutôt trait à des **situations de blocages du parcours résidentiel**, où le logement n'est plus adapté aux besoins du ménage, voire à des situations de mal-logement ;
- Le troisième motif, à savoir une situation de **"divorce ou séparation"** (13%, +1 point entre 2020 et 2025), peut également être vu à travers une dimension financière, où la **réduction du revenu global du ménage** ne permet plus de supporter les coûts liés au logement occupé ; ce motif, par ailleurs, peut également expliquer la **hausse des petits ménages** (personnes seules ou ménages monoparentaux).



*NB : **Demande exprimée versus demande potentielle** : les chiffres du SNE ne s'intéressent qu'aux demandes exprimées. Or, dans l'Ain, s'il y a plus de 20 000 demandes, elles ne reflètent qu'une partie de la demande potentielle. En effet, en 2022, 62 % des ménages aindinois ont des ressources les rendant éligibles au logement social mais seulement 16% des ménages sont effectivement locataires du parc social. La hausse continue de la tension est ainsi susceptible d'impacter durablement la hausse des demandes en logement social, les ressources locales des ménages augmentant souvent moins rapidement que les loyers pratiqués dans le parc privé.*

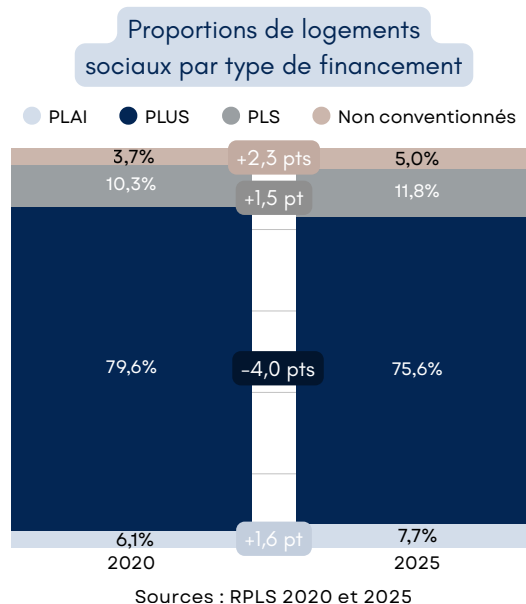


• Comment évolue l'offre ?

Le parc social observe une tendance à la **diversification** des **types de financement**.

Entre 2020 et 2025, la part des **logements ciblant les ménages à revenus intermédiaires** ont augmenté. La part des PLS augmente de 1,5 point (loyer moyen de 9,4 €/m²) et la part des **logements non-conventionnés dans le parc des bailleurs augmente de 2,3 points** (loyer moyen de 10,5 €/m²).

L'offre plus fournie en produits de ce type peut être une réponse à la demande intermédiaire de ménages se logeant auparavant aisément dans le parc privé, mais elle traduit aussi les adaptations des bailleurs sociaux à des contraintes financières d'équilibres.



CONCLUSION

Cette analyse rétrospective sur les données des demandes et attributions de logement social dans le département de l'Ain entre 2020 et 2025 met en évidence plusieurs tendances globales, qui peuvent toutefois varier entre les territoires du fait de leur contexte socio-économique propre.

La dynamique majeure est la hausse généralisée de la tension de la demande en logement social au fil des ans, passant de 3 demandes pour une attribution en 2020 à 4,7 en 2025 à l'échelle de l'Ain. À l'échelle des territoires, tous connaissent désormais une tension d'au moins 2 demandes pour une attribution, certains atteignent même une tension entre 6 et 12. Les dynamiques sont contrastées : certaines intercommunalités enregistrent une très légère hausse tandis que d'autres voient leur tension plus que doubler en six ans.

Un autre constat notable concerne la réduction de la taille des ménages demandeurs, avec une proportion accrue de ménages d'une personne seule et célibataire. Son corollaire est une demande plus forte en petites typologies de logements, en décalage avec les logements disponibles : cela induit une tension sur les T1 ayant plus que doublé en six ans (de 4,3 à 9,9) et une tension sur les T2 en hausse de plus de 50% (de 3,8 à 5,9). L'enjeu est donc d'adapter la production de logement social à ces nouveaux besoins.

Enfin, l'évolution des profils est également socio-économique, avec une plus grande proportion de demandeurs aux revenus un peu plus élevés et éligibles aux plafonds de ressources supérieurs. Cette dynamique peut notamment être due aux hauts niveaux de loyers dans le parc privé, dont l'écart avec les niveaux du parc social s'est creusé. En parallèle l'offre sociale évolue pour répondre également à ces besoins.

PISTES DE RÉFLEXION

- ➡ Comment compléter l'analyse du profil socio-économique des ménages du parc social au-delà des seules données de demandes et attributions, notamment par l'apport des données sur l'occupation du parc social des emménagés récents dans le parc social ?
- ➡ Comment expliquer la tension plus élevée pour les demandes en mutation ?
- ➡ Quels constats complémentaires à une échelle plus fine, propre à chaque territoire ?