



© Pierre Faure

# 1,3 MILLION DE PERSONNES VICTIMES DU MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE : **UN SCANDALE ÉVITABLE**

**SYNTHÈSE DE L'ÉCLAIRAGE RÉGIONAL ÎLE-DE-FRANCE 2025**

**A**vec ses 12,3 millions d'habitants (5,4 millions de ménages), la région francilienne représente 19 % de la population nationale. L'Île-de-France reste une région attractive, accueillant chaque année près de 28 000 nouveaux ménages. Pourtant, elle fait face à une crise du logement ancienne et profonde.

Le coût des logements, à l'achat comme à la location, s'est progressivement déconnecté des revenus des habitants. La production de logements, en particulier sociaux, est en panne. Les dispositifs d'hébergement sont saturés. Les parcours résidentiels se bloquent. Le droit à être bien logé devient, pour beaucoup, inaccessible.

Malgré les efforts des acteurs de l'habitat, la crise du logement en Île-de-France met ainsi à l'épreuve un certain nombre de nos principes essentiels pour bien vivre ensemble comme la solidarité, qui vacille sous l'effet d'une gestion souvent déshumanisée des

dispositifs, l'égalité, qui est minée par des mécanismes d'exclusion visibles ou invisibles ou encore, le respect de la dignité qui n'est plus garanti lorsqu'un toit ne protège plus, n'abrite plus, ou devient source de violences.

**Aujourd'hui, 1,3 million de personnes vivent en situation de mal-logement en Île-de-France, et près de 3 millions sont en grande fragilité vis-à-vis du logement. Derrière chaque chiffre, ce sont des vies mises à l'écart.**

  
**FONDATION**  
POUR LE **LOGEMENT**



## DE PLUS EN PLUS DE PERSONNES SANS DOMICILE PERSONNEL

L'absence de domicile personnel est l'une des formes les plus alarmantes du mal-logement. En Île-de-France, cette réalité est particulièrement marquée : **au moins 125 600 personnes** seraient concernées en 2025<sup>1</sup>.

Parmi ces situations, il reste difficile de mesurer avec précision le nombre de personnes en situation de rue. Néanmoins, les nuits de la solidarité ont permis, dans les lieux parcourus en 2025, d'identifier **4 275 personnes sans abri**<sup>2</sup> : 3 507 dans la capitale et 768 dans 30 communes de la Métropole du Grand Paris.

D'autres signaux confirment une aggravation de la situation :

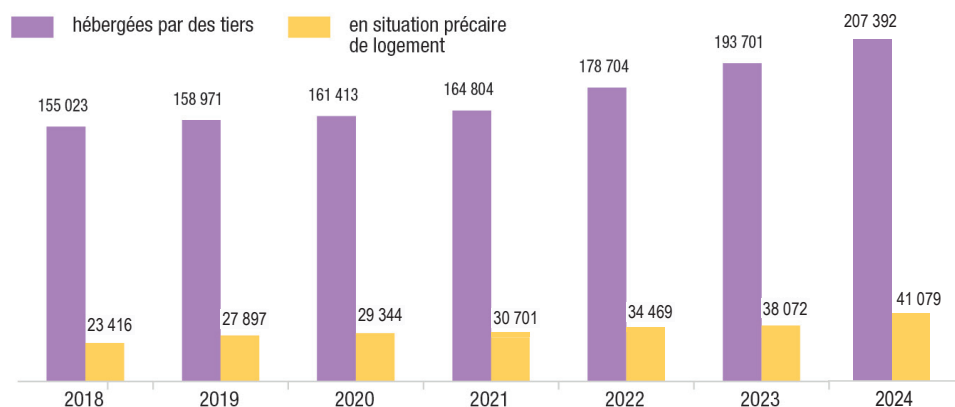
347 personnes sont mortes à la rue en 2023 en Île-de-France, un triste record<sup>3</sup>.

Le nombre d'attestations de domiciliation actives, permettant aux personnes d'avoir une adresse, a bondi de 40 % entre 2019 et 2023<sup>4</sup>.

41 079 ménages demandeurs de logement social se déclarent, en 2024, sans abri ou vivant dans des conditions très précaires (abris de fortune, squats, caravanes...) soit 47 % de plus qu'en 2019.

Et 207 392 ménages demandeurs de logement social déclarent être hébergés par des tiers, soit une hausse de 30 % depuis 2019.

### Évolution du nombre de demandeurs de logement social en Île-de-France qui se déclarent hébergés par des tiers ou en situation précaire de logement



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Drihl, données socle demandes et attributions 2018-2023.

1. 4 000 personnes sans-abris vivant à la rue (Insee 2012), 95 015 personnes hébergées chaque nuit dans le dispositif généraliste de l'État (hôtels, CHU, CHRS, HUAS), 1 202 personnes mises à l'abri (OMA), 21 246 personnes dans le dispositif national d'accueil des exilés (Socle de données hébergement et logement adapté au 31 décembre 2024 - DRIHL) et 4 150 habitants de bidonvilles (Dihal mai 2025).

2. Source : *Nuit de la Solidarité à Paris et dans la Métropole du Grand Paris* - APUR - Juillet 2025.

3. Source : collectif Les Morts de la Rue.

4. Au 31 décembre 2023, 183 155 attestations d'élection de domicile étaient en cours de validité en Île-de-France, représentant 242 330 personnes domiciliées (et 63 200 demandes ont été refusées en cause notamment la saturation du dispositif).



## UN DISPOSITIF D'HÉBERGEMENT SOUS PRESSION PERMANENTE ET SATURÉ

Le nombre de places d'hébergement pour les personnes sans domicile a triplé depuis 2012, atteignant 116 261 places fin 2024, dont 95 015 places dans le dispositif généraliste et 21 246 places pour l'accueil des demandeurs d'asile et l'hébergement des réfugiés.

Mais malgré cet effort, le **dispositif sous pression permanente reste saturé** et inégalement réparti dans la région (40 % des capacités régionales sont concentrées à Paris et en Seine-Saint-Denis).

Chaque soir, en **Île-de-France**, environ **2 000 personnes restent sans solution d'hébergement malgré leurs appels au 115**<sup>5</sup>. Et 70 % des personnes rencontrées lors de la nuit parisienne de la solidarité indiquent ne pas ou ne plus appeler le 115.

Le système, débordé, en vient désormais à hiérarchiser les demandes selon des critères de plus en plus stricts. Seuls les publics jugés les plus prioritaires peuvent espérer une place, laissant de nombreuses personnes sans solution.

Le manque de solutions de sortie vers un logement stable bloque les parcours, les séjours s'allongent : 30 % des ménages sont hébergés à l'hôtel depuis plus de 5 ans en 2024 contre 14 % en 2015, en CHRS, les séjours durent en moyenne 27 mois en Île-de-France quand la moyenne nationale est de 5,3 mois, etc.



## POUR DE NOMBREUX FRANCILIENS, ACCÉDER À UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS ET S'Y MAINTENIR DEVIENT IMPOSSIBLE

La flambée des **prix de l'immobilier** et des **loyers** rend de plus en plus difficile l'accès à un logement adapté aux besoins des Franciliens. Beaucoup doivent consacrer une part croissante de leurs revenus à se loger, au détriment d'autres besoins essentiels comme l'alimentation ou la santé.

En 20 ans, les **prix des appartements ont augmenté 4,5 fois plus vite que les revenus**. Désormais, à Paris, moins de 6 % des couples sans enfant et locataires du parc privé, ont la capacité d'acheter un appartement. Ce pourcentage est quasi nul pour les locataires du parc social.

Dans le parc locatif privé, la situation est tout aussi tendue. Les **loyers ont augmenté deux fois plus vite que les revenus**. La compétition entre les candidats à la location est toujours plus forte. De fait, beaucoup sont exclus : moins de

5. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence \_ IGAS IGF IGA - 2025.

5 % des salariés dits « de première ligne » (souvent précaires, moins bien payés), peuvent louer un logement adapté à Paris<sup>6</sup>.

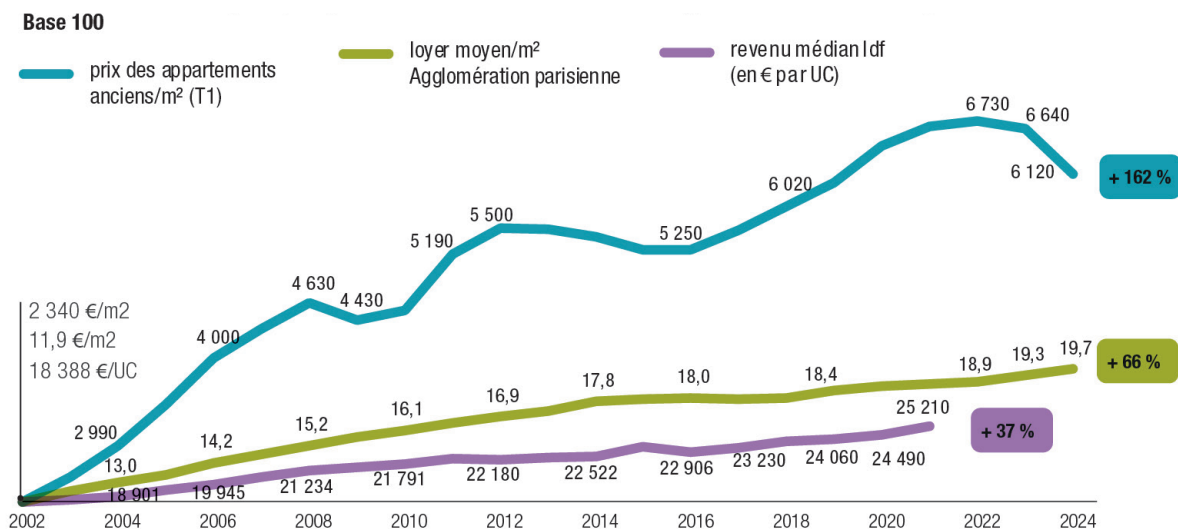
L'**encadrement des loyers**, qui existe sur 3 territoires en Île-de-France, est très **inégalement respecté** : 31 % des annonces sur Paris, 38 % sur Est Ensemble, et 59 % sur Plaine Commune sont non conformes selon le baromètre 2025 de la Fondation pour le Logement.

À cela s'ajoutent des évolutions du marché qui réduisent l'offre de logements accessibles. Paris aurait ainsi **perdu 16 000 logements locatifs privés** en 15 ans. La colocation, la sous-location contrainte et les locations meublées de courte durée (type « coliving ») se multiplient, moins protectrices pour les locataires.

Résultat : de plus en plus de ménages n'arrivent plus à se maintenir dans leur logement. Le nombre d'impayés de loyer et de factures d'énergie augmente. En 2024, 20 289 ménages ont déposé un dossier à la Banque de France, + 10 % par rapport à 2023. **Les expulsions locatives explosent** : 8 106 expulsions ont été réalisées en Île-de-France en 2024, un record.

Face à cette crise, les aides publiques sont fortement sollicitées mais les Fonds de Solidarité Logement (FSL) restent souvent soumis à des conditions strictes et à des délais d'instruction parfois longs. La réforme des **APL** a entraîné une **baisse du nombre de bénéficiaires**, y compris dans les départements les plus touchés par la pauvreté. En 2024, 1 014 028 Franciliens sont bénéficiaires d'une Aide personnelle au logement (APL ou AL), soit 100 000 bénéficiaires de moins qu'en 2020<sup>7</sup>. En 2024, l'aide mensuelle par bénéficiaire est en moyenne de 246 euros en Île-de-France.

## Évolutions des prix, loyers et revenus des ménages franciliens depuis 2002



© L'INSTITUT PARIS REGION

Sources :

Prix Chambre des notaires de Paris (prix médian des appartements anciens au 1er trim de chaque année)

Loyers OLAP, Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne

Revenus 2002-2006 : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages © INSEE / 2007-2011 : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages/ à partir de 2012 : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal

Note : Pour juger de la représentativité de nos données, rappelons que les appartements représentent les 3/4 des transactions (notaires, T2 2024) et que l'agglomération parisienne accueille plus de 93 % du parc locatif privé (RP 2021)

6. Source : Loger les travailleurs essentiels : un enjeu pour les employeurs et les territoires - Institut Paris Région - Note rapide Société-Habitat, n° 972.

7. Source : Les financements accordés par l'État en 2024 pour l'hébergement et le logement - DRIHL - Avril 2025.

## UN PARC SOCIAL : UNE RÉPONSE ESSENTIELLE CONTRE LE MAL-LOGEMENT, MAIS DE MOINS EN MOINS ACCESSIBLE

Avec la quasi-disparition des logements très bon marché dans le parc privé (comme ceux de la loi de 1948), la pression sur le logement social est devenue immense. De plus en plus de ménages modestes comptent sur le parc social pour se loger, les loyers y sont en moyenne 2,5 fois moins chers que ceux du parc privé<sup>8</sup>, mais y accéder relève aujourd'hui du parcours du combattant.

En Île-de-France, la situation est particulièrement tendue. Fin 2024, 888 000 ménages sont en attente d'un logement social, soit un tiers de la demande nationale et seuls 65 000 ont bénéficié d'une attribution. Cela signifie que **93 % des demandeurs n'ont pas de proposition et doivent renouveler leur demande.**

Comme si cela ne suffisait pas, la production de nouveaux logements sociaux est en chute libre.

En 2024, 17 722 logements sociaux ont été agréés (hors reconstitutions dans le cadre de la rénovation urbaine), soit 2 fois moins qu'en 2016. Et la crise est aussi qualitative. Près des deux tiers des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, c'est-à-dire qu'ils ont besoin d'un logement très social, à bas loyer. Or, en 2024, seulement un tiers des logements produits relèvent de cette catégorie. Pire encore : **entre 2012 et 2023, plus de 41 000 logements PLAI ont disparu**, ont été démolis, restructurés ou tout simplement non remplacés. Une perte massive, incompréhensible face à l'ampleur des besoins.

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux doivent pourtant affronter des défis considérables. Ils doivent augmenter la production mais aussi rénover et isoler thermiquement leur parc, reconstituer l'offre démolie dans les quartiers en renouvellement, tout en faisant face à des moyens en baisse. Les réformes financières comme la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), et la diminution des aides de certaines collectivités franciliennes, fragilisent encore un peu plus leur capacité à agir.

### QUAND LE LOGEMENT SOCIAL DEVIENT UN PARCOURS D'OBSTACLES : PAROLES DE DEMANDEURS

*Paroles recueillies par Ingrid Fourny auprès de ménages, parisiens et franciliens, tous en attente d'un logement social depuis au moins cinq ans.*

Dans l'attente d'un logement social, beaucoup de ménages franciliens louent cher dans le privé, souvent au prix de grandes privations : « *Quand on vit sous le seuil de pauvreté, on doit choisir : la santé ou la nourriture ?* » Et parfois, ces logements sont dégradés, ce qui isole socialement : « *Le logement est délabré, on ne peut inviter personne chez soi.* »

L'incertitude freine tout projet de vie : « *On survit... c'est une dépression constante, notre vie n'avance pas.* » Les parents vivent la frustration de ne pas pouvoir offrir un avenir meilleur à leurs enfants : « *Tout ce que me disent mes enfants, ça me rend malade, je n'arrive pas à leur donner une meilleure vie.* »

Stress, anxiété, antidépresseurs... Le sentiment d'abandon institutionnel est profond. Pourtant,

les demandeurs multiplient lettres, recours DALO, candidatures, souvent rejetées sans explication : « *Quand je vois 800 candidatures pour un logement (Loc annonces)... ils n'ont pas examiné toutes !* »

Même en élargissant leur périmètre, en baissant leurs exigences ou en acceptant des logements qu'ils jugent inadaptés, beaucoup finissent par perdre espoir : « *Après 20 ans d'attente... on en rigole, on n'y croit plus.* ». Et gare à ceux qui refusent une proposition. Les refus sont souvent sanctionnés : « *Ils vous punissent, ils vous condamnent !* »

Pourtant, par devoir moral, ils doivent tenir bon : « *Je dois garder le cap ! Un jour ou l'autre, ça va se dénouer.* »

8. En Île-de-France, le loyer dans le parc privé est de 19,7 € par m<sup>2</sup> contre seulement 7,7 € dans le parc social.



## DES CONDITIONS D'HABITAT INDIGNE POUR DES CENTAINES DE MILLIERS DE FRANCILIENS

Face à la pénurie de logements, un véritable « sous-marché » du logement dégradé persiste en Île-de-France. On y trouve des logements de mauvaise qualité, insalubres voire impropres à l'habitation. Ce sont souvent des biens anciens, mais pas uniquement : certaines constructions récentes souffrent aussi de malfaçons graves. Pour tenter de juguler les situations d'habitat indigne ou de divisions abusives de pavillons, plus de **150 communes franciliennes** ont instauré des **permis de louer ou de diviser**.

La Fondation pour le Logement estime que près de 400 000 Franciliens vivent dans un logement qui ne remplit pas les critères de base (privation de confort) : absence d'eau courante, de douche, de WC intérieurs, de coin cuisine, d'un moyen de chauffage, ou façade très dégradée. La suroccupation est également un indicateur inquiétant : en 2021, 21,1 % des ménages franciliens vivaient dans un logement trop petit au regard de leur composition familiale — deux fois plus que la moyenne nationale. Chez les locataires, ce taux grimpe à près de 30 %. Et entre 2021 et 2025, les situations de surpeuplement accentué<sup>9</sup> ont augmenté de 8 %. Au total, **près d'un million de Franciliens (977 685) vivent aujourd'hui dans des conditions de logement très difficiles : privation de confort ou suroccupation accentuée.**

Et les Franciliens sont également nombreux à habiter des logements mal isolés, ces fameuses « passoires thermiques » et « logements bouillottes » qui ne garantissent aucun confort en hiver comme en été. En Île-de-France, 46,4 % des logements (soit 2,37 millions) sont considérés comme **énergivores**. Et **870 000 ménages, soit 17 % des Franciliens<sup>10</sup>, sont en situation de précarité énergétique<sup>11</sup>.**

La situation est également préoccupante dans les copropriétés, qui régissent près de 50 % du parc privé francilien. **Près d'une copropriété sur cinq présente un fort potentiel de fragilité.** Dans les grandes copropriétés (plus de 200 lots), 23 % affichent un taux d'impayés compris entre 8 et 15 %, et 33 % dépassent les 15 %, signe de graves difficultés de gestion<sup>12</sup>.

Dans les structures d'hébergement, les conditions peuvent être aussi difficiles. En mars 2024, **près de 13 000 places** en foyers de travailleurs migrants restaient **en attente de réhabilitation**, dans des établissements souvent vieillissants et encore organisés en dortoirs collectifs.

Enfin, pour **les Gens du Voyage, les réponses publiques restent dramatiquement insuffisantes.** Les aires permanentes d'accueil sont encore insuffisantes, parfois mal localisées et surexposées à des nuisances environnementales, et les objectifs en matière de terrains familiaux sont très loin d'être atteints : fin 2022, seulement 10 % des places prévues avaient été réalisées...

9. Ménages auxquels manquent deux pièces par rapport à la norme de peuplement.

10. Source : *Panorama régional de la vulnérabilité énergétique - février 2025* - Énerter, Énergies Demain, traitements Institut Paris Région, à partir du coût de l'énergie en 2023.

11. Un ménage est en situation de précarité énergétique quand il vit dans une passoire thermique, qu'il consacre plus de 8 % de ses ressources à ses dépenses d'énergie et qu'il appartient au 30 % des revenus les plus bas.

12. Source : *L'action publique en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France* - Institut Paris Région - Avril 2021.



## DES PARCOURS RÉSIDENTIELS BLOQUÉS, DES DROITS FRAGILISÉS

En Île-de-France, les difficultés d'accès au logement s'accumulent et rendent **les parcours résidentiels chaotiques et contraints**. La mobilité des ménages s'est réduite au fil des décennies : en 2021, seuls **11,3 % des Franciliens** avaient emménagé dans l'année, contre **13 % en 1999**. Dans le parc social, ce taux tombe à **6,6 %**, faisant de la région la **moins mobile de France**.

Cette perte de mobilité ne touche pas tout le monde de la même manière. **Les jeunes**, en particulier, peinent à accéder à un logement autonome. Ils quittent le domicile familial **deux ans plus tard** que dans les autres régions. **Les familles monoparentales**, en forte progression (+22,6 % entre 2011 et 2021), se heurtent à des conditions de logement dégradées et à une marge de choix résidentiel de plus en plus restreinte.

**Plus de 35 000 ménages avec une personne en situation de handicap** sont contraintes de rester dans des logements inadaptés, faute d'alternatives accessibles, ou dépendantes de structures spécialisées trop peu nombreuses.

Beaucoup de ménages n'ont d'autre choix que de rester dans un logement trop petit, inadapté ou partagé malgré eux. Ils doivent **reporter leurs projets de vie**, ou **s'éloigner de leur bassin d'emploi**, parfois au-delà des frontières régionales. Ce déplacement forcé expose à une **vulnérabilité accrue**, liée au double poids du logement et du coût des déplacements.

Ces difficultés alimentent une **polarisation géographique croissante** : les ménages modestes se concentrent dans certains territoires, notamment les quartiers prioritaires. Dans certains cas, les parcours résidentiels sont bloqués **au nom de la mixité sociale**, ce qui aboutit à **une forme d'exclusion contraire au droit au logement**.

## LOGEMENT : UNE CRISE DES DROITS AUTANT QUE DES MOYENS

La crise du logement francilienne dépasse la seule dimension sociale. Elle révèle des **dysfonctionnements profonds dans le respect des droits liés au logement** et, *in fine*, une mise à mal des **principes d'égalité, de solidarité et de respect de la dignité humaine**.

Malgré les obligations légales, les pouvoirs publics peinent à garantir un logement digne à toutes et tous : 15 % de ménages PU DALO relogés dans les délais légaux de 6 mois en 2023 (49 000 restent à reloger), 14,4 % des ménages du premier quartile (+ ANRU) ont bénéficié d'une attribution hors QPV en 2024 au lieu des 25 % minimum définis par la loi, etc... Ces difficultés entretiennent un **sentiment d'injustice croissant** chez les personnes mal logées, confrontées à une **absence de réponses adaptées**. Plus de 20 % des demandeurs de logement social ont déposé leur demande depuis plus de 5 ans.

Face à ce sentiment d'impuissance, voire d'indifférence institutionnelle, **la solidarité citoyenne reste très présente** en Île-de-France. Nombreux sont les Franciliennes et les Franciliens qui s'engagent auprès des personnes en situation de vulnérabilité : en hébergeant chez eux, en apportant de l'aide alimentaire, ou en agissant dans les associations de terrain.

Mais cette mobilisation, aussi précieuse soit-elle, **ne peut pas pallier les manquements de l'État ou des collectivités**. Elle ne saurait se substituer à une politique publique plus juste, équitable et inclusive à la hauteur des défis sociaux.

## LE MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE : UN SCANDALE ÉVITABLE, L'URGENCE D'AGIR

### LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT

La Fondation développe une trentaine de propositions pour lutter contre le mal-logement en Île-de-France. Elles s'articulent autour de trois grands piliers :

#### LOGER DAVANTAGE ET MIEUX LES PLUS MODESTES

Développer une offre sociale adaptée aux besoins et dans une trajectoire de sobriété foncière, garantir un accès au logement pour les plus démunis, maintenir un parc privé accessible et accompagner les petites copropriétés fragiles, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, répondre aux besoins des voyageurs.

#### PRÉVENIR ET COMBATTRE L'EXCLUSION PAR LE LOGEMENT

Renforcer l'accès et l'effectivité des droits en matière de DALO et de domiciliation, faire de l'expulsion une exception, proposer des alternatives pérennes à l'habitat précaire, développer des accueils de jour.

#### CONSTRUIRE UNE RÉGION ÉQUITABLE ET ACCUEILLANTE

Garantir les droits des personnes sans-abri et des jeunes isolés, promouvoir le logement d'abord, les pensions de famille et l'accompagnement sans rupture, lutter contre les discriminations, construire la ville avec ses habitants notamment les plus précaires, conjuguer justice sociale et responsabilité environnementale.