

L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT

EN FRANCE

RAPPORT ANNUEL 2026 #31



PREMIER CAHIER

**Inégalités et mal-logement,
sortir du cercle vicieux**

**FONDATION
LOGEMENT**

Un combat en héritage



Inégalités et mal-logement, sortir du cercle vicieux

L'année 2025 a encore été une année noire pour le logement. Après des années d'abandon par l'État, le logement est engagé dans une spirale inquiétante.

Près d'un million de personnes ne disposent pas d'un logement personnel, qu'elles vivent à la rue, dans un squat ou un bidonville, en hébergement d'urgence ou accueillies chez un tiers. La demande de logement social n'a jamais été aussi élevée avec près de 2,9 millions de demandeurs en attente et les chances d'en obtenir un n'ont jamais été aussi faibles. Quand **les indicateurs du mal-logement se dégradent tous**, que la pauvreté et les inégalités atteignent des sommets, des mesures ponctuelles et marginales ne suffiront pas à résoudre la crise du logement.

LE MAL-LOGEMENT S'AGGRAVE ET SE TRANSFORME

Le décompte des enfants à la rue réalisé à la fin du mois d'août dernier a révélé qu'ils étaient 2159 à ne pas avoir obtenu de solution d'hébergement après un appel au 115, dont 503 de moins de trois ans et 171 bébés de moins d'un an. Soit une augmentation de 30 % depuis 2022 pour l'ensemble des enfants et de 37 % pour les

enfants de moins de trois ans. Les données plus récentes sont encore plus préoccupantes alors que l'hiver est venu, avec **2367 enfants restés sans solution d'hébergement** malgré l'appel de leurs parents au 115, le 11 novembre 2025. Et ces données ne tiennent pas compte des enfants sans abri pour qui personne n'appelle le 115.

Au-delà des enfants à la rue, **plus d'un million de personnes ne disposent pas de logement personnel**. Parmi elles, 350 000 personnes n'ont pas de domicile et sont hébergées de façon précaire en centre d'hébergement ou à l'hôtel. L'enquête de l'Insee réalisée en 2012 estimait que plus de 12 000 étaient sans abri, un chiffre qui a augmenté depuis pour s'élever à environ 40 000 aujourd'hui, selon les dernières estimations de la Cour des comptes en 2019. Dans ces conditions, **le parc d'hébergement généraliste, qui stagne à 203 000 places** depuis quatre ans malgré les besoins, n'est pas à la hauteur, si bien que les autorités en arrivent chaque jour à bafouer le droit à l'hébergement.

Au-delà de ce noyau dur de personnes sans domicile, près de **600 000 personnes sont hébergées chez des tiers** de manière contrainte. Elles ne vivent pas toutes dans des logements inconfortables, mais sont contraintes de vivre

chez autrui dans des conditions bien souvent difficiles pour l'hébergé comme pour l'hébergeur, comme le montre le chapitre principal de notre rapport cette année.

Qu'il s'agisse des difficultés d'accès au logement, des mauvaises conditions d'habitat, des difficultés pour se maintenir dans son logement, ou encore des blocages des parcours résidentiels, les principaux signaux sont au rouge.

Les ponctions financières de l'État sur les organismes Hlm depuis 2017 produisent des effets durables, avec la tendance à la baisse des agréments Hlm. Alors que 124 000 logements sociaux étaient financés en 2016, ce chiffre a chuté depuis pour se porter sous la barre des 100 000 depuis 2020. L'année 2025 semble montrer un léger rebond, le nombre de logements sociaux financés passant de 85 000 en 2024 à environ 95 000 en 2025 (hors ANRU et Outre-mer), mais cette hausse, qui peut s'expliquer par des taux d'intérêt du livret A en baisse et une ponction de l'État légèrement modérée (passant de 1,3 à 1,1 milliard d'euros par an), est portée essentiellement par la **forte hausse des PLS**, les logements les moins sociaux, tandis que la production des logements très sociaux PLAI continue son recul.

Du côté de l'amélioration des conditions d'habitat, la part des logements privés du confort sanitaire de base est désormais très basse, en dessous de 1 % du parc, mais **les mauvaises conditions de logement évoluent**, avec parfois des dégradations spectaculaires. D'après le baromètre du médiateur de l'énergie, **35 % des ménages déclaraient avoir souffert du froid** pendant au moins 24 heures dans leur logement au cours de l'année. L'été dernier **49 % des ménages interrogés ont souffert de la chaleur**, en hausse de 7 points en un an, surtout à cause des canicules de l'été 2025. Accéder à un logement décent est une chose,

L'AGGRAVATION DU MAL-LOGEMENT EN CHIFFRES

- **912 morts de la rue** en 2024, soit une augmentation de **16 %** en un an, dont **31 enfants** de moins de quatre ans.
- **350 000 personnes** sans domicile, en hausse depuis les dernières estimations à 330 000 en 2023, 300 000 en 2020, 143 000 en 2012.
- **590 000 personnes hébergées chez des tiers** (hors parents) en 2020 contre 510 000 en 2013.
- **2,9 millions de ménages en attente d'un logement social** en 2026, un nouveau record, contre 2,1 millions en 2017.
- **93 100 ménages reconnus prioritaires Dalo** sont toujours en attente de relogement depuis 2008, dont 85 395 hors délais.
- **24 556 expulsions locatives** avec le concours de la force publique en 2024, un record historique, soit une **hausse de 29 %** en un an et de 223 % en 20 ans.
- **35 % des ménages ont eu froid** dans leur logement en 2025, contre 15 % en 2019.
- **9,8 millions de personnes** en situation de **pauvreté** monétaire parmi les personnes vivant en logement ordinaire en France hexagonale en 2023, soit 1,2 million de plus qu'en 2017.
- **85 000 logements sociaux agréés** en 2024 dans l'Hexagone (hors ANRU) et 95 000 prévus en 2025, bien loin des 124 000 agréments de 2016.
- **273 000 logements mis en chantier** entre décembre 2024 et novembre 2025, 37 % de moins qu'en 2017 (434 000).

s'y maintenir en est une autre. Avec la progression des expulsions locatives de plus en plus de ménages se retrouvent à la rue ou dans des situations transitoires et précaires. Or, au lieu d'essayer de prévenir les expulsions liées à ces impayés, les dernières politiques publiques en la matière cherchent à les faciliter. Deux ans après la mise en œuvre de la loi Kasbarian-Bergé de 2023, dite « anti-squat », qui vise également à accélérer les expulsions locatives, le bilan est effrayant : 24 500 expulsions locatives avec le concours de la force publique en 2024 contre 19 000 en 2023 et 16 200 en 2022, soit une augmentation de 50 % en trois ans.

À côté de ces ménages expulsés, des millions d'autres sont **assignés à résidence**. La crise du logement produit un blocage progressif de l'ensemble du secteur, qui se manifeste notamment par une inquiétante baisse de la mobilité résidentielle.

La massification des difficultés de logement exprime une pénurie localisée de logements en France. Malgré la baisse de la natalité actuelle, le nombre de ménages continue à augmenter de manière substantielle, porté par la réduction de la taille des ménages et l'immigration. Cela signifie que notre pays a besoin, pendant encore une décennie, de 200 000 logements chaque année pour loger les ménages supplémentaires, ainsi que 50 000 logements pour le renouvellement du parc et le flux de résidences secondaires ou vacantes, d'après les nouveaux chiffres officiels du ministère. Si l'on souhaite résorber la pénurie actuelle, par exemple en dix ans, il faut ajouter 150 000 logements par an, aboutissant ainsi à **400 000 logements à produire par an**. Or, loin du « choc de l'offre » promis par Emmanuel

Macron en 2017, le secteur traverse une crise due notamment à la hausse des taux d'intérêt, des prix de l'énergie et la multiplication des coupes budgétaires, si bien que **moins de 300 000 logements sont mis en chantier** chaque année depuis 2023. Si la chute s'est enrayée en 2025, le secteur n'entrevoit aucun sursaut à l'horizon.

LE LOGEMENT, CATALYSEUR ET MULTIPLICATEUR DES INÉGALITÉS

Le logement est traversé par la question des inégalités. Si les inégalités de revenus augmentent, les inégalités de patrimoine explosent, notamment en lien avec le logement. Le patrimoine est beaucoup plus inégalement réparti que les revenus. C'est ainsi que les 10 % les plus fortunés touchent 24 % de la masse des revenus (en 2022), mais possèdent 48 % de l'ensemble du patrimoine (en 2024), selon l'Insee. La richesse en patrimoine contribue à creuser les inégalités au sein de la société française encore plus fortement que les inégalités de revenu ou de niveau de vie.

Qu'il s'agisse des revenus ou du patrimoine, la partie supérieure des plus riches (les 0,1 % les plus aisés de la population) est celle qui a vu sa situation progresser de la façon la plus spectaculaire. L'Insee observe une augmentation du revenu moyen des ménages à très hauts revenus en vingt ans (entre 2003 et 2022), bien plus rapide que pour tous les autres. Entre 2003 et 2022, le revenu moyen des foyers à très hauts revenus a plus que doublé, alors que le revenu moyen du quart des foyers fiscaux les plus modestes a augmenté d'un peu plus de 20 % seulement.

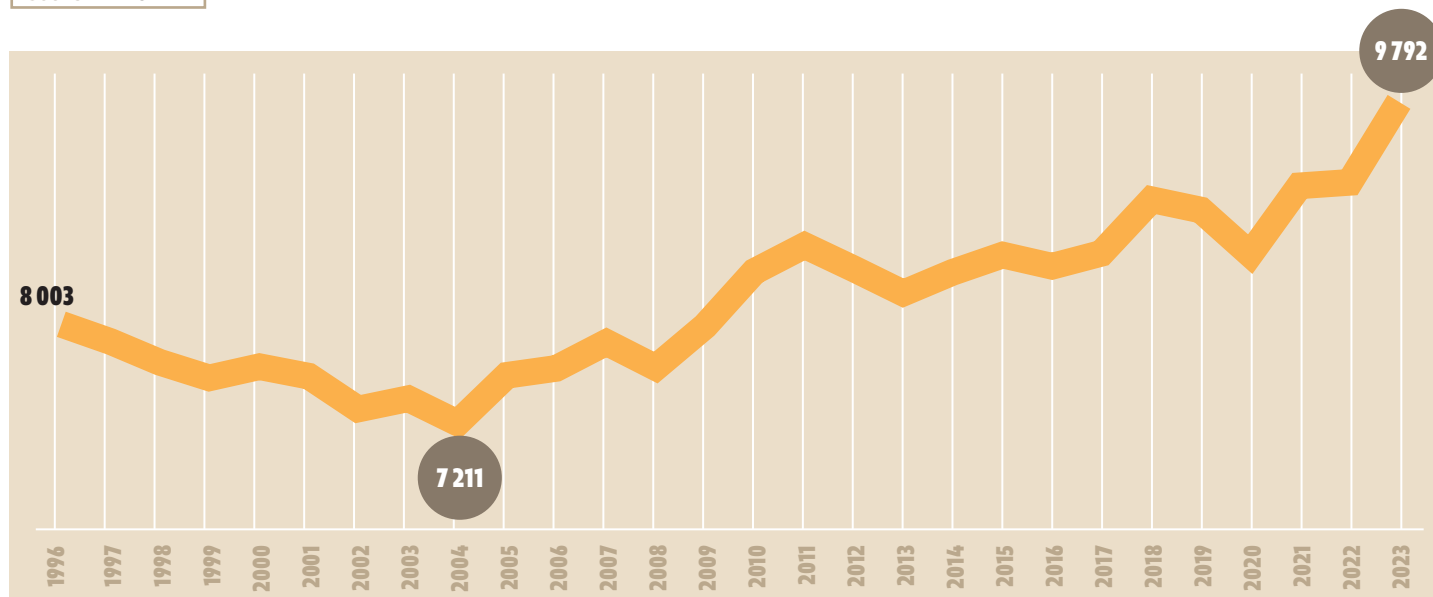
Ces évolutions inégalitaires concernant les revenus le sont beaucoup plus encore quand on considère la répartition du patrimoine : en 2010, les 10 % les plus fortunés détenaient 41 % de l'ensemble du patrimoine, quatorze ans plus tard, en 2024 leur part a augmenté de sept points et s'élève à 48 %. Sur plus longue période, en 20 ans, entre 1998 et 2021 selon l'Insee, le patrimoine des 10 % des Français les moins dotés a diminué de moitié (-54 %) en euros constants, tandis que celui des 10 % les plus fortunés a doublé (+94 %). Les héritages et les donations favorisent également l'accumulation du patrimoine qui

s'accroît avec l'âge. Leur impact dans cette mécanique inégalitaire est de plus en plus décisif. La fortune héritée représente désormais 60 % du patrimoine total, contre 35 % en moyenne au début des années 1970.

Pendant que les inégalités augmentent, la pauvreté s'accroît. La France compte 9,8 millions de personnes **sous le seuil de pauvreté** monétaire en 2023, soit **15,4 % de la population en France métropolitaine**. Ce qui représente environ 650 000 personnes de plus qu'en 2022. >>>

NOMBRE DE PERSONNES PAUVRES (EN MILLIERS)

SOURCE → INSEE



Ces statistiques officielles confirment les constats et témoignages des associations qui interviennent au quotidien auprès des plus modestes d'entre nous. La Fondation pour le Logement a ainsi commandé une enquête d'opinion menée par l'institut IPSOS pour mesurer l'évolution de la précarité sociale, en la comparant à ses enquêtes similaires menées en janvier 2021 et janvier 2022, à la sortie de la période Covid¹. Les résultats sont sans appel : en 2025, 24 % des personnes interrogées déclarent avoir eu recours à l'aide financière de leurs proches (10 % déclarent que cela est survenu pour la première fois de leur vie), contre seulement 12 % en 2021 et 15 % en 2022. En 2025, 14 % de la population interrogée déclare avoir eu recours aux aides alimentaires de la part d'associations de solidarité (dont la moitié pour la première fois de sa vie), contre seulement 6 % en 2021 et 10 % en 2022. Les difficultés financières sont elles aussi de plus en plus aiguës : 20 % ont connu des difficultés à payer leur logement (loyer ou prêt) (contre 13 % en 2021 et en 2022). 26 % déclarent des difficultés à payer leurs factures d'énergie (contre 17 % en 2022), 41 % ont eu froid à l'intérieur de leur logement en 2025 (contre 23 % en 2022). 11 % déclarent une nécessité de changer de logement pour des raisons financières (contre 3 % en 2021).

1. Enquête IPSOS/BVA pour la Fondation pour le Logement, échantillon national représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus/1000 personnes, terrain du 13 au 20 octobre 2025, mode de recueil on line sur Panel IIS.

LES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT EN ÉCHEC

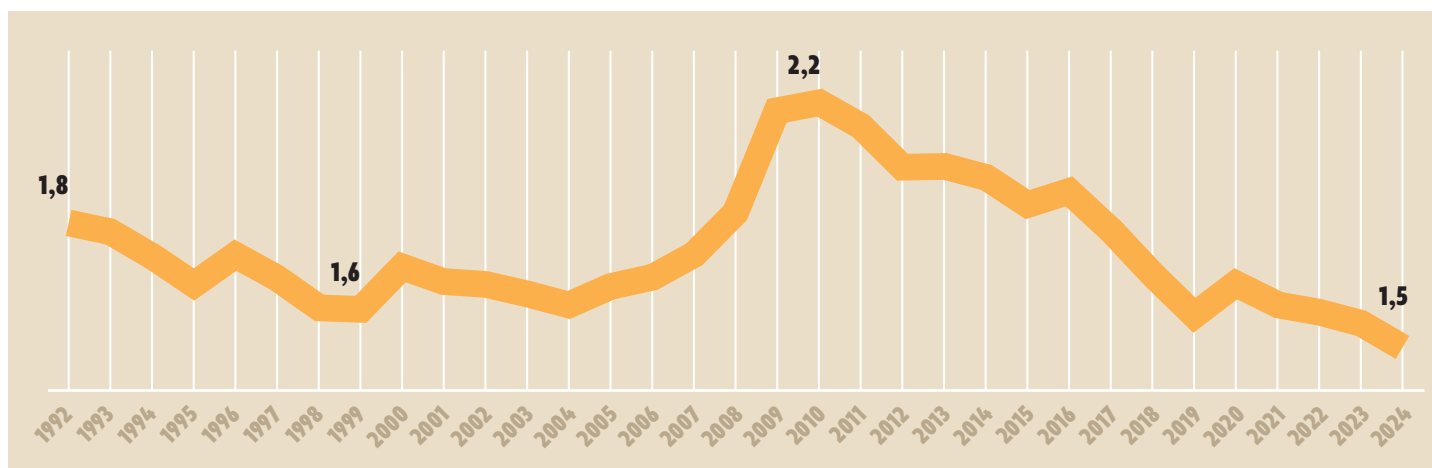
Face à ces alertes répétées, y a-t-il une politique du logement en France ? Existe-t-il, chez les responsables politiques, la volonté de répondre aux besoins sociaux dont la Fondation pour le Logement, avec d'autres, se fait l'écho année après année ? Dans la période actuelle, **l'approche de la question du logement** par les responsables politiques est trop souvent **réduite à des préoccupations budgétaires**. Depuis une dizaine d'années, le logement est considéré comme un gisement d'économies et, de fait, les ponctions financières sur le secteur ont été considérables depuis 2018. Le résultat est sans appel : la part de la richesse nationale consacrée au logement est en chute libre alors que le logement est un secteur dans lequel on peut difficilement faire plus avec moins.

Avec la massification des manifestations du mal-logement et l'intensification de la crise du logement, des mesures marginales et ponctuelles en direction des plus démunis, malgré leur intérêt, ne suffisent pas. Il faut **opérer une réorientation de la politique du logement**, pour faire du logement une composante de la protection sociale.

Pour cela, il est impératif d'**ériger en priorité la production de logements sociaux**, et en particulier les logements très sociaux pour donner un nouveau souffle à la politique du *Logement d'abord*. Cela passe par des aides à la pierre pour les organismes Hlm et la suppression de la ponction dite RLS qui pèse sur le secteur depuis 2017, pour produire et rénover davantage.

EFFORT PUBLIC POUR LE LOGEMENT (EN % DU PIB)

SOURCE → COMPTES DU LOGEMENT



Cela implique également de répartir sur des bases ambitieuses en finançant bien davantage MaPrimeRénov' pour solvabiliser et **accompagner les ménages en précarité énergétique** dans leurs travaux de rénovation énergétique performante. L'adaptation au changement climatique implique de voter la proposition de loi contre les logements-bouilloires portée par la Fondation pour le Logement, pour garantir *a minima* en urgence des protections solaires sur tous les logements exposés aux canicules.

Réguler les marchés est une autre exigence majeure. Des outils pour réguler les marchés existent comme **l'encadrement des loyers**, qui doit être pérennisé d'ici novembre 2026 sous peine de cesser brutalement, ou encore le bail réel solidaire (BRS), pour faciliter l'accès sociale à la propriété sans privatiser le foncier ; mais il faut les faire monter en puissance, car à ce stade, leur impact reste encore limité. Il est également nécessaire de renforcer la **fiscalité sur les logements vacants >>>**

et les résidences secondaires pour favoriser les résidences principales. D'autres restent à inventer pour réguler les marchés fonciers notamment en faisant évoluer la fiscalité qui pèse sur les terrains à bâtir.

Partager les richesses enfin constitue un impératif quand les inégalités de revenus et de patrimoine se creusent et sont au plus haut. La place du logement dans les trajectoires résidentielles, comme dans la constitution des patrimoines et leur transmission d'une génération à l'autre au sein des familles aisées, impose une action redistributive à travers la fiscalité des donations et des successions. Surtout dans la période qui s'ouvre où la génération qui a profité des Trente Glorieuses pour constituer son patrimoine va progressivement le léguer. Ces sommes sont indispensables pour aider davantage les ménages en difficulté, en augmentant notamment le montant des minima sociaux et en restaurant le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles au logement pour les ménages modestes, sévèrement amputées depuis 2017.

En cette année électorale à l'échelon municipal, et à quelques mois d'échéances nationales à travers les élections générales prévues en 2027, il est enfin de notre rôle de rappeler un danger qui nous guette particulièrement : la montée en puissance des idées d'extrême droite dans nos villes, à l'Assemblée nationale ou dans les orientations gouvernementales. Les idées de l'extrême droite constituent un poison pour les ménages mal-logés, puisqu'elles cherchent moins à proposer des solutions collectives qu'à pointer du doigt des boucs émissaires faciles, qui comptent généralement parmi les victimes de la crise du logement (locataires en difficultés, Gens du voyage, étrangers et immigrés, habitants contraints de squats et bidonvilles, personnes sans-abri...). En particulier, la préférence nationale pour l'accès au logement social ou aux prestations de solidarité plongerait dans une exclusion durable des millions d'entre nous et démultiplierait les chiffres des morts de la rue, des personnes sans abri, en bidonvilles, en habitat indigne ou menacées d'expulsion locative. ■