

Commune de Garches

PRECARITE et MAL-LOGEMENT

Edition 2026

Sommaire

1. Quelques données de cadrage
2. Le Marché immobilier
3. Qui sont les précaires de la commune et où logent-ils ?
4. Le mal-logement
5. Les obligations légales ou sociales des communes
6. Les difficultés d'accès aux soins
7. La problématique scolaire
8. Pour en savoir plus ([Guide de lecture de la fiche à télécharger](#))

1. Quelques données de cadrage

➤ 17 705 habitants en 2022

■ Evolution démographique

Population Commune de Garches			Variation annuelle					
			Garches		Hauts-de-Seine		Ile-de-France	
1999	2015	2022	2015/1999	2022/2015	2015/1999	2022/2015	2015/1999	2022/2015
18 026	17 762	17 705	-0,09 %	-0,05 %	0,72%	0,18%	0,62%	0,39%

Source : Insee-Recensements

■ Composition des ménages

Ménages selon leur composition	1999	En %	2022	En %	Evolution 2022/1999	Hauts-de-Seine 2022 En %	Ile-de-France 2022 En %
Ménages d'une personne	2 400	32,4 %	3 069	38,8 %	27,9 %	41,5%	39,2%
Autres ménages sans famille	124	1,7 %	95	1,2 %	-23,4 %	2,2%	2,3%
Couple sans enfants	1 772	23,9 %	1 696	21,4 %	-4,3 %	19,2%	20,0%
Couple avec enfants	2 568	34,6 %	2 260	28,6 %	-12,0 %	26,2%	26,9%
Familles monoparentales	552	7,4 %	793	10,0 %	43,7 %	10,9%	11,7%
Ensemble	7 416	100,0%	7 914	100,0%	6,7 %	100,0%	100,0%

Source : Insee-Recensements

■ Composition sociale

Ménages selon la SSP ¹ de la personne de référence (2022)	Ensemble des ménages		Dont ménages arrivés depuis – 4 ans		Hauts-de-Seine		Ile-de-France	
					Ensemble %	Arrivés < 4 ans	Ensemble %	Arrivés < 4 ans
1 : Agriculteurs exploitants et 2 : Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	422	5%	129	5,4%	4.1%	4%	4.3%	4%
3 : Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 591	33%	889	37,0%	34.2%	45%	24.6%	32%
4 : Professions intermédiaires	999	13%	385	16,0%	16.3%	19%	17.4%	21%
5 : Employés et 6 : Ouvriers	1 352	17%	549	22,8%	20.1%	20%	26.5%	29%
7 : Retraités et 8 : Autres personnes sans activité professionnelle	2 549	32%	450	18,7%	25.2%	12%	27.3%	15%
Ensemble	7 914	100%	2 401	100%	100.0%	100%	100.0%	100%
Part ménages arrivés < 4 ans dans l'ensemble des ménages			30%			36%		35%

Source Insee- Recensements de population 2022

➤ Taux de pauvreté en 2021

Commune de Garches	Paris Ouest la Défense	Hauts-de-Seine	Ile-de-France
7%	11%	12%	16%

Source Insee : Filosofi 2021

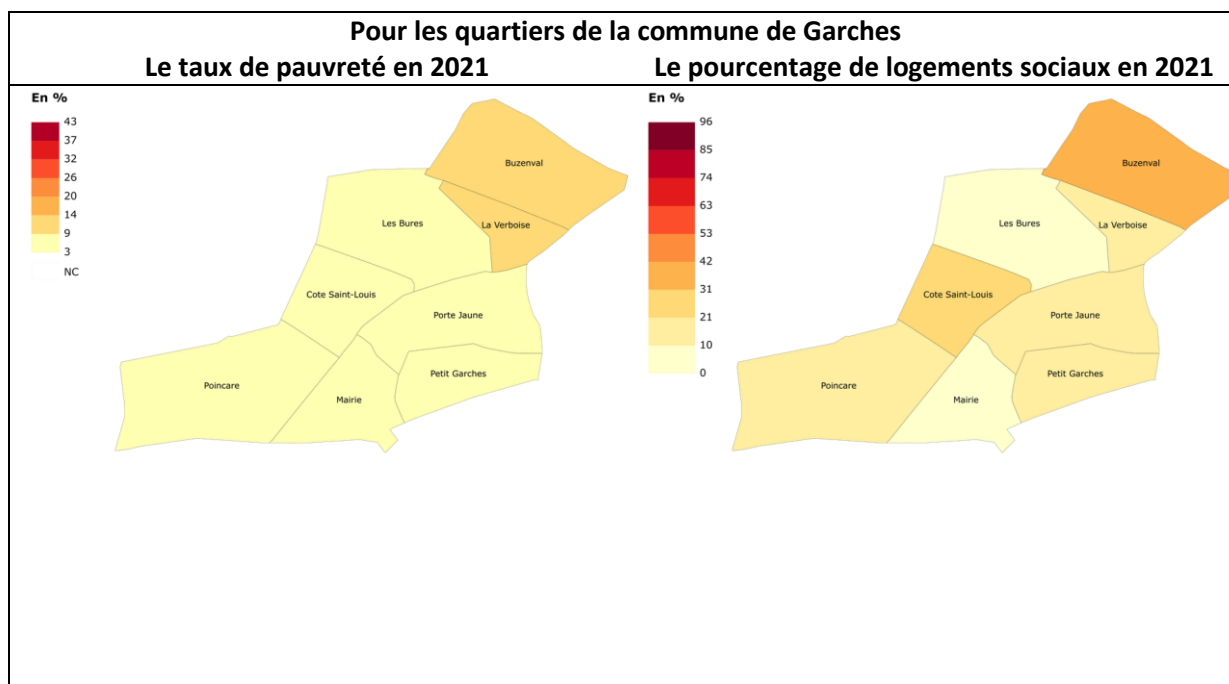
NB : Depuis 2021, l'INSEE ne publie plus le taux de pauvreté. Le nombre d'allocataires CAF à bas-revenus offre une approximation possible de l'évolution récente de la pauvreté dans la commune. Plafond CAF des bas revenus et seuil de pauvreté INSEE sont proches. Le nombre de bas-revenus CAF est sans doute inférieur à celui des ménages pauvres de l'INSEE, en raison notamment du non-recours.

Evolution du nombre d'allocataire à bas-revenus					
Commune de Garches	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'allocataires sous le seuil de bas-revenus	550	548	500	562	587
Population couverte	1 057	1 075	992	1 167	1 207

Source : CAF

¹ Statu Socioprofessionnel

■ Le taux de pauvreté par quartier



Source : Insee

➤ La structure du parc de logement.

Parc de logement					Statut d'occupation des résidences principales ²		
	Logements	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires occasionnels et	Dont logements vacants	Dont propriétaires occupants	Dont locataires du parc privé	Dont locataires HLM louée vide
1999	8 203	7 416	206	581	3 560	2 216	1 288
2022	8 623	7 890	135	598	4 619	1 628	1 462
<i>Evolution 1999-2022</i>	5,1 %	6,4 %	-34,5 %	2,9 %	29,7 %	-26,5 %	13,5 %
Structure	Logements	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires	Dont logt. vacants	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires HLM
1999	100 %	100 %	3 %	8 %	48 %	30 %	17 %
2022	100 %	100 %	2 %	8 %	59 %	21 %	19 %

Source : Recensements de population INSEE

La définition INSEE est différente de celle de la loi SRU : le parc HLM est identifié sur les déclarations des occupants, pas de prise en compte des logements vacants, du parc privé social (ANAH) et de certains types d'hébergement.

Exemple dans la commune de Garches en 2022, l'Insee indique 1 462 logements (19 % des résidences principales), le décompte SRU est de 1 849 logements (22,5 % des résidences principales).

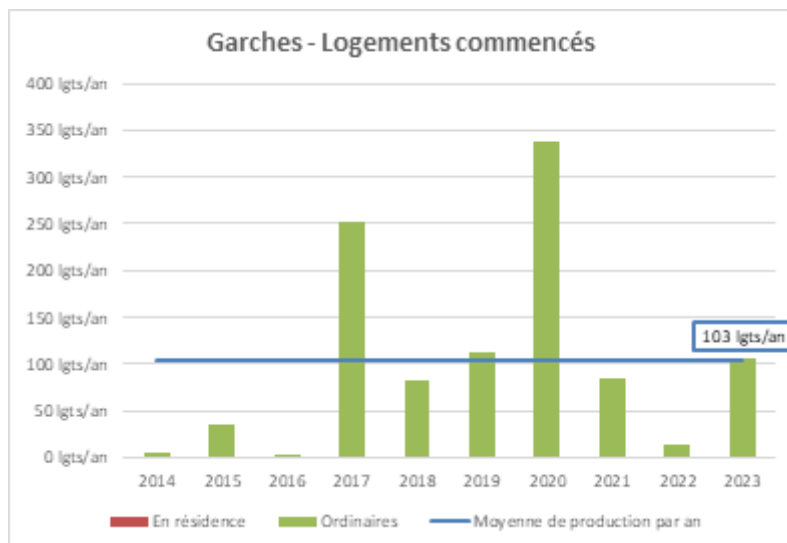
Cela étant, la tendance générale d'évolution du parc reste valable.

Attention ! Le statut d'occupation ne concerne que les résidences principales et non tout le parc de logements. Les résidences principales occupées gratuitement ne sont pas reprises dans le tableau, d'où un total des 3 statuts légèrement inférieur au nombre total de résidences principales de la partie gauche.

² Il faut rajouter les logements occupés gratuitement pour retrouver le total des résidences principales

2. Le Marché immobilier

➤ La construction neuve



Source : Sitadel

Nombre moyen de logements commencés 2014- 2023

- Dans la collectivité : 103 logt/an
- Dans le territoire de Paris Ouest la Défense : 3 252 logt/an.

Objectif SRHH pour le territoire de Paris Ouest la Défense : 4 300 logt/an

➤ Marché locatif privé

Indicateur de loyer en m2 dans le parc locatif privé

Nouveau bail pour un logement de 52 m2 (Charges comprises)

	2018	2024	Variation 2024/2018
Commune de Garches	20,8 €/m2	23,3 €/m2	12,1%
Commune la + élevée 92	30.0 €/m2	33.8 €/m2	12.7%
Communes la - élevée 92	17.5 €/m2	19.5 €/m2	11.6%
<i>Médiane 92</i>	<i>20.8 €/m2</i>	<i>23.7 €/m2</i>	<i>13.0%</i>
Rang Garches	18^{ème}	22^{ème}	
Loyer plafonds PLA-I ³ (1)		9,0 €/m2	Charges comprises
Loyer plafonds PLUS ⁴ (2)		10,4 €/m2	Charges comprises
Loyers plafonds PLS ⁵ (3)		14,6 €/m2	Charges comprises
Loyers plafonds LLI ⁶ (4)		23,0 €/m2	Charges comprises

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe Se Loger et de Leboncoin

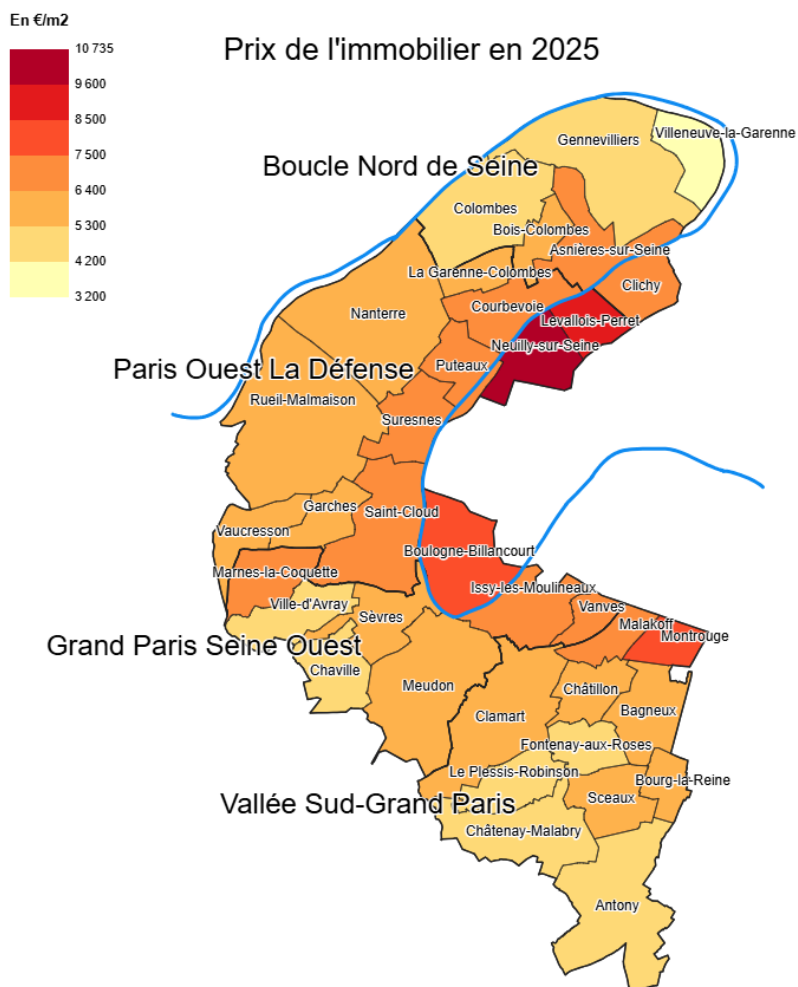
³ Logement financé par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration

⁴ Logement financé par un Prêt Locatif à Usage Social

⁵ Logement intermédiaire financé avec un Prêt locatif Social

⁶ Logement Locatif Intermédiaire non social (pas inclus dans décompte SRU)

■ Les prix immobiliers dans le 92



Source : Meilleurs agents

- **Prix moyen d'acquisition dans l'ancien en 2025 dans la commune de Garches.**
5 689€/m²
- **Variation depuis 2018 :**
+ 2,4%
- **Prix moyen d'acquisition dans l'ancien en 2025 dans les Hauts-de-Seine :**
6 636 €/m²

➤ Le logement intermédiaire dans la commune de Garches

• Locatif

Nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) agréés depuis 2014 : 0

Part des LLI agréés en 2024 par rapport au nombre de LLS agréés : 0,0%

3. Qui sont les précaires de la commune et où logent-ils ?

➤ Caractéristiques des ménages pauvres

	Garches 31/12/2019	Garches 31/12/2024	Hauts-de-Seine 31/12/2024
Nombre total de foyers allocataires	1 036	1 207	293 292
Population des foyers allocataires	7 691	7 422	735 976
Nombre de foyers allocataires à bas revenus	499	587	82 275
Population des foyers allocataires à bas revenus	1 036	1 207	177 806
Moins de 65 ans dans la population totale (Insee)	14 289	14 020	1 411 689
% population à bas revenus dans population totale de moins de 65 ans	7 %	9 %	12,6%
Répartition des foyers allocataires à bas revenus selon la situation familiale			
isolés	51,5 %	64,0 %	53,3%
Familles monoparentales	26,1 %	30,8 %	23,4%
Couples sans enfants	3,6 %	1,4 %	3,2%
Couples avec enfants	18,8 %	21,2 %	20,2%
Enfants de moins de 20 ans dans foyers à bas-revenus	417	502	74 261
Moins de 20 ans dans la population totale (Insee)	4 432	4 148	398 660
% enfants à « bas-revenus » dans ensemble de moins de 20 ans	11%	10%	18,6%
Nombre de bénéficiaires du RSA	152	207	30 382
Population des foyers bénéficiaires du RSA	239	315	53 361
% dans population totale de moins de 65 ans	2%	2%	3,8%
RSA depuis plus de 4 ans	44	101	14 519
Part RSA depuis plus de 4 ans dans nombre de bénéficiaires du RSA	28,9 %	48,8 %	47,8%
Bénéficiaires de la PPA	552	622	74 021
Population dans foyers bénéficiaires de la PPA	1 009	1 105	142 034
% dans population totale de moins de 65 ans	7%	8%	10,1%

Source : CAF et INSEE

➤ Où sont logés les pauvres en 2024 ?

Ménages à bas revenus	Bénéficiaires d'une aide au logement			Non bénéficiaires d'une aide au logt Hébergés, logt instable, etc.	Ensemble
	Locataires du privé	Locataires du public	Accédant ou résidant en établissement		
Nombre	89	189	12	297	587
% Garches	15 %	32 %	2 %	51 %	100%
% Paris Ouest la Défense	19%	33%	2%	45%	100%
% Hauts-de-Seine	20%	34%	3%	43%	100%

Source : CAF

297 allocataires à bas revenus, soit 51 % ne touchent pas d'aide au logement et donc ont des difficultés de logement : sans logements en titre, hébergés chez d'autres, dans des logements indécents. Cette proportion est de **55,1%** pour les bénéficiaires du RSA très majoritairement hébergés chez d'autres. Ceux touchant une aide au logement sont majoritairement dans le parc public.

Données repères Montant mensuel des principaux seuils, plafonds et allocations pour une personne seule Année de référence : 2025	
2 146 €	Niveau de vie (revenu disponible par uc) médian en 2023 ⁽¹⁾
2 008 €	Niveau de vie médian d'une personne seule de moins de 65 ans en 2023 ⁽¹⁾
1 870 €	Niveau de vie médian d'une personne seule de plus de 65 ans en 2023 ⁽¹⁾
1 863 €	Budget décent pour une personne seule dans la Métropole du Grand Paris en 2018 ⁽²⁾
1 426 €	Smic net (35h) ⁽⁴⁾ au 1 ^{er} juillet 2025
1 307 €	Seuil de bas revenu CAF au 31-12-2024
1 288 €	Seuil de pauvreté national en 2023 ⁽¹⁾
1 224 €	Plafond PLAI (Paris et communes limitrophes) ⁽³⁾
1 033 €	Montant de l'AAH pour une personne seule + allocation logement ⁽⁵⁾
1 034 €	Montant de l'ASPA (minimum vieillesse) pour une personne seule + allocation logement ⁽⁵⁾
1 000 €	1 ^{er} quartile des demandeurs de LLS en Ile de France ⁽⁴⁾
646,5€	Montant du RSA pour une personne seule (moins forfait logement de 77,6 € si allocation logement) ⁽⁵⁾
329 €	Allocation logement pour une personne seule (forfait R0 correspondant au niveau de ressources en dessous duquel l'aide est maximale) (4)

(1) Source : Insee – Filosofi

(2) Source : Rapport 2022 du Conseil national de lutte contre l'exclusion

(3) Source : ANIL

(4) Source : DRIHL et ministère du Logement

(5) Source : DREES

4. Le mal-logement⁷

➤ Evaluation du mal logement

Personnes ou ménages sans logement personnel		Ménages dans de mauvaises conditions de logement		Difficultés de maintien dans le logement	
Personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté (y.c. hôtels) (DRIHL - 2024)	43 7,5% par rapport à 2019	Logements sans confort sanitaire ⁸ (Insee - 2021) 11% par rapport à 2015	259 3% des résidences principales	Nombre de ménages avec AL ⁹ et un taux d'effort supérieur à 30% dans le parc privé (CAF - 2024)	95 -23% par rapport à 2019
Ménages allocataires touchant le RSA ou la PPA hébergés chez d'autres (CAF - 2024)	115 31% par rapport à 2019	Nombre de résidences principales privées potentiellement indignes (DRIHL- 2019) -9% par rapport à 2013	126 2% des résidences principales privées	Nombre de ménages avec allocation logement et un taux d'effort supérieur à 30% dans le parc social. (CAF - 2024)	43 +26% par rapport à 2019
Ménages demandeurs HLM : sans abri ou en logement de fortune, ou hébergés chez un tiers , ou autres situations précaires (DRIHL - 2024)	159 62% par rapport à 2019	Ménages en surpeuplement accentué. (Insee - 2022) 13% par rapport à 2011	74 1% % des résidences principales	Bénéficiaires d'une aide au logement avec au moins une fois deux mois d'impayés signalés dans l'année à la CAF (2024)	80 12% des allocataires Hauts-de-Seine : 10%

➤ Evaluation consolidée du mal logement.

Nombre de personnes subissant une ou plusieurs formes de mal logement (arrondi)

- Sans logement personnel : 300 personnes
- Mauvaises conditions de logement : 600 personnes
- Difficultés de maintien dans le logement : 300 personnes

Ensemble des mal-logés (ordre de grandeur plancher) : **1 000** personnes

Soit **6%** de la population

Paris Ouest la Défense : **11%**

Hauts-de-Seine : **14%**

⁷ Le décompte ci-dessous s'inspire de la méthodologie utilisée par la Fondation Pour le Logement pour l'élaboration de son rapport annuel sur « l'état du mal logement ».

⁸ Source INSEE : définition logement sans salle de bains ou douches. La donnée n'est plus suivie par l'INSEE depuis 2021.

⁹ AL = Aide au logement.

➤ **Le dispositif d'accueil et de logement accompagné**

Capacités d'accueil, d'hébergement et d'insertion au 31/12/2024 (hors dispositif hivernal)	Garches	Paris Ouest la Défense	Hauts-de-Seine
1 - Personnes hébergées à l'hôtel	0	1 149	2836
2 - Places en hébergement et logement accompagné			
2.1 Places en centre d'hébergement généraliste hors hôtel (Urgence, stabilisation, insertion hors CADA)	9	1 207	4238
2.2 Places d'hébergement pour demandeurs d'asile, réfugiés ou migrants (CADA, HUDA, CPH, ...)	0	183	2010
2.3 Places en résidence sociale hors FJT	0	994	4600
2.4 Places en foyer de jeunes travailleurs (FJT)	0	527	2149
2.5 Places en pension de familles ou résidence d'accueil	0	137	513
2.6 Places en foyer de travailleurs migrants FTM	0	855	2430
Nombre total de places	9	3 903	15 940
Nombre total de places pour 1000 h.	0.5‰	6.9‰	9.6‰
3 - Intermédiation locative (Solibail, ...)			
Nombre de logements	10	250	1163
Nombre de places	34	850	3954
Nombre de places pour 1000 h.	1.9‰	1.5‰	2.4‰

Source : DRIHL

Variation de la capacité en hébergement (hors hôtels), logement adapté, et intermédiation locative depuis 2019 : 7,5% (Hauts-de-Seine : + 14,7%)

Capacité en hébergement, logement adapté, et intermédiation locative au 31-12-2024 (non comprises places d'hébergement en hôtel) :

- Garches : 2,4 places/1000 h.
- Paris Ouest la Défense : 8,4 places/1000 h.
- Hauts-de-Seine : 12,0 places/1000 h.

Objectif SRHH :

- Communes limitrophes de Paris = 14,5 places/1000 h.
- Autres communes du 92 = 10,5 places/1000 h.

➤ **La domiciliation**

	Garches				Département			
Année	2014	2019	2021	2023	2014	2019	2021	2023
Domiciliations par les CCAS	8	20	32	25	2 760	3 884	4 466	5 167
Domiciliations par les associations	0	0	0	0	6 190	5 461	5 247	6 624
Total domiciliations au 31 décembre	8	20	32	25	8 950	9 345	9 713	11 791

Source : DRHIL

5. Les obligations légales ou sociales des communes

➤ Atteindre un taux de logements sociaux égal à 25% des résidences principales.

▪ Accroissement du parc social (selon la loi SRU)

2003		2023				Ventilation par financement 2003-2023		
Nombre de logements au sens SRU	En % des RP	Nombre de logt. au sens SRU	dont logt. familiaux	dont autres	En % des RP	PLAI	PLUS	PLS
1 659	21,1 %	1 878 dont en QPV (0,0 %)			22,8 %	14,2 %	38,4 %	47,4 %

Source : DRIHL 92

▪ Les obligations triennales SRU

	Taux SRU en début de période	Obligation triennale	Réalisations	Taux de réalisation quantitatif	Atteinte de l'objectif qualitatif ¹⁰	Carence ¹¹
2014-2016	22,9%	28	88	314%	NR	Non
2017-2019	22,2%	55	196	356%	Oui	Non
2020-2022	22,5%	97	97	100%	Oui	Non
2023-2025	22,8%	90				

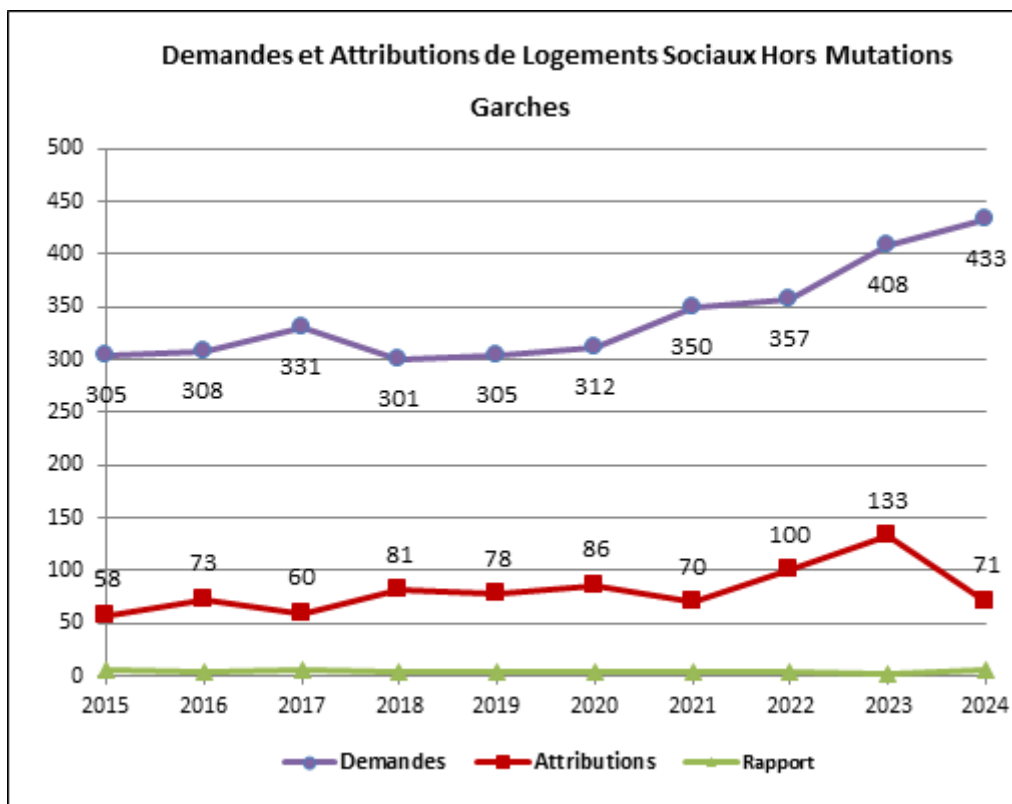
Source : DRIHL

¹⁰ Objectif qualitatif : respect des proportions réglementaires, 30% minimum de PLA-I ,30% maximum de PLS

¹¹ Carence : majoration du prélèvement financier annuel par le préfet, en cas de non-respect des objectifs quantitatif ou qualitatif, au terme de la période triennale.

➤ Reloger les publics prioritaires et les ménages du premier quartile (Lois E&C et ELAN)

▪ L'accès au parc social



Source : SNE

▪ Les attributions aux publics prioritaires et aux demandeurs du premier quartile de revenus (NB Les plus pauvres)

Rappel de la loi (LEC) :

- Attributions aux publics prioritaires (DALO et PDALHPD) : 100 % du contingent du préfet (plus ou moins 25% des logements), 25 % des autres contingents (1%, communes, bailleurs, ...), soit ≈ entre 38% et 40% des attributions selon la pondération des réservataires.
- Attributions aux demandeurs du 1er quartile = au moins 25 % des attributions dans les immeubles hors QPV (= 100,0 % du parc de Garches).

Part des attributions effectuées au profit des demandeurs prioritaires yc DALO

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Garches	25,7 %	42,7 %	25,3 %	36,9 %	44,9 %	29,3 %
Paris Ouest la Défense	27,7%	25,6%	27,8%	27,3%	27,4%	27,6%
Hauts-de-Seine	28.9%	28.3%	29.7%	29.9%	30.1%	30.0%
IDF	30.5%	30.4%	31.0%	31.8%	32.2%	33.9%

Source : DRIHL -Socle de données

Part des attributions hors QPV effectuées au profit de demandeurs du 1er quartile

ou relogés dans le cadre d'opérations ANRU ou ORCOD (copros en difficulté)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Garches	5,7 %	7,8 %	8,1 %	12,3 %	7,1 %	2,0 %
Paris Ouest la Défense	9,8%	8,3%	7,9%	9,2%	8,9%	8,8%
Hauts-de-Seine	11.2%	9.2%	10.9%	11.6%	11.0%	11.7%
IDF	12.3%	11.5%	13.0%	14.1%	13.5%	14.4%

Source : DRIHL -Socle de données

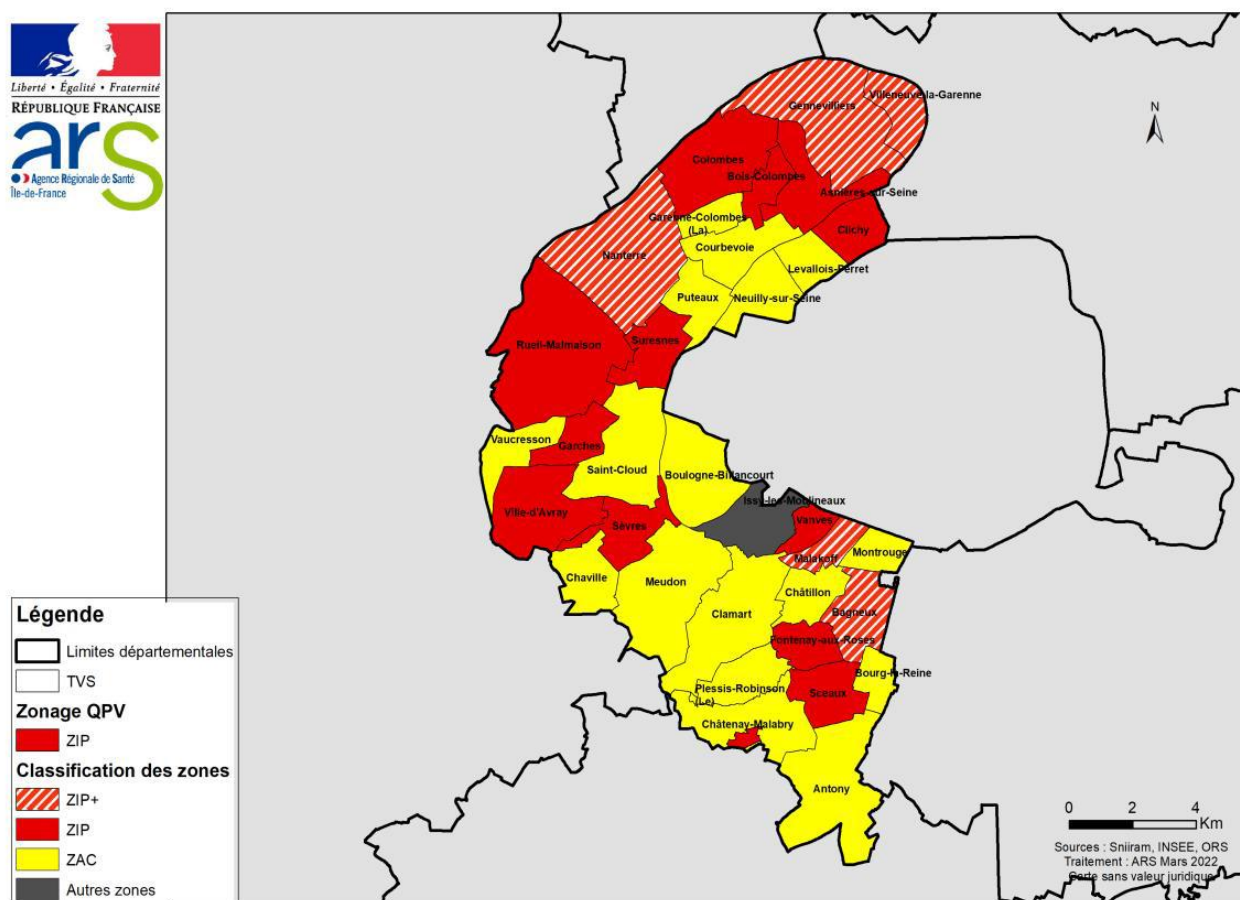
➤ **L'exercice du Droit au Logement Opposable (DALO)**

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de demandeurs avec reconnaissance DALO	21	30	23	17	18
Part dans l'ensemble de la demande	4,3 %	5,4 %	3,9 %	2,6 %	2,6 %
Nombre de demandes de plus de 5 ans	8	6	8	8	11
Nombre de relogements	29	14	30	46	11
Ancienneté médiane en mois de la demande	30	54	49	36	71
Ancienneté médiane en mois de la reconnaissance DALO	NR	21	9	13	26

Source : DRIHL -Socle de données

6. Les difficultés d'accès aux soins

Zonage médecin 2022 : carte des zones concernées par les aides à l'installation et au maintien des médecins généralistes pour l'Ile-de-France.



Pour l'année 2022, l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France (ARS IdF) a créé un score reposant sur 7 critères :

- 2 critères portent sur les caractéristiques de la population (Indice de Développement Humain (IDH 2017) calculé à partir d'indicateurs sur la santé, l'éducation et les revenus) ainsi que la morbidité (part des affections de longue durée)
- 5 critères portant sur l'offre de soins (densité et l'évolution du nombre de médecins généralistes par territoire, dynamique d'installation, âge des médecins généralistes, densité des médecins spécialistes).

Ce score, spécifique à la région, indique l'intensité des problèmes d'accessibilité aux soins : il est très élevé dans la région. Ainsi 96 % du territoire francilien font l'objet d'un zonage, selon l'intensité des besoins. Les communes ayant d'importants besoins sont classées en Zones d'Interventions Prioritaires (ZIP), dans lesquelles les aides proviennent de l'Etat, mais aussi de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie : ceci concerne 32 % de la population des Hauts-de-Seine. Dans les ZIP où de nouvelles installations de médecins ne se font pas, des incitations financières complémentaires et des soutiens sont ajoutés (ZIP+). Dans les Hauts-de-Seine, ces ZIP+ correspondent à des communes dans lesquelles résident 15 % de la population du département : le revenu moyen des ménages est y faible, voire très faible, alors que les ZIP concernent des communes dans lesquelles le revenu moyen peut être important ou faible. Mais l'âge moyen des habitants peut être plus élevé, dans les ZIP, que dans les communes où le parc de logements s'est accru ou renouvelé récemment et de façon ample. Ces dernières communes sont plutôt classées en ZAC (Zones d'Actions Complémentaires, où les aides ne proviennent que de l'Etat) : il s'agit, au nord-est des Hauts-de-Seine, de communes mitoyennes à Paris autour du pôle de la Défense, et de communes du sud du département, dans lesquelles résident 48,5 % de la population des Hauts-de-Seine.

7. La problématique scolaire

■ Evolution des effectifs de classes et élèves en primaire (Maternelles et élémentaires)

	Nombre d'écoles	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre moyen d'élèves/classe
Garches 2019				
Ecoles publiques en REP	0	0	0	
Ecoles publiques hors REP	7	68	1 519	22
Ecoles privées	1	13	367	28
Ensemble	8	81	1 886	23
Garches 2023				
Ecoles publiques en REP	0	0	0	
Ecoles publiques hors REP	7	65	1 391	21
Ecoles privées	1	13	367	28
Ensemble	8	78	1 758	23
Hauts-de-Seine 2023				
Ecoles publiques en REP	118	1 451	25 186	17.4
Ecoles publiques hors REP	456	4 557	108 447	23.8
Ecoles privées	53	676	18 849	27.9
Ensemble	627	6 684	152 482	22.8

Source : Inspection académique

■ Taux de scolarisation deux ans en 2022

	Garçons	Filles	Ensemble
Garches	27%	30%	28%
Paris Ouest la Défense	18%	18%	18%
Hauts-de-Seine	17%	17%	17%
France			10%

Source : INSEE et Inspection académique

8. Pour en savoir plus (Guide de lecture de la fiche à télécharger)

- Disposer de données équivalentes sur la Boucle Nord de la Seine ou le département
<http://www.precaritelogement92.fr/elections-municipales-2020/>
- Le socle de données de la DRIHL sur « Socle de données accès au logement et prévention des expulsions » :
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-acces-au-logement-et-prevention-r878.html>
- Le contrat de ville :
http://i.ville.gouv.fr/index.php/download_file/6986/12264/contrat-de-ville-2015-2020-asnieres-sur-seine