

Le nouvel archipel démographique : un défi pour les maires

Dans le cadre de l'opération spéciale consacrée aux élections municipales, l'Institut Montaigne conduit une série d'analyses afin d'éclairer le débat local. Elles reposent sur des données collectées par Terre de Données afin d'offrir une lecture claire, comparable et renouvelée des situations locales et de mettre en lumière les enjeux concrets auxquels seront confrontées les équipes municipales à l'issue des élections.

La campagne des municipales de 2026 se déroule sur fond de recomposition silencieuse des villes françaises. **À l'échelle des bassins de vie, les territoires se polarisent de plus en plus selon l'âge et la structure familiale : les grandes villes concentrent les jeunes actifs, tandis que les villes moyennes vieillissent plus rapidement ; les familles avec enfants se déplacent vers les périphéries ; les familles monoparentales progressent fortement dans plusieurs métropoles.** Cette "archipélisation démographique" n'est pas un simple constat statistique : elle reconfigure la demande de services publics, modifie l'équilibre des équipements

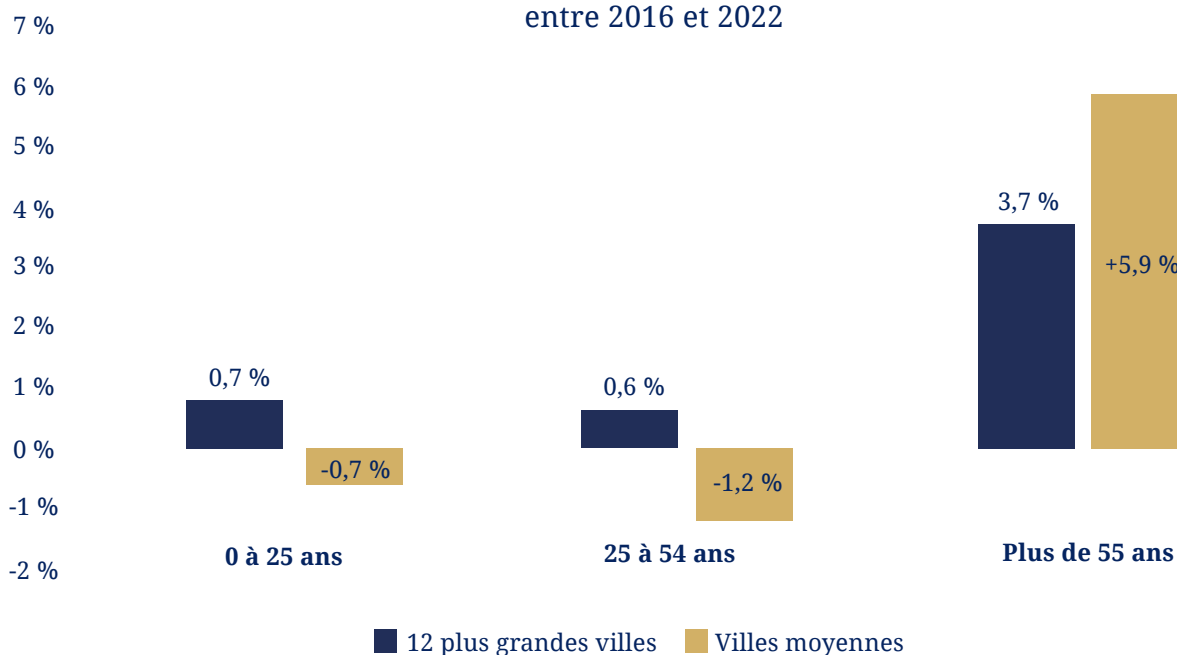
(écoles, petite enfance, santé) et redessine les arbitrages d'aménagement. Les maires se retrouvent ainsi pris dans une tension croissante : répondre aux effets immédiats de ces flux - souvent dans l'urgence - tout en cherchant à infléchir les déterminants structurels qui orientent les trajectoires résidentielles, au premier rang desquels l'accès au logement. Cette note propose une lecture comparée de ces dynamiques dans les grandes villes et leurs périphéries, et met en évidence le décalage entre les promesses de campagne et les mécanismes profonds qui organisent la spécialisation des territoires.

Une polarisation par âge et structure familiale entre les territoires

La polarisation des territoires selon l'âge de leur population se renforce ces dernières années. Les actifs (25-54 ans) sont déjà surreprésentés dans les grandes villes alors que les plus de 55 ans se concentrent davantage dans les villes moyennes¹. **Cet écart tend à s'accroître.** Entre 2016 et 2022, la part des moins de 25 ans

et des 25-54 ans a continué de progresser dans les grandes villes, tandis qu'elle reculait dans les villes moyennes². En miroir, ces dernières connaissent un vieillissement démographique plus rapide : l'augmentation du nombre de personnes de plus de 55 ans est presque deux fois plus rapide dans les villes moyennes que dans les grandes villes, accentuant le contraste entre des métropoles dynamiques et des territoires intermédiaires en vieillissement démographique accéléré³.

Évolution des tranches d'âge représentées
dans les grandes villes et les villes moyennes,
entre 2016 et 2022



Source : Institut Montaigne, à partir de Terre de Données, Insee, décembre 2025

¹ 25-54 ans : 42 % de la population des grandes villes, contre 35 % dans les villes moyennes. Plus de 55 ans : 35 %, contre 27 % dans les grandes villes.

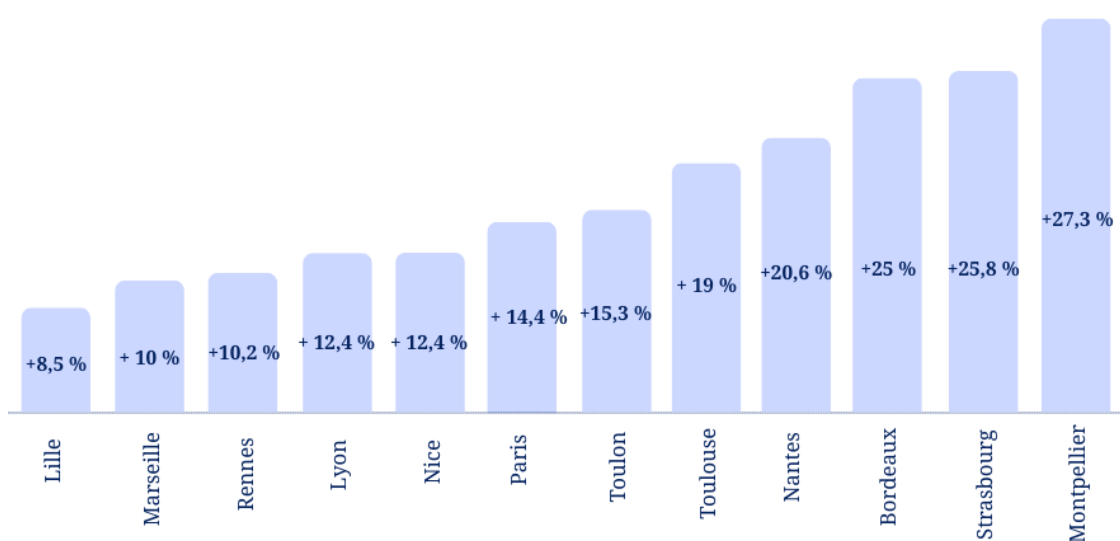
² Les villes moyennes mentionnées dans cette note représentent les villes dont le pôle Aire d'attraction des villes (AAV) compte entre 50 000 et 200 000 habitants, pour cibler les villes moyennes exerçant un rôle de centralité significatif sans relever du statut métropolitain. Ce périmètre comprend 84 villes réparties sur l'ensemble du territoire national, représentant l'échelon intermédiaire entre les grandes villes régionales et les petites centralités locales.

³ On observe également cette polarisation entre les départements. La part des plus de 65 ans dépassera 30 % dans 62 départements sur 101, et plus de 40 % dans certains comme la Dordogne ou la Charente-Maritime, d'ici à 2070. Voir : Institut Montaigne. Juillet 2025. Bruno Tertrais. Erwan le Brasdec. France 2040 : projections pour l'action politique.

La concentration des jeunes actifs dans les grandes villes tient aussi à un autre phénomène : la forte hausse du nombre de "Tanguy". Cette expression, popularisée par le film d'Etienne Chatiliez, désigne des adultes de plus de 25 ans résidant encore chez leurs pa-

rents. Leur nombre connaît une accélération plus nette dans les douze plus grandes villes françaises, avec des augmentations souvent supérieures à 10 % entre 2016 et 2022⁴. La dynamique est particulièrement forte à **Montpellier, Strasbourg et Bordeaux**.

Évolution du nombre de familles avec un enfant de plus de 25 ans entre 2016 et 2022



Source : Institut Montaigne, à partir de Terre de Données, Insee, décembre 2025

À cette différenciation par âge entre les territoires s'ajoute une recomposition de la localisation des familles avec enfants mineurs. Dans les grandes villes, leur présence recule nettement au profit des périphéries. En 2022, à Paris, seuls 21 % des nouveaux ménages installés comptaient au moins un enfant, contre 55 % à Bobigny, 65 % à L'Haÿ-les-Roses ou Aulnay-sous-Bois. Ce même phénomène s'observe autour de

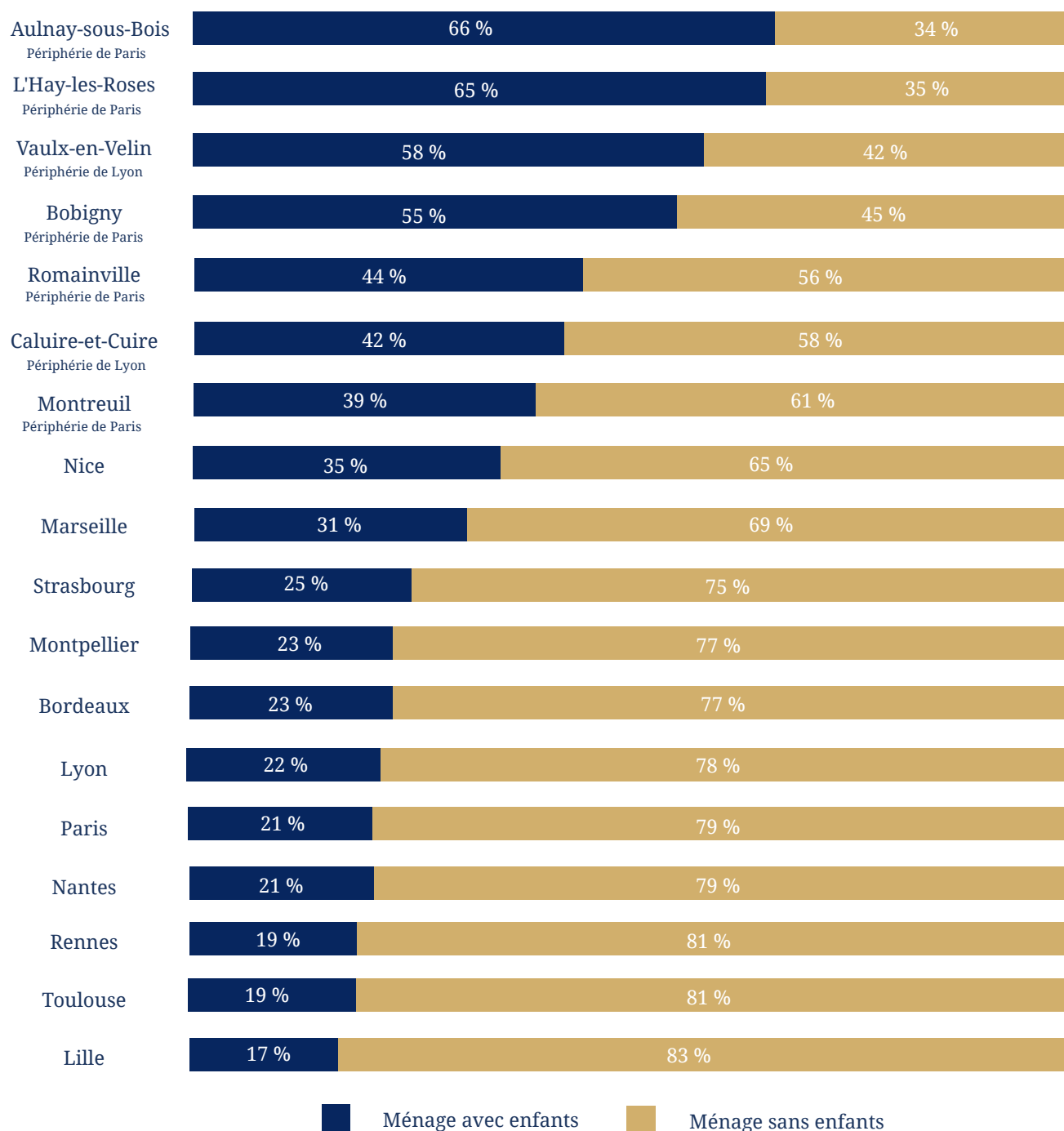
Lyon, qui a même vu son nombre d'habitants chuter de plus de 3 % entre 2016 et 2022 (-17 811 habitants)⁵ au profit des communes périphériques (notamment Villeurbanne⁶), qui attirent deux à trois fois plus de nouveaux ménages avec enfants que la ville-centre. **La troisième ville de France, derrière Paris et Marseille, devrait même se faire prochainement dépasser par Toulouse.**

⁴ Cette évolution accentue un contraste déjà bien identifié entre les jeunes issus des zones urbaines denses et ceux des zones rurales, où le départ du domicile familial est bien plus précoce : en 2025, les jeunes ayant grandi en milieu rural sont trois fois plus nombreux que ceux des grandes villes à avoir quitté le foyer parental avant l'âge de 19 ans#. Voir : Insee. Septembre 2025. "La moitié des jeunes des communes rurales ont quitté le foyer parental avant 19 ans".

⁵ Terre de Données. Décembre 2025.

⁶ Les Echos. Janvier 2026. "Municipales 2026 : à Lyon, une campagne lancée sur fond de démographie en berne"

Typologie des nouveaux ménages par ville, en 2022



En conséquence, **dans les douze plus grandes villes françaises, le nombre de familles avec enfant(s) recule fortement entre 2016 et 2022. À**

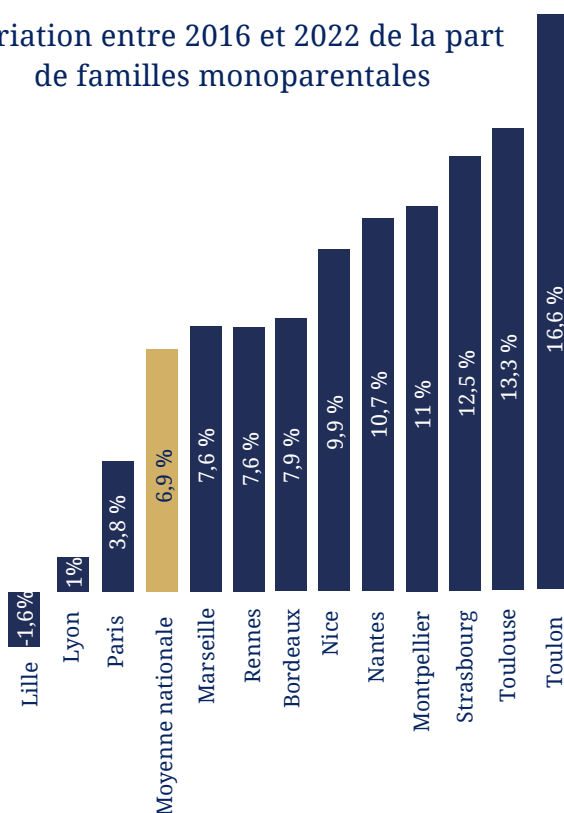
Paris par exemple, il diminue près de trois fois plus vite que sur l'ensemble du territoire (–6,6 % contre –2,7 %).

Le cas des familles monoparentales

La recomposition démographique ne se limite pas à une séparation par âge : elle s'accompagne également d'une transformation des structures familiales, avec une **hausse du nombre de familles monoparentales**⁷. Certaines

grandes villes enregistrent des hausses particulièrement marquées, notamment Toulon, Toulouse et Strasbourg (progressions supérieures à +12 % sur la période, contre +6,9 % au niveau national). Lille constitue une exception, avec un léger recul (-1,6 %).

Variation entre 2016 et 2022 de la part de familles monoparentales



Source : Institut Montaigne, à partir de Terre de Données, Insee, décembre 2025

Cette hausse des familles monoparentales dans les grandes villes se traduit désormais par une attention croissante des candidats à des mesures les ciblant. À Paris, Emmanuel Grégoire (PS) et Sophia Chikirou (LFI) proposent ainsi de leur donner la priorité dans l'attribution des places en crèche ; à Lille, Stéphane Baly (Les Écologistes) formule une proposition similaire. À Nantes, Johanna Rolland (PS) met en avant des "séjours de respiration". À Lyon, Jean-Michel Aulas (sans

étiquette) évoque un plan dédié aux familles monoparentales à hauteur de 13 millions d'euros par an, combinant la gratuité des transports en commun, un chèque annuel de 250 euros destiné à permettre aux mères de "souffler", un "chèque social" de 200 euros pour financer une activité culturelle, sportive ou conviviale, et l'ouverture d'une "maison du lien" comprenant notamment de l'hébergement d'urgence pour les femmes⁸.

⁷ Soulignons à ce propos que 82 % des parents isolés sont des mères. Voir : Fédération des acteurs de la solidarité. Décembre 2024. "Familles monoparentales, faire évoluer les politiques publiques pour mieux les soutenir et les protéger"

⁸ Le Progrès. Octobre 2025. "Les habitants viennent de recevoir le 2^e courrier de Jean-Michel Aulas, voici ses propositions pour Lyon"

En conséquence, **dans les douze plus grandes villes françaises, le nombre de familles avec enfant(s) recule fortement entre 2016 et 2022**. À Paris par exemple, il diminue près de trois fois plus vite que sur l'ensemble du territoire (-6,6 % contre -2,7 %).

L'archipélisation démographique se traduit, à l'échelle municipale, par une homogénéisation progressive des profils de population. Certaines villes deviennent majoritairement familiales, d'autres vieillissent rapidement, d'autres encore attirent principalement des jeunes actifs sans enfants. **Les maires doivent donc faire face à un double défi : adapter les équipements publics - services publics, offre scolaire, santé - à ces évolutions mais aussi tenter d'en infléchir la trajectoire.** La stratégie de l'adaptation, en aval, est plus visible et politiquement valorisante ; le choix de l'action en amont, en agissant sur les déterminants structurels de l'attractivité résidentielle, est plus incertaine, plus coûteuse et produit ses effets à long terme.

Une réponse aux effets plus qu'aux causes de l'archipélisation démographique

Les programmes municipaux traduisent une réponse aux effets plus qu'aux causes de l'archipélisation démographique. Ils abordent d'abord l'adaptation des services publics lo-

caux à des profils de population devenus plus homogènes à l'intérieur de chaque commune. Par exemple, dans certains territoires de première couronne, l'arrivée de familles quittant les centres urbains crée une pression sur les infrastructures scolaires et, plus largement, sur la capacité d'accueil des services municipaux. L'enjeu est celui d'un ajustement parfois urgent imposé par les flux résidentiels. François Dechy, maire de Romainville, évoque ainsi un véritable "choc démographique" : la commune est devenue une ville familiale sans que l'offre scolaire ait été anticipée, entraînant un déficit de classes à la rentrée malgré les opérations d'aménagement en cours⁹. L'exemple met en évidence un trait structurel de l'archipélisation : une fois les flux enclenchés, l'action municipale se retrouve en position d'absorber les conséquences plus que de maîtriser les causes, au risque d'une gestion réactive des capacités (classes, crèches, équipements) plutôt qu'une trajectoire planifiée. **Cette logique "réactive" est aussi visible dans la multiplication des promesses visant à compenser l'une des conséquences les plus visibles de l'archipélisation : l'érosion de la mixité générationnelle dans des villes où la structure d'âge et la structure familiale s'homogénéisent.** À Toulouse par exemple, François Piquemal propose d'ouvrir les cantines scolaires sur leur quartier afin de créer du lien intergénérationnel avec les EHPAD¹⁰ ; à Nantes, Foulques Chombart de Lauwe prévoit de développer l'habitat intergénérationnel entre étudiants et personnes âgées isolées¹¹ ; la France insoumise propose, dans sa boîte à outils pour les élections municipales,

⁹ "On devient une ville pour les familles mais le besoin en équipements publics n'avait pas été anticipé. (...) Malgré la ZAC de l'horloge, il manquait 18 classes à la rentrée." Voir : *Les Echos*, *Municipales 2026 : entre quartiers XXL et départs d'habitants, le casse-tête démographique des maires d'Ile-de-France*, janvier 2026.

¹⁰ *Programme 2026*, François Piquemal, Toulouse

¹¹ *Ouest-France*. Novembre 2025. "Municipales 2026. Crise du logement à Nantes : les propositions concrètes des candidats"

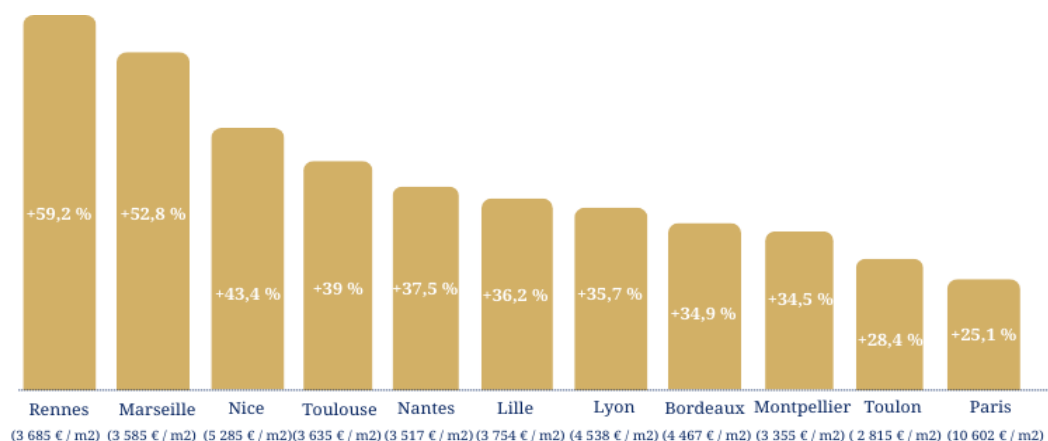
l'ouverture de la restauration scolaire aux personnes âgées. Si ces mesures peuvent recréer des passerelles, leur récurrence signale surtout une évolution silencieuse : la mixité ne va plus de soi ; elle devient un objet de politiques correctives, en aval, plutôt qu'un résultat spontané de trajectoires résidentielles équilibrées.

Au total, ces réponses dessinent une réponse municipale fondée sur l'ajustement : adaptation des équipements à la nouvelle demande, consolidation de l'offre sociale pour des profils urbains spécifiques comme les familles monoparentales, compensation de la perte de mixité par des dispositifs intergénérationnels. **Cette logique est indispensable ; elle porte toutefois en elle une limite structurante : en s'alignant sur la population présente, l'offre de services et d'équipements peut contribuer à consolider le profil dominant de la commune, renforçant ainsi les mécanismes de spécialisation démo-**

graphique. La ville se rend plus cohérente avec ce qu'elle est devenue, au prix d'une moindre capacité à accueillir d'autres catégories.

La volonté d'agir sur les causes de l'archipélisation n'est pourtant pas absente de la campagne. Dans les grandes villes en particulier, un levier structurant s'impose : l'accès au logement. Or l'évolution récente des prix souligne la difficulté à enrayer, par les politiques menées jusqu'ici, le mécanisme de sélection générationnelle et sociale que le logement opère. Sur la dernière décennie, cette sélection s'est durcie : le prix moyen au m² des appartements anciens a augmenté d'environ 35 % à Lyon, Lille et Montpellier, de 53 % à Marseille et jusqu'à 60 % à Rennes. Paris apparaît comme le cas le moins dynamique (+25 %), mais sur une base déjà exceptionnelle, avec des prix environ trois fois supérieurs à la moyenne.

Évolution du prix moyen du m² des
appartements anciens de 2016 à 2024



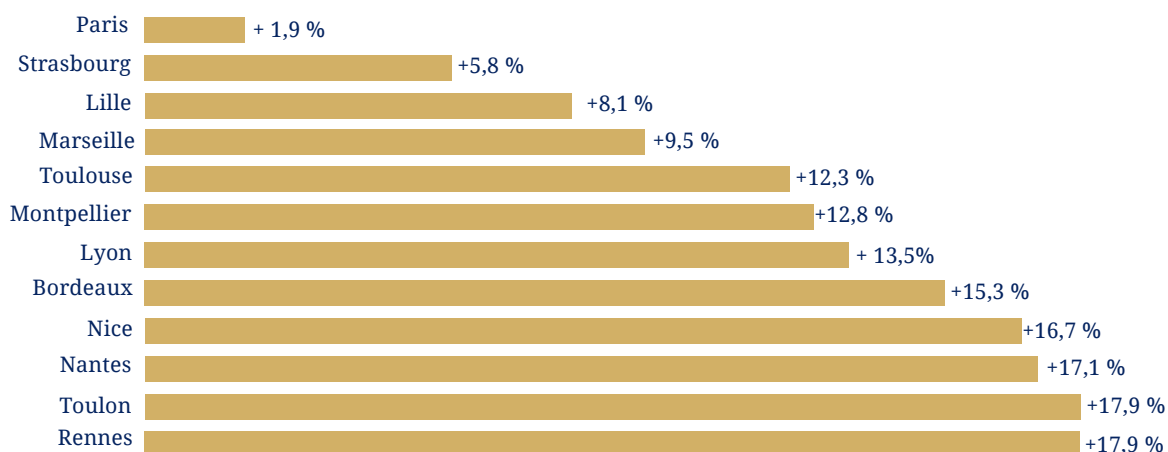
Source : Institut Montaigne, à partir de Terre de Données, Insee, décembre 2025

Le logement, un déterminant structurant de l'archipélisation difficile à infléchir

Face à cette dynamique de prix, une grande partie des programmes répond par le levier du stock en promettant d'augmenter le nombre de logements sociaux. Cette réponse, politiquement lisible, est pourtant à double tranchant : **elle peut déplacer - plutôt que résorber - le tri résidentiel, en faisant porter l'ajustement sur les classes moyennes.** En effet, si près de 70 % des Français sont théoriquement éligibles au logement social, le parc accueille majoritairement des ménages sous le revenu médian¹³. Les ménages intermédiaires se retrouvent donc trop "aisés" pour accéder effectivement au social, mais insuffisamment solvables pour rester dans le privé. Dans ce contexte, la surenchère sur la part de logement social - parfois jusqu'à 40 %, bien au-delà

de l'objectif national de 25 %¹⁴ - peut contribuer à polariser les profils sociaux présents dans la ville-centre : elle renforce l'accès au logement pour les ménages les plus modestes, sans garantir en soi la capacité de la ville à accueillir ou retenir des ménages "charnières", notamment des familles des classes moyennes. Cette logique peut aussi peser sur le segment "libre" des opérations, lorsque la proportion de logements sociaux imposée dans les programmes neufs devient très élevée (parfois jusqu'à 50 %) : l'équation économique peut alors se traduire par un renchérissement des logements non sociaux, renforçant la pression sur les ménages intermédiaires. Le mouvement est visible dans la composition des familles des douze plus grandes métropoles : la progression la plus marquée concerne les ménages avec enfant(s) dont la personne de référence est cadre, signalant une recomposition qui ne se limite pas aux oppositions "jeunes / seniors", mais engage aussi une sélection sociale croissante.

Évolution des ménages avec enfant(s) dont la personne de référence est cadre



Source : Institut Montaigne, à partir de Terre de Données, Insee, décembre 2025

⁴⁷Les relations entre voisins sont en effet plus limitées dans les habitats collectifs que pavillonnaire : 24% des personnes vivant en appartement déclarent n'avoir pas de relation avec leurs voisins en juillet 2025 contre 17M en Maison. Riffaut, H. (dir.), Dessajan, S., Berhuet, S., & Hoibian, S. (2026).

Un infléchissement se dessine toutefois dans les programmes : au-delà des réponses quantitatives à la pénurie, certaines mesures traduisent une attention croissante aux mécanismes de tri résidentiel. Cette évolution est visible y compris sur des politiques périphériques au logement stricto sensu, par exemple lorsque les débats sur la petite enfance portent moins sur le seul volume de places créées que sur les critères d'accès (réserver des places aux parents actifs, à certains métiers de première ligne, etc.). Autrement dit, l'enjeu n'est plus seulement de produire des services ou du logement, mais de déterminer implicitement quels profils la ville cherche à retenir. Cette logique apparaît dans les débats sur l'attribution du logement social, désormais envisagée comme un instrument de composition urbaine. À Paris, Rachida Dati (LR) propose ainsi de modifier les règles d'attribution afin de donner la priorité aux familles et aux actifs. D'autres programmes cherchent à agir plus en amont, en intervenant sur la structure même du parc immobilier, afin de corriger un déséquilibre devenu dé-

terminant dans le tri résidentiel (petites surfaces en centre-ville, habitat individuel en périphérie). À Bordeaux, Philippe Dessertine (sans étiquette) propose ainsi de transformer 78 000 m² de bureaux vacants en logements destinés aux étudiants, jeunes actifs et familles. Cette approche vise à la fois à mobiliser du foncier déjà artificialisé dans des zones tendues et à rééquilibrer la typologie du parc, souvent peu adaptée aux différentes étapes du cycle de vie.

Ces initiatives témoignent d'une prise de conscience croissante du rôle du logement dans la structuration démographique des villes. Elles butent toutefois sur une limite majeure : **le cœur des mécanismes de sélection résidentielle demeure verrouillé par des paramètres dont le traitement relève de l'échelle nationale.** Si le maire dispose de certains leviers, ceux-ci restent partiels, encadrés et souvent insuffisants seuls pour infléchir la composition sociale et générationnelle de la ville.

LE MAIRE PEUT	LE MAIRE NE PEUT PAS
Mobiliser le foncier communal pour faciliter certaines opérations immobilières	Déterminer les règles d'aménagement (lorsque le plan local d'urbanisme est intercommunal)
Demander la mise en place d'un encadrement des loyers, dans certains cas prévus par la loi	Changer les règles de fonctionnement et de financement du logements social
S'opposer à des cessions de logements sociaux qui compromettraient le respect des objectifs nationaux	Imposer une part minimale de logement social dans les nouvelles constructions (lorsque le plan local d'urbanisme est intercommunal)
Orienter une partie des attribution de logements sociaux, dans le respect de règles nationales	Vendre des logements sociaux si la commune ne respecte pas les quotas nationaux
Demander l'application d'une taxe d'habitation sur les logements vacants, dans certains cas prévus par la loi	Réduire le coût des transaction immobilières, notamment des droits de mutation

LE MAIRE PEUT	LE MAIRE NE PEUT PAS
Réguler les meublés touristiques (quotas règles sur le changement d'usage, plafonnement du nombre de nuités)	Interdire totalement la location touristique d'une résidence principale
Adapter l'offre d'équipements et de services publics locaux (écoles, crèches, équipements) à l'évolution du nombre de logements	Ordonner la réquisition des logements vacants

Cette asymétrie institutionnelle éclaire la difficulté, pour les maires, d'agir sur les causes profondes de l'archipélisation. Ils peuvent corriger certains effets, orienter localement une partie de l'offre ou réguler certains usages du parc existant ; ils ne disposent pas, en revanche, des instruments permettant de desserrer rapidement les principaux verrous du marché. Deux obstacles apparaissent ici particulièrement structurants. **Le premier tient à la sclérose de la mobilité résidentielle, particulièrement marquée dans le parc social.** Le taux de rotation est tombé sous la barre des 8 % en 2020, contre 12,2 % en 1989. Cette immobilité est entretenue par un effet de "lock-in" : l'écart entre loyers sociaux et loyers de marché est devenu si important qu'il dissuade de nombreux ménages, y compris lorsque leurs revenus progressent, de quitter leur logement. Le blocage réduit l'offre disponible pour les nouveaux entrants et maintient, en miroir, une pression constante sur le parc locatif privé. **Un second verrou réside dans la fiscalité des transactions immobilières, qui pèse directement sur la mobilité des ménages.** Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), parmi les plus élevés de l'Union européenne, renchérissent le coût d'un déménagement et découragent l'adaptation du logement au cycle de vie. Ces verrous réduisent la capacité d'une politique municipale à produire des effets rapides sur la composition de la ville, même lorsque l'orientation est explicitement assumée.

Certaines promesses cherchent à agir sur ces facteurs. À Paris, Pierre-Yves Bournazel (Horizons) propose une "prime de déménagement" pour les locataires du parc social acceptant un logement mieux adapté à leur situation familiale, afin de libérer des logements pour les nouveaux demandeurs. À Montpellier, Michaël Delafosse propose de reverser aux 18-30 ans, sous conditions de ressources, la part communale des frais de notaire pour une première acquisition, afin de réduire ponctuellement le coût d'accès à la propriété. **Ces mesures peuvent faciliter des trajectoires individuelles, mais elles s'apparentent surtout à des correctifs locaux peu à même de corriger durablement des rigidités profondes du marché.** Dans ce contexte, l'action municipale peut infléchir certaines trajectoires à la marge, mais elle peine à modifier les mécanismes structurels qui organisent la distribution des ménages dans l'espace urbain. Le risque est alors celui d'une gestion fragmentée des symptômes, où chaque commune optimise l'adaptation à ses propres tensions sans disposer des instruments - ni de la coordination - permettant d'infléchir les dynamiques de fond qui redessinent la géographie sociale du pays.

Cette contrainte est d'autant plus forte que l'archipélisation fonctionne comme un système d'interdépendance. **Les choix des grandes villes rejouent sur l'équilibre global entre métropoles, villes moyennes et périphéries,**

ce qui rend encore plus difficile une action "préventive" dans les territoires qui subissent ces flux. Le cas de l'accueil des étudiants en fournit une illustration emblématique. Dans plusieurs programmes, la réponse privilégiée consiste à augmenter l'offre dédiée : à Paris, Pierre-Yves Bournazel propose la création de 7 000 logements étudiants répartis sur trois nouveaux quartiers d'ici à 2030 ; Emmanuel Grégoire évoque une offre de logements de courte durée à prix abordables ; à Montpellier, Michaël Delafosse promet la construction de 1 000 logements étudiants. Ces mesures répondent à une tension locale, mais elles contribuent aussi à stabiliser et prolonger la fonction "ville étudiante" des métropoles, prolongeant des déséquilibres déjà marqués : en Auvergne-Rhône-Alpes, six étudiants sur dix résident dans une métropole de la région. Les grandes villes cumulent ainsi l'accueil des étudiants et des jeunes actifs, tandis que les villes moyennes voient davantage sortir les jeunes générations et accélérer leur vieillissement. Dans ce cadre, une réponse centrée exclusivement sur l'offre étudiante dans les grands pôles tend à renforcer la concentration des campus et des étudiants et, en miroir, à accentuer le déséquilibre avec les territoires intermédiaires. Autrement dit, une solution locale à court terme peut devenir, à l'échelle du système urbain, un facteur supplémentaire de spécialisation territoriale.

Au total, les programmes municipaux reconnaissent de plus en plus que le logement est la cause structurante de l'archipélisation. Mais la campagne révèle en creux un paradoxe : le levier décisif est aussi celui dont la transformation est la plus lente et la plus contrainte. Les réponses dominantes – hausse du stock social, correctifs ciblés sur la mobilité – répondent à une tension immédiate, sans garantir la recomposition des profils de ménages que les villes-centres perdent aujourd'hui. Lorsque certains candidats assument davantage la question de la composition urbaine, ils se heurtent à des verrous qui excèdent l'échelle communale : faible rotation du parc social, coût des transactions, inertie du parc, et, surtout, interdépendance des trajectoires résidentielles à l'échelle du bassin de vie.

C'est là l'enjeu politique central que met au jour l'archipélisation : les maires sont jugés sur la capacité de leur ville à rester "mixte", dynamique et habitable pour toutes les étapes du cycle de vie, alors même que les mécanismes les plus décisifs se jouent largement ailleurs. **Le risque est alors celui d'une gestion fragmentée des symptômes : tandis que chaque commune peaufinera sa réponse locale, la spécialisation territoriale continuera de se renforcer et de redessiner silencieusement la géographie sociale du pays.**

Remerciements : Marie-Pierre de Bailliencourt, directrice générale de l'Institut Montaigne, Blanche Leridon, directrice des Études France ; Nicolas Laine, coordinateur de cette note, ainsi que tous ceux qui ont contribué à son élaboration : Lucas Chouaki, Donna Clément,

Pauline Faure, Constantine Gelez, Simon Guilbert, Erwan le Brasidec, Loïse Lyonnet, Laura Pradat, Marion Rajaoba, Margaux Tellier-Poulain, Arsène Vassy et Lou Vincent.

À propos de l'Institut Montaigne

Think tank de référence en France et en Europe, l'Institut Montaigne est un espace de réflexion indépendant au service de l'intérêt général. Ses travaux prennent en compte les grands déterminants économiques, sociétaux, technologiques, environnementaux et géopolitiques afin de proposer des études et des débats sur les politiques publiques françaises et européennes. Il se situe à la confluence de la réflexion et de l'action, des idées et de la décision.