AORIF
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ILE-DE-FRANCE

RÉ-SOLUTIONS POUR L'ÎLE-DE-FRANCE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

04/11/2025

L'AORIF ALERTE SUR LA CAPACITE FINANCIÈRE DES BAILLEURS FRANCILIENS À FAIRE FACE À LEURS BESOINS D'INVESTISSEMENTS

En collaboration avec la Banque des Territoires, l'AORIF publie une étude prospective simulant la capacité des organismes de logement social franciliens à soutenir les investissements attendus par les pouvoirs publics en Île-de-France jusqu'en 2050. Cette analyse met en lumière des défis majeurs qui se profileront dès 2035, avec un risque de dégradation des ratios financiers des organismes, menaçant ainsi la capacité de production de nouveaux logements sociaux dans la région alors que la demande explose.

Etude à retrouver sur ce lien

L'analyse s'inscrit dans le cadre des obligations nationales relatives à la loi Climat et Résilience et à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et des objectifs régionaux de production de logements dans le cadre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) approuvés en 2024. Ce travail examine comment les bailleurs sociaux peuvent répondre à la fois aux exigences de développement et de rénovation tout en maintenant leur viabilité financière.

Une situation financière dégradée

Le patrimoine des bailleurs sociaux franciliens représente **près de 1,6 million de logements**. Leurs résultats financiers agrégés se dégradent depuis quelques années : la Marge Brute d'Autofinancement Locatif (MBAL), sur le périmètre étudié (89 organismes ayant leur siège social en Ile de France), **a chuté de 6,8 % en 2022 à seulement 3,1% en 2023**, en raison de la hausse du poids des coûts d'exploitation (annuités, taxe foncière et part des impayés). Cette dégradation pénalise leurs capacités à financer des investissements. L'autofinancement locatif est le résultat annuel généré par l'activité principale des bailleurs, c'est à dire l'activité locative.

En 2023, 15 organismes présentaient des indicateurs financiers témoins de fragilité de leur structure financière. L'année précédente en 2022, le nombre d'organismes dans cette situation était inférieur (8 bailleurs sociaux).

Projections jusqu'en 2045 : une impasse financière en vue

L'application des hypothèses d'investissements attendus par les pouvoirs publics conciliant, à partir de 2029, rénovation énergétique de 40 000 logements par an en moyenne et développement du parc social à un niveau de 38 500 logements sociaux par an, mettent en péril les équilibres financiers. L'étude met en évidence **un potentiel financier négatif dès 2035** si les objectifs de rénovation et de production sont poursuivis simultanément. Le potentiel financier correspond aux ressources mobilisables par les bailleurs pour leurs investissements futurs, une fois qu'ils ont fait face au financement de leur patrimoine locatif.

À horizon 2045, la poursuite théorique de ces investissements, même réduits, conduit à un déficit de 12,9Md€, soit l'équivalent du montant supplémentaire de RLS sur la même période (12,3Md€).

Un scénario de repli pour préserver l'équilibre financier

Face à cette impasse, un scénario alternatif a été exploré. Celui-ci envisage une réduction drastique de la production de logements sociaux dès 2032, avec un objectif de 17 000 logements par an, soit une baisse de 46 % par rapport au scénario de référence. Ce repli permettrait de maintenir les ratios financiers d'équilibre, mais aboutirait à un parc bien en deçà des besoins identifiés dans le SRHH avec un retard en stock de 6 années de production en 20 ans. Dans le scénario optimisé, on peut faire également l'hypothèse d'une demande qui conduit, si on reconduit les tendances actuelles, à 1,7M le nombre de familles en attente d'un logement social d'ici fin 2045.

« *Cette étude souligne les défis majeurs auxquels les bailleurs sociaux doivent faire face pour atteindre les objectifs de production et de rénovation, tout en préservant leur équilibre financier. Les besoins de financements sont indiscutables, avec une urgence tout aussi évidente à prévenir et s'adapter aux changements climatiques et à augmenter l'offre, face à une explosion de la demande. Les organismes HLM sont actifs dans la recherche de solutions, mais cette analyse montre que sans soutien public, l'équation ne tourne pas.* » déclare **Anne-Katrin Le Doeuff**, directrice de l'AORIF.

Contacts presse :
AORIF – Vincent Rougeot - 01 40 75 52 91 - v.rougeot@aorif.org
Agence The Desk – Christine Singer – 06 03 91 06 13 – christine@agencethedesk.com

L'AORIF - L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France est l'association des organismes de logement social de la région Ile-de-France. Il s'agit d'un espace de propositions, d'accompagnement et de mobilisation au service du logement social. L'AORIF représente un collectif d'une centaine d'organismes (OPH, ESH, Coop'Hlm, SACICAP, EPL), logeant 3 millions de personnes, unis pour proposer des réponses pertinentes et des solutions innovantes aux défis du logement social de la région-capitale.
Site internet : www.aorif.org