

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

Élus locaux :
NOS RÉ-SOLUTIONS
pour le logement social
francilien

Des idées... et du concret !



RÉ-SOLUTIONS
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE



Publication éditée en mars 2026 par l'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
15 rue Chateaubriand • 75008 Paris • Tél. : 01 40 75 70 15 • aorif.org
Directrice : Anne-Katrin Le Doeuff • Responsable communication : Vincent Rougeot
Conseil éditorial : Céline Jacquier • Conception graphique : Julia Guinet • Imprimé sur papier PEFC.

SOMMAIRE

- 5** Les organismes de logement social,
une chance pour votre territoire
- 8** Infographie de l'offre diversifiée
- 10** Des convictions... aux actions concrètes
- 12 Agir pour la ville de demain**
 - 12** Un laboratoire d'idées et d'expérimentation
 - 14** Des partenaires de l'essor économique
des territoires
 - 16** Des acteurs engagés de la ville durable
- 18 Agir pour la cohésion sociale**
 - 18** Loger plus et mieux
 - 20** Accueillir et accompagner tous les publics
- 22 Agir pour la qualité de vie des résidents**
 - 22** Au plus près des besoins
 - 24** Au service des locataires
- 26** Qui sommes-nous ? Présentation de l'AORIF

INTRODUCTION

En Île-de-France, la question du logement social demeure au cœur des attentes. Face à aux tensions constatées, l'enjeu est clair. Il appelle, plus que jamais, à l'action et à la mobilisation collective.

L'AORIF, l'association des organismes de logement social d'Île-de-France, plus que jamais force de propositions, s'engage avec l'ensemble des adhérents qu'elle regroupe.

Oui aux projets innovants et aux initiatives à impact positif !

Nous vous invitons, vous qui venez d'être élu, à découvrir dans ces pages nos Ré-solutions pour l'Île-de-France.

Vous y trouverez des idées, mais aussi de nombreuses actions concrètes dont s'inspirer, qu'il s'agisse d'innovations pour construire plus, d'expérimentations pour travailler autrement, d'accompagnement social, ou encore de prospective pour anticiper les évolutions à l'œuvre...

Ensemble, nous pouvons faire bouger les lignes.

LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL, une chance pour votre territoire

SUR LE TERRAIN... DES DYNAMIQUES SOCIALES ET URBAINES SINGULIÈRES

- **Un besoin essentiel
dans une région qui attire**

Très élevée, la demande de logement social souligne la place structurante du parc social et des organismes de logement social dans l'attractivité et l'équilibre résidentiel de la région-capitale. Si près d'un million de ménages sont toujours dans l'attente d'un logement social, le rebond de la production observé en 2025 est de bon augure.

- **Des mutations sociales qui appellent
des réponses collectives**

Évolutions économiques, transformations des modes de vie, nouvelles formes de solidarité : la société francilienne se recompose. Ces mutations renforcent l'importance d'un parc de logements abordables susceptible d'apporter des réponses ouvertes aux situations de chacun.

- **Un parc adapté aux résidents**

En 2024, les plus de 60 ans représentaient 37% des locataires Hlm (source : OPS 2025), alors qu'ils n'étaient que 28% dans l'ensemble de la population francilienne (source : INSEE). Accessibilité, confort d'usage, inclusion : ces évolutions sont l'occasion de transformer le parc pour mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels et à l'évolution de la société.

DES MUTATIONS PORTEUSES D'OPPORTUNITÉS

- **Un foncier rare, générateur d'innovation**

Cette contrainte donne aux acteurs du logement l'occasion de développer de nouvelles solutions et coopérations pour optimiser les espaces disponibles en imaginant des projets plus sobres, plus ingénieux.

- **La transition écologique, vecteur
de progrès durable**

Rénovation énergétique, construction durable, sobriété des ressources : la transition écologique accélère les transformations du parc. Elle ouvre la voie à des logements plus performants, adaptés aux réalités d'aujourd'hui et de demain.

- **Des territoires en transformation
continue**

Tout sauf figés, les territoires franciliens opèrent leur mutation : requalification des quartiers, recherche de mixité, attractivité renouvelée. Ces dynamiques traduisent une véritable capacité d'adaptation collective.

...ET DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL PORTEURS DE SOLUTIONS, PARTENAIRES EFFICACES DES POLITIQUES PUBLIQUES

• Acteurs de la cohésion sociale

Les organismes de logement social ont par nature une mission d'intérêt général. En permettant aux ménages, dans leur diversité, de se loger durablement, ils sont des créateurs de pouvoir d'achat. Ils peuvent offrir des solutions pour chaque parcours de vie.

• Mobilisés pour une offre diversifiée

Logement locatif social, accession sociale à la propriété, logement spécifique (résidences intergénérationnelles, pensions de famille, résidences pour étudiants, jeunes actifs, hébergement d'urgence...) : les organismes de logement social proposent une offre diversifiée pour tous les besoins (voir l'infographie en pages 8-9).

• Au service des résidents

Les organismes de logement social répondent à un besoin fondamental : loger dans de bonnes conditions ceux qui n'ont pas accès au marché privé. Ils élaborent leurs projets avec les locataires et leurs représentants, et mènent leurs missions en dialogue quotidien avec eux.

En tant que maire ou élu,
vous avez de nombreux leviers
à votre disposition.
Les organismes de logement social
sont vos partenaires pour agir
au service du logement
abordable sur votre territoire.

En Île-de-France,
le logement social
loge près d'**1**
habitant sur 4.



- **Au service de l'emploi dans les territoires**

En tant qu'employeurs, les organismes de logement social – qui représentent plus de 25 000 emplois directs pérennes en Île-de-France – sont aussi au service des territoires et de leurs habitants, à travers les emplois qu'ils génèrent.

- **Partenaires sur le temps long & engagés pour la transition écologique**

À la fois bâtisseurs et gestionnaires, les organismes de logement social s'engagent sur le long terme. Ils rassemblent une grande diversité de savoir-faire pour construire et/ou rénover des logements de grande qualité technique, architecturale et environnementale.

- **Au cœur des politiques locales de l'habitat**

Partenaires centraux des politiques locales de l'habitat, ils sont des acteurs clés de l'aménagement du territoire et des leviers d'attractivité sociale et économique.

- **Partenaires stratégiques des collectivités**

Au cœur du dispositif, les organismes de logement social sont des partenaires majeurs pour les collectivités territoriales.



*Près d'**1 million**
de ménages
franciliens sont
en attente d'un
logement social.*



L'OFFRE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Des solutions adaptées à la diversité des besoins !

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Des logements à des conditions avantageuses et avec des garanties pour les accédants à la propriété.

ACCESSION SOCIALE CLASSIQUE

Vendue en VEFA.

Ressources max. pour 1 personne seule :

- 49 223 €/an pour Paris et les communes limitrophes (zones Abis et A)
- 40 122 €/an en zone B1
- 36 109 €/an en zone B2

PSLA

Prêt social location-accession : les accédants bénéficient d'une phase locative avant d'accéder à la propriété.

Ressources max. pour 1 personne seule :

- 38 844 €/an pour Paris et les communes limitrophes (zones Abis et A)
- 38 844 €/an en zone B1
- 33 771 €/an en zone B2

BRS (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)

Le BRS est un dispositif qui permet à des ménages aux revenus modérés d'acheter leur logement, en faisant l'économie du terrain qui reste la propriété d'un Organisme de foncier solidaire.

Les plafonds de ressources, pour avoir droit au BRS, sont identiques à ceux indiqués pour le PSLA

AUTRES COMPÉTENCES

DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉS

CONSTRUCTION ET LOCATION

à destination de commerces ou d'équipements en rez-de-chaussée

AMÉNAGEMENTS CONNEXES AU PATRIMOINE DES ORGANISMES HLM (renaturation...)

ACTIVITÉ DE SYNDIC SOLIDAIRE

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Une offre de logements dont le niveau de loyer se situe entre celui du parc social et celui du marché.

Ces logements ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

LOGEMENTS PLI

Ressources max. pour 1 personne seule :

- 44 344 €/an en zones Abis et A
- 36 144 €/an en zone B1
- 32 530 €/an en zone B2

* Les plafonds de ressources, qui permettent l'attribution d'un logement locatif social ou l'acquisition d'un logement en accession sociale, sont actualisés chaque année. Les exemples de plafonds annuels indiqués à titre indicatif dans ce document sont les plafonds 2026 (revenu fiscal de référence de l'année N-2). Les plafonds de ressources sont consultables sur le site www.legifrance.gouv.fr

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Une offre aux loyers adaptés aux revenus des ménages.

LOGEMENTS PLAI

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) finance le logement des ménages rencontrant des difficultés économiques.

Ressources max. pour 1 personne seule : 14 811 €/an

LOGEMENTS PLUS

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance le logement des ménages ayant des revenus modestes.

Ressources max. pour 1 personne seule : 26 920 €/an

LOGEMENTS PLS

Le PLS (Prêt locatif social) est un produit qui s'inscrit entre le PLUS et le PLI (Prêt locatif intermédiaire).

Ressources max. pour 1 personne seule : 34 996 €/an

AORIF

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

LOGEMENT SPÉCIFIQUE

RÉSIDENCES SOCIALES

Résidences sociales généralistes, résidences sociales « jeunes actifs »...

PENSIONS DE FAMILLE

Public : personnes isolées en grande précarité, en exclusion sociale

RÉSIDENCES ACCUEIL

Public : personnes souffrant de troubles psychiques

FOYERS

Foyers de jeunes travailleurs (FJT), Foyers de travailleurs migrants (FTM)

LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Résidences étudiantes ou universitaires

LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGÉES

EHPAD, EHPA, résidences autonomie

RÉSIDENCES INTER-GÉNÉRATIONNELLES

LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

HABITAT INCLUSIF

HÉBERGEMENT

HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE

CHU (Centre d'hébergement d'urgence)
CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)

HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE

Dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile (HUDA, CADA, CPH)
Protection de l'enfance : MECS, Centres maternels

RHVS

(RÉSIDENCES HÔTELIÈRES À VOCATION SOCIALE)

Statut juridique mixte hébergement logement hôtellerie

Pour télécharger cette infographie de l'offre diversifiée :



DES CONVICTIONS... AUX ACTIONS CONCRÈTES

Notre Ré-solution tient en quelques mots : nous agissons en Île-de-France pour une politique de logements sociaux abordables et adaptés aux besoins de chacun. Une conviction qui s'accompagne d'actions concrètes et innovantes.



Avec ses Ré-solutions pour l'Île-de-France, son nouveau projet stratégique, l'AORIF entend changer la donne du logement social francilien. Plusieurs exigences sont associées à ce projet fondateur :

Une posture claire : un état d'esprit résolu et déterminé, à la recherche de solutions constructives ;

Un rôle transformateur : il s'agit d'être force de propositions, à l'échelle régionale comme au niveau local, dans le but d'avoir un effet bien réel sur la vie des Franciliens ;

Une grande proximité : nous sommes plus que jamais à l'écoute des élus, des collectivités et de l'ensemble de nos parties prenantes.

RÉ-SOLUTIONS
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE

Dans les pages suivantes, nous vous invitons à découvrir nos actions, ainsi que des exemples concrets de projets d'organismes franciliens, à forte valeur ajoutée pour vos territoires et leurs habitants :

Pour la ville de demain (transformation du bâti, produire autrement, transition écologique...);

Pour la cohésion sociale (emploi et insertion, production diversifiée, accompagnement social...);

Pour la qualité de vie des résidents.



UN LABORATOIRE D'IDÉES ET D'EXPÉRIMENTATIONS

En Île-de-France, où les réalités sociales, urbaines et économiques, sont parmi les plus contrastées d'Europe, l'AORIF et ses adhérents, les organismes franciliens de logement social, veulent être moteurs dans l'émergence de réponses créatives et locales aux défis du logement.

*Innover et trouver des solutions ensemble :
l'AORIF agit à plusieurs niveaux pour faire
de cet engagement une réalité.*

ÊTRE FORCE DE PROPOSITIONS ET TESTER DES PRATIQUES REPRODUCTIBLES

L'Île-de-France n'est pas une région comme les autres. Elle appelle des mesures spécifiques, plus souples, qu'il s'agisse de faire émerger de nouveaux modèles de réhabilitation, d'alléger la fiscalité et d'accélérer la transition écologique, ou encore de produire autrement pour atteindre les objectifs de sobriété foncière (reconversion, densification, renaturation)... À cette fin, l'AORIF propose des expérimentations visant à tester et généraliser des dispositifs adaptés aux réalités régionales, et mène des travaux prospectifs, par exemple sur la sobriété foncière.

DONNER PLUS DE VISIBILITÉ AUX INITIATIVES LOCALES

Les organismes franciliens de logement social innovent chaque jour dans de multiples domaines. Un savoir-faire qu'il convient de faire connaître, comme à l'occasion du Congrès Hlm de septembre 2025 à Paris, où ils ont été invités à débattre et à présenter leurs réalisations.

SE DONNER LES MOYENS DE TRAVAILLER AUTREMENT

Les organismes portent des démarches coopératives, entre eux ou avec d'autres acteurs pour mobiliser leurs complémentarités en matière de moyens, d'outils, d'expériences, de pratiques. C'est l'un des axes forts du projet stratégique *Ré-solutions pour l'Île-de-France*.

FACILITER LES ÉCHANGES

Rencontres, ateliers entre différents acteurs (organismes de logement social, partenaires, élus, services de l'Etat...), formation, participation à des salons professionnels... Le partage d'expériences proposé par l'AORIF permet d'enrichir ses pratiques et de tisser des liens.

DE GARAGE AUTOMOBILE À HABITAT DURABLE Batigère Habitat

L'ancien garage automobile de l'avenue Parmentier (Paris 11^e) a laissé place à un immeuble de 50 logements sociaux et 13 logements intermédiaires. Conservant l'ossature existante, le projet associe réhabilitation performante et surélévation en bois à haute efficacité énergétique, dans une démarche ambitieuse de réduction de l'empreinte carbone. Entre 2018 et 2022, dans le cadre d'un « usage intercalaire » à la fois original et vertueux, le site a accueilli un centre d'hébergement d'urgence de 190 places pour des femmes isolées en grande précarité, répondant ainsi aux besoins de la collectivité pendant les études du programme.



© Batigère Habitat

DU GRAND ENSEMBLE À LA VILLE DE DEMAIN Groupe Valophis

Au cœur du grand ensemble d'Orly, la ville et Valophis mènent depuis deux décennies une transformation ambitieuse, mêlant aménagement, reconstitution, diversification, réhabilitation et accompagnement des habitants, mobilisant toute la palette des compétences du Groupe. Du PNRU au NPNRU, le Groupe a fait évoluer ses pratiques : partant d'une base vertueuse avec le premier forage géothermique francilien, se sont ajoutés le réemploi des terres fertiles, des matériaux, ainsi que la protection de la faune avec la Ligue de Protection des Oiseaux.

Valophis ©Frédéric Achdou



Retrouvez en vidéo l'intégralité des présentations de projets réalisées à l'occasion du Congrès HIm 2025 à Paris, sur la chaîne YouTube AORIF :





DES PARTENAIRES DE L'ES-OR ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

L'AORIF et les organismes de logement social franciliens possèdent une fine connaissance des territoires et en sont des acteurs économiques majeurs.

UN RÔLE DÉTERMINANT DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les villes et les quartiers évoluent, se transforment... Qu'il s'agisse de requalification urbaine, de rénovation ou de redynamisation des centres-villes, les organismes de logement social jouent un rôle structurant dans le développement de la ville de demain.

DES CRÉATEURS DE VALEUR ET D'EMPLOI LOCAL

Le logement social est un levier économique majeur pour les territoires franciliens. Les investissements des organismes se traduisent par des milliers d'emplois non délocalisables, qu'il s'agisse du soutien des filières du bâtiment, de requalification urbaine, ou de rénovation énergétique. Le logement social permet aussi de loger les travailleurs dits essentiels.

L'AORIF, une organisation professionnelle au plus proche du terrain

Dans chaque département d'Île-de-France, l'AORIF s'appuie sur une délégation animée par deux délégués départementaux, appuyés par un chargé de projet territorial. À l'échelle intercommunale, l'association peut compter sur un réseau de référents territoriaux issus des organismes.

5 milliards d'€ investis chaque année dans la production de logements neufs, la rénovation énergétique et la réhabilitation du parc social francilien.

**Sources : SIAP, 2024, étude Pouget Consultants et Ressorts 2024, SDES 2024*

UNE GRANDE PROXIMITÉ AVEC LES ACTEURS DE TERRAIN

Alors que les besoins sont très disparates d'une commune à l'autre, les organismes de logement social proposent des réponses adaptées aux réalités locales, par exemple en mêlant dans une même opération différentes catégories de logements, en construisant des logements spécifiques, en réalisant des équipements, ou en aménageant des espaces fonciers.

UNE PRÉSENCE DANS LA DURÉE, UNE BONNE APPRÉHENSION DES ENJEUX SOCIÉTAUX ACTUELS

Grâce à des équipes de gestion locative présentes au plus près des habitants, sur le temps long, les organismes sont en mesure de répondre aux sollicitations des ménages, mais aussi de repérer l'émergence de nouveaux besoins, notamment en matière d'accompagnement social (accompagnement au bien vieillir chez soi, santé, isolement, violences faites aux femmes...) ou de modes de vie (logements modulables, adaptés au télétravail, à la cohabitation intergénérationnelle...). Ils sont ainsi en capacité de déployer des actions de prévention et de sensibilisation ciblées.

©RIVP



VERCINGÉTORIX : UNE RÉHABILITATION AMBITIEUSE ET RESPECTUEUSE DE L'EXISTANT RIVP

La réhabilitation d'un ensemble immobilier situé dans le 14^e arrondissement de Paris (69 logements sur 3 bâtiments, opération conduite en milieu occupé) poursuit plusieurs objectifs : améliorer la performance énergétique, la qualité des usages et la durabilité du bâtiment, tout en limitant la démolition. L'opération a été menée en favorisant le réemploi et le recours à des matériaux biosourcés, une collaboration avec la Ligue de Protection des Oiseaux a été mise en place. In fine, la diminution des déperditions énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre est supérieure à 50%. L'opération contribue également à l'amélioration du confort d'été des locataires par le renforcement de l'inertie du bâtiment, l'ajout d'occultations sur toutes les baies et la création d'un îlot de fraîcheur.

IDF Habitat ©Agence AEC ARCHITECTURES



LA REDOUTE : UNE RÉHABILITATION XXL CONNECTÉE À UN QUARTIER RÉINVENTÉ IDF Habitat

À Fontenay-sous-Bois (94), c'est un tout nouveau quartier qui émerge, autour d'un ensemble construit dans les années 60. Typique de l'architecture de cette époque, la résidence comporte trois bâtiments dont un immeuble de grande hauteur et totalise 430 logements, organisés autour d'une dalle. Cette opération d'envergure est menée en étroite coopération avec la ville, dans le cadre de la requalification globale du quartier Rabelais. Le site sera à terme désenclavé, dynamisé, ouvert sur l'extérieur et mieux connecté à la ville. Outre un cadre de vie réinventé, les habitants bénéficieront d'un habitat rénové et plus performant énergétiquement.

DES ACTEURS ENGAGÉS DE LA VILLE DURABLE

Fers de lance de la transition énergétique, les organismes de logement social sont plus que jamais mobilisés, dans un contexte d'urgence climatique et de renforcement des exigences réglementaires.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN MARCHÉ

Les organismes de logement social ont mis en œuvre de longue date des programmes pour éradiquer les passoires thermiques de leur parc, et, ce faisant, améliorer le confort de vie des habitants. Ces rénovations peuvent contribuer à la réduction des charges locatives, donc apporter un gain de pouvoir d'achat pour les locataires. Les organismes peuvent aujourd'hui capitaliser sur un véritable savoir-faire, associé à des réponses innovantes, comme le développement de jardins partagés ou d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine dans les résidences. Avec des résultats : aujourd'hui, seuls 13% du parc social francilien sont en étiquette E, F, G, contre 51% dans le parc privé.

1,5 milliard
d'euros investis
chaque année
dans la rénovation
du parc.

UNE TRAJECTOIRE AMBITIEUSE POUR ALLER PLUS LOIN

Lors du Congrès Hlm de septembre 2025, l'AORIF a dévoilé une feuille de route collective pour la décarbonation du parc social francilien à horizon 2050. Un engagement de l'ensemble du mouvement Hlm pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Ambitieuse mais ancrée dans le concret, cette feuille de route s'appuie sur trois orientations majeures : travailler ensemble sur les fondamentaux, structurer la filière, anticiper l'habitat de demain.

Moins de **13%** des
logements sociaux
ont une étiquette
énergie E, F ou G
contre **51%** dans le
parc privé francilien.

Un objectif de
baisse de **40%** de
la consommation
énergétique
d'ici 2050.

D'ici 2050, les besoins d'investissements
en travaux d'amélioration énergétique
du parc social francilien s'établissent à
50 milliards d'euros, soit 1,8 milliard
d'euros par an.

LA VÉGÉTALISATION DU PATRIMOINE Colombes Habitat Public

Réduction des îlots de chaleur urbains, amélioration du cadre de vie des résidents et de la qualité de l'air, réappropriation de pieds d'immeubles... Colombes Habitat Public végétalise progressivement l'ensemble de ses sites, un projet qui s'inscrit dans une démarche RSE globale. Entre 2022 et 2025, 433 arbres ont ainsi été plantés au sein de son patrimoine, plus de 20 sites ont été végétalisés. Outre un cadre de vie amélioré et un confort thermique accru pour les habitants, l'opération s'accompagne d'un véritable impact environnemental (captation d'eau et de CO₂).



©Colombes Habitat Public

CONSTRUIRE DANS UNE VILLE DENSE RATP Habitat

Grand propriétaire foncier à la tête de 700 hectares en Île-de-France, le Groupe RATP s'appuie sur sa filiale immobilière sociale, RATP Habitat, pour transformer une contrainte en opportunité. L'organisme construit des logements destinés à loger ses travailleurs essentiels en superposition/surélévation au-dessus de centres de bus, de stations de métro ou de trams. Objectif : avoir construit plus de 2 000 logements d'ici à 10 ans, dont la moitié de logements sociaux. À la clé : optimisation foncière, prise en compte des contraintes spécifiques de la ville, qualité architecturale et durabilité.

RATP Habitat ©Benjamin Barda



LOGER PLUS ET MIEUX

Face à un parc social sous tension, produire plus de logements est plus que jamais un impératif social. L'AORIF et ses adhérents en font le cœur de leur engagement.

LOGER PLUS : ADAPTER LA RÉGLEMENTATION AUX RÉALITÉS FRANCILIENNES

Alors que des milliers de familles ne parviennent plus à se loger dans un parc privé devenu inaccessible, l'AORIF propose d'expérimenter pour se donner les moyens de produire plus. Comment mobiliser davantage de foncier et soutenir les élus ? Comment alléger certains délais administratifs ou revoir certaines mesures fiscales ? Dans ses 20 propositions pour relancer la production, l'AORIF rappelle les spécificités de la région capitale et imagine des solutions concrètes pour juguler la crise du logement.

MIEUX LOGER : RECRÉER LES CONDITIONS DE LA MOBILITÉ

Mieux loger, c'est aussi être en mesure de proposer à chacun un logement adapté à ses besoins à un instant précis de son parcours de vie. Pour tenter de remédier à un taux de rotation à un niveau historiquement bas, l'AORIF a élaboré des propositions pour faciliter les mutations et les parcours résidentiels, et a contribué à créer la bourse d'échanges Échanger Habiter.

5% : Taux de rotation dans le parc social francilien (7,9% sur la France entière hors Île-de-France).

(RPLS 2025)

57% des communes franciliennes accueillent du logement social.

(RPLS 2025)



ÉCHANGER HABITER : rendre les locataires acteurs de leur mobilité

Le volume de demandes de logements sociaux s'intensifie et les délais d'attente s'allongent. La bourse d'échanges inter-organismes Échanger Habiter a justement pour objectif de faciliter les mutations et de lever les freins à la mobilité à l'intérieur du parc social en Île-de-France. Cette mise en commun des patrimoines s'accompagne de résultats tangibles : plus de 4 500 locataires ont pu échanger leur logement depuis sa création, avec une note de satisfaction de 8 sur 10.
Site : www.echangerhabiter.fr



© Val d'Oise Habitat



TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE GENDARMERIE, MOTEUR DE REDYNAMISATION D'UN CENTRE-BOURG Val d'Oise Habitat

L'ancienne gendarmerie de Fosses (95) fait l'objet d'un projet de requalification complet. Objectif : transformer une résidence vieillissante composée de deux bâtiments en 48 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS), dont 15 adaptés aux seniors, avec une salle commune, une micro-crèche aménagée à la place d'un ancien garage, et la mise en place d'un projet d'un habitat inclusif pour 10 seniors. Point fort de l'opération : avoir privilégié une approche par les usages dès la conception du projet et s'être adjoint une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée pour définir un projet de vie sociale co-construit avec les futurs habitants.

ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER TOUS LES PUBLICS

En tant qu'acteurs des territoires, les organismes de logement social, à travers leurs offres, participent à l'insertion sociale et économique locale et au dynamisme des territoires.



DES SERVICES ET PRODUITS POUR TOUS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Alors que les modèles sociaux et les parcours de vie se diversifient, proposer une offre de logements adaptée aux besoins représente un défi pour les communes et intercommunalités. En réponse à ces enjeux, les organismes de logement social proposent un ensemble de produits variés, du logement locatif social le plus abordable, au logement locatif intermédiaire pour les ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre à un logement social, mais qui ont des difficultés à se loger dans le parc privé. Les organismes développent aussi des dispositifs innovants pour permettre à des ménages d'accéder à la propriété, avec un accompagnement des accédants tout au long du processus ou des dispositifs de propriété plus partagée. Enfin, ils mettent à disposition une offre d'habitat adaptée à des publics fragiles ou précaires : foyers pour personnes âgées, pour jeunes actifs, résidences étudiantes, hébergement d'urgence...

*Grâce à l'attribution d'un logement social, le taux d'effort des ménages est réduit de **8 points de pourcentage** en moyenne.*

(source : AORIF/Planète Publique - 2022)

POUR UNE GESTION ÉQUITABLE ET COORDONNÉE DES ATTRIBUTIONS

En proposant un référentiel destiné à apprécier les capacités économiques des demandeurs, l'AORIF donne aux organismes la possibilité de faciliter le rapprochement entre l'offre de logements à bas loyers et les ménages demandeurs les plus modestes.

SOUTENIR L'EMPLOI ET L'INSERTION ÉCONOMIQUE

Les organismes de logement social s'engagent activement pour l'emploi des habitants en insérant des clauses d'insertion dans leurs contrats, en proposant des chantiers jeunes, ou en soutenant des dispositifs locaux d'insertion.



**37 projets soutenus
actuellement
en Île-de-France
dans le cadre
du dispositif
« Hlm accompagnés »**

Ce programme finance des partenariats entre organismes de logement social et associations afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement

de publics variés (femmes victimes de violences, personnes sans-abri, jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance...).

IN SITU

1001 Vies Habitat @Picthouse



RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE 1001 Vies Habitat

Pour accélérer la production de logements, 1001 Vies Habitat et le promoteur Bouygues Immobilier se sont alliés pour reconstruire ensemble la ville sur la ville. Une collaboration visant plusieurs objectifs : mixité sociale, usage plus efficient du foncier, innovation environnementale et qualité de vie des habitants. Ce partenariat a débouché sur des réalisations emblématiques, en particulier à Sartrouville et Viroflay. Objectifs : mutualiser les savoir-faire, rechercher et mettre en œuvre des modèles économiques reproductibles dans d'autres territoires.



@OPH d'Aubervilliers

UN CENTRE DE FORMATION DES MÉTIERS DE PROXIMITÉ OPH Aubervilliers

L'OPH et l'association Pôle S. ont créé un partenariat visant à répondre aux besoins de l'organisme en matière de recrutement de gardiens, à favoriser l'insertion des habitants d'Aubervilliers et de Seine-Saint-Denis et à proposer une solution de remplacement de gardiens. Démarré en 2023, le dispositif, qui prévoit un parcours de formation complet mêlant théorie et pratique, en est à sa troisième session. Plus d'une vingtaine de personnes ont décroché leur titre de RNCP Gardien d'immeuble et se sont vu proposer un emploi au sein de l'OPH.

AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Une dynamique collective faite d'écoute, de dialogue et de participation nourrit l'amélioration continue du cadre de vie dans le parc social francilien.



À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

Des enquêtes collectives de satisfaction sont menées tous les 3 ans. Elles permettent d'être à l'écoute des résidents, d'échanger, d'établir des comparaisons, pour ensuite mener des plans d'amélioration de la qualité de service. Cette démarche vient en complément d'enquêtes conduites par certains organismes de leur côté. L'AORIF accompagne ses adhérents dans le partage des bonnes pratiques et la recherche d'améliorations, par exemple concernant le traitement des réclamations.

72% des répondants se disent satisfaits de leur logement.

(source : enquête collective de satisfaction 2023)

POUR DES LOCATAIRES ACTEURS DE LEUR CADRE DE VIE

Qu'il s'agisse de réhabilitation, d'entretien, de maintien du lien social ou encore de maîtrise des consommations d'énergie, les organismes de logement social n'envisagent aucun sujet ou projet d'importance sans organiser des concertations avec les habitants. Les locataires participent ainsi de façon concrète à l'amélioration de leur cadre de vie. L'AORIF anime pour sa part le Conseil social de l'habitat francilien, espace de dialogue avec les représentants d'associations de locataires.

75% des logements sociaux sont situés à moins de 155 mètres d'un arrêt de transport (bus, métro, tram, gare).*

En moyenne, les logements sociaux sont situés à **208 mètres** d'un espace vert de plus de 0,5 ha : square, parc, forêt...*

*Sources : RPLS géolocalisé 2023, Espaces verts et boisés (Institut Paris Région, 2022) - Traitement AORIF.

L'A-TFPB : un dispositif en soutien à l'amélioration du cadre de vie

L'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (A-TFPB) est une puissante incitation fiscale pour orienter la dépense des bailleurs sociaux vers les territoires qui en ont le plus besoin. Dispositif partenarial, il permet de

partager le diagnostic des besoins, de co-construire avec les services de l'Etat et les collectivités locales des plans d'actions adaptés, et d'échanger sur les bilans des actions mises en place par les bailleurs. Toutes ces actions, qui ont pour but d'améliorer le cadre de vie, couvrent des domaines différents et très souvent

complémentaires, comme l'animation sociale, la réparation de dégradations, la tranquillité résidentielle... L'A-TFPB permet également de soutenir des initiatives culturelles, au programme par exemple du festival Regard neuf 3 qui se tient tous les deux ans en Seine-Saint-Denis depuis 2019.

IN SITU

SANTÉ ET POUVOIR D'ACHAT : LE PROJET VRAC POUR L'ACCÈS À UNE ALIMENTATION DURABLE ET DE QUALITÉ

Nanterre Coop Habitat, l'apes

Le projet VRAC vise à faciliter l'accès à une alimentation durable pour les résidents habitant en Quartiers Politique de la Ville (QPV) en proposant des solutions qualitatives, écologiques et accessibles. En Île-de-France, VRAC représente 15 groupements d'achats, plus de 1 600 foyers adhérents et 90 tonnes de denrées alimentaires achetées (chiffres 2024). À Nanterre, VRAC totalise quelque 165 familles adhérentes, soit plus de 500 personnes (chiffres juillet 2025). Un partenariat a été mis en place par Nanterre Coop Habitat avec le centre social et culturel La Traverse pour mener à bien les distributions aux locataires. Un



nouveau partenariat est en cours de constitution pour développer le réseau dans un deuxième secteur de Nanterre et proposer à de nouveaux ménages de se joindre à la dynamique.

AU SERVICE DES LOCATAIRES

Les organismes de logement social sont en première ligne pour répondre aux besoins des locataires. À leur écoute, leur action mêle accompagnement social et proximité.

AGIR AVEC ET POUR LES LOCATAIRES

Les organismes de logement social travaillent en partenariat avec le monde associatif, les services sociaux et les collectivités locales pour accompagner leurs locataires. Ils entretiennent aussi un dialogue régulier avec les locataires et leurs représentants à travers les associations de locataires, en particulier dans le cadre des conseils de concertation locative. Ces instances constituent un espace d'échange essentiel : elles sont systématiquement consultées sur l'ensemble des décisions ayant un impact sur les conditions d'habitat et le cadre de vie des résidents.

ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Alors qu'un locataire du parc social francilien sur 10 est âgé de plus de 65 ans, l'AORIF prend part à la réflexion sur l'adaptation du parc social au vieillissement de la population et sur l'évolution des services apportés par les bailleurs sociaux, à travers notamment un partenariat avec l'Assurance retraite Île-de-France au service des seniors du parc social, ou le partage de bonnes pratiques entre ses adhérents.

UN ACTEUR DE PROXIMITÉ

Sur le terrain, des équipes étoffées (gardiens, personnels d'agences ou d'antennes locales...) exercent une présence rapprochée avec les locataires, pour des réponses adaptées à chaque situation et pour améliorer la qualité de vie au quotidien (entretien des immeubles et des espaces extérieurs, animation locale, etc.). Cette proximité permet notamment de renforcer les nombreuses actions en faveur de la tranquillité résidentielle conduites par les organismes de logement social. L'AORIF poursuit à ce sujet l'animation locale des conventions départementales signées entre les bailleurs sociaux, les services de police et de justice.



Antin Résidences ©Axel Heis



**UNE NOUVELLE RÉSIDENCE
INCLUSIVE LABELLISÉE
« MON LOGEMENT SANTÉ »**

**Antin Résidences
Groupe Arcade-VYV**

À Chessy (77), et en partenariat avec Val d'Europe Agglomération, Antin Résidences construit le Metropolis, une résidence de logements labellisée « Mon Logement Santé ». Inclusif et visant la mixité sociale et intergénérationnelle, le label « Mon Logement Santé » agit sur trois leviers : le bâti, les services, le lien social. Il implique ainsi des critères liés à la qualité de l'habitat, l'environnement et l'accessibilité. Le lien social est par exemple favorisé par la présence d'espaces de vie communs (jardin partagé, salle d'activité).

©Paris Habitat



**« VOS DROITS EN DIRECT » :
AGIR CONTRE LE NON-RECOURS
AUX DROITS
Paris Habitat**

Conduit, dans un premier temps, dans le cadre de l'appel à projet Territoire zéro non-recours, ce dispositif vise à accompagner les locataires à faire valoir leurs droits sociaux. Un enjeu d'importance, puisque près d'un locataire sur 3 serait dans une situation de non-recours, notamment aux aides au logement, une situation encore plus fréquente parmi les seniors de plus 65 ans. Dans le cadre de l'expérimentation de ce dispositif, Paris Habitat, avec les Maisons des Solidarités de la Ville de Paris et les acteurs associatifs, a mené près de 20 permanences dans 8 arrondissements. Près de 500 locataires, les 2/3 en situation de non-recours sur au moins une aide, ont pu bénéficier d'une aide à l'ouverture de droits.

QUI SOMMES-NOUS ?

L'AORIF est l'association des organismes de logement social d'Île-de-France. Porte-parole du mouvement Hlm de la région Île-de-France, l'AORIF entend faire émerger des réponses créatives et locales aux enjeux du logement social. Elle rassemble une centaine d'adhérents et les accompagne, dans toute leur diversité, en vue d'expérimenter des solutions dans une région singulière.

UNE MISSION PLURIELLE

- **Faire résonner la voix du mouvement Hlm francilien auprès des pouvoirs publics**, donner toute sa place au logement social dans les politiques intercommunales, départementales, régionales et nationales ;
- **Inventer collectivement des réponses innovantes** ;
- **Éclairer les choix des décideurs** en produisant et diffusant des données et des analyses sur le secteur ;
- **Accompagner nos adhérents** dans les évolutions à l'œuvre, leur fournir expertise et bonnes pratiques.

UNE GOUVERNANCE REFLET DE LA DIVERSITÉ DE NOS ADHÉRENTS

La gouvernance est composée d'un conseil d'administration, d'un bureau et d'un président élus tous les 3 ans.

Le conseil d'administration est composé de 40 membres issus des organismes de

logement social adhérents à l'AORIF. Le bureau est composé de 14 membres issus du conseil d'administration.

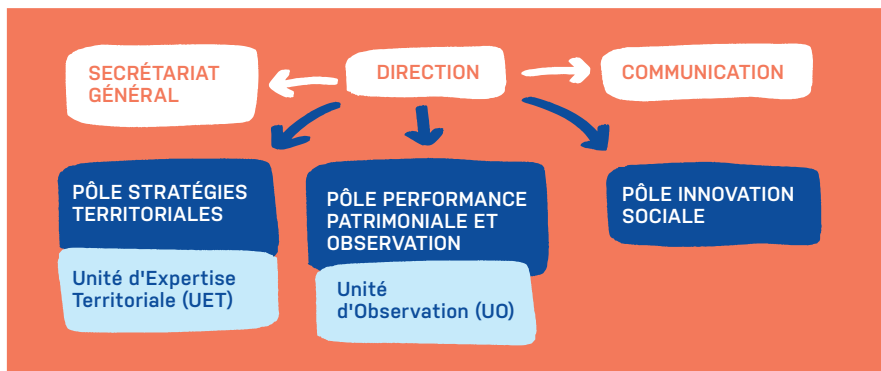
UNE ORGANISATION AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ

Composée d'une vingtaine de collaborateurs, l'AORIF témoigne d'une grande capacité à s'immerger dans la réalité des territoires franciliens et à s'imprégner des enjeux régionaux et territoriaux. L'équipe est structurée en trois Pôles.

Dans les territoires, l'AORIF est représentée au niveau départemental et au niveau intercommunal. Chaque département accueille une délégation animée par deux délégués départementaux, appuyés par un chargé de projet territorial. À l'échelle intercommunale, des référents territoriaux, appuyés par un chargé de projet territorial, représentent l'AORIF auprès de 27 intercommunalités.

→ Site internet : aorif.org

Trois pôles aux expertises complémentaires





EN SAVOIR PLUS

Infos, actualités, expertises au service
du logement social en Île-de-France

Rendez-vous sur : aorif.org



contact@aorif.org

