

RÉSOLUS

**À TROUVER DES
SOLUTIONS POUR
LE LOGEMENT
ABORDABLE EN
ILE-DE-FRANCE**

SOMMAIRE

**Entretien croisé
Président - Directrice
4—5**

**Une posture déterminée et collaborative,
des solutions concrètes
6—9**

**Nos temps forts 2025
10—11**

**Un Congrès Hlm révélateur
de valeur ajoutée
12—15**

**La force du collectif inter-organismes
16—21**

**Un partenariat nourri
avec l'écosystème du logement
22—29**

**Qui sommes-nous ?
Présentation de l'AORIF
30—31**

Si les termes pessimistes ne manquent pas pour qualifier la crise du logement en Ile-de-France – qu'il s'agisse du marché privé ou du logement social –, nous préférons nous concentrer sur l'action. Fiers des métiers que nous exerçons et des missions que nous assurons chaque jour, nous refusons la résignation, les constats alarmistes non suivis d'effets, les injonctions sans lendemain. Avec nos adhérents, nous faisons un choix clair : celui de l'action, collective et concrète.

NOUS SOMMES RÉSOLUS !

Nous sommes déterminés à faire reconnaître notre valeur et notre utilité. Nous avons développé la gestion sociale, investi massivement dans le renouvellement des quartiers et des villes, proposé des solutions à des demandeurs de logements toujours plus nombreux, initié une transition écologique d'ampleur... Tout cela dans la durée. Notre utilité sociale et sociétale, essentielle à l'équilibre des territoires, se doit d'être réaffirmée avec force.

NOUS SOMMES FORCE DE SOLUTIONS !

Nous, organismes franciliens de logement social, voulons être force de solutions, pour le présent et l'avenir, au plus près du terrain. Avec des solutions concrètes qui sont le plus souvent collectives tant il est nécessaire de mêler les compétences et les points de vue de chacun pour changer la donne du logement abordable.

C'est avec responsabilité, exigence et détermination que nous portons nos Ré-solutions pour l'Ile-de-France. Elles constituent le fil directeur de notre projet stratégique pour les années à venir, et le fil rouge de ce rapport d'activité.

Claude Knapik
Président de l'AORIF

« L'association affirme plus que jamais sa mission de porte-voix pour convaincre les élus du bien-fondé de ses missions. »

Claude Knapik



La situation du logement social francilien demeure très tendue. Quel bilan dresser de l'année 2025 ?

Claude Knapik

Malgré des points de blocage toujours nombreux – de l'accès au foncier au manque de soutien politique – l'année s'est achevée sur une note positive : avec 29 885 agréments en 2025, la production de logements sociaux progresse de plus de 30 % en Ile-de-France par rapport à 2024. Ce rebond confirme une réalité : lorsque les ponctions se réduisent – le montant de la réduction de loyer de solidarité (RLS) a diminué de 200 Millions d'euros en 2025 au niveau national – les organismes de logement social répondent présents et construisent, et ce malgré le désengagement financier de l'Etat et des collectivités territoriales.

Anne-Katrin Le Doeuff

Cette reprise a été particulièrement sensible en Ile-de-France. Soulignons aussi que la situation du parc social francilien est interdépendante de celle du logement en général. Aujourd'hui, nous observons en effet un phénomène de report : des ménages qui, dans le passé, auraient trouvé à se loger dans le parc privé, se tournent désormais vers le parc social. Cela plaide pour une approche globale et volontariste des politiques publiques du logement.

Quel rôle spécifique l'AORIF entend-elle jouer dans ce contexte ?

C.K.

L'association affirme plus que jamais sa mission de porte-voix pour convaincre les élus du bien-fondé de ses missions, de sa contribution aux politiques de la ville et au parcours résidentiel des ménages. Riche de véritables experts, elle accompagne ses membres dans la compréhension d'un environnement qui se complexifie en produisant des études et des outils, à l'exemple de la bourse d'échanges de logements sociaux Échanger Habiter, ou encore

de la nouvelle plateforme pour faciliter les relogements inter-organismes (ORELII). À l'avenir, nous entendons renforcer notre posture de coopération. Nous voulons porter les combats, expérimenter et prendre des risques à plusieurs.

A-K.L.D.

Le « faire ensemble », qu'il s'agisse d'actions mutualisées entre bailleurs ou avec d'autres partenaires de notre écosystème, est le fil rouge transversal qui va irriguer toutes nos actions futures. J'ajouterai que l'AORIF entend aussi renforcer son rôle d'éclairage des pouvoirs publics en produisant des données concrètes sur l'impact positif du logement social pour les Franciliens. À cette fin, nous avons réalisé une première étude d'impact en 2025, un travail qui va se poursuivre en 2026, plus spécifiquement sur les questions d'emploi et d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (A-TFPB).



Anne-Katrin Le Doeuff
Directrice de l'AORIF

A-K.L.D.

Notre participation au Congrès Hlm et notre projet stratégique, intitulé Ré-solutions pour l'Ile-de-France, ont vraiment formé un tout. En invitant nos adhérents à « pitcher » des projets innovants lors du Congrès Hlm, nous avons donné à voir concrètement ce que font les bailleurs sociaux au bénéfice des territoires et de leurs habitants. Ce nouveau projet stratégique s'accompagne d'une inflexion : si nous avons toujours affiché une posture constructive, nous souhaitons multiplier les démarches coopératives et renforcer notre détermination face à une situation complexe.

Quelles seront vos priorités pour les mois à venir ?

A-K.L.D.

Les élections municipales de mars 2026 vont naturellement guider nos actions et nos interventions. Nous allons aussi lancer les premiers chantiers au long cours prévus au plan stratégique et travailler avec de nombreux partenaires : la Caisse nationale d'assurance vieillesse Ile-de-France, la Direction régionale des affaires culturelles, l'Agence régionale de santé Ile-de-France...

C.K.

Nous nous attacherons également à fournir des outils afin de mieux comprendre l'occupation du parc (accès au logement social, mobilités...). Aujourd'hui, l'accès à un logement social repose largement sur la production nouvelle, dans un contexte de taux de rotation bloqué. Fluidifier les parcours et favoriser la mobilité constituent des enjeux clés pour les années à venir.

Claude, quelle vision souhaitez-vous porter pour l'AORIF, dont vous êtes président depuis l'été dernier ?

C.K.

L'année a été dense et je remercie le travail formidable des équipes de l'association. J'entends fédérer nos adhérents, très divers, autour d'une vision comprise et partagée. Je veillerai à incarner un collectif uni, engagé et utile aux territoires. Nous devons être reconnus comme les partenaires naturels des politiques du logement, à une heure où le logement social est encore trop souvent stigmatisé.

Quels sont les principaux temps forts de l'année écoulée ?

C.K.

La finalisation de notre projet stratégique pour les trois années à venir, co-construit avec nos adhérents et avec une grande diversité de partenaires autour de l'idée de Ré-solutions pour l'Ile-de-France, est le chantier majeur de l'année 2025. Autre fait marquant : notre participation au 85^e Congrès Hlm de l'USH, qui s'est tenu à Paris en septembre, a été l'occasion d'illustrer la force de notre collectif. Une belle réussite, fruit de l'engagement de nos adhérents et d'une organisation sans faille. Je soulignerai aussi la mise en place de l'Atelier des solutions, dont nous sommes partenaires aux côtés de l'État et d'autres acteurs, qui entérine l'idée que la crise du logement est l'affaire de tous.

« Le 'faire ensemble' est le fil rouge transversal qui va irriguer toutes nos actions futures. »

Anne-Katrin Le Doeuff

UNE POSTURE DÉTERMINÉE ET COLLABORATIVE, DES SOLUTIONS CONCRÈTES

Dans un contexte de tensions durables, l'AORIF et ses adhérents refusent l'immobilisme. Ils relèvent le défi avec un projet ambitieux, structuré autour de la force du collectif et de l'engagement des partenaires.

933 000 MÉNAGES

DANS L'ATTENTE D'UN LOGEMENT
SOCIAL FIN 2025

(SNE - CHIFFRES PROVISOIRES - EXPORT AU 03.02.26)



66 850 ATTRIBUTIONS

EN 2025

(SNE - CHIFFRES PROVISOIRES - EXPORT AU 03.02.26)

PRÈS DE 3 MILLIONS

DE PERSONNES VIVENT
DANS LE PARC SOCIAL FRANCILIEN

(INSEE, RP2021)



+ DE 1,4 MILLION

DE LOGEMENTS SOCIAUX
EN ILE-DE-FRANCE, SOIT PLUS
DU QUART DU PARC DES RÉSIDENCES
PRINCIPALES (26,1% CONTRE 17,3 %
AU NIVEAU NATIONAL)

(RPLS 2025)



15 625 LOGEMENTS

MIS EN SERVICE EN 2025

(RPLS 2025)

29 885 LOGEMENTS

AGRÉÉS EN 2025, DONT
24 563 LOGEMENTS EN DROIT
COMMUN ET 5 322 AU TITRE
DE LA RECONSTITUTION
DE L'OFFRE ANRU

(SIAP 2025)



5 MILLIARDS D'EUROS

INVESTIS CHAQUE ANNÉE DANS
LA PRODUCTION, LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE ET LA RÉHABILITATION

25 000

COLLABORATEURS

Des enjeux incontournables

Production de logements sociaux

Avec 29 885 logements sociaux agréés en 2025, la production de nouveaux logements sociaux n'atteint pas encore les objectifs fixés par le SRHH (cible préférentielle de 38 500 et a minima de 31 500 par an), mais progresse de plus de 30 % par rapport à 2024.

Transition écologique

En 2024, moins de 13 % des logements sociaux avaient une étiquette énergie E, F ou G, contre 51 % dans le parc privé francilien. Néanmoins, d'ici à 2050, les besoins d'investissements en travaux d'amélioration énergétique du parc social sont encore considérables : ils s'établissent à 50 milliards d'euros, soit 1,8 milliard d'euros

par an, pour atteindre les objectifs de décarbonation de la SNBC à l'horizon 2050.

Dégradation des conditions économiques de production du logement

Du fait, notamment, de la hausse des coûts de construction, du retrait des financements de l'État et des collectivités territoriales, le modèle économique du logement social se trouve fragilisé. Depuis 2018, la réduction de loyer de solidarité (RLS), mise en place par l'État pour diminuer le budget des APL, a obéré les capacités d'investissement des organismes franciliens de logement social de 2,5 milliards d'euros.

Rareté du foncier en Ile-de-France

Le foncier disponible pour la construction est rare et cher.

Les organismes de logement social ont de plus en plus recours à l'acquisition de foncier privé, dont la part est passé de 33 à 50 % en 15 ans, ce qui les expose plus fortement aux logiques de marché et de concurrence avec des acteurs privés.

Relogements

Les transformations urbaines liées au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) nécessitent le relogement de 33 000 ménages franciliens sur la durée du programme. Si près de 20 000 ont déjà trouvé une solution, ce sont près de 13 000 ménages qui doivent encore être relogés, dont près de 5 000 pour la seule année 2026.



« Le projet 'Ré-solutions' de l'AORIF montre la volonté d'amplifier l'action, d'être force de propositions et d'innover. C'est ce qu'on attend des bailleurs sociaux. Notre rôle est d'accompagner les besoins en logement immédiats et d'anticiper les nécessités de demain. En dialogue avec les élus locaux, notre mission reste de proposer des solutions adaptées et ajustées à chaque territoire ».

Emmanuelle Cosse

Présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

Vulnérabilités

Les démographes estiment que 40 % du parc social sera occupé par des locataires de plus de 60 ans d'ici 2035. Vieillesse de la population, isolement et précarité font figure d'enjeux à relever pour les organismes de logement social.

Nos Ré-solutions pour l'Ile-de-France : une stratégie pour changer la donne

Avec ce nouveau projet stratégique co-construit tout au long de l'année 2025, l'AORIF affiche une ambition claire :

- > **une posture résolue** et déterminée,
- > **la recherche de solutions** concrètes et constructives.

Plutôt que des constats alarmistes et des injonctions, place à la coopération entre organismes Hlm et avec des partenaires, et à l'expérimentation pour trouver et tester des solutions ! La crise du logement est l'affaire de tous et exige des réponses innovantes.



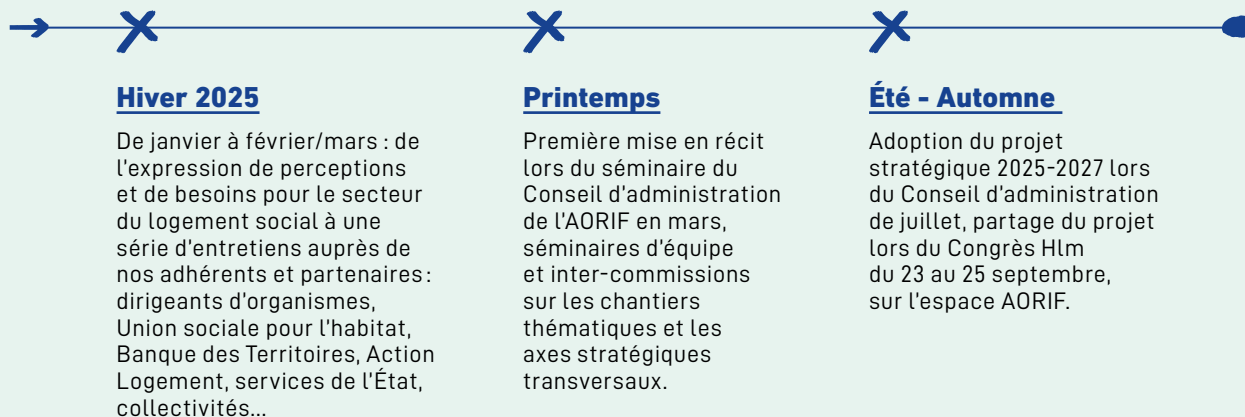
Nos Ré-solutions s'articulent autour de 3 grands axes, eux-mêmes déclinés en une cinquantaine de chantiers :

- 1 Affirmer notre valeur pour les territoires :** au carrefour de multiples secteurs, notre action est au service de la société, qu'il s'agisse de lien social, d'emploi, de lutte contre le dérèglement climatique. Nous faisons le choix d'affirmer clairement le rôle essentiel que nous jouons au bénéfice des territoires et de leurs habitants. Un impact positif qui passe par l'énonciation de nos actions concrètes.
- 2 Engager nos organismes dans des actions inter-organismes, voire mutualisées :** les solutions susceptibles de mettre fin et/ou de contourner les blocages doivent aujourd'hui être trouvées collectivement, entre pairs. Un état d'esprit nouveau, qui peut même aller jusqu'à la mutualisation de moyens, d'outils, d'expériences et de pratiques.
- 3 Inventer de nouvelles coopérations avec des acteurs franciliens :** déjà très diversifiés, nos partenariats doivent s'élargir et s'enrichir de nouveaux acteurs parfois éloignés de notre écosystème habituel. En privilégiant, aussi, de nouvelles façons d'interagir, plus opérationnelles, davantage orientées vers la recherche de solutions concrètes ou de ressources.

PROJET STRATÉGIQUE : UNE DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION AVEC NOS PARTIES PRENANTES

Avec son nouveau projet stratégique co-construit tout au long de l'année 2025, l'AORIF affiche une ambition claire :

> une posture résolue et déterminée,
> la recherche de solutions concrètes et constructives.



L'AORIF et les organismes de logement social, au cœur d'un riche écosystème

L'AORIF agit aux côtés de nombreux partenaires du logement, de la construction, de l'aménagement et de l'accompagnement social, tout en ouvrant continuellement son champ de coopération à des acteurs d'horizons variés : culture, santé, environnement...

État, services déconcentrés, structures associées

Préfecture de région, Préfectures de département, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), Unités départementales (UD), Directions départementales des territoires (DDT), Directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), Agence de la transition écologique (ADEME), Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), Agence régionale de santé (ARS), agences de l'eau, Caisses d'allocations

familiales (CAF), Caisse nationale d'assurance vieillesse Ile-de-France (CNAV), GIP Europe des projets architecturaux et urbains (EPAU), Parquets, Police nationale...

Collectivités locales, associations d'élus, organismes associés

Conseil régional, Conseils départementaux, intercommunalités, établissements publics territoriaux (EPT), communes, AMIF (Association des Maires d'Ile-de-France), Associations départementales de maires, Coopérative Carbone Paris, Grand Paris Climat...

Opérateurs fonciers et d'aménagement

Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), Grand Paris Aménagement (GPA), Société des Grands Projets (SGP)...

Acteurs institutionnels, agences et partenaires financiers

Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), Banque des Territoires, Action Logement, Institut Paris Région, Observatoire régional du foncier (ORF)...

Associations et fédérations professionnelles

Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement (AFFIL, dont l'AORIF est co-fondatrice), Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France, centres de ressources politique de la ville, Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire IDF (CRESS IDF), EGF BTP, Ekopolis, Fédération des acteurs de la solidarité Ile-de-France (FAS Ile-de-France), Fédération française du bâtiment d'Ile-de-France (FFB IdF), Fédération nationale solidarité femmes (FNSF) et son union régionale, Ordre des architectes d'Ile-de-France (CROAIF), Unaf (Union professionnelle du logement accompagné), Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHA)...

Instances partenariales

Alliance pour le logement en Ile-de-France, Conseil social de l'habitat francilien (CSHF)⁽¹⁾, Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France... ●

(1) Lieu d'échanges entre représentants d'organismes de logement social et représentants d'associations de locataires.

NOS TEMPS FORTS 2025

SÉLECTION D'ÉVÉNEMENTS



11 février

Rencontre de l'AORIF sur le thème « *Les Hlm réhabilitent la densité* »



17 février

Séminaire Agence Régionale de Santé (ARS) IdF - AORIF « *Coopérations à l'échelle des territoires* »



21 mai

Séminaire des Commissions thématiques, dans le cadre de l'élaboration du nouveau projet stratégique

AU PLAN RÉGIONAL



21 mars

Débat consacré aux trajectoires socio-démographiques, écologiques et urbaines de l'Ile-de-France, dans le cadre de l'AG

25 mars

1^{re} séance de travail de l'Atelier des solutions, consacré à la relance de la production de logement social en Ile-de-France



2 avril

Convention d'affaires « *Achetez engagé !* »



POUR SUIVRE L'ESSENTIEL DE L'ACTUALITÉ DE L'AORIF,

au niveau régional et dans les territoires, rendez-vous sur LinkedIn.





23 mai

Rencontre des référents territoriaux



10 juillet

Présentation de la stratégie collective de décarbonation du parc social francilien

Speed-meeting DRHIL-AORIF dans le cadre de l'appel à projets « *Hlm accompagnés* »

23 – 25 septembre

Animation de l'espace AORIF au Congrès Hlm à Paris (voir les pages 12 à 15)



26 octobre

Participation d'Anne-Katrin Le Doeuff à l'émission « *Dimanche en politique* » sur France 3 Ile-de-France



18 novembre

Présentation de l'étude sur les marchés fonciers franciliens au Congrès des maires

DANS LES DÉPARTEMENTS

6 février

78
Colloque sur le logement dans les Yvelines organisé par le préfet des Yvelines et l'Union des maires 78

10 avril

91
Université des mairies de l'Essonne

13 juin -22 juin

93
Festival Regard neuf 3 en Seine-Saint-Denis

19 juin

92
Intervention de l'ADIL 92 au sujet de la prévention des expulsions, dans le cadre de la Conférence départementale

27 juin

94-91
Remise de l'avis inter-organismes à l'enquête publique PLUi de Grand Orly Seine Bièvre

30 juin

77
Finalisation des relogements sur Melun Val de Seine, notamment grâce à la mobilisation inter-organismes et à l'outil AORIF

10 juillet

75
Lancement du Groupe de travail « *Fraude* »

28 novembre

95
Forum du logement social dans le Val d'Oise



UN CONGRÈS HLM RÉVÉLATEUR DE VALEUR AJOUTÉE

Le Congrès HLM 2025, qui s'est tenu à Paris du 23 au 25 septembre, a été une formidable vitrine pour l'AORIF et l'occasion de montrer l'utilité des organismes de logement social franciliens pour la région et leurs habitants, qu'il s'agisse de cohésion sociale ou d'attractivité.



UN CONCEPT FORT ET LISIBLE

Le 85^e Congrès Hlm de l'Union sociale pour l'habitat a attiré une affluence record : plus de 20 000 visiteurs uniques !

Pendant plusieurs mois, toute l'équipe de l'AORIF s'est mobilisée pour faire de l'espace de l'Association régionale un lieu convivial et vivant, et proposer une programmation valorisant ses adhérents, ses partenaires et son territoire. Tables-rondes pour ouvrir le débat et faire émerger des solutions, pitches d'adhérents permettant le partage d'initiatives concrètes, partenariat média, expositions, moments conviviaux... L'espace AORIF a été conçu comme un véritable lieu de dialogue et de mise en mouvement collectif.

L'AORIF a souhaité inscrire sa présence au Congrès Hlm sous la bannière « **Ré-solutions pour l'Ile-de-France** », qui incarne à la fois son nouveau projet stratégique et sa posture de détermination face à la situation de crise du logement en Ile-de-France. ●



→ Inauguration de l'espace AORIF au Congrès le 23 septembre 2025.

50 ANS (ET PLUS) DE CONTRIBUTION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL À L'AMÉNAGEMENT DE L'ILE-DE-FRANCE

Pour fêter ses 50 ans, l'AORIF a souhaité consacrer sa première table ronde à la place des

organismes de logement social dans l'aménagement de la région Ile-de-France.

À cette fin, l'association s'est entourée de ses partenaires du Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France (RPH IdF): l'Institut Paris Région, Action Logement, la Banque des Territoires, l'École d'Urbanisme de Paris, France urbaine et Intercommunalités de France. Les intervenants se sont appuyés sur une frise historique monumentale, réalisée par l'Institut Paris Région pour le Réseau. La frise a été exposée sur l'espace AORIF pendant les trois jours du Congrès et fera l'objet d'une diffusion courant 2026 sous un format web.





→ Restitution du projet de danse «*La vie mode d'emploi*» créé avec Chaillot Théâtre national de la Danse et des habitantes de Noisy-le-Grand.



→ Représentation du spectacle «*Dédale idéal, des dalles idéales*», une création de la compagnie La Générale de Théâtre.

→ L'équipe et le président de l'AORIF au Congrès Hlm 2025.



14 TABLES RONDES

ASSOCIANT ADHÉRENTS, EXPERTS, ÉLUS...

28 PITCHS D'ADHÉRENTS

CONSACRÉS À LA PRÉSENTATION DE PROJETS, PREUVES DE NOS RÉ-SOLUTIONS

2

PERFORMANCES ARTISTIQUES

10 NOUVELLES PUBLICATIONS

PRÉSENTÉES À L'OCCASION DU CONGRÈS

7

CONVENTIONS

DE PARTENARIAT SIGNÉES PAR L'AORIF OU SES ADHÉRENTS

4

EXPOSITIONS



DES RETOMBÉES NOMBREUSES

L'AORIF a déployé un dispositif de communication soutenu pour valoriser sa programmation, ses prises de parole et les travaux portés par ses adhérents. Une présence continue sur LinkedIn a permis d'assurer à la fois le teasing en amont, la couverture en direct et la mise en lumière des temps forts. Plusieurs newsletters ont été diffusées avant et après l'événement afin de prolonger la visibilité de l'action de l'AORIF au Congrès et d'en partager les enseignements. Un important travail de relations presse a accompagné cette dynamique. Cette mobilisation s'est traduite par de nombreuses retombées dans la presse nationale et spécialisée, contribuant à installer les messages portés par l'association dans le débat public.

Le Monde Le Parisien news tank LE JOURNAL DU GRAND PARIS



À retrouver en vidéo :

- > L'**aftermovie** de l'espace AORIF au Congrès Hlm 2025
- > La **séquence** « 50 ans (et plus) de contribution des organismes de logement social à l'aménagement de l'Ile-de-France »
- > La **séquence de l'Alliance** pour le logement d'Ile-de-France
- > La restitution du **projet de danse** « La vie mode d'emploi »
- > Des **interviews de personnalités** sur le stand de l'AORIF : Emmanuelle Cosse (USH), Claude Knapik (AORIF), Serge Contat (Emmaüs Habitat), Jacques Baudrier (Ville de Paris), Najoua Benfella (Banque des Territoires), Caroline Pierrot (Action Logement Services).



FLASHEZ-MOI POUR ACCÉDER

à la Playlist Congrès 2025

Les 28 pitchs d'organismes adhérents à l'AORIF

Retrouvez l'intégralité des présentations en vidéo sur la chaîne YouTube AORIF :



FLASHEZ-MOI POUR ACCÉDER

à la Playlists pitchs



LA FORCE DU COLLECTIF INTER- ORGANISMES

Parce qu'il devient difficile d'agir seul face à l'ampleur des défis, l'AORIF fait du collectif une force. En choisissant la coopération et la mutualisation, les organismes franciliens font du travail inter-organismes un moteur d'innovation, d'efficacité et d'impact, pour renforcer leur capacité d'action et peser davantage au service des territoires.

Fluidifier et améliorer les parcours résidentiels

En Ile-de-France, la mobilité résidentielle s'impose comme un enjeu stratégique, tant du point de vue des organismes que de celui des résidents. Ces derniers sont en effet nombreux à vouloir déménager pour un logement plus adapté à leurs besoins. En 2025, plus de 270 000 locataires sont en attente de mutation, soit près d'un tiers des demandes actives. La progression des demandes de mutation (+6 % entre 2023 et 2025), conjuguée à la baisse des attributions (-7 %) illustre le blocage des parcours résidentiels. L'AORIF travaille avec ses adhérents afin de remédier à ces blocages par le biais de solutions collectives et innovantes.

Depuis son lancement en 2018, la bourse d'échange **Échanger Habiter**, portée par 30 organismes Hlm adhérents, s'est imposée comme un levier essentiel pour accompagner la mobilité résidentielle dans le parc social francilien. En facilitant les échanges de logements entre locataires, Échanger Habiter offre une solution concrète et accessible pour mieux adapter les logements aux besoins évolutifs des ménages, tout en contribuant à la fluidité du parc : 21 247 nouvelles inscriptions ont été enregistrées sur l'année et 337 nouveaux échanges réalisés, portant à plus de 4 500 le nombre total de locataires ayant échangé depuis le lancement de l'outil.



→ Plaquette ORELII, à télécharger sur aorif.org.



94 %

DES LOCATAIRES AYANT DÉJÀ ÉCHANGÉ RECOMMANDENT LE DISPOSITIF ÉCHANGER HABITER

Dans le même esprit, la commission Gestion sociale et attributions de l'AORIF a engagé, dès octobre 2024, une dynamique collective autour de la mobilité résidentielle en constituant un **groupe de travail inter-organismes dédié aux mutations**. Elle s'est aussi appuyée sur un bilan du déploiement de l'examen de l'occupation des logements (EOL). Cette démarche vise à faire émerger des réponses opérationnelles communes, en cohérence avec un cadre

réglementaire en constante évolution. Une restitution est en cours d'élaboration sous la forme d'un livret. Celui-ci a pour objet d'outiller les organismes Hlm en fonction de leur situation. Il s'appuie sur des retours d'expérience d'organismes et vise à favoriser une approche partagée, opérationnelle et inventive de la mobilité dans le parc social.

Autre enjeu de taille, celui des relogements liés aux opérations de rénovation urbaine.

D'ici 2030, ce sont plus de 13 000 relogements qui sont prévus en Ile-de-France. Face à ce défi, l'AORIF a créé la **plateforme Orelii** (Outil de Relogement Inter-organismes en Ile-de-France). Comme son nom l'indique, cet outil permet de faciliter les mises à disposition de logements par les bailleurs et les rapproche d'un besoin identifié par les MOUS dans le cadre des opérations du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Après une année de construction partenariale et de tests, en 2024, Orelii est devenue opérationnelle tout début 2025. Six agglomérations ont rejoint le dispositif en cours d'année (Est Ensemble, Paris Terre d'Envol, Grand Paris Sud Essonne Sénart, Val d'Yerres Val de Seine, Boucle Nord de Seine et Grand Paris Seine et Oise). Actuellement, 8 EPCI utilisent la plateforme, dans 6 départements. En fin d'année 2025, 403 logements étaient proposés sur Orelii.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est aussi lever les freins qui entravent le passage de l'hébergement vers le logement social. ●●●



→ « La stratégie inter-organismes de décarbonation du parc social francilien » (Dossier d'Ensemble n°34), à télécharger sur aorif.org.

... Dans cette perspective, l'inter-organismes yvelinois s'est rapproché de l'équipe du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) du département afin de travailler sur les enjeux de fluidité, et plus particulièrement sur la labellisation des publics prioritaires. Cette dynamique a débouché sur **des formations sur les CALEOL et des notes sociales** à destination des travailleurs sociaux des structures d'hébergement. Ces formations, animées par l'AFFIL, avec l'appui de l'AORIF et du service attributions d'un bailleur social, visent une meilleure compréhension des attentes des services instructeurs des bailleurs sociaux concernant les dossiers de demandes de logement social des ménages hébergés. Des échanges sont également en cours autour de l'organisation d'un « Forum Logement » visant à multiplier les occasions de rencontres entre bailleurs et structures d'hébergement. Ce fut également le rôle joué par le premier « **speed-meeting** » **dans le cadre de l'appel à projets « Hlm accompagnés** », organisé par la DRIHL et l'AORIF afin

de favoriser le rapprochement entre bailleurs sociaux et associations travaillant auprès des publics fragiles.

Mobiliser tous les acteurs au service de la transition écologique

Acteurs engagés de la transition écologique, les organismes Hlm n'en sont pas moins mobilisés pour intensifier leurs efforts et relever cet immense défi.

Les organismes franciliens, fédérés au sein de l'AORIF, ont élaboré une **stratégie collective de décarbonation du parc social** afin d'atteindre au mieux les objectifs de la

Stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2050, de la Loi climat et résilience d'ici à 2034, et de la réglementation européenne FitFor55 à horizon 2030. L'analyse du parc et des tendances actuelles a mis en évidence la dynamique des organismes franciliens pour rénover leur patrimoine et alimenter leurs logements avec des énergies moins carbonées. Pour s'aligner avec les objectifs de la SNBC, une trajectoire de référence plus ambitieuse a été adoptée. Celle-ci prévoit notamment une hausse du rythme de rénovation de 25 %, soit 900 000 logements à rénover d'ici 2050, et une accélération des changements

de vecteurs énergétiques (raccordements massifs aux réseaux de chaleur urbains et déploiement croissant de pompes à chaleur). Ces deux leviers devraient ainsi permettre de répondre aux enjeux écologiques tout en permettant une meilleure maîtrise de la consommation, donc des factures énergétiques pour les locataires. Cependant, face au caractère colossal des investissements prévisionnels (50 milliards d'euros, soit 1,8 milliard d'euros par an), une mobilisation collective s'avère nécessaire. L'AORIF s'est donc rapprochée de ses partenaires – pouvoirs publics, énergéticiens, maîtres



→ Photo issue de la publication « L'habitat géré face à un modèle économique contraint » (Dossier d'Ensemble n°33), téléchargeable sur aorif.org.

Imaginer et conforter d'autres modèles d'habitat

L'habitat géré (résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs, résidences autonomie...) représente une réponse aux besoins en logement des publics fragiles. Pourtant, ce modèle économique est menacé, sur fond de flambée des prix du foncier et des coûts de construction. De plus, la baisse des aides publiques rend plus difficile la mission d'accompagnement des résidents par les gestionnaires. Comment garantir un modèle économique viable dans la durée, tout en maintenant une offre et un accompagnement de qualité et accessible aux plus fragiles ?

C'est dans cette perspective que l'AORIF a conduit une **étude sur l'habitat géré** pour soutenir les acteurs du secteur dans le partage de leurs pratiques. Objectif : proposer un diagnostic, des leviers d'actions pour redonner des marges de manœuvre aux organismes et gestionnaires, ainsi que des recommandations aux pouvoirs publics. L'habitat géré, situé entre l'hébergement et le logement social classique, permet de compléter l'offre traditionnelle. Ces résidences offrent un logement meublé, des espaces collectifs et, selon les besoins, un accompagnement social. Elles représentent un maillon essentiel du parcours résidentiel. L'étude met en évidence les conditions d'un modèle économique viable et identifie des pratiques concrètes pour sécuriser le modèle (faciliter l'accès au foncier, favoriser la mutualisation inter-gestionnaires, renforcer le partenariat bailleur-gestionnaire...).



→ Feuille de route emploi & insertion, à télécharger sur aorif.org.

d'œuvre et entreprises du bâtiment – dès l'élaboration de la feuille de route. Trois axes de travail principaux ont été identifiés : la nécessité de sécuriser les fondamentaux (achats, modèles économiques, partages de méthodes et d'expériences), d'être moteur dans la structuration de la filière, et enfin, enjeu essentiel, de se préparer au futur climatique. Pour répondre à ce dernier axe, une étude sur l'adaptation du parc social francilien sera lancée en 2026.

Emploi et insertion : une feuille de route ambitieuse

Le territoire francilien est marqué par de fortes difficultés d'insertion professionnelle dans certains quartiers. Si les organismes Hlm s'engagent activement et de longue date auprès des résidents (clauses d'insertion, chantiers jeunes, soutien à des dispositifs locaux d'insertion...), de nombreux freins structurels persistent : accès aux droits, accessibilité des transports, maîtrise de la langue, illettrisme, garde d'enfants... En parallèle, les organismes sont confrontés à des difficultés de recrutement sur certains métiers.

À la demande de ses adhérents, l'AORIF a élaboré en 2025 une **feuille de route sur les enjeux d'emploi et d'insertion**. Elle comporte 4 ambitions phares :

- > Créer des espaces d'échanges inter-organismes pour partager les bonnes pratiques en matière d'emploi ;
- > Faire rayonner l'image du logement social et ses métiers pour susciter de nouvelles vocations ;
- > Être présent auprès des acteurs de l'emploi et de l'insertion pour conduire des politiques communes et affirmer le rôle économique et social des bailleurs sociaux franciliens ;

> Faciliter la construction de partenariats locaux efficaces, dans les bons lieux et en mobilisant le bon niveau de moyens.

Cette feuille de route se traduira par la mise en œuvre de plusieurs priorités en 2026 et 2027, avec, en particulier, l'animation d'un groupe de travail inter-organismes, la construction de partenariats locaux et la structuration de partenariats avec les écoles et les organismes de formation. Autre priorité : mesurer l'impact des actions menées via l'abattement de TFPB en matière d'emploi.



● ● ●

Agir ensemble contre la fraude

Le risque de fraude aux attributions constitue un enjeu majeur pour les organismes de logement social. Face à la complexité et à la diversité des mécanismes frauduleux, les organismes de la Délégation parisienne de l'AORIF ont décidé de mettre en place une approche collaborative.

Le groupe de travail dédié aux risques de fraudes aux attributions de logement, mis en place lors de la Conférence départementale de l'AORIF à Paris en mars 2025, traite spécifiquement de la substitution de bail. Autrement dit, du cumul par une personne de deux logements chez deux bailleurs sociaux différents afin d'y installer un tiers. D'abord expérimental à l'échelle d'un territoire, le projet pourrait être ensuite élargi au niveau régional s'il faisait ses preuves. L'enjeu est d'élaborer collectivement un processus compatible avec la réglementation sur la protection des données (RGPD) permettant de systématiser le transfert d'informations entre bailleurs parisiens pour s'assurer qu'un demandeur ne cumule pas plusieurs baux. La

convention, destinée à être finalisée prochainement, vise à définir les modalités et les garanties entourant les échanges d'informations entre les bailleurs afin de prévenir, détecter, et traiter les cas de fraudes susceptibles d'affecter l'attribution, la gestion, ou la jouissance des logements sociaux. D'autres actions de prévention sont également envisagées. Un groupe de travail a également été mis en place à l'échelle de la région.

Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Les organismes de logement social ont participé activement aux réflexions relatives à l'élaboration des contrats de ville et plus précisément aux conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (A-TFPB). L'A-TFPB est l'un des principaux leviers pour renforcer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).



A-TFPB : DES POSITIONS PARTAGÉES PARMIS LES ADHÉRENTS DU VAL-D'OISE

Dans le Val-d'Oise, l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (A-TFPB) a fait l'objet de nombreux échanges tout au long de l'année 2025. Avec un temps fort : l'organisation d'un atelier départemental partenarial, le 26 mars 2025. Animé par le Pôle Ressources Ville et Développement social ouest francilien et l'AORIF, il a réuni collectivités, bailleurs et délégués du préfet autour des bilans liés à l'A-TFPB. Cette rencontre a conclu un cycle d'ateliers dont les enseignements feront l'objet d'une publication en 2026. Plus largement, les organismes du Val-d'Oise ont renforcé leur coopération autour de cette thématique. Elle a été au cœur de plusieurs réunions départementales et territoriales, favorisant le dialogue avec les collectivités et les services de l'État, notamment sur le territoire de Cergy-Pontoise. La tenue d'un premier groupe de travail A-TFPB témoigne de l'intérêt des organismes Hlm pour une coordination renforcée et la construction de positions partagées à l'échelle des territoires.

**Reg4rd
neuf3**
Seine
Saint-
Denis

UN FESTIVAL POUR CHANGER DE REGARD SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Du 13 au 22 juin 2025, la quatrième édition du festival biennuel Regard neuf 3 a investi la Seine-Saint-Denis. Gratuit et ouvert à tous, l'événement a mobilisé 20 bailleurs sociaux dans 23 communes autour d'une ambition partagée : faire évoluer le regard porté sur le logement Hlm, en mettant en lumière le patrimoine social du département et celles et ceux qui y vivent. En plaçant l'inter-organismes au cœur du projet et en faisant le choix de concentrer le nombre d'événements, le festival a gagné en lisibilité et en rayonnement, grâce à une coopération renforcée entre bailleurs et à la création de projets inter-résidentiels d'ampleur. Les habitants en ont été des acteurs essentiels. Tout au long des mois de préparation, l'AORIF a accompagné les bailleurs, avec l'appui de Labo Culture. La cérémonie d'ouverture, organisée le 12 juin au Point Fort d'Aubervilliers, a donné le coup d'envoi de dix jours de festivités. Plus de 40 événements ont ainsi fait dialoguer arts plastiques, danse, musique, sport, expositions, photographie, street art, patrimoine, théâtre et ateliers participatifs, révélant la diversité et la vitalité culturelle de la Seine-Saint-Denis. Et parce que valoriser le patrimoine et ses habitants est au cœur de nos missions, le Festival a également rythmé le programme proposé par l'AORIF lors du Congrès Hlm de Paris. Entre marionnettes géantes, danse avec des habitants sous la direction du Théâtre national de la Danse de Chaillot et représentation théâtrale en plein air, la culture était à l'honneur !

En déclinaison du référentiel national, l'AORIF s'est mobilisée tout au long de l'année afin d'assurer une compréhension partagée de ce dispositif, tant à l'échelle régionale (par exemple à travers la participation à un séminaire organisé par la Préfecture de région) qu'à l'échelle locale, à travers de très nombreux échanges avec les collectivités et les services de l'État concernés, voire l'élaboration de documents conjoints. Par ailleurs, l'AORIF a engagé fin 2025 une étude d'impact territorial sur les actions menées dans le cadre de l'A-TFPB, de façon expérimentale sur deux territoires.

Favoriser le développement de projets culturels

La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Ile-de-France et l'AORIF ont signé, à l'occasion du Congrès Hlm de Paris, un nouvel accord de partenariat. Cet accord s'inscrit dans la continuité des collaborations initiées depuis 2021. Il traduit une ambition commune : favoriser l'accès des habitants du logement social à la culture et aux pratiques artistiques, inscrire durable-

ment la culture dans la vie quotidienne des résidents et renforcer son rôle de vecteur de lien social. ●



→ Signature du nouvel accord de partenariat DRAC-AORIF au Congrès Hlm 2025.



UN PARTENARIAT NOURRI AVEC L'ÉCOSYSTÈME DU LOGEMENT

Croiser les regards et les expertises, investiguer de nouvelles pistes, sortir du cadre...

Face à des enjeux qui dépassent le seul champ du logement social, l'AORIF et ses adhérents font le choix d'ouvrir le jeu et le débat. En coopérant avec l'ensemble de l'écosystème francilien, ils inventent de nouvelles coopérations et décroissent les pratiques pour construire des solutions plus opérationnelles.

Dialoguer et confronter les points de vue

Face à la rareté du foncier et la hausse des coûts de construction, à une demande de logements toujours plus forte et aux difficultés de production, les acteurs du logement se rassemblent pour renforcer le poids de leurs actions et sensibiliser plus largement aux difficultés du secteur.

L'AORIF est membre du **Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France**. Le Réseau réunit les opérateurs, collectivités, universitaires, experts, ainsi que l'ensemble des acteurs intéressés et engagés dans les politiques locales de l'habitat en Ile-de-France. Il a vocation à être un lieu d'échanges, de débats et de réflexions, dans une approche opérationnelle et prospective.

Depuis deux ans, l'association est aussi présente au sein de l'**Alliance pour le logement d'Ile-de-France** qui rassemble une grande diversité de structures⁽¹⁾ autour d'une ambition commune : sensibiliser aux grands défis de la région en matière de logement dans un contexte de crise majeure, agir collectivement avec les acteurs franciliens. L'Alliance offre un cadre d'échanges pour confronter les points de vue et construire des réponses adaptées. Une démarche collective qui renforce la portée des actions de l'AORIF et dont les prises de position sont reprises largement, notamment lors du Congrès Hlm. Autre démarche multi-partenaire initiée en 2025 par la DRIHL, l'AORIF, Ac-

« Entre la DRIHL et l'AORIF, les relations de travail sont permanentes et de très grande qualité. Ainsi, nous sommes notamment partenaires dans le cadre de l'Atelier des solutions, une démarche innovante dont l'objectif est de dégager ensemble des solutions nouvelles pour amplifier la production de logement social en Ile-de-France. »

Laurent Bresson

Directeur de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)



→ **Table ronde sur les expérimentations territoriales en Ile-de-France** au Congrès Hlm 2025.

tion Logement et la Banque des Territoires, l'**Atelier des solutions** a pour mission d'expérimenter de nouvelles solutions opérationnelles ou des dérogations réglementaires destinées à accélérer la production de logements sociaux en Ile-de-France. Deux ateliers ont eu lieu en mars et avril 2025 avec une soixantaine d'acteurs du logement francilien, y compris des élus. De nombreuses propositions innovantes ont été formulées sur quatre grandes thématiques qui font ou feront l'objet d'expérimentations : le modèle

économique, l'image du logement social, les processus administratifs et l'accès au foncier. L'AORIF porte plus particulièrement les travaux concernant le modèle économique. Objectif : trouver comment réduire les coûts globaux de construction, de l'acquisition du foncier jusqu'à celui de l'entretien, en mobilisant des formes juridiques peu mises en œuvre à ce jour. Pour l'ensemble des solutions, il s'agit désormais de constituer des partenariats opérationnels pour tester les hypothèses retenues.



→ **Séance de travail de l'Atelier des solutions** le 25 mars 2025.

Analyser et produire des études chiffrées

Peut-on rénover massivement le parc social pour répondre à l'urgence climatique tout en produisant plus pour faire face à la crise du logement ? En Ile-de-France, cette équation devient de plus en plus difficile à tenir, la soutenabilité du modèle économique du logement social est mise à l'épreuve.

Pour objectiver cette tendance, l'AORIF et la Banque des Territoires Ile-de-France ont conduit en 2025 une analyse inédite visant à mesurer la soutenabilité financière des objectifs régionaux assignés au secteur Hlm francilien. À partir des bilans 2023 de 89 organismes, un « **macro-organisme** » a été reconstitué pour simuler la capacité collective des bailleurs franciliens à répondre simultanément aux exigences de rénovation énergétique (Loi Climat et résilience et trajectoire SNBC) et aux ambitions de production inscrites dans le SRHH adopté en 2024. Les résultats montrent une situation de départ contrastée : si les ratios financiers globaux demeurent au-dessus des seuils d'alerte, 15 bailleurs présentent déjà des fragilités, contre 8 en 2022.



(1) AORIF, Fédération des promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France, Union des fédérations du bâtiment d'Ile-de-France, Pôle habitat de la Fédération Française du Bâtiment Ile-de-France, Fédération Nationale de l'Immobilier Grand Paris, Union Nationale des Architectes d'Ile-de-France et l'UNIS - Les Professionnels de l'Immobilier d'Ile-de-France.



« Le modèle des organismes de logement social est un modèle innovant, qui invente et trouve des solutions. Il faut avoir un discours positif sur leur capacité à accompagner et à faire, et ne plus seulement percevoir le logement social à travers les contraintes. »

Najoua Benfella
Directrice régionale adjointe
de la Banque des Territoires

...

Dans l'hypothèse de l'atteinte des objectifs publics, le parc atteindrait 2,3 millions de logements en 2045, au prix d'investissements annuels compris entre 7,4 et 10 milliards d'euros. Mais cette trajectoire conduit à un potentiel financier négatif dès 2035, révélant l'impasse d'un scénario cumulant développement et rénovations massives. Un scénario de repli, basé sur la réduction de la production et une mobilisation accrue des prêts, permet de revenir à l'équilibre mais le niveau de construction serait nettement inférieur aux besoins identifiés. L'étude confirme ainsi la nécessité d'un effort renforcé de financement public pour concilier transition bas-carbone et développement du parc social francilien.



Faire découvrir la ville de demain

Comment donner à voir les bénéfices concrets de la coopération entre acteurs du logement ? Les visites de chantier et de projets emblématiques permettent de montrer aux collectivités et partenaires l'engagement des organismes au service de quartiers sobres et inclusifs.

Ainsi, à la veille du Congrès Hlm de Paris 2025, l'AORIF a organisé une **visite de l'opération** de transformation de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14^e) en un écoquartier aux ambitions écologiques affirmées. Carine Petit, maire du

14^e arrondissement et Jacques Baudrier, adjoint à la maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti, ont présenté la politique de la ville de Paris pour produire du logement abordable et qualitatif au cœur de la capitale. Les équipes de maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat, de la Régie Immobilière de la Ville de Paris ainsi que l'aménageur, Paris & Métropole Aménagement, ont détaillé ce projet de 3,4 ha, qui abritera 600 logements, dont plus de la moitié en logement social, mais aussi de l'accession en bail réel solidaire (BRS), des centres d'hébergement ou encore du

logement intermédiaire. La visite des chantiers Chaufferie et Petit ont permis notamment de voir les réponses apportées par les bailleurs aux enjeux de qualité architecturale et environnementale (réemploi de matériaux, adaptation au changement climatique) ainsi qu'aux enjeux sociaux (qualité de vie, lien social, mixité d'usages) dans un quartier de l'hyper-centre de la capitale. Afin de valoriser la diversité des logements produits par les organismes de logement social, le groupe de travail dédié à l'accession sociale de l'AORIF a organisé **une visite d'une opération d'accession**

UNE AIDE À L'IDENTIFICATION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

L'outil **SIMONE** (Système d'identification multiscalaire des organismes de logement social : nombre et emplacements), développé par l'AORIF et mis à la disposition de Grand Paris Aménagement, est un tableau de bord intégrant dénombrement et cartographie dynamique. Il permet à GPA d'identifier rapidement et efficacement l'ensemble des organismes de logement social présents sur une commune donnée. Avec une double finalité : offrir une meilleure visibilité des potentiels partenaires mobilisables et les aider dans la programmation immobilière.

→ Visite de l'opération
Saint-Vincent-de-Paul
dans le 14^e arrondissement
de Paris.

sociale : la villa des Marronniers à Nogent-sur-Marne. Dans la continuité du séminaire sur l'accession organisé sur l'EPT Paris Est Marne et Bois l'an passé, cette visite a permis d'illustrer concrètement la qualité des opérations d'accession sociale à la propriété construites par les bailleurs sociaux. Développées par Expansiel Promotion et la Coop Foncière Francilienne, les 18 logements en bail réel solidaire, situés à proximité du bois de Vincennes, sont tous dotés d'un espace extérieur et de belles surfaces évolutives tout en maintenant des prix de vente abordables.

L'AORIF PUBLIE UNE ÉTUDE INÉDITE SUR LES MARCHÉS FONCIERS FRANCILIENS



« Portraits de territoire - Chercheurs » est une nouvelle collection de publications lancée par l'AORIF, destinée à rapprocher recherche académique et acteurs du logement social. La collection a été inaugurée avec une première étude menée par Alexandre Coulondre, chercheur au Lab'Urba (Université Gustave Eiffel), associant chercheurs et professionnels. Présentée au Congrès Hlm en septembre, elle analyse les transactions réalisées par les organismes de logement social sur les marchés fonciers depuis 2010. Trois tendances se dégagent :

- > Un report du foncier vers l'immobilier : les organismes acquièrent moins de terrains et recourent davantage à l'achat d'immobilier, notamment en VEFA.
 - > Un recul des fonciers publics au profit de fonciers cédés par des propriétaires privés institutionnels, promoteurs et personnes physiques, induisant une concurrence foncière accrue et de nouvelles logiques de valorisation des parcelles.
 - > Un déplacement géographique vers la grande couronne qui concentre désormais 88 % des acquisitions foncières (contre un peu plus de la moitié en 2010-2012), entraînant une baisse des prix moyens mais un éloignement des zones tendues.
- Ce panorama met en lumière la transformation du modèle de production, marquée par le recul de la maîtrise foncière directe et un recours accru aux filières privées. Cela questionne la capacité des organismes à sécuriser, dans la durée, leur accès au foncier et à produire du logement social en zones tendues.



« Le thème des 'Ré-solutions' porté par l'AORIF, m'inspire parce qu'il est important de convaincre les élus de la nécessité de produire du logement abordable en Ile-de-France pour les salariés les plus modestes »

Caroline Perriot
Directrice Ile-de-France d'Action Logement Services

Actionner des partenariats opérationnels pour relancer la production

En Ile-de-France, la production de logements abordables affiche une baisse durable, alors que seule une demande de logement social sur 14 est satisfaite. Le rebond observé en 2025 après des années de repli – 29 885 agréments, soit une hausse de plus de 30 % par rapport à 2024 – ne suffit pas à compenser les besoins et le retard pris dans la production.





Depuis plusieurs années, l'AORIF et la DRIHL ont noué un partenariat fort sur les sujets de production neuve et de réhabilitation des logements sociaux, comme l'illustre l'**Atelier des solutions** notamment. Autre exemple : la hotline, mise en place pour la première fois en 2023 pour répondre aux questionnements des organismes sur les difficultés opérationnelles rencontrées en matière de production neuve en droit commun, a été reconduite en 2024 et en 2025.

Dans cette dynamique d'appui aux équipes opérationnelles des bailleurs, la DRIHL et l'AORIF ont organisé avec l'ANRU un webinaire sur la reconstitution de l'offre qui a réuni environ 80 participants. L'état de l'avancement de la reconstitution et de la localisation de l'offre ont été présentés, ainsi que les bonifications de financement appliquées en 2025.

Cet accompagnement opérationnel était inscrit dès le début de l'année 2025 dans le « Plan territorialisé de relance de la production de logements », document co-construit avec les services de l'État régionaux et départementaux et l'AORIF à la demande de Valérie Létard, alors ministre chargée du logement. Ce document recense les actions communes à mettre en place dans un contexte de crise du logement accrue en Ile-de-France.

Enfin, dans le cadre du groupe de travail accession sociale de l'AORIF, les bailleurs ont évoqué les difficultés rencontrées dans les agréments de logements PSLA – complexité de la procédure d'agréments, longs délais d'instruction – lors d'une réunion entre la DRIHL et l'AORIF.

TRANSITION ÉCOLOGIQUE : L'AORIF ACCOMPAGNE LES SERVICES ACHATS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Après un webinaire de sensibilisation aux achats responsables en février 2025, l'AORIF a inauguré en avril un nouveau format d'événement avec la convention d'affaires « Achetez engagé ! », organisée en partenariat avec l'ADEME Ile-de-France et la Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire (CRESS) Ile-de-France. Table-ronde sur les politiques d'achats responsables avec ICF Habitat et l'Union sociale pour l'habitat, stands de partenaires, sans oublier des rendez-vous d'affaires entre bailleurs et fournisseurs locaux... Les organismes Hlm ont pu enrichir leurs pratiques d'achats. Chacun des douze bailleurs présents a bénéficié de six rendez-vous avec des entreprises porteuses de solutions vertueuses. Cet événement plébiscité par les participants, bailleurs comme fournisseurs, a souligné la volonté partagée du tissu économique local et des organismes de logement social à travailler ensemble pour mener la transition écologique du secteur Hlm.



→ Université des mairies de l'Essonne, 10 avril 2025.

En Seine-et-Marne, les services de l'État (direction départementale des territoires et direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités 77), Action Logement et l'AORIF ont co-construit une feuille de route pour élargir le partenariat autour de la relance de la production. Elle devrait notamment s'accompagner de la création d'un « palmarès du logement social », dans le cadre de l'Atelier des solutions, visant à promouvoir auprès des élus et du grand public, la qualité patrimoniale des

opérations de logements sociaux et la maîtrise d'ouvrage directe.

Agir auprès des collectivités locales

En 2025, l'AORIF a participé à deux **universités des mairies**, celle de l'Essonne en avril, celle des Yvelines et des Hauts-de-Seine en octobre. Les administrateurs de l'AORIF ont pris part aux tables rondes sur le vieillissement et le développement de l'offre, tandis

que les équipes techniques assistaient à des ateliers sur les évolutions du droit immobilier, le traitement du parc privé dégradé, ou encore la préparation des nouveaux mandats dans le cadre des élections municipales à venir. Autant d'occasions de présenter les multiples savoir-faire des organismes de logement social auprès des élus et techniciens des collectivités locales. L'AORIF entretient de **multiples échanges avec les collectivités territoriales** sur leurs différents sujets de compétence.





→ **Convention d'affaires « Achetez engagé ! »** organisée par l'AORIF le 2 avril 2025 en partenariat avec l'ADEME Ile-de-France et la Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire (CRESS).



→ **Hlm accompagnés** : speed-meeting entre organismes de logement social et associations, 10 juillet 2025.

APPEL À PROJETS « HLM ACCOMPAGNÉS »

L'appel à projets « Hlm accompagnés », co-porté par la DRIHL et l'AORIF, permet désormais de soutenir 37 projets pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de publics variés : femmes victimes de violences, personnes sans-abri, jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance... Pour accroître la visibilité du dispositif, notamment auprès de nouveaux organismes, la DRIHL et l'AORIF ont organisé le 10 juillet 2025 un speed-meeting entre bailleurs et associations pour qu'ils puissent se rencontrer sur la base de thématiques d'intérêt et de compétences préalablement identifiées et engager par la suite des partenariats. Douze bailleurs et une quarantaine d'associations ont bénéficié de quatre rendez-vous personnalisés chacun pour prendre le temps d'échanger et créer de nouveaux liens.

On peut citer, à titre d'exemples : contribution aux réflexions sur l'amélioration du cadre de vie via l'A-TFPB à Saint-Quentin-en-Yvelines, objectivation des besoins en matière de tranquillité résidentielle à Val Parisis, échanges autour de la qualité de service à Cœur d'Essonne, aide à l'appropriation de la gestion en flux à Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ou Paris, contribution à l'élaboration de PLUi comme celui de Grand Orly Seine Bièvre, contribution à la mise en place de la CIL de Versailles Grand Parc.

Loger les plus démunis

Les organismes de logement social contribuent, dans le cadre de leur mission d'accueil généraliste, à l'accès au logement et l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Cela se traduit notamment par des dynamiques engagées dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui organisent, à l'échelle de chaque département, le passage de l'hébergement d'urgence ou

d'insertion vers un logement stable. Avec un double enjeu : permettre aux ménages de sortir durablement de la précarité, désengorger l'hébergement et améliorer la mobilité résidentielle.

L'AORIF est à l'origine d'un rapprochement avec la DDETS de Seine-et-Marne et le Conseil départemental, co-pilotes du PDALHPD, afin de rendre plus opérationnel le projet de **charte « fluidité »** initié en 2023 et destiné à favoriser le passage de l'hébergement vers le logement. Les trois groupes de

travail mis en place en 2025 ont ainsi clarifié les attentes des partenaires sur chaque étape du parcours de l'hébergement vers le logement. Ils ont partagé les modalités de mobilisation de la nouvelle note sociale commune régionale, élaborée localement et en lien avec l'AF-FIL, ainsi que la liste partagée des documents utiles pour sécuriser et fluidifier les processus d'attribution.





→ **Journée AFFIL du 4 décembre 2025:** Gérard Barbier, président, et Bruno Rousseau, vice-président de l'AFFIL, à la tribune.



Anticiper les évolutions sociétales et accompagner les locataires

Santé mentale, vieillissement, précarisation... Autant d'enjeux qui conduisent les organismes de logement social à être concernés par le lien entre logement et santé. Face à la montée des fragilités sociales, ils sont en première ligne pour repérer et accompagner les évolutions des besoins des locataires.

Penser le logement comme un déterminant de santé

L'ARS Ile-de-France et l'AORIF ont renouvelé leur partenariat,

engagé depuis 2019, afin de poursuivre leur dynamique commune en faveur de la santé des locataires du parc social. La nouvelle convention avec l'Agence régionale de santé, qui porte sur la période 2025-2027, réaffirme le rôle déterminant du logement sur la santé des locataires. Elle est structurée autour de 3 axes : la santé environnementale, l'équité territoriale concernant l'offre en santé mentale, l'accès au logement des soignants. Des démarches communes ont été engagées, en particulier deux séminaires réunissant bailleurs sociaux et acteurs de la santé. Dans les départements, le partenariat a débouché sur différents travaux: mise en place d'équipes mobile en santé mentale soutenues par l'ARS et l'appel à projets « Hlm accompagnés », travaux

en Seine-et-Marne sur le logement des soignants... Dans les Yvelines, à l'occasion de la révision de la charte « Santé mentale & logement social » signée en 2018 dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la délégation AORIF a travaillé au resserrement des liens entre les acteurs de la santé mentale. En Seine-Saint-Denis, face au constat du besoin croissant d'accompagnement en santé mentale, l'ARS, le Conseil départemental, l'AORIF, plusieurs bailleurs et l'établissement Ville Evrard ont expérimenté une équipe mobile de psychiatrie dédiée aux signalements de locataires du parc social en situations difficiles.

Œuvrer à l'insertion et au maintien dans le logement

Membre co-fondateur, l'AORIF a cette année encore participé aux nombreux travaux de l'**AFFIL** (Association francilienne pour l'insertion par le logement). Outre la participation à différents webinaires (sur la santé mentale, l'habitat inclusif, etc.) et la visites d'opérations, l'actualisation du guide sur l'accès au logement social et aux structures d'hébergement a fait l'objet de nombreux groupes de travail. Les équipes de l'AORIF ont également pris une part active à la journée régionale de l'AFFIL du 4 décembre 2025 à Paris. Tables rondes et ateliers,



→ **Signature le 27 novembre 2025 d'une convention de partenariat** par Claude Knapik, président de l'AORIF, et Luc Ginot, directeur de la santé publique de l'ARS Ile-de-France.

certaines préparées et animées par l'AORIF, ont permis d'échanger sur différentes thématiques : quel accompagnement pour favoriser le maintien dans le logement ? Insertion par l'activité économique et acteurs du logement : comment renforcer l'interconnaissance et décroisonner pour mieux agir auprès des publics vulnérables ?

Dans les Hauts-de-Seine, le travail de la Délégation départementale de l'AORIF dans le cadre de la **charte de prévention des expulsions locatives** a débouché sur un nouveau partenariat avec l'ADIL 92. Avec, à la clé, la rédaction d'une brochure d'information sur les protocoles et les dispositifs d'accompagnement à destination du grand public et des organismes Hlm.

Favoriser le « bien vieillir »

Convaincues du lien entre logement et bien vieillir, l'Assurance retraite Ile-de-France et l'AORIF se sont engagées à poursuivre et intensifier leurs efforts pour accompagner les locataires retraités du parc social. Après une première convention signée en 2019, les deux partenaires ont profité du dernier Congrès Hlm pour réaffirmer leur engagement avec une nouvelle convention pour la période 2025-2027. Elle s'articule autour de 3 axes de travail :

> Renforcer l'acculturation commune sur les questions liées au vieillissement et favoriser la prévention des risques auprès des locataires du parc social ;



→ Affiche de sensibilisation au sujet des violences faites aux femmes, faisant partie du kit de communication téléchargeable sur aorif.org.



→ Signature de la nouvelle convention de partenariat entre l'AORIF et l'Assurance retraite Ile-de-France au Congrès Hlm 2025.

> Adapter l'offre de logements pour répondre au plus près des besoins des seniors ;

> Encourager et soutenir les expérimentations et innovations dans le champ du vieillissement. Cette convention a été présentée en décembre lors d'un webinaire du Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France (RPH IdF) dédié à « l'habitat francilien au prisme du vieillissement ». Après un cadrage proposé par

l'Institut Paris Région, des bailleurs sociaux ont pu y présenter leurs propositions de solutions et d'actions, répondant ainsi aux préoccupations exprimées par les collectivités territoriales de Cergy-Pontoise et de Melun Val de Seine.

Lutter contre les violences conjugales

La première **convention** signée pour la période 2023-2026 entre

la Fédération nationale Solidarité Femmes (**FNSF**), l'**URSF** Ile-de-France et l'AORIF pour lutter contre les violences conjugales se traduit par des actions concrètes autour de trois axes :

> Formation : depuis 2023, 550 salariés ont pu être sensibilisés aux enjeux de lutte contre les violences faites aux femmes. D'après une enquête réalisée en 2025, 8 stagiaires sur 10 ont estimé que la formation a eu un impact positif sur leur pratique ;

> Communication : un kit de communication (plaquette de sensibilisation, carte réflexe pour identifier les acteurs ressources dans les territoires, affiche, article pour les journaux locaux, campagne pour les réseaux sociaux), élaboré avec la FNSF, l'URSF et un groupe de bailleurs adhérents de l'AORIF, a été diffusé fin 2024. Ce « kit » a fait l'objet de retours positifs d'après une enquête réalisée en 2025. Des relais de cette campagne ont également été effectués auprès des bailleurs, notamment à l'occasion du 8 mars et du 25 novembre 2025.

> Offre de logements mis à disposition : plus de 100 logements ont été mis à disposition au cours de la convention sur la plateforme de la FNSF, qui permet de reloger des femmes accompagnées par ses associations membres. Des webinaires sont régulièrement organisés afin de valoriser cet outil et d'expliquer son fonctionnement pour aller encore plus loin dans cette mobilisation. ●



QUI SOMMES-NOUS ?

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

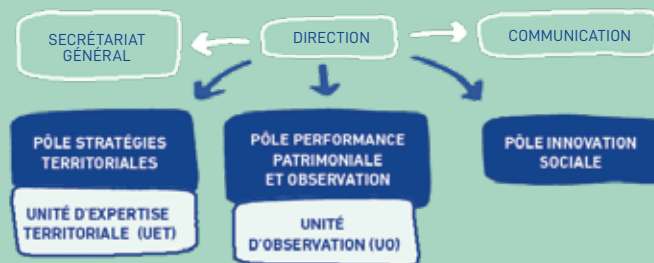
UNE GOUVERNANCE REFLET DE LA DIVERSITÉ DE NOS ADHÉRENTS

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 Hlm adhérents à l'AORIF. Le bureau est composé de 14 membres.

Retrouvez les membres des instances sur www.aorif.org/l_aorif/instances

UNE ORGANISATION AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ

Composée d'une vingtaine de collaborateurs, l'AORIF témoigne 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.



Membres de l'équipe⁽¹⁾

Direction

Anne-Katrin Le Doeuff, directrice

Secrétariat général

Stéphanie Begaud, secrétaire générale,
Valérie Bayeux, assistante

Communication

Vincent Rougeot, responsable communication

Pôle performance patrimoniale et observation

Céline Oriol, responsable de pôle

Anaïs Goy, chargée de projet Production et développement de l'offre
Mathilde Robert, chargée de projet Transition écologique et bas carbone
Unité d'observation

Marie Havret, chargée de projet Observations et Statistiques

Pôle innovation sociale

Sarah Laffon, responsable de pôle

Carla Lecointre, chargée de projet Gestion sociale et attributions
Clara Parisi, chargée de projet Proximité et qualité de service
Astrée Doise, chargée de projet Mutations

Pôle stratégies territoriales

Benoît Charles, responsable de pôle
Odile Fraczek, cheffe de projet 93 - 94 - 95
Juliette Husson, cheffe de projet 75 - 77
Anna Poupon, cheffe de projet 78 - 91 - 92
Camille Cochet, chargée de projet 94 - 95
Romane Juillet, chargée de projet 78 - 92
Justine Le Forestier, chargée de projet 93
Samuel Rabaté, chargé de projet 75 - 77
Diane Sicre, chargée de projet 91

(1) au moment de l'édition de ce Rapport d'activité (mars 2026).

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 sont déployés des référents territoriaux, appuyés par un chargé de projet territorial, qui représentent l'AORIF auprès de 27 intercommunalités.

AORIF

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

EN SAVOIR PLUS

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

[Rendez-vous sur aorif.org](http://aorif.org)



contact@aorif.org