

LE MACRO-ORGANISME FRANCILIEN

**Simulé sur la base des bilans 2024
des bailleurs sociaux**

L'AORIF et la Banque des Territoires ont souhaité poursuivre, en 2026, les travaux engagés autour du « macro-organisme » francilien afin d'évaluer la soutenabilité du modèle économique du logement social en Île-de-France face aux objectifs publics de développement et de transition environnementale.

Cet exercice repose sur l'agrégation des bilans et comptes de résultat 2024 de 91 organismes de logement social dont le siège est en Île-de-France, représentant plus de 1,63 million de logements et équivalents logements.

À partir de cette situation de départ, plusieurs projections financières ont été réalisées sur la période 2024-2050 afin d'évaluer la capacité du secteur à répondre simultanément aux objectifs de production de logements sociaux et aux besoins de réhabilitation énergétique dans un contexte de contraintes économiques et financières pesant sur les organismes Hlm.

Les résultats de ce travail sont synthétisés ci-après.

CONTEXTE

PATRIMOINE DU MACRO-ORGANISME ET SON ÉVOLUTION

Fin 2024, le parc Hlm francilien étudié compte plus de 1,63 million de logements et équivalents logements-foyers. Son volume continue d'augmenter par rapport à fin 2023 (+1,3 %), mais à un rythme moins soutenu que l'année précédente (+2,1 %). Cette évolution résulte de la mise en service de 20 578 logements neufs, tandis que 5 658 logements ont été vendus et 4 034 démolis. L'année 2024 se caractérise également par un niveau important de réhabilitations, avec près de 30 200 logements rénovés.

SITUATION FINANCIÈRE DU MACRO-ORGANISME EN 2024

L'analyse de la situation financière du macro-organisme repose principalement sur deux indicateurs :

- **l'autofinancement courant (CAF locative)**, qui mesure la capacité de l'activité locative à générer des ressources propres ;
- **le potentiel financier à terminaison (PFT)**, qui mesure les ressources financières restant disponibles une fois pris en compte le financement des opérations engagées sur le patrimoine locatif.

Les seuils prudentiels retenus sont respectivement de **3 % des loyers nets pour la CAF locative** et de **750 €/logement pour le potentiel financier à terminaison**.

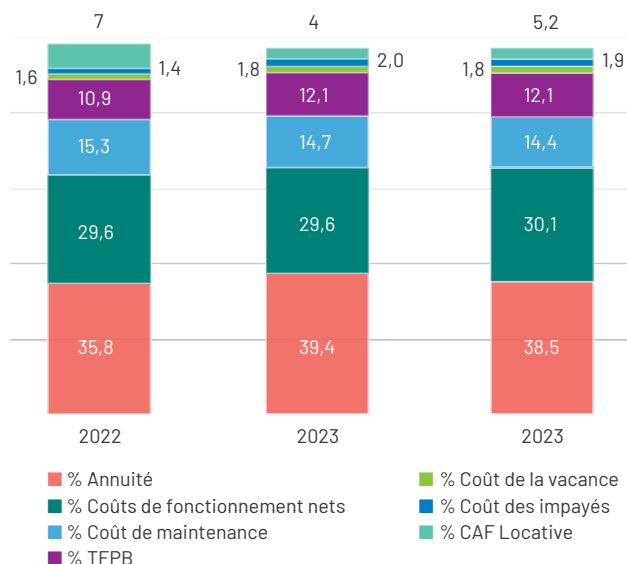
L'autofinancement courant du macro-organisme, qui mesure la capacité de l'activité locative à générer des ressources propres, s'établit en 2024 à 5,2 % des loyers nets, contre 4,0 % en 2023. Cette progression s'explique notamment par le dynamisme des loyers porté en partie l'apport des 20 758 logements neufs livrés sur l'exercice.

Les loyers permettent ainsi d'absorber :

- des annuités locatives, correspondant à la somme des remboursements en capital et des intérêts des emprunts locatifs en légère baisse par rapport à 2023 (-0,9 point)
- des coûts de fonctionnement et de maintenance liés à l'activité patrimoniale en légère augmentation (+0,2 point) ;
- de la TFPB stable entre les deux années ;
- ainsi que des impayés, qui restent stables entre 2023 et 2024.

Grâce notamment aux 5 600 ventes réalisées sur l'exercice, ayant généré 460 M€ de plus-values de cession, ainsi qu'aux recapitalisations observées sur l'exercice, l'autofinancement net s'établit à 7,7 % des produits, soit 762 M€ en volume, contre 9,3 % et 879 M€ en 2023.

Quote-part de charges pour 100 € de loyers



Bien qu'en recul par rapport à 2023, ce niveau d'autofinancement permet de maintenir un potentiel financier à terminaison (PFT)* encore solide.

Le potentiel financier à terminaison s'établit ainsi à 2 110 €/logement en 2024, contre 2 201 €/logement un an plus tôt. Ce niveau demeure soutenu grâce notamment aux plus-values de cession, aux recapitalisations observées sur l'exercice et aux ressources financières accumulées antérieurement.

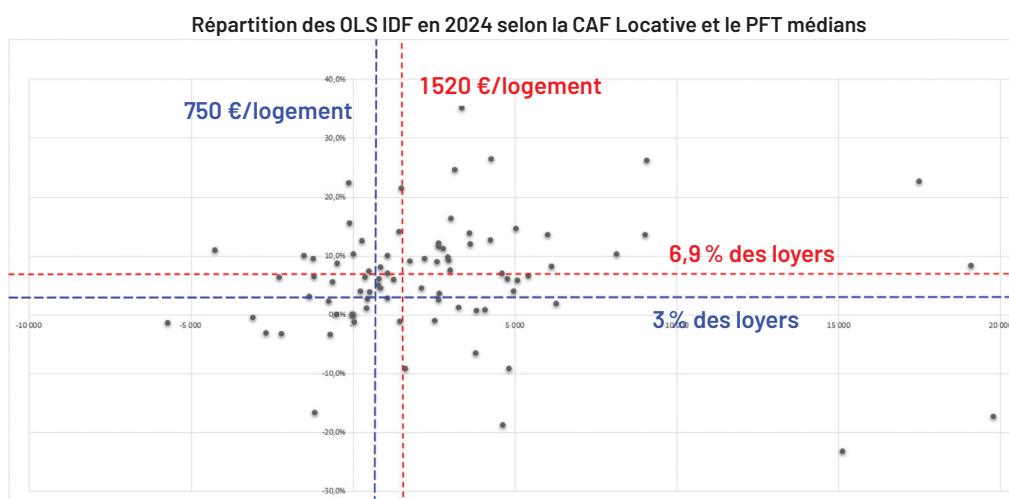
* Le PFT mesure les ressources financières restant disponibles une fois pris en compte le financement des opérations engagées sur le patrimoine locatif.

DES SITUATIONS CONTRASTÉES

Le macro-organisme francilien conserve globalement des indicateurs financiers supérieurs aux principaux seuils prudentiels, avec un potentiel financier à terminaison de 2 110 €/logement et un autofinancement courant de 5,2 % des loyers nets en 2024. L'examen des situations individuelles met toutefois en évidence des situations financières plus contrastées.

L'analyse réalisée sur un panel retraité de 85 organismes – après neutralisation des situations extrêmes et prise en compte des comptes validés disponibles – met en évidence :

- 26 organismes disposant d'une situation financière particulièrement solide, avec un potentiel financier supérieur à 1 520 €/logement et une CAF locative supérieure à 6,9 % ;
- 12 organismes présentant une situation financière satisfaisante, avec un potentiel financier à terminaison supérieur à 750 €/logement et une CAF locative supérieure à 3 % ;



- 11 organismes en situation financière fragile, caractérisée par un potentiel financier à terminaison inférieur à 750 €/logement et une CAF locative inférieure à 3 % ;
 - 35 organismes présentant une situation plus contrastée, avec l'un de ces deux indicateurs sous les seuils prudentiels.
- Ces écarts traduisent des situations patrimoniales, économiques et financières hétérogènes selon les bailleurs, malgré une structure financière agrégée demeurant globalement solide à l'échelle régionale.

PROJECTIONS 2025-2050

À partir de la situation financière observée en 2024, plusieurs projections ont été réalisées sur un horizon de 25 ans afin d'évaluer la soutenabilité du modèle économique du secteur Hlm francilien face aux objectifs de développement du parc et de rénovation énergétique.

Deux trajectoires ont ainsi été étudiées :

- un scénario « politique », fondé sur la poursuite des objectifs publics de production et de réhabilitation ;
- un scénario « capacitaire », reposant sur un ajustement des niveaux de production et de réhabilitation afin de préserver les équilibres financiers du secteur.

Le scénario de politique publique est également décliné selon une variante de financement permettant d'apprécier les conséquences d'un niveau d'aides ne progressant pas au même rythme que les investissements.

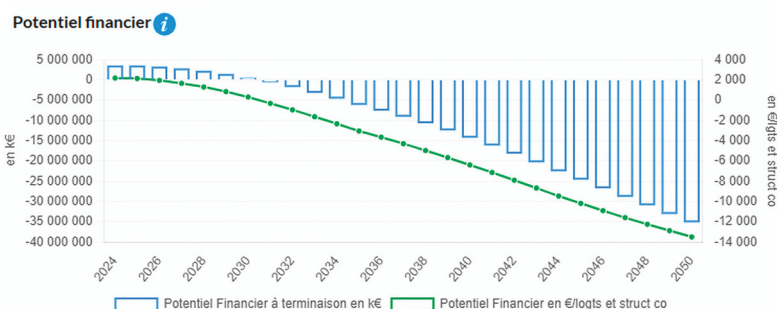
SCÉNARIO DIT « DE POLITIQUE PUBLIQUE »

Le scénario « politique » prévoit une montée en charge progressive de la production de logements sociaux pour répondre aux objectifs du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), associée à la montée en charge des investissements en réhabilitation dans le cadre de la stratégie nationale bas carbone, déclinée au niveau régional. Le modèle prend pour hypothèse théorique une pérennisation des modalités de financements actuelles et leur augmentation globale à due concurrence de la croissance des volumes d'investissement.

Dans cette trajectoire, les objectifs du SRHH conduisent progressivement à une production annuelle comprise entre 31 500 et 38 500 logements sociaux par an, avant un retour à 31 500 logements après 2036 pour limiter la dégradation financière du modèle, tandis que les besoins de réhabilitation sont évalués à environ 36 000 logements par an, en lien avec la feuille de route de décarbonation du parc social francilien établie par l'AORIF.

Le patrimoine du macro-organisme atteindrait ainsi environ 2,6 millions de logements sociaux à horizon 2050 soit une hausse de 62 % par rapport à 2024.

Les simulations mettent toutefois en évidence une dégradation rapide des équilibres financiers, sous l'effet conjugué de la hausse des annuités locatives, des besoins de fonds propres et du maintien d'un niveau élevé de réhabilitation. Le potentiel financier à terminaison de-



viendrait négatif dès 2031, marquant un point de rupture dans la soutenabilité financière du modèle, tandis que l'autofinancement net passerait simultanément sous le seuil prudentiel de 3 % des produits.

Variante

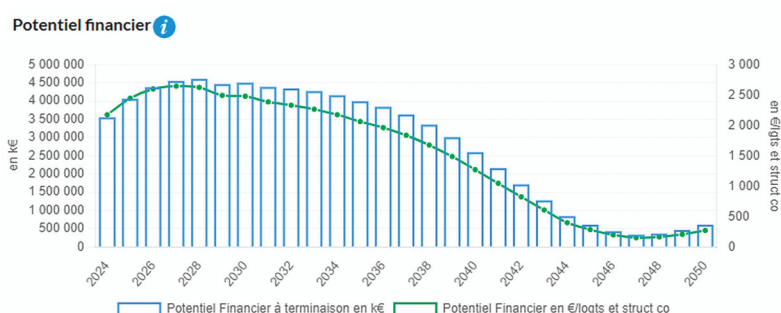
Dans le cas plus réaliste, où les subventions n'évolueraient pas au même titre que l'investissement, entraînant un recours accru aux fonds propres et à l'endettement, les simulations mettent en évidence une dégradation plus rapide des équilibres financiers du secteur : le potentiel financier à terminaison deviendrait négatif dès 2030, soit un an plus tôt que dans le scénario politique, tandis que l'autofinancement net passerait simultanément sous le seuil prudentiel de 3 % des produits.

SCÉNARIO DE REPLIS, DIT « CAPACITAIRE »

Le scénario « capacitaire » prévoit un ajustement des volumes de production et de réhabilitation afin de préserver les principaux équilibres financiers du secteur. Il intègre une optimisation ciblée des plans de financement, notamment sur les opérations de renouvellement des composants grâce à une mobilisation partielle de l'emprunt en substitution des fonds propres.

La production de logements sociaux serait fortement réduite à partir de 2030 pour atteindre environ 17 000 logements par an, soit une baisse d'environ 42 % par rapport au scénario politique. Le niveau de réhabilitation serait également revu à la baisse à partir de 2036, avec un objectif ramené à 20 000 logements par an, soit une diminution d'environ 19 %.

Le patrimoine progresserait ainsi à un rythme nettement inférieur, pour atteindre près de 2,3 millions de logements et équivalents logements à horizon 2050, soit environ 350 000 logements de moins que dans le scénario politique. Les investissements cumulés seraient également en retrait, de l'ordre de 240 Md€, contre plus de 360 Md€ dans le scénario « de politique publique ».



Les simulations mettent en évidence une trajectoire financière plus soutenable : le potentiel financier à terminaison resterait positif sur la période, malgré une réduction marquée des marges de manœuvre, et l'autofinancement net se maintiendrait en moyenne autour du seuil prudentiel de 3 % des produits.

EFFETS DES SCÉNARIOS SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

Les projections reposent sur l'hypothèse d'une progression linéaire de la demande de logement social, correspondant à 114 000 demandeurs supplémentaires chaque année. Les attributions sont réalisées à partir du parc existant et des logements nouvellement mis en service, y compris les mutations internes.

Dans le scénario politique, la mise en service de 829 143 logements entre 2025 et 2050 porterait le parc social à 2 378 676 logements. Le nombre de demandeurs en attente atteindrait toutefois 1510 500 ménages à horizon 2045 contre 993 500 aujourd'hui.

Dans le scénario capacitaire, la mise en service serait limitée à 481 962 logements, soit 347 200 logements de moins que dans le scénario politique. Le parc atteindrait alors 2 031 495 logements à horizon 2045 et le stock de demandeurs progresserait jusqu'à 1 975 300 ménages, soit près de 465 000 demandeurs supplémentaires par rapport au scénario politique.

Le maintien des équilibres financiers dans le scénario capacitaire s'accompagnerait ainsi d'une dégradation significative de la capacité à répondre à la demande de logement social.

En conclusion, les travaux de simulation soulignent la tension existante entre soutenabilité financière et atteinte des objectifs de politique publique. Dans les conditions actuelles de financement, les ambitions de production et de rénovation conduisent à une dégradation progressive des équilibres financiers, tandis qu'un ajustement des volumes d'activité permet de préserver ces équilibres au prix d'un moindre développement du parc social.

PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES ET LIMITES DE L'EXERCICE

- L'analyse repose sur la projection d'un macro-organisme constitué par l'agrégation des bilans et comptes de résultat 2024 des organismes de logement social ayant leur siège social en Île-de-France. Le périmètre analysé couvre 91 bailleurs sociaux représentant plus de 1,63 million de logements et équivalents logements.
- Les projections reposent sur un scénario dans lequel les financements de l'ANRU et les aides à la pierre du FNAP évoluent de manière dynamique afin d'accompagner la hausse des volumes d'investissement du secteur Hlm francilien. À l'inverse, le scénario capacitaire retient l'hypothèse de financements ne suivant pas cette progression. Dans ces conditions, la préservation des équilibres financiers nécessiterait une réduction significative des volumes de production et de réhabilitation, avec pour conséquence un creusement du décalage entre l'offre de logements sociaux et les besoins du territoire.
- Les projections ont été réalisées à partir des hypothèses macro-économiques élaborées avec les équipes de la Banque des Territoires, notamment en matière d'inflation, d'évolution de l'ICC, de l'IRL et de taux du Livret A.
- Les projections ont été réalisées à l'aide de l'outil de simulation financière VISIAL, permettant de projeter à long terme les équilibres économiques et financiers d'un macro-organisme reconstitué à partir des données consolidées des bailleurs sociaux franciliens.
- Les données mobilisées reposent principalement sur les comptes financiers 2024 transmis par les organismes de logement social franciliens, ainsi que sur les bases patrimoniales et d'activité consolidées par l'AORIF et la Banque des Territoires.
- Les résultats agrégés doivent être interprétés avec précaution. Le macro-organisme constitue un exercice théorique et ne reflète pas la diversité des situations individuelles des bailleurs franciliens, dont les structures financières, patrimoniales et opérationnelles demeurent hétérogènes.

Tableau des hypothèses retenues

Indices et taux	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 à 2050
Taux d'inflation	1,3 %	1,6 %	1,8 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Taux de variation de l'ICC	-1,0 %	1,7 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %
Taux de variation de l'IRL	3,26 %	1,04 %	1,5 %	1,7 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Taux du Livret A	3,0 %	2,16 %	1,8 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Taux de rémunération de la trésorerie	2,06 %	1,7 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %