

Direction Générale
7 rue Sébastopol
31000 Toulouse

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
OCCITANIE
Mme RENET Valérie, Présidente
500, avenue Des Etats du Languedoc
CS 70756
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Toulouse, le 21 octobre 2025

Affaire suivie par : LL / GV

Vos réf. : DGR25 / 1311

Objet : réponse au rapport d'observations définitives du 30 septembre 2025

Madame La Présidente,

Nous faisons suite à la réception du rapport d'observations définitives de votre enquête sur le logement social dans la Grande agglomération toulousaine.

Nous prenons en compte vos recommandations sur le calcul des fonds propres à terminaison méthode DIS, et nous présenterons bien la version de la projection des fonds propres selon la méthode DIS lors de notre prochain conseil d'administration.

Nous vous informons que le prévisionnel de fonds propres à terminaison selon la méthode DIS est passé de 63.5M€ fin 2023 à 27.6M€ fin 2024. Cette projection confirme la baisse présentée au Conseil d'Administration d'avril 2025 et nous invite donc à adapter en conséquence notre politique d'investissements quand bien même notre organisme reste volontariste face aux besoins importants, en logements neufs et réhabilités .

Cette tendance à la baisse est aussi confirmée dans le rapport annuel « Perspectives » de la Banque des Territoires, publié en septembre 2025, sur l'évolution des fonds propres de l'ensemble des organismes de logement social, et ce pour une longue période, comme le montrent notamment les pages 46 et 47 extraites du rapport ci-jointes.

Veuillez agréer, Madame La Présidente, l'expression de mes sincères salutations.



Luc LAVENTURE
Directeur Général



BANQUE des
TERRITOIRES



Perspectives

L'étude sur le logement social

Édition 2025

Potentiel financier

Par définition, le **potentiel financier à fin d'exercice** correspond aux ressources disponibles et mobilisables pour les futures opérations d'investissement. Il évolue principalement en fonction du niveau de l'autofinancement global (impact positif) et des fonds propres investis dans les opérations (impact négatif). Les importants montants d'investissements projetés, qui structurent notre scénario central et qui sont financés en grande partie par emprunt, augmentent les annuités de la dette et mobilisent d'importants fonds propres, ce qui dégrade mécaniquement le potentiel financier.

En 2023, le secteur dispose d'un potentiel financier qui s'est érodé par rapport à l'année précédente mais qui demeure néanmoins à un niveau solide, reflétant une situation financière antérieure favorable. La poursuite d'un programme ambitieux de rénovations, couplée à une trajectoire soutenue de production neuve et dans un contexte de hausse des prix de revient des opérations en 2024, va conduire les organismes de logement social à accroître le montant de fonds propres investis dans les nouvelles opérations. Dans le même temps, les capacités d'autofinancement produites par le secteur seraient plus limitées que celles observées dans la période récente, étant donné le poids croissant des annuités, mais également du fait des déséquilibres financiers constatés sur les nouvelles opérations de réhabilitation et de construction.

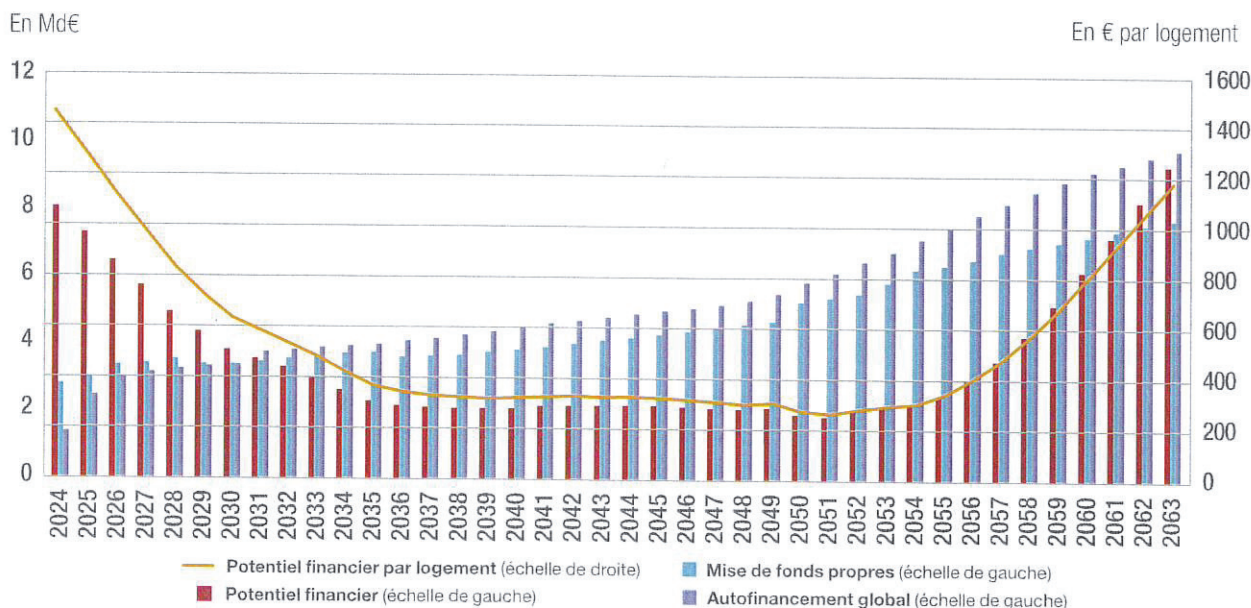
Par conséquent, les hypothèses de développement du parc et du volume d'investissements en réhabilitations de notre scénario central conduisent à entrevoir une trajectoire fortement baissière du potentiel financier du secteur à court et moyen terme : le potentiel financier par logement s'éroderait de 1 000 € entre 2024 à 2035, passant de

1 420 € estimé en 2024 à 365 € en 2035. Cette forte baisse s'explique par l'accélération du rythme de rénovation thermique jusqu'en 2034 avec 100 000 réhabilitations par an sur la période 2030-2034 pour satisfaire la loi climat et résilience, cet effort de rénovation étant concomitant à un maintien de la production de logements.

Par la suite, étant donné nos hypothèses de poursuite de l'effort de réhabilitations mais avec une moindre marche à franchir en termes de travaux énergétiques pour se conformer aux objectifs de la SNBC, le potentiel financier se stabiliserait autour de 320 € par logement sur la période 2036-2052. Cette situation financière plus fragile, s'étalant sur une vingtaine d'années, illustre l'insuffisance des capacités d'autofinancement du secteur pour couvrir en totalité les fonds propres investis dans les nouvelles opérations, du fait notamment du poids des annuités financières qui grèveraient l'autofinancement global, et des déséquilibres financiers constatés sur les nouvelles opérations de réhabilitation et de construction. Bien que fragile sur cette période, la situation financière des organismes de logement social resterait néanmoins soutenable, en partie aidée par plusieurs mesures mises en place par la Banque des Territoires qui visent à atténuer le poids de la dette (double révisibilité, taux plus concessifs et allongement des maturités pour plusieurs prêts, prêts de haut de bilan, etc.).

Enfin, dans un troisième temps, les amortissements des prêts souscrits en début de période pour réhabiliter le parc existant arrivant à échéance, tout comme une grande partie de la dette financière initiale des bailleurs, le potentiel financier remonterait sensiblement en fin de période, retrouvant alors un niveau proche de celui projeté pour 2024, à 1 200 € par logement en 2063 (Cf. Graphique 16).

• Graphique 16 : Évolution du potentiel financier dans le scénario central



N.B. Ce graphique présente le potentiel financier au 31/12, en euros courants.

Source : Banque des Territoires

Les projections effectuées dans notre scénario central laissent attendre un retour à une trajectoire haussière du potentiel financier du secteur à partir de 2054, grâce à l'arrivée à échéance d'un volume important de dette dédiée à la rénovation du parc contractée en début de période, et de l'arrivée à échéance d'une partie importante du stock de dettes anciennes. Les bailleurs sociaux retrouveraient ainsi à horizon 2063 une situation financière robuste, proche de celle du début de période, en dégageant des capacités de financement plus favorables. Ces capacités financières permettraient de renforcer leurs fonds propres, et de reconstituer des marges de manœuvre pour de nouveaux investissements.

Le potentiel financier par logement se stabiliserait autour



Atteinte des objectifs de la SNBC à 2050 et 2060

Les résultats présentés de la projection de notre scénario central indiquent donc que, selon les hypothèses retenues, et en considérant les politiques publiques connues à ce jour, le secteur parviendrait financièrement à accentuer ses efforts en termes de volume de réhabilitations de logements, allant jusqu'à des niveaux historiquement hauts (135 000 réhabilitations totales par an en moyenne sur la période 2030-2063), mais qu'en revanche, malgré ces efforts, le secteur ne serait pas en capacité de respecter les objectifs définis par la SNBC en 2050 (60 % seulement de l'objectif atteint à cette date). Il s'en rapproche toutefois assez fortement en 2060 (80 % de l'objectif atteint). Dans le même temps, l'effort de création de nouveaux logements est maintenu à des niveaux élevés (79 000 nouveaux logements produits en moyenne annuelle sur la période 2030-2063), afin de remplir l'objectif de cohésion sociale inhérent au secteur du logement social. Si la contrainte de politique publique devait peser plus fortement sur l'atteinte des objectifs SNBC, alors notre **scénario alternatif n°1**, qui accentue encore plus fortement le volume de réhabilitations annuelles effectuées par les bailleurs sociaux (voir encadré), permettrait de se rapprocher

davantage de l'objectif cible, à 75 % d'atteinte en 2050, et à 100 % en 2060, mais cela ne pourrait se réaliser qu'au détriment d'une chute de la production de nouveaux logements, la moyenne de nouveaux logements créés annuellement s'élevant alors à 45 000 unités sur la période 2035-2050. A *contrario*, si l'objectif prioritaire pour les bailleurs sociaux portait davantage sur la cohésion sociale, les résultats de notre **scénario alternatif n°2** (voir encadré), dans lequel il est fait une hypothèse d'un minimum de 100 000 nouveaux logements produits par an, le volume de réhabilitations serait beaucoup plus faible et l'atteinte des objectifs SNBC sur le volet logement serait encore plus retardée. Enfin, les résultats de nos différents scénarios sont très sensibles aux hypothèses de coût initial et de leur évolution dans le temps. Ainsi, si l'hypothèse de l'évolution de l'Indice du coût de la construction (ICC) venait s'aligner à court-moyen terme sur l'évolution de l'inflation, comme cela est testé dans notre **scénario alternatif n°3** (voir encadré), cela pourrait libérer des fonds propres supplémentaires pour les bailleurs sociaux et leur laisserait des marges de manœuvre financières pour réaliser des investissements supplémentaires en réhabilitations et en construction neuve. Les objectifs de la SNBC seraient alors atteints un peu plus rapidement que dans notre scénario central.