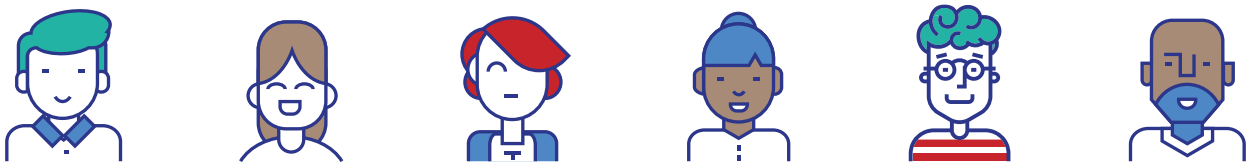
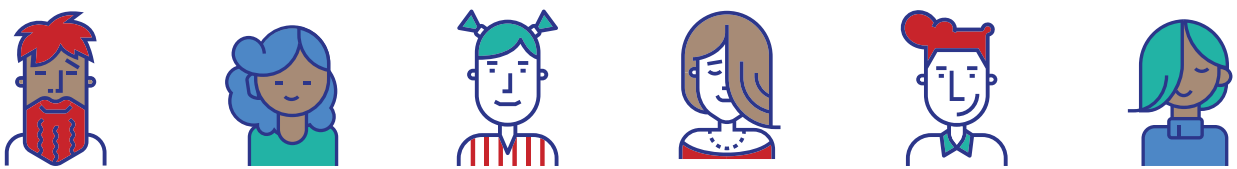
ÉCHANGER HABITER

LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



BILAN ET PERSPECTIVES

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



ÉDITOS

L'année 2025 confirme l'ampleur des tensions qui traversent le logement social en Île-de-France et souligne, plus que jamais, l'importance de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc existant.

Dans un contexte marqué par le ralentissement durable de la production neuve, les délais d'attente pour obtenir un logement social ne cessent de progresser. En fin d'année 2025, plus de 270 000 locataires franciliens étaient en attente d'une mutation, soit près d'un tiers de l'ensemble des demandes actives. Dans le même temps, les attributions en mutation poursuivent leur baisse, illustrant la difficulté des organismes HLM à répondre à ces demandes. Cette réalité traduit des parcours résidentiels de plus en plus contraints.

Face à ces constats, la mobilité résidentielle constitue un enjeu stratégique majeur pour les organismes Hlm comme pour les politiques publiques. Les évolutions réglementaires récentes (généralisation des CALEOL, réforme des attributions, gestion en flux des contingents) conduisent les bailleurs à repenser leurs pratiques et à renforcer l'accompagnement des ménages dans leurs parcours résidentiels.

Dans ce contexte, Échanger Habiter démontre pleinement sa pertinence et son utilité. En 2025, le dispositif a poursuivi sa dynamique avec 22 934 nouvelles inscriptions, témoignant de l'attractivité croissante de la plateforme et de la confiance accordée tant par les locataires que par les bailleurs sociaux. Surtout, ce sont 786 ménages qui ont échangé leur logement leur permettant d'améliorer concrètement leurs conditions de vie.

Ces résultats illustrent la force du collectif que nous avons su construire avec l'ensemble de nos partenaires. Ils confirment également qu'une solution innovante, utile, simple d'accès et pensée au service des locataires peut contribuer efficacement à fluidifier les parcours résidentiels et à optimiser l'occupation du parc social existant. Ensemble, nous continuerons à faire d'Échanger Habiter une réponse concrète à la mobilité résidentielle au sein du parc social.

Claude Knapik, Président du GIE

C'est avec un immense plaisir que j'ai rejoint le dispositif en début d'année 2025 en tant que Directrice du GIE.

Échanger Habiter s'impose aujourd'hui comme un outil essentiel et complémentaire des dispositifs classiques d'attribution. Elle apporte une réponse concrète, souple et innovante aux attentes des ménages en recherche d'un logement mieux adapté à leur situation.

La force du dispositif repose avant tout sur la place donnée au locataire qui devient un véritable acteur de son parcours résidentiel et une approche qui favorise des démarches plus simples et rapides.

Proposée systématiquement aux locataires en demande de mutation, la bourse continue de susciter un intérêt croissant. Afin de renforcer sa visibilité et son appropriation par les publics, de nombreuses actions de communication et d'animation ont été menées tout au long de l'année : participation à des forums, réunions publiques, organisation de speed meetings entre locataires, échanges de pratiques avec nos homologues d'autres territoires, ainsi qu'une présence lors du Congrès Hlm.

Ces temps d'échange et de rencontre ont permis de sensibiliser un large public aux opportunités offertes par le dispositif, tout en accompagnant concrètement les locataires dans leurs démarches de mobilité résidentielle.

Enfin, nous sommes heureux d'avoir accueilli, en 2025, Est Ensemble Habitat comme nouveau membre de notre GIE.

Carole Ouvrard, Directrice du GIE

NOTRE HISTOIRE

Dans un contexte de forte pression sur le logement social, les acteurs de l'attribution expriment un besoin accru d'outils pour faciliter la mobilité des locataires et améliorer la fluidité du parc. En Île-de-France, cette mobilité reste fortement contrainte : au 1er janvier 2025, 271 424 locataires étaient en attente de mutation, représentant près d'un tiers des demandes actives, en hausse de 6 % sur un an. Parallèlement, seulement 18 290 mutations ont été réalisées, soit une baisse de 4 % par rapport à l'année précédente, accentuant les tensions sur le parc social.

Depuis 2019, le GIE Échanger Habiter agit pour la mobilité résidentielle des locataires du parc social.

Un dispositif soutenu par

AORIF — PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE — Liberté, Égalité, Fraternité — ActionLogement

et les collectivités locales partenaires.

NOS 40 BAILLEURS ADHÉRENTS EN 2025

Immobilière 3F • Paris Habitat • CDC Habitat Social • Seqens • 1001 Vies Habitat • RIVP • ICF Habitat la Sablière • Batigère Habitat (IDF) • Colombes Habitat Public • Elogie-SIEMP • Emmaus Habitat • Essonne Habitat • RATP Habitat • Aximo • Antin Résidences • Habitat Social Français • MC Habitat • 3F Seine et Marne • OPH d'Aubervilliers • Seine-Saint-Denis Habitat • Valophis Habitat • Valophis la Chaumière • Valophis Sarepa • Vilogia • Plaine Commune Habitat • Nanterre Coop' Habitat • Courbevoie Habitat • Val du Loing Habitat • Logirep • Les Résidences Yvelines Essonne • OPH Aulnay Habitat • Val d'Oise Habitat • Coopérer pour Habiter • Erilia • Pierres et Lumières • IDF Habitat • Confluence Habitat • Hauts-de-Seine Habitat • SEMISE • Est Ensemble Habitat

LA GOUVERNANCE DU GIE

Le Conseil d'Administration du GIE Échanger Habiter est composé de 15 membres, représentatifs de la diversité des organismes HLM.
Président du CA : *Claude KNAPIK, Présidence du Directoire 1001 Vies Habitat*

Les membres du GIE ont désigné leurs représentants au sein d'un CA organisé en deux collèges :

Fondateurs

- Batigere Habitat, *Marion LECLAIR – Direction Activités Locatives et Relation Client*
- CDC Habitat Social, *Isabelle HENRY-FERRAN – Direction Interrégionale IDF*
- Emmaüs Habitat, *Michael CASSILDE – Direction Gestion Locative*
- ICF Habitat La Sablière, *Véronique QUEMERE – Direction Clientèle*
- Immobilière3F, *Estelle MORVILLE – Direction Politiques Sociales, Attributions et Réservations*
- Paris Habitat, *Nathalie CHASTANET – Direction Politiques Locatives*

Représentants territoriaux

Val d'Oise • Val d'Oise Habitat, *Corinne POINLANE – Direction des politiques locatives et territoriales*
Hauts-de-Seine • Hauts-de-Seine Habitat, *Anne-Marie DUPIRE – Direction de l'Habitat*
Essonne • IDF Habitat, *Florence THEROND – Direction de la gestion locative*
Seine-et-Marne • MC Habitat, *Armelle HAY – Direction Générale*
Seine-Saint-Denis • OPH Aubervilliers, *Christelle KOMMER - Direction de la gestion locative*
Paris • RIVP, *Virginie BLIN-DENIS – Direction des politiques d'attributions*
Yvelines • Seqens, *Marie SIZUN – Direction de la Clientèle*
Val-de-Marne • Valophis Habitat, *Agnès BENETEAU – Service Attributions*

JANVIER
• Assemblée des Territoires de la FNAR

FÉVRIER
• Plénière de La Coordination Marseillaise Santé Mentale et Habitat

MARS
• Invitation de l'AR Hauts-de-France au Réseau Régional de la Gestion Locative
• Club utilisateurs inter bailleurs
• Comité de suivi des partenariats avec CDC Habitat Social
• Forum Habitat de Vitry-sur-Seine

AVRIL
• Conseil d'Administration
• Invitation de la Communauté Urbaine de Dunkerque Grand Littoral

MAI
• Forum de l'Habitat du 12e arrondissement de Paris
• Réunion publique à Romainville

JUIN
• Comité technique inter bailleurs
• Réunion publique à Dourdan
• Webinaire IdealCO
• Matinée des ainé-es avec Paris Habitat
• Grand Rendez-Vous d'Échanger Habiter
• Assemblée générale
• Conseil d'Administration exceptionnel

JUILLET
• Webinaire équipes CDC Habitat Social

SEPTEMBRE
• Pitch au Congrès HLM
• Réunion publique à Lognes

OCTOBRE
• Rencontres départementales Fondation pour le logement à Cergy
• Speed Meeting avec les locataires de Paris Habitat

NOVEMBRE
• Conseil d'Administration
• Invitation au Conseil d'Adminisrtation de l'AR Normandie
• Assemblée Générale
• Comité technique inter bailleurs

COLLABORER À TRAVERS LE GRAND RENDEZ-VOUS D'ÉCHANGER HABITER

Dans le cadre de l'amélioration de notre qualité de service, le Grand Rendez-vous d'Échanger Habiter a mobilisé les adhérents autour des enjeux liés à l'expérience utilisateur sur la bourse. Ces travaux ont conduit à l'élaboration d'un guide locataire, conçu comme un outil d'harmonisation et d'accompagnement, présentant de manière claire les démarches et les bonnes pratiques à adopter.

PROMOUVOIR LA BOURSE ET MOBILISER NOS PARTENAIRES

Afin de renforcer la visibilité du dispositif et mobiliser les partenaires clés, la bourse d'échange a été valorisée lors d'événements professionnels majeurs, notamment au Congrès HLM. La présence sur le stand de l'Aorif et l'intervention de la directrice ont contribué à accroître sa notoriété auprès des acteurs du secteur. Par ailleurs, la présence terrain s'est intensifiée via des forums, réunions publiques et l'expérimentation de formats innovants, tels que des sessions de « speed meeting », visant à faciliter les rencontres et les mutations entre locataires.

LE GIE EN QUELQUES CHIFFRES

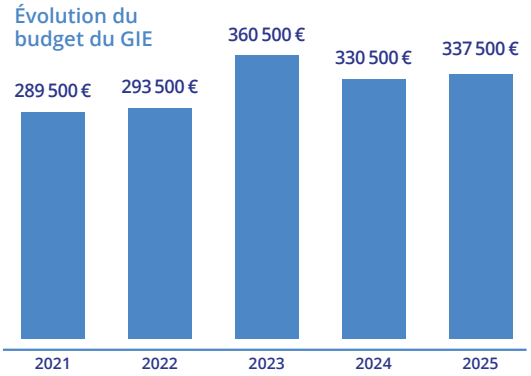
40
bailleurs

78%
du parc social francilien importé

337 500 €
de budget en 2025

1
nouvelle adhésion en 2025
EST ENSEMBLE HABITAT

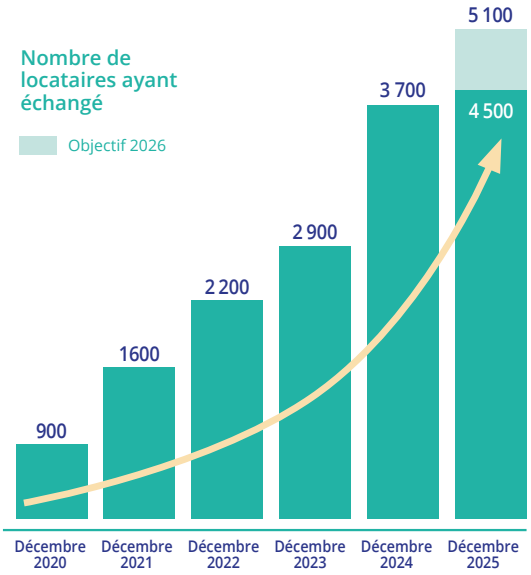
22 900
nouvelles inscriptions



L'ÉQUIPE D'ÉCHANGER HABITER C'EST :

1 Président, **1** Directrice et **1** Chargée de projet

Pour assurer :
- le pilotage du projet en coordination avec les membres et prestataires du groupement,
- sa gestion financière,
- l'élaboration et le suivi des objectifs stratégiques en matière de développement et promotion.



Un dispositif qui facilite les mutations en levant les freins à la mobilité :

62% échanges inter-bailleurs

Pour une meilleure adéquation entre logement occupé et besoin des ménages :

81%
de locataires ont ajusté la typologie de leur logement après échange

22%
de locataires ont ajusté leur loyer après échange

Des flux caractérisés par leur ancrage territorial :

80%
des échanges sont réalisés au sein du même département

76%
des échanges sont réalisés au sein de la même intercommunalité

Toutes les actualités et chiffres clés sont à retrouver sur la page LinkedIn du GIE Échanger Habiter.

ZOOM SUR L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

Dans une démarche continue d'amélioration, le GIE a renouvelé son enquête satisfaction pour la quatrième année consécutive. Un questionnaire et des entretiens téléphoniques ont permis de recueillir les avis de 195 locataires et mesurer la satisfaction globale des utilisateurs. Plusieurs points positifs et leviers d'améliorations ont pu être identifiés.

LE PROFIL DES UTILISATEURS :

59%
des locataires sont en attente d'une mutation depuis plus de trois ans

44%
souhaite changer de typologie

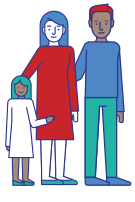
dont **27%** pour un logement plus grand

et **29%** pour un logement plus petit

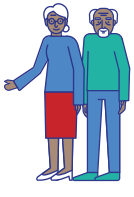
19%
cherche à faire baisser le montant de leur loyer

Toutes les catégories d'âge sont représentées parmi les ménages ayant échangé leur bien sur la bourse.

85%
jeunes actifs et familles



326
ménages de +65 ans



* extraits des entretiens conduits auprès de nos locataires

La plateforme est très claire. C'est très précieux. Les informations ne manquent pas lorsqu'on lit bien.

Quand j'ai eu besoin de poser des questions, on m'a répondu assez vite par email sur le formulaire de contact.

Je remercie vivement les 2 bailleurs sociaux pour leur rapidité efficacité et leur réactivité. Je suis vraiment satisfaite de cette plateforme. Heureusement qu'elle existe.

Les bailleurs et le GIE se mobilisent pleinement pour répondre aux mieux aux attentes des locataires et faire évoluer l'outil. Des réflexions sont déjà en cours pour pallier le manque d'offres disponibles sur la BEL, mentionné par quelques locataires au moment de l'enquête.

UN OUTIL APPRECIÉ DES LOCATAIRES ET SIMPLE D'UTILISATION :

96%
des sondés recommandent le dispositif

8,6/10
note de satisfaction globale (en hausse par rapport à l'année précédente !)

UN KIT DE COMMUNICATION PRÊT À L'EMPLOI

Le GIE a développé une large gamme d'outils de communication (plaquettes, affiches, visuels, etc.). Ces différents documents sont à la disposition des bailleurs sociaux membres du GIE afin de leur permettre d'adapter leur communication à leurs locataires et de les informer au mieux du fonctionnement de la plateforme.

UN ÉCHANGE FACILITÉ EN 5 ÉTAPES

1. JE M'INSCRIS SUR ECHANGERHABITER.FR

Je crée mon compte sur le site. Je dépose une annonce pour présenter mon logement (description et photos) et je définis mes critères de recherche (taille du logement, localisation, loyer...).

2. JE CHERCHE UN LOGEMENT

Je consulte les annonces répondant à mes critères de recherche, déposées par les locataires qui pourraient être intéressés par mon logement.

3. JE VISITE

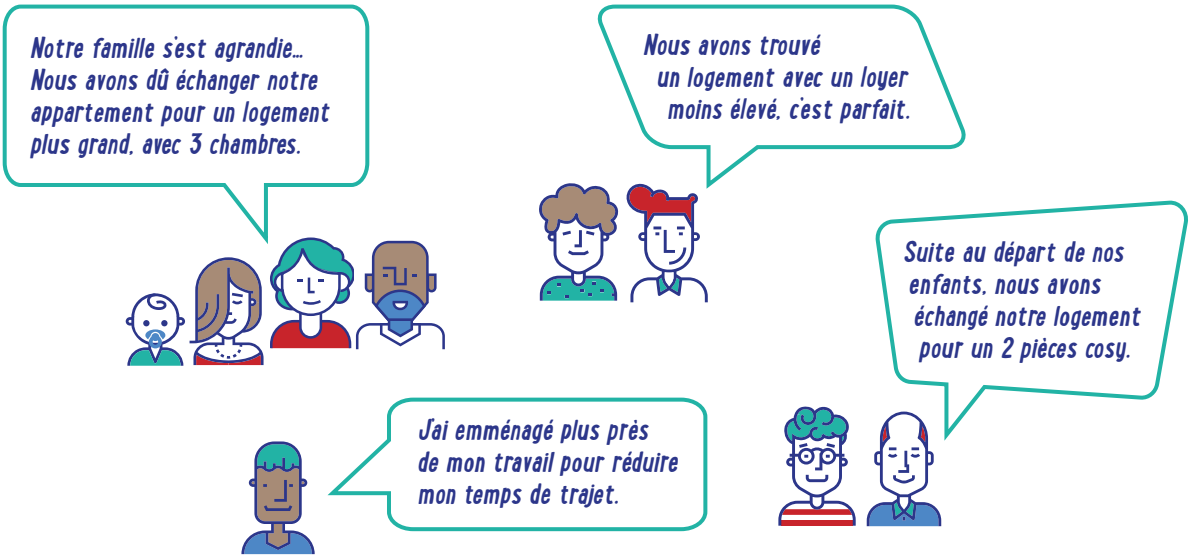
J'entre en contact ou je suis contacté par des locataires inscrits. Si nous sommes intéressés, nous organisons la visite de nos logements. En cas d'accord, nous pouvons créer un dossier d'échange.

4. NOS DOSSIERS SONT ÉTUDIÉS

Nous complétons chacun un dossier d'échange, qui sera étudié par les bailleurs. Si les conditions réglementaires d'attribution sont respectées, les dossiers sont présentés à la commission d'attribution des logements de chaque bailleur.

5. NOUS DÉMÉNAGEONS

Une fois nos dossiers validés, nous fixons la date de nos déménagements avec nos bailleurs. Nous signons nos nouveaux baux. Puis, nous réalisons les états des lieux de sortie et d'entrée et nos déménagements respectifs le même jour.



POUR DÉVELOPPER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE EN ÎLE-DE-FRANCE,

REJOIGNEZ ÉCHANGER HABITER

CONTACTS

Carole Ouvrard, directrice du GIE • Carole.ouvrard@batigere.fr
Astrée Doise, chargée de projet GIE • a.doise@echangerhabiter.fr

WWW.ECHANGERHABITER.FR

stratact / Shutterstock / Astrée Doise / Erwann Le Gars