



Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Entreprendre ensemble par l'habitat abordable pour une société plus durable, solidaire et humaine

Didier Poussou – Directeur Général de la Fédération des esh



Le logement social en France

5,2 millions
de logements
soit **14%** du parc
pour **11 millions**
de Français

esh les
entreprises
sociales
pour
l'habitat



175 entreprises



38 000 collaborateurs



2,6 Millions
de logements locatifs

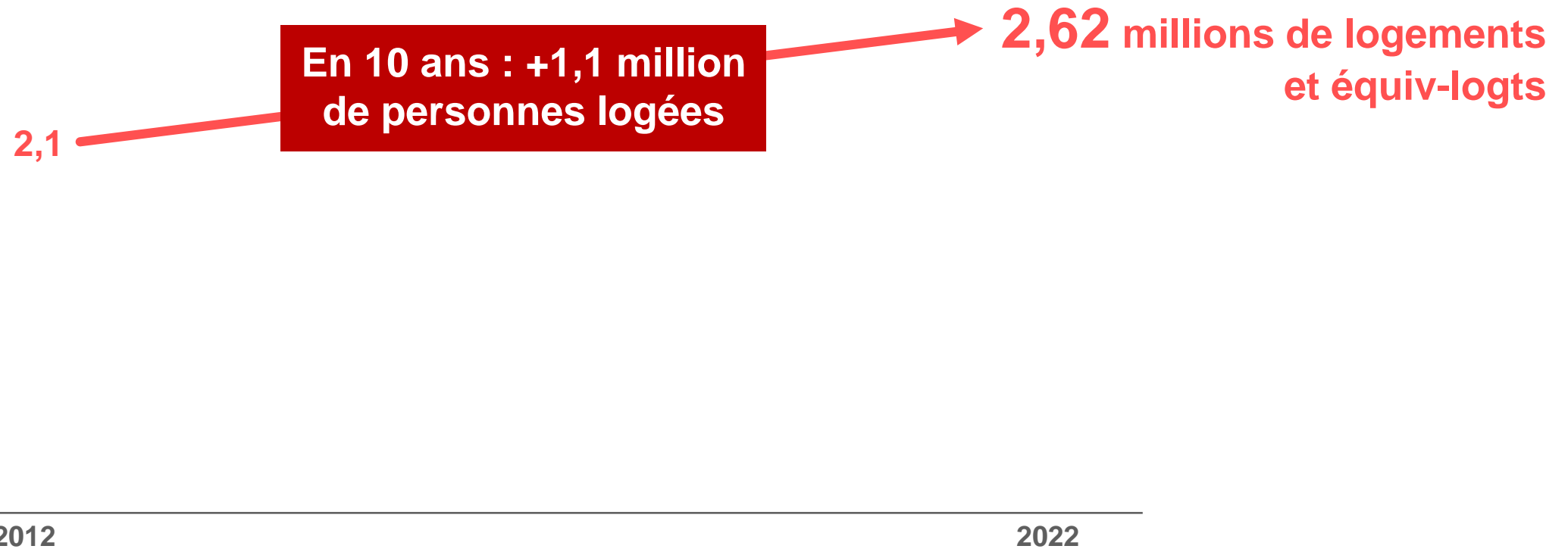
+ de
50 %

des logements sociaux
construits chaque année

10 Milliards d'euros
investis chaque année en construction et
réhabilitation



L'évolution du patrimoine des esh



Le logement social en Europe



France



Royaume
-Uni



Pays-Bas



Allemagne



Autriche



Italie



République
Tchèque



Danemark



Finlande



Belgique



Irlande

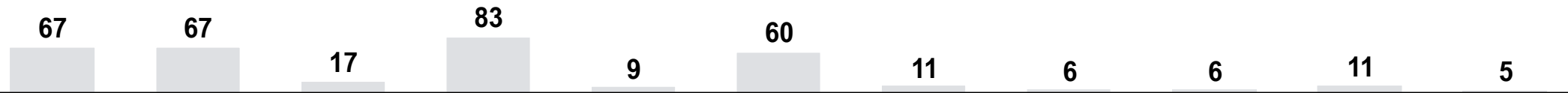
Part de
logements
sociaux dans
le total des
logements



Nombre de
logements
sociaux
(millions)



Nombre
d'habitants
(millions)



Logement
sociaux / 100
habitants



60 ANS — AU SERVICE DU LOGEMENT



12.10.1957

Création d'Armorique Habitat : construire des logements pour loger des ouvriers et des employés des administrations publiques, de l'agriculture, de l'industrie et du commerce.
1957 : *Traité de Rome, lancement de Spoutnik,*

1960

1^{ère} opération livrée à Landerneau, rue des Capucins⁽²⁾ puis à Morlaix, rue Pors-ar-Bayec⁽¹⁾.
1960 : *44 millions d'habitants en France et 40 % de la population active est agricole.*

1967

1^{ers} logements individuels à Ploudaniel puis Plouénan⁽³⁾ (29).

1968 , 1972

1968 : 1^{ère} opération de grande envergure, 140 logements à Landerneau⁽⁵⁾, Trémaria.
1969 : Quimperlé, Kerbertrand⁽⁷⁾.
1972 : individuel à Dirinon⁽⁴⁾.
1968 : *événements de mai*

1973

1973 : **Construction de maisons à Plabennec**⁽⁶⁾ mises en vente en 1998.
1973 : *1^{ère} crise pétrolière*
1974 : *encore 16 millions de mal-logés en France.*

1977

Le parc d'Armorique Habitat compte 1643 logements, 100 % dans le Finistère.
1977 : *création de l'APL (aide personnalisée au logement), du PLA (Prêt Locatif Aidé) et du PAP (prêt aidé à l'accession à la propriété)*



1997

1997 : début des réhabilitations massives des ensembles construits dans les années 70 (Landerneau Trémaria⁽¹⁴⁾, Morlaix « Vierge noire », Plouguin...)

2000 : passage à l'euro. Révolution du numérique, micro-ordinateurs, GPS et téléphones portables se popularisent. Loi Solidarité

2001 > 2003

2001 : 1^{ère} implantation dans les Côtes d'Armor à Lannion. Transformation d'un bâtiment PTT en logements à Quimperlé⁽¹⁵⁾ (29).

2003 : 1^{ers} pavillons à ossature bois à Roscanvel⁽¹⁶⁾ (29).

2003 : loi Borloo, d'orien-

2004-2005

2004 : mise en place des Locataires-partenaires, 240 locataires nommés.

2005 : 1^{er} site Internet d'Armorique Habitat.

2006 : crise aiguë du logement abordable y compris pour les classes moyennes.

2007 : loi sur le droit au logement opposable (DALO) qui conforte le rôle

2011 > 2017

2011 : pavillons à ossatures bois avec panneaux photovoltaïques, à Loudéac⁽¹⁷⁾(22).

2015 : ouverture de l'agence de Plérin, écoquartier à Quéven⁽²⁰⁾, Guipavas⁽²¹⁾, Landivisiau⁽¹⁹⁾....

2016 : Ploemeur⁽¹⁸⁾

2017 : construction de locaux neufs pour l'agence

2017

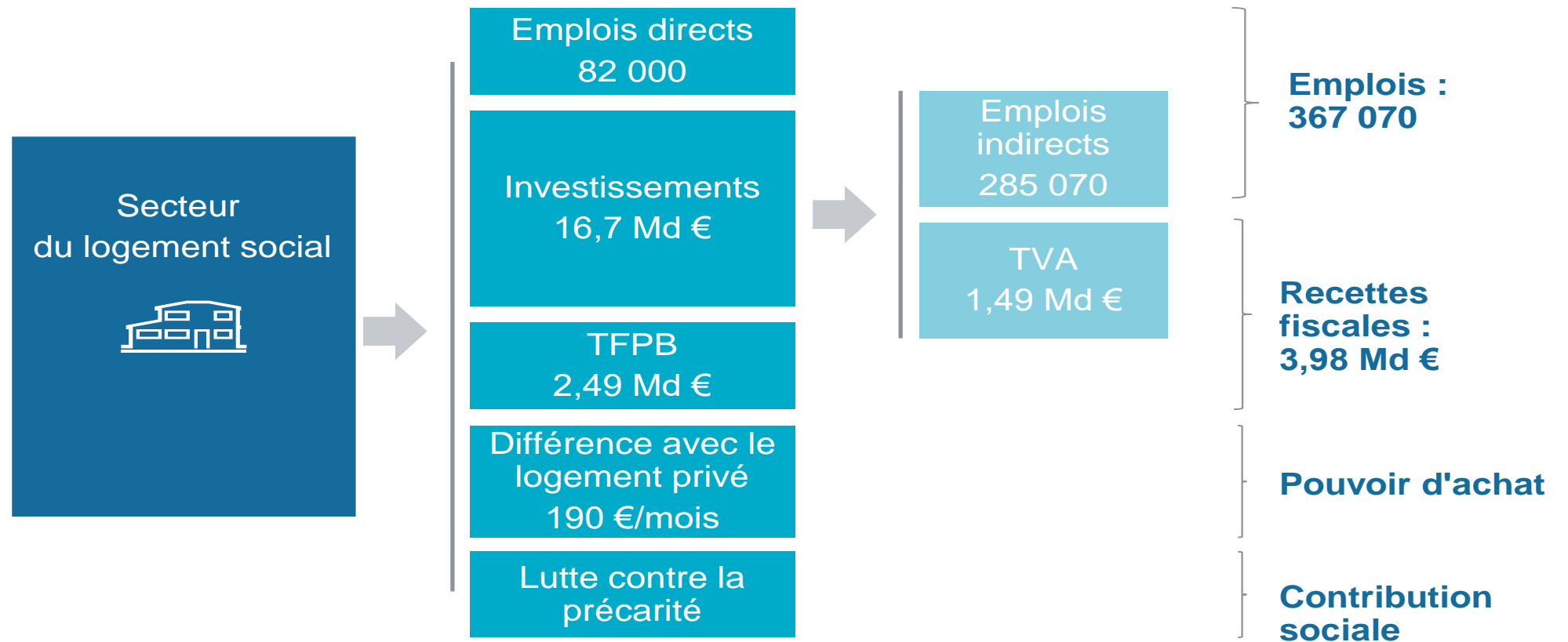
2017 : 60 ans d'Armorique Habitat. 6 000 logements, 10 000 personnes logées, 46 collaborateurs, et un nouveau logo!

2017 : près de 67 millions d'habitant en France, 75 % de la population active travaille dans le tertiaire, 14 % dans l'industrie et moins de 4 % dans l'agriculture la

2018 > ... 2020, 2027

Des maisons à énergie passive, de nouveaux matériaux mis en œuvre, des innovations déclinées et des équipes impliquées qui œuvrent à la qualité de service pour tous !

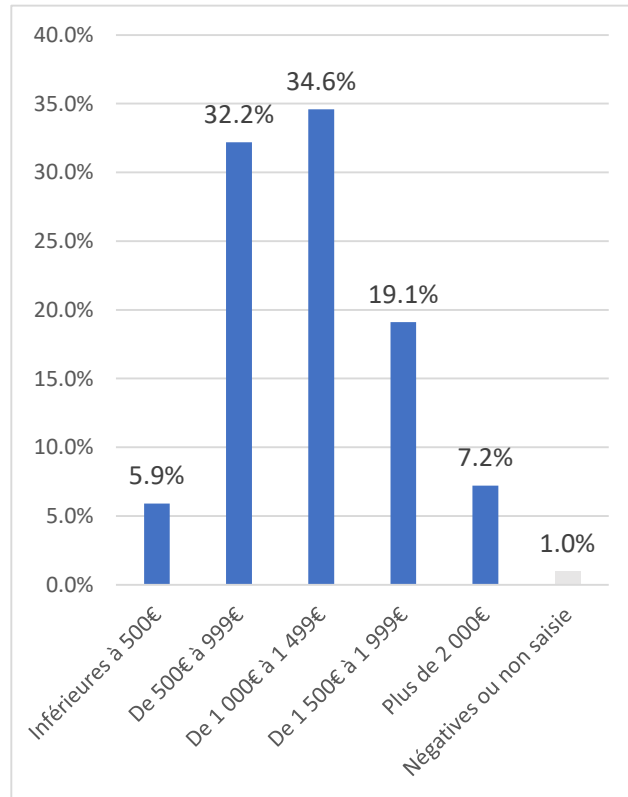
Contributions économiques et sociales du secteur du logement social



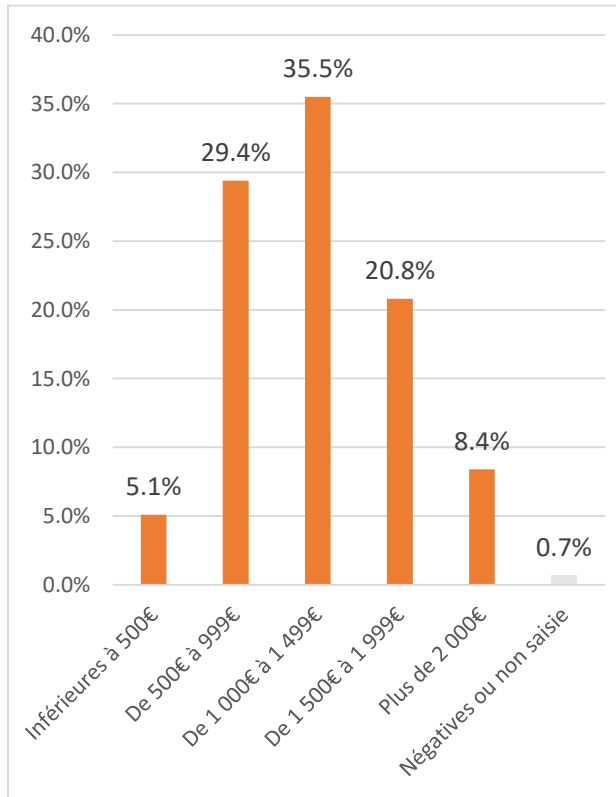
Calcul des emplois indirects basés sur des coefficients multiplicateurs de la caisse des dépôts sur les dépenses d'entretiens et d'investissement



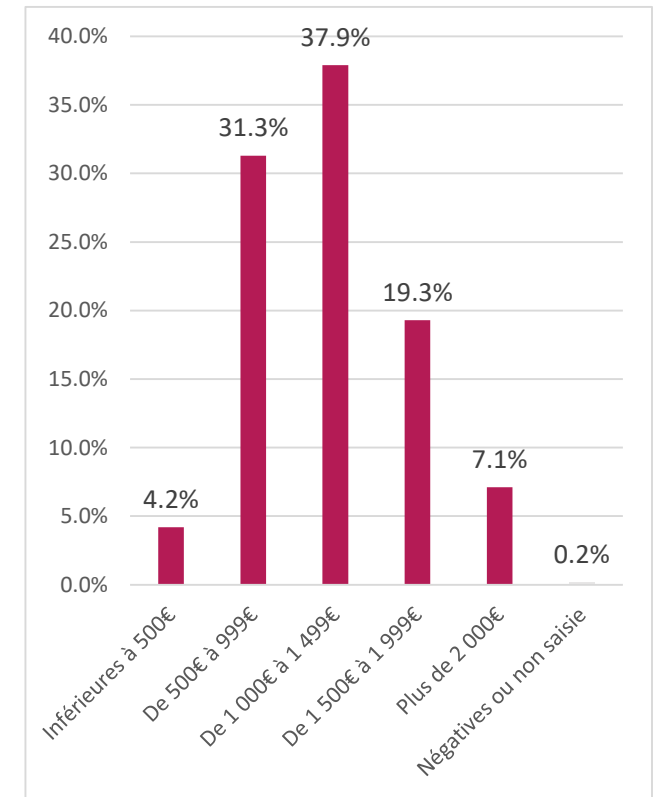
Des attributions en faveur des plus modestes



Ensemble



Dont ESH



Dont ESH et mutation

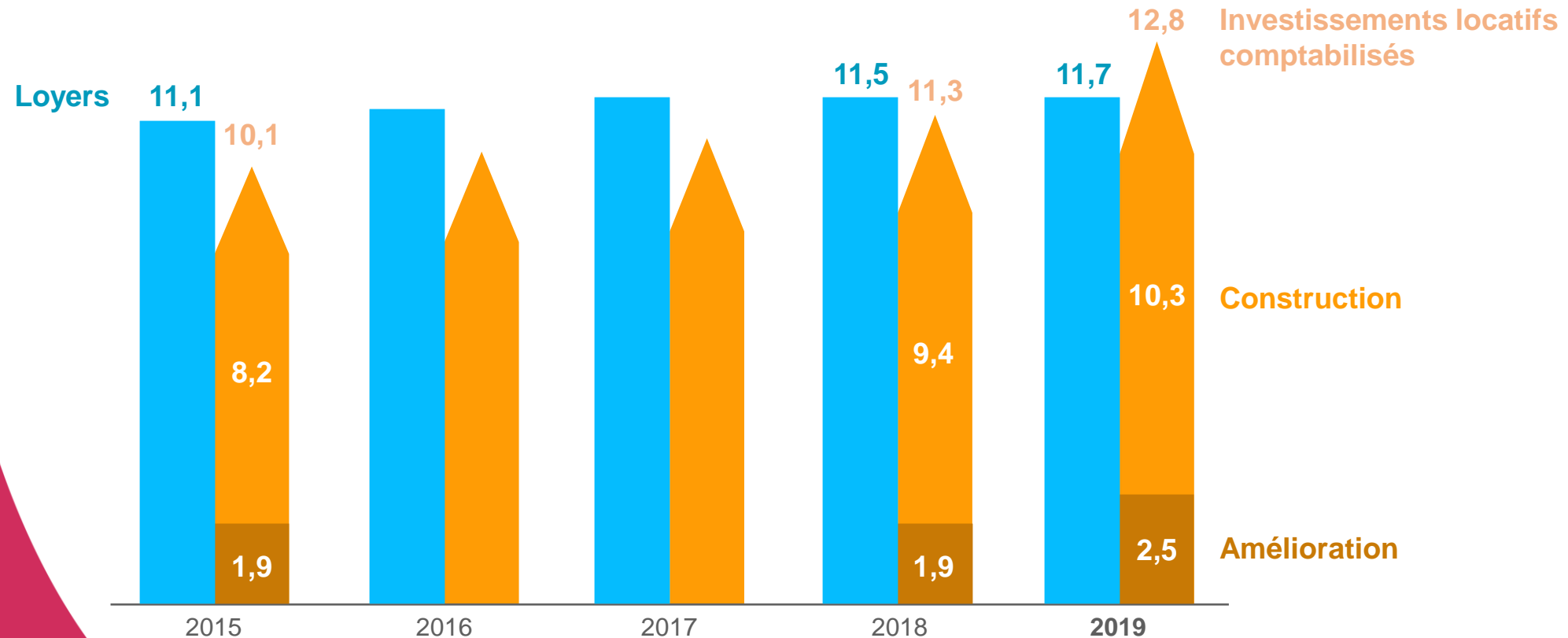


Le modèle économique des esh



L'amplification des investissements

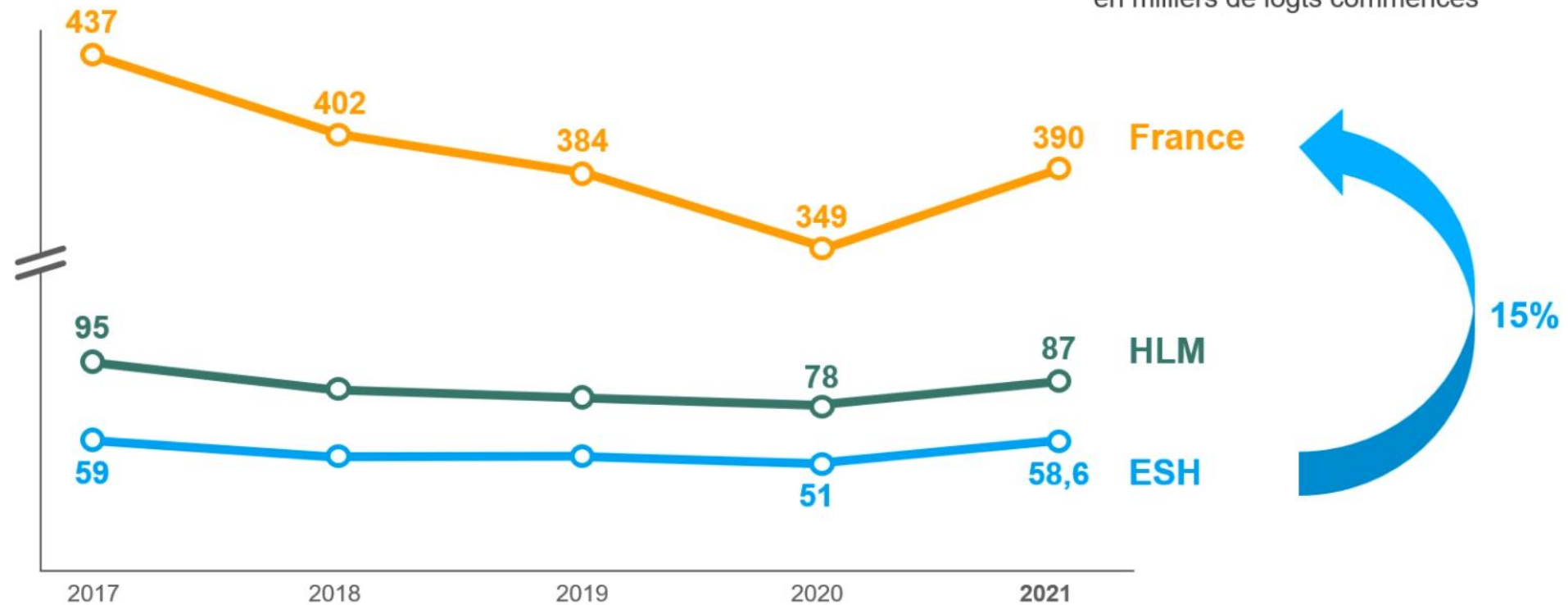
Milliards d'€



La construction neuve

ESH : plus d'1 nouveau logement neuf sur 7

Locatif neuf + Promotion accession
en milliers de logts commencés



La production locative

Près de 60 000 logements mis en chantier (+17%)

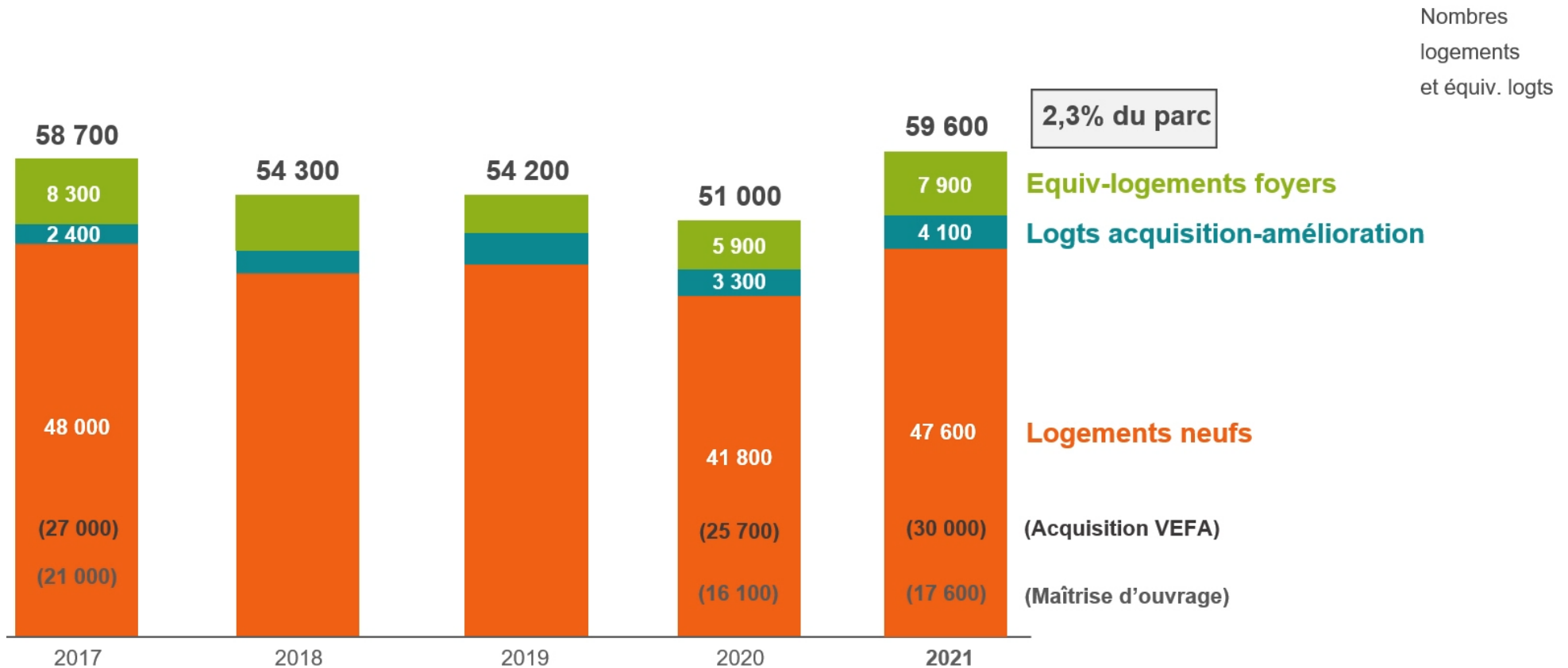
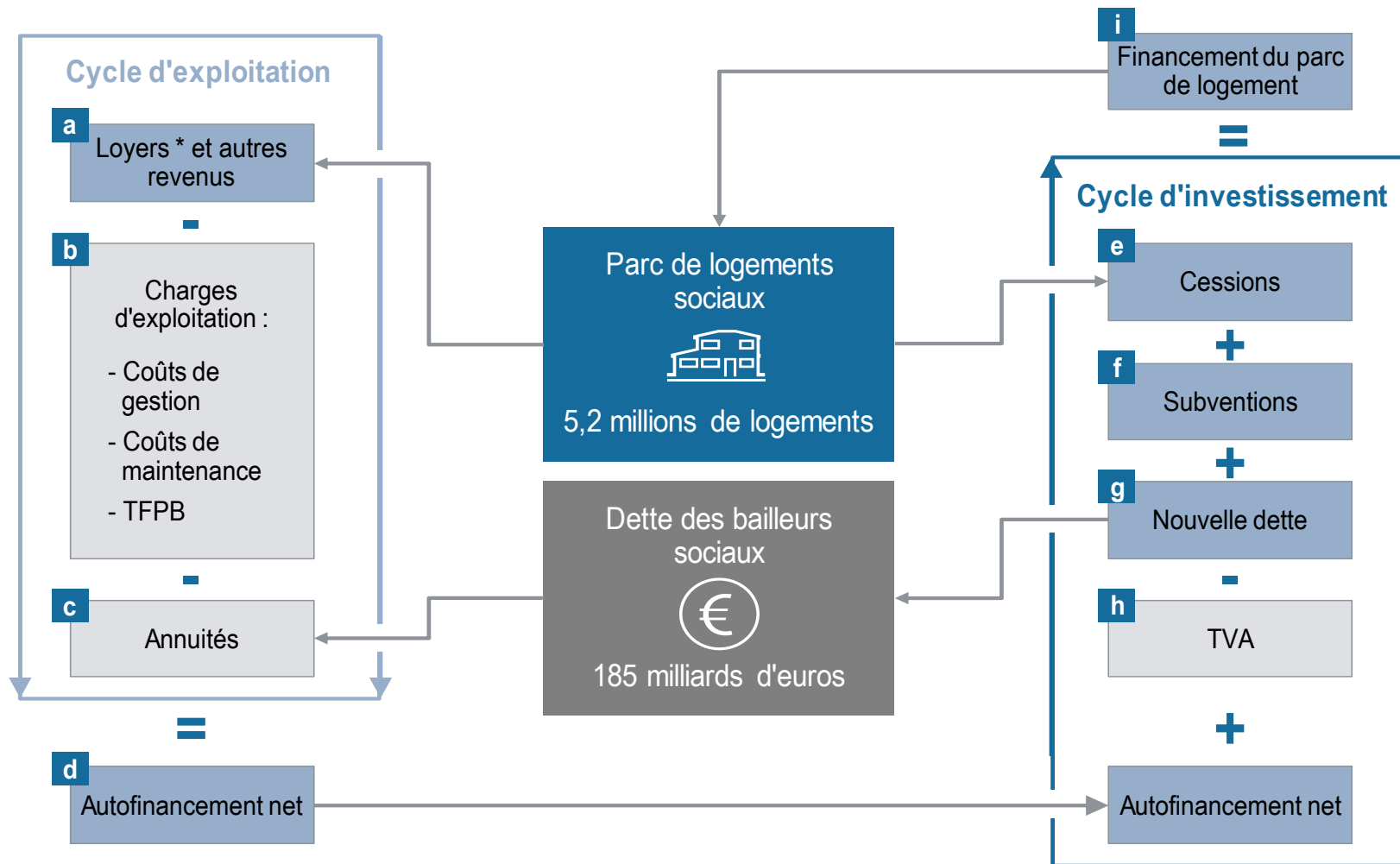


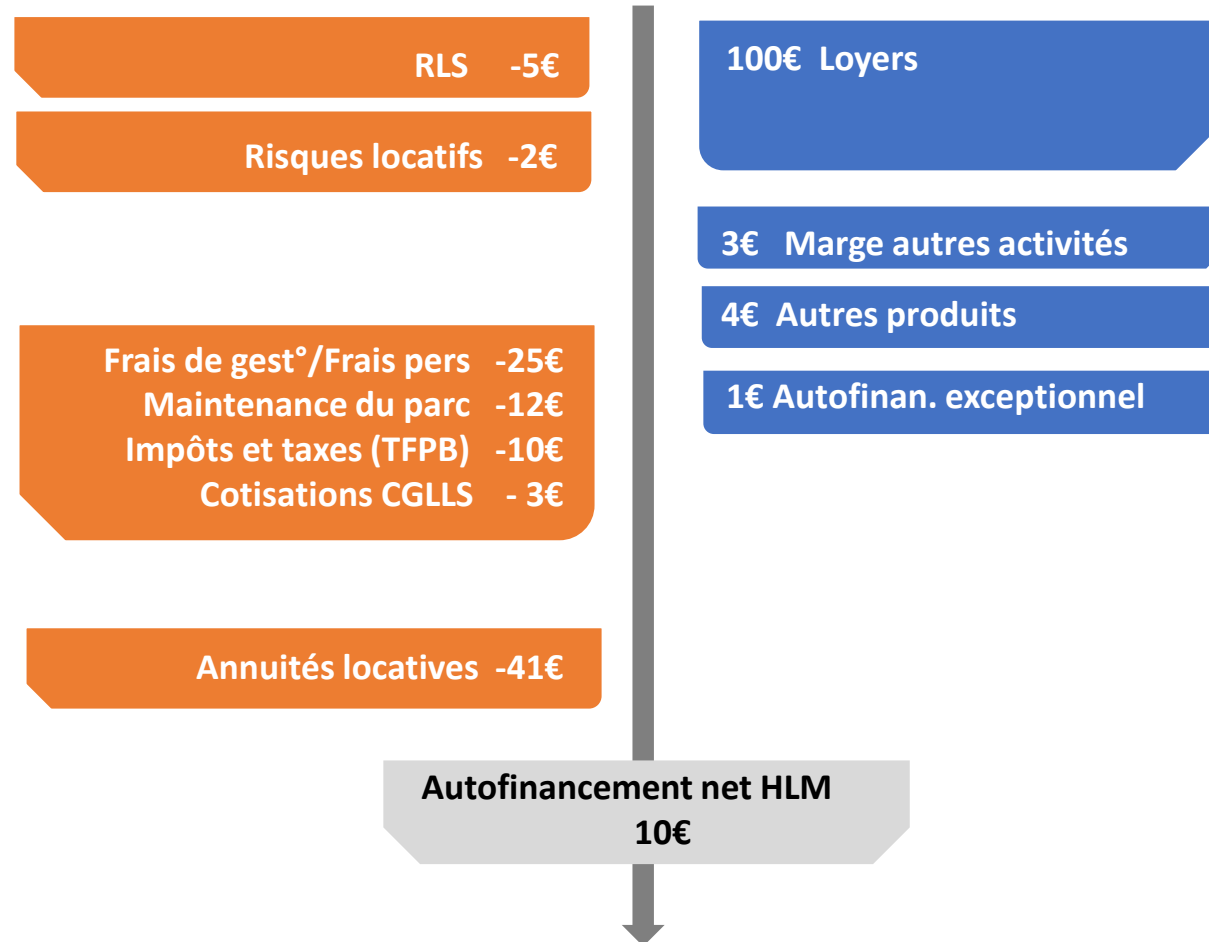
Schéma du modèle économique du secteur du logement social



(*) Loyers = Nombre de logements x loyer moyen x (1 - taux de vacance) x (1 - taux d'impayés)

Décomposition des postes d'exploitation

pour 100 € de loyers perçus en 2021/2022 (estimé)



2022 : le « monde d'avant » versus le « monde d'après »

Chocs liés à la crise
du covid-19 et à la
guerre en Ukraine

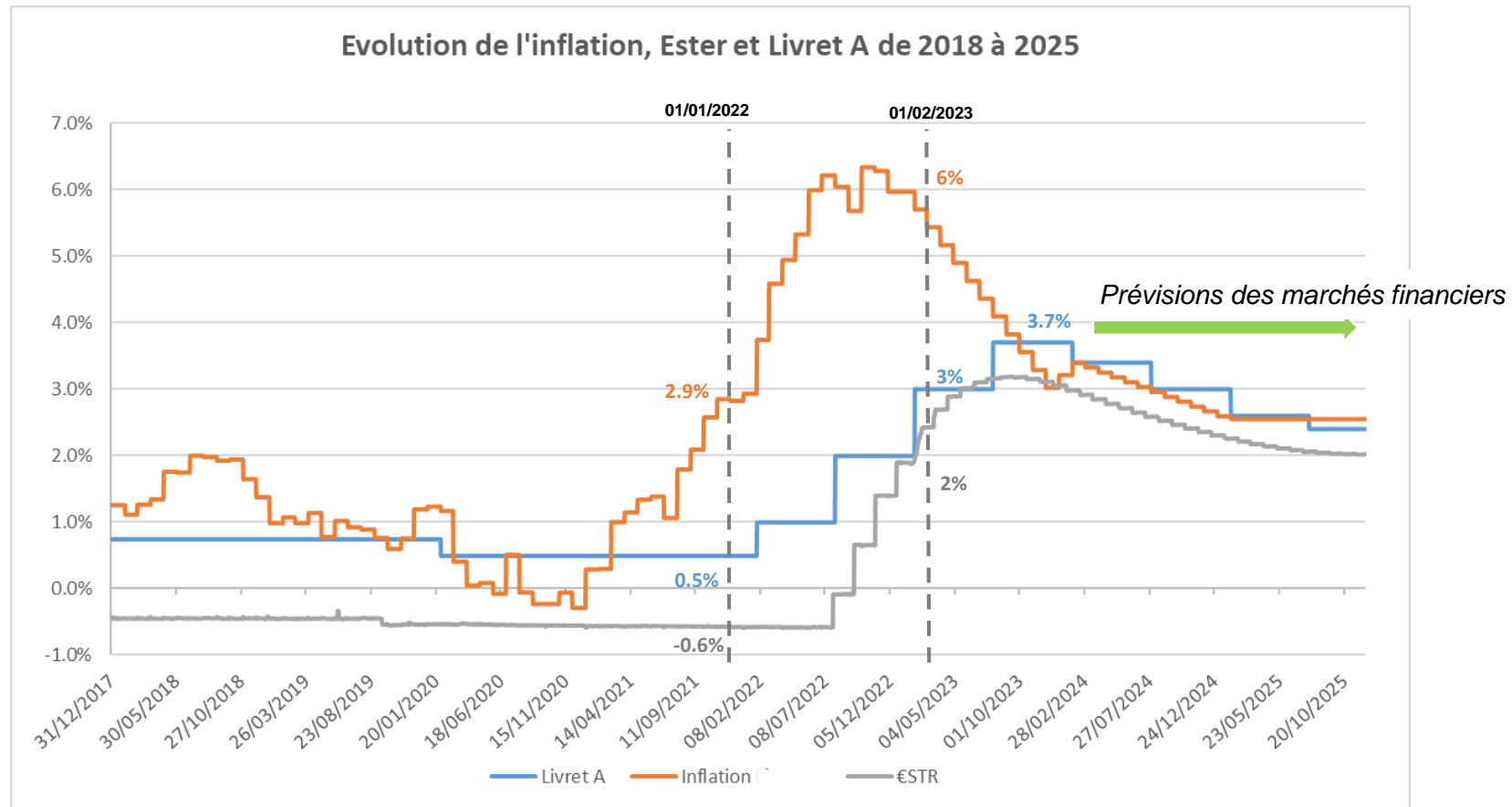


Envolée des
coûts de
construction

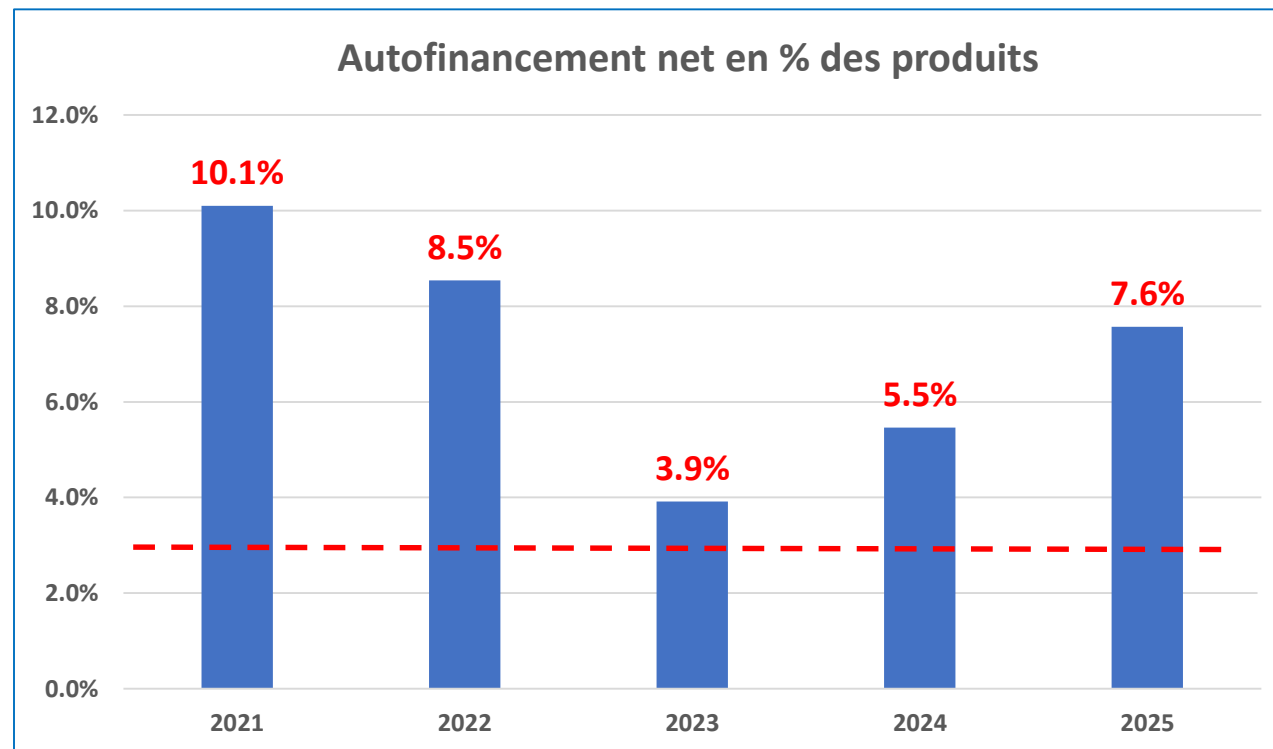
Flambée des
prix de
l'énergie

Retour de
l'inflation

Remontée des
taux d'intérêts

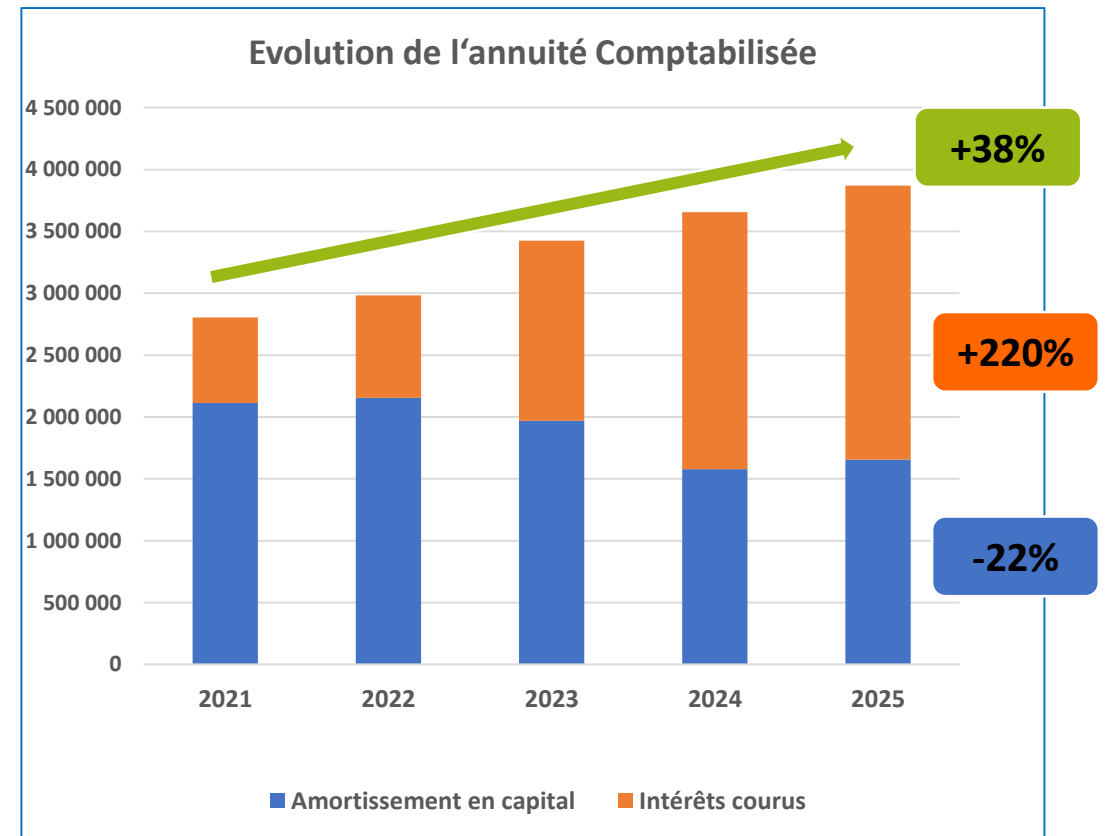
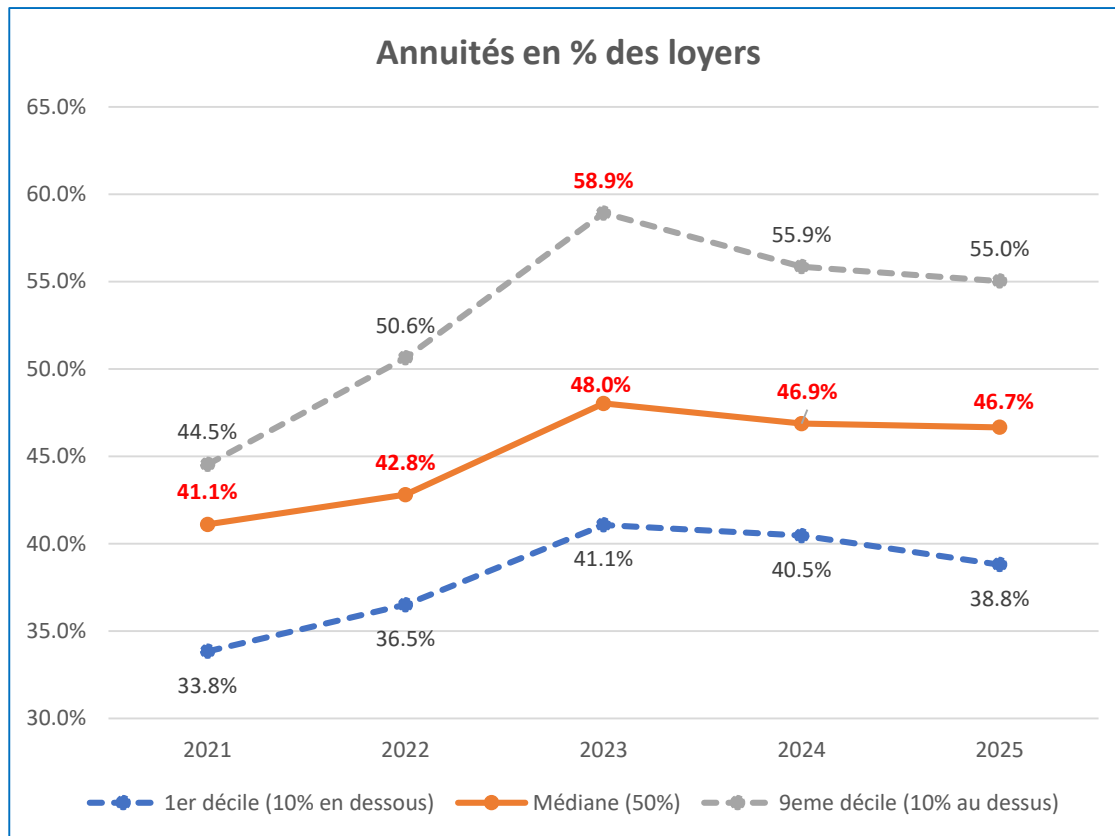


Résultats sur l'autofinancement

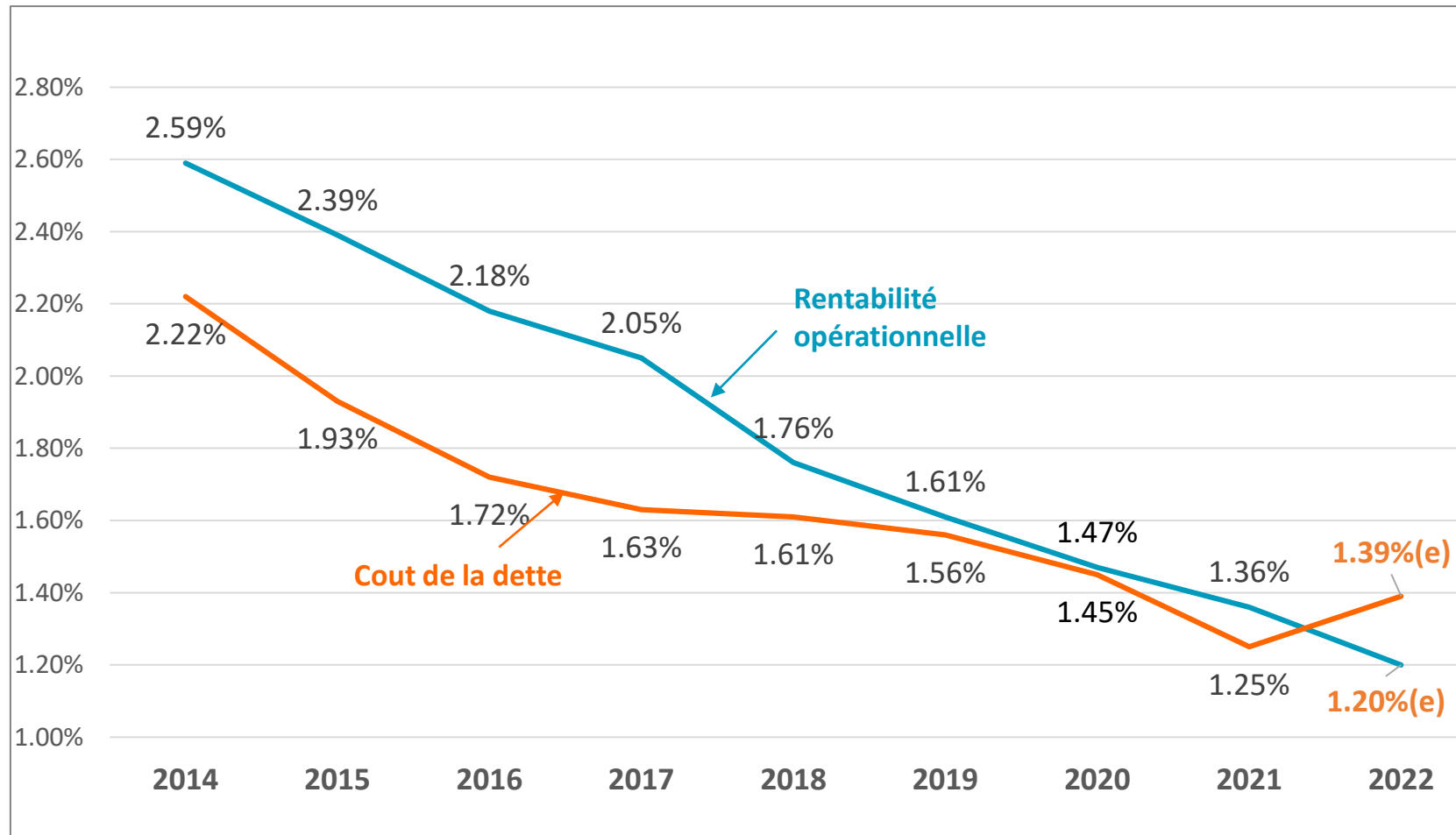


	2021	2022	2023	2024	2025
% des esh de l'échantillon avec un autofi < 3%	6%	14%	44%	29%	27%
% des esh de l'échantillon avec un autofi < 0%	4%	6%	14%	10%	6%

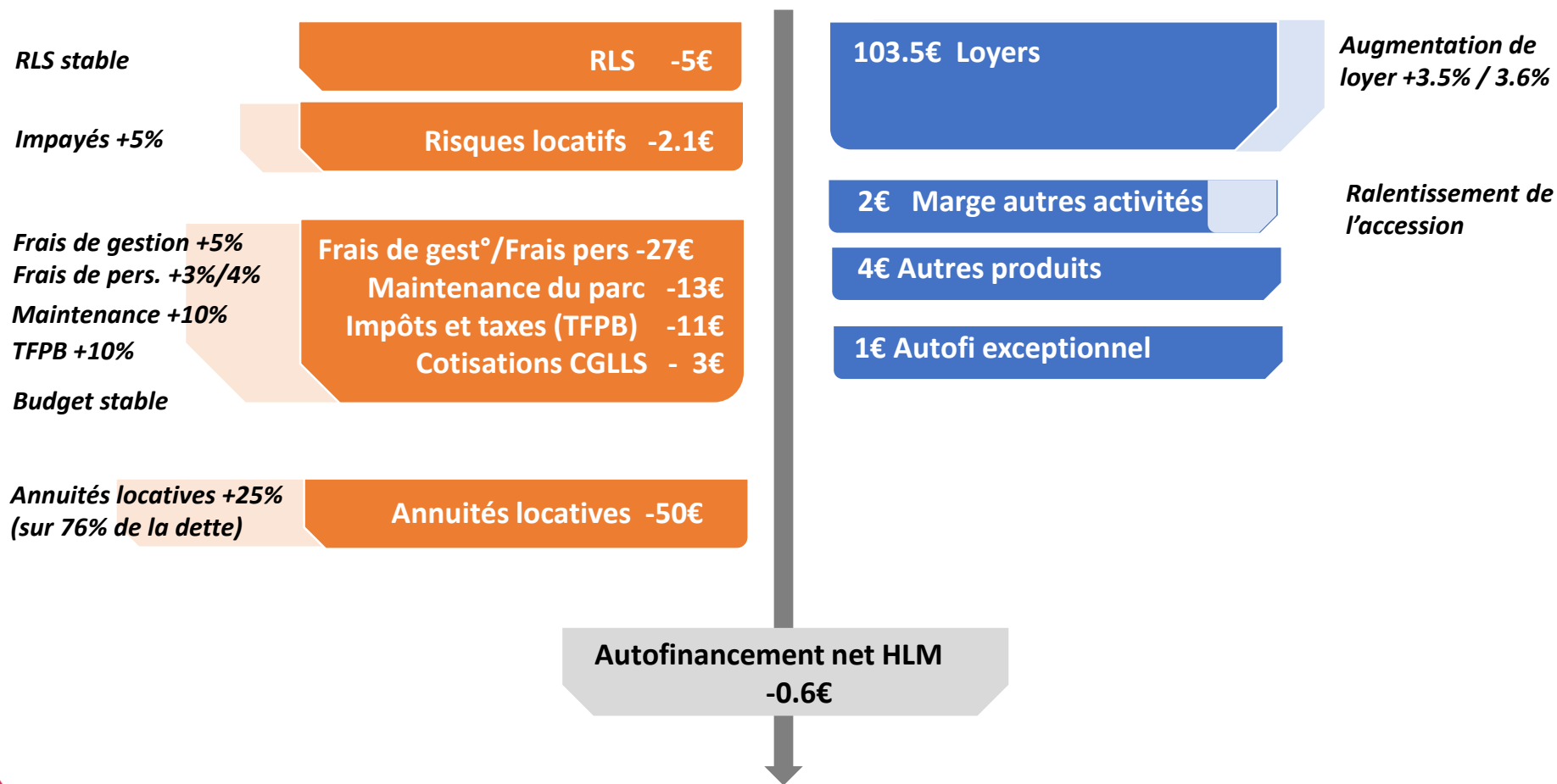
Zoom sur les annuités comptabilisées



Le macro organisme Esh est entré en zone de destruction de valeur financière en 2022

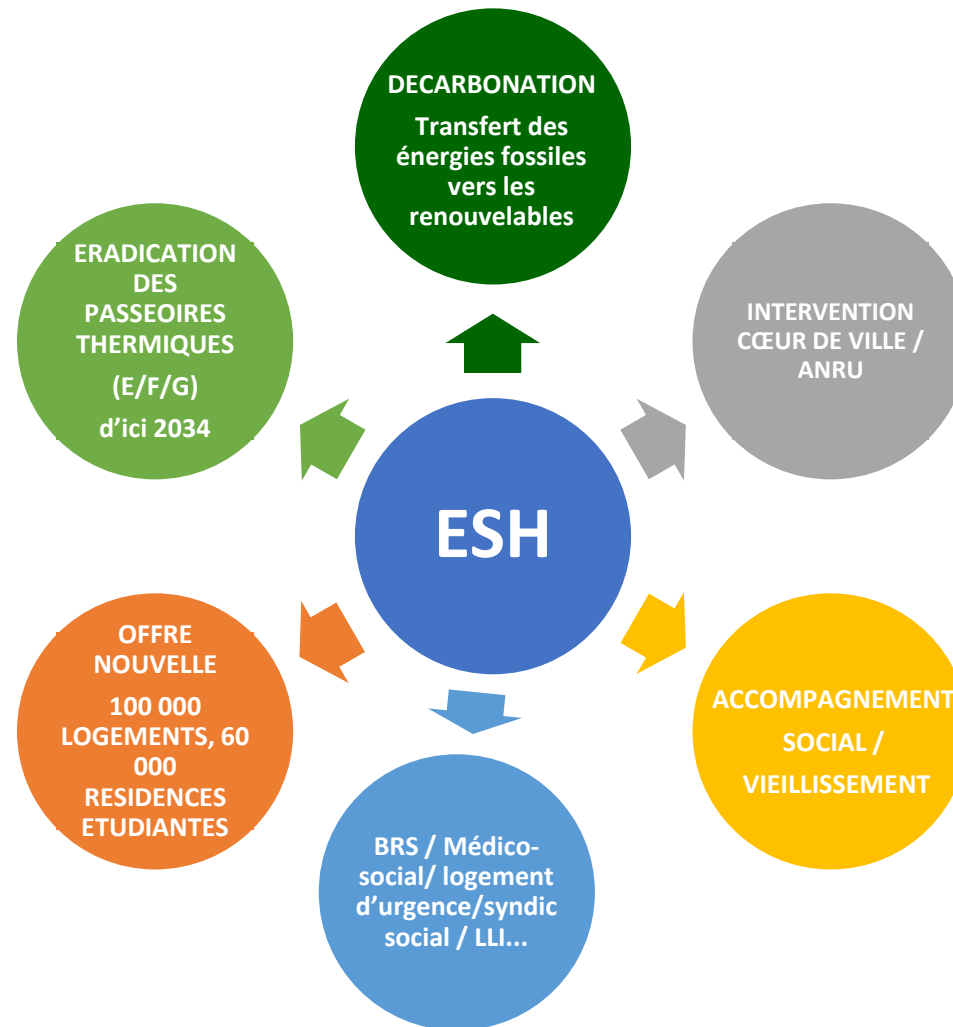


Décomposition des postes d'exploitation en 2023 avant augmentation du parc (Loi de Finances 2023)



Moins de ressources, plus d'objectifs!

Comment financer le « mur d'investissement » ?





Merci pour votre attention