

Enquête sur le logement, l'attractivité et l'emploi : constats et actions des CCI

Enquête réalisée par CCI France en Novembre 2014 à partir d'entretiens téléphoniques (CCI Grand Lille ; CCI Var) et d'un sondage auprès de 24 CCI représentatives de la diversité territoriale : Ardèche, Angoulême, Eure-et-Loir, Savoie, Var, Essonne, Aquitaine (C.C.I.R), Meurthe-et-Moselle, Le Mans et Sarthe, Auvergne (C.C.I.R), Creuse, Rennes, Poitou-Charentes (C.C.I.R), Lyon, Côtes d'Armor, Dieppe, Mayenne, Seine Saint Denis 93, Lot, Narbonne, Lézignan-Corbières..., Meuse, Sud Alsace Mulhouse, Nice Côte d'Azur.

Diagnostic des CCI

Pour 64% des CCI le logement des actifs pose problème aux entreprises et affecte l'attractivité des territoires. Parmi les problèmes que le logement peut générer, les CCI invoquent l'offre insuffisante (62%), le frein à la mobilité professionnelle (50%), le manque d'attractivité (43%) et le coût trop élevé des habitations (31%). 12% des CCI avancent d'autres raisons, telles que le manque de logements intermédiaires (en quantité et qualité pour l'Essonne, en quantité en Haute-Normandie et en général pour l'Île-de-France), le décalage entre l'offre de logements et les besoins des salariés (Limousin) ou encore le manque d'attractivité lié de la ruralité (Lot) vis-à-vis des actifs porteurs de « nouvelles compétences ».

Quelle est la raison principale de ce « problème » de logement des actifs ?

Offre insuffisante	62%
Frein à la mobilité professionnelle	50%
Manque d'attractivité	43%
Trop coûteux	31%
Autres	12%

Ces problèmes agissent comme un frein à la réalisation du potentiel de développement des entreprises, car ils génèrent du stress et des retards pour les salariés liés aux déplacements domicile-travail, des difficultés de recrutement et un turn-over important de la main-d'œuvre, contribuent à l'absentéisme et peuvent agir à la hausse sur les exigences salariales.

Ex. « L'Essonne manque spécialement de logements intermédiaires, l'offre est déficitaire quantitativement mais aussi qualitativement. C'est un handicap dans l'accompagnement des grandes opérations de développement éco (ex : montée en puissance du cluster scientifique et technologique de Paris-Saclay), de surcroît au vu des problèmes de déplacements (congestion des axes routiers, saturation des transports collectifs) que connaît notre département/région. »

L'enquête semble confirmer le caractère récurrent d'une insuffisance de logements intermédiaires, pourtant seul vecteur des mobilités résidentielles (ex. : PACA, Limousin, Île-de-France). On constate alors dans ces territoires une surreprésentation des logements de qualité et dans le même temps, une pression importante sur la demande de logements sociaux (ex. dans le Var 97% de la population est éligible au logement social, 80% en Picardie).

Choix d'implantation, choix d'habitation : un hiatus

On constate un **hiatus entre les choix d'implantation de l'entreprise et du lieu d'habitation** des salariés. En effet pour s'implanter les entreprises privilégient selon leur activité, l'accessibilité si elles doivent faire transiter des marchandises, le faible coût du foncier dans des zones peu demandées, ou la présence d'un bassin de consommation dans le cas d'un commerce ou d'un service (souvent en centre-ville, dans des zones commerciales à l'écart de logements...). Elles ne choisissent pas leur implantation en fonction du bassin d'emploi.

A contrario les ménages choisissent leur habitation en fonction du territoire qui leur convient, mais surtout de leur budget, du coût du foncier, de la taille de la famille et souvent aspirent à devenir propriétaire de maisons individuelles. Cette situation est particulièrement préoccupante dans les territoires en périphérie des métropoles voire dans les territoires qui en sont éloignés, touchés par l'effet de « déversement des actifs » inévitable lorsque les prix du foncier et de l'immobilier deviennent élevés. C'est le cas par ex du département du Var, sous l'influence des Bouches du Rhône et des Alpes maritimes.

Ces choix pertinents à l'échelle micro provoquent une situation macro peu tenable : les ménages aux revenus les plus faibles, employés et ouvriers en particulier, se trouvent les plus éloignés de l'emploi et soumis à des migrations pendulaires longues et de plus en plus coûteuses (jusqu'à 2 à 4 mois de salaire selon l'âge du véhicule). Cette situation génère pour la collectivité et les entreprises, un coût social et économique élevé lié à la congestion des transports (pertes de temps et coût, pollution, etc.). Enfin, elle ne favorise pas la mobilité dans l'emploi à laquelle salariés et entreprises peuvent aspirer.

Contourner l'impasse

Il existe **deux mauvaises solutions à ces problèmes**, repérées parfois dans les territoires les plus denses.

Mauvaise solution n°1. La solution n'est pas dans la recherche d'activités qui emploient des cadres, capables d'assumer des prix immobiliers élevés ! En effet : il n'y a pas de CSP+ sans CSP employés ; une économie tertiaire à forte valeur-ajoutée implique de forts besoins en matière de services donc d'emplois de catégories employés. Il faut donc trouver des solutions durables pour s'extraire de prix immobiliers et fonciers croissants qui relèguent les actifs aux revenus les plus faibles à l'écart des entreprises.

Mauvaise solution n°2. La solution n'est pas non plus dans la restriction croissante des disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme pour geler les territoires sous pression démographique et de prévoir du logement social pour répondre aux plus défavorisés. Cette solution est tentante mais organiser la pénurie de terrains à urbaniser génèrera une inflation inévitable sans répondre aux besoins fondamentaux de logements intermédiaires et reportera le problème aux territoires limitrophes.

Des difficultés sont constatées pour agir sur le problème alors que les décisions politiques seront décisives dans les années à venir. **La bonne nouvelle**, c'est que cette situation de tension croissante liée à une politique peu interventionniste, peut être en partie enravée par les arbitrages politiques locaux et nationaux d'une part, par des politiques d'entreprises et par l'accompagnement des acteurs du développement économique et du logement d'autre part.

1 - Les arbitrages politiques nationaux : agir sur la quantité de normes (3700) qui renchérissent le coût des maisons individuelles ce qui pénalise les parcours résidentiels des ménages moins favorisés et les logements sociaux (normes plus élevées que pour les logements individuels pour l'accessibilité par ex sans compensation suffisante de l'Etat).

2 - Les arbitrages politiques locaux : « construire la ville sur la ville », « resserrer » le développement ne peut être la panacée compte tenu des coûts que cela induit. Il est nécessaire d'anticiper dans les documents d'urbanisme

(PLU, SCoT) et dans l'aménagement en développant la *culture* des opérations d'urbanisme pour planifier et maîtriser le développement (ZAD, ZAC), de mettre à disposition le foncier équipé et nécessaire aux développements futurs. Pour éviter un développement anarchique qui impose la voiture comme mode de déplacement unique, il est aussi possible de créer des projets en concertation avec les forces vives du territoire pour intégrer dès l'amont les contraintes en matière de logement, de mobilité, d'environnement, de coût, de compétitivité.

Ex. Charte « Parc d'activité du 21^{ème} siècle » de Lille Métropole ; sensibilisation par la CCI Grand Lille en partenariat avec la DREAL des entreprises.

3 – Les arbitrages des entreprises : possibilité d'organiser le co-voiturage (travail d'enquête sur les déplacements des salariés et mises en relation), développement du télétravail pour certains métiers, horaires décalés, etc.

4 – Les arbitrages des structures d'accompagnement : Cf. initiatives des Cci ci-dessous.

Actions des CCI sur le logement des actifs

Bien que le logement soit un sujet de préoccupation pour l'économie les CCI sont seulement 20% à être sollicitées par les entreprises à ce sujet. Pourtant les CCI interviennent de deux façons.

Accompagnement des collectivités

Tout d'abord les CCI agissent en tant que personnes publiques associées aux documents d'urbanisme: PLU et SCoT particulièrement mais aussi PLH. En cas de situation tendue pour le logement des salariés, elles alertent les collectivités, peuvent enquêter auprès des entreprises (ex. sur les déplacements domicile-travail) et préconiser des orientations dans les avis qu'elles rendent.

Elles s'investissent également aux côtés des pouvoirs publics pour réfléchir à des solutions. Ainsi la CCI Var participe et co-finance le groupe

de travail lancé par le Conseil Général consacré à l'observatoire local de l'habitat, elle contribue aux travaux initiés par le Préfet de département sur le logement social. Autre exemple, la CCI Essonne est associée aux PLH et tente de répondre ponctuellement à des sollicitations des services de l'Etat.

Ex : sur la mobilisation des entreprises et bailleurs sociaux autour de solutions de logement social mutualisées permettant à des communes rurales de répondre aux obligations de la loi SRU.

Accompagnement des entreprises et des actifs

20% des CCI interrogées proposent des produits d'accompagnement sur ce thème. Parmi les CCI qui ne proposent aucun service en matière de logement, on constate que plus d'un tiers d'entre-elles (38%) ont proposé des services par le passé. Elles le font souvent en lien les Comités Interprofessionnels du Logement, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. Une mission également dévolue aux CCI jusqu'en 2012.

Quelques produits proposés par les CCI sur le logement

1 - Observatoires de l'immobilier

Exemple de la CCI Limoges et Haute-Vienne : Créé en 1982 par la CCI, il mesure l'évolution du marché de l'immobilier : logements, immobilier commercial, immobilier d'entreprises à travers des données relatives aux prix, volumes des transactions pour le "neuf" et "l'ancien", sur les ventes et les locations.

<http://www.limoges.cci.fr/observatoire-de-limmobilier.html>

« Ce baromètre reconnu, notamment en raison de l'expertise des agents immobiliers participants (...). Il dégage les tendances, anticipe les éventuelles ruptures à l'instar de l'aggravation de la fiscalité (celle des plus-values n'a jamais été aussi complexe...), de l'instabilité des règles et de la pléthore des normes dans la construction d'un immeuble ou d'une maison. »

2 - Packages d'accompagnement à la mobilité

Le Guide du logement pour actifs de la CCI Nice Côte d'Azur : La CCI mène depuis 2003 une démarche en faveur du logement des actifs associant les services de l'Etat, le conseil général, les collectivités locales, l'ensemble des familles de l'Acte de bâtir, l'ADIL 06 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes. Ce guide en ligne, conçu et réalisé par la CCI et ses partenaires, répond à des questions telles que : Comment trouver un logement ? Quels sont les prix pratiqués sur le territoire azuréen ? Comment financer son achat ? A quelles aides peut-on prétendre et à qui s'adresser ? <http://www.guidedulogement06.com>

Le service accueil-mobilité de la CCI Amiens pour le territoire d'Amiens et de Haute Picardie : Pour faciliter l'arrivée de vos nouveaux collaborateurs qui viennent d'une région extérieure. Logement, écoles, intégration, travail du conjoint,... un panel de services gratuits et personnalisés à disposition. <http://www.accueil-mobilite.fr/>

Le dispositif INSTALISY de la CCI Côte-d'Or : c'est une démarche de marketing territorial pour rendre plus attractif un territoire.

« Un concentré de solutions adapté permet d'accompagner les nouveaux arrivants dans leurs différentes recherches : emploi pour le conjoint ; écoles pour les enfants ; aide au logement. L'objectif : optimiser les recrutements, fidéliser les salariés ! Accueillir de nouveaux collaborateurs, faire venir des cadres, faciliter l'installation de ses nouveaux employés, le dispositif Instalisy apporte une aide concrète aux dirigeants d'entreprises ainsi qu'au DRH dans leurs démarches administratives. »
http://www.cci21.fr/assets/files/pdf_devent/Instalisy/Fiche%20Instalisy_accompagner_emploi.pdf

L'accompagnement de la CCI via les organismes gestionnaires du 1% logement comme en Haute Normandie ou Chalons-en-Champagne.

<http://www.chalonsenchampagne.cci.fr/formations/recruter-et-gerer-vos-collaborateurs/logement-de-votre-salarie-article289.html>

3 - Aide au logement pour jeunes actifs

Construction de studettes et information sur les aides par la CCI Cher :

« Vous êtes un futur alternant du Campus et vous recherchez un logement ? Notre résidence de 81 studettes de 18 m², dont 45 studettes réservées aux alternants et éligibles aux APL, ouvrira ses portes en septembre 2014. La CCI propose une information sur les aides aux logements pour les jeunes également. » <http://www.cher.cci.fr/residence-etudiante-louis-mallet>

Dispositif MOBILI-JEUNE du CIL Val de Loire : une aide pour le paiement des loyers jusqu'à 100€.

Une question d'ordre anthropologique et économique

Au-delà de ces arbitrages et plutôt que de s'en remettre uniquement aux décisions politiques, l'impasse face à laquelle nous sommes pose une question plus vaste : comment sortir de ce modèle fondé sur des ressorts anthropologique - notre façon d'habiter le monde (« construire ») - et économique (être situé de façon optimale pour le marché et les consommateurs) ?

C'est probablement, en réfléchissant collectivement à d'autres modes d'habiter – surtout - et de travailler, que nous pourrions engager une mutation profonde des comportements et des aspirations individuelles pour changer ce modèle qui pour l'instant demeure sans alternative. Les CCI conscientes de ces enjeux, sont déjà engagées dans certains territoires à réfléchir à ces transitions.

Voir également sur le sujet

[Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole ; Michel Clair, Corinne Debost Damas, 2011](#)