

LES ENTREPRISES PEUVENT-ELLES ENDIGUER LA CRISE DU LOGEMENT ?

Paris-Ile de France Capitale Économique et Sofiap ont invité des chefs d'entreprise à la CCI pour leur faire prendre conscience de leur rôle en matière de logement.



Xavier Lépine, président du think tank Paris-Île de France Capitale Économique, et Laurent Permasse, président du directoire de Sofiap, ont introduit cette matinée en rappelant l'enjeu de taille qu'est la crise du logement et le manque d'action des employeurs en la matière. crédit AP/Anne Moreaux

Intitulé "Crise du logement et de l'emploi : et si l'entreprise faisait partie de la solution ?", ce colloque a récemment réuni une centaine de dirigeants d'entreprise dans le grand salon de la CCI Paris Ile-de-France. Le think tank Paris-Île de France Capitale Économique, qui porte la voix des entreprises de dimension internationale et des territoires sur les enjeux d'attractivité du Grand Paris, propose de changer de perspective sur la crise du logement en se penchant sur l'engagement des entreprises au sein d'un groupe de travail présidé par Xavier Lépine, président du think tank, et Laurent Permasse, président du directoire de Sofiap (filiale de la Banque Postale et de

la SNCF).

Augmenter l'engagement des employeurs

Ce duo de dirigeants investis a introduit le colloque en rappelant l'enjeu de taille qu'est la crise du logement et le manque d'action des employeurs en la matière. En France, on est passé de 25 % de propriétaires en 1945 à 50 % en 1980, et 65 % aujourd'hui. Toutefois, ce chiffre stagne et nous ne sommes qu'en 8^e position des pays européens avec le plus de propriétaires, selon une étude Eurostat d'avril 2023. En plus, une majorité de Français fait de grands compromis sur la distance logement-travail et/ou sur la surface habitable du bien acquis au prix d'un endette-

ment de parfois 30 ans.

"L'accès à la propriété ne doit plus reposer sur l'économie de l'endettement. Il faut casser les codes : ce n'est plus à l'État ni aux banques de régler le problème ; les entreprises ont aussi un rôle à jouer", a annoncé Xavier Lépine, président de Paris-Île de France Capitale Économique. Le 38^e rapport de la fondation Abbé Pierre révèle que plus de 4 millions de personnes sont mal-logées ou souffrent d'une absence de logement. Un chiffre en constante hausse, en raison de la conjoncture difficile. En outre, plus de 8 millions de locataires solvables peinent à se loger malgré des revenus mensuels. "Il était temps de s'en préoccuper", a lancé la députée Annaïg Le Meur, dans une

présentation sur les liens entre emploi et logement.

Dressant le constat de tensions croissantes dues à l'enchaînement des crises sanitaire, économique et climatique, l'élue a rappelé que dès 2012, déjà 40 % des entreprises estimaient qu'il y avait un véritable problème de logement en France. Pourtant, seules certaines grandes sociétés, comme la SNCF ou EDF, ont mis en place des aides au logement pour leurs salariés, ce qui devrait être développé par davantage de structures.

"Aujourd'hui, on se loge de plus en plus loin du centre économique des territoires et ça pose de nombreux problèmes", a confié l'auteur d'un rapport parlementaire sur les moyens de faire baisser les prix du logement avec des leviers fiscaux et juridiques (outils pour réguler les logements de tourisme et pour rénover ou mettre à disposition le foncier disponible). Si elle estime qu'il faut faciliter l'accès à la propriété, l'effort doit aujourd'hui se concentrer sur le locatif, qui a plus de sens, notamment pour la tranche des employés entre 25 et 40 ans "car les jeunes générations veulent de la mobilité et saisir des opportunités d'emplois".

Enjeu de recrutement

Selon la CPME, 85 % des TPE-PME qui cherchent à recruter ont du mal à le faire, et 19 % estiment que ces difficultés sont liées aux problèmes de logement des



"RATP s'est toujours engagée et a toujours eu une politique de logement. On croit beaucoup au partage d'expérience avec d'autres entreprises", a expliqué Céline Tignol, directrice de l'immobilier, RATP group.

© AP

candidats. Le logement est donc devenu un véritable enjeu de recrutement et de fidélisation des salariés. "La question de l'aide au logement n'est jamais une question abordée en entretien par les candidats, en revanche ils demandent s'ils peuvent faire du télétravail et avoir des aménagements du temps de travail", a témoigné Franck Ribuo, président de Randstad France. "On a un problème de flexibilité et de mobilité en France", témoigne celui qui a travaillé en Australie et a la double-nationalité.

"Les professeurs qui arrivent ont un CDI, mais pas trois bulletins de salaire à présenter aux agences, donc ça pose problème", a également illustré Line Vissot-Weil, présidente France de Globe-

ducate, un réseau international d'écoles qui emploient uniquement des étrangers, et dont certains candidats abandonnent l'idée de venir travailler à Paris à cause du prix exorbitant des loyers. Depuis la Covid, la distance moyenne tolérée entre logement et le travail s'est abaissée à 15-20 km en province et moins de 25 min de transport en région parisienne, ce qui pose des soucis dans un monde économique où les offres d'emplois ne sont pas en accord avec les bassins économiques et de logements. Randstad mobilise donc beaucoup d'énergie à accompagner ses salariés dans la recherche de logement. "Quand on affiche une promesse employeur, les nouveaux candidats en parlent directement. La mobilité, le temps de

Enquête de terrain sur le rôle de l'employeur dans le logement de ses salariés

La directrice générale de Paris-Île de France Capitale Économique, Chloë Voisin-Bormuth, a présenté les résultats de l'enquête de terrain et du benchmark international sur le rôle de l'employeur dans le logement de ses salariés, réalisés pour le think tank.

Il en ressort que peu de chefs d'entreprise ont conscience de l'importance de l'enjeu du logement des salariés pour l'économie et qu'ils sont encore moins nombreux à agir pour en faciliter l'accès. Pourtant, l'étude révèle qu'une entreprise sur deux s'intéresse à cet enjeu, et que 72 %

signalent des difficultés de recrutement et/ou de fidélisation.

Heureusement, certaines initiatives privées américaines, comme celles de Microsoft ou SpaceX qui investissent dans le logement pour leurs employés, donnent le bon exemple. En France, la SNCF, EDF, Safran ou Orange ont également mis en place des dispositifs comme des prêts immobiliers subventionnés, des cautions ou des assurances spécifiques. Des actions essentielles en faveur du plein emploi et de la réduction des inégalités.

travail et l'accessibilité aux transports sont au cœur des recrutements. Le logement permet de remettre sur un pied d'égalité", a commenté Florian Taysse, directeur en charge de l'attractivité et du pilotage RH de l'AP-HP, dont les recrutements sur ses 35 sites franciliens sont de plus en plus compliqués depuis la crise sanitaire. "Le vrai enjeu pour les entreprises aujourd'hui est de devenir acteurs du logement de leurs salariés", a résumé Olivier Bessin, directeur général adjoint d'Aethica. Cette association groupement d'employeurs mobilisés sur la RSE vers Nantes met en place un forfait mobilité durable pour que les employeurs puissent aider leurs salariés à se loger, à l'instar des Chantiers de l'Atlantique et d'un chef étoilé de Saint-Nazaire.

Comment booster l'accès à la location et à la propriété

Cette matinée d'échanges a surtout

permis de découvrir et discuter de solutions concrètes mises en place par certaines entreprises engagées pour le logement, à l'instar de Sofiap qui contribue à cette dynamique avec son prêt subventionné par les employeurs. Le témoignage de Kevin Figiel, salarié de l'entreprise Iroko bénéficiaire du dispositif Sofiap (lui ayant permis de diminuer ses remboursements de prêt de 300 euros par mois) était réjouissant. Côté location, Paola Fabiani, vice-présidente du Medef et présidente de Wisecom, a expliqué que 40 % des travailleurs sont locataires de leur logement en France et que sa société se porte caution pour ses salariés auprès de leurs bailleurs "et ça fonctionne très bien".

"RATP s'est toujours engagée et a toujours eu une politique de logement. On croit beaucoup au benchmark et au partage d'expérience avec d'autres entreprises", s'est réjoui Céline Tignol,

directrice de l'immobilier, RATP group. Pourtant classée parmi les grandes entreprises françaises aidant leurs salariés à se loger (20 % bénéficiant d'un logement social), la RATP n'arrive toujours pas à atteindre ses objectifs de recrutements. Idem pour Aéroport de Paris. "Pour les métiers aéroportuaires qui sont en horaires décalés la mobilité et le logement sont très importants", a souligné Jean-Philippe Conegro, responsable Emploi ESS du groupe ADP, qui a mis à disposition des 3F du foncier pour gérer des logements en résidence HLM pour ses salariés qui débutent. Enfin, Powerhouse Habitat, une foncière immobilière qui reçoit l'externalisation du patrimoine immobilier d'EDF autour de ses centrales nucléaires, est parmi les premiers bailleurs privés avec 7 000 logements loués à des grandes entreprises à travers des baux civils. ■

Anne Moreaux

Propositions des notaires pour atténuer les tensions du marché immobilier

Marc Cagniard, président de la Chambre des Notaires de Paris, est venu faire une mise en perspective sur les tensions du marché du Grand Paris, les attentes des Franciliens et les solutions juridiques qui pourraient améliorer la situation. "Le logement c'est l'affaire de tous donc c'est fondamental de s'en préoccuper et nous saluons ce type d'initiative organisée aujourd'hui", a déclaré le notaire.

En Ile-de-France, les ventes immobilières ont baissé de 34 % en un an. Cette contraction du volume des ventes s'est accompagnée d'une baisse des prix qui atteindra entre 6 et 8 % d'ici la fin de l'année 2023. Faisant le constat de l'impact de la crise sanitaire et économique sur la hausse des taux d'intérêt et sur le marché du logement, le notaire déplore "que les Pou-



"Le logement c'est l'affaire de tous donc c'est fondamental de s'en préoccuper", a lancé Marc Cagniard, président de la chambre des Notaires de Paris.

voirs publics ne réagissent pas à la mesure de l'ampleur du problème".

S'il a rappelé que les notaires parisiens ont identifié une trentaine de questions techniques sur cet enjeu majeur complexe, il a détaillé trois propositions concrètes :

- prolonger le dispositif Pinel pour favoriser l'activité locative ;
- aider les primo-accédants avec une déduction régres-

sive des intérêts d'emprunt ;

- permettre une réduction des droits de mutation à titre gratuit si le locataire s'engage à faire des travaux énergétiques.

Des propositions de dispositifs juridiques et fiscaux simples qui permettraient de réduire les tensions du marché immobilier et faciliter l'accès au logement.