

Mouvement
des **Entreprises**
de **France**
Haute-Savoie



AGIR ENSEMBLE POUR LE LOGEMENT EN HAUTE-SAVOIE

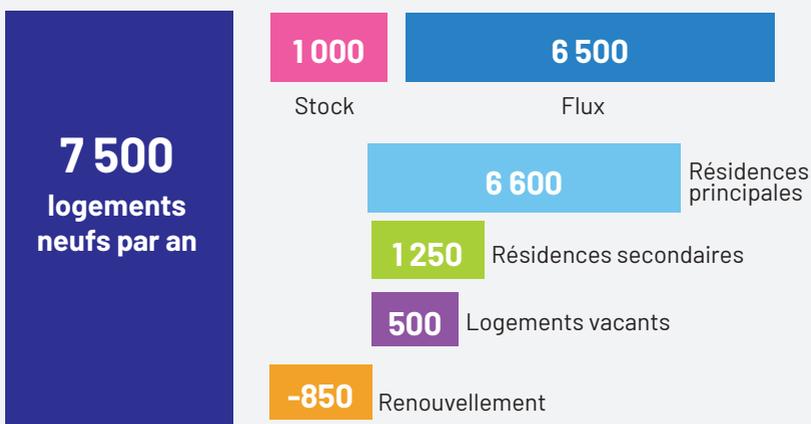
Mars 2024

UN RAPIDE ÉTAT DES LIEUX

En tenant compte des besoins des ménages non logés ou mal logés (stock) et des demandes potentielles de logement (flux), la dernière étude communiquée* donne des résultats à l'échelle départementale.

Dans un scénario médian, **il apparaît un besoin de 7 500 logements neufs par an** (52 % à vocation sociale - 48 % à vocation libre).

L'étude pour 2015-2020 avait situé les besoins en résidence principale à 6 900 logements neufs par an.



La limitation de la production de résidences secondaires parmi les logements neufs intégrée dans ce scénario médian, permet de réduire de plus de 1 500 logements, le besoin en logement neuf à produire.

1 538 logements sociaux agréés en 2022 vs 2500 en 2020

+12 % de demandeurs de logements sociaux
(32 600 en octobre 2023)

+16 % en moyenne d'augmentation pour les coûts de construction
(1 600€/m² en 2020 à plus de 2 000€/m² en 2023)

*Étude sur les besoins en logements en Haute-Savoie 2023-2028, Préfecture de la Haute-Savoie, le Département Haute-Savoie, Action Logement, réalisée par KPMG, janvier 2023.

La question du logement, si elle est actuellement une problématique nationale, impacte très significativement le développement économique de la Haute-Savoie. Trop souvent les chefs d'entreprise illustrent leurs difficultés sur ce territoire dans l'inadéquation entre les logements disponibles et les attentes de leurs collaborateurs.

Devant la pénurie de compétences sur notre territoire, les entreprises cherchent des collaborateurs dans d'autres régions. Ces recrutements échouent car ils ne peuvent se loger en proximité de leur emploi. Au-delà de la disponibilité de logements, les prix ne permettent plus une accessibilité ouverte à tous.

Le MEDEF Haute-Savoie souhaite partager avec les décideurs locaux et nationaux, des pistes de travail à engager pour garantir le développement économique du département dans son ensemble. Elles mettent en évidence les décisions de court et moyen terme à prendre pour le logement des salariés des entreprises, mais également des collaborateurs de la fonction publique.

Le MEDEF Haute-Savoie est convaincu de la nécessité de mobiliser tous les leviers et tous les acteurs simultanément au regard de l'ampleur de la crise actuelle.

“ La situation prévisible observée en 2015* sur le logement s'est concrétisée. Il nous faut maintenant anticiper les bonnes réponses à la situation projetée dès 2025 et pour les 10 ans à venir. ”

**Étude des besoins en logement en Haute-Savoie 2015-2020 réalisée pour Amallia-Action Logement et la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie - (Geodes/AATES - Octobre 2015)*

Le MEDEF Haute-Savoie a retenu 6 thématiques :

- 1** Parcours résidentiel et logement social
- 2** Le lien emploi / logement
- 3** Le financement des programmes
- 4** Les infrastructures de proximité
- 5** Intégrer la proximité du marché du travail suisse
- 6** Faciliter la gouvernance du logement

1 PARCOURS RÉSIDENTIEL ET LOGEMENT SOCIAL

L'indisponibilité des logements ne permet pas à chaque habitant du département d'engager un parcours résidentiel. L'enjeu est en particulier de pouvoir sortir du logement social pour accéder au parc privé. Le turn-over dans le logement est trop faible. Les potentiels acheteurs restent locataires ce qui réduit de fait le nombre de logements disponibles.

L'augmentation rapide des taux d'intérêt et les tensions sur le marché du logement ont rendu difficile l'achat pour les primo accédants. Le reflux sur les taux sera modéré, la disponibilité des nouveaux logements n'est également pas assez rapide.

De fait, le logement deviendra un facteur d'exclusion des catégories socioprofessionnelles les moins favorisées. Le corollaire est l'explosion de la demande de logements sociaux.

ACCÉLÉRER LA DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS

Le foncier déjà acquis par les promoteurs doit être libéré avec la délivrance des autorisations de construire des logements.

Pour relancer le logement social, il est nécessaire d'utiliser dans un temps court, les réserves foncières qui avaient été déjà affectées à la construction de logements. Le gel de ce foncier n'est plus adapté aux problématiques rencontrées en Haute-Savoie.

En contrepartie, une démarche raisonnée doit être engagée sur les potentielles réserves foncières à programmer au niveau départemental en les articulant notamment avec le Prêt Locatif Intermédiaire dédié au financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements sociaux à loyer intermédiaire.

Assurer la mobilité dans le logement social

L'examen de l'évolution de la situation des occupants des logements sociaux est une préoccupation. La mobilité dans le logement social nécessite une évaluation fine des situations.

L'accès au logement social doit systématiquement prendre en compte une étude des revenus du bénéficiaire en N anticipés en N-1. La référence à N-2 doit être abandonnée compte tenu des mobilités sur le marché du travail en particulier avec les frontaliers.

DES MÉCANISMES QUE NOUS ESTIMONS PRIORITAIRES SONT D'ORES ET DÉJÀ MOBILISABLES AVEC LE CONCOURS DES POUVOIRS PUBLICS

1/ LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : le futur propriétaire achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain. L'achat se porte donc que sur la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique. Chaque organisme définit avec la collectivité concernée des critères de sélection pour chacune des opérations : typologie du logement et composition du ménage, proximité avec le lieu de travail, locataires occupants du parc social...

Le logement doit être utilisé en tant que résidence principale et les revenus du ménage ne doivent pas dépasser certains plafonds de ressources.

2/ LE PRÊT LOCATIF SOCIAL

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.

L'opération doit être agréée par l'État ou son délégataire. En contrepartie, le projet bénéficie d'avantages fiscaux.

3/ L'USAGE DE L'USUFRUIT SOCIAL ET DU DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

Ce mécanisme apporte une solution pour les bailleurs sociaux et permet de renforcer l'investissement privé. Le bail réel solidaire constitue un produit attractif qui permet d'accéder à la propriété pour une mensualité proche de celle d'un loyer. Cette formule a été imaginée il y a quelques années en démembrant le foncier du bâti : il est nécessaire de le démultiplier dans le cadre du logement libre.

Les logements mis à disposition par ce biais doivent être intégrés dans les quotas de logements sociaux des communes.

2 PROGRAMMER LA DYNAMIQUE DU LOGEMENT

Plus globalement et au-delà du logement social et dans le cadre du parcours résidentiel, le potentiel de logement doit être amélioré. Le foncier doit intégrer le foncier déjà bâti dans une logique d'optimisation. Nous notons que la réhabilitation ou la rénovation de logements se préparent dans un temps long de 3 ou 4 ans alors qu'il nous faut un choc sur l'offre immédiatement. La rénovation énergétique de logements sociaux pour passer en catégorie B ou C mobilisent des ressources importantes.

En parallèle, l'augmentation du prix du logement, suite à des rénovations coûteuses, incitera les ménages à s'éloigner des centres-villes. Les permis de construire pourraient être plus rapidement délivrés lorsque les entreprises peuvent faire état de besoin de logements pour leurs salariés.

Les entreprises dont le temps de travail est organisé en horaires décalés ou avec des astreintes spécifiques ont besoin de leurs salariés dans un périmètre proche. Plus globalement, dans une logique de proximité entre logement et emploi, les prévisions d'embauche sont des indicateurs adéquats. Ces dernières doivent intégrer également les départs à la retraite puisque les salariés, une fois partis en retraite, continueront dans leur grande majorité d'occuper leur logement.

Le MEDEF Haute-Savoie peut s'engager sur la consolidation des besoins des entreprises significatives pour afficher des tendances sur nos territoires.

PRIORISER LES OPÉRATIONS COPILOTÉES PAR LES ENTREPRISES

À ce titre, les opérations conduites avec Action Logement devraient être soutenues dans la délivrance du permis de construire et dans les délais de mise en œuvre des programmes.

De même, lorsque des entreprises identifient du foncier qui pourrait être mis à disposition d'un opérateur pour un programme de logement, la délivrance du permis de construire devrait être soutenue. L'opérateur aura vocation à accompagner l'entreprise pendant la construction, qui, en contrepartie, garderait la possibilité d'avoir des logements pour leurs salariés.

LE MEDEF HAUTE-SAVOIE A RECUEILLI DES CHIFFRES DE RECRUTEMENT D'ENTREPRISES SIGNIFICATIVES (PRÈS DE 1 500 SALARIÉS AU TOTAL) SUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE EN ZONE RURALE.

Sur les cinq dernières années, **il y a eu 731 embauches** en contrat à durée indéterminée suite à des créations de poste ou en remplacement de salariés partant, **soit 146 emplois en moyenne par an**.

Si l'on prend en compte un taux de rotation moyen observé, **nous sommes proches de 9 % par an**, soit 135 embauches à concrétiser pour un strict remplacement des personnels partants.

La méthode de calcul nous fait approcher le même nombre d'embauches.

À ce stade, nous n'avons pas les statistiques précises sur le nombre de salariés qui seront recrutés en dehors de ce territoire. Toutefois, compte-tenu du faible taux de chômage de ce territoire, il apparaît nécessaire de les recruter majoritairement à l'extérieur.

En observant les pyramides des âges des entreprises concernées :

30 salariés ont plus de 60 ans
et 161 salariés ont entre 56 et 60 ans.
119 salariés ont entre 16 et 25 ans.

Dans les 10 ans à venir, 191 salariés seront en retraite. Cela nécessitera des embauches supplémentaires avec les logements correspondants car majoritairement les retraités resteront dans leur habitat.

Le besoin en logement se situerait à +/- 20 logements par an.

De plus, un certain nombre de jeunes salariés seront à stabiliser sur ce territoire dans des logements indépendants.

En résumé sur ce territoire, la trajectoire de +140 logements par an sur une zone géographique à déterminer au regard des axes et moyens de transports doit être étudiée collectivement pour maintenir l'activité et l'emploi.

3 LE FINANCEMENT DES PROGRAMMES

Il relève d'un mécanisme complexe associant plusieurs acteurs. Les subventions au logement social du département sont établies sur la base d'un plafond de 2 250 € par mètre carré à la construction (ce plafond est fixé à 4 400 € en Île-de-France, zone tendue pour le logement). En fixant des programmes où il est attendu deux tiers de logements sociaux et un tiers de logements libres, et compte tenu du coût de la construction, il y a donc un report de la différence entre plafond et coût réel sur le coût des logements libres. Le plafond pourrait être augmenté dans une décision de très court terme. L'augmentation de ce plafond provoquera une mise à disposition plus importante des fonds propres des bailleurs sociaux.

L'IMPLICATION DIRECTE DES ENTREPRISES

Les entreprises ne peuvent pas se substituer aux acteurs de la construction. Les entreprises n'ont pas vocation à financer directement la construction de logements. Elles le font déjà par la contribution au fonds national d'aide au logement (Fnal) et par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Sur ce dernier point, Action Logement est un financeur important du logement abordable. Elles réservent globalement leurs investissements à la production de biens et de services.

Pour autant, des solutions hybrides sont à expérimenter sur notre département. Toutes les approches du lien entreprise - emploi - logement sont de nature à répondre aux besoins de compétences.

LA LOCATION PAR LES ENTREPRISES D'UN LOGEMENT À LEURS PROPRES SALARIÉS DOIT RESTER DU STRICT RESSORT DE L'ENTREPRISE.

Ce mécanisme doit être piloté dans le cadre de la politique ressources humaines de chaque entreprise. Il pourrait créer de l'iniquité au sein même des entreprises car tous ne pourraient pas en bénéficier. Des montages juridiques sont à finaliser notamment en intégrant une logique de sous-location.

Cette dynamique portée par les entreprises n'a pas vocation à devenir une mesure d'ordre général : elle introduirait un élément nouveau au contrat de travail avec une contrepartie logement. En l'état, les entreprises ne doivent pas lier le logement à la conclusion du contrat de travail. Un aléa sur le contrat générerait un aléa sur le logement.

Mais en parallèle, les entreprises peuvent co-investir sur des logements temporaires. Destinés aux salariés arrivant sur le territoire où à des alternants, ces logements peuvent pour une durée limitée, faciliter l'accueil des nouveaux salariés. Ces opérations sont obligatoirement pilotées par un organisme gestionnaire.

4 RENFORCER LES INFRASTRUCTURES

Le développement des infrastructures joue un rôle crucial dans la facilitation de la construction de logements, la mobilité des personnes et la création de liens entre les zones d'emploi au sein du département.

Pour le logement, les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et les systèmes d'assainissement sont essentiels et s'inscrivent dans un temps long.

L'aménagement de routes et de transports publics efficaces contribue à la croissance des zones résidentielles en facilitant l'accès aux terrains et en connectant les nouveaux quartiers aux centres urbains existants.

LES INFRASTRUCTURES NÉCESSITENT UNE PROSPECTIVE DÉPARTEMENTALE.

La mobilité des personnes est grandement améliorée par l'anticipation d'infrastructures de transport. Des réseaux de routes, de transports en commun fiables ainsi que les pistes cyclables sécurisées favorisent la fluidité des déplacements. Les liaisons intermodales entre différents modes de transport facilitent la transition d'une zone à une autre. Les moyens de mobilité adaptés à nos territoires réduisent les distances entre les zones résidentielles et les centres d'activité économique. Ils sont à programmer pour une croissance économique équilibrée de l'ensemble du département.

Ce développement nécessite des investissements spécifiques des collectivités territoriales et de l'État. La programmation de logements s'inscrit dans une vision globale du département en lien avec les infrastructures à programmer.

5

UNE SPÉCIFICITÉ DE LA HAUTE-SAVOIE : LA PROXIMITÉ AVEC LA SUISSE

Les acteurs publics comme privés doivent renforcer en parallèle, la communication sur la nécessité de garder des salariés dans tous les secteurs d'activité pour maintenir un territoire dynamique mais surtout un territoire vivable : sans service public, sans personnel de soins, sans commerces de proximité, et sans des entreprises générant des impôts locaux notre département ne peut continuer à avoir le même niveau de vie.

Pour des questions de non-accessibilité de leurs salariés au logement, les entreprises seraient amenées à délocaliser leurs activités y compris en France dans des territoires qui ne cumulent pas des freins à leur développement.

Le canton de Genève a fait le choix de préserver des espaces agricoles et ne pas construire de logements en réponse aux besoins de sa population active. Si le canton de Genève constitue une opportunité pour la Haute-Savoie, le co-développement doit être homogène et en cohérence.

La compensation financière genevoise intervient déjà pour les infrastructures du territoire. Il est nécessaire de mobiliser de nouvelles enveloppes pour cofinancer le logement social, ce qui permettrait d'assujettir les travailleurs des autres cantons en plus du Genevois. La croissance des frontaliers sur le canton de Vaud est très significative.

Une compensation collective évite d'établir des ratios pour l'accès à la propriété des frontaliers ou des résidents helvétiques ou par une taxe à l'achat afin de financer le logement social.

Les acteurs économiques et politiques du département peuvent proposer un assujettissement des employeurs des frontaliers à une participation à la construction. Cette participation à l'effort de construction doit être fléchée vers la construction de logements sociaux dans les départements frontaliers. A cet effet, Action Logement possédant déjà une expérience de collecte et de redistribution peut en être le gestionnaire.

6 LA GOUVERNANCE

Les acteurs publics notamment grâce à l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie participent à l'aménagement du territoire à long terme. La vision doit être à minima départementale voire interdépartementale (Savoie/ Haute-Savoie/ Ain).

Les communes ou les EPCI initient les opérations à court terme. La priorisation de la délivrance des permis pourrait relever d'une décision plus large que celle de la commune dans le cadre de la programmation territoriale.

Les opérations à long terme entreraient dans une vision d'équilibre global du territoire, y compris en programmant les réserves foncières.

AGIR MAINTENANT

Les particularités de la Haute-Savoie doivent nous conduire à des expérimentations avec des acteurs publics. L'autorisation des pouvoirs publics sur ces expérimentations ne doit pas définir la méthode mais les critères de l'évaluation qui devront être présentés à l'issue.

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL CONSTITUE UNE CLÉ NON SEULEMENT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE MAIS SURTOUT DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL.

Si les enfants ne s'imaginent pas acquérir une meilleure situation que leurs parents notamment au titre du logement, ils n'ont aucune raison de croire que le travail et le développement économique sont une solution à leur situation.

Le logement est une crise sociale majeure qui viendra s'inscrire dans la durée si des actions ne sont pas engagées rapidement. Cette situation est exacerbée en Haute-Savoie. L'acceptabilité de la construction est un enjeu majeur non pas simplement pour le développement économique mais pour un équilibre social du territoire.

AGIR ENSEMBLE POUR UNE CROISSANCE RESPONSABLE

LA BOUCLE VERTUEUSE DU LOGEMENT IMPACTE LE FUTUR DE NOS ENTREPRISES

La tendance au ralentissement des gains de productivité observée au cours des précédentes décennies laisse attendre une faible progression des salaires moyens par tête réels pour la période à venir. Ces constats interrogent sur les leviers à activer pour redynamiser les gains de productivité, premier déterminant du pouvoir d'achat des salariés. Dans un contexte d'inflation fluctuante, les capacités à arbitrer les dépenses d'un foyer notamment vers l'accès à la propriété sont essentielles.

« La mobilité de la main-d'œuvre des entreprises les moins productives vers les plus productives est un levier puissant pour favoriser les gains de productivité du travail. Les écarts de rémunérations jouent un rôle de signal prix et sont de nature à inciter une réallocation des travailleurs des entreprises et secteurs les moins productifs vers ceux qui le sont davantage. En termes de politique publique, cela renvoie notamment aux problématiques de mobilité géographique, en particulier au niveau de l'offre de logements, de transports et de services aux familles. »

Analyse de Rexecode « Stimuler les salaires grâce aux gains de productivité »
Octobre 2023