



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale
des Territoires



Entreprises-Habitat



A D I L



observation
habitat



LE DÉPARTEMENT

Loger les salariés drômois, un défi pour les entreprises et les territoires ?

Rencontre du 29 novembre 2012

Une enquête auprès de 50 entreprises drômoises



Les entreprises ayant répondu à l'enquête

Répartition géographique

50 entreprises ont répondu à l'enquête, elles représentent 7800 emplois.

46% des entreprises enquêtées se trouvent sur les bassins valentinois et romano péageois,

14 % sur le Montilien et le Tricastin

30% sur le Nord Drôme

et 16% sur les secteurs ruraux de la Drôme

Répartition géographique des entreprises enquêtées		
bassin d'habitat	nb	%
Bassin de l'Hermitage	1	2%
Diois	2	4%
Drôme Nord	9	18%
Grand-Valentinois	12	24%
Montilien	4	8%
Nyonsais-Baronnies	3	6%
Romano-Péageois	11	22%
Royans Vercors	3	6%
Tricastin	3	6%
Vallée de la Drôme	2	4%
Total général	50	100%



Les entreprises ayant répondu à l'enquête

Secteurs d'activité

Elles se situent essentiellement dans le secteur de l'industrie et de la construction (62%), des services (30%) et de l'agriculture (8%)

Proportion de cadres dans les effectifs

Pratiquement la moitié des entreprises enquêtées ont une faible composante de cadres (moins de 10%) et 14% d'entre elles ont une proportion de cadres importante (sup. à 30%).

Le niveau de qualification et le niveau de rémunération des personnels des entreprises est directement en lien avec la problématique logement.

La question du logement se pose avec plus d'acuité pour les rémunérations les plus faibles.

Ancienneté de l'implantation de l'établissement

12% des entreprises représentant 8% des emplois ont changé de localisation au cours des 5 dernières années.

La question du logement sera plus sensible pour les entreprises nouvellement implantées ou en développement.

Les salariés d'entreprises bien implantées avec peu de renouvellement de personnel ont souvent accédé à la propriété dans un contexte moins tendu qu'aujourd'hui.

Répartition des entreprises enquêtées par secteurs d'activité		
secteur d'activité	nb	%
Agriculture	4	8%
Commerce-Transports-Hébergement-Restoration	5	10%
Construction	3	6%
Industrie	28	56%
Services aux entreprises	5	10%
Services aux particuliers	5	10%
Total général	50	100%

Proportion de cadres des entreprises enquêtées		
Moins de 10%	24	48%
De 10 à 30%	19	38%
De plus de 30 à 50%	5	10%
Plus de 50%	2	4%
Total général	50	100%

Changement de localisation des entreprises enquêtées au cours de 5 dernières années				
	nombre	%	emplois	%
oui	6	12%	618	8%
non	44	88%	7159	92%
Total	50	100%	7777	100%

L'entreprise drômoise et le logement des salariés

**Le logement : un sujet de plus en
plus sensible**

Des entreprises qui intègrent de plus en plus la question du logement

L'appréciation de la localisation de l'entreprise

38% des entreprises qui se sont exprimées trouvent leur localisation intéressante au regard de la capacité du territoire à loger leurs salariés et à 59 % dans de bonnes conditions de temps de transport.

Appréciation de la qualité de la localisation de l'établissement au regard de certains critères			
	Réponses	localisation intéressante	
La proximité avec les clients ou les fournisseurs	40	16	40%
Le temps de transport des salariés pour aller de leur domicile à leur travail	39	23	59%
Le temps de transport des dirigeants pour aller de leur domicile à leur travail	40	12	30%
La proximité avec les moyens de transport (infrastructures, transports en commun...)	40	16	40%
Le coût des locaux	39	23	59%
L'offre de logements pour les salariés à proximité de l'établissement	39	15	38%

La gestion des ressources humaines

Les conditions de logement arrivent en dernier rang (44%) des politiques de ressources humaines des entreprises drômoises alors que la formation et les mutuelles de santé concernent presque toutes les entreprises, et les compléments de retraites et l'épargne salariale, les deux tiers. Pour autant cette préoccupation est bien présente avec un véritable travail avec « Action Logement » et parfois des mesures spécifiques.

Au-delà de la question des rémunérations, les sujets suivants font-ils partie de la réflexion de votre établissement en termes de gestion des ressources humaines ?		
	Oui	%
La mutuelle santé de vos salariés	46	92%
La formation des salariés	49	98%
Les conditions de logement de vos salariés	22	44%
Les compléments de retraite de vos salariés	32	64%
Les possibilités d'épargne salariale	39	78%

Une question sensible pour 42% des entreprises drômoises

Avez-vous le sentiment que certains salariés de votre établissement ont des difficultés à se loger ?				Avez-vous le sentiment que certains salariés de votre établissement ont des difficultés à se loger ?			
en nombre d'entreprises	Total exprimés	Oui	%	en nombre d'emplois	Total exprimés	Oui	%
Tricastin	2	0	0%	Tricastin	135	0	0%
Romano-Péageois	11	1	9%	Romano-Péageois	1809	106	6%
Drôme Nord	7	3	43%	Drôme Nord	658	204	31%
Grand-Valentinois et Hermitage	12	7	58%	Grand-Valentinois et Hermitage	2429	1611	66%
Reste Drôme (rural)	10	6	60%	Reste Drôme (rural)	918	504	55%
Montilien	3	2	67%	Montilien	830	640	77%
Total général	45	19	42%	Total général	6779	3065	45%

42% des entreprises enquêtées ont le sentiment que certains salariés ont des difficultés pour se loger. A contrario, 58% d'entre elles n'ont pas ce sentiment.

Cet impact est très différent selon les territoires :

- Dans les territoires ruraux les entreprises sont confrontées à un marché du logement étriqué (en nombre de logements et donc en possibilités pour les salariés). La problématique du logement recoupe souvent celle de l'attractivité du territoire, pour les jeunes, les personnels qualifiés, les ménages bi actifs ...
- Le Grand Valentinois, l'Hermitage, le Montilien sont des marchés tendus (avec les loyers et les prix fonciers et immobiliers les plus élevés de la Drôme), la sensibilité aux questions de logement des salariés est plus forte,
- Sur le Romano péageois et la Drôme Nord, le marché du logement est moins tendu, les difficultés de logement des salariés sont moins ressenties par les entreprises.
- Sur le Tricastin où des tensions du marché du logement existent, la base de l'enquête est trop étroite.

L'impact financier du logement mais aussi des problème d'attractivité

Nature des difficultés rencontrées par les salariés			
	total exprimé	oui	%
montant des loyers (trop cher)	24	14	58%
difficulté de trouver un logement en location	23	12	52%
coût des terrains et des logements à l'acquisition	24	12	50%
éloignement du logement par rapport à l'entreprise	22	7	32%
l'environnement du logement : image de la ville	24	7	29%
difficulté de trouver un logement en accession	22	5	23%
la qualité du logement : type	22	4	18%
la qualité du logement : confort	21	3	14%
l'environnement du logement : manque de services	22	3	14%
la qualité du logement : autre	22	1	5%

La nature des difficultés de logement relevées concerne surtout son impact financier, en ordre décroissant :

- Le loyer des logements locatifs, notamment pour les salariés ayant de revenus modestes (60% des entreprises),
- L'accès à un logement locatif (une entreprise sur deux),
- Le prix des terrains et des logements à l'acquisition (une entreprise sur deux),
- La qualité du territoire ou de la ville, en terme d'image (environ une sur trois) mais aussi en terme de services (14%),
- Enfin la qualité des logements.

Des difficultés de paiement constatées parmi les salariés

Avez-vous des salariés au sein de votre entreprise ayant des difficultés de paiement de loyer				Avez-vous des salariés au sein de votre entreprise ayant des difficultés de paiement de mensualités d'accession			
en nombre d'entreprises	Total exprimé	Oui	%	en nombre d'entreprises	Total exprimé	Oui	%
Tricastin	2	0	0%	Tricastin	2	0	0%
Romano-Péageois	7	2	29%	Romano-Péageois	6	0	0%
Reste Drôme (rural)	8	4	50%	Reste Drôme (rural)	7	3	43%
Drôme Nord	4	3	75%	Drôme Nord	4	2	50%
Grand-Valentinois et Hermitage	8	6	75%	Grand-Valentinois et Hermitage	6	3	50%
Montilien	3	3	100%	Montilien	2	2	100%
Total général	32	18	56%	Total général	27	10	37%

56 % des entreprises enquêtées constatent des difficultés de paiement de loyer de certains de leurs salariés et 37% de mensualités d'accession. A cela s'ajoute des difficultés de paiement d'autres charges que le logement (impôts, prêts à la consommation).

On retrouve une gradation des territoires avec d'abord le Montilien, puis le Grand Valentinois, l'Hermitage et la Drôme nord, puis la Drôme rurale et enfin le Romano-péageois.

Certaines catégories de salariés particulièrement concernées

A quelle catégorie de salariés pensez-vous en particulier ?			
	total exprimé	Oui	%
Aux familles monoparentales	34	23	68%
Aux jeunes salariés	33	20	61%
Aux salariés intérimaires, aux travailleurs saisonniers	33	17	52%
Aux familles ayant besoin de grands logements	29	7	24%
Aux salariés à haut potentiel	28	4	14%

Les entreprises sont conscientes des difficultés particulières de certaines catégories de salariés.

En premier lieu les familles monoparentales, puis les jeunes et les salariés précaires (avec aussi les apprentis et stagiaires qui ont des besoins particuliers). Il faut ajouter les personnes isolées et plus largement tous les ménages où il n'y a qu'un seul petit revenu.

Pour tous ces ménages le taux d'effort est très important, même si le marché du logement n'est pas tendu et le parc social s'impose.

Un impact encore modéré sur les entreprises

Est-ce que les difficultés de logement que peuvent rencontrer vos salariés...			
	Total exprimé	Oui	%
...compliquent le recrutement	46	19	41%
...sont évoquées lors des négociations salariales ?	48	12	25%
...compliquent la mobilité interne des salariés ?	45	11	24%
...nuisent à la productivité des salariés concernés ?	43	6	14%
...sont évoquées par le comité d'entreprise ?	44	4	9%
...affectent le climat social de l'établissement ?	46	0	0%

Ces difficultés de logement constituent quand même une gêne notamment lors de recrutements et parfois sont évoquées lors des négociations salariales ou peuvent compliquer la mobilité interne des salariés, notamment entre établissements.

Toutefois, elles ne sont pas au centre de la vie de l'entreprise au point d'en parler en comité d'entreprise ou d'affecter le climat social.

Une sensibilité des entreprises à la question du logement

69% de entreprises considèrent que le question du logement est assez importante à très importante (plus rarement), alors même qu'elles estiment que leurs salariés n'éprouvent pas forcément des difficultés de logement.

En secteur rural cette importance est très liée à la notion d'accueil et d'attractivité.

Dans les secteurs les plus tendus, la sensibilisation au thème du logement est unanime.

Qualification d'importante de la question du logement par l'entreprise			
en nombre d'entreprises	Total exprimés	assez importante à très importante	%
Tricastin	3	1	33%
Romano-Péageois	10	6	60%
Drôme Nord	7	4	57%
Grand-Valentinois et Hermitage	12	9	75%
Reste Drôme (rural)	10	8	80%
Montilien	3	3	100%
Total général	45	31	69%

C'est d'abord une préoccupation générale de bien être des salariés qui est mise en avant suivie de questions de recrutement et de fidélisation des salariés.

A 92%, cela n'affecte en rien la localisation de l'entreprise. Pour 6% d'entre elles, cela renforce au contraire son implantation actuelle.

Pourquoi est ce important ?		
	nb	%
C'est pour le bien-être des salariés	16	46%
Le logement est un frein pour le recrutement de vos salariés	12	34%
C'est un moyen de fidéliser vos salariés	6	17%
Le logement est un frein à la mobilité de vos salariés	1	3%
Total exprimé	35	100%

La partenariat des entreprises

Action Logement

et

les collectivités territoriales

Action Logement : le partenaire logement des entreprises

Les aides et services proposés par les CIL collecteurs du mouvement Action Logement (ex 1% logement) sont largement diffusés et utilisés par les salariés des entreprises drômoises.

Dans un département où l'accession à la propriété est fréquemment représentée, **le prêt à l'accession** est fortement mentionné mais ses conditions restrictives sont dénoncées, ce n'est plus aussi intéressant qu'avant pour les salariés.

Vient ensuite **l'offre d'un logement locatif**, particulièrement appréciée dans les entreprises où les rémunérations ne sont pas très élevées.

L'avance locapass et les aides à la mobilité sont aussi largement utilisées dès qu'il y a des recrutements dans l'entreprises.

Enfin **le recours à la GRL** échappe largement à la connaissance des entreprises, la salariés s'adressant directement aux collecteurs..

Au cours des douze derniers mois, certains de vos salariés ont-ils bénéficié des aides SUIVANTES mises en oeuvre par Action Logement ?

	Total exprimé	Oui	%
Un prêt à l'acquisition ou à la construction	39	27	69%
Une offre de logement locatif	40	24	60%
Une avance (Avance Loca-Pass)	37	19	51%
Pass Mobilité, Mobili-Pass, Mobili-Jeune ...	37	15	41%
Une aide à un salarié en difficulté	31	10	32%
Garantie Loca-Pass/GRL	29	8	28%

Action logement est la pierre angulaire des politiques logement des entreprises drômoises et le partenariat est plus souvent actif avec les collecteurs.

Il est à noter que tous ces dispositifs sont considérés comme utiles

Peu de politique logement au-delà de Action Logement

Une minorité d'entreprises ont une politique logement qui va au-delà du partenariat avec Action Logement.

Un grand nombre d'entre elles assure la bonne transmission des communications d'Action logement et facilité ainsi l'information de leurs salariés.

Près d'un tiers d'entre elles ont des aides financières qui leur sont propres, qui transitent éventuellement par leur CE. Ce sont des aides sociales, des aides financières pour la mobilité, mais surtout des aides au loyer pour les nouveaux salariés et pour les jeunes, notamment les stagiaires et les apprentis.

Certaines entreprises ont des logements en location ou en propriété leur permettant d'accueillir les nouveaux salariés pendant une période transitoire voire plus durablement. Mais la période actuelle est plutôt au désengagement de leur patrimoine de logement pour les céder à des bailleurs sociaux notamment (en lien avec Action Logement).

Votre établissement (ou votre entreprise) a-t-elle une politique d'aide aux salariés en matière de logement ?			
en nombre d'entreprises	Total exprimés	Oui	%
Montilien	4	3	75%
Tricastin	3	2	67%
Grand-Valentinois et Hermitage	13	4	31%
Reste Drôme (rural)	10	3	30%
Drôme Nord	9	2	22%
Romano-Péageois	10	1	10%
Total général	45	12	27%

Afin d'aider les salariés qui rencontrent des difficultés de logement, votre établissement (ou votre entreprise) leur a-t-il proposé, au cours des douze derniers mois, et en dehors des services offerts par Action logement?			
	Total exprimé	Oui	%
Une mise à disposition de logements dont votre établissement serait propriétaire ou locataire	49	7	14%
Une mise à disposition de documents et d'informations sur le logement et sur les aides possibles	47	28	60%
Des aides financières directes aux salariés pour des questions liées au logement	46	14	30%
Une assistance sociale directe aux salariés pour les questions liées au logement	46	6	13%
Une autre aide dans le domaine du logement, en dehors des services du 1% logement (Action Logement)	46	4	9%

Les collectivités territoriales, partenaires « naturels »

90% des entreprises considèrent que les collectivités territoriales peuvent les aider à résoudre les problèmes de logement de leurs salariés.

Cette attente concerne surtout les logements sociaux et les programmes d'accèsion à la propriété.

Qu'attendez vous de la part des collectivités territoriales ?			
	Total exprimé	oui	%
Des logements locatifs sociaux	40	32	80%
Des programmes d'accèsion à la propriété	37	26	70%
Des logements temporaires ou saisonniers	39	17	44%
Une aide à la recherche	38	15	39%
Des aides financières	36	13	36%

Les difficultés de déplacement des salariés pour se rendre à leur travail

Des difficultés liées aux déplacements

Plus de la moitié des entreprises constate des difficultés de déplacement de certains de leurs salariés pour se rendre à leur travail.

La dispersion de l'habitat est directement en lien avec cette difficulté. Seuls le Grand Valentinois échappe à cette appréciation.

Néanmoins une grande partie des salariés habitent à proximité de l'entreprise dans un rayon de 15 à 20 km, ce qui n'est pas considéré comme une gêne importante (temps de transport assumé). Mais l'impact en terme de coût est de plus en plus ressenti, notamment pour les petits salaires, et tous les salariés n'ont pas forcément de véhicule, notamment les jeunes.

L'absence de transport en commun est le plus souvent mis en avant, puis l'impact financier pour les salariés et dans une moindre mesure le temps de déplacement.

Constatez-vous des difficultés liées au déplacement de vos salariés pour se rendre à leur travail ?			
en nombre d'entreprises	Total exprimés	oui	%
Montilien	4	3	75%
Drôme Nord	9	6	67%
Romano-Péageois	10	6	60%
Reste Drôme (rural)	9	5	56%
Tricastin	3	1	33%
Grand-Valentinois et Hermitage	11	3	27%
Total général	46	24	52%

Si oui, quelle est la nature de ces difficultés ?			
	Total exprimé	oui	%
Absence de transport en commun	35	25	71%
Coût	33	21	64%
Temps de déplacement	29	12	41%

Un essor des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

Le covoiturage semble se développer, mais il est confronté de très nombreuses difficultés, en lien notamment avec la dispersion de l'habitat et des horaires de travail dans l'industrie et les services à la personnes peu compatibles (horaires variables, postés, etc.).

La condition pour l'essor des transports en commun est la desserte de l'entreprise ou de la zone d'activités. Des revendications existent de la part des entreprises (liaison avec la gare par exemple) et des évolutions du réseau sont à noter (sur Valence).

Il reste que les habitudes d'indépendance et d'individualisme des salariés sont fortement ancrées.

Parmi les actions particulières engagées par les entreprises, les aides financières sont les plus répandues, mais sont aussi obligatoires. A noter que de nombreux salariés ne les mobilisent pas alors qu'ils sont de droit.

Les plans de déplacement des entreprises sont le fait soit d'entreprises très importantes soit d'approches volontaristes.

Les services de cars propres aux entreprises sont en disparition alors qu'ils étaient répandus pour des entreprises de taille importante.

Constatez-vous un essor des pratiques de déplacement suivantes ?			
	total exprimé	Oui	%
Le co-voiturage	42	27	64%
Les modes doux (Vélo, Marche, ...)	40	19	48%
Le transport en commun	42	12	29%

Menez-vous des actions particulières dans votre entreprise ?			
	total exprimé	oui	%
Aide financière au transport collectif	42	12	29%
Plan de déplacement entreprise	41	3	7%
Service de transport par car des salariés	41	1	2%



Conclusion

Conclusion

Cette enquête auprès de 50 entreprises drômoises révèle des entreprises sensibles aux conditions de vie de leurs salariés.

70% d'entre elles considèrent que la question du logement est assez à très importantes, 42 % estiment que certains de leurs salariés ont des difficultés à se loger, 40% en font un élément de leur politique de ressources humaines. Pour autant cette situation n'est pas aigüe dans la Drôme et bien des entreprises apprécient leur situation pour ce qui est du logement et des conditions de déplacement.

Les difficultés de logement se révèlent surtout au moment de la mobilité des salariés lors de leur recrutement ou de mouvements de personnel entre établissements. Elles touchent d'avantage les jeunes, les petites rémunérations et plus largement les ménages où il y a un seul revenu (personnes isolées, familles monoparentales, etc.) et concernent davantage l'accès au marché locatif et le montant des loyers, mais aussi l'accession et son prix.

Ces difficultés sont plus ressenties dans les agglomérations où le marché du logement est plus tendu et dans les secteurs ruraux.

Certaines entreprises ont des effectifs stables et peu de recrutement, des personnels bien installés avec des accessions à la propriété anciennes et à proximité de leur travail, le problème du logement n'y est pas perçu mais pourrait se poser dans le futur lors des départs à la retraite.

Dans le secteurs ruraux la question du logement est étroitement à la difficulté d'accueillir les nouveaux salariés dans le territoires avec un marché du logement peu abondant et plus largement à la question de l'attractivité du territoire pour le parcours résidentiel et familial.

.../...

Conclusion

Action Logement est un élément central des politiques logement des entreprises drômoises. Ses actions font l'objet d'un partenariat actif. Les aides à l'accession ont été fortement mobilisées mais sont de moins en moins attractives. L'offre de logements locatifs, les aides à l'accès sont fortement mobilisées ainsi que celles à la mobilité. Certaines entreprises mettent en œuvre des aides spécifiques qui concernent surtout des aides financières liées à l'accueil des nouveaux salariés ou stagiaires. De plus en plus les entreprises s'en remettent au marché et au partenariat avec Action Logement pour offrir des logements, et se délestent progressivement des parcs dont elles seraient propriétaires.

Les collectivités territoriales sont des partenaires naturels des entreprises. Sur la question du logement, il est attendu d'elles qu'elles les accompagnent notamment en répondant aux besoins en logement des leurs salariés.

La difficulté de déplacement de certains de leurs salariés pour se rendre à leur travail est ressentie par plus de la moitié des entreprises, la sensibilisation est là. La dispersion de l'habitat autour du lieu de travail est courante et souvent assumée mais son coût est de plus en plus élevé et est confrontée à la mauvaise desserte en transport en commun.

Les pratiques de déplacement évoluent lentement (covoiturage, transports doux, transports en commun) confrontées à des habitudes d'indépendance et d'individualisme bien ancrées. La dispersion de l'habitat et les horaires variables ne facilitent pas cette évolution. Les salariés souvent ne mobilisent pas des aides financières auxquelles ils pourraient avoir droit.

Néanmoins les choses évoluent et les entreprises sont des acteurs déterminants quand il s'agit de susciter une nouvelle desserte, de nouvelles pratiques (plan de déplacement, incitations financières, sensibilisation, équipements, ...).

.../...

Conclusion

Conclusion générale

La Drôme a connu au cours de la décennie passée une forte évolution (à la hausse) de son marché du logement couplée par ailleurs à la forte augmentation des coûts de l'énergie.

Certaines catégories de salariés ont des difficultés pour se loger et se déplacer pour aller travailler. Cela ne constitue pas encore un problème majeur pour les entreprises, même si elles sont nombreuses à y être sensibles et à mener des actions dans ce domaine.

D'une certaine façon c'est un avantage pour les entreprises drômoises, mais la Drôme est aussi un territoire dynamique dont l'attractivité se renforce du fait de sa situation spécifique et de la structuration de ses territoires, et on ne peut exclure le développement de nouvelles tensions sur le marché du logement.

Il semble important pour le bien être de la population drômoise que les politiques mises en œuvre par le Département et les collectivités territoriales de la Drôme veillent au maintien et au développement d'une offre de logements abordables et de qualité, que ce soit en location ou en accession, correctement connectés au territoire et à ses différentes fonctions.