

# LES BESOINS EN LOGEMENT DES SALARIÉS

## SUR LES TERRITOIRES ACTION CŒUR DE VILLE DU GRAND EST



# TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
PARTIE 1 – L’AVIS DES SALARIES DU GRAND EST	ERREUR ! SIGNET NON
DEFINI.	
<b>LE PROFIL DES ENQUÊTÉS</b>	<b>6</b>
Synthèse : ce qu’il faut retenir .....	11
<b>B. QUEL SERAIT VOTRE LOGEMENT IDÉAL ?</b>	<b>13</b>
PARTIE 2 - ZOOM PAR SITE ACTION CŒUR DE VILLE LES CONTRIBUTIONS LOCALISEES DES ENTREPRISES ET DES ACTEURS LOCAUX	47
LE SECTEUR DE LONGWY	48
<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>49</b>
Introduction.....	49
Description de l’entreprise.....	49
Description des salariés.....	51
Les besoins des salariés.....	52
Ce qu’il faut retenir .....	61
<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>62</b>
Éléments de contexte.....	62
Les principaux enseignements .....	63
LE SECTEUR D’EPINAL	68
<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>69</b>
Introduction.....	69
Description de l’entreprise.....	69
Description des salariés.....	70
Les besoins des salariés.....	71
Ce qu’il faut retenir .....	80
<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>81</b>
Éléments de contexte.....	81
Les principaux enseignements .....	82
LE SECTEUR D’HAGUENAU	91
<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>92</b>
Introduction.....	92
Description de l’entreprise.....	92
Description des salariés.....	94
Les besoins des salariés.....	95
Ce qu’il faut retenir .....	103
<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>104</b>
Éléments de contexte.....	104
Les principaux enseignements .....	105
Les pistes et enjeux à explorer sur ACV de Haguenau .....	117
LE SECTEUR DE COLMAR	119

<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>120</b>
Introduction.....	120
Description de l'entreprise.....	120
Description des salariés.....	123
Les besoins des salariés.....	124
Ce qu'il faut retenir .....	134

<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>135</b>
Éléments de contexte.....	135
Au préalable .....	135
Les principaux enseignements .....	140
Synthèse .....	150

## LE SECTEUR DE SARREGUEMINES 153

<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>154</b>
Introduction.....	154
Description de l'entreprise.....	154
Description des salariés.....	155
Les besoins des salariés.....	157
Ce qu'il faut retenir .....	166

<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>167</b>
Introduction.....	167
Travail réalisé en atelier avec la table ronde 1.....	168
Travail réalisé en atelier avec la table ronde 2.....	173

## LE SECTEUR DE THIONVILLE 178

<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>179</b>
Introduction.....	179
Description de l'entreprise.....	179
Description des salariés.....	181
Les besoins des salariés.....	182
Ce qu'il faut retenir .....	190

<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>191</b>
Introduction.....	191
Travail réalisé en atelier avec la table ronde 1.....	192
Travail réalisé en atelier avec la table ronde 2.....	195

## LE SECTEUR ARDENNAIS SITES DE CHARLEVILLE-MEZIERES ET SEDAN 199

<b>A. RETOUR DES ENTREPRISES</b>	<b>200</b>
Introduction.....	200
Description de l'entreprise.....	200
Description des salariés.....	202
Les besoins des salariés.....	202
Ce qu'il faut retenir .....	211

<b>B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX</b>	<b>212</b>
Éléments de contexte.....	212
Les principaux enseignements .....	213
Questionnaire salariés.....	219
Questionnaire entreprises.....	229

# INTRODUCTION

- **Les origines de l'études**

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, le groupe Action Logement soutient la rénovation immobilière des centres-villes moyennes, à travers les projets portés par les collectivités locales de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain. Un des enjeux majeurs pour Action Logement est de **contribuer au renouvellement de l'offre de logement locative** afin de répondre aux demandes des salariés (notamment des jeunes actifs mobiles) et aux besoins des entreprises sur ces territoires. Le groupe a pour objectif d'**accompagner les territoires sur l'implantation de nouvelles entreprises** en anticipant sur les besoins en recrutement et en travaillant à attirer de nouveaux salariés, notamment les jeunes.

Dans cette perspective, afin de renforcer son expertise et mieux connaître les besoins des entreprises et de leurs salariés pour proposer une offre la plus adaptée possible, Action Logement a fait appel aux Agences d'urbanisme du réseau Z'Est. Par ce travail, **le réseau participe à l'identification et la qualification des** besoins des salariés et des conditions d'attractivité des centres-bourg des villes concernées par un programme Action Cœur de Ville.

- **Le contexte et la méthode**

L'étude porte sur 8 villes sélectionnées par Action Logement parmi les 24 labellisées dans la région Grand Est, à savoir : **Epinal, Thionville, Charleville-Mézières, Sedan, Longwy, Sarreguemines, Haguenau, Colmar.**

De manière à **orienter la stratégie d'investissement du groupe dans le contexte évolutif qui entoure ces villes moyennes et dans une perspective d'attractivité**, l'analyse produite dépasse les simples diagnostics ou approches statistiques réalisées sur ces territoires déjà particulièrement observés, pour s'articuler autour de deux temps forts :

**1. Une enquête auprès des salariés du Grand Est :** un questionnaire (disponible en annexes) co-élaboré par Action Logement et Z'Est a été administré aux salariés du privé avec l'appui logistique des chargés de relation entreprise. Les 530 réponses obtenues par Action Logement ont permis une analyse pertinente à l'échelle du Grand Est.

**2. Un ancrage local par la consultation des entreprises et une large concertation :** un questionnaire (disponible en annexes) co-élaboré par Action Logement et Z'Est a été administré aux entreprises situées dans les bassins d'emploi de chaque site Action Cœur de Ville concerné. Les 176 entreprises ayant répondues à travers le Grand Est ont permis une analyse spatialisée à l'échelle de chaque site. En complément, l'enquête a été enrichi et prolongée localement à travers l'animation de 7 ateliers multi partenariaux de concertation qui ont réuni plus de 250 personnalités et acteurs locaux.

# PARTIE 1

L'AVIS DES SALARIES DU GRAND EST

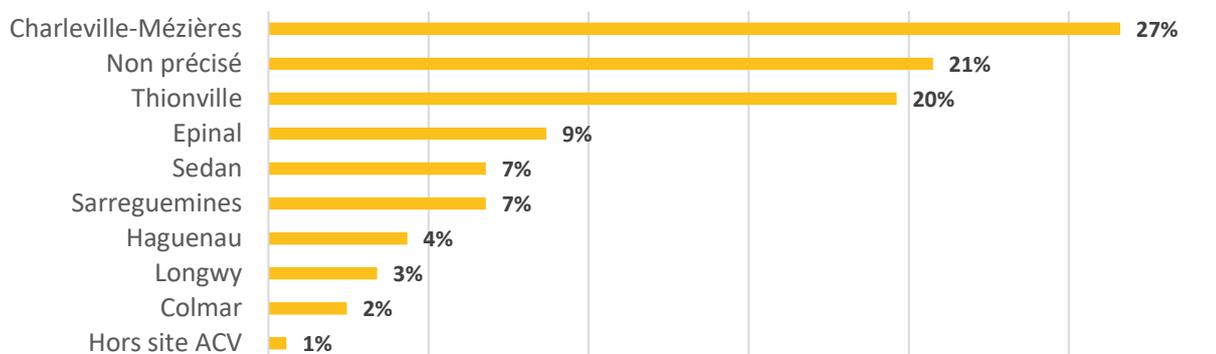
## LE PROFIL DES ENQUÊTÉS

- Un échantillon marqué par de grands écarts territoriaux

Sur les 530 répondants à l'enquête 141 travaillent à Charleville Mézières, 104 à Thionville. On compte moins de 25 répondants travaillant dans les communes de Longwy, Haguenau ou Colmar. Cette disproportion dans l'échantillon a conduit à réaliser un traitement global de l'enquête des salariés.

Site de référence	Nombre de salariés répondants
Charleville-Mézières	141
Colmar	13
Epinal	46
Haguenau	23
Hors site ACV	3
Longwy	18
Non précisé	110
Sarreguemines	36
Sedan	36
Thionville	104
TOTAL	530

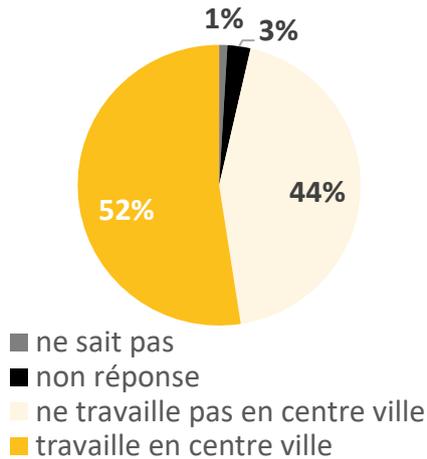
Lieu de travail des répondants



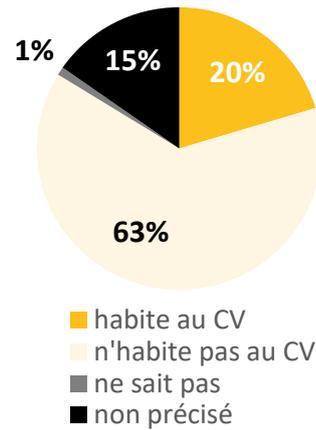
- Peu d'enquêtés vivent au centre-ville mais beaucoup y travaillent

C'est bien là tout l'enjeu de cette enquête : comprendre pourquoi alors que 52% des enquêtés travaillent dans un centre-ville, ils ne sont que 20% à y vivre. Les enquêtés privilégient la vie à la périphérie des cœurs de ville. Des centres-villes parfois très chers (cas de Colmar, par exemple) ou peu adaptés au mode de vie des enquêtés (absence de stationnement, d'espaces extérieurs...) ont fait fuir les habitants. Mais faire (re)venir des habitants en centre-ville, n'est pas simple et repose sur un grand nombre de critères à satisfaire. L'enjeu est de développer au maximum la qualité de vie au quotidien en cœur de ville.

Part des salariés répondant travaillant au centre-ville



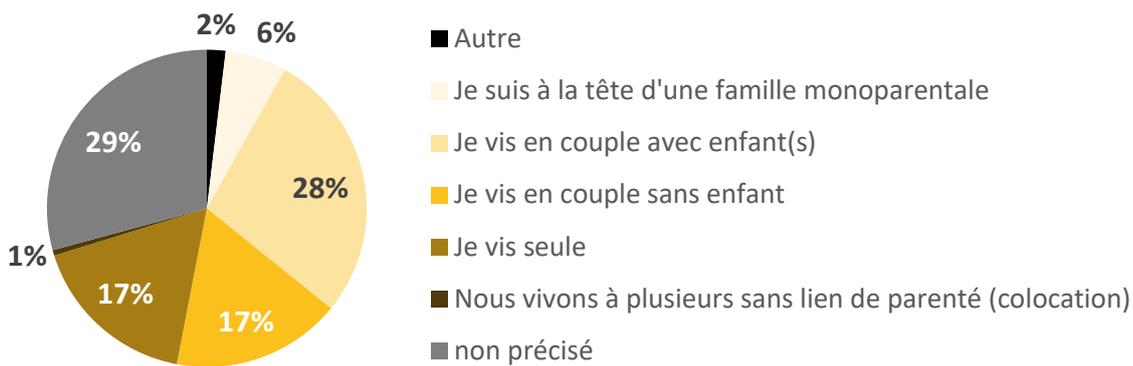
Part des salariés répondant habitant au centre-ville



• Une majorité de répondants en couple

1/3 des salariés répondants vivent en couple avec des enfants. Parmi les 169 salariés répondant dans cette configuration familiale, 33% d'entre eux ont un enfant et 47% en ont deux.

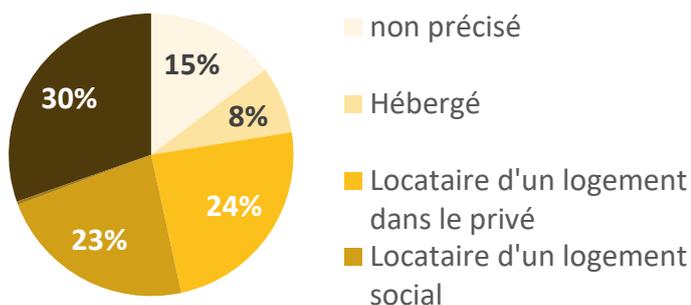
Composition familiale des répondants



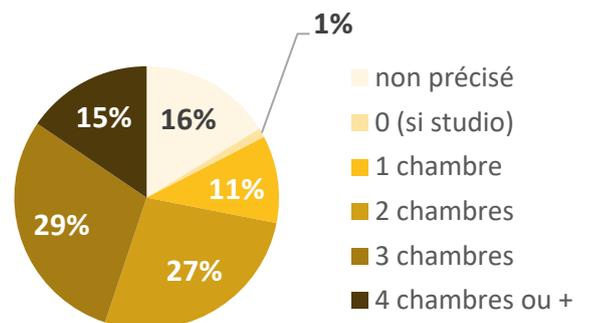
• Majorité de locataires occupant de grands logements

47% des répondants sont locataires de leur logement actuel. 44% des répondants occupent un grand logement. 44% des répondants vivent en appartement, 40% en maison individuelle (16% n'ont pas répondu).

Statut d'occupation des répondants



Typologie du logement occupé



71% ne pratiquent pas le télétravail et plus de 42% ne l'envisagent pas à l'avenir.

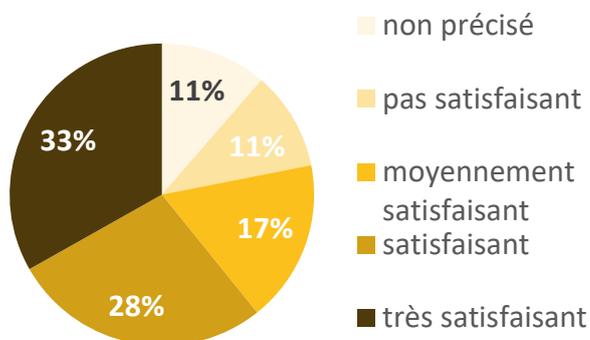
- **Des enquêtés satisfaits de la localisation de leur lieu de vie par rapport à leur lieu de travail**

60% des répondants sont aujourd'hui satisfaits voire très satisfaits de la localisation de leur logement par rapport à leur lieu de travail. Ils habitent dans leur grande majorité à moins de 20 minutes de leur lieu de travail.

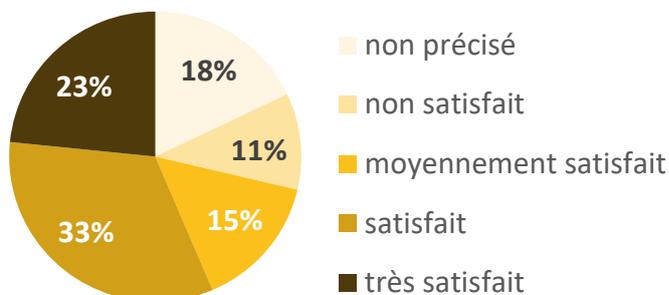
Néanmoins, 56% des répondants estiment que leur logement répond globalement à leurs besoins (c'est-à-dire, état général, taille, configuration, niveau d'équipement, environnement...).

Néanmoins, un **point de vigilance reste à observer : le risque de précarité énergétique** pour certains ménages contraints d'utiliser quotidiennement la voiture pour se déplacer. Alors que la précarité énergétique progresse en France, une étude du Commissariat général au développement durable (CGDD) s'est intéressée à une analyse de la situation en la mettant en perspective avec des données liées aux difficultés relatives aux coûts des transports. Le CGDD a ainsi étendu la notion de précarité énergétique aux déplacements en voiture pour se rendre au travail, réaliser des achats ou bénéficier de certains services. "Certains ménages se trouvent face à un choix difficile : renoncer à d'autres dépenses pour se chauffer correctement ou se déplacer ou, au contraire, se résigner à avoir froid ou à se déplacer moins", explique-t-il. Selon l'étude, 14,6% des ménages seraient ainsi en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement et 10,2% pour leurs déplacements. Ainsi, en France métropolitaine, 2,7 millions de ménages dépensent plus de 4,5% de leurs revenus pour l'achat du carburant nécessaire à leurs déplacements contraints.

Niveau de satisfaction quant à la localisation du domicile par rapport au lieu de travail



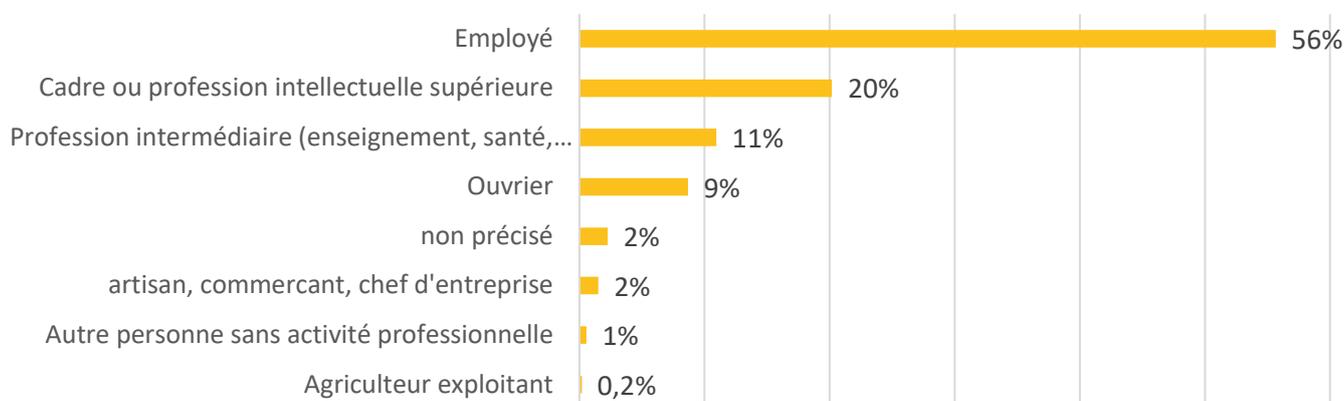
Niveau de satisfaction quant au logement occupé (taille, état général, configuration, niveau d'équipement ...)

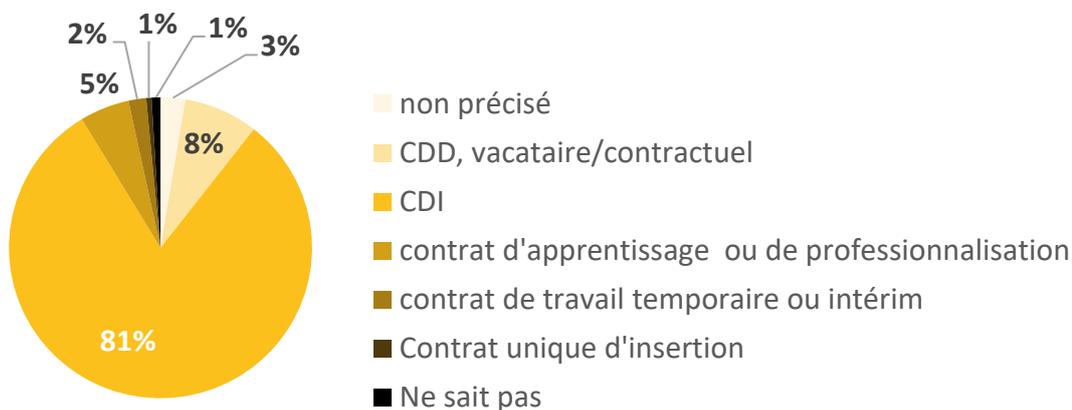


- **Forte proportion d'employés répondant**

Les employés sont les plus nombreux à avoir répondu à l'enquête (56%). Suivent les cadres et les professions intermédiaires. Leur caractéristique commune : une très grande partie d'entre eux sont en CDI (81%) dans leur entreprise ce qui leur confère un ancrage non seulement territorial mais peut être également résidentiel.

Catégorie socio-professionnelle et type de contrat de travail des répondants





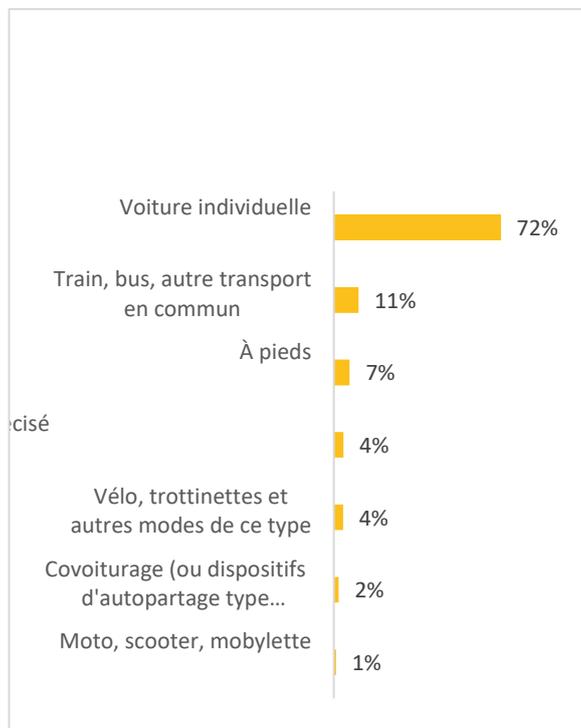
• **La place primordiale occupée par la voiture individuelle**

72% des salariés répondants utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail

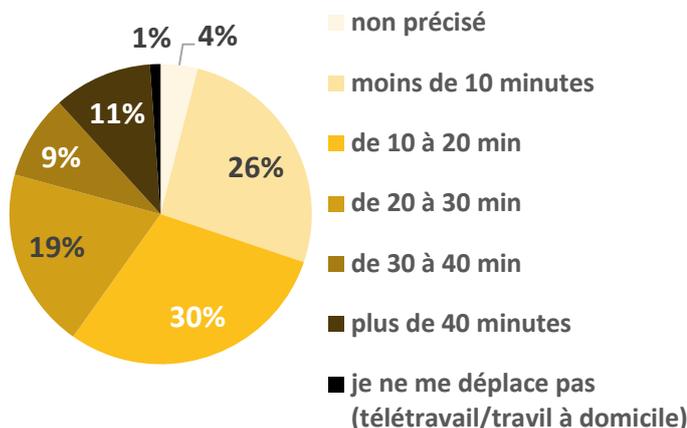
Une étude de l'INSEE confirme, au niveau national, que la voiture est le mode de transport privilégié pour aller travailler quelle que soit la distance parcourue : 74 % des actifs en emploi l'utilisent, soit 18,1 millions de personnes. Par ailleurs, 16 % utilisent les transports en commun (soit 3,9 millions d'actifs) et 8 %, soit 2,1 millions d'actifs, recourent aux modes de transport doux que sont la marche (6 %) et le vélo (2 %). Seuls 2 % des actifs vont au travail en deux-roues motorisés. **La dépendance à la voiture est donc un phénomène partagé**, qui transcende l'opposition entre zones denses et peu denses et commence dès que l'on s'éloigne un peu des cœurs d'agglomération. Cette dépendance entraîne une fragilité économique en cas de hausse des prix du carburant. Le coût élevé de la détention et de l'utilisation de la voiture individuelle, estimé entre 5 000 € et 7 000 € par an par l'Automobile Club.

En ce qui concerne cette étude, 57% des salariés répondants disposent d'un garage/parking privé.

• *Principal mode de transport pour se rendre sur son lieu de travail*



*Temps de trajet habituel entre le domicile et le lieu de travail*



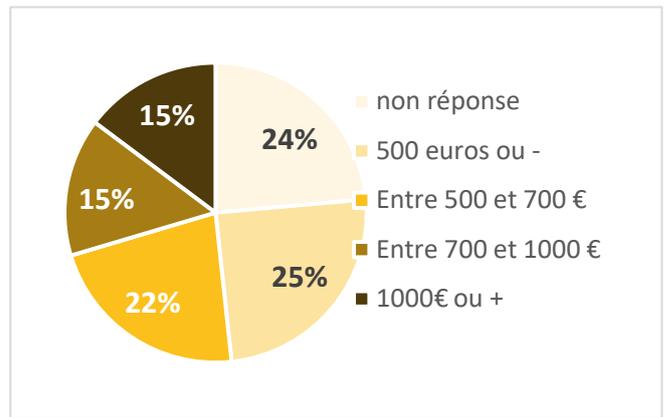
- **Un budget élevé consacré au logement pour 33% des répondants**

Pour 47% des répondants, le budget consacré au logement atteint au maximum 700€ /mois

Pour 38% des répondants, le budget consacré au logement représente moins d'1/3 du revenu disponible

Pour 33% des répondants, le budget consacré au logement représente plus d'1/3 du revenu disponible

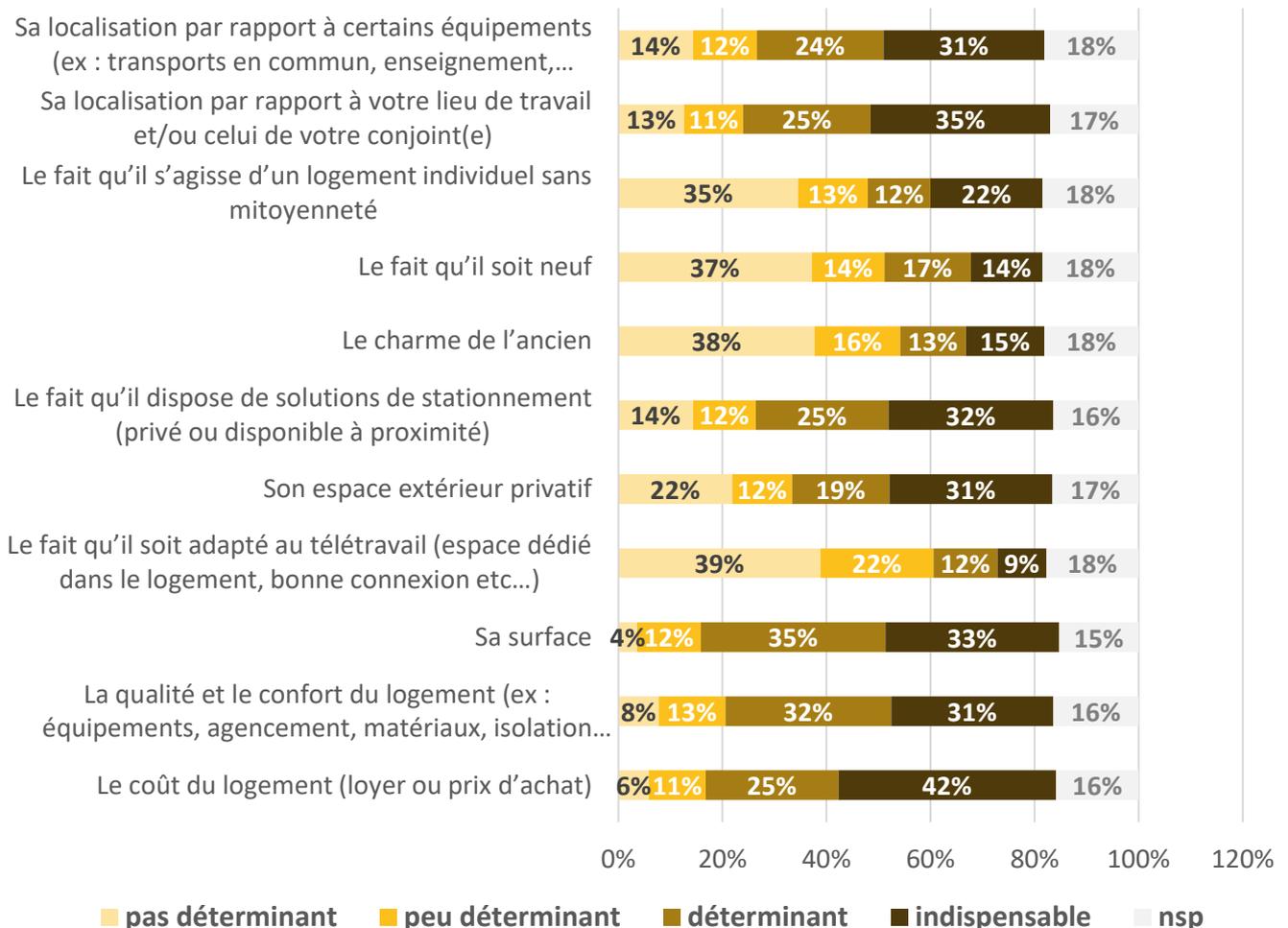
Selon l'INSEE, en 2017, les ménages consacrent en moyenne 19,7 % de leurs revenus à leur **logement**. Ce taux d'effort en **logement** est plus élevé pour les locataires du secteur libre (28,6 %) et les accédants à la propriété (27,5 %), que pour les locataires du secteur social (24,1 %), dont les loyers sont plafonnés



- **Coût du logement et bonne localisation par rapport au lieu de travail sont les critères les plus importants dans les choix résidentiels**

Pour 67% des répondants, le budget consacré au logement a été un critère déterminant dans le choix du logement qu'ils occupent actuellement. S'en suit la localisation de celui-ci par rapport à leur lieu de travail ou à certains équipements. L'âge du logement ou l'espace disponible pour télétravailler constituent par ailleurs des critères peu déterminants.

*Critères déterminants dans le choix du logement actuel*



## Synthèse : ce qu'il faut retenir

### • Profils des répondants

**530** répondants

**93%** travaillent en France

**1/3** vit en couple avec des enfants

**52%** travaillent en centre-ville

**20%** vivent en centre-ville (et 63% n'habitent pas un centre-ville)

**81%** ont un CDI

**71%** ne pratiquent pas le télétravail et plus de 42% ne l'envisagent pas à l'avenir

**72%** utilisent principalement la voiture pour travailler

**56%** vivent à moins de 20 minutes de leur lieu de travail

**47%** sont locataires (23% du parc social)

**30%** sont propriétaires

**44%** vivent dans un appartement (40% dans une maison) de type T2 ou T3 majoritairement

**57%** disposent d'un parking ou d'une place de stationnement privatif

**38%** estiment leur budget logement à moins d'un tiers de leurs revenus disponibles

### • Attractivité des centres-villes

Seulement **1 salarié sur 10** souhaite vivre en centre-ville et 4 salariés/10 veulent vivre dans une commune à proximité d'un centre-ville

- Les salariés qui travaillent en ville ou y vivent déjà souhaitent plus souvent y vivre.
- Les CSP supérieures plébiscitent un peu plus la ville.
- Les couples sont moins attirés par la ville que les personnes seules, familles monoparentales ou colataires.
- Les **télétravailleurs plébiscitent un peu plus la ville**, mais plus la fréquence de télétravail est élevée, plus ils s'en éloignent. La possession d'une voiture incite à la vie dans le périurbain.
- Le charme de l'ancien et la localisation du bien sont primordiaux en ville.
- Les 3 critères les plus importants pour vivre en centre-ville sont :
  - Disposer d'un logement situé dans un **quartier calme et sécurisé**
  - Disposer d'un confort phonique
  - Disposer d'un espace extérieur
- Disposer d'une pièce consacrée au télétravail n'est pas jugé prioritaire
- Les personnes qui travaillent déjà en centre-ville mais n'y habitent pas estiment que la **proximité du lieu de travail est le critère majeur**
- Les personnes qui vivent déjà en centre-ville ont comme critère prioritaire les équipements (généraux, de transport, espaces verts, etc.) et la possibilité de pratiquer des mobilités douces, à pied ou à vélo)
- Les 3 critères rédhibitoires pour vivre en centre-ville sont :
  - L'éloignement au lieu de travail
  - L'absence d'espace extérieur
  - L'impossibilité de stationner
- Le coût, l'habitat individuel et la possibilité de stationner sont les points forts des communes périphériques.

## • Caractéristiques du logement idéal

### Typologie/statut d'occupation

- **8 salariés sur 10** privilégient une maison.
- 7 occupants d'appartement sur 10 souhaiteraient vivre en maison.
- Plus de 7 locataires sur 10 voudraient vivre en maison.
- Des salariés qui souhaitent à 50% devenir propriétaires s'ils s'installent en centre-ville
- En appartement 2 chambres sont recherchées contre 3 en maison.

### Accessibilité

- Près de **65 %** des salariés souhaitent **vivre à moins de 20 min de leur lieu de travail**, surtout si leur emploi se situe en centre-ville.
- Plus la CSP est élevée, plus le salarié souhaite vivre à proximité immédiate de son emploi.
- Seuls les adeptes des transports en communs sont majoritairement prêts à mettre plus de 20 minutes pour rejoindre leur lieu de travail.

### Budget

- 50% des personnes recherchant un appartement déclarent souhaiter y allouer un budget de moins de 500 €.
- **Entre 500 et 700€** : budget mensuel moyen disponible
- Plus le budget accordé au logement est élevé, plus le salarié recherche une maison.
- Un budget disponible plus élevé pour ceux qui souhaitent devenir propriétaire

## • Zoom : Projets de déménagement

**46 %** des salariés ont un projet de déménagement.

- 68 % des projets de déménagements se ferait d'ici un an, dont 41 % d'ici 6 mois.
- Des déménagements qui touchent les **couples avec ou sans enfant(s) et les personnes seules** et les familles monoparentales.
- Ceux qui déménagent en centre-ville sont souvent de plus petits ménages
- Une très forte proportion de salariés qui projettent de déménager lorsque leur logement ne répond plus à leurs besoins, qu'il est mal localisé par rapport à leur travail, ou que le taux d'effort est important.
- S'ils devaient habiter en centre-ville, ils se déclarent plus souvent **prêts à être locataire du parc privé ou social**
- 64 % des salariés qui vont déménager vont consacrer **moins de 700 €/mois à leur logement**. Le budget maximal moyen est de 714 €/mois.
- Ceux qui déclarent avoir un projet de déménagement en centre-ville ont de plus petits budgets que les autres.
- Seuls **13 %** des salariés qui projettent de déménager **comptent habiter dans le centre-ville** (souhait majoritaire de rester proches du centre, soit dans la même commune ou dans une commune voisine)

## B. QUEL SERAIT VOTRE LOGEMENT IDÉAL ?

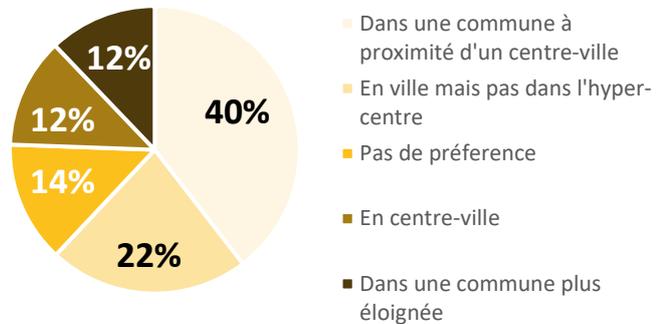
### Q.16 Où aimeriez-vous vivre ?

- Dans l'urbain, mais pas dans l'hypercentre

389 salariés ont répondu à cette première question portant sur la localisation préférentielle de leur logement.

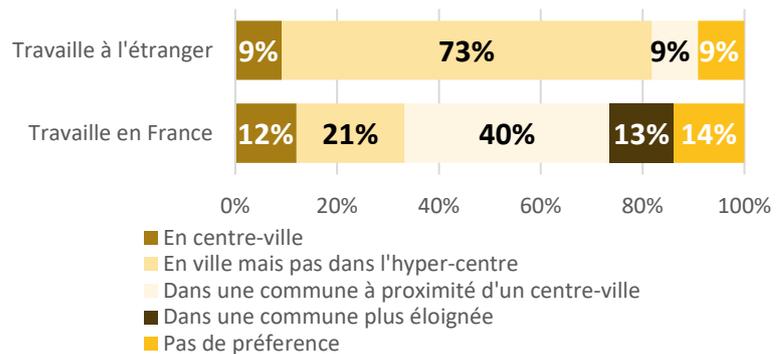
- La majorité (4 salariés sur 10) aimeraient vivre dans une commune située à proximité d'un centre-ville ;
- Peu de salariés déclarent vouloir vivre en ville, tant dans l'hypercentre (seulement 12 %) qu'à ses abords (22%) ;
- Les salariés souhaitent rarement vivre dans une commune lointaine (seulement 12%) ;
- Enfin, 14 % n'accordent pas d'importance à leur localisation.

Où aimeraient-ils vivre ?



On note que parmi les 11 salariés déclarant travailler à l'étranger, 73 % souhaitent vivre en ville mais pas dans l'hypercentre contre seulement 21 % des 367 salariés travaillant en France.

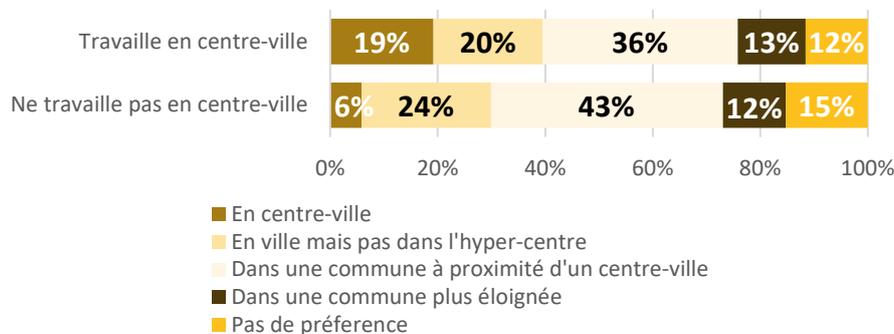
Où aimeraient-ils vivre selon la localisation de leur lieu de travail ?



- Parfois dans l'hypercentre lorsqu'ils y travaillent

Les salariés travaillant en centre-ville souhaitent plus souvent y vivre que les autres : 19 % contre 6 % pour ceux ne travaillant pas dans le centre.

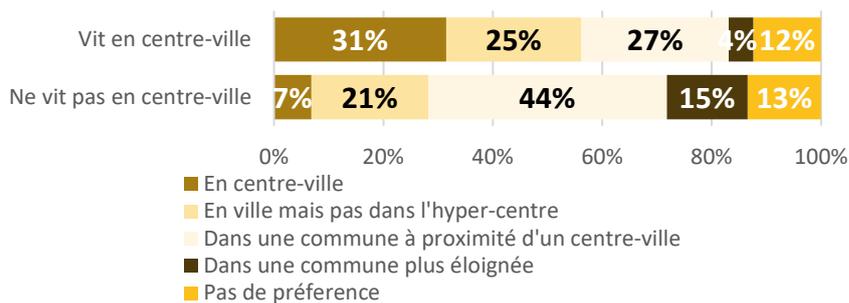
Où aimeraient-ils vivre selon leur lieu de travail ?



• **Des urbains qui souhaitent continuer de vivre en ville**

Les salariés vivant déjà en ville en semblent satisfaits puisqu'ils sont plus nombreux à privilégier la vie en ville, notamment en hypercentre (31% contre 7 % pour ceux vivant hors centre-ville).

Où aimeraient vivre les salariés selon leur lieu de vie actuel ?



• **Un centre-ville qui attire surtout les CSP +**

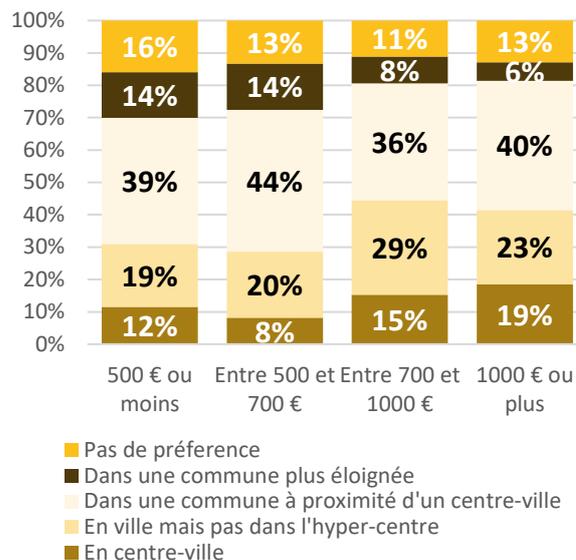
La catégorie socio-professionnelle influe sur les désirs d'habiter des salariés. En effet, les cadres privilégient plus souvent les centres-villes que les employés : 21 % contre 9 %. Ils sont également plus nombreux à vouloir vivre en ville mais pas dans l'hypercentre (32 % contre 20 %).

Cela se perçoit également dans le budget alloué au logement : plus le budget logement est élevé, plus les ménages ont un attrait pour la ville ou son centre-ville. Toutefois, on ne constate pas de différence notable selon le contrat de travail du salarié, qu'il soit de durée indéterminée ou plus précaire.

Où aimeraient vivre les salariés selon leur catégorie socioprofessionnelle ?

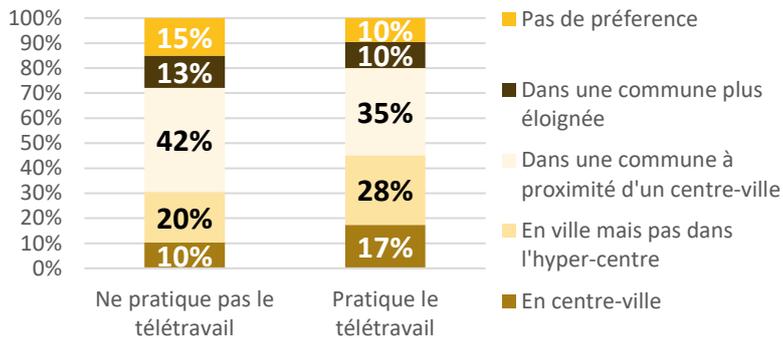


Où aimeraient vivre les salariés selon le budget qu'ils accordent à leur logement actuel ?

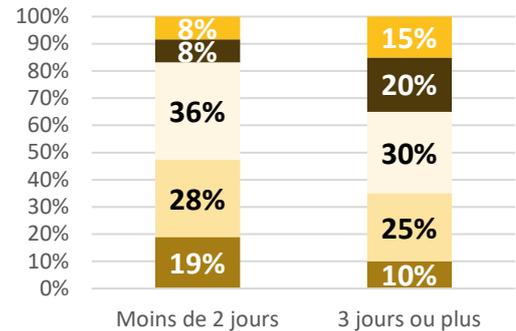


- **Des télétravailleurs qui privilégient davantage des communes périphériques**

Où aimeraient vivre les salariés selon leur pratique du télétravail ?



Où aimeraient vivre les salariés selon leur fréquence de télétravail ?

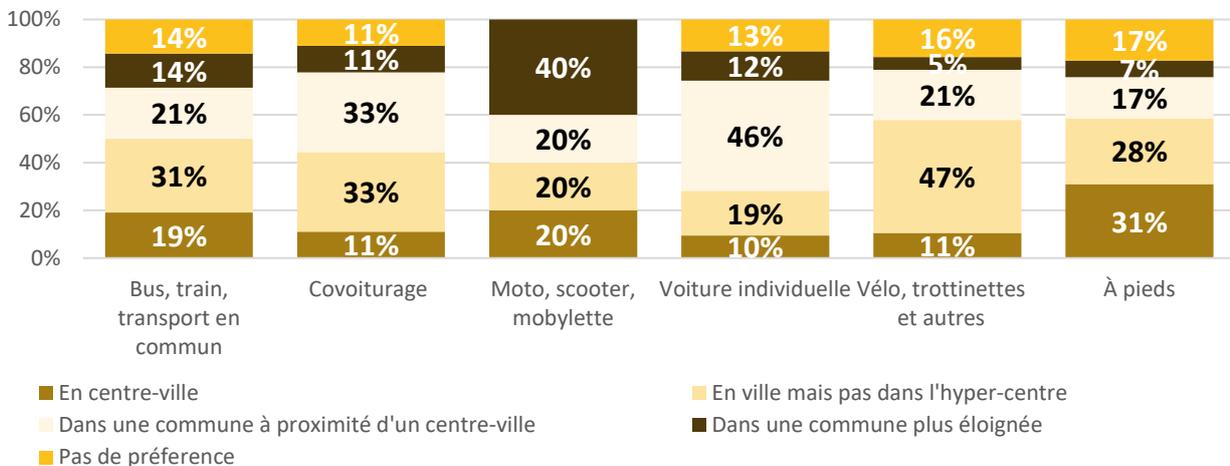


Les salariés pratiquant le télétravail privilégient davantage un logement en ville. Plus leur fréquence de télétravail est élevée, plus ils privilégient un logement éloigné de la ville.

- **La voiture individuelle plébiscitée par les périurbains**

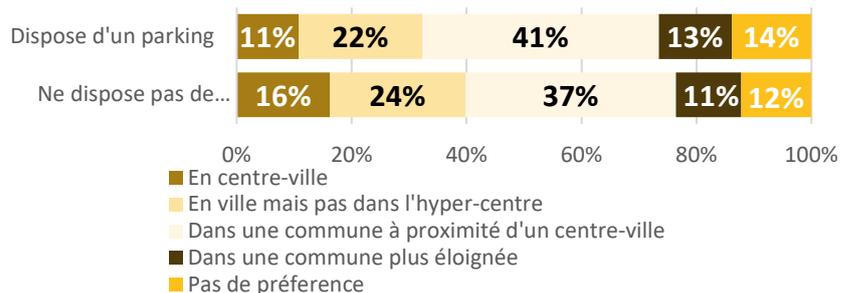
73% des répondants utilisent leur voiture individuelle pour se rendre au travail. Ces salariés sont les plus nombreux à privilégier la vie dans une commune située à proximité du centre-ville (46%). Les adeptes de la trottinette et du vélo, quant à eux, privilégient la vie en ville, pas exclusivement dans l'hypercentre (58%). Les piétons préféreraient vivre en centre-ville (31%).

Où aimeraient vivre les salariés selon leur mode de transport ?



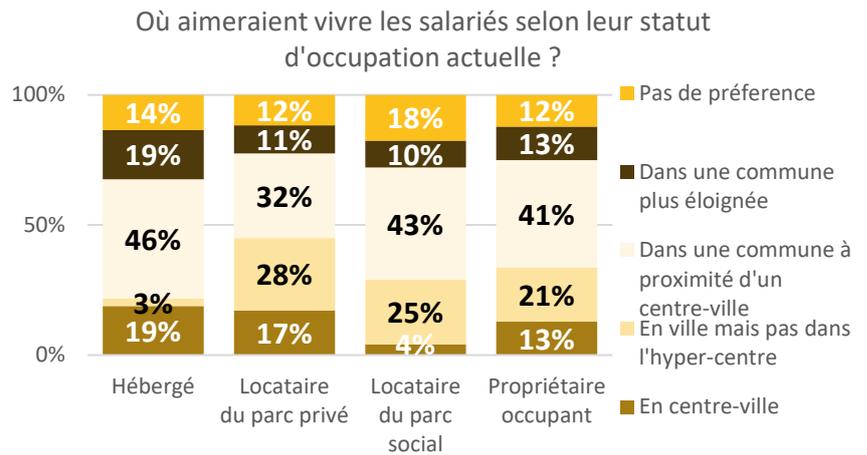
Les salariés disposant d'un stationnement sont un peu moins enclins à vivre en ville que ceux qui n'en ont pas (33 % contre 40 %)

Où aimeraient vivre les salariés selon qu'ils disposent d'un stationnement actuellement ou non ?



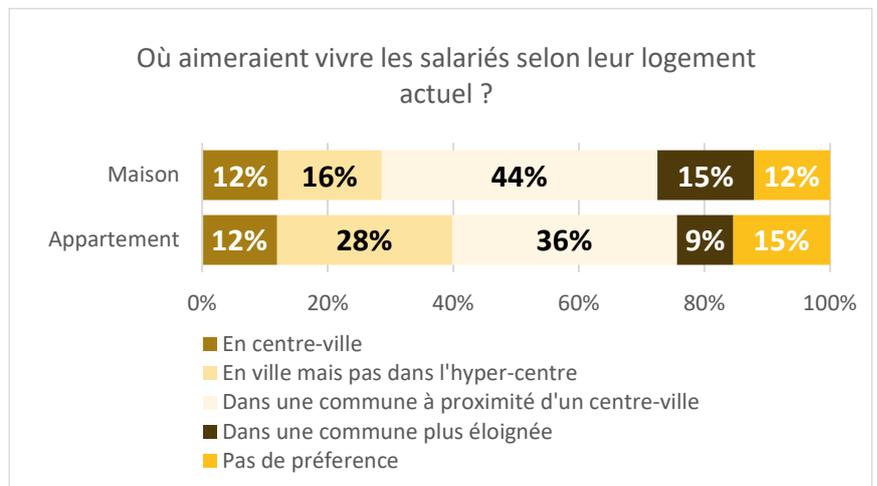
- **Des locataires du parc privé qui privilégient un peu plus la ville que les autres salariés**

Quelque soit le statut d'occupation, les salariés recherchent majoritairement un logement dans une commune à proximité d'un centre-ville. Ce sont les locataires du parc privé qui recherchent le plus souvent un logement en ville (28 %) ou en hypercentre (17 %).



- **Des habitants de maisons qui recherchent avant tout la proximité d'un centre-ville sans y vivre**

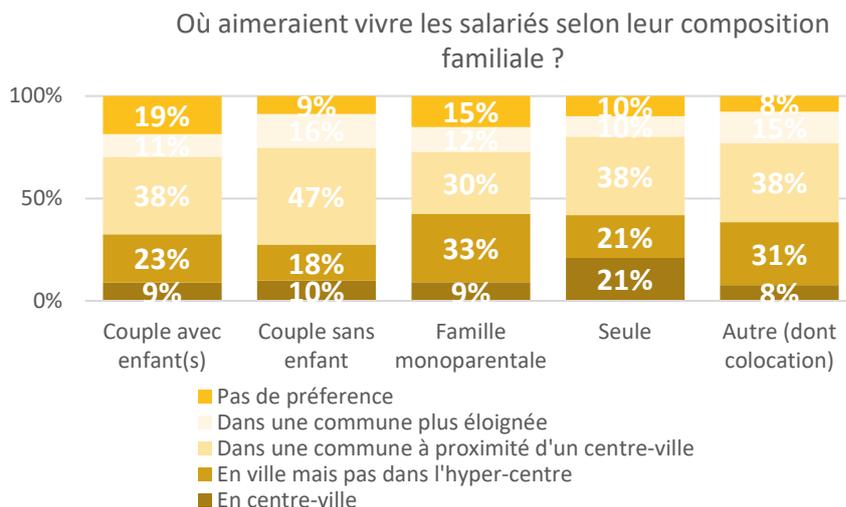
Les salariés vivant en appartement privilégient davantage la vie en ville hors hyper centre (28 %) que les habitants de maisons (16 %). Les habitants de maisons recherchent davantage à vivre dans une commune située à proximité d'un centre-ville. On ne distingue pas de préférence notable en fonction de la taille du logement actuel hormis pour occupants de studio<sup>1</sup> qui semblent privilégier davantage la vie en ville (67% contre environ 35 % pour les occupants de logements d'au moins une chambre).



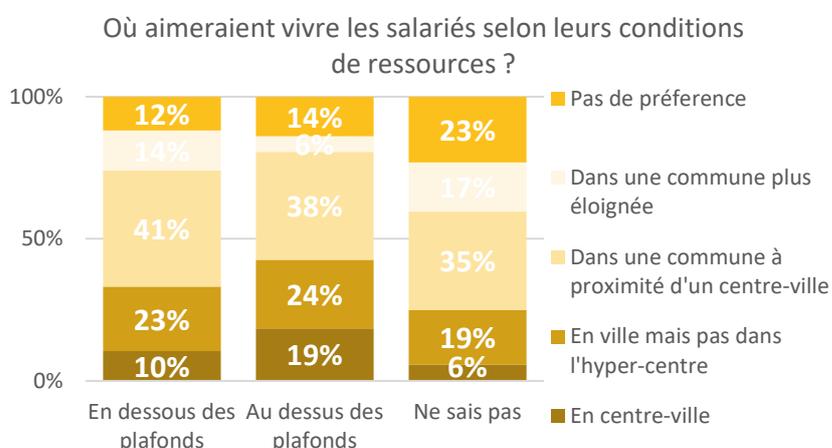
- **La ville attire moins les couples**

<sup>1</sup> Point de vigilance : seulement 6 occupants de studio ont répondu à cette question

Les personnes seules, familles monoparentales ou colocataires sont celles qui privilégient le plus la vie en ville.



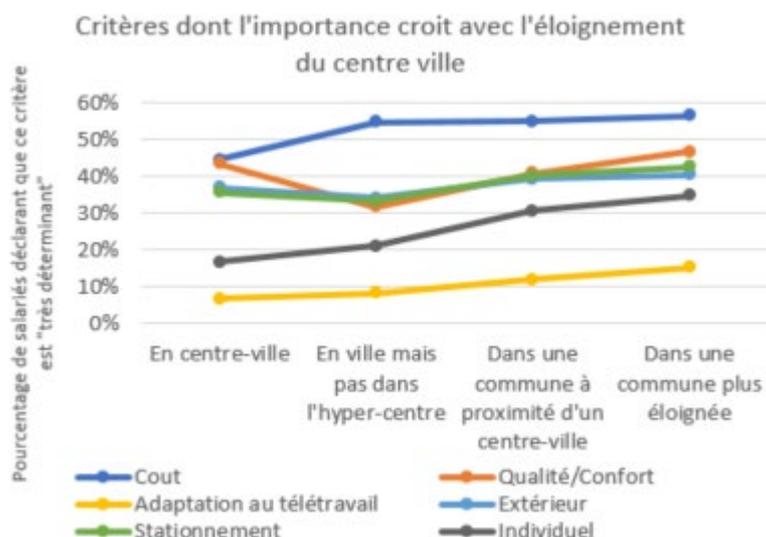
Les personnes situées au-dessus des plafonds de ressources privilégient davantage la vie en centre-ville que les autres.



- Le coût, la maison individuelle et le stationnement : des critères dont l'importance croît avec l'éloignement du centre-ville

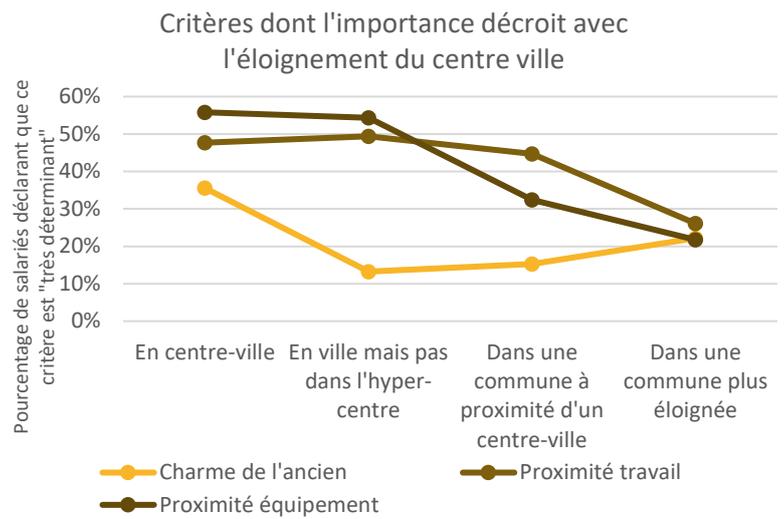
L'analyse des critères déterminants dans le choix de logement actuel des salariés montre que :

- plus le salarié a accordé d'importance au **prix** de son logement actuel, plus il souhaite **vivre éloigné du centre-ville** ;
- plus le salarié accorde de l'importance au caractère **individuel** non mitoyen de son logement, plus il recherche un logement **éloigné du centre-ville** ;
- la présence d'un **stationnement** est un peu plus importante pour les salariés souhaitant vivre **en dehors de la ville**.



- **La proximité du lieu de travail, des équipements et le charme de l'ancien : 3 atouts du centre-ville**

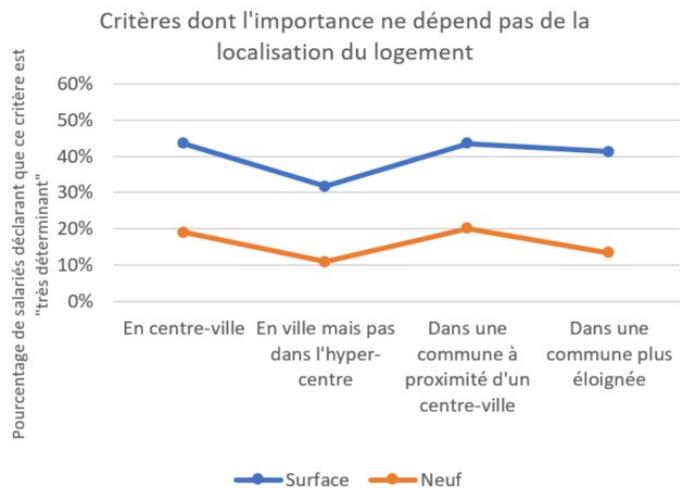
Plus un salarié accorde d'importance à la **localisation** de son logement par rapport à son lieu de travail ou aux équipements, plus il recherche un logement **en ville où à proximité**.



- **La surface ou le caractère neuf d'un logement : deux critères dont l'importance ne varie pas selon la localisation du logement**

L'adaptation du logement au télétravail est rarement considérée comme un facteur déterminant.

Le **charme de l'ancien**, ou au contraire le caractère **neuf** du logement sont des critères **rarement cités comme déterminants**. Le charme de l'ancien est néanmoins un peu plus cité dans les centres-villes.



### Q.17 Où aimeriez-vous vivre ? En maison ou en appartement ?

- 8 salariés sur 10 plébiscitent la maison

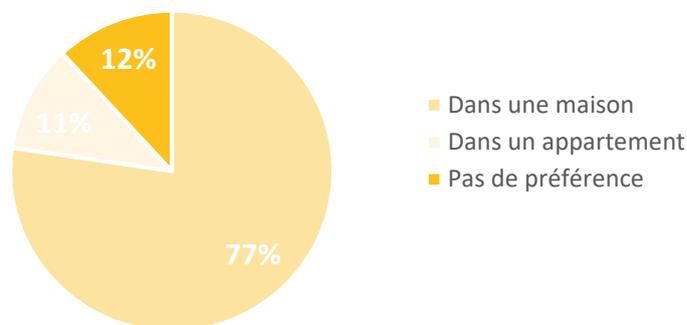
77 % des salariés qui se sont exprimés privilégient de vivre dans une maison plutôt qu'un appartement, qu'ils travaillent ou non en centre-ville.

Dans l'ensemble des communes Action cœur de ville, plus de ¾ des salariés souhaitent vivre dans une maison, hormis à Haguenau<sup>2</sup> (40 % seulement). A Sedan, 97 % des salariés déclarent préférer une maison et 93 % à Sarreguemines<sup>3</sup>.

**Qu'ils soient en contrat stable (CDI) ou plus précaire (CDD, contractuel, apprentissage ou professionnalisation, intérim...), tous privilégient la maison : 79 % parmi les 330 salariés en CDI et 65 % parmi les 54 autres répondants.**

Le fait de pratiquer ou non le télétravail n'influe pas sur le choix.

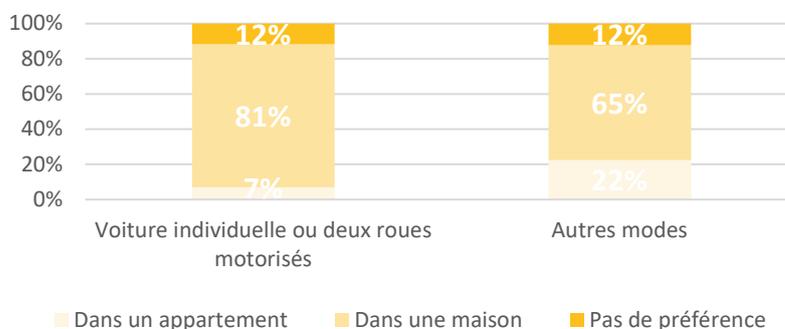
Dans quel type de logement aimeraient-ils vivre ?



- Les usagers de modes alternatifs à la voiture, un peu plus enclins à vivre en appartement

Les adeptes des modes de transport alternatifs à la voiture (transports en commun, à pied, vélo, trottinette...) semblent un peu plus enclins à la vie en appartement : 22 % déclarent vouloir vivre en appartement contre 7 % pour les salariés circulant en voiture individuelle ou en deux roues motorisés.

Dans quel type de logement aimeraient vivre les salariés selon leur mode de déplacement ?



<sup>2</sup> Sur 20 salariés exprimés

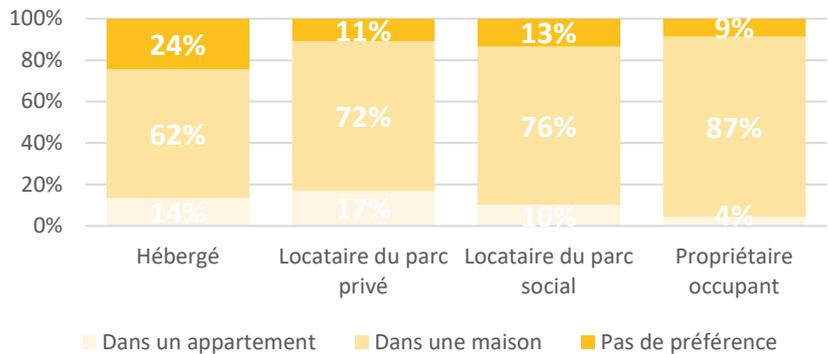
<sup>3</sup> Sur 28 et 27 salariés exprimés dans chacune des deux communes

- **Plus de 7 locataires sur 10 voudraient vivre en maison**

Quel que soit le statut d'occupation des salariés, ils privilégient nettement la maison. Seules les personnes hébergées ou locataires du parc privé, sont un peu plus enclines à vivre en appartement (14 et 17 % respectivement).

9 propriétaires sur 10 souhaitent vivre en maison.

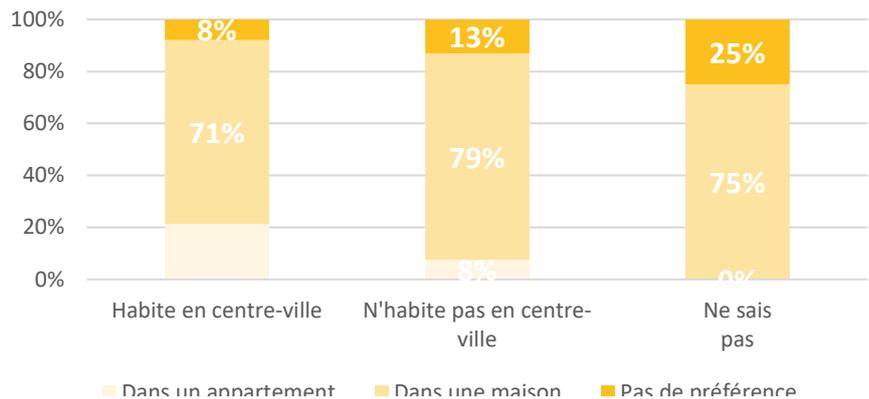
Dans quel type de logement les salariés aimeraient-ils vivre selon leur statut d'occupation ?



- **Des urbains un peu plus favorables à la vie en appartement**

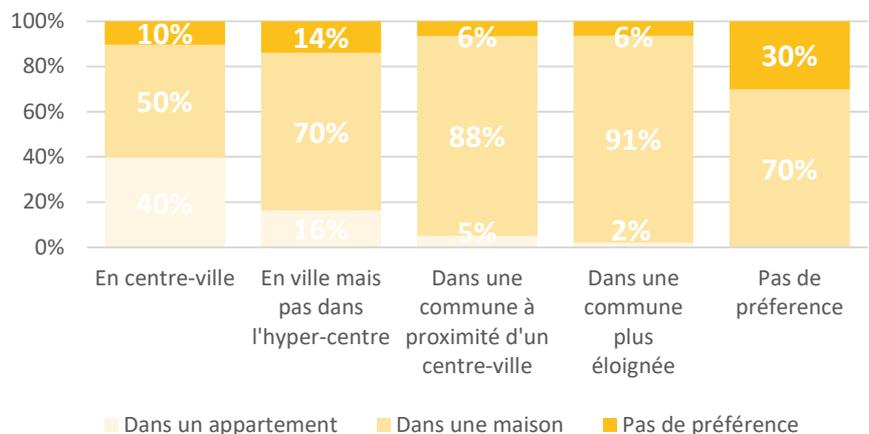
Les salariés habitant en centre-ville sont un peu plus favorables que les autres à la vie en appartement : 21 % s'y déclarent favorables contre 8 % seulement parmi ceux vivant hors du centre-ville.

Dans quel type de logement aimeraient vivre les salariés selon qu'ils vivent ou non en ville ?



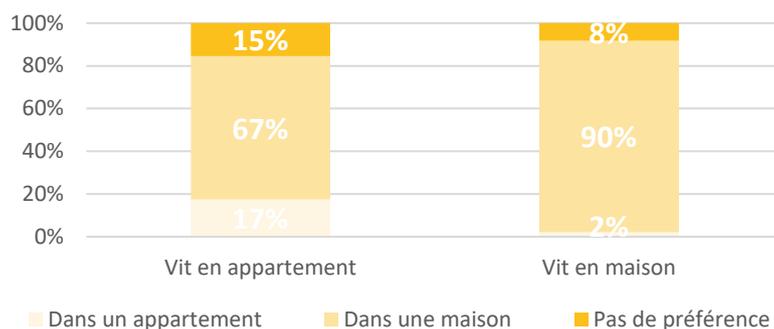
Les salariés souhaitant vivre en ville sont les plus intéressés par un appartement puisque 40 % des personnes voulant vivre en centre-ville privilégient ce type de logements et 16 % parmi ceux souhaitant vivre en ville mais hors centre-ville.

Où aimeraient vivre les salariés selon le lieu où ils aimeraient vivre ?



La majeure partie des habitants d'appartement souhaiteraient vivre dans une maison (67%). Les habitants de maison, quant à eux, n'envisagent pas de vivre en appartement.

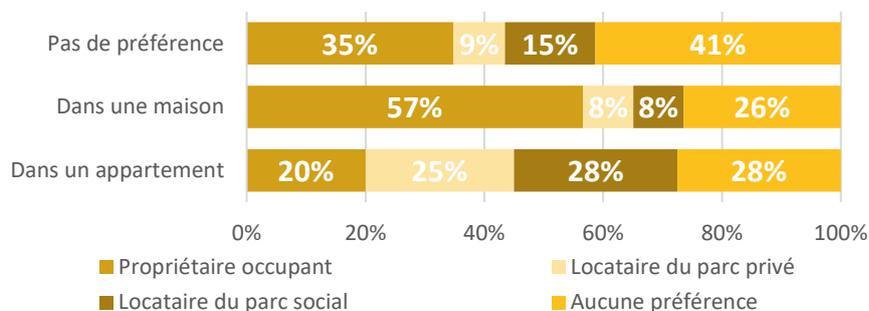
Dans quel type de logement aimeraient vivre les salariés selon leur type de logement actuel ?



• **Le désir d'être propriétaire de sa maison**

Les salariés souhaitant habiter une **maison** souhaiteraient majoritairement en être **propriétaires** (57%) tandis que ceux voulant vivre en **appartement** privilégieraient le statut de **locataires du parc social** (28 %) ou du **parc privé** (25 %).

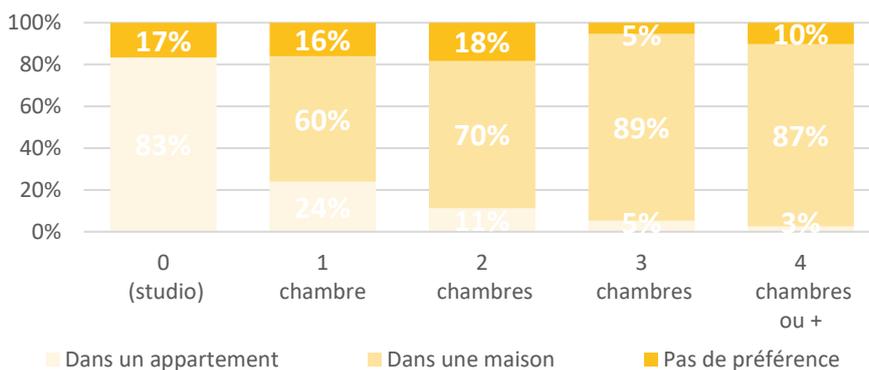
Quel statut d'occupation est envisagé selon le type de logement souhaité ?



• **Des appartements avant tout pour les ménages sans enfant aux budgets contraints**

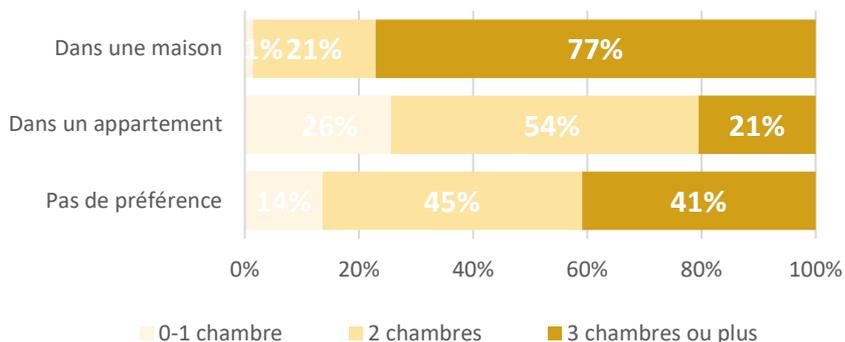
Sans surprise, plus les salariés occupent un grand logement, plus ils visent une maison.

Où aimeraient vivre les salariés selon leur taille de logement actuel ?

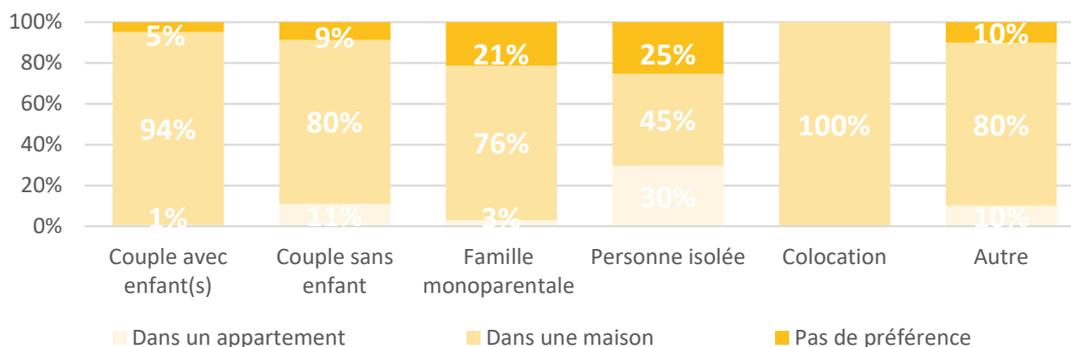


Les salariés désirant une maison ont besoin de 3 chambres minimum (77 %).  
 A contrario, les personnes qui recherchent un appartement souhaitent majoritairement disposer de 2 chambres.

### Combien de chambres recherchent les salariés selon leur type de logement idéal ?

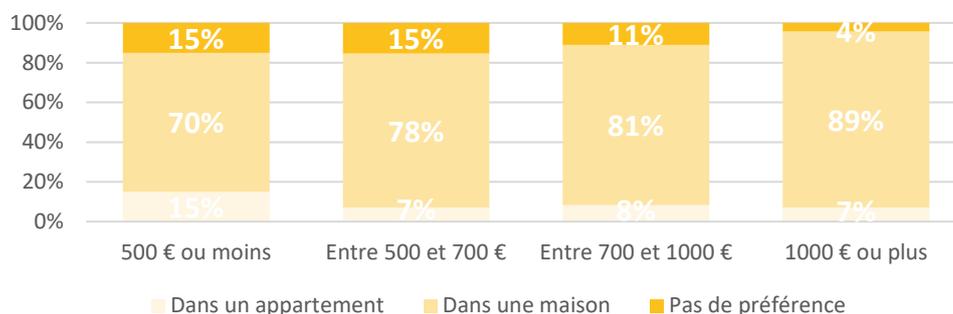


### Quels logements recherchent-ils selon leur situation familiale ?



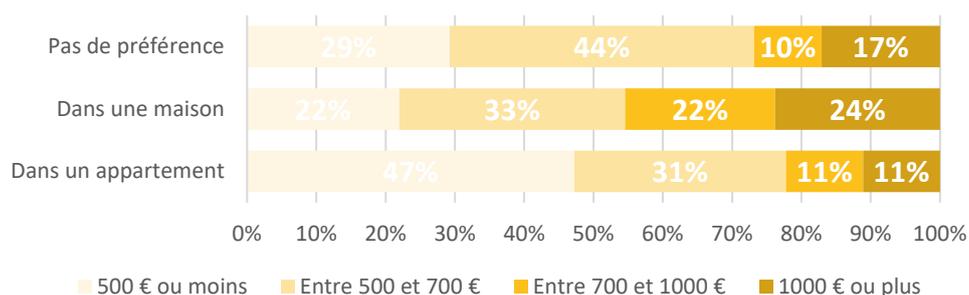
Les personnes qui vivent seules et les couples sans enfant sont ceux qui sont un peu plus intéressés par un logement collectif (respectivement 30 % et 11 %) toutefois dans de moindres proportions par rapport à la maison (45 % et 80 %).

### Où aimeraient vivre les salariés selon le budget qu'ils accordent à leur logement ?



Plus le budget mensuel accordé au logement actuel est élevé, plus les salariés privilégient une maison.

## Quel budget est envisagé selon le type de logement souhaité ?



Les salariés recherchant un appartement ont un budget plus contraint que ceux visant une maison : **47 % envisagent d'allouer un budget de moins de 500 €.**

- **Le confort phonique : primordial en appartement**

Pour les salariés souhaitant vivre en appartement les 5 critères les plus importants sont, dans l'ordre : le confort phonique, l'environnement sécurisé, la luminosité, l'équipement du logement et la présence d'un extérieur.

Les 5 critères rédhibitoires sont : l'éloignement du lieu de travail, le confort phonique insuffisant, la proximité des équipements, ne pas avoir la possibilité de se déplacer à pied ou vélo, l'éloignement des équipements de transport.

- **L'accès à un extérieur : un incontournable en maison**

Pour les salariés souhaitant vivre en maison, les 5 critères importants sont : la présence d'un extérieur, l'environnement sécurisé, le confort phonique, le stationnement possible et la luminosité.

Les 5 critères rédhibitoires seraient : l'impossibilité de stationner, l'absence d'extérieur, l'éloignement du lieu de travail, ne pas vivre dans un environnement sécurisé et un confort phonique insuffisant.

- **Une grande pièce à vivre et un extérieur privatif : des critères recherchés**

Qu'il désire vivre en appartement ou en maison, **le salarié privilégiera en premier lieu une grande pièce à vivre et un extérieur privatif** mais n'accordera que peu d'importance au fait de disposer d'un espace dédié au télétravail.

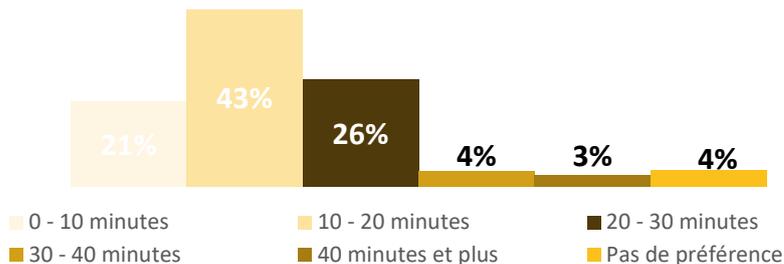
Pour les salariés, qu'ils soient intéressés par une maison ou un appartement, certains critères semblent mineurs : le fait d'être de plain-pied ou de disposer d'une pièce dédiée au télétravail par exemple.

### **Q.18 Quel serait le temps de trajet domicile-travail maximal ?**

- **Pour la majorité des salariés, vivre à moins de 20 minutes de son lieu de travail est primordial**

Plus de 6 salariés / 10 souhaitent vivre à moins de 20 minutes de leur lieu de travail : 21 % voudraient vivre à moins de 10 minutes et 43 % à moins de 20 minutes. On ne constate pas de différence notable selon la pratique du télétravail ou le budget alloué au logement.

### Quel serait leur temps de trajet maximal idéal ?



#### • L'hyper-proximité pour les salariés urbains stables, les familles et les CSP+

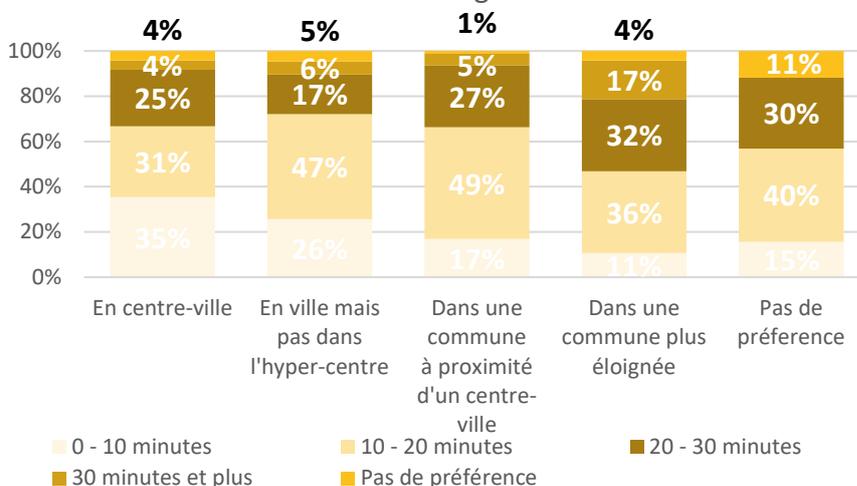
Les salariés travaillant en centre-ville souhaitent plus souvent vivre à moins de 10 minutes de leur emploi : 26 % contre 14 % parmi ceux travaillant hors du centre-ville.

Les salariés souhaitant vivre en centre-ville sont ceux qui privilégient la proximité immédiate de leur emploi : 35 % souhaitent vivre à moins de 10 minutes.

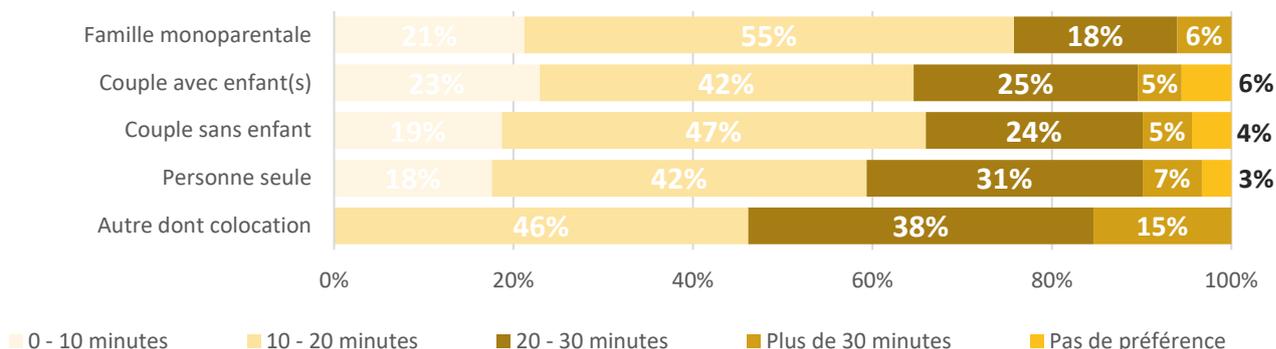
**22 % des salariés en CDI souhaitent vivre à moins de 10 minutes** contre 13 % de ceux en contrats plus précaires, à durée déterminée.

**Les propriétaires privilégient davantage l'hyper-proximité** que les locataires : 28 % souhaitent vivre à moins de 10 minutes contre 17 % des locataires.

### Temps de trajet maximal selon la localisation souhaitée du logement



### Temps de trajet maximal souhaité selon la situation familiale

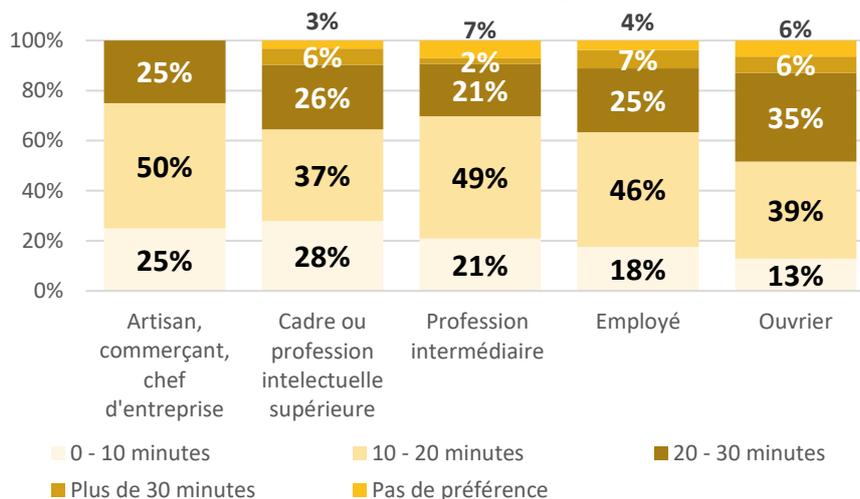


Du fait de leurs contraintes familiales, **les familles monoparentales et les couples avec enfants** privilégient davantage la **proximité immédiate** de leur lieu de travail que les personnes seules.

Plus la catégorie socio-professionnelle est élevée, plus la proximité immédiate de l'emploi est importante :

- 28 % des cadres souhaitent vivre à moins de 10 minutes contre 13 % des ouvriers.
- 42 % des ouvriers acceptent de vivre à plus de 20 minutes contre 32 % des cadres et 33 % des employés.

Temps de trajet maximal envisagé selon la CSP

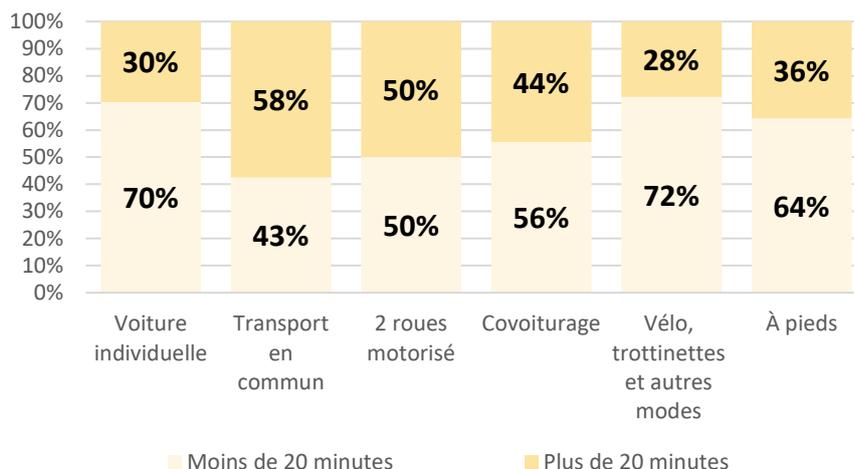


• **Des usagers des transports collectifs qui tolèrent des temps de trajets un peu plus longs**

Selon le mode de déplacement du salarié, son temps de trajet maximal toléré varie :

- 7 automobilistes sur 10 souhaitent vivre à moins de 20 minutes
- 58 % des adeptes des transports en commun tolèrent un trajet de plus de 20 minutes
- Les adeptes des modes actifs préfèrent vivre à moins de 20 minutes de leur lieu de travail.

Temps de trajet maximal souhaité selon le mode de déplacement principal du salarié



### Q.19 Quels seraient, selon vous, les critères importants qui vous permettraient d'envisager d'habiter en centre-ville ?

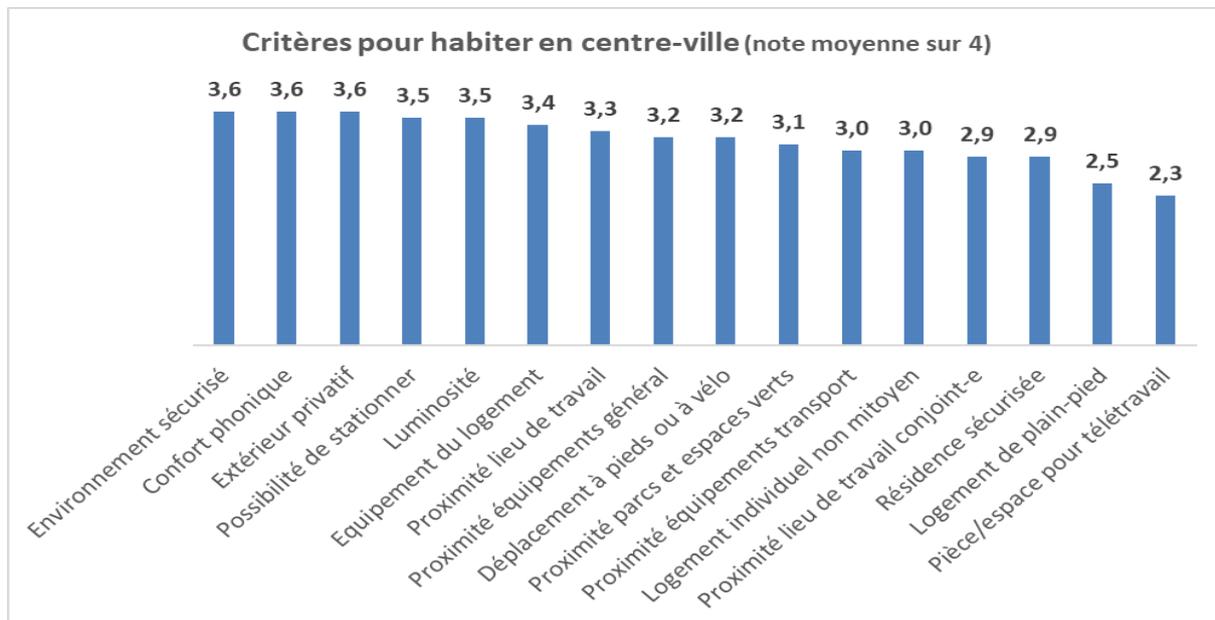
- **D'abord le logement, le centre-ville ensuite**

Les personnes enquêtées étaient amenées à s'exprimer sur l'importance qu'elles accorderaient à une série de 16 critères dans l'éventualité d'une installation en centre-ville, en s'appuyant sur une échelle de valeurs allant de 1 à 4.

Le premier enseignement tiré de ce questionnaire traduit globalement une importance majeure accordée aux critères tournés vers le logement et son environnement immédiat. Ainsi, disposer d'un logement situé dans un quartier calme et sécurisé (note moyenne de 3,6), avec un certain confort phonique (3,6 également) et une bonne luminosité (3,5) apparaissent comme des éléments de choix. Le fait de pouvoir profiter d'un extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin) et d'un équipement de qualité (fibre, ascenseur, cave, etc.) sont également des critères favorables à une installation en centre-ville, tout comme la possibilité de stationner facilement (note de 3,5 en moyenne).

D'autres critères sont considérés comme relativement importants dans le choix d'un logement en centre-ville, ceux relatif à l'environnement, moins immédiat et plus intermédiaire, du logement. Ainsi, la proximité des équipements généraux (école, loisirs, culture, commerce, etc.), ceux plus spécifiques de transport (gare, transports urbains, bornes électriques, etc.) ou encore la présence de parcs et espaces verts à proximité, constituent des arguments de choix (notes moyennes de 3 à 3,2). De la même manière, la proximité du lieu de travail (moyenne de 3,3) et la possibilité de se déplacer quotidiennement à pieds ou à vélo (3,2) figurent en bonne position. En résumé, la « ville de proximité » est une condition importante pour les personnes ayant participé à l'enquête, bien que moindre par rapport au logement lui-même et son proche environnement.

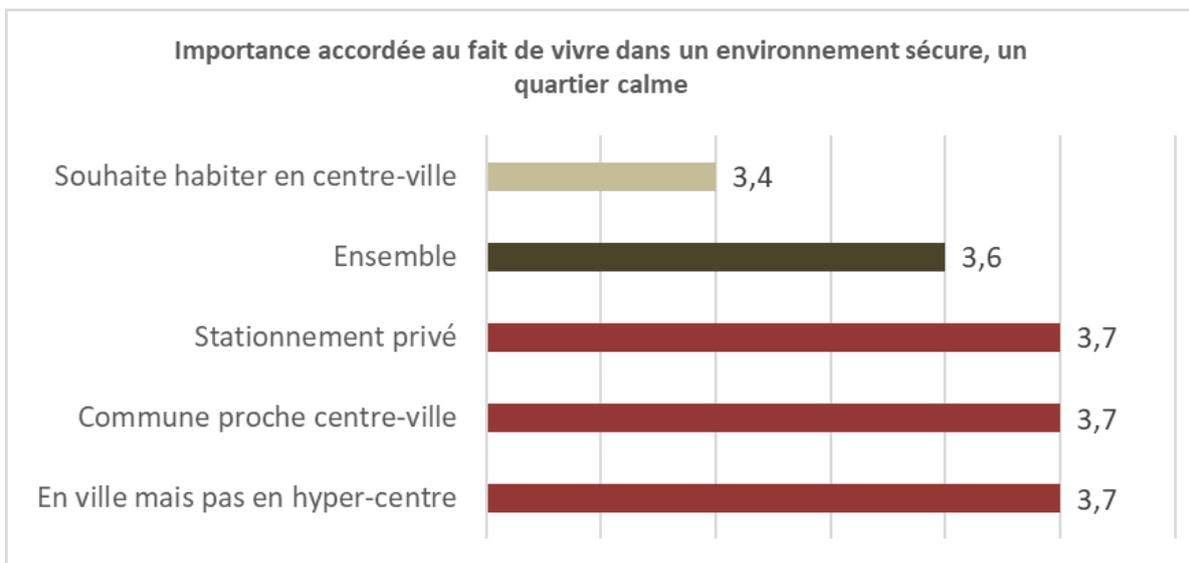
Quelques critères apparaissent enfin moins prioritaires pour les personnes interrogées, notamment le fait de disposer d'une pièce ou d'un espace dédié au télétravail, ou celui de vivre dans une résidence sécurisée.



- **Vivre dans un environnement sécurisé, un quartier calme**

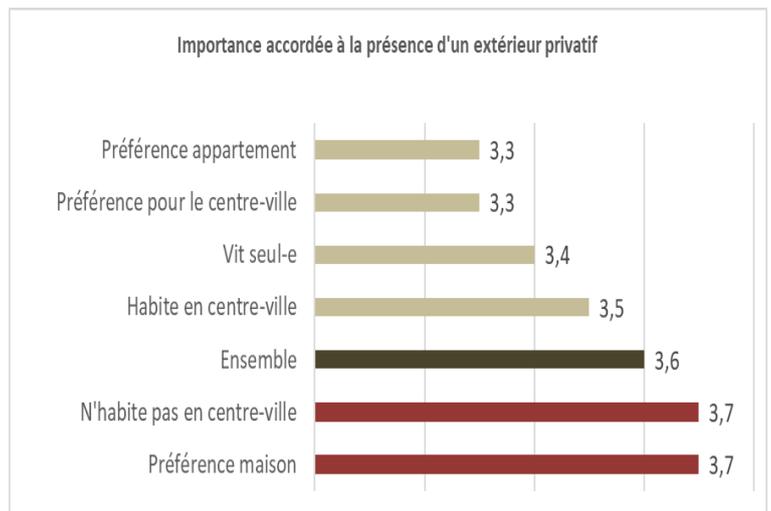
L'importance accordée au fait de vivre dans un environnement sécurisé, un quartier calme, ne varie qu'assez peu globalement. Un résultat apparaît cependant particulièrement intéressant : les personnes qui vivent en centre-ville n'accordent pas plus, ni moins, d'importance à ce critère que celles qui n'habitent pas actuellement en centre-ville (les notes moyennes sont de 3,6 pour ces deux catégories de salariés).

Mais des variations s'observent selon le lieu de vie souhaité, envisagé. En effet, les personnes qui souhaiteraient vivre en ville mais pas en hyper-centre (moyenne de 3,7) ou dans une commune à proximité d'un centre-ville (3,7) accordent plus d'importance à la quiétude du quartier que celles qui préfèrent la vie en centre-ville (3,4).



- **Profiter d'un extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin)**

La présence d'un extérieur privatif à son domicile, que ce soit un balcon, une terrasse ou un jardin, fait partie des 3 critères les plus importants dans la perspective d'un aménagement en centre-ville. Mais cette appréciation varie et ce critère rétrograde dans le classement si l'on considère plus particulièrement les personnes au profil plus « urbain ». Ainsi, les personnes qui vivent déjà en centre-ville (note moyenne de 3,5), comme celles qui plus globalement ont une préférence pour le centre-ville (3,3) et les appartements (3,3) accordent moins d'importance à un extérieur privatif. C'est également le cas des salariés qui vivent seul (3,4).



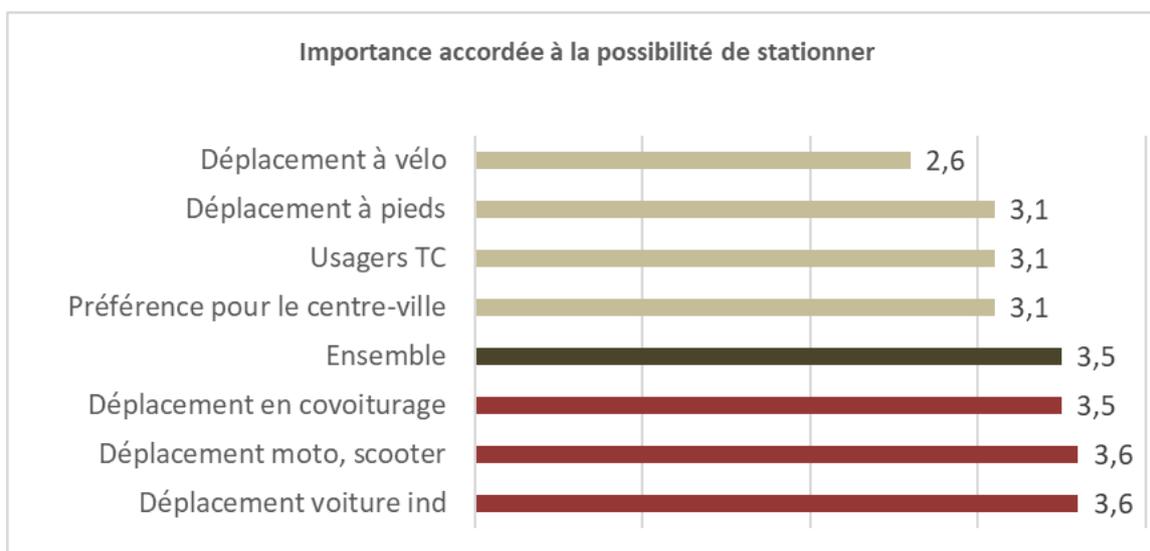
A l'opposé, les personnes qui n'habitent pas en centre-ville au moment de l'enquête (note de 3,7) ou ont une préférence pour une maison (3,7) considèrent ce critère comme prioritaire.

Cela dit, il est intéressant de constater que, au-delà des préférences et perspectives, aucune différence significative n'apparaît entre les personnes qui, actuellement, habitent dans une maison (note moyenne de 3,7) ou dans un appartement (3,6).

- **La possibilité de stationner**

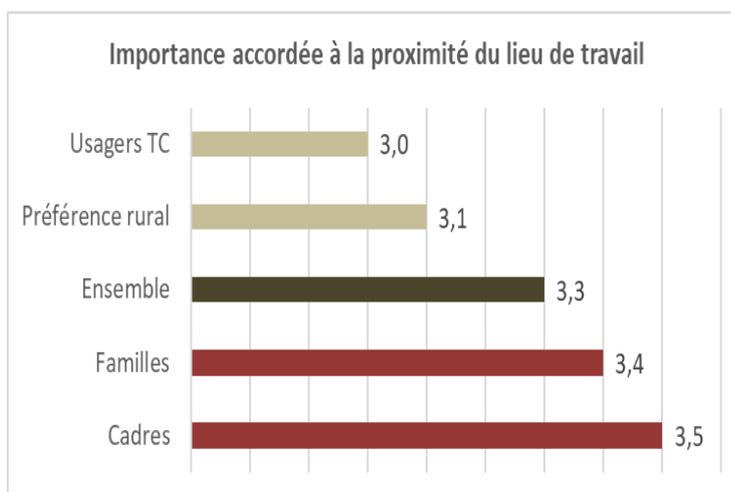
L'importance accordée à la possibilité de stationner dans un garage ou une place de parking est très clairement corrélée au principal mode de transport utilisé actuellement pour se rendre sur son lieu de travail. Les personnes les plus attachées à ce critère de sélection de leur logement sont celles qui se déplacent au moyen d'une voiture individuelle (note moyenne de 3,6), d'une moto ou d'un scooter (3,6) ou celles qui covoiturent (3,5). A l'inverse, ce critère n'apparaît pas décisif chez les salariés qui, au moment de l'enquête, indiquent que leur principal moyen de déplacement est le transport en commun (3,1), la marche à pied (3,1) et encore plus particulièrement les cyclistes (2,6).

Plus globalement, les personnes qui affirment avoir une préférence pour une vie en centre-ville sont moins attachés au fait de pouvoir stationner à proximité immédiate de leur domicile (note moyenne de 3,1).



- **La proximité du lieu de travail : importante pour les familles, moins pour les usagers des TC**

L'importance accordée à la proximité du lieu de travail dans l'hypothèse d'une résidence en centre-ville varie selon les situations individuelles. Elle est notamment supérieure dans la population des cadres et chez les familles (monoparentales ou non). Les personnes qui pratiquent le télétravail (au moins une journée par semaine en moyenne) et celles qui ne le pratiquent pas encore mais qui l'envisagent accordent également une certaine importance à ce critère (note moyenne de 3,4), tout comme les salariés qui estiment que leur logement actuel est bien situé par rapport à leur lieu de travail (3,5). Enfin, assez logiquement, plus le temps de trajet habituel pour se rendre au travail est rapide, plus les personnes interrogées accordent de l'importance à la proximité entre leur logement et leur lieu de travail, ces personnes ne souhaitant perdre ce privilège.

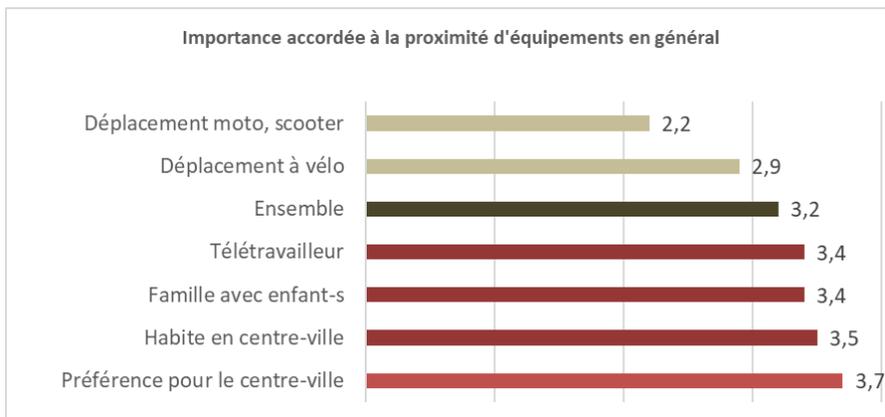


A l'inverse, la proximité du lieu de travail n'apparaît pas comme un critère déterminant le choix résidentiel pour les personnes qui se déplacent principalement en transport en commun ou en moto/scooter/mobylette (note de 3,0 en moyenne), ou encore

les salariés qui préféreraient vivre dans une commune éloignée d'un centre-ville. A noter que les personnes en emploi plutôt précaire (CDD, vacataire...) sont également moins attachées à ce critère (3,0).

- **La proximité d'équipements en général**

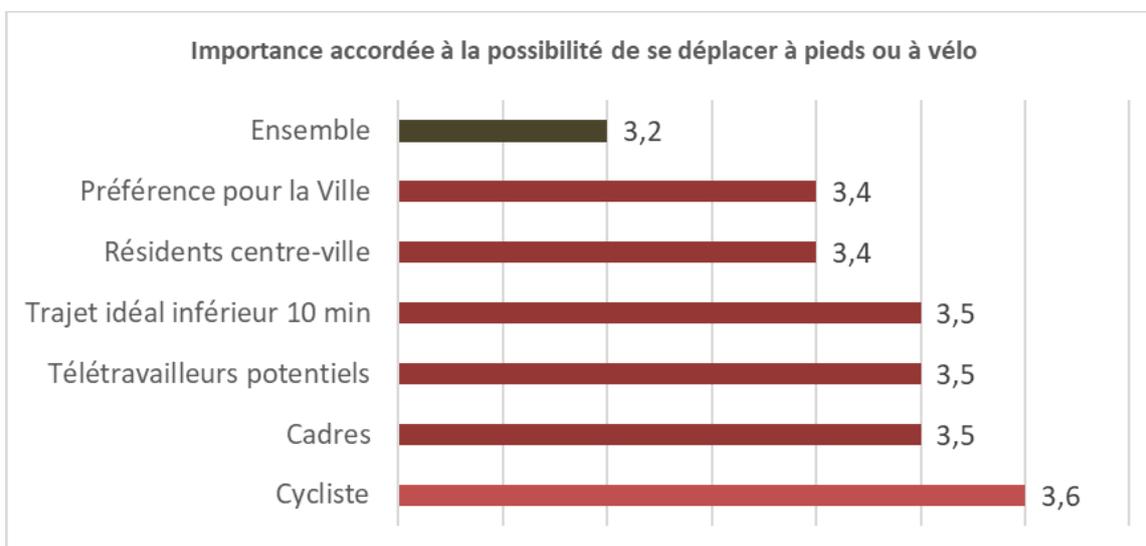
La présence d'équipements divers (enseignement, sport, loisirs, culture, commerces, services, restauration, animation, etc.) n'apparaît pas comme un des critères les plus discriminant dans la perspective d'un aménagement en centre-ville, il situe au 8<sup>ème</sup> rang sur les 16 propositions. Cela dit, ces équipements restent très sollicités par certaines catégories de personnes, au premier plan desquelles celles qui affichent une préférence pour une vie en centre-ville (note moyenne de 3,7). C'est également l'avis des salariés qui habitent déjà en centre-ville (3,5), ou encore les familles avec au moins un enfant (3,4), logiquement en lien avec l'importance de la proximité des établissements scolaires.



En revanche, ce critère revêt très clairement une moindre importance pour les personnes qui se déplacent principalement en vélo (ou trottinette) pour se rendre au travail (note moyenne de 2,9) et surtout pour ceux qui s'y rendent en moto ou en scooter (2,2). Ce résultat étant probablement lié à la plus forte capacité de déplacement de ces modes.

- **La possibilité de se déplacer quotidiennement à pied ou à vélo**

La possibilité de pouvoir effectuer ses déplacements quotidiens à pied ou à vélo revêt assez logiquement une plus grande importance pour les salariés au profil plus « urbains ». Tout d'abord, les personnes qui utilisent déjà le vélo (ou la trottinette) comme mode de transport principal pour se rendre sur leur lieu de travail y sont clairement attachés (note moyenne de 3,6). C'est également le cas pour les cadres (3,5), qui travaillent plus fréquemment en centre-ville. D'autres résultats démontrent une fois encore le caractère très urbain du recours au vélo ou à la marche à pied : les personnes qui vivent déjà en centre-ville (moyenne de 3,4) ou qui souhaiteraient habiter en centre-ville (3,4) ou en ville mais pas dans l'hypercentre (3,4) accordent davantage d'importance à cette possibilité de déplacement. Enfin, il est intéressant de noter que les salariés pour qui le temps de trajet idéal pour se rendre au travail est au maximum de 10 minutes sont disposés à prendre leur vélo (3,5), comme ceux qui « envisagent » de pratiquer le télétravail à l'avenir (3,5). Ces résultats traduisent ainsi la pertinence de la proximité entre le domicile et le lieu de travail comme vecteur de développement des mobilités douces.

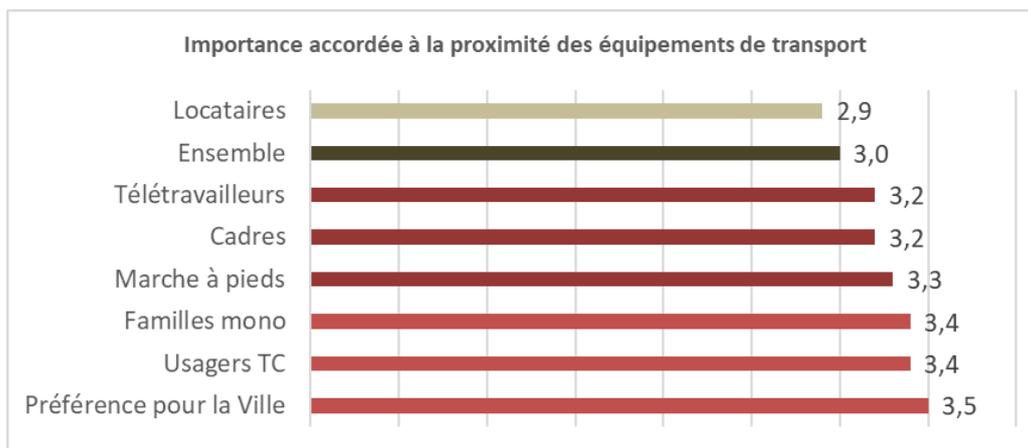


- **La proximité des équipements de transport : plus importante pour les urbains**

La présence d'équipements de transport à proximité du lieu du domicile n'apparaît pas, pour les participants à l'enquête, comme un des critères les plus importants (note moyenne de 3,0), mais elle revêt néanmoins une certaine importance pour une partie d'entre eux.

Les personnes pour lesquelles ce critère est relativement important sont celles qui affirment avoir une préférence pour habiter en ville que ce soit dans le centre (3,5 en moyenne) ou non (3,4). Cette condition est également un élément de choix pour les salariés qui utilisent principalement les transports en commun pour se rendre à leur travail, mais aussi pour les familles monoparentales, peu utilisatrice mais a priori favorable à ces modes de déplacement.

Enfin, comme pour la proximité du lieu de travail, les cadres sont intéressés par la proximité des équipements de transport, tout comme les personnes qui pratiquent le télétravail au moins une fois par semaine.

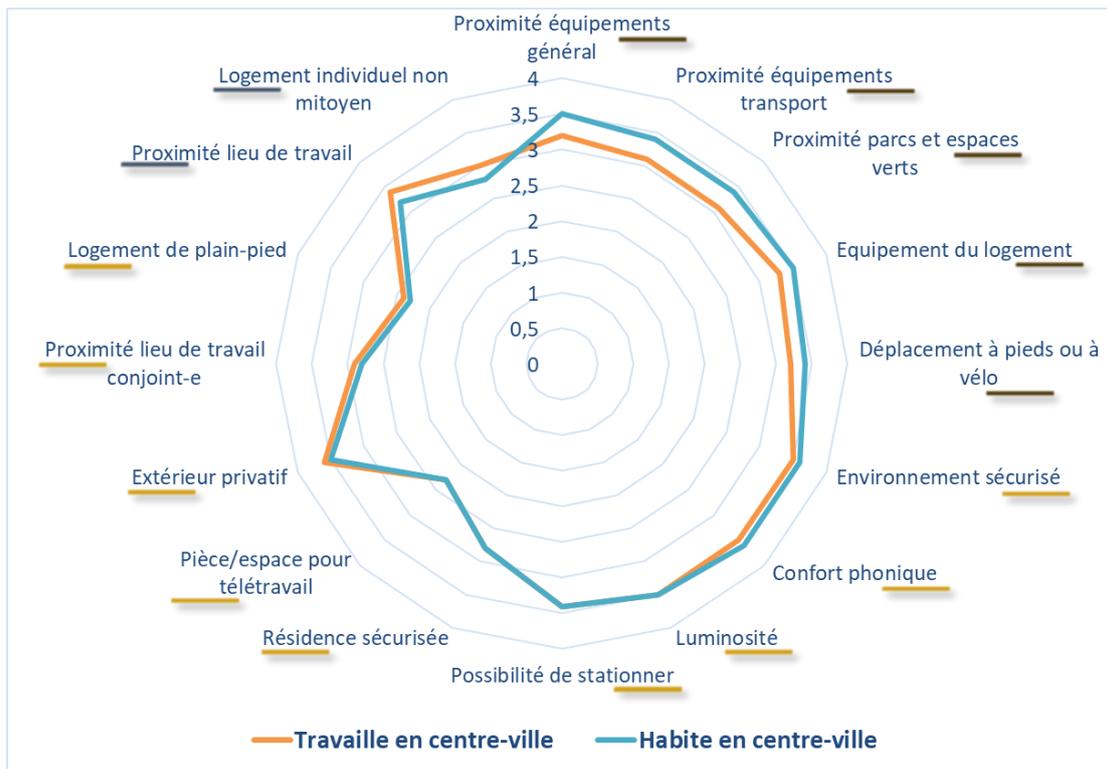


- **Retours d'expérience : Focus sur les salariés qui habitent et/ou travaillent en centre-ville**

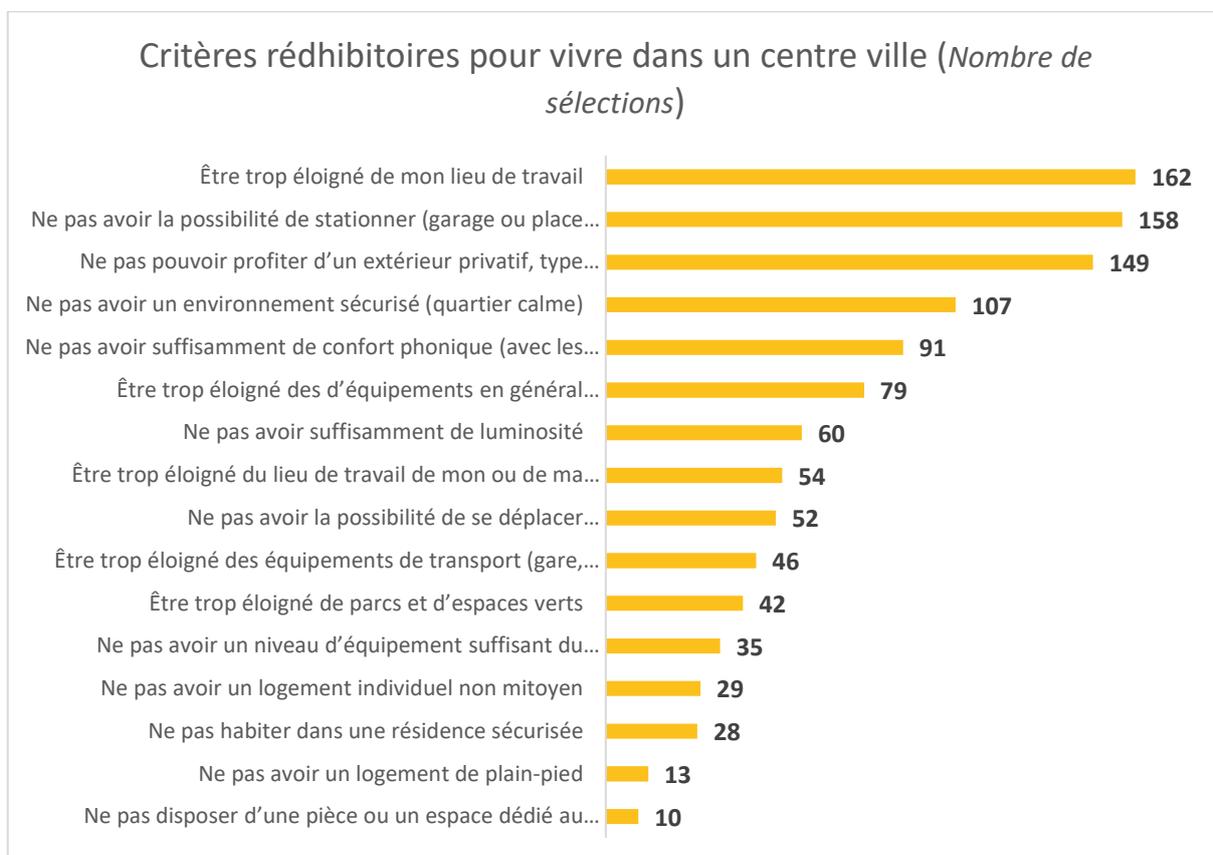
Parmi les 530 salariés ayant participé à l'enquête, 233 travaillent en centre-ville et 108 habitent en centre-ville, dont 63 y travaillent également. Ces répondants représentent ainsi les « usagers » du centre-ville, ceux susceptibles de fournir quelques points de repère, des retours d'expérience.

Sur les 16 critères proposés qui peuvent encourager les salariés à s'installer en centre-ville, 9 font (quasi)consensus entre les personnes qui vivent en centre-ville et ceux qui y travaillent (**signalés en jaune dans le graphique**). Certains sont considérés comme déterminant pour vivre en centre-ville : le fait de résider dans un quartier calme, un environnement sécurisé ; avoir un certain confort phonique ; jouir d'une bonne luminosité ; la possibilité de stationner et le fait de disposer d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin). Et d'autres ne présentent que peu d'intérêt pour ces mêmes salariés : le fait de vivre dans une résidence sécurisée ; de disposer d'une pièce ou d'un espace dédié au télétravail ; la proximité du lieu de travail du ou de la conjointe ; et le fait d'avoir un logement de plain-pied.

Les 7 autres critères de choix ne font en revanche pas consensus. Les personnes qui habitent en centre-ville affichent des préférences (**signalés en vert dans le graphique**) essentiellement tournées vers les équipements : la proximité des équipements généraux (enseignement, sport, loisirs, culture, commerces, services, restauration, animation, etc.) ; celle de transport (gare, transports urbains, etc.) ; la proximité des parcs ou autre espace vert ; le niveau d'équipement du logement (fibre, ascenseur, cave, grenier, etc.) est également un élément de choix ; comme le fait de pouvoir se déplacer quotidiennement à pieds ou à vélo. Les 2 derniers critères (**signalés en gris dans le graphique**) en lien avec la proximité du lieu de travail du ou de la conjointe et le fait d'avoir un logement individuel non mitoyen sont préférés par les personnes qui travaillent en centre-ville mais n'y habitent pas.



### Q.20 Critères rédhibitoires pour habiter en centre-ville



- **Critère rédhibitoire n°1 : L'éloignement du lieu de travail**

C'est **LE** critère le plus bloquant pour les répondants avec 162 sélections. **Quel que soit le territoire considéré, ce facteur fait toujours partie des 3 critères prédominants.** Pour Epinal, il est dépassé par l'enjeu du confort phonique, à Sarreguemines et Sedan, par l'enjeu de disposer d'un environnement calme et sécurisé. Pour les 5 autres agglomérations étudiées, il arrive en tête des critères de sélection.

L'éloignement entre le lieu de travail et lieu de résidence est un **critère fondamental que l'on travaille ou non au centre-ville.** En effet, il s'agit du premier critère rédhibitoire cité par les salariés travaillant au centre-ville (77 sélections) comme pour ceux qui n'y travaillent pas (83 sélections).

Enfin, c'est un critère fondamental que l'on soit cadre ou employé, ouvrier ou profession intermédiaires, locataire ou propriétaire de son logement, habitants dans un appartement ou une maison individuelle.

De nombreuses études, analyses menées à partir d'enquêtes, ont permis d'explorer les éléments qui conditionnent les choix résidentiels : les plus importants sont **le lieu de travail et les contraintes budgétaires.** Le choix d'un lieu résidentiel relève souvent d'une gymnastique compliquée entre l'offre urbaine (les types de logements, les infrastructures) et le cycle de vie (les choix et les décisions varient avec l'âge, le statut familial et la condition sociale).

Le sociologue Yves Chalas constate que « les centres villes se vident des classes moyennes, de plus en plus mobiles, qui adoptent des stratégies patrimoniales en périphérie. La transformation du travail va aussi jouer dans le sens de l'étalement. Quand les gens travailleront quatre jours par semaine, où vivront-ils ? Dans un petit appartement en centre-ville ? »

L'enquête réalisée permet d'apporter des éléments de réponse sur ce point. Pour les enquêtés ne pratiquant pas le télétravail, l'éloignement du lieu de travail constitue le second critère rédhibitoire dans le choix d'un lieu de vie après la possibilité de stationner son véhicule. Mais chose plus étonnante, pour les salariés pratiquant le télétravail, l'éloignement au lieu de travail est le second critère rédhibitoire les empêchant de vivre dans un centre-ville !

- **Critère rédhibitoire n°2 : L'impossibilité de stationner**

Comme indiqué dans les chiffres clés, une majorité des salariés répondant à l'enquête utilisent principalement la voiture pour travailler (72%), même s'ils vivent à 56% à moins de 20 minutes de leur lieu de travail. Cet usage prédominant de la voiture emporte nécessairement des conséquences en matière de stationnement.

En conséquence, la difficulté ou l'impossibilité de stationner apparaît comme le second critère rédhibitoire qui pourrait bloquer la décision de résider en centre-ville, là aussi indépendamment de la commune du lieu de travail, du statut d'occupation des répondants, de leur type d'habitat ou encore de leur catégorie socio-professionnelle.

Le stationnement résidentiel apparaît comme un levier d'une politique de maintien des résidents en centre-ville mais la configuration urbaine rend souvent difficile le stationnement dans le centre historique. Face à des centres villes menacés car peu attractifs, le stationnement est un levier fort pour soutenir l'activité commerciale et le maintien de la population. Permettre le maintien des résidents en cœur de ville garantit de l'animation et assure une clientèle de proximité pour les commerces. Dans un tissu urbain ancien, souvent dépourvu de garages, organiser le stationnement des résidents est bien un argument de plus pour inciter à se loger dans le centre. Aussi, le résident du centre-ville a besoin de stationner pendant des durées longues, près de chez lui et à un tarif préférentiel. Le « pendulaire » qui vient travailler dans le centre-ville chaque jour, stationne pendant des durées longues en cœur de ville. Son stationnement devrait être dissuadé pour permettre en priorité celui des visiteurs et des résidents.

- **Critère rédhibitoire n°3 : L'absence d'un espace extérieur privatif**

Le confinement a changé notre perception de l'espace domestique. À défaut d'un jardin, la présence d'un espace extérieur dans un appartement, comme une terrasse ou un balcon, pourrait devenir un critère essentiel lors d'un achat immobilier, qui plus est, au centre-ville. Les nouveaux modes de vie comme l'apparition du télétravail sont également la cause de cette volonté d'avoir un extérieur. En effet, de nombreux acquéreurs sont aujourd'hui une partie de leur temps de travail en télétravail. Cela engendre que l'espace de vie, surtout dans les grandes villes, est pensé autrement et que les besoins de ces nouveaux acquéreurs changent considérablement. Avec la pandémie, les nombreux confinements et couvre-feux, les biens possédant un extérieur en ville sont de plus en plus recherchés.

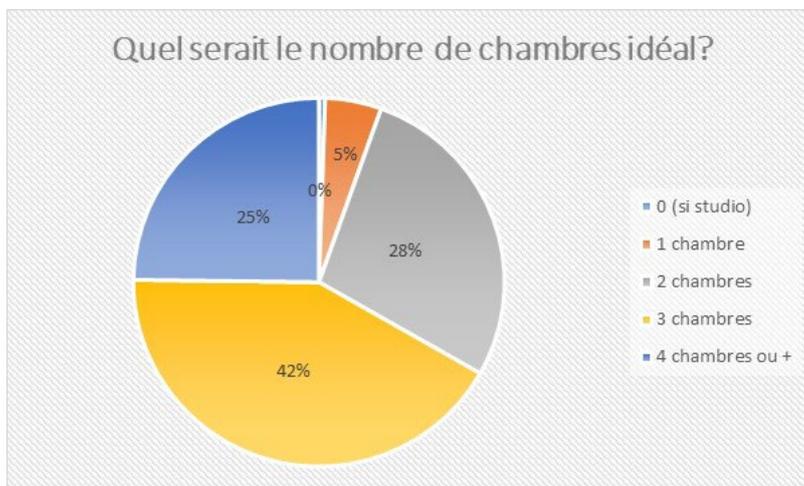
Selon Yves Chalas, la demande d'habitat peut se résumer en cinq mots ou concepts clés : garage, placard, terrasse, évolutivité, environnement. « La terrasse (et non le balcon), dans l'habiter contemporain, symbolise la demande récurrente d'espace extérieur privatif pour pouvoir vivre, dans la ville, par la ville, grâce à la ville- et non hors la ville, dans un fuir la ville ou une haine de la ville-, un rapport sensoriel et hédoniste à la nature qu'autorisent l'accroissement du temps libre et l'allongement de la durée de la vie. Les habitants veulent aujourd'hui une nature qui puisse être vécue et pratiquée quotidiennement tel un « jardin » c'est-à-dire avec l'ensemble des sens corporels, et non une nature qui, tel un « paysage », est perçue de loin et avec le seul sens de la vue.

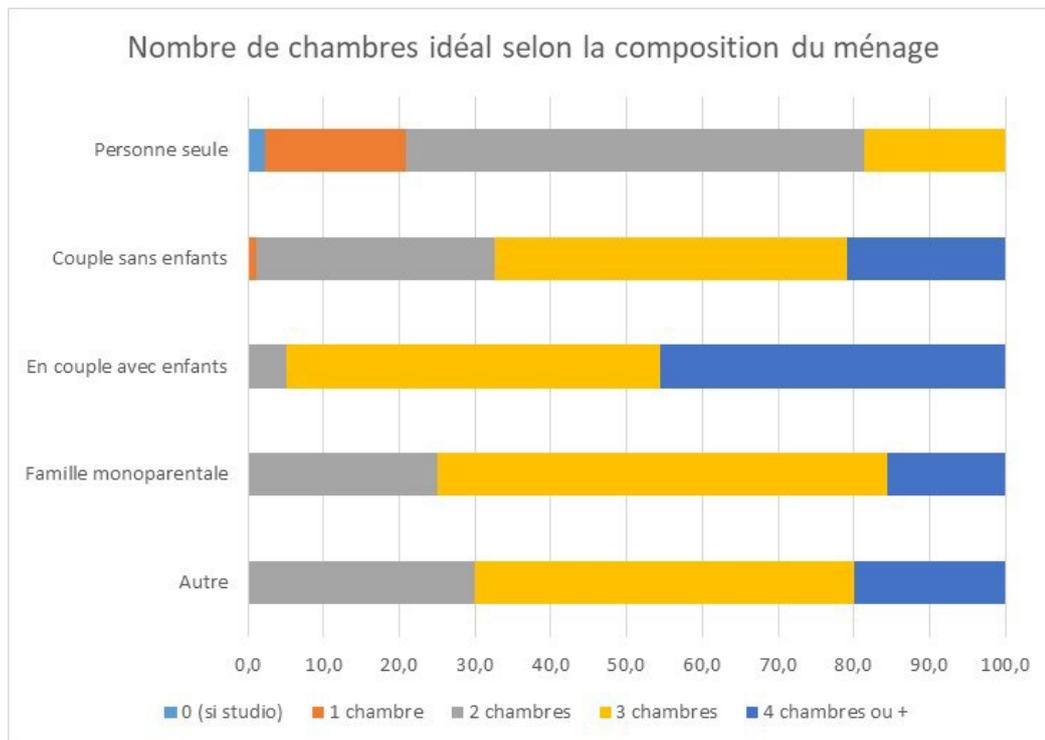
### Q.22 Quelle configuration de logement privilégieriez-vous ?

- Le nombre de chambres idéal est de 3 mais varie selon la taille des ménages

Selon les sondés, l'idéal serait d'avoir un logement avec 3 chambres. Le nombre de chambres plébiscité varie toutefois en fonction de la composition du ménage. Ainsi les ménages mono-parentaux privilégieraient un logement de 3 chambres et les ménages en couple avec enfants, un logement de 3 à 4 chambres ou plus. Cela permettrait aux enfants d'avoir chacun leur chambre.

**Les personnes vivant seules préféreraient avoir un logement avec deux chambres.** Cela permettrait sans doute d'avoir une pièce supplémentaire utilisable à d'autres fonctions (chambre d'amis, bureau, etc...)





Une aspiration à des logements plus grands pour ceux qui vivent dans de petits logements

L'enquête révèle par ailleurs que les salariés vivant dans des studios ou des logements d'une à deux chambres souhaiteraient tous avoir une chambre supplémentaire. Ceux vivant dans des logements de 3 et 4 chambres ou plus souhaiteraient majoritairement rester dans un logement de même taille. Plus d'un tiers des salariés vivant dans des logements de 4 chambres et plus souhaiteraient toutefois vivre dans un logement de 3 chambres.

- **Extérieur privatif, grande pièce de vie (cuisine- salon), nombreux rangements sont les 3 critères les plus importants pour les salariés interrogés**

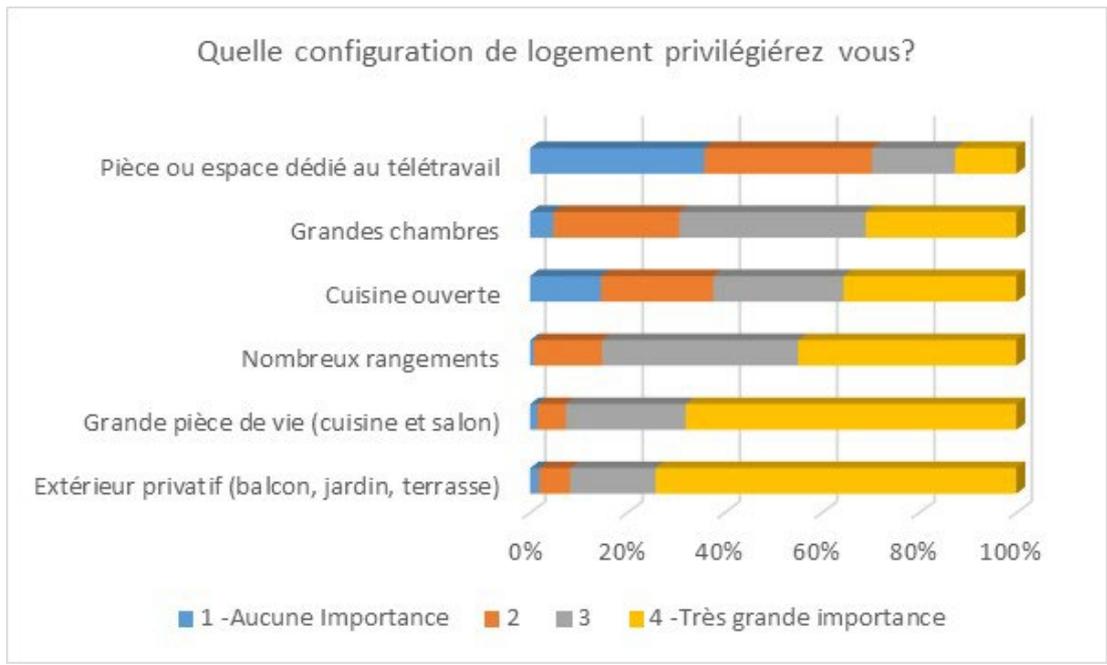
Quand on demande aux salariés enquêtés du Grand-Est ce qui compte le plus à leurs yeux, 74% mettent en avant un logement qui dispose d'un espace privatif, type balcon/terrasse ou jardin. La pandémie de Covid-19 et les confinements successifs ont amplifié le besoin d'un espace extérieur pour éviter l'isolement.

A noter qu'aujourd'hui sur l'ensemble du parc de logements français, 1 logement sur 2 est équipé d'un balcon ou d'une terrasse<sup>4</sup>. Cette tendance devrait s'accroître dans les années à venir. Une grande pièce de vie (cuisine, salon) arrive en 2<sup>ème</sup> position avec 68%. Le 3<sup>ème</sup> critère auquel ils attachent le plus d'importance sont les espaces de rangement (45 %). Il convient de noter que seulement 49 % des logements sont équipés de 2 placards ou plus selon l'enquête Qualitel de mai 2021.

A noter toutefois que chez les cadres et professions intellectuelles la grande pièce de vie devance d'une courte tête l'espace privatif, sans doute parce qu'ils ont déjà accès à un espace privatif extérieur.

Parmi les critères les moins importants figurent une pièce ou un espace dédié au télétravail. Ce qui peut s'expliquer notamment par le faible nombre de télétravailleurs (27 %) parmi les salariés enquêtés.

<sup>4</sup> Etat des lieux du logement des français, enquête sur 1000 logements visités, Association QUALITEL, mai 2021

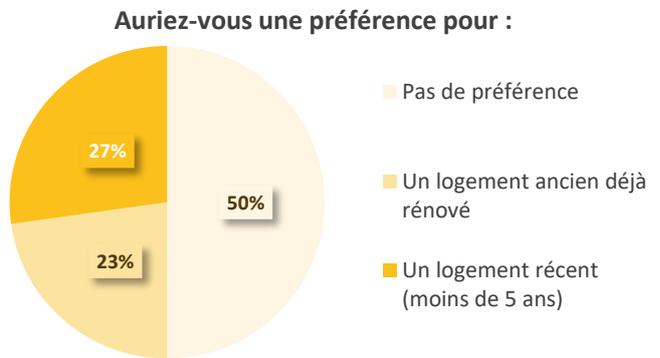


### Q.23 Auriez-vous une préférence pour ?

- Un avis partagé sur le type de logement souhaité

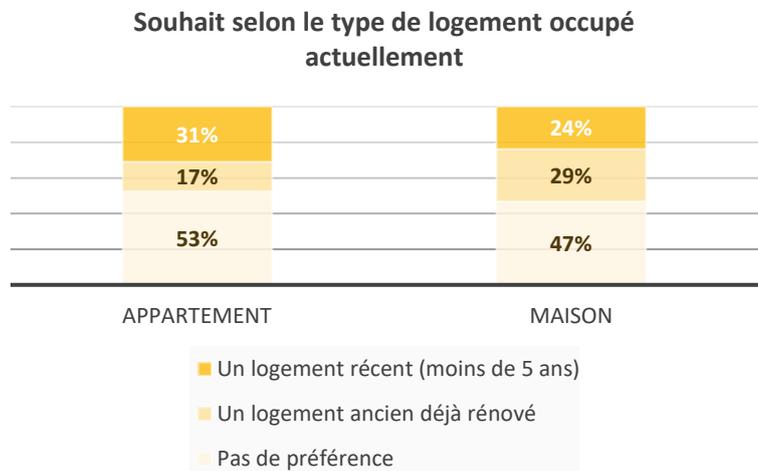
381 salariés ont répondu à cette question portant sur leur préférence comme catégorie de logement (neuf ou ancien).

Les salariés **ne se positionnent pas** réellement entre logements neufs et logements anciens. De plus, la moitié des répondants n'a pas de préférence. L'analyse est globalement identique pour l'ensemble des territoires.



Les salariés qui vivent actuellement en appartement sont proportionnellement moins nombreux à vouloir vivre dans un logement ancien rénové par rapport à ceux qui vivent en maison.

On ne relève pas de souhait différencié entre les personnes vivant déjà en centre-ville et celles vivant en dehors du centre-ville.



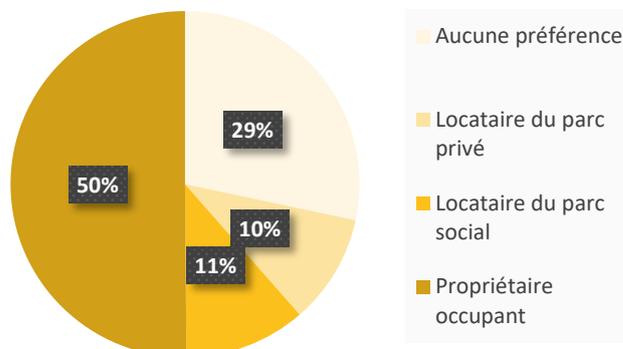
### Q.24 Si vous deviez vous installer en centre-ville, souhaiteriez-vous être ?

- Une forte aspiration à être propriétaire occupant

La moitié des répondants formule le souhait de devenir **propriétaire occupant** s'ils devaient s'installer en centre-ville. Plus d'un quart n'a pas de préférence.

Les salariés enquêtés sont un peu plus nombreux à aspirer à être locataire du parc social en centre-ville plutôt que locataire du parc privé.

Locataire, propriétaire ou aucune préférence ?

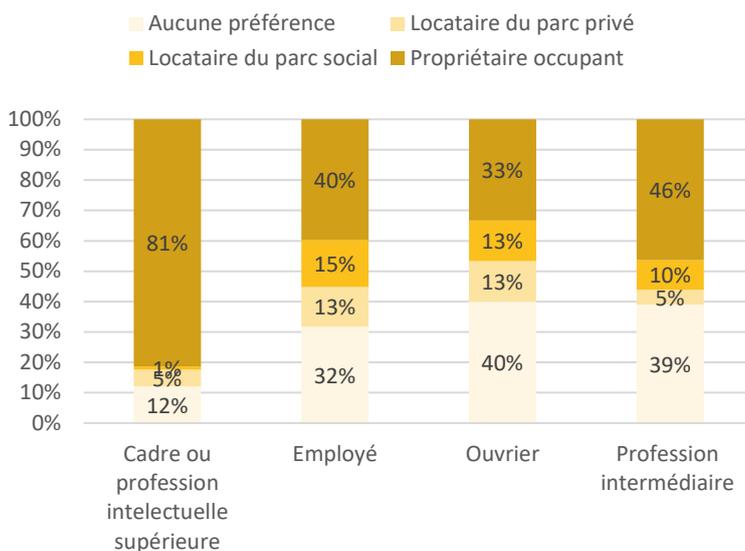


En revanche, selon les CSP, les résultats sont plus partagés :

- Les cadres aspirent plus à être propriétaires occupants (plus 8 personnes sur 10)
- Les employés et ouvriers sont proportionnellement plus nombreux à souhaiter être locataires (plus de ¼) que les autres CSP

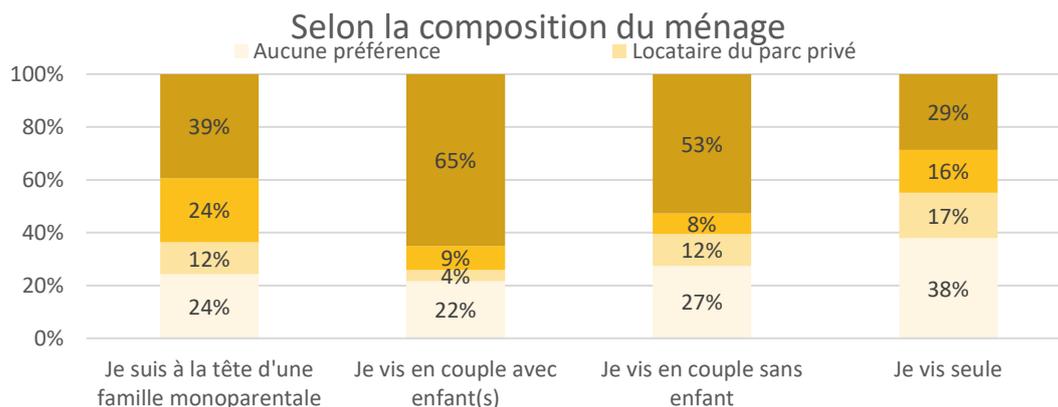
NB : les CSP « Agriculteur exploitant, artisan – commerçant, chef d'entreprise, autre personne sans activité professionnelle » ont été exclues de l'analyse car les effectifs sont trop faibles pour être analysés.

Selon la CSP



Les **couples** avec ou sans enfants aspirent davantage à de la stabilité avec un **logement en accession**.

Les **familles monoparentales** souhaitent davantage être **locataires** que les autres types de ménages

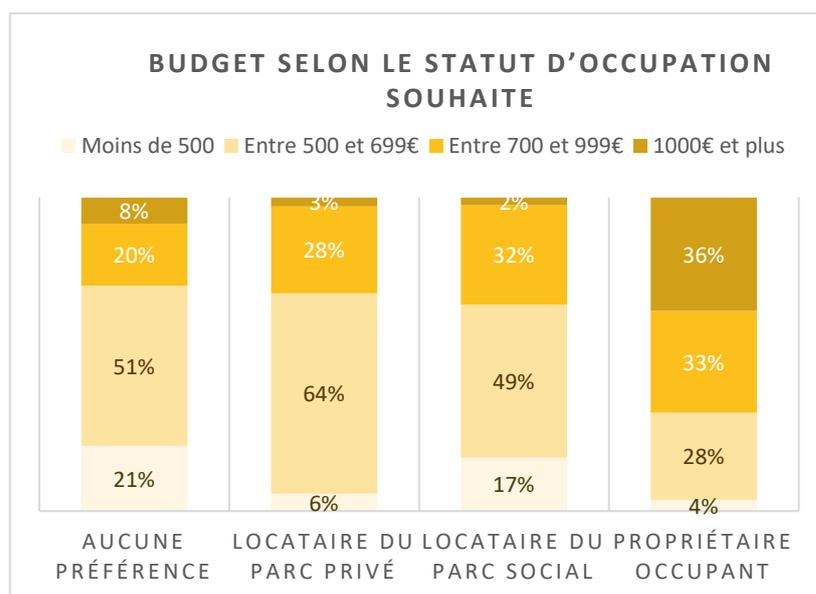
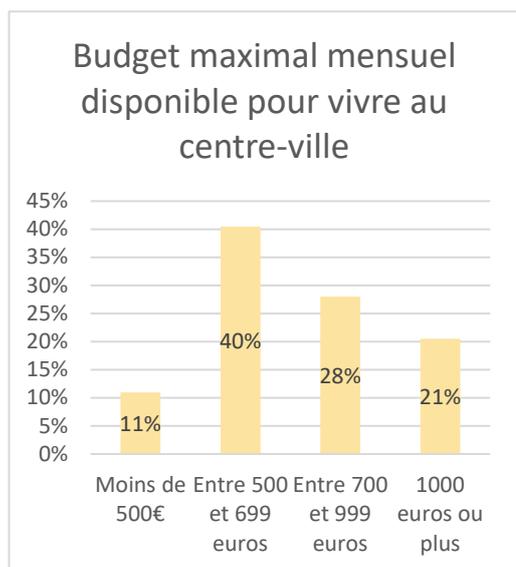


**Q.25 Si vous deviez vous installer en centre-ville, quel serait votre budget logement maximal mensuel (crédit immobilier / assurance ou loyer / charges) ?**

- Un budget disponible plus élevé pour les ménages qui souhaiteraient devenir propriétaire en centre-ville

Globalement, les salariés sont à 40% prêts à mettre entre **500€ et moins de 700€** comme budget.

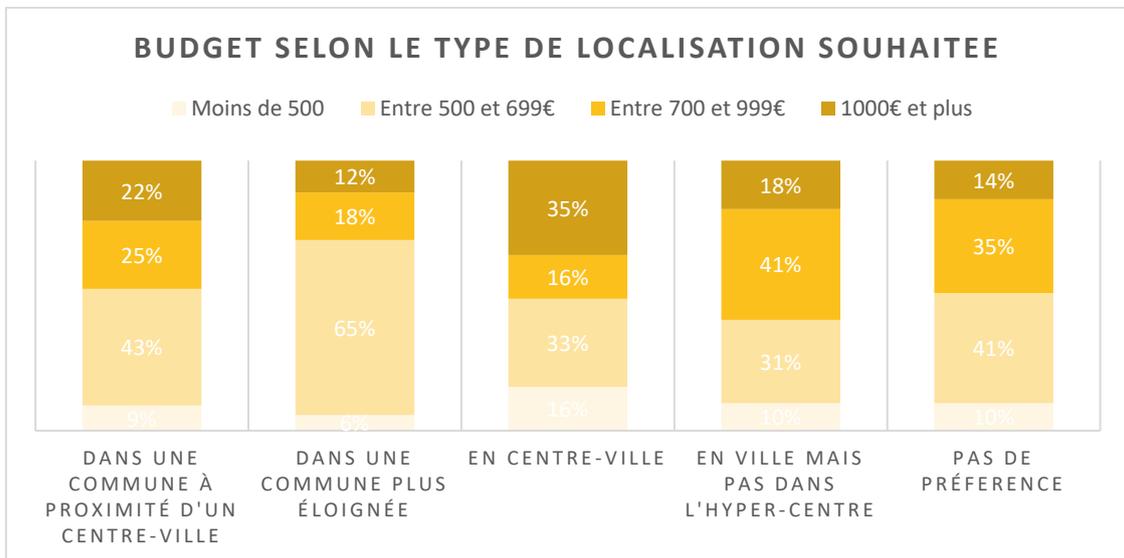
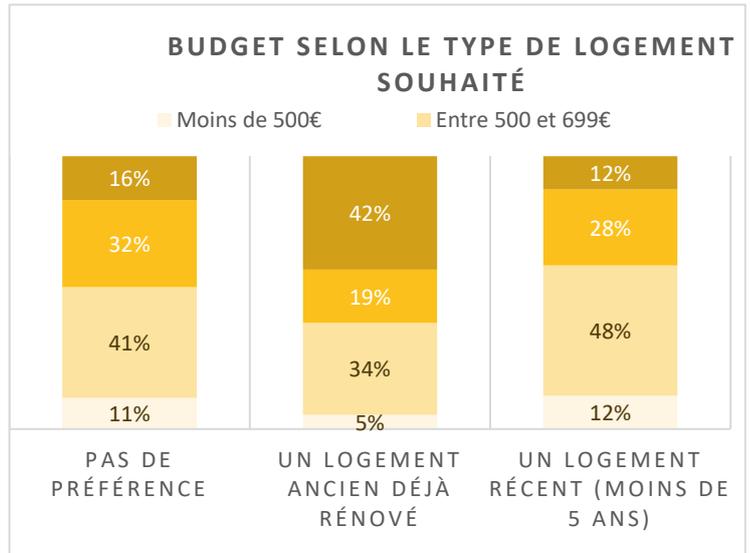
Les futurs locataires du parc privé sont plutôt sur une tranche 500€ à 700€ alors que les futurs propriétaires occupants seraient eux près de 70% à mettre plus de 700€ / mois



- **Un centre-ville qui attire des ménages avec tous types de budgets**

Les salariés sont prêts à mettre un budget plus élevé pour un logement ancien rénové en centre-ville (61% plus de 700€) que pour un logement récent ou neuf (40% plus de 700€)

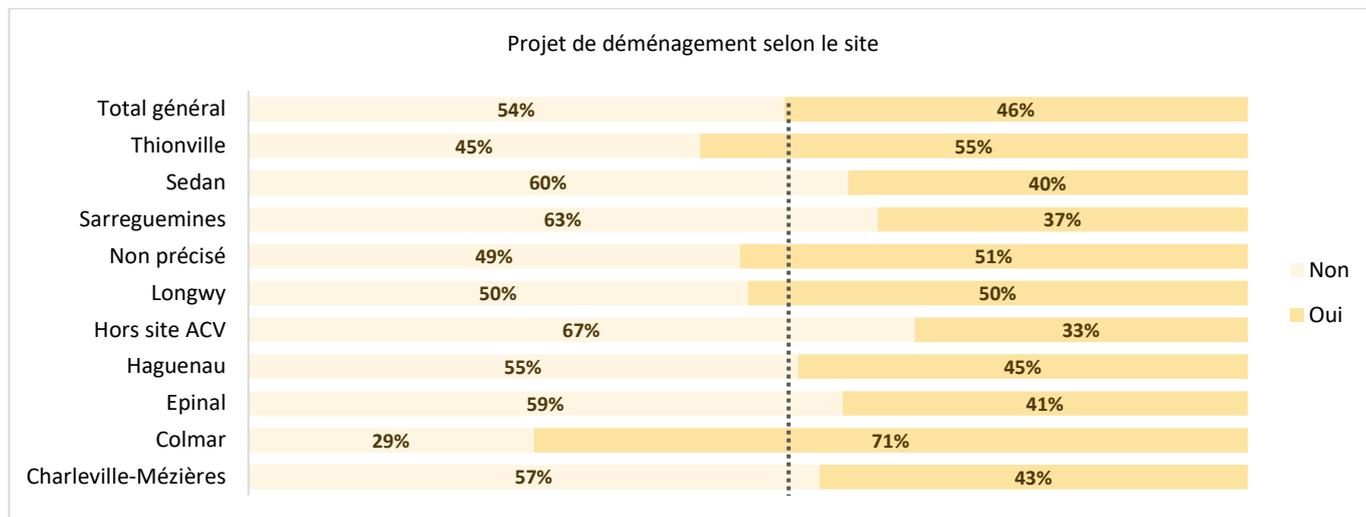
Ceux qui ont une préférence pour vivre au centre-ville ont des budgets variés (*Nb : les effectifs étant réduits les chiffres sont à interpréter avec précaution*)



## Q. 26. Avez-vous actuellement un projet de déménagement ?

- Près de la moitié des répondants ont un projet de déménagement

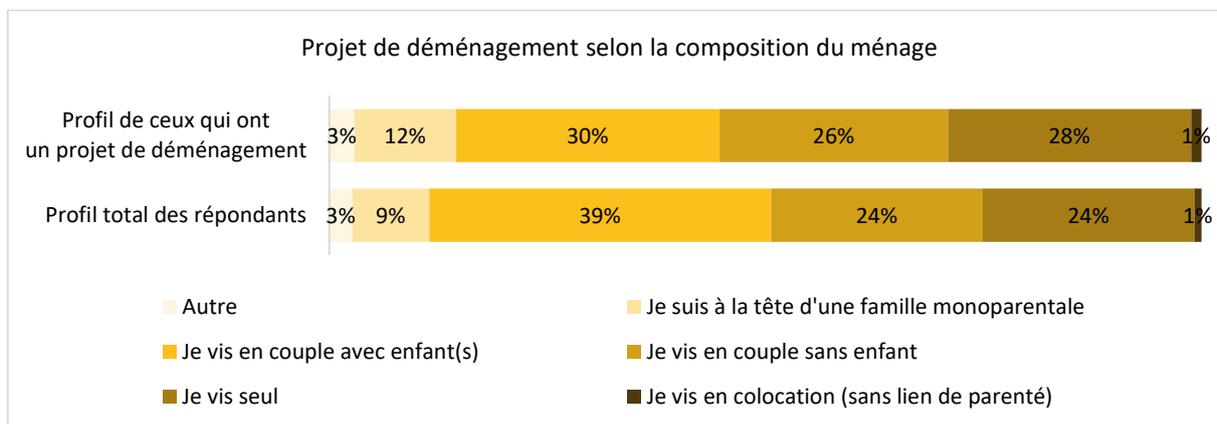
384 salariés ont répondu à cette question et **46 % d'entre eux ont un projet de déménagement** au moment de l'enquête. Une surreprésentation des réponses positives s'observe à Colmar (à prendre avec précaution en raison du peu de répondants) et dans une moindre proportion à Thionville ou Longwy. Les salariés des sites de Sedan, Sarreguemines, ou Épinal déclarent légèrement moins souvent avoir ce type de projet.



- Des projets de déménagement surtout pour les couples avec ou sans enfant(s) et les personnes seules

Les salariés qui déclarent avoir un projet de déménagement sont numériquement surtout les couples avec ou sans enfant(s) et les personnes seules.

Si l'on analyse cette fois les proportions, on observe une surreprésentation des déménagements à venir pour les personnes seules, les couples sans enfant ou encore les familles monoparentales.

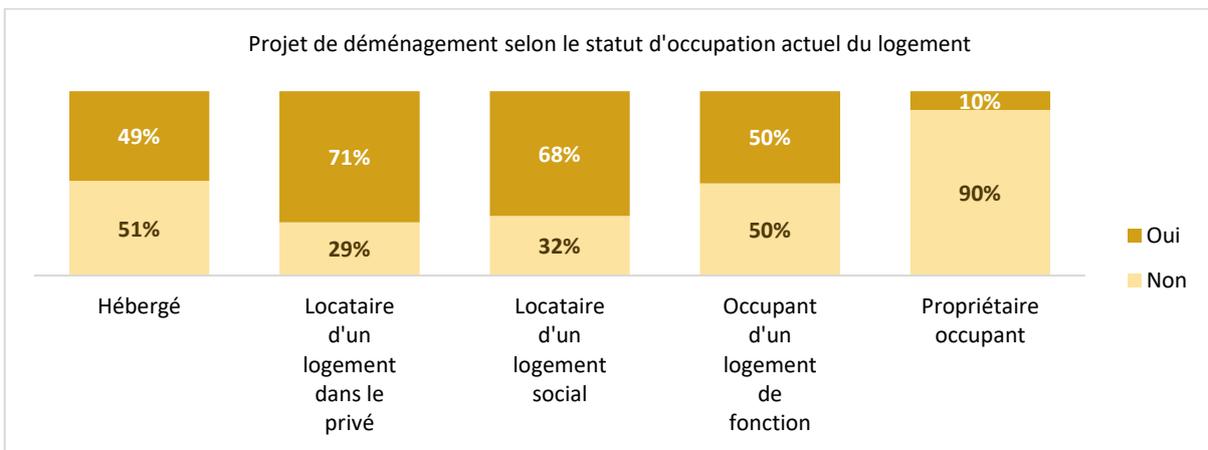
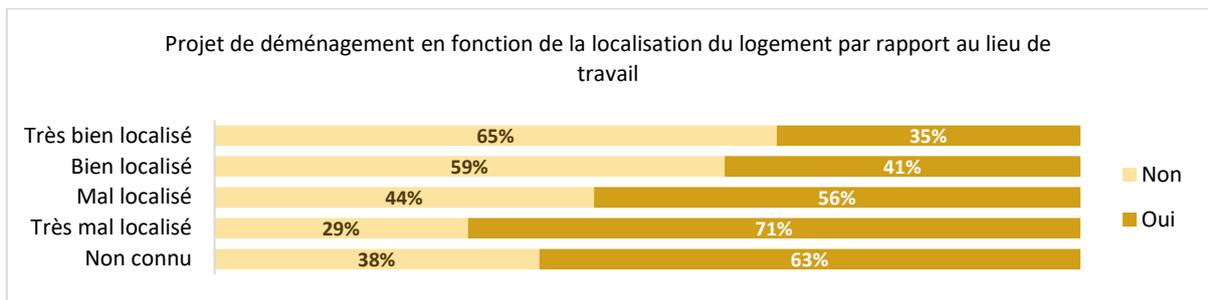


- Plusieurs situations accélèrent le besoin de déménagement

Les salariés disent avoir un projet de déménagement plus souvent que la moyenne si :

- Leur logement ne répond pas à leur besoin (80 %), ce que soit du point de vue de son état général, de sa taille, sa configuration, son niveau d'équipement, de son environnement...
- Ils jugent le logement mal ou très mal localité par rapport à leur travail (56 à 71 %). Plus de 6 salariés 10 voudraient être à moins de 20 minutes de leur lieu de travail, tout moyen de déplacement confondu.

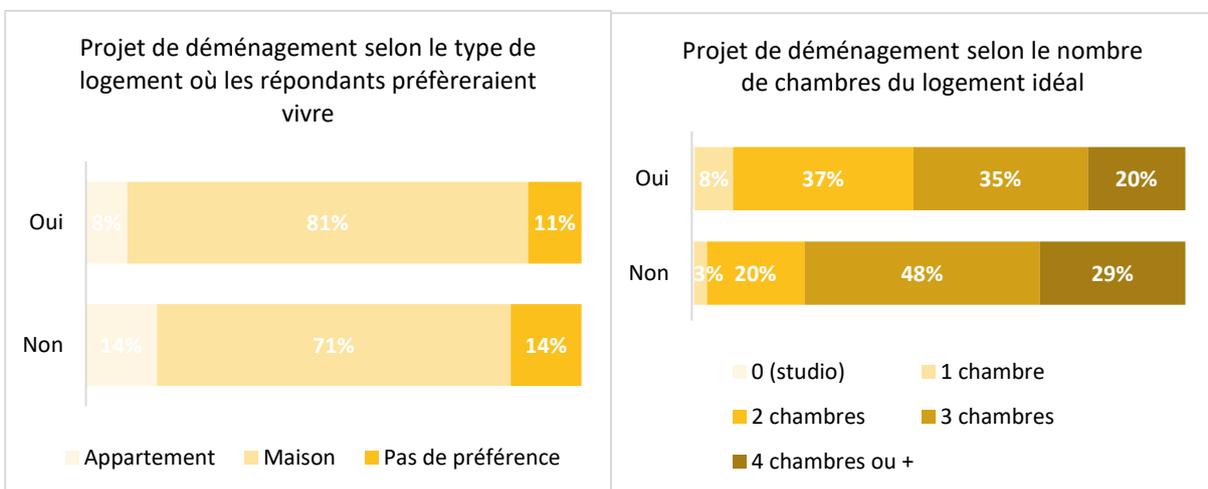
- Le taux d'effort est important (55 %), c'est-à-dire qu'ils consacrent plus d'un tiers de leur revenu disponible dans le logement (crédit immobilier, assurances ou loyer/charges). A noter que 67 % des personnes ayant un budget logement compris entre 500 et 700 €/mois ont un projet de déménagement.
- Ils sont locataires du parc privé (71 %) ou du parc social (68 %) et ont donc plus de facilités à changer de résidence.



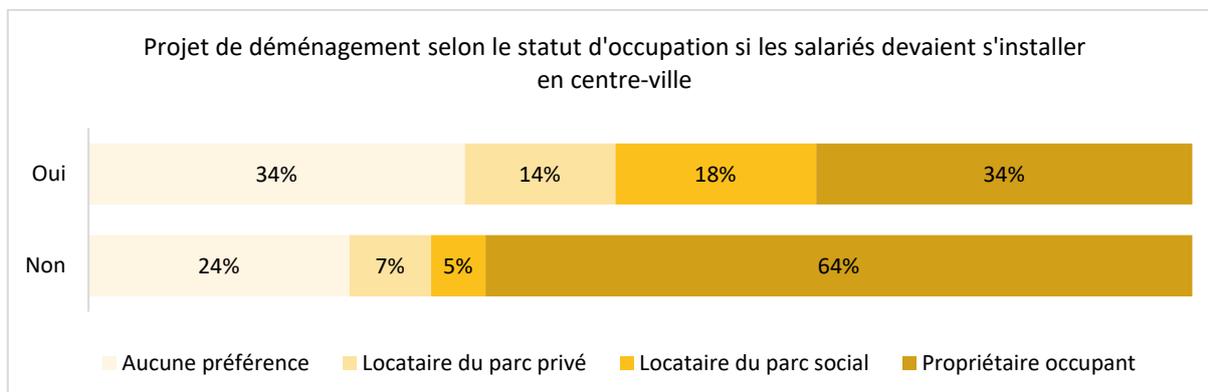
- **Un souhait plus prononcé d'habiter en maison et d'être propriétaire pour ceux qui projettent de déménager**

Ceux qui ont le projet de déménager répondent plus souvent vouloir habiter dans une maison (81 %) que la moyenne (71 %), ce qui semble être cohérent avec leur souhait de localisation surtout hors du centre-ville qui est constitué de logements collectifs. A noter que ce sont pour trois quarts d'entre eux des personnes qui habitent actuellement en appartement et qui souhaitent changer de type de logement.

Leur logement idéal comprendrait deux ou à trois chambres, tandis que celui de ceux qui ne vont pas déménager à court terme comprendrait dans 77 % des cas au moins trois chambres. Ils n'expriment pas de préférence pour un logement neuf ou rénové.

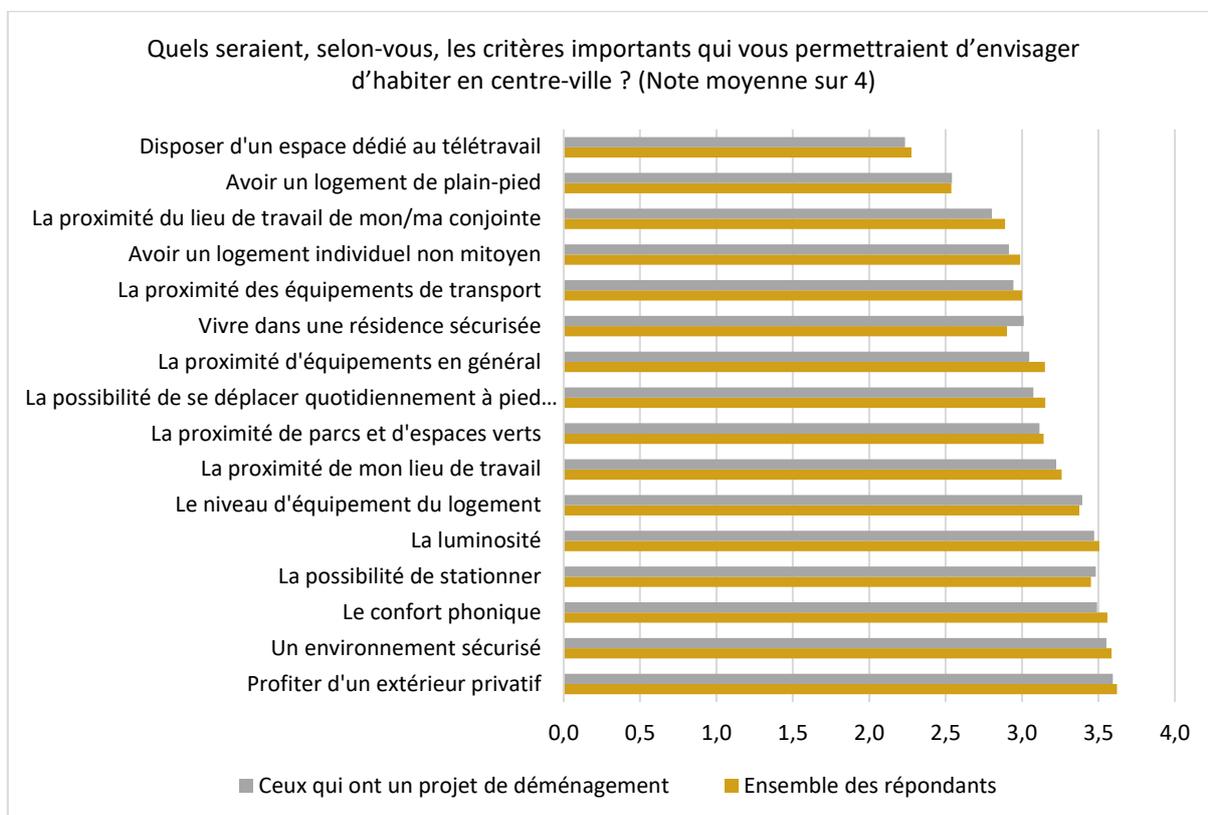


S'ils devaient habiter en centre-ville, ils voudraient en premier lieu être propriétaires, mais en second lieu ils seraient plus souvent prêts à être locataires du parc privé ou social que ceux qui comptent rester dans leur logement.



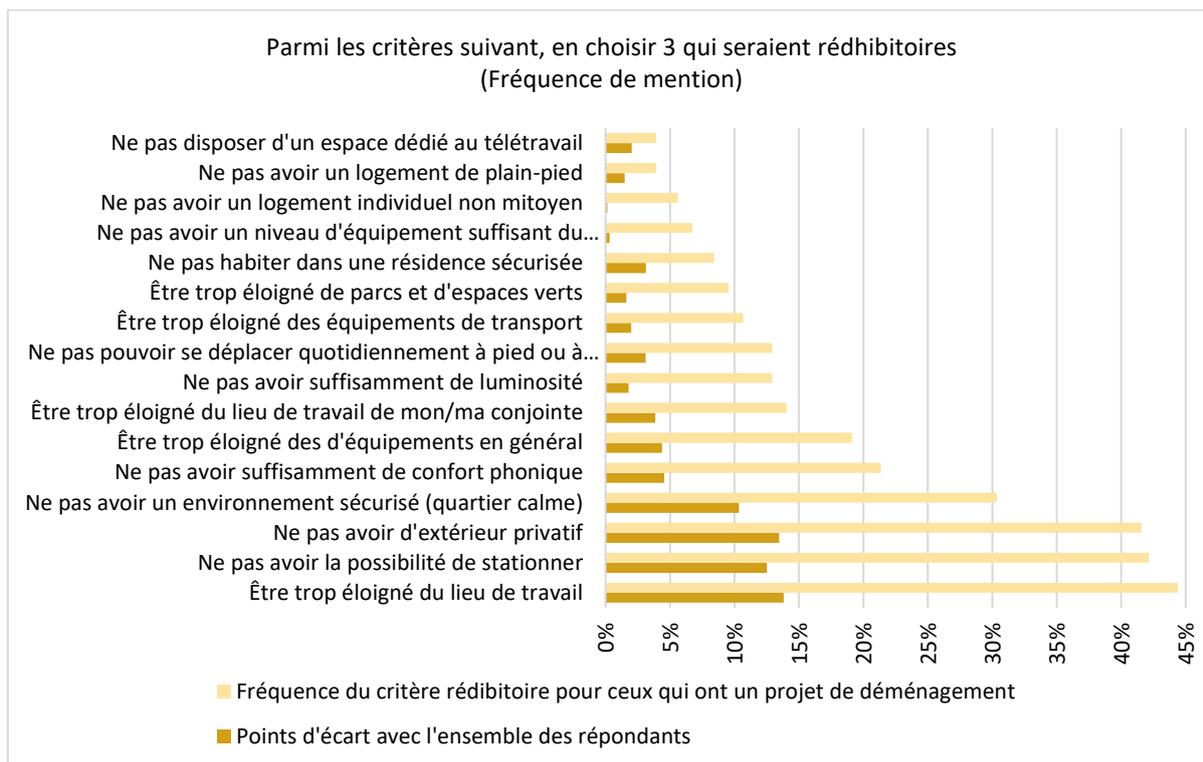
- **L'extérieur privatif, l'environnement sécurisé, le confort phonique et le stationnement comme principaux critères pour envisager d'habiter en centre-ville**

Lorsqu'on leur demande de noter par importance les critères qui leur permettraient d'envisager le fait d'habiter en centre-ville, les personnes qui ont le projet de déménager se distinguent peu de l'ensemble des répondants. Ils citent prioritairement l'extérieur privatif (par exemple un balcon ou un jardin), l'environnement sécurisé, le confort phonique, le stationnement (garage ou place réservée) et la luminosité du logement. Au sein de l'espace d'habitation on retrouve le souhait d'un espace extérieur privatif, la grande pièce de vie (cuisine et salon), et les possibilités de rangements comme étant les critères les plus importants.



- **En miroir, l'absence des mêmes critères serait rédhibitoire pour habiter dans le centre**

A l'inverse lorsqu'on leur demande ce qui les empêcherait d'habiter en centre-ville, les salariés donnent pratiquement les mêmes critères. On retrouve toutefois en premier le fait d'être éloigné du lieu de travail, ce qui est étonnant puisque la moitié des répondants travaillent en centre-ville et trouvent à 71 % que leur logement est bien situé par rapport à leur lieu de travail (et 62 % d'avis favorables pour ceux qui travaillent hors du centre). Cet avis est à nuancer : ils répondent dans l'absolu à cette question dans les mêmes proportions indépendamment de leur niveau de satisfaction actuel. Suivent ensuite l'absence de possibilité de se stationner, le fait de ne pas avoir d'extérieur privatif, et ensuite le fait de ne pas avoir un environnement sécurisé et calme. Ces quatre items principaux sont surreprésentés d'au moins 10 points dans les réponses avancées par ceux qui vont déménager par rapport à l'ensemble des répondants.

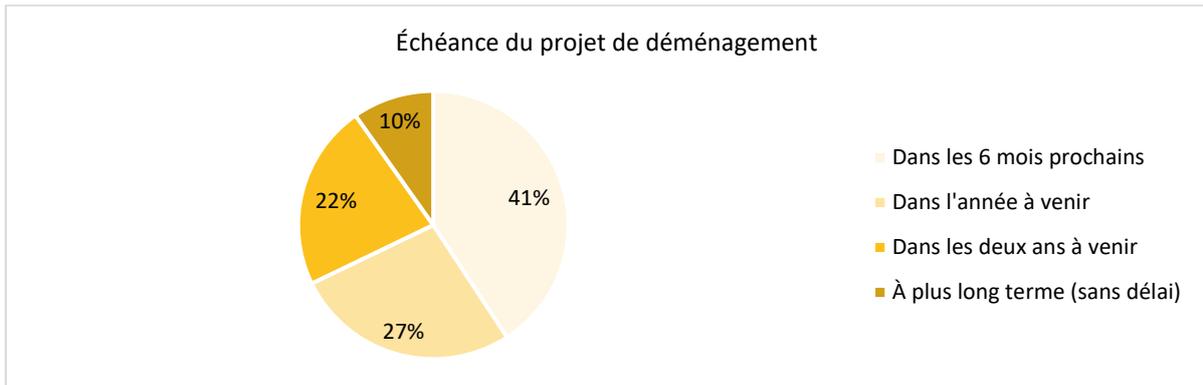


### Q. 26 Si vous avez un projet de déménagement, dans quel délai ?

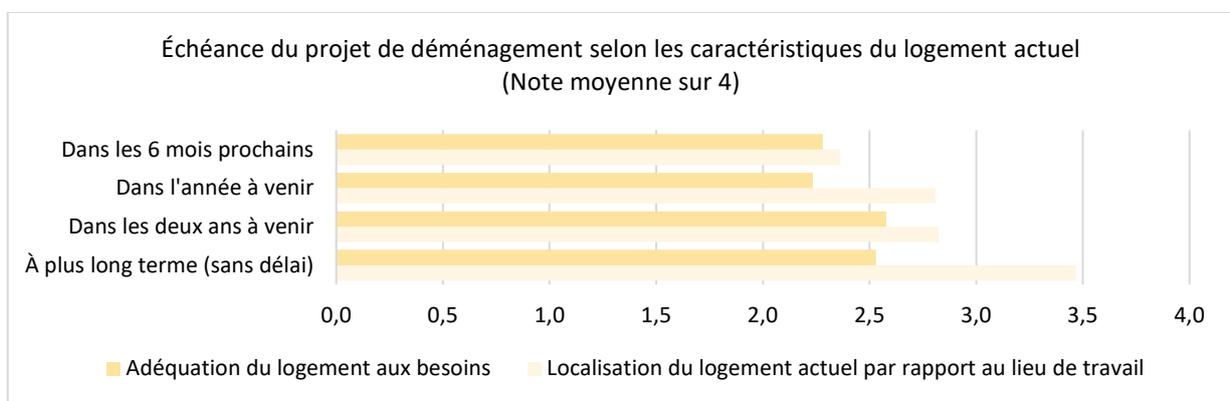
- **68 % des projets de déménagements d'ici un an**

Les personnes enquêtées qui avaient répondu favorablement au fait d'avoir un projet de déménagement étaient amenées à se prononcer sur le délai de mise en œuvre de leur intention. 174 salariés ont répondu à cette question.

Il en ressort que **68 % comptent déménager à court terme** : plus précisément 41 % dans les 6 mois prochains et 27 % dans l'année qui vient. 22 % déclarent vouloir le faire dans les deux ans à venir, et 10 % ne se prononcent pas précisément sur l'échéance.



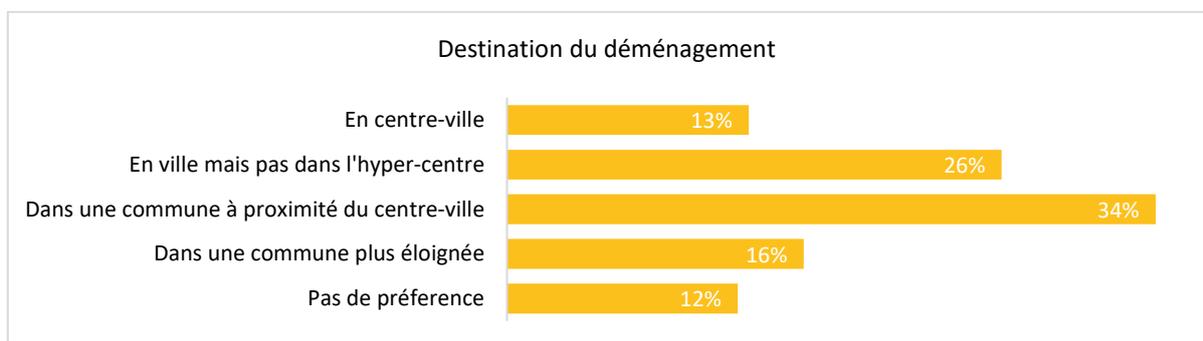
Moins sa localisation par rapport au lieu de travail est jugée comme bonne, moins le logement actuel est en adéquation avec les besoins, plus les salariés projettent d'en partir rapidement. Par ailleurs ceux qui ont un taux d'effort important sont proportionnellement plus nombreux à quitter leur logement dans les 6 mois ou 1 an. D'autres critères comme le type de logement actuel ou le statut d'occupation semblent avoir moins d'impact sur le délai de déménagement.



### Q.26.2 Si vous avez un projet de déménagement, dans quel secteur géographique ?

- **13 % des déménagements prévus dans le centre-ville**

Seulement 13 % des salariés qui ont un projet de déménagement l'ont en centre-ville. En réalité 2/3 d'entre eux y résident déjà. Les autres souhaitent néanmoins rester urbains et continuer de bénéficier des équipements et services de la zone dense. Ainsi 26 % comptent habiter en ville mais pas dans l'hypercentre, et 34 % dans une autre commune proche du centre.



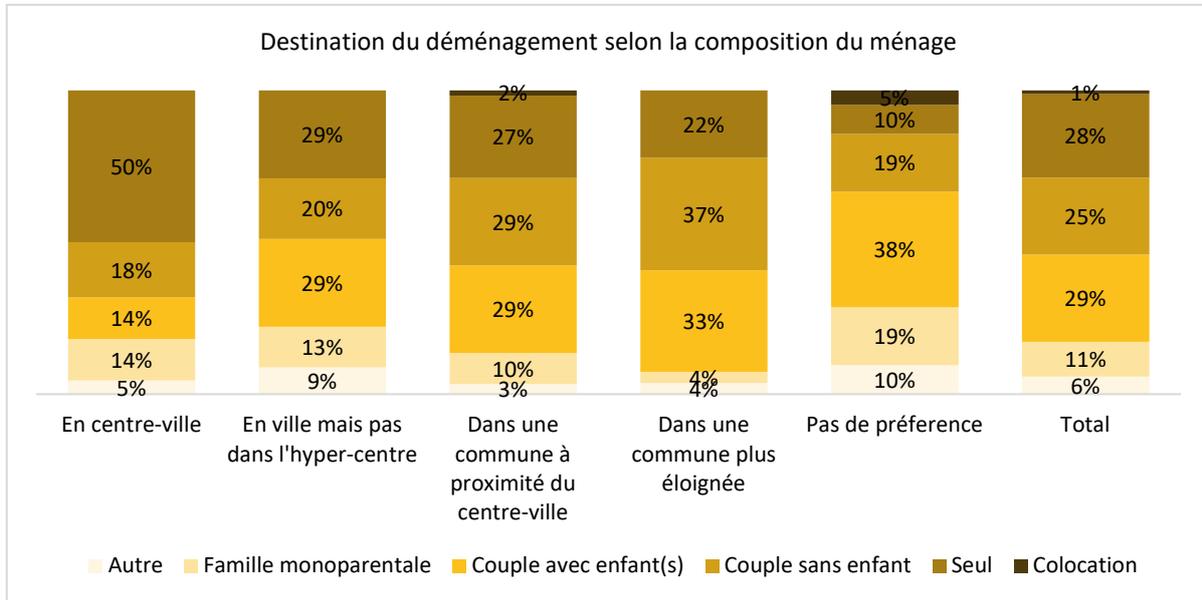
A noter que la moitié des répondants travaille en centre-ville. Deux types de choix de vie différents s'observent alors :

- Ils sont surreprésentés dans ceux qui ont le projet d'habiter dans le centre (ce sont essentiellement des employés)
- Et dans ceux qui ont le projet d'habiter dans une commune éloignée (les employés, certains cadres).

- **Les ménages qui comptent déménager au centre-ville sont souvent de petite taille**

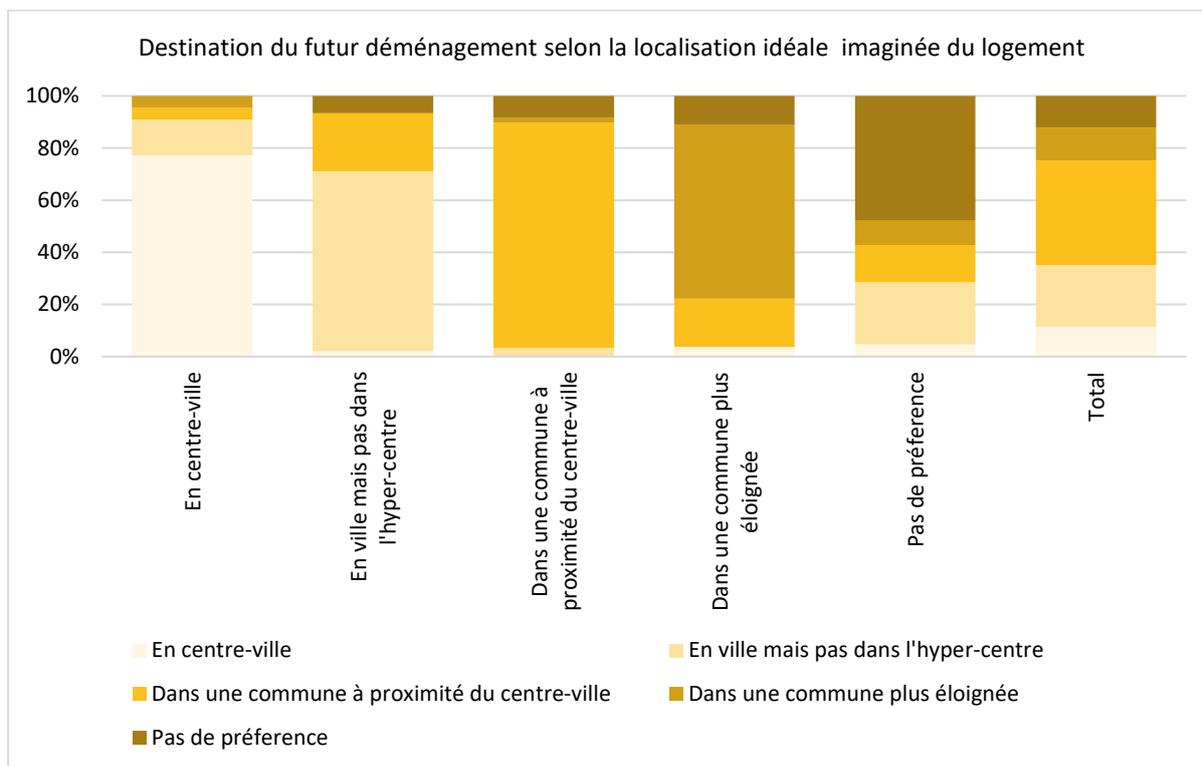
Par ailleurs les petits ménages privilégient le centre car il propose des logements de taille plus réduite : on y retrouve notamment des personnes seules, et des familles monoparentales. Ceux qui vont plus loin sont surtout des couples avec ou sans enfant(s).

La majorité des salariés qui projettent de déménager n'ont pas de préférence définitive quand au caractère récent ou ancien rénové ou de leur futur habitat. Toutefois ceux qui logeront au centre-ville ou proche de celui-ci semblent proportionnellement plus enclins à vivre dans un logement rénové que les autres.



- **Une relative cohérence entre la localisation du projet de déménagement et celle du logement idéal**

Dans 73 % des cas, il y a congruence entre la destination du déménagement et le lieu où les salariés déclaraient vouloir vivre dans l'idéal. C'est particulièrement vrai pour les ménages qui souhaitent habiter dans le centre-ville ou dans une commune à proximité du centre-ville.

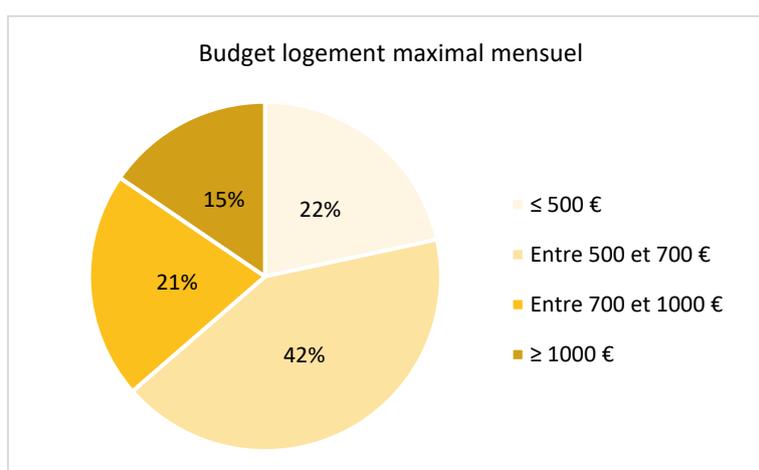


### Q.26.3 Si vous avez un projet de déménagement, avec quel budget logement mensuel maximal ?

- Un budget maximal moyen de 714 € pour ceux qui déménagent

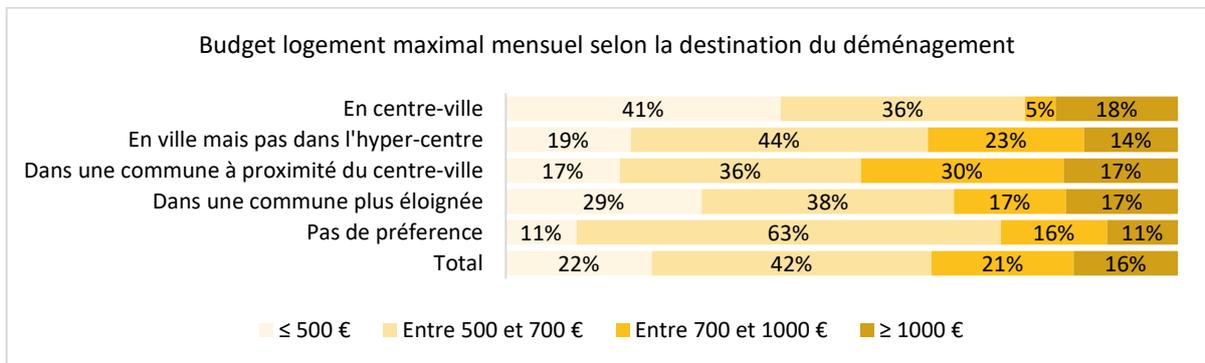
64 % des salariés qui vont déménager vont consacrer moins de 700 €/mois à leur logement. Dans le détail ils sont 22 % à avoir un budget maximal de moins de 500 €/mois et 42 % entre 500 et 699 €/mois. Ce budget comprend selon les cas le crédit immobilier et les assurances ou le loyer et charges.

Globalement les budgets annoncés s'échelonnent entre 350 et 2000 €/mois, mais les valeurs importantes situées au-delà de 1000 € tirent la moyenne vers le haut : elle atteint donc 714 €/mois.



- **Ceux qui déclarent avoir un projet de déménagement en centre-ville ont de plus petits budgets que les autres**

En raison d'une forte proportion de personnes seules, de familles monoparentales, ou de couples sans enfant parmi ceux qui projettent de déménager en centre-ville, 77 % des répondants ont un budget inférieur à 700 €. C'est 13 points de plus que l'ensemble de ceux qui déménagent.



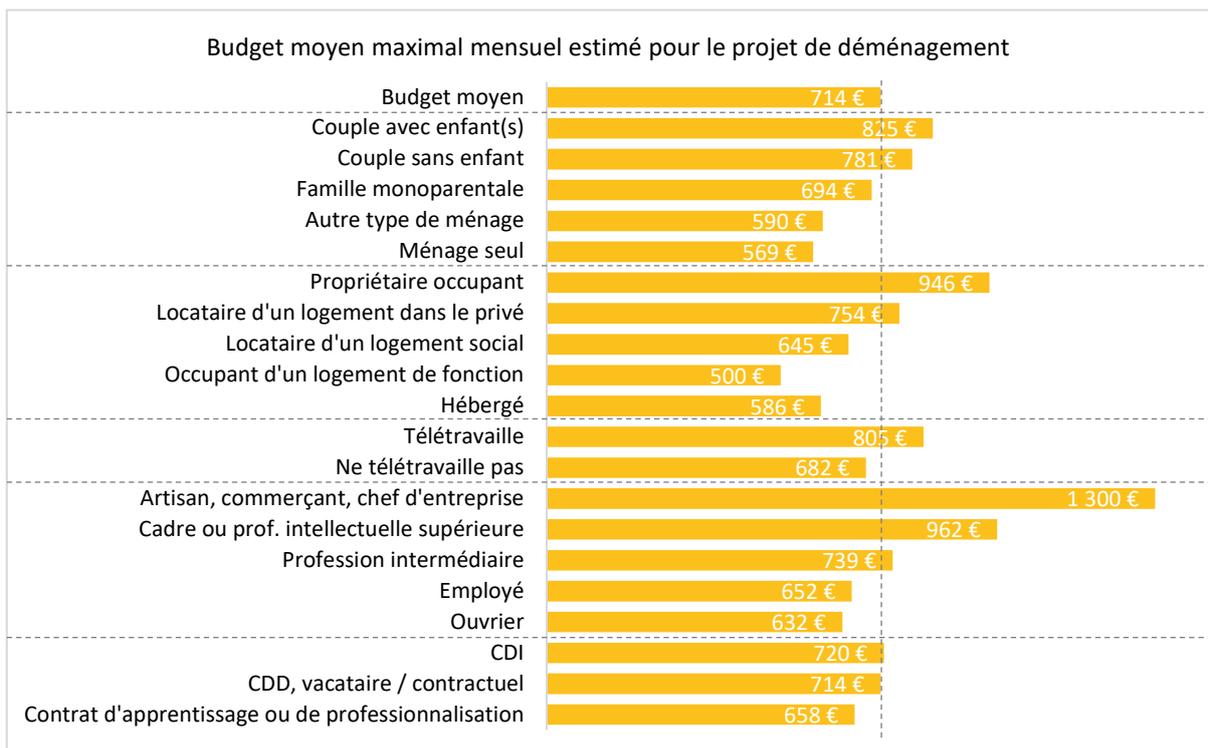
- **Un budget différencié selon le profil du ménage**

Si le budget moyen maximum est de 714 €/mois, il varie toutefois de manière importante selon le profil du salarié. Ainsi il est plus réduit pour :

- Les personnes seules ou hébergées dans des structures collectives
- Les ouvriers et les employés
- Les personnes ayant un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation

A l'inverse certaines populations ont un budget nettement supérieur comme :

- Les couples avec enfant(s)
- Les propriétaires occupants
- Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que les cadres et les professions intellectuelles supérieures. Les autres profils de salariés qui déménagent se rapprochent davantage de la moyenne.



# PARTIE 2

ZOOM PAR SITE ACTION CŒUR DE VILLE  
LES CONTRIBUTIONS LOCALISEES DES  
ENTREPRISES ET DES ACTEURS LOCAUX



# 01

## LE SECTEUR DE LONGWY

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

- 12 entreprises répondantes sur le site de Longwy, représentant 1800 salariés

12 entreprises ont rempli le questionnaire concernant le site Action Cœur de Ville de Longwy, soit **5% des réponses à l'échelle du Grand-Est**.

Pour les 12 entreprises dont nous connaissons leurs effectifs de salariés, elles représentent environ 5% du nombre total de salariés, soit **environ 1800** des 35 600 salariés employés par les **175** entreprises interrogées. Ces 12 entreprises enquêtées représentent par ailleurs 21% des salariés privés de l'agglomération de Longwy (source ACOSS).

Dans le détail, sur l'agglomération longovicienne, 7 d'entre-elles (58%) ont un effectif inférieur à 100 salariés, 1 a entre 100 et 250 salariés et 3 disposent de plus de 250 salariés. Pour l'une d'entre-elles, nous ne disposons pas du nombre de salariés. À noter que les 3 plus grandes entreprises représentent 63% des salariés des entreprises répondantes avec plus de 1100 salariés de l'agglomération longovicienne.

### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

1 entreprise n'a pas répondu à cette question

Pas d'analyse utile à cette question.

#### Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ? Q2b Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?

11 entreprises ont répondu à cette question.

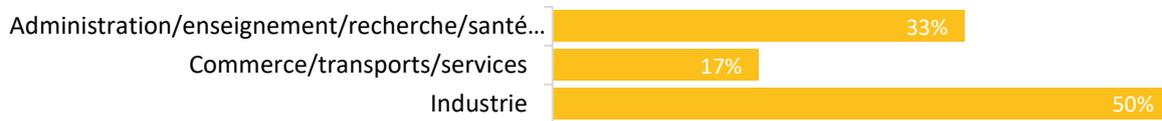
Seul 1 répondant sur 12 ne connaît pas le code APE de son entreprise.

Secteurs d'activités	APE	Nombre d'entreprises
Fabrication de fibres artificielles ou synthétiques	2060Z	1
Fabrication d'autres articles en caoutchouc	2219Z	1
Découpage, emboutissage	2550B	1
Fabrication de tubes, tuyaux, profilés creux et accessoires correspondants en acier	2420Z	1
Fabrication de matériel de levage et de manutention	2822Z	1
Fabrication d'autres équipements automobiles	2932Z	1
Hypermarchés	4711F	1
Transports urbains et suburbains de voyageurs	4931Z	1
Hébergement médicalisé pour personnes âgées	8710A	1
Aide à domicile	8810A	1
Action sociale sans hébergement n.c.a.	8899B	1
Total		11

- **La moitié des entreprises interrogées fait partie du secteur industriel**

Après regroupement des APE récoltés par secteurs d'activités, il apparaît que **6 établissements** ayant répondu au questionnaire sur 12 font partie du secteur industriel. Celui-ci est le troisième pourvoyeur d'emplois de l'agglomération longovicienne. Les 6 entreprises industrielles enquêtées représentent 14% de l'emploi salarié industriel du territoire et 40% des effectifs salariés des entreprises enquêtées.

Secteurs d'activités des entreprises répondantes



### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

1 entreprise a répondu à cette question. Elle fait partie du Secteur de « l'administration / enseignement / recherche / santé / action sociale »

### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **Des entreprises presque exclusivement situées en périphérie du centre-ville**

Une seule entreprise est située dans le centre-ville de Longwy, les 11 autres se concentrent dans 6 des 21 communes de l'agglomération du Grand Longwy, dont 4 limitrophes avec la ville-centre (Mont-Saint-Martin, Longlville, Mexy et Cosnes et Romain).

Communes d'implantation de l'entreprise	Nombre d'entreprises ayant répondu
Cosnes-et-Romain	1
Lexy	1
Longwy	1
Longlville	2
Mexy	1
Mont-Saint-Martin	3
Villers-la-Montagne	3
<b>Total</b>	<b>12</b>

A noter toutefois que la ville-centre concentre un tiers des établissements privés (318 sur 962) et 23 % des emplois salariés (2050 sur 8990) de l'agglomération du Grand Longwy en 2021 (source : URSSAF -ACOSS)

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **La moitié des entreprises accueille des alternants, pour un effectif total infime**

**6 entreprises enquêtées (50 %) accueillent des alternants.** Selon leurs déclarations, leur nombre s'élève à 28 sur le territoire concerné. Ainsi, rapporté au nombre de total de salariés que recouvre l'ensemble de ces entreprises, à près de 1800 salariés, les alternants représentent seulement 1,5% des salariés.

Ce pourcentage se rapproche de la situation globale au sein des entreprises de la ville et de l'agglomération du Grand Longwy, où la part des alternants (apprentissage, stage) au sein des salariés représente respectivement 2 % et 1,3 % en 2019 (source INSEE).

### Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **La grande majorité des entreprises n'accueille pas des salariés en mobilité**

**9 entreprises sur 12 n'accueillent pas de salariés en déplacement, alors qu'elles ne sont que 3 à en avoir.** Parmi ces dernières, une en accueille 20 et les deux autres moins de 5.

### Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q6b quel délai ? Q6c quel profil ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **La grande majorité des entreprises prévoit de recruter des employés et ouvriers à court terme**

**10 entreprises sur 12 déclarent envisager de recruter,** quand 2 ne le prévoient pas.

Parmi les entreprises qui prévoient d'embaucher **6 l'envisagent dans les 6 mois,** 2 dans l'année et 2 à plus long terme.

Enfin, toutes souhaitent recruter des employés et des ouvriers. 5 envisagent également de recruter des cadres, dont une des cadres supérieurs.

Les participants présents lors des ateliers confirment le souhait des entreprises de recruter. Plusieurs créations d'entreprises sont par ailleurs prévues à court terme (Carbios à Longlaville, Faurécia et une reprise d'une fonderie à Villers-la-Montagne) qui généreront environ 200 emplois. Mais les entreprises locales ne trouvent plus de main d'œuvre qualifiée quel que soit le secteur d'activité (concurrence des niveaux de salaire luxembourgeois). Elles soulignent leur difficulté de recruter malgré leurs efforts pour attirer des candidats

## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

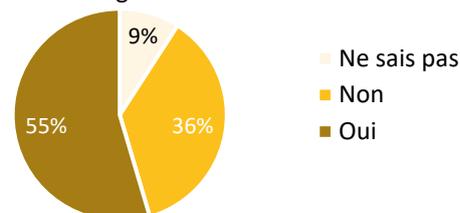
11 entreprises sur 12 ont répondu à cette question

- **Une majorité de salariés se tourne vers leur entreprise pour trouver un logement**

L'enquête révèle que dans 6 des entreprises ayant répondu (55 %), les salariés se tournent vers l'employeur pour être accompagnés dans le choix de leur logement.

Parmi elles, 5 comptent moins de 100 salariés (dont 3 sont issues du secteur industriel) et 1 totalise 500 salariés.

Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?



•  
•

### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

6 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **100 % des salariés sont plutôt prêts à vivre en centre-ville**

L'analyse des résultats montre que dans la moitié des entreprises ayant répondu (6 sur 12), **100% des salariés sont plutôt favorables à habiter en ville**

Cette affirmation est en contradiction avec les ateliers de concertations, où les acteurs ont souligné que les salariés ne souhaitent pas venir habiter en centre-ville. La ville souffre d'un manque d'attractivité et d'une mauvaise image due à son passé industriel, malgré ses nombreux atouts et ses efforts pour améliorer la qualité de vie de ses habitants

- **Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?**

6 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **Pas de préférence en général**

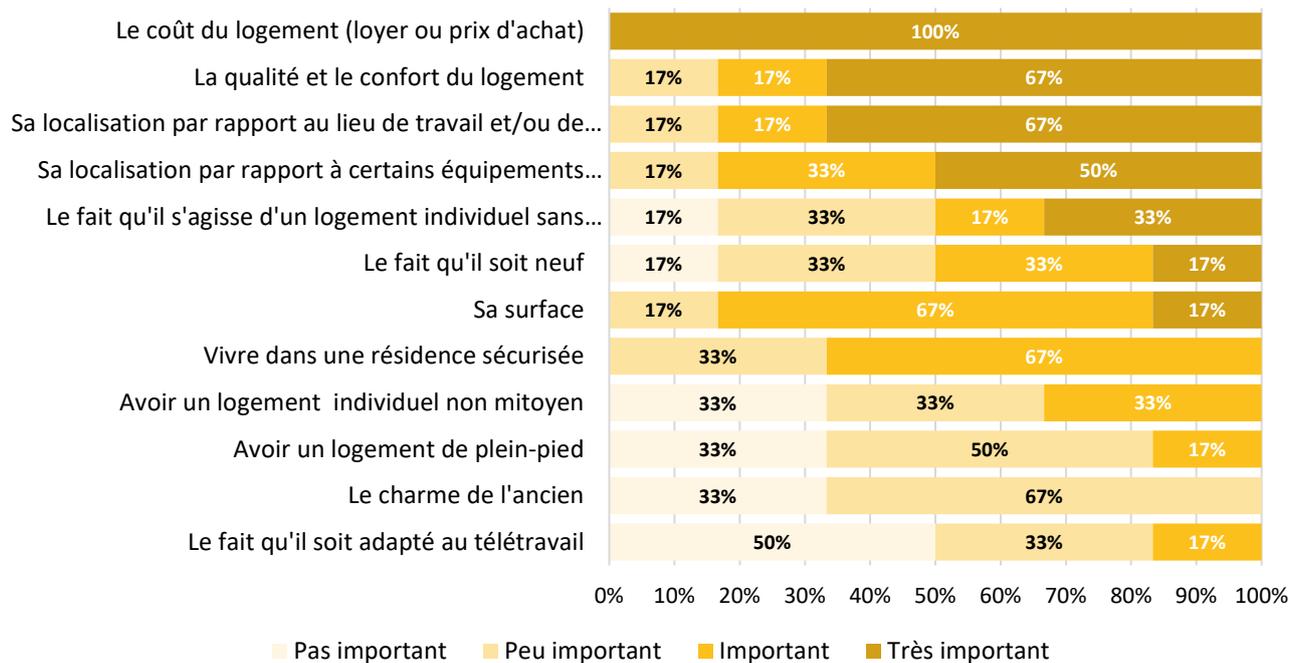
Parmi la moitié des entreprises ayant répondu à cette question 3 déclarent que leurs salariés n'auraient pas de préférence en matière de statut d'occupation de leur logement. À noter que 2 préféreraient être locataires dans le parc privé et 1 dans le parc social.

- **Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?**

6 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

### Sous quelles conditions les salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville?



- **4 conditions se dégagent en priorité : le coût du logement (loyer ou prix d'achat), la qualité et le confort du logement, sa localisation par rapport au lieu de travail et sa localisation par rapport à certains équipements (enseignement, sport...)**

- En premier lieu, il s'agit du **coût du logement**, qu'il s'agisse de son prix d'accession dans le cas d'un achat ou de son niveau de loyer dans le cas d'une location. 100 % des répondants ont mis en avant ce critère pour habiter en ville. Du fait de la proximité du Luxembourg, le Grand Longwy proche du Luxembourg, demeure un des territoires les plus chers du nord lorrain malgré une diminution récente des prix des maisons (prix médian d'environ 1 500€/m<sup>2</sup> en 2018 contre 1300 sur les EPCI voisins). Les prix sur le marché de l'appartement se maintiennent autour de 1 300 à 1 400-€/m<sup>2</sup> contre 600 à 800 €/m<sup>2</sup> dans les autres intercommunalités voisines. Quant au marché de la location il affiche une césure nette entre le Grand Longwy et les autres intercommunalités : celui-ci atteint 10,5 €/m<sup>2</sup> contre 7,2 à 7,5 sur les autres intercommunalités. Deux éléments peuvent expliquer des niveaux de loyers élevés sur ce territoire :
  - La proximité immédiate du Luxembourg : la dynamique luxembourgeoise crée une forte pression sur l'immobilier, rendant le coût du logement prohibitif au Grand-Duché. L'ensemble des zones frontalières belges, françaises et allemandes attirent donc une forte proportion de frontaliers, dont les revenus plus élevés tirent les loyers vers le haut ;
  - La structure même du parc locatif : le coût du m<sup>2</sup> diminue à mesure que la surface du logement augmente. Or, le Grand Longwy comptant une forte proportion de petits logements (T1-T2), le coût du m<sup>2</sup> est naturellement tiré vers le haut.

Les ateliers de concertation ont confirmé que le coût élevé (loyer, les charges, coûts énergétiques et la taxe foncière) constitue un véritable problème sur la ville de Longwy, notamment pour faire venir les familles et les étudiants en centre-ville. Ces coûts élevés s'expliquent par la proximité directe avec le marché luxembourgeois.

- **La qualité et le confort du logement** (que ce soit en termes d'équipements, d'agencement et de matériaux utilisés, ou même d'isolation phonique ou thermique) et **sa localisation par rapport au lieu de travail** arrivent en **seconde position pour 66% des sondés**.

La qualité et le confort du logement ont également été mis en avant par les participants aux ateliers collaboratifs,

La qualité et le confort du logement est d'autant plus important pour les répondants que le parc de logements de la ville de Longwy présente certaines faiblesses sur ce point. En effet, le parc de logement de la commune est ancien : 72% des logements ont été construits avant 1974 (date de la première réglementation thermique) contre 66% à l'échelle de l'agglomération du Grand Longwy. Ces logements sont donc potentiellement énergivores. (Ces chiffres ne tiennent pas compte des efforts engagés par les particuliers pour améliorer leur logement en matière d'économie d'énergie). La ville concentre davantage de logements collectifs (64 % du parc selon l'INSEE en 2018) et 49 % du parc de logements sont des logements sociaux synonyme de nombreux préjugés aux yeux de nombreux ménages (logements vétustes, destinés aux plus précarisés, environnement dégradé ...).

La **localisation par rapport à son lieu de travail et /ou celui de son conjoint** est également un critère très important pour habiter en ville. La distance entre le lieu de travail et son logement a des incidences positives ou négatives sur le rythme de vie. En choisissant un logement proche de son lieu de travail, le rythme de vie se trouve amélioré mais cela permet également de réduire les frais de transport, de réduire la fatigue, le stress et de passer plus de temps en famille. **Ce critère n'a cependant pas été soulevé lors des ateliers participatifs.**

- **Enfin la localisation par rapport à certains équipements** (enseignement, sport, etc...) arrive en 3<sup>ème</sup> position. **Dans ce domaine, la commune de Longwy est plutôt bien équipée (12 écoles, 3 collèges, 3 lycées, proximité d'un IUT), de nombreux équipements sportifs et culturels, plus de 150 associations) mais souffre d'une image négative du fait de son passé industriel.**
- **2 critères supplémentaires apparaissent comme étant importants aux yeux des répondants : la surface du logement et le fait qu'il soit dans une résidence sécurisée.**
  - **La surface** apparaît également comme une préoccupation des répondants. Une réponse plus difficile à interpréter sans complément d'information. Une approche via le nombre de pièces d'un logement montre que le parc de logements de la ville de Longwy est inadapté à la taille des ménages ; on constate un déficit de petits logements (les petits logements de 1 et 2 pièces représentent 21 % du parc alors que les ménages correspondant de 1 à 2 personnes (hommes, femmes seuls et couples sans enfants) représentent 68% des ménages).
  - **Vivre dans une résidence sécurisée** est également une préoccupation des salariés, qui peut peut-être s'expliquer par le sentiment d'insécurité, une augmentation de la délinquance et de la peur des cambriolages en centre-ville.
- **4 critères sont peu plébiscités par les salariés des entreprises locales : le fait que le logement soit adapté au télétravail, le charme de l'ancien, le fait qu'il soit de plein pied et le fait qu'il soit individuel et non mitoyen**
  - **Le fait que le logement dispose d'un espace dédié au télétravail** n'est pas une préoccupation aux yeux de 50 % des répondants et pour 30 % d'entre eux c'est peu important.
  - **Le charme de l'ancien** n'est également pas un critère déterminant pour habiter en centre-ville.
  - Enfin, les salariés des entreprises locales accordent peu d'importance au fait que **le logement soit de plein pied** et qu'il soit **individuel et non mitoyen**.

### **Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

11 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **1 entreprise concernée**

1 seule entreprise sur les 11 ayant répondu, dispose d'un parc de logements destiné à ses salariés.

### ***Q8b Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?***

Par ailleurs, les logements de cette entreprise ne se situent pas en centre-ville.

### ***Q9 Votre entreprise dispose-t-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?***

11 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **Seulement 3 entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'implantation de ses salariés**

8 n'en proposent pas. A souligner que les 3 entreprises qui proposent une offre de services comptent moins de 100 salariés.

### ***Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?***

11 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement ...**

**8 entreprises** sur 11 soit **73 %** répondent que leurs salariés connaissent Action Logement.

### ***Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?***

8 entreprises ont répondu à cette question.

- **... et des dispositifs proposés**

Parmi les 8 entreprises considérant que leurs salariés connaissent Action Logement, **elles sont 6 à déclarer que leurs salariés recourent à Action Logement pour choisir leur logement.**

2 déclarent que leurs salariés ne recourent pas aux services proposés par Action Logement.

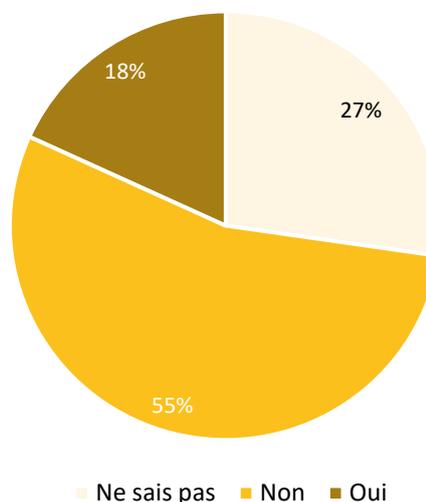
## Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

11 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- Dans la majorité des cas le logement n'est pas un frein au recrutement. Un point qui pose question

6 entreprises interrogées sur 11 soit 55% soulignent que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement et 3 ne se prononcent pas. Un résultat qu'il convient cependant de nuancer au regard du nombre d'entreprises enquêtées et de leurs caractéristiques (50 % sont du secteur industriel, la grande majorité des entreprises n'accueillent pas de salariés en déplacements). Il existe des interactions très fortes entre logement et emploi. Le choix résidentiel devient parfois prépondérant dans les arbitrages des ménages. Les prix du marché immobilier peuvent également faire obstacle au recrutement de salariés aux revenus modestes. Selon le retour de certaines collectivités comme par exemple Longwy ou Villerupt, de nombreux candidats refusent un poste faute de pouvoir se loger, parce que les loyers ou le prix des logements sont trop chers.

Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

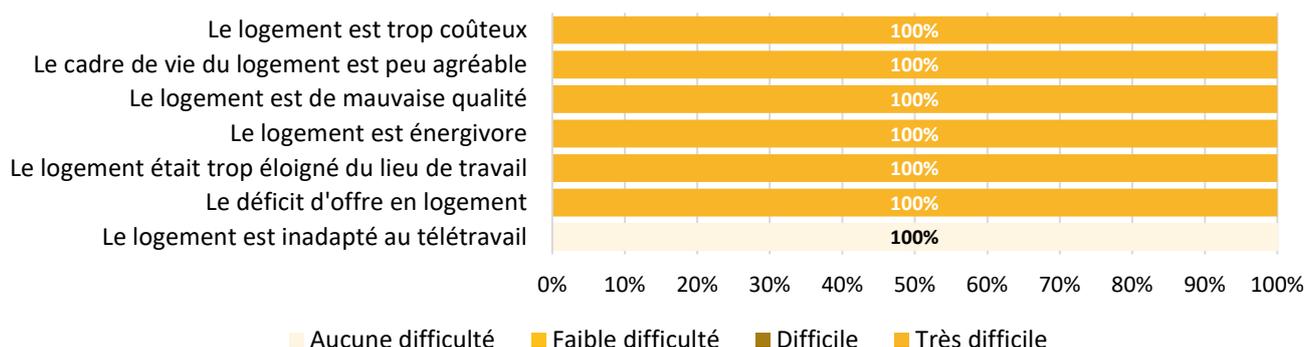


•

- Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

2 entreprises sur 12 ont répondu à cette question, mais 1 seule a attribué une note aux 7 critères proposés

Les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction du niveau de difficulté.

- Le coût au premier rang des difficultés

Cette difficulté a été soulignée par deux entreprises. Parmi les autres critères proposés, hormis celui qui porte sur le télétravail qui ne présente aucune difficulté, tous les autres obtiennent une note de 4, c'est-à-dire « très difficile ». Ces réponses émanent d'une seule entreprise représentant 60 salariés (environ 3 % des salariés des 12 entreprises de l'enquête). Compte tenu du faible nombre de répondants, il est difficile de tirer des conclusions de cette enquête sur les difficultés rencontrées par les salariés en matière de logement.

Le problème du coût a également été souligné lors des ateliers participatifs. Il existe peu d'offre en location et les propriétaires vendent leurs biens très chers. Ce sont surtout les frontaliers qui viennent acheter. Les taux d'usure bloquent les achats potentiels.

Les bailleurs sociaux disposent de peu de logements disponibles, les seuls logements vacants sont ceux en travaux.

Une analyse des transactions immobilières dans le cadre du programme local de l'habitat sur la période 2016-2020, montre que les transactions concernant l'habitat individuel affichent une large fourchette de prix allant de 30 000 à 720 000 euros. La valeur moyenne sur l'ensemble des 2 668 ventes s'élève à 163 650 € sur l'agglomération de Longwy. Les prix les plus bas correspondent majoritairement à des cités ouvrières (150 000 € pour les cités en bandes et 240 000 € pour les jumelés) Pour le pavillonnaire ou l'ancien rénové, les prix sont en revanche nettement plus élevés, avec un volume croissant de ventes au-delà de 300 000 € et sont donc réservés à des ménages plus aisés, presque exclusivement des actifs frontaliers.

En termes de loyer dans le parc privé, le niveau des loyers du parc privé n'a cessé de progresser depuis 20 ans sur l'ensemble des typologies de logements. Cette évolution est amplifiée par l'influence du Luxembourg. Le loyer moyen au mètre carré habitable, charges comprises, se situe à 11,30 €, contre 8,70 € en 2013. **Le loyer moyen du parc privé est aujourd'hui plus de 2 fois supérieur à celui du parc HLM.**

### ***Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc.) ?***

*2 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Difficile à évaluer compte tenu du nombre de répondants**

Parmi les 2 entreprises ayant répondu que le choix du logement est un frein au recrutement, **une** (comprenant 60 salariés) **considère que ces difficultés pour leurs salariés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise**, l'autre (effectif salarié inconnu) considère que non.

### ***Q11d Pour quel type d'employés en général ?***

*1 entreprise a répondu à cette question.*

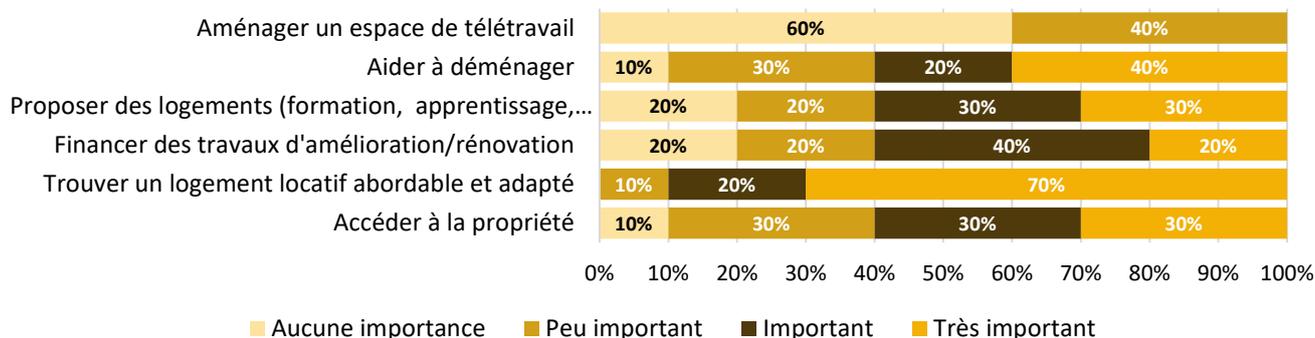
- **Difficile à évaluer compte tenu du nombre de répondants**

Selon l'entreprise répondante, seuls les intérimaires sont concernés par ces difficultés.

## Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?

10 entreprises ont répondu à cette question.

Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés ?



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 (pas important) et 4 (très important) aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Les entreprises préconisent prioritairement d'aider les salariés à trouver un logement locatif abordable et adapté à leur besoin**

Au sommet des actions à prioriser, c'est **d'aider les salariés à trouver un logement locatif abordable et adapté à leur besoin** (7 entreprises sur 11). Cette réponse paraît d'autant plus logique que le marché du logement longovicien est tendu et cher tant en termes d'accession à la propriété qu'à la location du fait de la proximité du Luxembourg. Améliorer la diversité du parc du logement constitue un des axes à prioriser sur le territoire pour permettre aux salariés d'accéder à un logement.

- **Aider les salariés à déménager**

Cette action arrive en seconde position (**40 % des entreprises répondantes**). Les entreprises ont de plus en plus de mal à trouver de la main-d'œuvre locale attirée par les salaires luxembourgeois. De ce fait les salariés viennent de plus en plus loin pour venir travailler sur l'agglomération, d'où la prise de conscience par les entreprises de les accompagner dans leur déménagement.

- **Des aides pour leur permettre d'accéder à la propriété et les accompagner dans leurs rénovations comme leur parcours résidentiel**

3 actions sont ensuite jugées importantes voire très importantes aux yeux des entreprises et de leurs salariés, à savoir en 1<sup>er</sup> lieu **l'aide pour accéder à la propriété**. Bien qu'il s'agisse d'un besoin partagé par de nombreux ménages à un moment ou un autre de leur parcours résidentiel, ce plébiscite résulte probablement en partie de la spécificité de la ville centre, puisque la part de propriétaires à Longwy (36 % en 2018) est particulièrement faible au regard de l'Agglomération du Grand Longwy (57 %) et de la moyenne française (59 %).

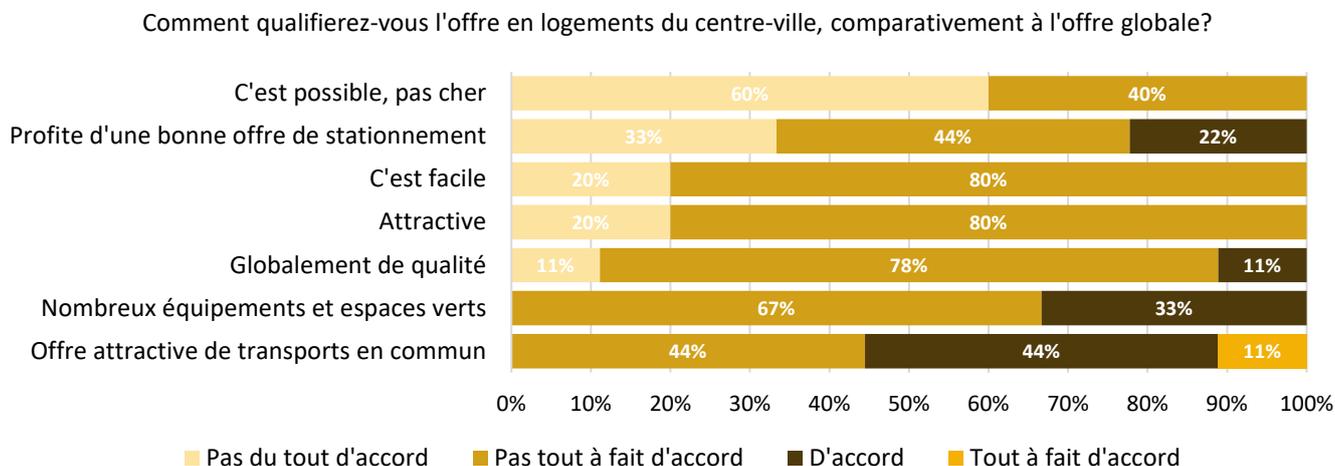
**Le financement de travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique** constitue également une action à mettre en place au vu de l'âge du parc de logement de Longwy décrit précédemment (ndlr, voir l'analyse de la question 7d). Toujours dans le cadre du parcours résidentiel des ménages, une action apparaît également comme étant prioritaire : **le fait de proposer des logements pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité**. Le diagnostic dans le cadre du PLH du Grand Longwy en cours a notamment mis en exergue les difficultés d'accès au logement des jeunes en insertion professionnelle et sociale, en raison des niveaux de loyer du parc privé et la faible rotation de l'offre HLM. Des solutions alternatives seraient à étudier comme une résidence Jeune (ex : Foyers jeunes travailleurs).

- **La question de l'aménagement d'un espace de télétravail jugée peu importante**

La question de **l'aménagement d'un espace télétravail** n'est pas une priorité pour la plupart des entreprises enquêtées, ce qui peut peut-être s'expliquer par le fait que 6 entreprises sur 11 n'ont pas mis en place le télétravail.

### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

Entre 9 et 10 entreprises sur 12 ont répondu à cette question, selon les critères proposés



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une offre en transports en commun plutôt reconnue**

55 % des répondants considèrent que l'offre en logement est agrémentée par une offre assez attractive de transports en communs. La ville centre de Longwy est en effet desserte par 5 lignes régulières, une Super navette et 2 lignes dédiées au Transport à la Demande (TAD) déléguées au transport du Grand Longwy (TGL). La fréquentation du réseau TGL a connu une augmentation constante depuis 2015. En 2019, c'est plus de **750 000 voyages** qui ont été effectués sur le réseau. Par son statut transfrontalier, la commune bénéficie également d'une couverture en transport en commun transfrontalière reliant la Belgique et le Luxembourg (3 lignes). A cela s'ajoute le pôle d'échange multimodal transfrontalier (PEM) de Longwy qui est la dernière gare de voyageurs avant la frontière avec la Luxembourg.

**45 % des répondants ne sont toutefois pas tout à fait d'accord** avec cette affirmation. Cela pourrait s'expliquer parce que certains salariés des entreprises habitent dans des quartiers mal desservis par les TC ou que les durées d'attente sont trop longues entre deux navettes ou correspondances.

Dans le cadre des ateliers participatifs, les participants ont noté un manque d'une offre de mobilité tous modes et intermodales (transport en commun, liaisons ferroviaires, pistes cyclables)

- **Il n'est pas facile de trouver un logement en ville et l'offre proposée demeure chère, peu attractive et qualitative et manque de stationnement**

Selon la grande majorité des sondés, trouver une offre de logement attractive, qualitative, à faible coût en centre-ville n'est pas très aisée, le stationnement y est compliqué et il n'est pas facile de trouver un logement en centre-ville.

Cette batterie de réponses fait écho au diagnostic du logement réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Longwy en cours. Il fait état d'un parc de logements vieillissant et donc potentiellement énergivore. Un millier de logements vacants<sup>5</sup> de longue durée (anciens, dégradés et vétustes) sont recensés sur l'agglomération dont des poches sur la ville centre. Concernant les prix d'achat ou de location, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy demeure l'un des territoires les plus chers du nord-lorrain compte tenu de la proximité du Luxembourg. Enfin, la difficulté du stationnement constitue également un frein à l'installation de salariés dans de nombreux quartiers, notamment en centre-ville.

### **Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc.) ?**

11 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une majorité d'entreprises ne pratique pas de télétravail**

**54,5 % des entreprises interrogées (6) n'ont pas mis en place de télétravail, 4 l'ont mis en place et 1 a un projet en cours.** Si ce genre de dispositif paraît assez répandu depuis la crise sanitaire de la Covid et que les mesures gouvernementales ont concouru à son développement (mis en place de charte du télétravail etc.), il reste impossible pour de nombreux secteurs d'activités. À titre d'exemple, il paraît compréhensible qu'une usine de fabrication d'article de caoutchouc ou de matériel de levage et de manutention ou une entreprise d'aides à domicile ou un EHPAD n'aient pas mis en place ce dispositif.

### **Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?**

11 entreprises ont répondu à cette question.

- **Très peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

1 seule entreprise a manifesté un besoin d'espace de corpo-working. Il s'agit d'une association de type loi 1901 située dans la ville-centre

- **Q15b-c Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?**

1 entreprise a répondu à cette question.

L'entreprise répondante à cette question ne souhaite pas être recontacté par Action Logement pour en savoir davantage sur le Corpo-Working.

---

<sup>5</sup> Etude pré-opérationnelle de la vacance des logements dans le territoire de la Communauté d'Agglomération de Longwy (CAL)

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

**12** entreprises répondantes, dont 6 du secteur industriel

**Environ 1800** salariés travaillent dans ces entreprises

**50%** accueillent des alternants

**9** entreprises sur 10 n'accueillent pas de salariés en déplacement

**10** entreprises sur 12 envisagent de recruter, dont **6** dans les **6 mois** à venir

**1** entreprise dispose d'un parc de logements destiné aux salariés

**3** entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**55%** des entreprises (6) estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

**54,5%** des entreprises répondantes (6) n'ont pas des salariés en télétravail

**1** entreprise a manifesté un besoin d'espace de coworking

### • Des entreprises presque exclusivement situées en périphérie de la ville de Longwy

Une seule entreprise est située dans le centre-ville de Longwy les 11 autres se concentrent dans 6 des 21 communes de l'agglomération du Grand Longwy, dont 4 limitrophes avec la ville-centre (Mont-Saint-Martin, Longlaville, Mexy et Cosnes et Romain)

### • De nombreux salariés se tournent vers leur entreprise pour trouver un logement

Sur les 11 entreprises ayant répondu à cette question, 55% font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Par ailleurs, 9 entreprises sur 10 interrogées n'accueillent pas de salariés en déplacement

Enfin, 73 % des entreprises considèrent que leurs salariés connaissent Action Logement.

### • Le coût au premier rang des difficultés rencontrées par les salariés en matière de logements

Sur les 2 entreprises ayant répondu à cette question, le coût trop onéreux du logement est la difficulté la plus importante

### • 100 % des salariés plutôt prêts à vivre en centre-ville mais sous certaines conditions

Sur les 6 entreprises ayant répondu à cette question, les priorités des salariés seraient :

- **Le coût du logement**
- La qualité et le confort du logement (ex : équipements, agencement, matériaux, isolation phonique et thermique)
- Sa localisation par rapport au lieu de travail et/ou de celui de son conjoint
- Sa localisation par rapport à certains équipements (enseignement, sport/loisir, etc.)

### • 3 actions prioritaires en matière d'habitat à mener auprès des salariés

Sur les 10 entreprises ayant répondu à cette question, les 3 actions à prioriser seraient :

- Les aider à trouver un logement locatif abordable et adapté à leurs besoins
- Les aides à déménager ;
- Les aider à accéder à la propriété.

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Éléments de contexte

#### **Le site de l'évènement :**

Hôtel de ville de Longwy

#### **Le thème :**

« Imaginer ensemble les logements de demain dans nos centres Action Cœur de Ville (ACV) à Longwy ».

#### **Une préoccupation partagée par l'ensemble des participants :**

Aider Action Logement, les pouvoirs publics et les acteurs locaux à construire les bons logements qui répondent aux besoins des ménages et soutenir la redynamisation en cours de nos centres Action Cœur de Ville.

#### **L'objectif visé :**

Enrichir l'analyse issue des sondages réalisés auprès des entreprises et des salariés par une parole d'expert et l'apport d'éléments plus qualitatifs, afin de mieux identifier les enjeux et les besoins spécifiques à chaque site ACV.

#### **Le public présent :**

23 participants de tous bords, impliqués de près ou de loin dans la démarche ACV en cours sur la ville de Longwy.

*Liste non exhaustive : les agences et les promoteurs de l'immobilier, les bailleurs sociaux, l'institut universitaire de Technologie, le Centre d'Amélioration et du Logement (CAL-SOLIHA), les acteurs pour l'habitat des jeunes (URHAJ Telloje), les acteurs du monde économique local, la Région, les collectivités locales (Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, élus et techniciens de la ville de Longwy).*

#### **La méthode d'animation :**

3 espaces de discussion en mode « World café ».

3 groupes d'acteurs locaux aux compétences différentes se sont ainsi succédé sur 3 tables aux animateurs et rapporteurs et aux thématiques fixes.

#### **Le déroulé de la matinée :**

Après quelques mots d'accueil de M. FOURNEL, Maire de Longwy, de M. RHIM, Directeur des Investissements d'Action Logement, Monsieur MATUSAC de l'agence d'urbanisme Lorraine Nord – AGAPE a présenté le déroulé des tables rondes.

A l'issue des échanges, chaque animateur a présenté une synthèse des discussions sur chaque thématique.

L'évènement s'est clos par un moment de convivialité où les échanges ont pu se poursuivre de manière plus informelle.



- Table 1 : Quelles dynamiques des marchés locaux de l'emploi et du logement ?



### L'attractivité du Luxembourg a des impacts sur le marché local de l'emploi et du logement :

- Des emplois sont créés côté français et des projets d'implantation d'entreprises sont prévus à court terme -2024-2025 (exemple implantation de CARBIOS à Longlaville (80 emplois), Faurécia (120 personnes), reprise de la fonderie de Villers-la-Montagne 30 emplois) mais les entreprises locales, quel que soit le secteur d'activité, ne trouvent plus de main-d'œuvre qualifiée locale (les entreprises ne pouvant s'aligner sur les niveaux de salaire luxembourgeois).
- Les entreprises présentes confirment les difficultés de recrutement malgré leurs efforts pour attirer les candidats (avantages en nature : mise à disposition de logement, télétravail...).
- Par ailleurs « *Les jeunes d'aujourd'hui n'ont plus les mêmes rapports au travail que les générations précédentes* » (moins d'attachement à un emploi stable (CDI), la crise de la COVID a modifié les modes de vie, d'autres priorités apparaissent : la qualité de vie ; les loisirs...). Se pose également le problème de qualification et de la formation de la main-d'œuvre.
- Selon les acteurs présents, les salariés viennent de plus en plus loin pour travailler sur le territoire et notamment au Luxembourg.
- La proximité du Luxembourg a des influences sur les niveaux de loyers et sur l'accès à la propriété des ménages. Le salarié qui travaille en France et qui dispose d'un revenu supérieur aux plafonds de ressources permettant d'accéder au parc locatif social n'arrive plus à se loger dans le parc privé. A l'inverse les Luxembourgeois et notamment ceux d'origine portugaise rachètent des biens en France pour les réhabiliter, car le marché du logement luxembourgeois est devenu trop cher.
- La demande en logement est forte et le taux de vacance sur la ville de Longwy est en baisse (9 % contre 14 % en 2013) grâce notamment aux politiques de l'habitat mis en place (OPAH, ...). Selon le CAL-SOLIHA, les besoins d'amélioration du parc demeurent importants, tout particulièrement sur l'aspect énergétique (la ville compte encore de nombreux logements dont la performance énergétique est particulièrement mauvaise (étiquette F et G)

### **Un besoin en logements intermédiaires :**

Si l'offre sociale est très présente, de façon historique dans la ville de Longwy (37 % du parc total de la commune et 49 % des logements sociaux de l'agglomération), le nombre de logements intermédiaires pour les actifs qui sont au-dessus des plafonds de ressources est insuffisant.

### **Une ville qui renoue avec une croissance démographique mais qui souffre encore d'une mauvaise image et d'un manque d'attractivité :**

- La ville de Longwy a passé le seuil des 15 000 habitants. Elle dispose de nombreux atouts (équipements sportifs, services à la personne et à l'enfance, patrimoine architectural et urbain de qualité...) et fait de nombreux efforts pour améliorer le cadre de vie de ses habitants (rénovation urbaine, découverte de la Chiers, amélioration de l'habitat, etc...) mais souffre encore d'une image négative liée à son passé industriel.
- Selon certains acteurs locaux : « *Personne n'a envie de venir travailler et habiter à Longwy* ».
- Hormis le coût du logement, le cadre de vie, l'environnement, la présence d'équipements culturels ou sportifs sont des critères importants pour vivre en ville. A ce niveau, il reste un important travail de communication à faire vers l'extérieur du territoire pour séduire de futurs habitants.

### **Des besoins en logements liés à différents profils de population :**

- Les jeunes :  
Selon l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) du Grand Est, les jeunes ont des difficultés pour se loger. Les loyers sont trop élevés et le taux de rotation dans le parc social est faible. Des besoins en logement meublé et en petits logements ont été identifiés, notamment pour répondre aux étudiants et aux jeunes en insertion professionnelle ou en CDD.
- Les personnes seules :  
Il existe de plus en plus une forte demande des personnes seules qui ont des difficultés de se loger, compte tenu des prix des loyers. Par ailleurs, le parc de logement n'est pas adapté à ce profil de ménages.

### **Un marché immobilier tendu :**

- Les salariés ne s'installent pas au centre-ville intra-muros compte tenu des prix des loyers et d'accession qui restent élevés.
- Si les ventes de logements avec terrasse et jardins étaient en augmentation en 2020-2022, la crise de la COVID est désormais derrière nous. Le besoin d'avoir un espace extérieur privatif ne se fait plus ressentir selon le CAL SOLIHA, relatant un article de presse paru ce même jour dans la presse locale. Avec le taux d'usure et les prix de l'essence les acheteurs sont moins nombreux et les ménages restent plus longtemps dans le même logement.
- Selon le maire de Longwy, la ville reste compétitive par rapport à Thionville : le prix du m<sup>2</sup> se négocie à 3000 euros contre 5000 à Thionville.

### **Un vrai potentiel autour de nombreuses friches dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » :**

- La ville dispose de nombreuses friches localisées sur son territoire. Dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » la mutation de ces friches constitue un atout indéniable pour la ville d'améliorer son cadre de vie et de créer de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants.

• **Table 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?**



**3 critères prépondérants pour habiter au centre-ville de Longwy :**

- L'environnement urbain
- Le coût du logement
- La qualité du logement

**Critère de l'environnement urbain : Une réputation négative de la ville qui bride son attractivité :**

Il ressort assez unanimement que la ville de Longwy n'est pas attractive : « Personne ne veut y venir ». Les salariés ne viennent pas pour se rapprocher de leur lieu de travail parce que selon eux, il manque dans les centres-villes de Longwy :

- De lieux de convivialité (café de qualité...),
- D'activités et d'animations pour toutes les classes d'âge
- De services et commerces à ouverture tardive (manque de commerce à Longwy-Bas, offre qualitative...)
  - A titre d'exemples, les derniers équipements d'agglomérations sont éloignés des centres-villes de Longwy (médiathèque, piscine, cinéma...)
- D'une offre de mobilité tous modes et intermodale (transports en commun, liaisons ferroviaires, trottoirs, pistes cyclables)

**Critère du coût du logement :**

Le coût élevé du logement (loyer, les charges, coûts énergétiques et la taxe foncière) constitue un véritable problème sur la ville de Longwy notamment pour faire venir les familles et les étudiants en centre-ville. Ces coûts élevés s'expliquent par la proximité directe avec le marché luxembourgeois. Certains salariés se replient à Longuyon ou sur Briey.

Selon les agences immobilières, il existe peu d'offre en location et les propriétaires vendent leurs biens très chers. Ce sont surtout les frontaliers qui viennent acheter. Les taux d'usure bloquent les achats potentiels.

Les bailleurs sociaux disposent de peu de logements disponibles, les seuls logements vacants sont ceux en travaux.

Cela pose la question du logement abordable pour tous et le développement d'une offre en location et en accession pour tout type de ménage et tout type d'âge.

L'une des plus-values de Longwy est d'offrir un parc de logements locatifs en copropriétés (logements privés) plus accessibles en termes de coût (à titre d'exemple, ils représentent 50 % des logements à Longwy-Bas).

### **Critère de la qualité du logement :**

Les participants ont défini une liste des qualités d'un logement idéal situé en centre-ville à Longwy: une pièce en plus (qui peut être réduite, elle servirait notamment au développement du télétravail suite à la COVID), un stationnement privatif, des portes d'accès badgées pour la sécurité, d'espaces habitables bien conçus limitant les pertes d'espaces, un extérieur (balcon ou terrasse), une bonne isolation phonique et énergétique, une cuisine équipée (seulement pour les logements dédiés aux jeunes), une douche plutôt qu'une baignoire, la fibre, un ascenseur et la qualité des services (espace d'activité animé dans l'immeuble ou l'îlot par exemple).

### **Erreurs à éviter pour les logements de demain en centre-ville à Longwy**

Selon les participants, plusieurs types de logement sont à éviter au centre-ville :

- Les studios ne font pas recette. Il conviendra plutôt de développer des T2 et T2 bis car la demande est forte pour les célibataires et les couples sans enfants. Ce type de logement est plus confortable et on reste volontiers plus longtemps.
- La colocation et le logement intergénérationnel constituent des produits de niche. La mixité sociale n'est pas acceptée. Ce n'est pas non plus une demande des étudiants.
- Les grands logements ne sont plus adaptés à la taille des ménages d'aujourd'hui. Par ailleurs il est difficile de faire venir les familles en centre-ville.
- Le logement modulable n'est pas une demande et les tiers lieux ne fonctionnent pas.

A l'inverse, il conviendra de développer des logements neufs irréprochables pour compenser le manque d'attractivité.

- **Table 3 : Quels parcours résidentiels sur l'agglomération pour les ménages modestes et intermédiaires dans un contexte transfrontalier tendu ?**

**Les freins au logement pour les ménages modestes et intermédiaires :**

- Selon les participants, il existe une réelle disparité entre les ménages qui accèdent à un revenu frontalier et les ménages qui travaillent en France.
- La précarité de l'emploi (CDD, intérim), mais aussi le statut (indépendants) et les niveaux de loyers élevés constituent un frein pour se loger sur le territoire.
- L'absence de possibilité de stationner et de transports en commun constituent également des freins pour les ménages de résider en centre-ville.
- Un réel déficit d'offre locative, tant en quantité, qu'en qualité (indécence).
- Dans le parc locatif social, le taux de rotation des ménages est faible. La baisse des attributions de logement peut s'expliquer par une certaine carence de petits logements.
- Une méconnaissance des aides au logement disponibles, surtout chez les jeunes.
- Les difficultés d'accéder à un logement touchent notamment les jeunes. Selon l'URAHJ, les jeunes, notamment ceux de passage (intérimaires, étudiants) ont des difficultés pour se loger, faute de logement adapté. La colocation est peu développée, car peu de demandes (loyer au niveau d'un studio, pas adaptée au public fragile) et il est difficile de louer de grands logements.
- Les bailleurs sociaux ont l'obligation de loger des publics prioritaires et au vu du marché, voient affluer des demandes hors cadre (indépendants, ménages intermédiaires).

**Les conséquences d'un parcours résidentiel bloqué :**

- Les prix des loyers augmentent. On constate une hausse des impayés dans un parc de logement dégradé. Les loyers sont jugés clairement abusifs par les participants.
- Le blocage du parcours résidentiel est préjudiciable pour les entreprises et les collectivités du territoire : celles-ci n'arrivent pas à recruter et les salariés viennent de plus en plus loin (notamment de la Meuse).
- La hausse des loyers pénalise le recrutement des collectivités : à terme, c'est un risque de dégradation des services publics
- La difficulté de trouver un logement poussent les salariés à s'éloigner de plus en plus de l'agglomération pour se loger, ce qui constitue un frein au renouvellement de la population. Ceci a également un impact sur l'attractivité de la ville.

**Perspectives : les outils à mettre en œuvre :**

Selon les acteurs du territoire plusieurs outils sont à mettre en place pour améliorer les parcours résidentiels des ménages sur le territoire :

- Un **organisme de foncier solidaire** (OFS) qui a pour objet principal de favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes et intermédiaires. Dans un bien vendu par un OFS, l'acquéreur n'est propriétaire que du bâti, le foncier demeure la propriété de la collectivité. La revente est très encadrée, ce qui empêche toute spéculation foncière/immobilière et permet de proposer sur du long terme du logement accessible.
- **Le permis de louer**, pour assainir le marché (marchands de sommeil, logement insalubre, ou indigne). Il permet à la fois de rassurer le propriétaire (conseils, expertise de son logement qu'il souhaite mettre en location) et le locataire (état du bien loué).
- **Développer le parc locatif social** : pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages et accueillir de nouveaux ménages ne travaillant pas au Luxembourg, le territoire doit continuer de produire des logements locatifs sociaux et développer l'accès sociale à la propriété. Les participants ont pointé la nécessité de revoir les plafonds de ressources
- **Mettre en place un encadrement des loyers, avec des contreparties**
- **Diversifier les solutions d'hébergement**, notamment pour accueillir des salariés de passage ou arrivant sur le territoire, type foyer de jeunes travailleurs, résidences-services, etc.
- **Créer une agence locative sociale**, pour permettre une intermédiation locative entre le propriétaire et le locataire, constituant ainsi une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel.



# 02

## LE SECTEUR D'EPINAL

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

- **9 entreprises répondantes sur le site d'Épinal, représentant 3 300 salariés**

9 entreprises ont rempli le questionnaire concernant le site Action Cœur de Ville d'Épinal, soit environ **5% des réponses à l'échelle du Grand-Est**.

Pour les 9 dont nous connaissons leurs effectifs de salariés, elles atteignent plus de 9% du nombre total de salariés représentés, soit **3 300** des 35 600 salariés employés par les 175 entreprises interrogées. Dans le détail, 3 ont des effectifs compris entre 100 et 199 salariés, 3 entre 200 et 499 salariés, et 9 ont entre 500 et 999 salariés.

En raison du faible échantillon d'enquêtés, les réponses sont à prendre avec précaution.

### Description de l'entreprise

#### **Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?**

Toutes les entreprises (9) ont répondu à cette question.

Pas d'analyse utile à cette question.

#### **Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ? Q2b Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?**

Toutes les entreprises (9) ont répondu à cette question.

100% des répondants connaissent le code APE de leur entreprise.

Code APE	Dénomination APE	Nombre d'entreprises
<b>4511Z</b>	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	1
<b>4711F</b>	Hypermarchés	1
<b>2932Z</b>	Fabrication d'autres équipements automobiles	1
<b>1712Z</b>	Fabrication de papier et de carton	1
<b>2221z</b>	Fabrication de plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques	1
<b>8810</b>	Aide à domicile	1
<b>8810A</b>	Aide à domicile	1
<b>8710A</b>	Hébergement médicalisé pour personnes âgées	1
<b>4939B</b>	Autres transports routiers de voyageurs	1

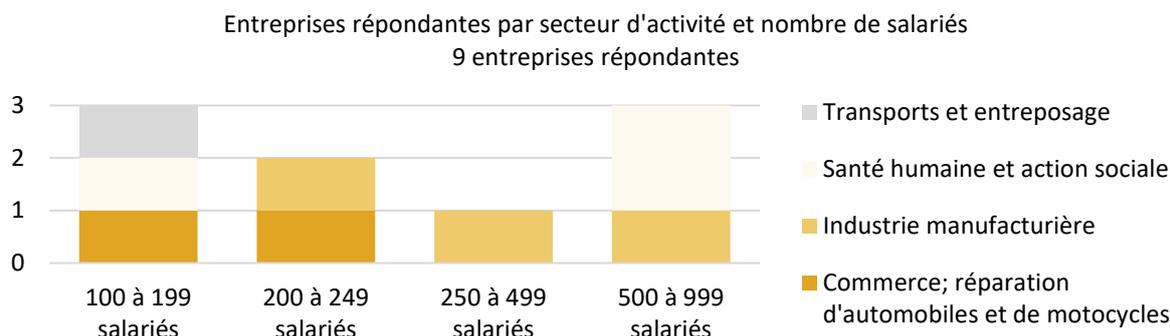
Une forte concentration des grands établissements se situe le long de la vallée de la Moselle (Honeywell Garret et Michelin, Trane, MGE, Innothera, Fives Cryo, Norske Skog, Viskase et Munksjo...) mais la majorité d'entre eux n'ont pas répondu à l'enquête. Par ailleurs

#### **Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?**

Aucune entreprise a répondu à cette question.

Après regroupement des APE récoltées par types d'activités, il apparaît que deux secteurs se distinguent. Effectivement 33% des activités relèvent de l'industrie manufacturière (papier et carton, produits en plastique, équipements automobiles) et 33% de la santé humaine et de l'action sociale (aide à domicile, hébergement médicalisé).

Rappelons l'importance de la filière bois pour le territoire et l'implantation de la « Green Valley » à Golbey.



### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

Toutes les entreprises (9) ont répondu à cette question.

- **Pratiquement toutes les entreprises se situent dans l'intercommunalité**

Excepté une, ce sont toutes des entreprises situées dans la CA d'Épinal. Près de la moitié se situent dans le « Pôle urbain central » constitué par Épinal et Golbey.

Communes	Nombre d'entreprises	Répartition dans le total
Arches	1	11%
Épinal	3	33%
Golbey	1	11%
Lunéville	1	11%
Thaon-lès-Vosges	2	22%
Xertigny	1	11%

## Description des salariés

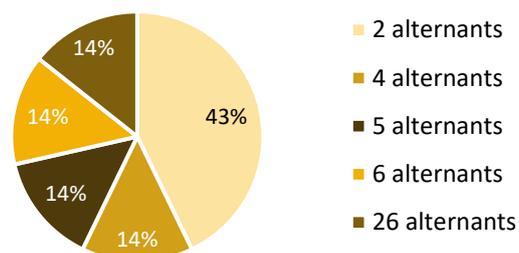
### Q4 Accueilliez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

Toutes les entreprises (9) ont répondu à cette question.

- **Une majorité d'entreprises accueillent des alternants, pour un effectif variable**

78% des entreprises accueillent des alternants, la majorité moins de 5. Cela représente généralement entre 0 et 3% des effectifs des entreprises. Toutefois l'une des répondantes -dans l'industrie manufacturière- se singularise avec 26 alternants, soit 6,7% de ses effectifs.

Répartition du nombre d'alternants accueillis



## Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

Toutes les entreprises (9) ont répondu à cette question.

- Une petite partie des entreprises accueillent des salariés en mobilité

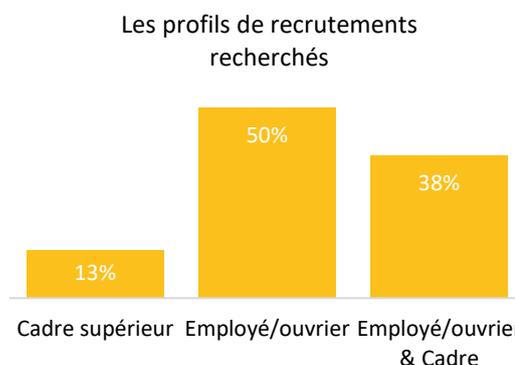
22% des entreprises -dans l'industrie manufacturière- ont des salariés en déplacement qui sont présent sur le territoire de manière temporaire. L'une a 1 personne dans ce cas, l'autre 15 (soit 6,5% de ses salariés). Leur profil étant inconnu, il n'est pas possible de déterminer s'il s'agit d'ingénieurs, de commerciaux ou de techniciens.

## Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q6b quel délai ? Q6c quel profil ?

8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- Des recrutements de tous les profils prévus à court terme

Tous les organismes hormis un prévoient de recruter et ce dans les 6 mois pour la majorité (56%), sinon dans l'année à venir (33%). Tous les secteurs d'activité sont concernés. Il s'agit essentiellement d'un besoin d'ouvriers et d'employés, dans une moindre mesure de cadres.



## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

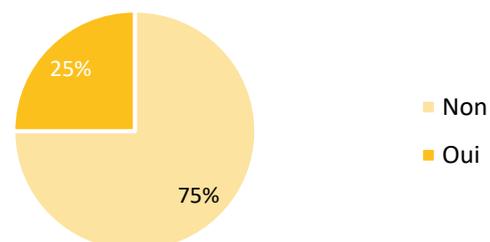
8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- Une majorité de salariés ne se tourne pas vers leur entreprise pour trouver un logement

Une large majorité de salariés trouvent leur logement seuls. Seulement 25% des entreprises répondantes déclarent avoir des salariés qui se tournent vers elles pour être accompagnés dans le choix de leur logement. Ces deux établissements concernés ont des activités liées à l'automobile et représentent un total de 783 salariés.

L'analyse qui suit pour les Q7b, Q7c, Q7d porte donc sur un volume de référence restreint et doit être prise avec précaution.

Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?



### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

### Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?

2 entreprises sur 9 ont répondu à ces questions.

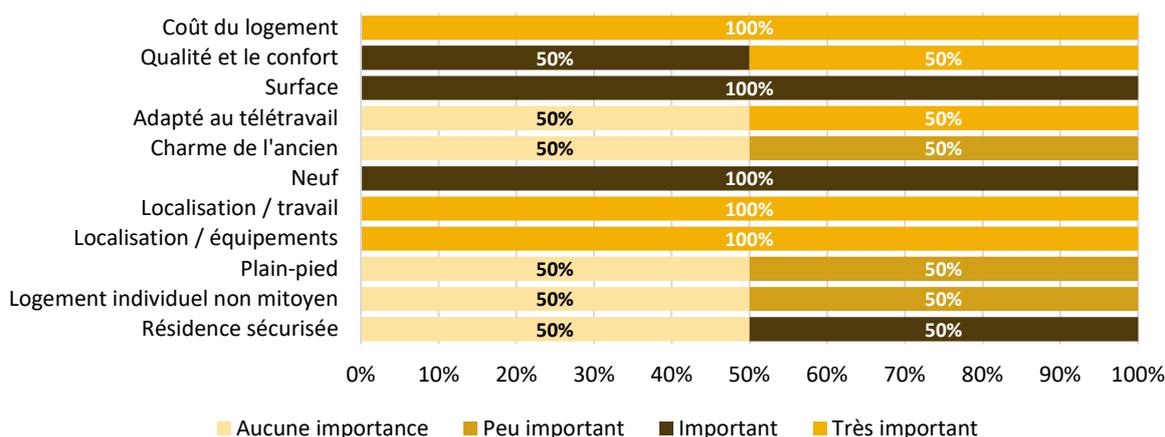
- 100 % des salariés sont plutôt prêts à vivre en centre-ville

Les deux entreprises répondantes estiment que leurs salariés seraient plutôt prêts à habiter en centre-ville, et elles pensent que qu'ils préféreraient être locataires du parc privé.

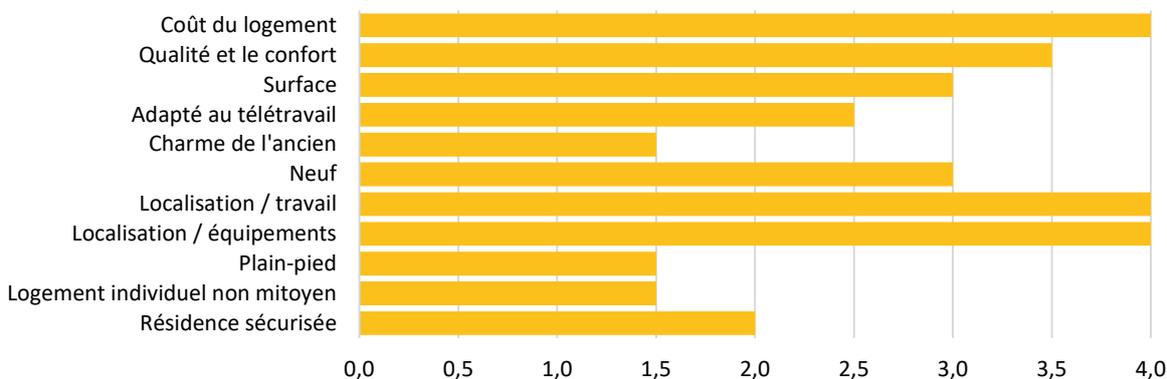
### Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?

2 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

Sous quelles conditions vos salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?



Sous quelles conditions vos salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

- **4 conditions se dégagent en priorité : le coût du logement (loyer ou prix d'achat), sa localisation par rapport au lieu de travail ou par rapport à certains équipements (enseignement, sport...), ainsi que la qualité et le confort du logement :**

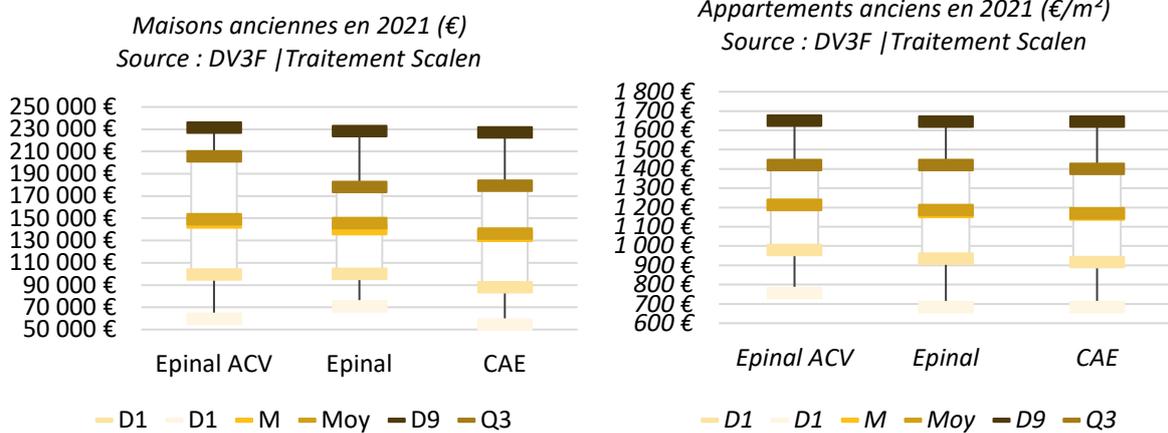
- En premier lieu il s'agit **du coût du logement**, qu'il s'agisse de son prix d'accession dans le cas d'un achat ou de son niveau de loyer dans le cas d'une location. Le niveau de prix est légèrement plus élevé que dans l'intercommunalité et reste une question prégnante en particulier pour les ménages qui comptent habiter en centre-ville, souvent plus cher.

Par exemple le loyer médian charges comprises dans la commune d'Épinal est de 8,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et de 7,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison (source Observatoire des loyers), ce qui correspond aux prix observés dans les communes les plus urbaines des Vosges.

Le prix médian d'une maison ancienne dans à Épinal atteint 140 000 € en 2021 (146 000€ dans le centre) contre 130 000 € dans l'intercommunalité (source DV3F). Ce niveau de prix est toutefois à relativiser car il est 30% moindre qu'à Gérardmer ou 45% moindre qu'à Nancy.

Pour une vente d'appartement le prix médian est de 1 177 €/m<sup>2</sup> dans la commune (1 213 €/m<sup>2</sup> dans le centre) contre 1 162 €/m<sup>2</sup> dans l'intercommunalité (source DV3F). A titre de comparaison Nancy est à 2 197 €/m<sup>2</sup>.

Bien que les prix paraissent abordables et que le marché reste relativement fluide, rappelons que le niveau de vie de la commune d'Épinal reste 13% plus faible que la moyenne de France métropolitaine et celui des Vosges 7% inférieur (INSEE 2019).

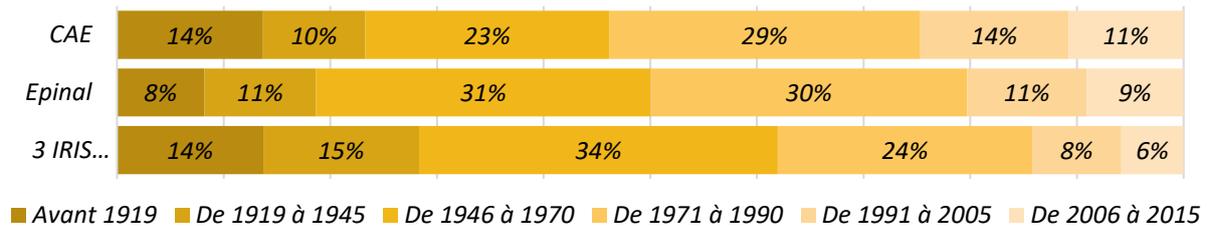


- A exæquo les salariés apporteraient une attention particulière à la **localisation du logement par rapport à leur lieu de travail** ou **par rapport à certains équipements**. Il peut s'agir de transport collectifs, commerces, services y compris de santé, sport, loisir, enseignement... La densité et la mixité des fonctions du centre-ville répondent à ses attentes. Les 2 entreprises qui accompagnent leurs salariés dans le choix de leur logement se localisent déjà à Épinal, ce qui peut influencer le niveau de note concernant l'adéquation logement – lieu de travail.

- **La qualité et le confort du logement** sont ensuite mentionnés que ce soit en termes d'équipements, d'agencement et de matériaux utilisés, ou même d'isolation phonique ou thermique. Ce dernier critère s'avère d'autant plus important avec l'augmentation des coûts énergétiques des derniers mois. 50% des résidences principales ont été édifiées avant 1971, soit 6 points de plus que la moyenne nationale. Dans le détail 31% datent d'entre 1946 et 1970 : rappelons qu'à la suite des importantes destructions lors des bombardements de 1944 Épinal est déclarée ville sinistrée. Un parc conséquent a donc été bâti avant la première réglementation thermique de 1974, en particulier dans les 3 IRIS du centre-ville. L'habitat ancien est vétuste en particulier dans certains îlots dégradés. Par ailleurs des logements en copropriété mal classés énergétiquement (étiquette F ou G) se dégradent car les travaux d'amélioration ne sont pas engagés, ce qui met en difficulté les copropriétés. Le POPAC et l'OPAH-RU ont pour l'instant peu d'effets.

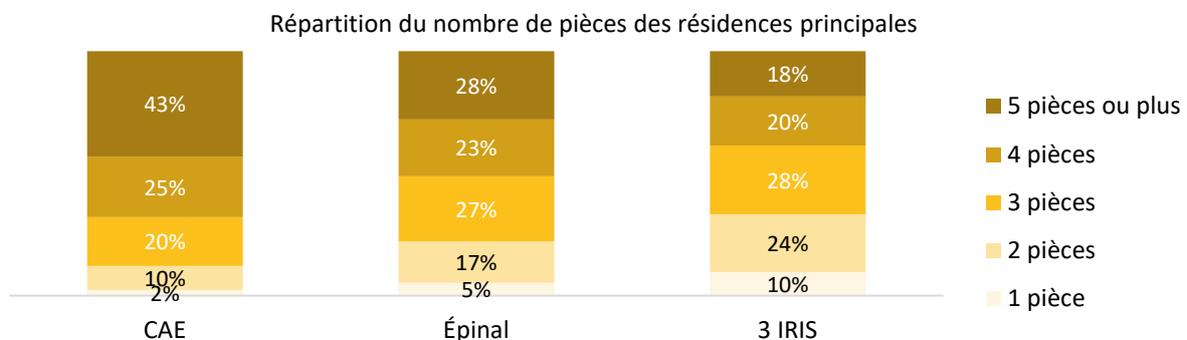
### Époque de construction des résidences principales en 2019

Source : INSEE RP 2019 | Traitement Scalen



- **3 critères supplémentaires apparaissent comme étant importants aux yeux des répondants : la surface du logement, le fait qu'il soit neuf, et la possibilité d'y télétravailler.**

- **La surface** est identifiée comme une préoccupation. Cette réponse est difficile à interpréter en tant que telle car les surfaces de résidences principales sont plus petites à Épinal (et plus encore dans les 3 IRIS qui englobent le centre-ville) que dans l'intercommunalité. Il pourrait aussi bien s'agir d'un souhait de trouver de petites surfaces, que d'un espoir plus compliqué à atteindre de trouver des surfaces importantes.



- **Le fait que le logement soit neuf** est également cité. Ce segment de marché est relativement rare dans le centre-ville, mais il faut aussi prendre en compte les biens refaits à neuf. L'analyse des permis de construire révèle que 194 logements ont été autorisés ou commencés depuis 2017 dans les 3 IRIS qui englobent le centre-ville, soit 36% du total communal. 8 logements sur 10 sont des collectifs. Sur ce total :
  - Seulement 53% sont en réalité des nouvelles constructions (contre 71% pour l'ensemble de la ville) essentiellement 2, 3 ou 4 pièces.
  - Les autres étant des transformations (44%) : celles sans modification de surface porte surtout sur des T2/T3/T4, tandis que celles avec un changement de surface porte plus sur les T1/T2
  - Les extensions (3%), essentiellement en T4/T5.
- Le fait que le **logement soit adapté au télétravail** en particulier avec la possibilité d'aménager un espace dédié et de disposer d'une bonne connexion (le réseau de fibre optique est en cours de déploiement et d'après l'ARCEP entre 50% et 80% de la commune est couverte en juin 2022) etc. Les situations sanitaires liées au covid ont accéléré les préoccupations autour du travail à domicile, à mettre en lien avec la surface et la qualité du logement. Toutefois tous les emplois au sein d'une même entreprise ne se prêtent pas au télétravail. Il s'agit souvent de missions exercées par les cadres.

- **4 critères sont peu plébiscités : le fait de vivre dans une résidence sécurisée est ensuite mentionné, puis le charme de l'ancien, le logement individuel de plein pied ou non mitoyen.**

Ces autres critères sont jugés par les répondants au sein des entreprises comme des conditions moins importantes pour que leurs salariés habitent en centre-ville.

**Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ? Q8b Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?**

8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

Sur les 8 entreprises répondantes, aucune ne dispose de logements pour ses salariés, et seulement une (12%) dispose d'une offre de services destinée à faciliter leur installation.

**Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- **Très peu d'entreprises proposent des services à destination de leurs salariés**

Seulement 1 entreprise sur 8 répondantes dispose d'une telle offre (13%) : elle a plus de 600 salariés.

**Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ? Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?**

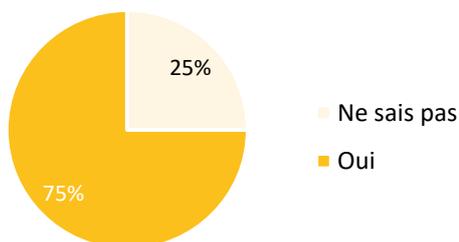
8 et 6 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement, mais à relativiser**

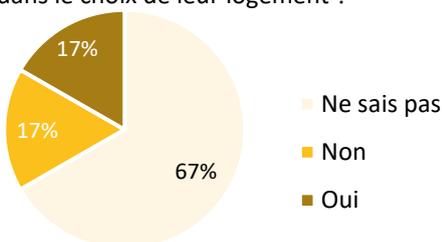
La connaissance d'Action Logement est mitigée car 75% des entreprises soulignent que d'après elles leurs salariés connaissent l'organisme (les 25% restant ne se prononçant pas) mais 66% ne savent pas si les dispositifs proposés sont mobilisés par les salariés. Seulement 17% déclarent que de leurs salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement.

Plusieurs interprétations pourraient être avancées comme une connaissance superficielle de l'existence d'AL sans savoir réellement les services qui sont proposés, une information peu ancrée dans les esprits et donc faiblement mobilisée lors du projet, des besoins d'accompagnement peu significatifs sur le territoire, ou d'autres explications.

Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?



Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagné dans le choix de leur logement ?



### **Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?**

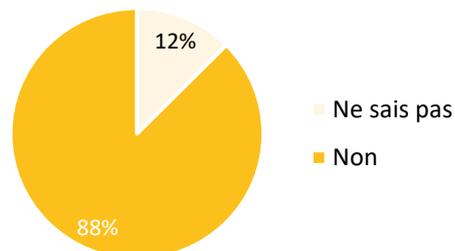
8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- **Dans quasi-totalité des cas, le logement n'est pas un frein au recrutement d'après les entreprises, ce qui interroge.**

D'après les 8 entreprises répondantes la recherche d'un logement pour les salariés n'est pas considérée comme un frein au recrutement (88%), une seule d'entre-elles ne se prononce pas. En conséquence, aucune des entreprises n'a répondu aux questions Q11b, Q11c, Q11d.

Cette réponse pose question car certaines entreprises accueillent des salariés en mobilité ou des alternants, pour lesquelles le fait de trouver un deuxième pied-à-terre peut s'avérer nécessaire. Par ailleurs même s'ils ne sont pas aussi élevés que dans les grandes agglomérations, les loyers ou les prix du marché immobilier peuvent freiner un certain nombre de ménages.

Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?



### **Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?**

Aucune entreprise a répondu à cette question.

Pas d'analyse utile à cette question.

### **Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc.) ?**

Aucune entreprise a répondu à cette question.

Pas d'analyse utile à cette question.

### **Q11d Pour quel type d'employés en général ?**

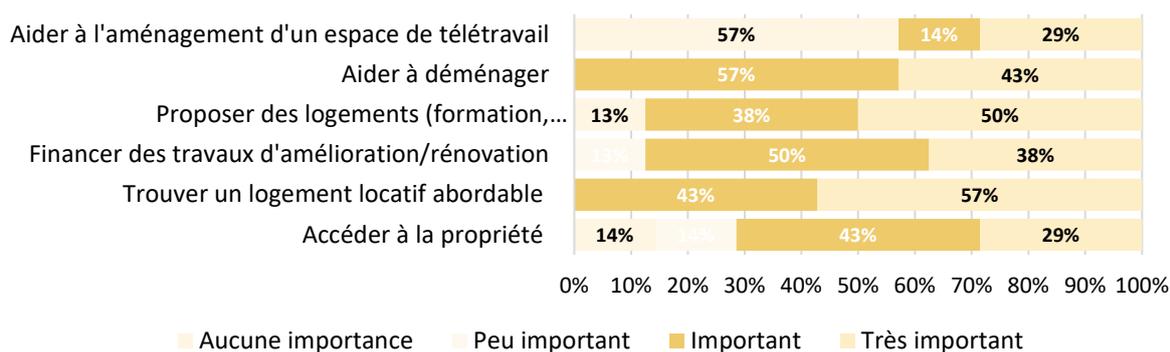
Aucune entreprise a répondu à cette question.

Pas d'analyse utile à cette question.

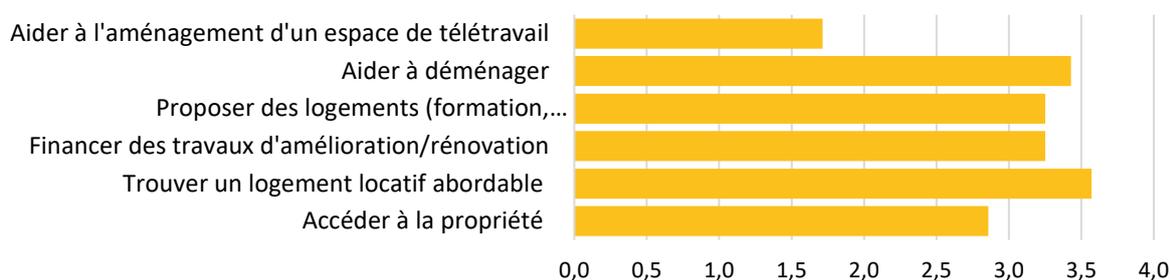
### **Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?**

Entre 6 et 8 entreprises sur 9 ont répondu à ces questions.

Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener en matière d'habitat auprès de vos salariés ?



Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener en matière d'habitat auprès de vos salariés ?



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 6 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

Alors qu'elles n'ont pas communiqué sur des difficultés rencontrées par leurs salariés pour se loger, 8 entreprises répondent à la question qui leur demande de **noter par importance les actions prioritaires à mener auprès de leurs salariés en matière d'habitat**. Certaines réponses laissent penser que si les entreprises déclarent que le logement n'est pas un problème pour recruter, les salariés peuvent eux, connaître des difficultés.

- **4 aides sont mentionnées en priorité : pour trouver le bon logement locatif, pour déménager pour financer des travaux de rénovation, mais aussi proposer des logements**

- **L'aide pour trouver le bon logement locatif adapté aux besoins du salarié et abordable** apparaît comme le critère le plus important, en écho avec le coût et la qualité du logement qui étaient deux des quatre critères les plus importants cités pour aller s'installer en centre-ville.
- **L'aide au déménagement**, utile en particulier pour les personnes venues d'autres territoires.
- **Financer des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique**. C'est une réponse cohérente vu les caractéristiques du parc immobilier dans le centre-ville, rappelées précédemment.
- **Proposer des logements** pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité, qui rappelle le besoin potentiel de pied-à-terre pour certains salariés.
- Le besoin **d'accéder à la propriété** obtient une note moins importante mais tout de même nettement au-dessus de la moyenne alors que les entreprises mentionnaient surtout l'option de la location dans le parc privé jusqu'à ce stade du questionnaire.

En moindre proportion, l'aide à l'accession à la propriété est mentionnée.

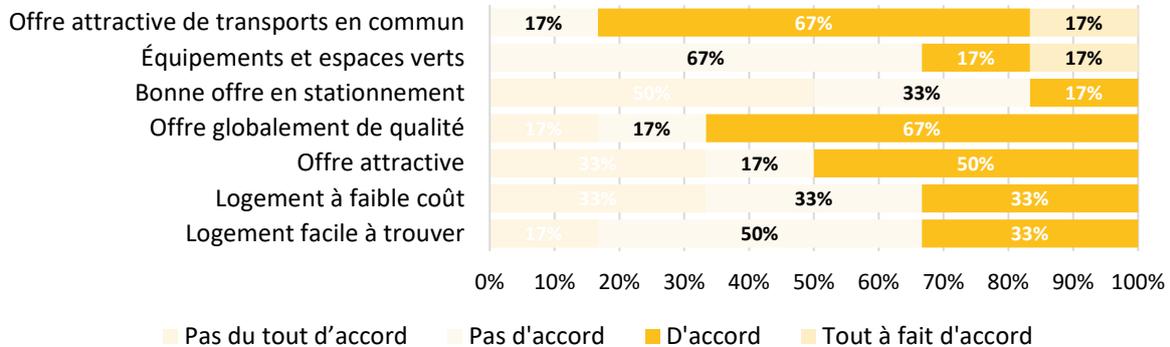
- **L'aide pour aménager un espace de télétravail arrive loin derrière.**

Elle obtient en revanche nettement moins de suffrages, malgré le fait qu'une partie des salariés y aient recours.

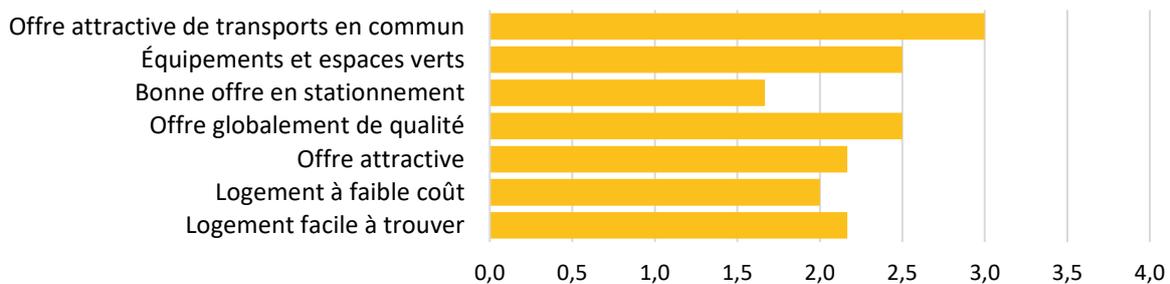
### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

6 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?



Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- Les deux critères les mieux notés portent sur les aménités extérieures au logement**
  - Les transports en commun participent à l'attractivité du logement et sont le critère le plus reconnu de la part des entreprises. La CA d'Épinal communique notamment sur le Plan de Mobilité Employeur, qui est obligatoire pour toutes les entreprises de plus de 50 salariés depuis l'adoption de la Loi d'Orientation des Mobilités en 2020.
  - L'offre de logements est agrémentée par des équipements et des espaces verts. Avec une note plutôt positive de 2,5 il ne s'agit pas d'un plébiscite malgré la présence de la plupart des services et d'espaces verts dans les environs du centre-ville comme le parc du cours le parc de la Roseraie ou le square de Loughborough, et la présence visible de l'eau avec la traversée de la Moselle du Nord au Sud.
- La qualité de l'offre en elle-même est jugée comme étant moyennement attractive, par rapport à l'offre globale.**
  - L'offre de logements est jugée plutôt de qualité bien qu'elle puisse être améliorée notamment pour les raisons exposées précédemment.
  - Les avis sont plus mitigés concernant son attractivité par rapport à l'offre globale : seulement 50% des réponses sont plutôt d'accord avec l'affirmation contre 17% de désaccord et 33% de désaccord total.
  - Une minorité d'entreprises pensent que « trouver un logement en centre-ville, c'est possible et pas cher ». L'absence de détail à cette question ne permet pas de déterminer lequel des deux aspects cristallise le plus de difficultés.

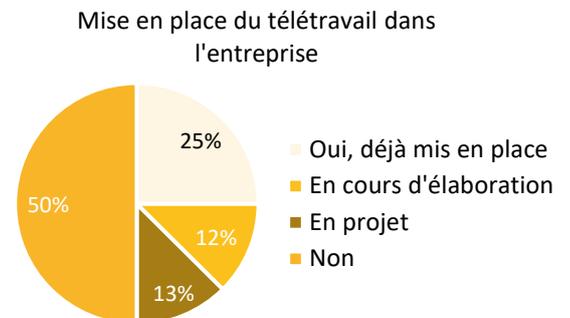
- Enfin le critère ayant la moins bonne note est sans surprise le manque de solutions de stationnement, comme dans la grande majorité des centres-villes.

### Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise ?

8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- **Une minorité d'entreprises ayant un dispositif de télétravail, mais des projets en cours**

25% des entreprises ont déjà mis un dispositif en place un accord, une charte du télétravail, ou une autre modalité et 25% devraient le faire à moyen terme (25% en cours d'élaboration ou en projet). En revanche l'autre moitié ne compte pas le proposer, essentiellement pour des raisons de secteur d'activité : il s'agit des organisations travaillant dans la santé ou l'action sociale, dans le commerce non dématérialisé, et dans le transport.



### Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?

8 entreprises sur 9 ont répondu à cette question.

- **Assez peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

Seule une structure (12,5%) trouverait utile de disposer de ce type d'espace.

- **Q15b-c Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?**

1 entreprise sur 9 a répondu à cette question.

Seule une entreprise accepterait d'être recontactée par Action Action Logement pour en savoir davantage sur le Corpo-Working et a laissé ses coordonnées : [aurelie.durand@garrettmotion.com](mailto:aurelie.durand@garrettmotion.com)

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

9 entreprises répondantes

78% accueillent des alternants (26 au maximum)

56% des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans un délai inférieur à 6 mois, sur des profils d'ouvriers et d'employés

Aucune entreprise ne dispose d'un parc de logements destiné aux salariés

1 entreprise dispose d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

88% des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

25% des entreprises répondantes ont des salariés en télétravail

87% des entreprises ne sont pas favorables à des espaces de corpo-working

### • La moitié des entreprises répondantes situées à Épinal ou Golbey

•

### • Peu de salariés se tournent vers leur entreprise pour trouver un logement

Sur les entreprises répondantes, seules 25% font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Par ailleurs, les entreprises répondantes accueillent très peu de salariés en déplacement ou temporaires.

Elles ont le sentiment que les salariés connaissent bien Action Logement mais uniquement 17% d'entre-elles disent que leurs salariés se tournent vers AL pour un accompagnement.

### • Des déterminants classiques pour habiter en centre-ville

Les entreprises identifient 4 conditions importantes pour habiter en centre-ville : le coût, la proximité au lieu de travail et aux services/équipements, et la qualité du bien (équipements, agencement, matériaux, isolation phonique et thermique...).

### • Ni attraction forte ni rejet des salariés pour vivre en centre-ville

L'offre de logement du centre-ville n'apparaît pas comme étant beaucoup plus attractive que l'ensemble de l'offre, les logements étant d'une qualité moyenne et les aménités peu plébiscitées. Il semble plus difficile que prévu de trouver un logement qui correspond à ses besoins, qui plus est à faible coût. Le stationnement est une difficulté mais l'offre de transport en commun s'avère attractive.

### • 4 actions prioritaires en matière d'habitat à mener auprès des salariés

- Les aider à trouver un logement locatif abordable et adapté à leurs besoins ;
- Les aider à déménager ;
- Les aider à financer des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique ;
- Proposer des logements « pied-à-terre » pour les salariés mobiles, en formation ou en apprentissage.

Les aides à l'aménagement d'un espace de télétravail n'ont pas été identifiées comme importantes pour les entreprises répondantes.

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Éléments de contexte

#### Le site de l'évènement :

Espace Cours à Épinal.

#### Le thème :

« Imaginer ensemble les logements répondant aux besoins des salariés dans le centre Action cœur de ville (ACV) d'Épinal ».

#### Une préoccupation partagée par l'ensemble des participants :

Aider Action logement, les pouvoirs publics et les acteurs locaux à construire les bons logements qui répondent aux besoins des ménages et soutiendront la redynamisation en cours de nos centres Action Cœur de Ville.

#### L'objectif visé :

Enrichir l'analyse issue des sondages réalisés auprès des entreprises et des salariés par une parole d'expert et l'apport d'éléments plus qualitatifs, afin de mieux identifier les enjeux et les besoins spécifiques à Épinal.

#### Le public présent :

36 participants de tous bords, impliqués de près ou de loin dans la démarche ACV en cours sur le site d'Épinal. *Liste non exhaustive : des agences immobilières, des acteurs de la rénovation énergétique et de la construction, des bailleurs sociaux et leur fédération, des acteurs du portage foncier et de l'aménagement, des acteurs du monde économique, des acteurs de l'insertion professionnelle, des structures déconcentrées de l'État, des collectivités et des élus locaux.*

#### La méthode d'animation :

3 espaces de discussion sous forme de « World café ».

3 équipes de domaines de compétences variés restant chacune sur sa table

3 équipes d'animateurs spécialisés sur une thématique tournant sur chaque table toutes les 30 minutes

#### Le déroulé :

Après un café d'accueil, la matinée a débuté par les mots de bienvenue et de contextualisation aussi bien des politiques menées dans le cadre d'ACV que de la démarche conduite par Action Logement, avec les prises de parole de Monsieur NARDIN, Maire d'Épinal ; Madame STEPHANN, Vice-présidente du Comité régional Action Logement Grand Est ; Monsieur RHIM, Directeur Régional Adjoint Action Logement Services Grand Est ; et Monsieur CHOLLET, chargé d'études à l'Agence Scalen.

Les participants ont débattu autour de 3 sujets sur tables durant 1h30. Ils ont ensuite assisté à une synthèse des échanges du jour, et à une présentation des principaux enseignements issus de l'enquête réalisée auprès des entreprises et des salariés durant la première phase de la démarche.

L'évènement s'est clos par un moment de convivialité où les échanges et les débats ont pu se poursuivre de manière plus informelle.



## Les principaux enseignements

### • Table 1 : Quelles dynamiques du marché de l'emploi et du logement à Épinal ?

#### Un marché de l'emploi tendu qui contraint les acteurs locaux à être moteurs dans la recherche des profils convoités, en valorisant leurs activités et le territoire

- Pôle Emploi souligne que le nombre d'offres n'a jamais été aussi haut, avec des tensions fortes quelle que soit la localisation de l'entreprise, la taille ou le secteur d'activité. 6 secteurs se démarquent toutefois : le bâtiment, l'industrie, le transport-logistique, la santé-action sociale, l'hôtellerie-restauration.
- Pour les acteurs du territoire, il est **difficile d'avoir des réponses aux offres d'emploi** et ce y compris pour les postes qualifiés. C'est particulièrement vrai pour les jeunes diplômés débutant leur activité professionnelle qui ne se tournent pas spontanément vers Épinal sauf s'ils ont des attaches familiales : ils s'installent dans les grandes villes même si des salaires plus élevés que sur le marché leur est proposé, d'après la ville d'Épinal.
- Framatec confirme qu'il y a un bassin industriel conséquent autour d'Épinal et que les sociétés qui tiennent la route ont des **cartons de commande pleins et qu'ils recherchent tout type de poste du moins au plus qualifié. Pour recruter les bons profils elles « sourcent » et font la démarche de se présenter au territoire pour « vendre le cadre de vie de l'entreprise », et engagent un travail sur la RSE.**
- L'entreprise et une agence immobilière expliquent que les jeunes qualifiés en début de parcours et qui vivent seuls attendent aussi une vie nocturne jugée limitée à Épinal excepté autour de la place des Vosges : selon elles il serait vain de porter trop d'effort sur ce public. En revanche il leur semble plus intéressant de les cibler une fois qu'ils sont un peu plus âgés, qu'ils se sont formés ailleurs avec un regard extérieur/neuf sur le territoire ; et ce particulièrement lorsqu'ils sont à la recherche d'un bon cadre de vie pour la famille qu'ils fondent.
- Certaines entreprises parviennent à recruter tandis que d'autres du même secteur ont des difficultés : **la politique salariale influe fortement (salaire, cadre de travail...).**
- La ville d'Épinal rappelle que les collectivités travaillent avec succès sur des clauses d'insertion : elles permettent de former et recruter durablement, en pérennisant des emplois de tout niveau de compétences.

#### Lever les aprioris pour changer l'image d'Épinal et renforcer son attractivité économique en s'appuyant notamment sur le cadre de vie :

- Épinal reste perçue comme une petite ville avec une image de campagnarde. Elle connaît des difficultés d'attractivité notamment par une concurrence dans l'esprit des salariés avec Nancy, mais dont la dimension est supérieure.
- Pourtant les différents acteurs présents aux ateliers convergent sur **l'aspect compétitif du cadre de vie naturel, vert**. Épinal est l'une des communes de taille moyenne les plus boisées de France, traversée par la Moselle, et qui reste proche de la montagne.
- Par ailleurs des **services efficaces** sont proposés avec un travail important effectué sur :
  - **La mobilité :**
    - En reprenant en main les lignes TER.
    - En développant le **réseau cyclable** et en lançant un service de vélo à assistance électrique en libre-service (Vilvolt) dont le nombre d'abonnement dans la CAE est passé de 0 à 16 000 en un an et demi, sans compter les personnes qui possèdent leur propre vélo. C'est un mode de déplacement efficace permettant de traverser la ville en 10-15 minutes. Les transitions entre les différentes communes vont faire l'objet d'améliorations à venir et le nombre de bornes en 1ère et 2ème couronne va doubler en 2023.
  - **La culture : un bon niveau d'offre culturelle** est proposé par rapport à la taille de la ville, bien il y a peut-être des questions de communication ou de programmation à affiner pour toucher un public plus large.
- Plusieurs entreprises mentionnent que les salariés venus tendent à rester. L'enjeu serait de lever les aprioris, et d'attirer les gens dans la ville car la fidélisation semble efficace.

#### Des aspirations différentes selon le type de salarié recruté

Plusieurs acteurs du territoire (Framatec, Action Logement, Arelor, Pôle Emploi) expliquent qu'il y a :

- Un recrutement au niveau local d'une trentaine de kilomètres autour d'Épinal pour la majorité des emplois, peu ou moyennement qualifié : ces profils cherchent souvent à habiter en ville ou dans le périurbain.
- Un recrutement de compétences spécifiques très qualifiées qui s'effectue au niveau national voire international : c'est par exemple le cas dans les industries qui sont en forte demande pour des compétences spécifiques. Lorsque les entreprises parviennent à faire venir ces salariés, il faut leur proposer un habitat de qualité. **Or si le marché du logement est détendu à Épinal et qu'il est possible de trouver des biens, il est nettement plus difficile de trouver des logements de qualité qui répondent aux attentes.** Ces salariés privilégient les trois communes du centre d'agglomération, plus particulièrement Épinal, et si possible dans le centre-ville (secteur de l'Île) pour avoir accès aux services et à l'offre culturelle.



## Un bâti ancien dégradé en centre-ville qui n'attire pas et qui doit s'adapter au confort moderne...

- Tous les acteurs participants aux ateliers conviennent d'un **mauvais état du bâti ancien en centre-ville**.
- **Le parc est très peu entretenu**, ce qui s'explique notamment par :
  - Des propriétaires qui **découpent** les biens dans logique de rentabilité, avec jusque-là quand il y en a, une logique de remise en état très sommaire entre deux locations (un coup de peinture au mieux).
  - Des propriétaires qui achètent des biens pour les **louer au prix du marché sans investir** dedans alors que la qualité du bâti est de plus en plus médiocre.
  - Des **propriétaires âgés** qui n'investissent plus dans des travaux, jugeant que l'opération ne serait pas rentable pour eux ;
- **Tous les postes du logement sont concernés : chauffage électrique, manque de confort thermique et phonique, logements n'étant pas aux normes... ce qui induit la nécessité d'avoir des interventions globales et d'ampleur sur ce parc.**
- D'après les agences immobilières en sortie de covid le sujet était d'avoir un jardin, mais avec l'augmentation des coûts de l'énergie, cette préoccupation est désormais dépassée par le fait d'avoir un logement qui ne coûte pas cher. Ceci cumulé à la Loi Climat et Résilience qui vise à terme à interdire la location et la vente des passoires énergétiques devrait accélérer les rénovations. SOLiHA constate effectivement être très sollicitée sur les questions de rénovations avec des effets d'embouteillage des demandes. Les entreprises du secteur sont essentiellement de la région et correctement formées.
- **L'équilibre financier d'une rénovation est parfois difficile à atteindre en raison d'un marché immobilier et locatif relativement contenu.**
- **La rénovation se complexifie également en raison du classement de certains bâtiments pour lesquels il faut l'aval d'un architecte des bâtiments de France.** Celui-ci rajoute des critères comme la fenêtre bois au lieu de PCV, le remplacement des marquises d'époque et non pas selon des formes et matériaux modernes, etc. Or malgré ces contraintes les subventions restent les mêmes que pour d'autres logements ordinaires (par exemple au Saut-le-Cerf) où la rénovation est moins onéreuse et où le logement est plus facile d'accès pour les travaux. Associer les architectes des bâtiments de France le plus tôt possible aux projets permet de limiter le temps perdu et les dépenses inutiles.
- Malgré tout, 130 logements ont été rénovés avec l'OPAH.

## ... mais des logements rénovés ou avec des aménités qui sont plébiscités

- Les agences immobilières confirment qu'il y a un schisme entre l'état du bâti (à rénover) et les attentes exprimées, mais que les logements de qualité trouvent preneur rapidement.
- **Comparativement aux logements anciens du centre-ville, les opérations de qualité réalisées dans le cadre d'ACV se démarquent nettement (Action Logement, Épinal habitat, privé accompagné).**
- Dans le privé y conventionné ANAH il est possible **d'équiper les cuisines**, ce qui donne un avantage comparatif supplémentaire pour ces logements, qui attirent plus facilement des salariés en mobilité.
- Dans le parc social Épinal habitat **intègre plus systématiquement des ascenseurs** à ses immeubles : ce n'est plus une demande seulement des personnes âgées, mais elle est maintenant partagée par les familles, qui ne souhaitent plus habiter au-delà du R+2 s'il n'y en a pas.
- Les beaux logements de qualité sont attractifs et sont rapidement pris par les cadres, profitant de prix abordables.

## Une demande en logement qui s'exerce surtout en périphérie d'Épinal pour les familles...

- SOLiHA indique qu'il y a une demande limitée sur Épinal, **et un souhait d'éviter le centre-ville de la part des familles. La demande s'exerce surtout sur les deux autres communes du cœur d'agglomération (Golbey et Chanteraine) et plus au nord à Thaon-les-Vosges.** Les habitants avancent qu'il y a un accès plus rapide à la nature et tout en ayant la possibilité d'avoir un jardin. L'extérieur étant très demandé dès qu'il y a un enfant dans la famille. La maison reste considérée comme le Graal d'après les agences immobilières.
- Épinal habitat abonde en ce sens : les familles souhaitent se diriger vers le rural rural ou assimilé rural pour vivre en maison avec jardinet (le jardin étant vu comme trop important à entretenir, mais en périphérie les terrains sont de grande taille) permettant d'installer des structures de jeu pour les enfants, un barbecue, etc.

### ... et en centre-ville pour les petits ménages

- **Les séniors et personnes âgées** qui vivent dans un bâti rural de grande taille, souvent des passoires énergétiques, n'ont pas les moyens d'entretenir le logement et de se chauffer : ils cherchent donc un lieu de vie plus petit, possiblement collectif avec un petit espace extérieur, un espace de stockage et du stationnement. Par ailleurs la ville-centre présente l'avantage d'avoir une importante densité de commerces et de services. **Un retour de ce type de profil** est observé en centre-ville d'après Épinal habitat.
- **Les jeunes et les familles monoparentales** trouvent des solutions dans le centre.
- Les agences immobilières soulignent l'importance de la question de mixité des publics en centre-ville et du fait de pouvoir croiser des gens de tous horizons pour éviter l'entre-soi que l'on constaterait actuellement à Épinal : cela passe notamment par une diversité de biens à proposer.

### Un besoin identifié de plus grandes typologies au centre-ville, tout en sachant que c'est un risque à doser dans l'équilibre des opérations de réhabilitation

- **Les petites et moyennes typologies (T1-T2-T3)** partent facilement à la location dans le centre d'après Épinal habitat et Action Logement. Il existe une concurrence importante pour l'accès à ces petites surfaces. Néanmoins les deux acteurs conviennent d'une nécessité de proposer également des tailles supérieures.
- Il existe un **besoin exprimés par les cadres qui ne trouvent pas ou difficilement des logements de grande taille** de qualité en locatif en arrivant sur le territoire. Le fait d'avoir des biens de grande taille en location leur permettrait de ne pas avoir à passer tout de suite par de l'acquisition qui freinerait leurs possibilités de mobilité. Par ailleurs ils sont à la recherche de biens dans un état satisfaisant.
- **Pour les opérateurs et particulièrement pour les investisseurs privés, la réalisation de ces typologies qui représentent beaucoup de mètres carrés est un risque sur des équilibres d'opérations déjà fragiles.** Pour un investisseur si le coût des travaux est élevé, l'opération doit être rentabilisée, ce qui est plus simple en louant des petits logements que des grands.
- Or les loyers sont raisonnables à Épinal contrairement aux grandes villes et l'équilibre parfois difficile à trouver selon SOLiHA. Par ailleurs les rotations de locataires sont rares, mais la durée observée entre deux locations peut être importante voire très importante pour les grandes typologies.
- **Ces opérations ne peuvent pas sortir sans le concours d'Action Logement d'après Épinal habitat.**
- D'après la ville d'Épinal, un marché très spécifique et à destination d'un public restreint émergera prochainement au niveau de la rue Thiers et la rue de la Préfecture, en raison d'un renouvellement générationnel des propriétaires. Ils occupent des biens exceptionnels rares (des logements de taille très importante avec de grandes pièces aux agencements atypiques). Toutefois ils ne sont pas rénovés et seront aussi bien chers à l'achat qu'à la mise à niveau. Les agences immobilières abondent en ce sens mais en rappelant qu'il y a un certain entre-soi pour ce type de produit particulier, avec des prix affichés très élevés.

### Une communication et une prospection à effectuer pour louer les grands logements

- Pour que la demande de grands logements dans le centre-ville s'exprime au moment où le logement est effectivement disponible une **nouvelle communication** serait à proposer pour faire connaître l'existence de ces biens auprès des cadres et des familles, pour éviter qu'ils ne fassent leur recherche qu'en périphérie.
- **Des approches plus prospectives en lien avec la CCI comme relai d'information ou auprès des grandes entreprises** pourrait être une autre solution, pour les avertir que de grands logements sont en requalification et qu'ils pourront prochainement être loués à des cadres ou des familles.
- **Les entreprises n'ont pas encore le réflexe d'aller voir Action Logement en leur demandant des solutions d'habitat en centre-ville rénové.**

### La question de la mobilité reste à consolider pour que davantage de salariés résident dans le centre

- Les industries et des entreprises importantes sont localisées dans la continuité du Sillon Lorrain, notamment à Thaon-les-Vosges, Golbey, Éloyes... Mais une partie des salariés a des horaires de nuit et il n'y a plus de train à ce moment. Ils souhaiteraient habiter en cœur d'agglomération mais pour des raisons de praticité restent en périphérie et utilisent la voiture pour se rendre au travail.
- La question de la mobilité est également prégnante pour les salariés du secteur de l'hôtellerie-restauration en raison de leurs horaires atypiques.

## Un besoin de logement flexible pour les jeunes

- Il n'existe à ce jour pas de logement jeune / FJT à Épinal. C'est un type de structure intéressant pour les jeunes en démarrage avec des ressources peu importantes, en stage ou en apprentissage, en contrats courts qui nécessitent une agilité dans la mobilité... Beaucoup de jeunes partent à Nancy car pas assez de réponse ou pas assez rapidement à Épinal (aussi bien pour l'emploi que pour le logement) d'après Adali habitat dont les actions couvrent les deux territoires.
- Or il y a une **forte concurrence pour les petits logements** aussi bien dans le parc privé, et leur qualité est médiocre (passoires énergétiques). Ils sont donc fléchés vers le parc social, mais qui dispose rarement de meublés.
- Un FJT permet une **plus grande rapidité de décision et d'exécution**. Par ailleurs le préavis de 3 mois est trop long par rapport à la rapidité de prise de poste.
- Pôle emploi rappelle que le besoin de logements pour les jeunes sur le territoire intègre le périmètre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDLHPD), et **la CAE indique travailler sur les logements de type FJT, temporaire et touristique** (résidence culturelle ou sportive avec la commune d'Épinal et qu'une étude est lancée pour un livrable sur la stratégie avant l'été 2023.

## Des demandeurs d'emplois et des personnes aux minimas sociaux qui ont aussi des problématiques de logement

- Selon Pôle Emploi le taux de chômage a baissé de 15% en 2 ans pour atteindre 7,6% dans les Vosges. Toutefois le bassin d'emploi spinalien se caractérise par une part de demandeurs de longue durée (supérieure à 12 mois) plus importante qu'au niveau régional ou national qui concerne 1 demandeur d'emploi sur 2, et une plus forte proportion de seniors (30%).
- Par ailleurs une expérimentation de mise en activité (15 à 20h) des personnes au RSA débute à Épinal comme dans 18 autres territoires en France : le dispositif sera certainement généralisé aux Vosges et à l'échelle nationale. Même si cela n'implique a priori pas de question de mobilité, il y aura probablement un besoin de logement pour ce public en difficulté.

### • Table 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter au centre-ville d'Épinal ?

## Un centre-ville vert et agréable à vivre...

- De manière unanime, les participants reconnaissent **l'animation et l'attractivité** du centre-ville : une vie culturelle riche avec une offre de musées intéressante, de nombreux restaurants, des services et équipements diversifiés et satisfaisants, une offre de loisirs et de sport appréciée. « La dynamique est positive ». Un sentiment partagé qu'il fait bon vivre au cœur d'Épinal, qu'il s'agit d'une ville « à échelle humaine » agréable et vivante.
- La **présence de la nature en ville** constitue le point positif du centre. L'ensemble des participants ont évoqué cette place importante rendue possible grâce au travail mené par la municipalité autour des massifs fleuris, de l'enlèvement de certains pavés, etc. par ailleurs **la proximité immédiate de grandes étendues de forêt** dans l'agglomération est particulièrement appréciée.
- L'aspect **patrimonial** constitue également un point fort grâce à une architecture et à de belles bâtisses plébiscitées par les spinaliens. Pour ceux ne résidant pas dans l'agglomération, ce patrimoine surprend et plaît.
- En conséquence, les logements sociaux du centre-ville sont particulièrement demandés.

## ...mais qui souffre d'un déficit d'image et de connaissance de l'existant.

Les atouts du centre d'Épinal sont en réalité **mal connus aussi bien par les personnes extérieures que par les spinaliens eux-mêmes** :

- Épinal ne jouit a priori pas d'une très bonne image à l'extérieur mais lorsque des personnes de passage s'y promènent, elles se rendent compte de la qualité de la ville qui ne se retrouve pas dans toutes les communes de même taille.
- Pour les participants à l'atelier, **l'offre de services proposée (écoles, etc.) n'est pas assez connue et manque de lisibilité**. De la même façon, **l'offre de biens immobiliers est méconnue** d'après les agents immobiliers. Les personnes en recherche de logements transposent l'image qu'ils ont des métropoles sur Épinal. Or il s'agit d'une ville moyenne de taille plus réduite qui comporte en réalité dans son centre un certain nombre de biens recherchés, comme des maisons avec jardin.

- Les transports en commun sont présents dans le centre-ville et irriguent le territoire. Le maillage est perçu comme satisfaisant et la navette du centre-ville est gratuite. Cependant d'après les participants à l'atelier, **les bus souffrent d'une mauvaise image aux yeux de la population** : il ne semble pas y avoir d'enjeu de sécurité, mais l'offre est perçue comme dédiée aux plus démunis. Ainsi, les habitants n'ont pas le réflexe de prendre les transports collectifs.
- De la même façon, les liaisons piétonnes (escaliers, etc.) sont méconnues.

**De plus, le commerce cristallise les difficultés rencontrées par le centre-ville en raison de questions d'horaires et d'une vacance pesante.**

- **De nombreux commerces sont vides ou ont de faibles affluences, renvoyant une image négative du centre.** Cela s'explique notamment par le développement de zones commerciales périphériques qui ont généré un accroissement de la vacance commerciale en cœur de ville. **De manière unanime les participants considèrent que cette vacance constitue un gros point noir pour le marché immobilier : « la vacance commerciale pénalise et peut constituer un frein pour une envie d'installation. ».** Certains ilots ont besoin d'être repensé car ils sont vieillissants et entièrement vides. Pour certains participants, il s'agit même de « verrues » dans le centre-ville qui ne donnent pas envie d'y habiter.
- De plus, le **positionnement du commerce pose question**. Un **effet sablier** apparaît : il ne resterait que des commerces à bas coût avec des produits de faible qualité (ex : restauration rapide) ou au contraire d'autres avec une gamme de produits à coûts élevés (ex : monoprix). Par ailleurs de nombreux commerces ferment à 18h en semaine et n'ouvrent pas le dimanche. **Les plages horaires sont jugées limitées par les résidents alors même la proximité des commerces est l'un des intérêts de vivre dans le centre-ville.** La création d'un bureau des temps a été suggéré.

**La place de la voiture reste centrale pour les usagers et résidents du centre-ville : le manque de stationnements ou encore les bouchons limitent l'intérêt pour le quartier et l'envie d'y habiter.**

- La question du stationnement cristallise les tensions, comme dans d'autres villes : les habitants et usagers de l'agglomération se plaignent d'un manque de places pour se garer, notamment au pied des commerces. Les stationnements sur voirie sont rarement libres. **Malgré des places de parking en ouvrage ou des politiques municipales pour développer les arrêts minutes (stationnements gratuits pour une heure), les consommateurs ne se rendent pas forcément en centre-ville, au profit de zones périphériques.**
- **Des bouchons aux heures de pointe.** Les logements situés le long de ces axes perdent de la valeur et de l'intérêt aux yeux des personnes cherchant à s'installer en centre-ville.
- **La voirie reste dans certains endroits très bitumée et peu accueillante.** Couplée à un flux de voitures important ou à des bouchons, certaines portions sont jugées peu agréables pour les piétons, particulièrement pour les familles avec enfants. La municipalité entreprend des politiques d'apaisement de la circulation (réduction de la vitesse, zones de rencontres, etc.).

**Une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements à viser**

- Des manques en termes de **typologie** de logements apparaissent dans le centre-ville :
  - Logements de qualité, notamment pour l'offre locative et les colocations ;
  - De **grande taille** ;
  - À destination des jeunes : **logement meublé**, relativement petit, qui ne soit pas une passoire thermique, pour de la location de **courte durée** ;
  - Des logements adaptés aux seniors pour le maintien à domicile.
- Des manques dans **les espaces communs** existent : ils sont majoritairement utilisés par les commerces : les résidents n'ont pas la place pour mettre par exemple un vélo, ce qui serait pourtant un argument pour vivre en centre-ville.

**Les critères qui peuvent être un plus pour habiter en centre-ville :**

- **L'extérieur privatif (terrasse, jardin) est mentionné surtout depuis le covid.** Pour certains participants, il s'agit d'un critère réellement déterminant en particulier pour les **familles** : « L'extérieur est déterminant pour une installation durable ». Pour d'autres participants, la **proximité aux parcs et l'importante place de la nature en ville peut suffire** et l'absence d'extérieur n'est pas nécessairement un frein à l'installation. Les agences immobilières et les bailleurs sociaux observent que les biens sans extérieur sont malgré tout plébiscités à partir du moment où ils sont de qualité.

- **L'environnement général et l'animation commerciale** : le bien-être dans le quartier, la présence de commerces dynamiques et de qualité, de services, etc. ont été cités comme des éléments déterminants pour faire revenir les classes moyennes dans le centre-ville.

**Le manque de stationnement comme critère rédhibitoire :**

- Le manque de stationnement est un critère rédhibitoire **en notamment pour les ménages qui travaillent en dehors de la ville voire dans les secteurs périphériques**. La présence d'un garage ou d'un stationnement à proximité immédiate est très demandé. Cette attente est renforcée par le caractère rural du département dans lequel les habitants ont été habitués à l'utilisation de leur voiture pour tous les déplacements. Ce réflexe perdure à Épinal alors même que tout est accessible à pied ou à vélo, en particulier dans le centre.

**Il n'existe pas UN logement idéal mais plusieurs selon le profil du ménage et ses projets.**

Plusieurs critères de logements idéals ont été évoqués par les participants :

- Des logements de **qualité** ;
- **Le niveau d'équipement** : cuisine et salle de bain équipées, ascenseur ;
- **La surface**, variable selon le profil ;
- **La bonne gestion locative et de copropriété**, notamment pour l'état et l'usage des communs : la qualité des communs joue dans la location et vente pour les participants. S'ils sont en bon état, l'appartement sera loué/vendu. Au contraire, un logement même qualitatif partira avec difficulté si les communs s'avèrent dégradés ;
- **La proximité au lieu de travail** : besoin de ramener les emplois en centre-ville qui pour l'instant en accueillerait peu en dehors des administrations et de l'hôpital ;
- **La présence d'un stationnement** : jugée comme essentielle pour les personnes travaillant à l'extérieur, moins problématique pour les autres si le prix est plus faible ;
- **La possibilité d'utiliser une mobilité alternative à la voiture individuelle** : le logement doit être situé à proximité d'axes de transports en commun, sites de covoiturage, etc. Selon les participants à l'atelier, il y aurait un intérêt à développer des modes de déplacements innovants notamment pour les personnes n'ayant pas de mobilité individuelle (pas de permis ou de voiture, pas de solution de stationnement, etc.) ;
- **Un commerce dynamique et accessible** : la gamme de produits dépendra du profil du ménage mais tous recherchent des commerces de proximité pour les produits du quotidien. Soliha explique que pour les demandeurs de logements sociaux célibataires, le standing du logement compte peu par rapport à la proximité avec les commodités.

Comme expliqué dans le premier atelier, le centre attire les jeunes actifs (dont certains peuvent consommer des produits plus onéreux et renoncer à l'utilisation de la voiture), les familles monoparentales, les personnes âgées... mais peine encore à attirer une partie des familles de la classe moyenne encore attirée par le mythe du pavillon avec jardin, et/ou ceux qui travaillent en périphérie. Pour ces différents profils, les attentes diffèrent :

Critères déterminants pour définir un logement idéal en centre-ville d'Épinal selon le profil du ménage				
Familles	Actifs travaillant en périphérie	Jeunes actifs travaillant dans le centre-ville	Personnes en situation de précarité	Personnes âgées
		Proximité aux transports en commun	Proximité aux transports en commun	Proximité aux transports en commun
		Dynamique commerciale, produits de qualité, amplitude horaire, restauration et bars	Commerces accessibles et dynamique	Commerces de proximité
- Accès à l'extérieur - Travail sur les communs pour emplacement poussettes, etc.	Stationnement	Travail sur les communs pour emplacement vélo, etc.		
Logement de grande taille		Standing de logement plus élevé		Logements de 70 à 90m <sup>2</sup> Adaptés au vieillissement

### Les modes d'habiter évoluent certes avec la conjoncture, mais suivent aussi des tendances structurelles

- **L'effet du covid est ambigu** : d'un côté les personnes extérieures à l'agglomération ont (re)découvert Épinal grâce au tourisme de proximité et ont apprécié la ville. Le marché de la résidence secondaire se développe depuis. Mais, de l'autre côté, de plus en plus de **spinaliens partent vers la périphérie pour avoir un jardin**. Le télétravail aurait renforcé cette fuite du centre-ville d'après les participants.
- Face au manque de logements à destination des jeunes, la colocation pourrait être envisagée, dans des opérations de qualité. Attention toutefois, les opérateurs constatent que la colocation ne fonctionne que lorsqu'elle est choisie (y compris sa composition) par les locataires et non pas imposée.
- Il y aurait un **besoin sur le territoire de logements adaptés au vieillissement à coût raisonnable**.
- D'après les participants aux ateliers, les nouveaux modes d'habiter (comme l'habitat collaboratif ou intergénérationnel) ne trouvent pas du tout preneur à Épinal, notamment en raison d'un marché immobilier détendu.

### • Table 3 : Comment accompagner le politique du logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ?

La plupart des interventions portaient sur l'adéquation du marché immobilier aux attentes des ménages. Dans la mesure où ces thématiques sont largement abordées dans les deux autres ateliers, elles ne seront pas développées dans ce chapitre.

### Une nécessité d'élargir les champs d'intervention d'Action Logement pour rendre les politiques d'amélioration du centre ancien plus efficaces

- En finançant des immeubles entiers, Action Logement participe à l'amélioration du parc et de l'image des quartiers. Les interventions d'Épinal Habitat participent également à cette dynamique et ont valeur d'exemple pour des investisseurs privés. Toutefois l'amélioration de la qualité des logements ne suffit pas pour attirer durablement des habitants dans le centre ancien.
- Différents intervenants (CAE, ville d'Épinal Pôle, Épinal Habitat, agences immobilières...) soulignent l'importance des espaces extérieurs pour attirer et améliorer la qualité de vie en centre ancien. Il s'agit souvent **d'annexes au logement** : terrasse, stationnement, local à vélo, espace de respiration comme des jardins publics ou partagés.
- Il est souvent difficile de proposer ces aménités à l'échelle des immeubles. Il faut donc chercher des solutions agiles dans un périmètre proche, par exemple en **réfléchissant à l'échelle de l'îlot**.
- La réponse à cet enjeu peut résider dans la « sacralisation » de certains espaces pour l'habitat. La présence d'ateliers ou de bâtiments d'activités dans le centre ancien offre des opportunités pour développer des espaces extérieurs à destination des logements. Il faut imaginer un système de maillage (par exemple un

espace dédié à une dizaine d'immeubles). Il est important **d'utiliser ce gisement foncier** pour pérenniser l'offre de l'habitat ancien au lieu de les démolir pour des nouvelles constructions.

- **La question posée est de savoir comment Action Logement qui participe largement à l'amélioration de la qualité des logements à l'échelle de l'immeuble, peut élargir son financement pour prendre en compte des aménités nécessaires au logement dans un espace public proche et qui participe à la qualité de la vie en ville.** Tout en sachant que l'aménité à financer n'appartiendra pas nécessairement à l'investisseur qui détient l'immeuble à rénover.

#### **Intégrer le traitement des copropriétés dans les politiques à mener**

- **Le traitement des copropriétés** a également été un sujet abordé par les participants à l'atelier car ce parc n'a pas suffisamment été pris en compte dans l'Action Cœur de Ville.
- L'enjeu de la rénovation énergétique n'est pas automatiquement pris en compte par les syndicats, mais la réglementation fait avancer la prise de conscience.
- SOLiHA souligne la nécessité de valoriser les dispositifs d'accompagnement et des actions menées auprès des syndicats et de participer à leur formation.
- La création d'une ADIL est un atout pour la diffusion de l'information. (Le Directeur de SOLIHA a indiqué un projet de création d'une ADIL).

#### **Réfléchir à des modalités permettant de contenir la « hausse des prix non justifiée »**

- **D'après un investisseur, les prix pratiqués par certaines entreprises sont exorbitants car les travaux sont subventionnés. La hausse des prix constatés est selon cet intervenant, au-delà des incidences de l'inflation des coûts des matériaux et de l'augmentation du prix de l'énergie.**
- La forte hausse des prix peut s'expliquer également par la spécificité géographique du centre ancien, qui peut rendre difficile l'organisation de certains chantiers : problème d'accessibilité qui peut nécessiter beaucoup de main d'œuvre, de la manutention ou de matériels adaptés.
- Or, la forte hausse des prix influe sur la rentabilité des investissements. Cela peut inciter à effectuer des travaux sommaires. Il y a une adéquation à faire entre les prix et la réalité des coûts des travaux
- **La question posée est de savoir comment faire pour contenir les prix : par exemple diffuser une base de données des prix pratiques ?**
- **La question est également posée sur la prise en compte des surcoûts générés par des chantiers difficiles.**

#### **Améliorer la communication et mieux faire connaître Action Logement**

- Différents participants affirment qu'**Action Logement n'est pas suffisamment connu**. « Si vous faites un micro-trottoir et demandez aux gens c'est qui Action Logement... vous verrez les réponses ».
- L'accent a été mis sur la nécessité de **mieux communiquer sur ses actions**.
- Les agences immobilières disent qu'ils ont fréquemment des demandes qui pourraient être orientées vers Action Logement mais **ne connaissent pas la plateforme AL'in**. Cette dernière est également peu connue par les autres participants.
- Une communication efficace auprès des RH et de la CCI sera également utile.



# 03

## LE SECTEUR D'HAGUENAU

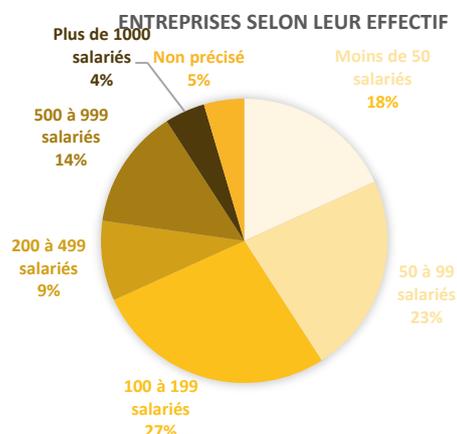
## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

- 22 entreprises et près de 5500 salariés répartis dans le Bas-Rhin

22 entreprises ont renseigné le questionnaire Action Cœur de Ville de Haguenau, soit environ **17%** des entreprises répondantes à l'échelle du Grand-Est.

Parmi ces entreprises, 59% a plus de 100 salariés. 4 ont plus de 500 salariés. La plus petite compte 4 salariés et la plus grande 1800 salariés, représentant à elle seule 33% de l'effectif salarié des entreprises répondantes.



### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

1 entreprise a répondu à cette question

Pas d'analyse utile à cette question.

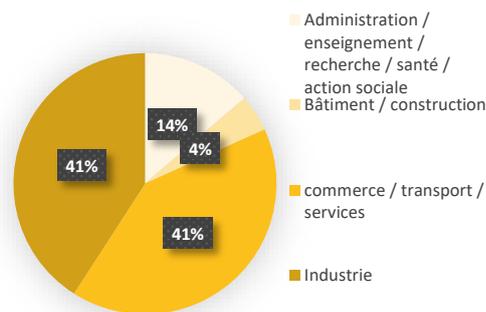
#### Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ?

L'ensemble des entreprises a renseigné cette question

	Nombre d'entreprises
Activités administratives et autres activités de soutiens aux entreprises	1
Activités immobilières	1
Commerce de détail sauf des automobiles et des motocycles	1
Commerce réparation d'automobiles et motocycles	3
Construction de locomotives et d'autre matériel ferroviaire roulant	1
Enseignement	1
Fabrication d'autres matériels de transport	1
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	1
Fabrication de machines et équipement n.c.a	1
Fabrication d'équipements électriques	1
Hébergement médico-social et social	1
Industrie du papier et carton	1
Réparation et installation de machines et d'équipements	1
Secteur de l'industrie	3
Secteur du bâtiment et de la construction	1
Secteur du commerce/transports/services	1
Transports terrestres et transport par conduites	2

Après retraitement des codes APE, 41 % des sociétés ayant répondu à l'enquête appartiennent au **secteur de l'industrie** et 41 % à **celui du commerce, transport et services**. Toutefois, elles ne représentent pas le même poids en termes de nombre de salariés : plus de 4000 salariés pour le secteur de l'industrie et environ 550 salariés pour le commerce / transport / service)

Secteur d'activités des entreprises



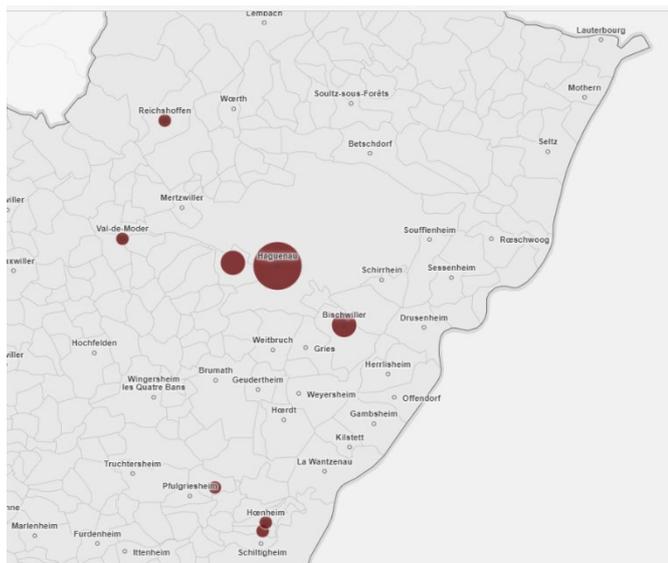
### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

Aucune entreprise n'a répondu à cette question.

### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

Localisation des entreprises répondantes



#### • Une majorité d'entreprises à Haguenau

Dans quelle commune est située votre entreprise ?	Nombre d'entreprises
HAGUENAU	11
BISCHWILLER	3
SCHWEIGHOUSE SUR MODER	3
BISCHHEIM	1
HOENHEIM	1
LAMPERTHEIM	1
REICHSHOFFEN	1
VAL DE MODER	1

**11 entreprises** répondantes se situent sur **Haguenau même**. Elles représentent **3411 salariés** (soit 60% de l'effectif). Les autres sont dans un territoire large pouvant aller jusqu'à

20km du centre de Haguenau et en dehors de la Communauté d'Agglomération de Haguenau : Bischheim, Hœnheim, Lampertheim,...

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

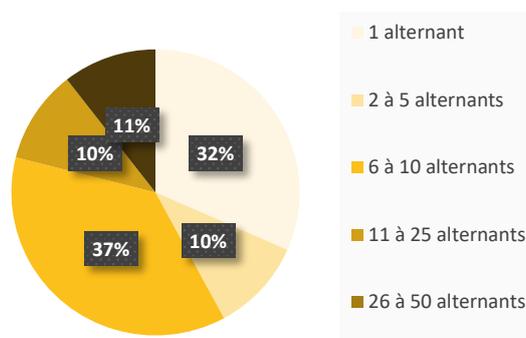
La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- **Quasiment la totalité des entreprises accueillent des alternants, pour un effectif assez important**

Quasiment la totalité des entreprises accueillent des alternants, dans une proportion très variable (jusque 150 pour une seule entreprise). Ce sont, en tout, plus de 260 alternants accueillis par les entreprises répondantes.

Les ateliers de concertation ont mis en évidence, sur Haguenau, le besoin de travailler sur la mobilité des jeunes entre les centres de formation et les bassins d'emploi. Le bassin d'emploi d'Haguenau étant particulièrement favorable pour les apprentis et alternants du secteur industriel.

NOMBRE D'ALTERNANTS ACCUEILLIS



### Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- **Un très faible effectif d'entreprises accueille des salariés en mobilité**

Seulement **2 entreprises accueillent** des salariés en déplacement ou de manière temporaire. Elles n'ont pas précisé le nombre de salariés concernés. Sont concernées une entreprise du secteur de l'industrie (de 500 à 1000 salariés) et une autre du secteur du commerce / entreprise / services (de 50 à 99 salariés).

Les acteurs économiques présents dans les ateliers de concertation n'identifient pas de difficulté pour les salariés en mobilité. Les entreprises concernées mettent en place l'accompagnement nécessaire pour aider le salarié à trouver un logement adapté à ses besoins.

### Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q6b quel délai ? Q6c quel profil ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

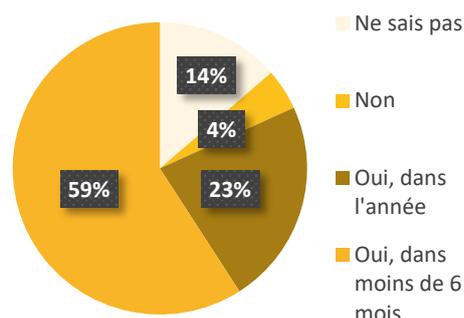
- **De nombreux recrutements d'employés et d'ouvriers prévus à court terme**

**82% des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans l'année. Ce sont plutôt des recrutements à court terme : 72% à moins de 6 mois et 28% dans l'année.**

18 entreprises ont donc des projets de recrutements, sur des profils d'ouvriers et d'employés surtout, mais aussi quelques cadres et professions intermédiaires.

Les ateliers de concertation ont confirmé le fort dynamisme économique du secteur et un marché de l'emploi très favorable. En effet, le taux de chômage sur le bassin d'emploi ne dépasse pas les 4.7% et la PDA (plateforme départementale d'activités) connaît un fort niveau de sollicitation des entreprises : 1500 à 2000 emplois sont prévus à terme.

Recrutements à venir



Des projets d'envergure sont en cours comme l'extension de l'entreprise SEW USOCOME et son investissement à hauteur de 70 millions d'euros permettant une pérennisation des emplois et un développement dans les années à venir. Les acteurs économiques sont très optimistes sur l'investissement des entreprises qui va fortement croître dans un futur immédiat. Aujourd'hui, les compétences sur le secteur sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble de la demande de main d'œuvre. Des recrutements de personnes ne vivant pas sur le territoire sont à prévoir, pouvant avoir un impact sur les questions de logement.

## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

22 entreprises ont répondu à cette question.

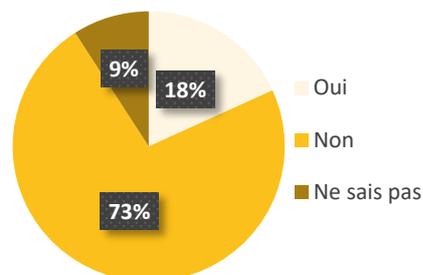
- **De nombreux salariés en demande d'accompagnement dans le choix de leur logement**

#### Peu de salariés se tournent vers leur entreprise pour trouver un logement.

En effet, sur les 22 entreprises répondantes, seules quatre d'entre-elles font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Ce sont des entreprises de petites, moyennes et grandes tailles.

Les ateliers de concertation ont mis en évidence que les entreprises se sentent peu concernées par les besoins en logement de leurs salariés. D'ailleurs les candidats sur des postes sur Haguenau et environ n'évoqueraient pas de difficultés pour trouver un logement dans le cadre d'un refus de poste. Toutefois, les entreprises ont un rôle à jouer dans la « promotion » du cadre de vie haguénovien, de la ville du quart d'heure, de la qualité des équipements et services,... Toutefois, au regard du contexte actuel et du marché du logement qui se tend de plus en plus, la question du logement des salariés pourrait davantage se poser.

Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?



### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

4 entreprises ont répondu à cette question.

- **2 entreprises seulement estiment que ses salariés sont prêts à vivre en centre-ville**

Sur les 4 entreprises dont des salariés se sont adressés pour trouver un logement, la moitié d'entre eux se serait dit plutôt favorable à vivre au centre-ville. Ce sont deux entreprises de profils différents : une industrie de 1800 salariés et une entreprise du secteur de l'administration / enseignement / recherche / santé / action sociale d'une centaine de salariés.

Lors des ateliers de concertation, les acteurs présents ont plutôt mis en évidence le manque d'intérêt des salariés pour le centre-ville. En effet, les critères de centralités ne sont pas prioritaires. Les entreprises sont installées à l'extérieur et le recours à la voiture n'apparaît pas comme un frein. De plus, les deux membres d'un couple ne travaillent pas tous dans le même secteur. De nombreuses situations sont relevées d'un des 2 travaillant sur Haguenau et environs et l'autre sur l'Eurométropole de Strasbourg. Le choix de l'implantation de résidence se porte donc sur la campagne, à plus ou moins équidistance ou selon l'accessibilité en transport en commun.

### Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?

2 entreprises ont répondu à cette question.

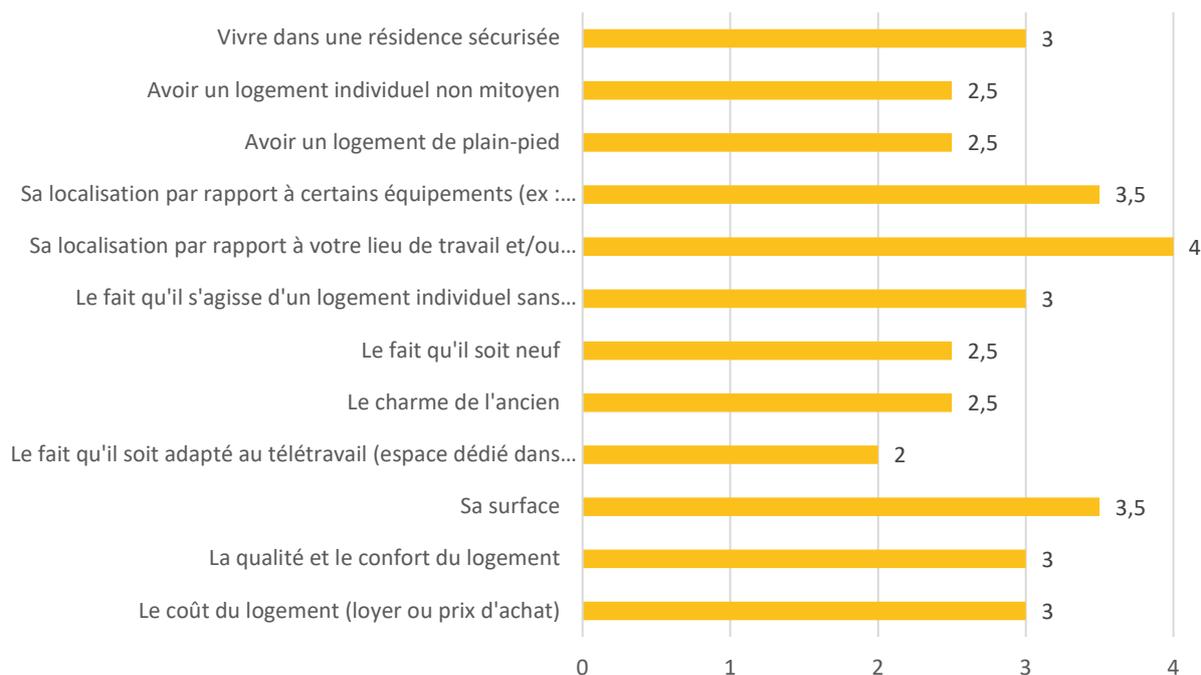
- **Un avis partagé entre les 2 entreprises répondantes**

Pour une des entreprises, ses salariés n'auraient aucune préférence en particulier, alors que pour l'autre, le choix des salariés se porterait plutôt sur du logement locatif social s'ils étaient prêts à habiter en centre-ville.

### Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?

2 entreprises ont répondu à cette question.

Les conditions à remplir pour que le centre-ville soit attractif pour les salariés  
(moyenne réponses des 2 entreprises répondantes)



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

Seules 2 entreprises ont renseigné des éléments par rapport aux conditions à réunir pour que les salariés soient prêts à vivre en centre-ville, les résultats sont donc à prendre avec précautions. L'une de plus de 1000 salariés se situe sur Haguenau, l'autre d'une centaine de salariés sur Schweighouse-sur-Moder.

Sont très importants les critères suivants : **la localisation par rapport au lieu de travail, par rapport à certains équipements** (ex. enseignement, sport/loisirs, santé, commerces, services, transports collectifs,...), **la surface du logement**.

**La localisation par rapport au lieu de travail** est le critère essentiel pour les 2 entreprises qui ont répondu. Que ce soit par l'offre TER Fluo (fort cadencement depuis Strasbourg par exemple) ou par le réseau de transport collectif Ritmo (qui dessert les communes de Haguenau, Schweighouse-sur-Moder, Niederschaeffolsheim, Kriegsheim et Brumath avec 5 lignes régulières et 11 lignes de renfort et du transport à la demande), l'offre en transport collectif est bien développée sur le secteur. D'ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Haguenau et notamment sa ville centre attire de nombreux travailleurs non-résidents de l'ensemble du département et en majorité de l'Eurométropole de Strasbourg. Mais, une faible proportion d'entre-eux sont considérés comme « captables » parce qu'ils habitent déjà à proximité (moins de 40km). Les « captables » sont plutôt des couples (25-39 ans) avec enfants et avec des profils d'ouvriers et employés, cibles de l'intervention d'Action Logement.

**La localisation par rapport à certains équipements et la surface** arrivent ex-aequo en 2<sup>ème</sup> position dans les critères évoqués par l'entreprise. Le dynamisme que peut offrir le centre-ville de Haguenau avec son offre en commerces, équipements, services jouent un rôle important et en fait un atout pour le territoire. La Ville de Haguenau offre un accès à un

ensemble d'équipements de base en moins de 20 minutes (à pied ou en transport en commun) à près de 100% de sa population. Enfin, avant des notions telles que la sécurité, la qualité, le coût du logement,...la surface est un élément très important, d'autant plus que les personnes ont souvent une représentation de logement de moindre taille en centre-ville, alors que ce n'est pas forcément le cas sur Haguenau.. A titre d'exemple, la médiane des surfaces des appartements vendus sur la commune de Haguenau entre 2019 et 2021 s'élevait à 61m².

Certains de ces critères déterminants vont dans le sens des ceux évoqués par les acteurs lors des ateliers de concertation. En effet, selon eux, les critères déterminants pour faire revenir les familles dans les centres ACV sont les suivants :

- La fonctionnalité des logements
- Le prix
- Le stationnement
- La présence de balcon / terrasse (un critère important depuis les confinements liés à la Covid)
- Le nombre de pièces et la surface (critère particulièrement important pour les familles)

### **Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

21 entreprises ont répondu à cette question.

- **2 entreprises concernées seulement**

Seulement 2 entreprises disposent d'un parc de logements à destination de leurs salariés (9% des entreprises répondantes). Toutefois, les entreprises n'ont pas été en mesure d'apporter davantage d'information sur leur localisation.

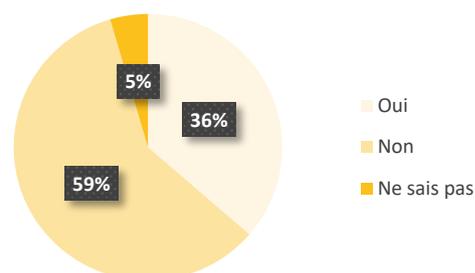
### **Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

22 entreprises ont répondu à cette question.

- **Plus de 3 entreprises sur 10 offrent des services facilitant l'installation de leurs salariés**

8 entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés. Ce sont des entreprises de taille variable de moins de 10 salariés à près de 800 pour deux d'entre-elles. Par ailleurs, 2 entreprises se situent sur Haguenau.

**Les entreprises offrent-elles des services destinés à l'installation des salariés ?**



### **Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?**

22 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement ...**

86 % des entreprises ont le sentiment que les salariés connaissent Action Logement, les autres entreprises ne savent pas.

### Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

18 entreprises ont répondu à cette question.

- ... et des dispositifs proposés

Un peu moins de la moitié des entreprises déclarent que leurs salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans leur choix de logement. Toutefois, cela reste une information peu connue par les entreprises enquêtées car 50% ne savent pas répondre à cette question

### Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

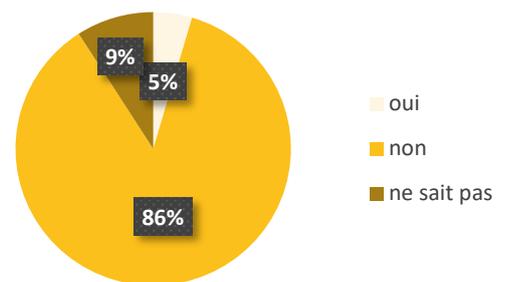
22 entreprises ont répondu à cette question.

- Le logement ne serait pas un frein au recrutement

86% des entreprises estiment que la recherche de logement ne constitue pas un frein au recrutement.

Toutefois, les acteurs présents lors des ateliers de concertation alertent sur une possible évolution à venir. A moyen terme, la question du logement pourrait devenir essentielles pour les candidats au regard des difficultés pour trouver un logement en location et en accession. Ils craignent que si l'offre n'est pas disponible, pas conforme ou trop chère, les entreprises n'arrivent pas à recruter.

Le logement : un frein au recrutement ?



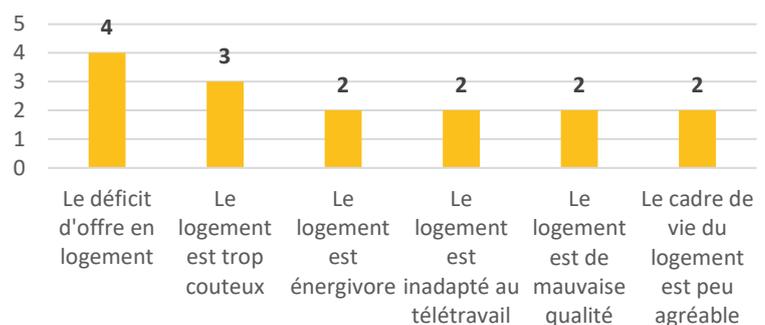
### Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

Sur cette question, une seule entreprise a répondu et attribué une note située entre 1 et 4 aux critères proposés, en fonction du niveau de difficulté.

Seulement 1 entreprise (de plus de 500 salariés) pense que c'est un frein. Elle identifie comme principaux points de blocage le déficit d'offre et le coût du logement.

Même si l'offre locative privée est bien développée sur la Communauté d'Agglomération de Haguenau et sa commune centre principalement, les prix des loyers restent élevés avec un loyer médian de 9.5€/m<sup>2</sup> en 2020 sur Haguenau (contre 9.4€/m<sup>2</sup> en médiane départementale hors Eurométropole de Strasbourg). Les prix d'acquisition, quant à eux, se montait déjà en 2020 à 2200€/m<sup>2</sup> (médiane) pour un appartement et environ 230 000€ pour une maison.

Les difficultés rencontrées par les salariés en matière de logement



Les acteurs présents lors des ateliers de concertation qualifient le marché du logement du secteur de Haguenau de tendu. En effet, entre une offre faible, peu de rotation dans les logements et des prix en augmentation (en location et en accession), il est aujourd'hui difficile de trouver et ce pour tous les types de logements. De plus, différents profils de ménages se retrouvent en concurrence sur des petites et moyennes typologies à prix abordables : jeunes actifs, personnes seules, familles monoparentales, décohabitant,...

### Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc...) ?

1 entreprise a répondu à cette question.

- **Sans conséquence pour l'entreprise**

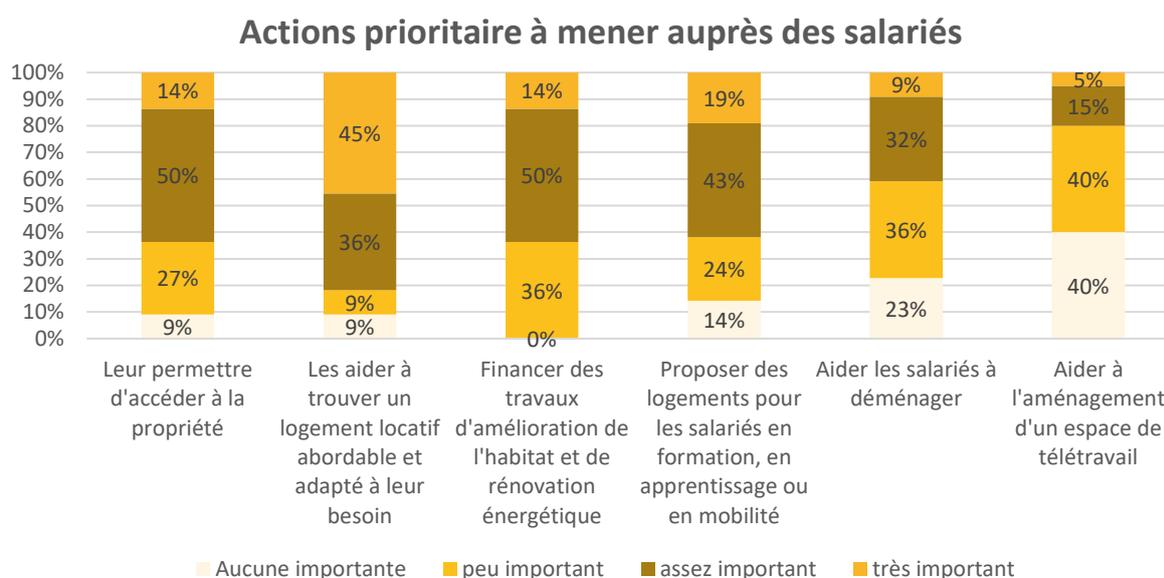
Une seule entreprise a répondu à cette question. D'une taille assez importante (de 500 à 999 salariés), elle estime que ça ne génère pas de difficultés sur le fonctionnement de l'entreprise.

### Q11d Pour quel type d'employés en général ?

Aucune entreprise n'a répondu à cette question.

### Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?

22 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

Les entreprises estiment que les actions prioritaires à mener auprès des salariés sont de les aider à trouver un logement locatif abordable, leur permettre d'accéder à la propriété, financer des travaux, mais aussi de proposer des

**logements pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité.** Les aides au déménagement des salariés et surtout l'aide à l'aménagement d'un espace de travail ont été identifiées comme moins importantes pour les entreprises répondantes.

- **Une aide pour trouver le bon logement locatif**

*Chiffre clé sur Haguenau : 53% de propriétaires et 43% de locataires (source INSEE-RP)*

L'action jugée prioritaire par les entreprises concerne l'accès au logement locatif. Alors que le loyer médian dans le parc privé sur la commune de Haguenau se situe à 9.5€/m<sup>2</sup> (contre 6.24€/m<sup>2</sup> dans le parc social), et l'offre limitée au regard de la forte demande, l'accès à un logement abordable est un véritable enjeu. 10 entreprises sur 22 (soit 45% de l'effectif) a jugé cette proposition comme « très importante ».

Les salariés peuvent trouver des logements locatifs plus « accessibles » dans le parc locatif social. La commune de Haguenau propose près de 1950 logements sociaux (chiffre au 1/1/2021), mais seulement 11% avec des loyers très accessibles (PLAI). Avec plus de 950 demandeurs de logements sociaux en 2021, dont 50% vit déjà sur la commune de Haguenau, la pression de la demande est forte avec environ 5 demandes pour une attribution en 2021.

Aujourd'hui, avec un marché tendu, une offre insuffisante, des prix en augmentation et notamment des prix de l'énergie qui induit mécaniquement une hausse des charges, différents profils de la population se retrouvent en concurrence sur les mêmes produits.

- **Proposer des logements pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité**

Le logement des jeunes actifs ou des apprentis a été identifié sur le secteur de Haguenau comme un enjeu important depuis plusieurs années. En effet, ce besoin identifié a permis la création d'une résidence Jeunes Actifs dans l'écoquartier Thurot en 2016. Elle est spécifiquement à destination des jeunes âgés de 18 à 30 ans (employés, en formation professionnelle ou étudiants salariés). Proposant une centaine de studios meublés, elle a très vite été sollicitée à son ouverture. Depuis, son taux d'occupation est très satisfaisant. Par exemple, elle a refusé 10 alternants en 2021 car ils étaient en situation de décohabitation du domicile parental haguenovien.

Les acteurs présents lors des ateliers de concertation mettent aussi en évidence le besoin d'engager une réflexion sur la mobilité des apprentis entre leur lieu de formation, l'entreprise dans laquelle ils réalisent leur apprentissage, leur lieu de résidence actuel et ainsi d'organiser un vrai maillage territorial.

- **Des aides pour accompagner les salariés dans la rénovation de leur logement**

**Le financement de travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique est aussi un enjeu important, d'autant plus à la période actuelle** avec le développement de la précarité énergétique engendrée par l'augmentation récente des prix de l'énergie.

Suite aux ateliers de concertation, cet enjeu d'accompagnement des salariés pour la rénovation de leur logement se distingue comme un des enjeux prioritaires. En effet, en centre-ville, le parc est ancien (certains le qualifie de « passoirs thermiques ») et nécessitent d'importants travaux de remise aux normes ou de réhabilitation. Mais, les écarts de prix entre la construction neuve et la réhabilitation, ne sont, selon les acteurs, pas assez grands pour motiver l'investissement dans l'ancien.

Aujourd'hui, plusieurs dispositifs existent. La Communauté d'Agglomération de Haguenau a récemment mis en place un outil visant à favoriser la réhabilitation du parc ancien avec une OPAH-RU sur les centres-villes de Bischwiller et Haguenau. Mais, des efforts de communication et d'accompagnement (ex. pour le montage et le suivi du dossier) sont nécessaires pour inciter les salariés à s'engager dans de la réhabilitation en centre-ville. L'OPAH-RU n'est pas très connue, même si les efforts de communication faits autour de ce dispositif commencent à montrer leurs effets.

- **Des aides pour accéder à la propriété**

**L'aide pour accéder à la propriété** semble également importante aux yeux des entreprises locales.

Les accédants apparaissent de plus en plus contraints par les prix élevés d'acquisition sur le secteur, d'autant plus que le revenu médian sur la commune de Haguenau (21 270€) reste inférieur à la moyenne départementale.

En effet, les données des ventes enregistrées dans les bases des références immobilières (Perval) donnent un prix de vente médian de 2200€/m<sup>2</sup> pour un appartement sur la commune de Haguenau et de 230 000€ environ pour une maison, en 2020. Lors des ateliers de concertation, les acteurs locaux alertent aussi sur les capacités financières limitées des ménages et l'augmentation des prix en accession de près de 30%. Même sur des dispositifs d'accession sociale de type PSLA, BRS, les ménages rencontrent de plus en plus de difficultés, car les plafonds de ressources des ménages n'ont pas été réévalués. La

disparition du PTZ ne va pas, non plus, dans le sens d'une aide à l'accession à la propriété, pour les ménages de classes intermédiaires.

### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

22 entreprises ont répondu à cette question.

Pour les entreprises ayant répondu au questionnaire, l'offre de logements en centre-ville semble **beaucoup moins attractive que l'offre en général**.

Cette offre souffre de nombreux désavantages (plus de 50% des entreprises répondantes ont répondu défavorablement à l'item proposé) :

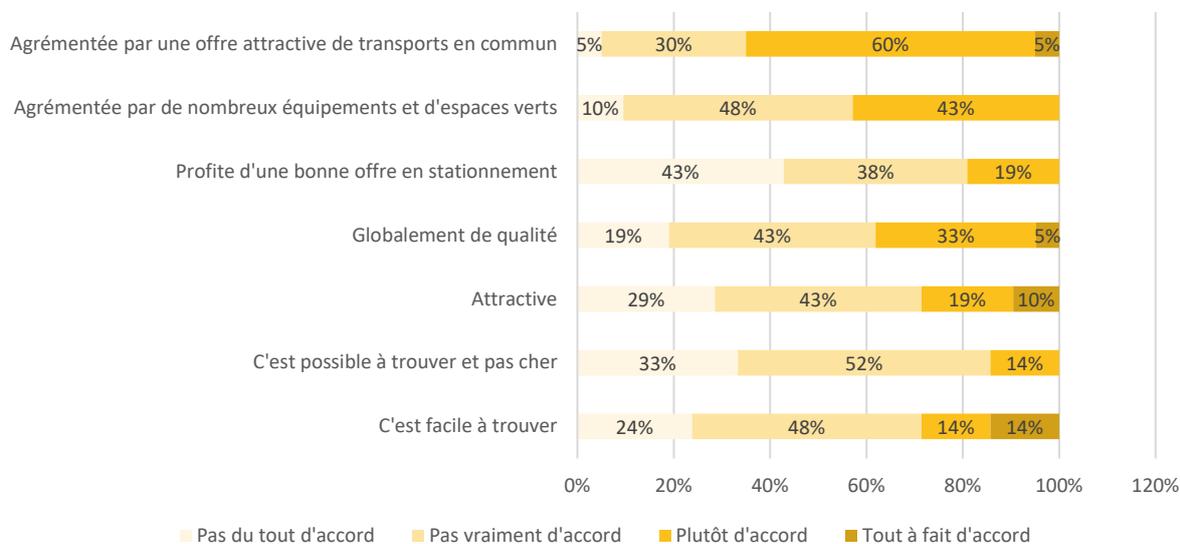
- L'offre n'est pas facile à trouver et chère ;
- Elle n'est pas attractive et pas de qualité ;
- L'offre en stationnement n'est pas bonne.
- L'offre de transport en commun semble le seul point réellement avantageux.

Les désavantages repérés par les entreprises ne sont pas toujours en accord avec la vision rapportée par les acteurs lors des ateliers de concertation sur Haguenau. Concernant la disponibilité de l'offre et son prix, les acteurs du territoire vont dans le sens des entreprises en présentant un territoire où le secteur immobilier en général (que ce soit en accession ou en locatif) est tendu. Sur le centre-ville, la typologie et la surface des logements proposés ne correspondent pas toujours aux besoins des ménages en centre-ville. Ces derniers se retrouvent, au final, en concurrence sur des logements situés à l'extérieur de la ville et loués au même prix (et parfois même des maisons,...).

Concernant l'attractivité du centre-ville, les avis sont partagés entre une vision d'un centre-ville avec des nuisances sonores, des difficultés d'accès aux logements aux étages, la présence de logements inconfortables voire vétustes. D'autres voient dans le centre-ville de Haguenau un fort potentiel lié à l'attractivité des écoles, des commerces, des services avec des prix moindres par rapport à Strasbourg.

Concernant l'offre en stationnement, les acteurs du territoire sont beaucoup plus positifs que les entreprises. En effet, ils ont, lors des ateliers de concertation, à plusieurs reprises, soulignés la facilité pour se stationner au centre-ville de Haguenau, avec la présence de grands parkings et une carte de stationnement résidant dont le montant est très attractif (70€/an). En revanche, les mobilités douces sont à développer, aussi pour faciliter la circulation des ménages jeunes qui n'ont pas toujours des véhicules personnels.

Qualification de l'offre en centre-ville comparativement à l'offre globale



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

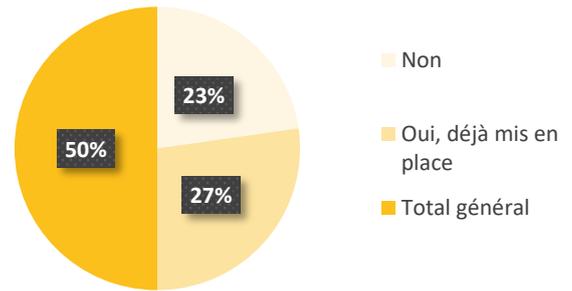
### Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?

22 entreprises ont répondu à cette question.

- **Plus de la moitié des entreprises pratiquent le télétravail**

55 % des entreprises ayant répondu (12 sur 22) ont mis en place le télétravail au sein de leur société. Celles qui ne l'ont pas mis en place sont de taille très diverse (de 20 salariés à plus de 500 salariés) et de tous les types d'activité : administration, bâtiment / construction, commerce / transport / service et industrie.

Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise ?



### Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?

22 entreprises ont répondu à cette question.

- **Assez peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

Seules **3 entreprises** trouveraient utiles de disposer d'espaces de corpo-working. Elles sont de taille variable : moins de 10 salariés, de 50 à 99 et de 500 à 999 salariés. Une seule se situe sur Haguenau, les autres sur Val de Moder et Reichshoffen. Aucune d'entre-elles ne souhaite être recontactée, pour le moment, pour en savoir davantage sur ces types d'espaces de travail.

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

**22** entreprises enquêtées

**21** entreprises accueillent des alternants **82 %** des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans l'année, sur des profils d'ouvriers et d'employés surtout, mais aussi quelques cadres et professions intermédiaires

**2** entreprises disposent d'un parc de logements destiné aux salariés

**8** entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**86 %** des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

**55 %** des entreprises enquêtées ont des salariés en télétravail

**86 %** des entreprises ne sont pas favorables à des espaces de *co-working*

### • La moitié des entreprises enquêtées situées à Haguenau

Les autres se situent dans un territoire large, pouvant aller jusqu'à 20km du centre de Haguenau

### • Un panel assez diversifié

Tout type d'entreprise a répondu, de la plus petite comptant 4 salariés à la plus grande avec 1800 salariés

### • Peu de salariés se tournent vers leur entreprise pour trouver un logement

Sur les 22 entreprises enquêtées, seules 4 font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Ce sont des entreprises de petites, moyennes et grandes tailles. Par ailleurs, seules deux entreprises répondantes situées sur Haguenau accueillent des salariés en déplacement ou temporaires.

Elles ont le sentiment que les salariés connaissent bien Action Logement

### • Ni rejet ni attraction des salariés pour vivre en centre-ville

Sur les 4 entreprises dont des salariés qui se sont adressés pour trouver un logement, la moitié se serait dit plutôt favorable à vivre au centre-ville.

Seules 2 entreprises ont renseigné des éléments par rapport aux conditions à réunir pour que les salariés soient prêts à vivre en centre-ville, les résultats sont donc à prendre avec précautions.

Sont très importants les critères suivants :

- La localisation par rapport au lieu de travail
- La localisation par rapport à certains équipements (ex. enseignement, sport/loisirs, santé, commerces, services, transports collectifs,...)
- Sa surface

Il apparaît difficile de trouver un logement au centre-ville et qui plus est à faible coût. Les entreprises ont le sentiment que l'offre de logement en centre-ville est peu attractive et de moindre qualité. Le stationnement s'y pose comme une difficulté majeure même si l'offre de transport en commun y est attractive.

### • 3 actions prioritaires en matière d'habitat à mener auprès des salariés

1. Les aider à trouver un logement locatif abordable et adapté à leurs besoins
2. Les aider à financer des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.
3. Leur permettre d'accéder à la propriété

Les aides au déménagement des salariés ou à l'aménagement d'une espace de travail ont été identifiées comme moins importantes pour les entreprises répondantes.

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Éléments de contexte

#### **Le site de l'évènement :**

Le Caire à Haguenau

#### **Le thème :**

« Imaginer ensemble les logements de demain dans notre centre Action Cœur de Ville (ACV) de Haguenau ».

#### **Une préoccupation partagée par l'ensemble des participants :**

Aider Action logement, les pouvoirs publics et les acteurs locaux à construire les bons logements qui répondent aux besoins des ménages et soutiendront la redynamisation en cours de nos centres Action Cœur de Ville.

#### **L'objectif visé :**

Enrichir l'analyse issue des sondages réalisés auprès des entreprises et des salariés par une parole d'expert et l'apport d'éléments plus qualitatifs, afin de mieux identifier les enjeux et les besoins spécifiques à chaque site ACV.

#### **Le public présent :**

41 participants de tout horizon, impliqués de près ou de loin dans la démarche ACV en cours sur le site de Haguenau.

*Liste non exhaustive : les agences immobilières, des urbanistes, des architectes, les acteurs de la rénovation énergétique, de la réhabilitation et de la construction du parc de logements, les acteurs du monde de l'emploi, de l'insertion professionnelle et de la formation, l'écosystème local, les structures déconcentrées de l'État, les collectivités et les élus locaux.*

#### **La méthode d'animation :**

3 espaces de discussion en mode « World café ».

3 binômes d'animateurs portant chacun une thématique fixe ont tourné sur 3 tables de participants constituées de manière aléatoire.

#### **Le déroulé de la matinée :**

Après quelques mots d'accueil de :

*Mme Marie-Odile BECKER, Adjointe au Maire de Haguenau "ville durable" et 13e Vice-Présidente énergies, plan climat*

*Mme Caroline PERRIOT, Directrice régionale d'Action Logement Services Grand-Est,*

*Mme Magali BISET, Chargée d'études à l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur qui a présenté les principaux éléments d'enseignements issus de l'enquête auprès des entreprises et des salariés*

Les participants ont débattu autour de 3 sujets sur tables, avant d'assister à une synthèse à chaud par les 3 binômes d'animateurs.

L'évènement s'est clos par un moment de convivialité où les échanges et les débats ont pu se poursuivre de manière plus informelle.



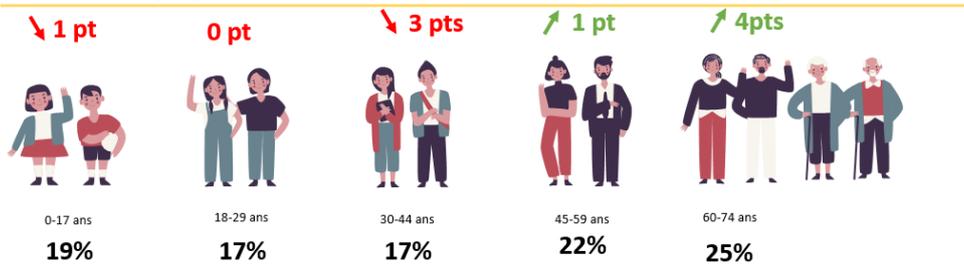
## Les principaux enseignements

- Table 1 : Quelles dynamiques du marché du logement ?

### Rappel d'éléments de contexte sur la Ville de Haguenau

- Une ville qui gagne des habitants
- La part des plus de 45 ans en hausse à Haguenau au détriment des classes d'âge plus jeunes

La population par tranche d'âge à Haguenau entre 2013 et 2019

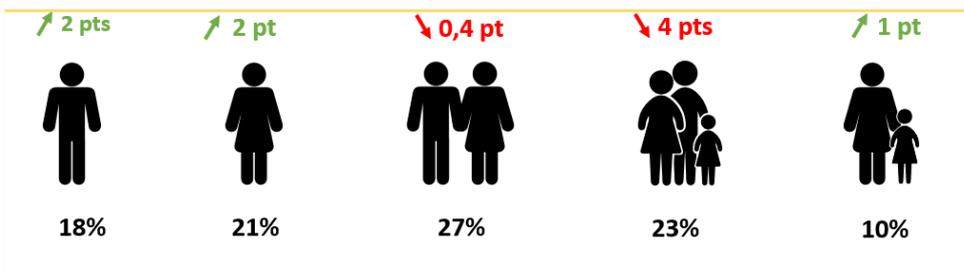


Total : **35 196** habitants en 2019 (+ **2,3%** entre 2013 et 2019)  
 Variation annuelle moyenne de la population : + **0,37%**, soit **130 nouveaux habitants par an**  
 (liée en totalité à l'évolution du solde naturel)

Source : RP INSEE, 2019

- Une forte croissance des ménages liée à la croissance des personnes seules
- Une réduction du poids des couples avec et sans enfants

Caractéristiques des ménages à Haguenau



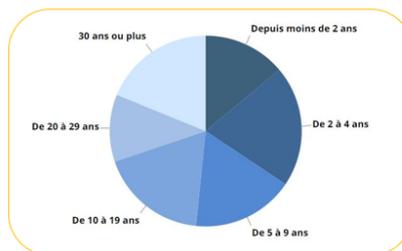
Total : **16 126 ménages**  
**+ 8,1%** entre 2013 et 2019  
 Taille des ménages : 2,11 (2,19 pour la France)

source : RP INSEE, 2013, 2019

## Chiffres clés

- **53% de propriétaires**
- **43% de locataires**
- **86% des ménages ont au moins une voiture**
  - parmi eux, 52% des ménages ont 1 voiture
  - parmi eux, 34% des ménages ont deux voitures
- **79% des ménages disposent d'un emplacement réservé au stationnement**
- **15,7 ans : c'est l'ancienneté moyenne d'emménagement**

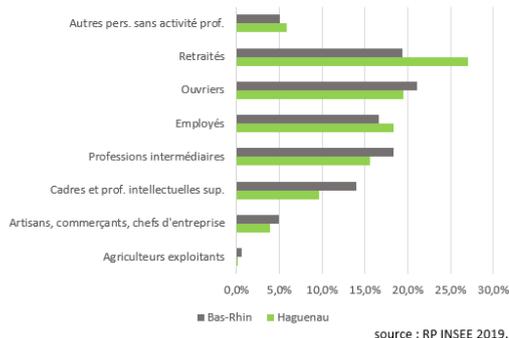
Ancienneté d'emménagement des ménages de Haguenau



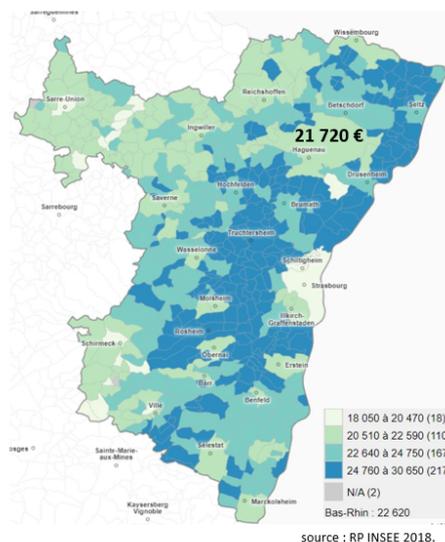
source : RP INSEE 2019.

- **Des revenus médians moins élevés que la moyenne bas-rhinoise**
- Forte proportion de retraités
- Employés et autres personnes sans activité professionnelle plus représentés qu'en moyenne départementale

Les ménages en fonction de leurs catégories socio-professionnelles à Haguenau



Revenus et pauvreté des ménages 2018 - Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



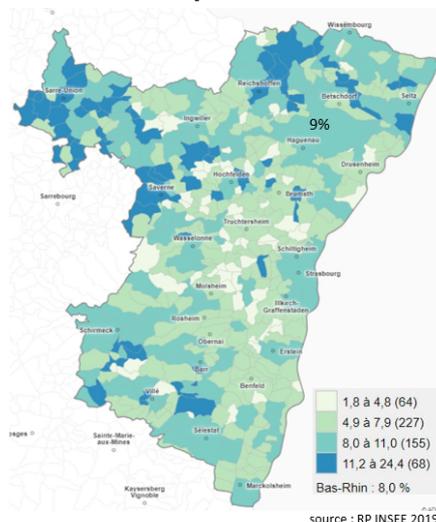
- **Croissance du parc de résidences principales (+ 10 %)**
- Légère augmentation du parc de logements vacants
- Forte croissance des résidences secondaires liée à l'expansion d'Airbnb

Parc de logements de Haguenau

	2013	%	2019	%	Evolution 2013-2019
<b>Parc total de logements</b>	<b>16 424</b>	<b>100</b>	<b>18 012</b>	<b>100</b>	<b>+ 10%</b>
Résidences principales	14 916	90,8	16 126	89,5	+ 8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	141	0,9	257	1,4	+ 82%
Logements vacants	1 366	8,3	1 629	9	+ 19%
Taux de vacance	8%		9%		
Maisons	6 846	41,7	7 174	39,8	+ 5%
Appartements	9 555	58,2	10 769	59,8	+ 13%

source : RP INSEE 2019.

Part des logements vacants en 2019



## Un marché du logement tendu sur Haguenau

### Une offre en logement insuffisante

- L'offre est faible et encore plus après le Covid. Il est très compliqué de trouver un logement sur le secteur et pour tous les types de logements, malgré la bonne production de logements neufs sur le secteur.
- La location « se tend » par rapport à l'accession. Un stock de demandes important et peu de turn-over. Les opérateurs observent un report des accédants qui ne trouvent pas sur de la location.
- Les acteurs relèvent le besoin de produire des logements pour accueillir de nouvelles populations
- « Il faut un parcours résidentiel ascendant »

### Des prix en augmentation

- Sur le secteur, on observe une augmentation des prix à l'achat, et à la location même en campagne ou des communes comme Reichshoffen ou Niederbronn : + 40 à 70€ / mois pour un locataire en moyenne tout compris, même sur des produits sans balcon ou terrasse qui sont des critères essentiels pour les demandeurs aujourd'hui.
- L'augmentation des prix de l'énergie induit mécaniquement une hausse des charges
- Une précarisation des locataires est constatée et va vraisemblablement s'accroître.
- Les opérateurs alertent sur leur capacité financière. En 2022, les prix en accession ont augmenté de 30%. Ils relèvent une incohérence pour les dispositifs d'accession sociale, car les plafonds de ressources des ménages n'ont pas été réévalués. « Certains ménages intermédiaires sont laissés de côté et n'ont pas accès au dispositif ». Par exemple, le BRS actuel est au prix d'il y a 2 ans en pleine propriété (mais les plafonds de ressources sont les mêmes).
- Le PTZ est amené à disparaître. « il faut développer fiscalement l'accession à la propriété ».

### Une demande en évolution

- La demande a évolué en post-confinement notamment pour des terrasses et jardins, ce que n'offre pas forcément le centre-ville
- Les jeunes actifs, les personnes seules, en décohabitation, les familles monoparentales se retrouvent en concurrence sur des biens à prix abordables.

### Une attractivité du centre-ville à retrouver

- Plusieurs éléments nuisent à l'attractivité du centre-ville. (Mais ces éléments ne sont pas systématiquement partagés par tous les participants). Sont cités, les nuisances sonores, l'accès aux logements aux étages, la réhabilitation des logements vétustes, le confort des logements.
- Le regard porté sur l'attractivité du centre-ville de Haguenau est variable. Pour certains, le centre-ville est entouré d'entrées de ville très diversifiées et les questions de mobilité sont à travailler (réduction de la voiture en centre-ville, développement de l'autopartage et des transports en commun). Pour d'autres, le centre-ville de Haguenau présente un fort potentiel (attractivité des écoles, des commerces) et le compare à celui de Strasbourg alors que les prix sont moins élevés.

### Une stratégie foncière à mettre en œuvre

- Aujourd'hui, pour un opérateur il est difficile de faire de la restructuration ou de l'offre neuve, sans un portage foncier de la collectivité.
- Les bailleurs sociaux mentionnent une spéculation sur les emprises foncières, « un bailleur public ne peut pas s'aligner ». Néanmoins les opérateurs « publics » doivent s'investir pour produire des logements à prix abordables, pour répondre aux besoins des salariés à revenus modestes ou intermédiaires.
- Pour un bailleur, il n'est pas intéressant d'avoir une opération de réhabilitation de 2 à 3 logements, « ce n'est pas intéressant, pas rentable ». Les bailleurs publics préfèrent le laisser au privé.
- Pour développer du logement conventionné, les bailleurs doivent pouvoir saisir des opportunités foncières, mais le bailleur n'a pas d'information sur la cession de bien en centre-ville. La collectivité doit jouer un rôle dans la transmission d'information pour capter des logements.

## Des besoins importants en rénovation, mais des contraintes en centre-ville

### *Un potentiel de captation en centre-ville, mais un patrimoine dégradé, énergivore*

- En centre-ville, se pose le problème des commerces en rez-de-chaussée. Les logements aux étages ne sont pas forcément accessibles. Il y a un enjeu d'accessibilité des logements (solution d'accès par l'extérieur)
- Les nouvelles normes techniques sont de plus en plus contraignantes. Les petites opérations en centre-ville cumulent des difficultés. « la réhabilitation en centre-ville, c'est plus cher et plus compliqué ».
- Dans le parc privé, les difficultés sont amplifiées notamment dans les copropriétés (des propriétaires qui ne s'entendent pas, pas les moyens financiers d'engager des travaux et notamment pour les personnes âgées) et dans le cadre de succession où les dossiers n'avancent pas (ex. d'une succession pour un logement avec 9 enfants qui ne s'entendent pas sur ce que doit devenir le bien). Parfois, des petits propriétaires d'immeubles se dépossèdent d'un logement (vente) pour constituer une trésorerie et financer les travaux dans les autres. => enjeu d'accompagnement des copropriétés, notamment des propriétaires âgés.
- Pour les copropriétés, 2 à 3 ans sont nécessaires pour engager les travaux (ex. temps nécessaire pour les votes en AG, convaincre les propriétaires, trouver les financements,...)
- Des propriétaires bailleurs arrivent à faire des travaux pour 1500€/m<sup>2</sup>, mais des locataires refusent les travaux en site occupé et qui ont la crainte de l'augmentation des loyers même si ça leur permet de diminuer leurs charges (notamment de chauffage).
- La collectivité souhaite agir sur la vacance avec la mise en place de la taxe sur les logements vacants sur Haguenau (TLV). Mais souvent, le bail est sur l'ensemble de l'immeuble, la collectivité n'arrive donc pas à faire bouger les choses.
- Les logements en centre-ville sont de surface importante.
- 70 à 80% des logements en centre-ville seraient des passoires énergétiques. « Cela va coûter une fortune pour les remettre à niveau ». La rentabilité pour un propriétaire bailleur sera donc difficile à atteindre.
- Les logements en centre-ville, sont pour les professionnels de l'immobilier, les plus difficiles à louer et qui restent le plus longtemps sur le marché, en raison des difficultés de stationnement, d'accessibilité, d'ascenseur absent pour les personnes âgées. La cuisine équipée est aujourd'hui un indispensable pour louer.

Idée de proposer des « cas types » : « ce qu'il est possible de faire et avec quels financements pour inciter à la réhabilitation et montrer que c'est faisable ».

### *Des questions de coûts qui se posent*

- Actuellement, pour un audit énergétique, un propriétaire doit déboursier de 600€ à 800€, sans compter la réalisation du DPE par la suite..., soit 1500€ pour une mise en vente du logement. Le montant est beaucoup trop élevé.
- Les particuliers ne sont pas assez informés et ont un manque de connaissance des dispositifs d'aide pour la rénovation des logements. La rentabilité n'existe plus pour le propriétaire après avoir engagé des travaux de rénovation énergétique (l'amortissement se fera sur 3 générations)
- Concernant la rénovation intérieure, la demande porte surtout sur la création d'un bureau à part dans un logement. Les architectes interviennent aussi sur des projets d'éco-rénovation et de réhabilitation lourde.

### *Un enjeu de mobilisation des dispositifs actuels et des nouveaux dispositifs*

#### **Une nécessité d'avoir une approche et une intervention globale**

- Un besoin identifié de se donner des objectifs de restructuration sur 5 ans, avoir une politique sur la durée, « il faut réfléchir dès maintenant ».
- De nombreux dispositifs existent (ex. bail à réhabilitation, MaPrimeRenov, ...) mais les interventions se font sous forme de saupoudrage, il faut réfléchir à des actions sur des îlots entiers avec des outils de préemption et décliner des programmes « Susciter l'intérêt d'ensemble, massifier l'intervention ». La mobilisation doit être collective sur l'ORT.

#### **Des outils existants**

- De nouveaux dispositifs qui existent avec le VIR (vente d'immeuble à rénover) et le DIIF (dispositif d'intervention immobilière et foncière) à destination des SEM et bailleurs sociaux.
- Dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Un objectif de 50 logements à traiter sur Haguenau dont 10 logements de propriétaires occupants très modestes, 15 logements de propriétaires occupants modestes, 5 logements de propriétaires bailleurs et 20 logements situés en copropriété (soit potentiellement 5 syndicats de copropriétés composées de 4 logements bénéficiant de MaPrimeRenov/Copropriétés pour l'amélioration thermique de la copropriété.
- Un objectif de 35 primes « Habiter Mieux » dont 15 primes pour les propriétaires occupants et 20 primes pour les propriétaires bailleurs.
- L'ANIL a développé un guide sur la surélévation des logements qui permet de répondre à un double enjeu de rénovation du bâti et d'attractivité. Ceci permet aussi de favoriser le financement du projet.
- Peu de portage foncier de la part de l'EPF sur Haguenau, plutôt sur les communes de Schweighouse ou de Bischheim. Pourtant des dispositifs existent : par ex. dispositifs de minoration foncière, convention d'occupation provisoire de locaux, ...
- Mobiliser les dispositifs existants type BRS, PSLA pour produire des logements abordables, intergénérationnels, ...
- La S2IHE – Société d'investissements immobiliers de Haguenau et environs est une SEM développée par la Ville de Haguenau, pour intervenir là où les acteurs privés ne vont pas. Par ex. une opération de 15 logements pour les alternants place Schumann à Haguenau. La SEM a récemment développé aussi des grands logements pour les ménages mutés sur les berges de la Moder.

### Des adaptations nécessaires

- Besoin d'avoir recours à des investisseurs privés pour monter en gamme.
- Le foncier en centre-ville est vu comme « un gisement incroyable », mais il faut du changement de destination. Il n'est pas question du potentiel mais des disponibilités et de l'intervention des acteurs publics pour accompagner les aménageurs.
- Nécessité d'adapter les plafonds PLAI en PLAI+ pour les bailleurs ou de développer du PLS dans les opérations, sinon les bailleurs sociaux n'arrivent pas à équilibrer les opérations

### Un marché de l'emploi très favorable sur tout le bassin d'emploi

#### *Un fort dynamisme du marché de l'emploi, mais un impact limité sur les questions de logement*

- Le taux de chômage sur le bassin d'emploi comprenant Haguenau est très bas : 4.7%. Les personnes qui ne sont pas en emploi, en sont très éloignées car le secteur propose actuellement de nombreux emplois.
- Un fort niveau de sollicitation de développement d'entreprises sur les zones d'activité du secteur. Sur la PDA de Brumath (plateforme départementale), 1500 à 2000 emplois supplémentaires sont prévus. L'entreprise SEW Usocome a commencé son projet d'agrandissement. L'investissement des entreprises va fortement croître dans un futur immédiat.
- Aujourd'hui, les compétences sur le secteur sont insuffisantes pour répondre à la demande de main d'œuvre. En découle un enjeu fort pour ces entreprises de trouver les ressources humaines nécessaires => quid du logement pour ces futurs salariés ?
- Le revenu moyen sur le secteur est supérieur à la moyenne départementale. Une augmentation des salaires est constatée dans le secteur industriel, mais pas autant que l'inflation et pour d'autres salariés les salaires stagnent : « un territoire à deux vitesses ».

#### *Des besoins qui dépendent aussi du profil des salariés*

- Un chef d'entreprise apporte un témoignage. Il recherche à recruter sur des profils à 20km aux alentours. Ils refusent des candidatures de personnes résidant par exemple en Moselle ou dans le sud de Strasbourg. Même si les personnes sont prêtes à venir et prendre les transports en commun, il sait qu'à terme les personnes s'essoufflent.
- Selon les participants, une des solutions pour les fidéliser les salariés serait le logement à proximité du lieu de travail.
- Il y a un intérêt fort à fixer les jeunes actifs dès leur arrivée sur un poste pour qu'ils aient une trajectoire résidentielle sur Haguenau et ne s'installent pas sur Strasbourg.
- Des jeunes travailleurs sont en recherche de logement. Un des leviers pour les attirer est une offre disponible qui puisse être mobilisée rapidement. « pour un jeune, trouver un logement sur Haguenau, c'est impossible »

- Le manque de logements pour les jeunes actifs est particulièrement prégnant. Le besoin existe pour tous les niveaux de revenus. Par exemple un jeune seul gagnant 1300€/mois ne peut pas prétendre à du logement PLAI et ne parvient pas à se loger dans le parc privé.

#### *Des besoins identifiés aussi pour les apprentis et les apprenants*

- Il faut un maillage territorial autour des CFA. Actuellement, il n'y a pas de lien entre lieu de formation et solutions d'hébergement des jeunes, à l'image du CFA de Reichshoffen. Les solutions proposées doivent être bien encadrées car elles ciblent en partie des mineurs. Toutefois, les apprentis sont aussi des personnes en reconversion professionnelle.
- La mobilité des apprentis entre le centre de formation et le bassin d'emploi est un sujet important à traiter. L'exemple est donné du centre de formation de Reichshoffen et du bassin d'emploi de Woerth où il n'existe pas de navette ou de transport en commun. Par exemple, l'Eurométropole de Strasbourg finance le transport des apprentis vers le CFA d'Eschau. Une réflexion doit être engagée pour aider les jeunes à se déplacer. De plus, les personnes présentes identifient le besoin d'un internat dans les Vosges du Nord.
- La résidence Alter&Toit a refusé 10 alternants en 2021 car ils vivaient déjà sur Haguenau chez leurs parents (souhait de décohabitation)

#### **Ce qu'il faut retenir**

- Un marché de l'emploi dynamique avec de nombreux recrutements à venir
- Des besoins identifiés pour les jeunes actifs de tous les revenus et les apprentis.
- Logement et mobilité sont à travailler conjointement pour éviter une fuite des salariés vers l'Eurométropole de Strasbourg
- Développer une stratégie foncière pour accompagner le développement de logements à coût maîtrisé
- Des coûts de réhabilitations très élevés, des copropriétés en situation difficile pour engager des travaux (coût, public vieillissant,...)
- Un développement de l'offre favorable abordable et notamment en construction neuve, mais qui n'est pas suffisant pour répondre aux besoins
- Des interventions difficiles pour les bailleurs et opérateurs en centre-ville car des projets « en saupoudrage » non rentable par rapport à l'investissement pour la réhabilitation
- Avoir des réflexions d'ensemble sur des ilots
- Faire de l'innovation pour rendre encore plus attractif le centre-ville d'Haguenau

- **Table 2 : Quel logement idéal ?**

**Les critères déterminants pour faire revenir les familles dans les centres ACV :**

- La fonctionnalité des logements
- Le prix
- Le stationnement
- La présence de balcons / terrasses
- Un nombre de pièces ou surface suffisants (critère important pour les familles surtout)

Si ces logements ne bénéficient pas de ces critères, cela peut être un frein dans leur location.

**Pas de logement idéal, mais bien des logements idéaux**

- Les locataires/acquéreurs recherchent un idéal (liste de critères recherchés) qui ne concorde pas avec les moyens financiers disponibles. La contrainte financière repousse les acquéreurs plus loin des centres. L'acceptation du logement advient alors lorsque le logement est habité. Mais, cela peut entraîner un risque d'inconfort s'il ne répond pas aux critères recherchés.
- Il apparaît difficile d'établir une typologie de logements recherchés, du fait de la différence de perception selon les profils.

**Le centre-ville de Haguenau, moins attractif que des territoires environnants**

- Concernant le centre ancien, le constat qui apparaît est qu'il est peu ou mal occupé et que les surfaces notamment ne répondent pas aux attentes. Il apparaît nécessaire d'adapter le bâti ancien aux besoins actuels.
- Pour Haguenau, les logements du centre-ville sont mis en concurrence avec les locations situées à l'extérieur du centre-ville (campagne). L'appartement de centre-ville connaît la concurrence des maisons ou des petites structures.
- Le centre-ville peut être perçu comme vecteur de nuisances (notamment sonores) : cela demande dès lors, un travail de communication et de travail sur la vacance commerciale. Le projet de la collectivité étant particulièrement tourné sur le triptyque suivant : emploi / mobilité / services

**Un lien emploi / logement pas toujours existant, des enjeux de mobilités**

- Dans le cas des petites villes comme Haguenau, il n'y a pas forcément de volonté d'être en centre-ville (les critères de centralité ne sont pas prioritaires). Les entreprises n'y étant pas implantées, le recours à la voiture est nécessaire et celle-ci n'apparaît pas comme un frein. Le recours à la voiture pourrait cependant apparaître un jour comme un frein si les prix liés aux carburants augmentent davantage.
- De plus, le lieu de résidence apparaît comme un compromis entre les deux membres d'un couple. A Haguenau, un des membres du couple peut travailler sur le territoire alors que l'autre travaille plutôt sur l'Eurométropole de Strasbourg. Le choix de l'implantation de la résidence se porte donc sur la campagne (plus ou moins à équidistance).
- Le bassin d'emploi de Haguenau propose un panel d'offres variées avec un taux de chômage très bas. Néanmoins, les cadres et personnes avec un poste à responsabilité préfèrent habiter l'Eurométropole de Strasbourg pour bénéficier d'une offre culturelle et du dynamisme d'une métropole. La distance n'apparaît pas forcément comme un frein.
- La question du rapport au temps à longuement été discutée : le sujet de la proximité avec le travail est considéré comme déterminant, ce qui induit des besoins en termes de transport. Les personnes qui resteraient au sein du centre-ville seraient finalement peu ou moins qualifiées (possibilité de recourir au dispositif Flexi-job\* : qui n'est finalement pas tant utilisé : le recours à la voiture étant perçu comme un marqueur social). (Flexi'job fonctionne de 4h à 6h le matin puis entre 20h30 et 22h et permet d'aller d'un arrêt Ritmo à un autre à l'intérieur d'une zone. Il fonctionne en complément des lignes urbaines régulières)

### Des difficultés pour accéder à un logement pour les salariés

- Au regard de l'augmentation des taux d'intérêt, les salariés qui souhaitent acquérir perdent une pièce par rapport à un achat qui aurait pu être réalisé préalablement. Les salariés ne sont donc plus acteurs, mais subissent le contexte budgétaire.

### Les jeunes et les seniors, le cœur de cible pour ACV sur Haguenau

- Ce sont finalement davantage les jeunes actifs et les seniors qui font le choix du centre-ville avec la possibilité du tout à pied.
- Typologie des étudiants sur le territoire d'Haguenau : 1 000 étudiants :
  - 1/3 habitent sur le territoire – chez leurs parents
  - 1/3 habitent sur le territoire de l'Eurométropole
  - 1/3 des étudiants recherchent de petites typologies sur le territoire
- 1 structure collective à Haguenau (ZAC Thurot) accueille des jeunes en alternance notamment.
- La question du coût du logement pour les jeunes est déterminante. Pour certains jeunes apprentis, la multiplicité des lieux de résidence est un enjeu fort.

### Des solutions à mobiliser pour développer « une offre idéale »

- Des ajustements peuvent être pensés au niveau de la programmation, qui a « un train de retard » sur les nouvelles structures familiales, pour agir sur l'offre de logements :
  - Difficulté à obtenir des agréments pour des petites structures
  - Proposer une offre de logement pour les familles monoparentales
- Pour intervenir sur le centre-ville de Haguenau, l'idéal serait de s'appuyer sur un portage par un opérateur public qui propose un prix maîtrisé afin de remettre sur le marché des logements qui étaient vacants. En sachant qu'à Haguenau, les immeubles sont rarement totalement vacants. La vacance est diffuse.
- Il apparaît dès lors particulièrement intéressant de voir le développement d'une politique volontariste d'acquisition par le biais d'un Office Foncier Solidaire (OFS). D'acquérir des immeubles stratégiques afin de dissocier le coût du foncier. Ce genre de portage apparaît comme une manière innovante d'intervenir afin de repenser le modèle économique des bailleurs sociaux qui a explosé et qui est donc face à un tournant.
- L'enjeu est bien de parvenir à favoriser la mixité des logements et notamment de travailler sur leur possibilité d'évolution (ex ajouter des ascenseurs en extérieur de la façade).

### Les besoins identifiés en termes de logement sur le centre-ville de Haguenau

- Face au contexte d'inflation : renforcer les **produits très aidés** pour lesquels il y a peu d'offres aujourd'hui
- Développer une **offre de logements adaptables** et favoriser les **petites et moyennes typologies T2/T3**
- Développer les **logements en PLS** (jeunes sortent rapidement des plafonds)
- Développer la **colocation** : enjeu rassurer les propriétaires

- **Table 3 : Comment rendre le centre-ville de Haguenau attractif ? Comment renforcer les collaborations entre Action Logement Services et les acteurs de l'habitat ?**

### **Les constats posés sur le fonctionnement du centre-ville de Haguenau**

#### *Relatifs aux mobilités*

- La question du stationnement en centre-ville n'est pas rédhibitoire. Il existe de grands parkings et une carte de stationnement dont le montant s'élève à 70€/an.
- Les possibilités de stationnement en centre-ville sont vues comme un véritable atout, même s'il faut développer les mobilités douces. Les jeunes aiment vivre au centre-ville et n'ont pas toujours de voiture.
- La création des places de stationnement obligatoires en centre-ville est une vraie difficulté pour le montage d'opérations en logement locatif social.

#### *Relatifs au parc ancien*

- L'offre dans le parc ancien reste moins attractive, d'autant plus que la Ville disposerait encore de foncier disponible pour proposer des opérations neuves. Ce constat est discuté. En effet, la raréfaction du foncier entraîne des effets de concurrence notamment en centre-ville.
- Les écarts de prix entre le neuf et l'ancien ne sont pas assez grands pour motiver l'investissement dans l'ancien (prix dans le neuf pas assez haut et prix dans l'ancien trop élevés par rapport à la qualité des logements proposés). Les promoteurs préfèrent faire du neuf : « c'est plus facile ». Les passoires thermiques intéressent peu les investisseurs.
- Au final, peu d'opérations sortent dans le parc ancien.
- Une partie du patrimoine en centre-ville est propriété de vieilles familles qui n'investissent plus.
- Partage d'expérience sur la démarche menée à Bischwiller sur les maisons ouvrières qui a débouché sur une étude avec l'INSA sur la « maison ouvrière du 21ème siècle ». Conditions de réussite : sensibilisation des architectes et accompagnement par l'ADIL et le CAUE.

#### *Relatif au logement locatif*

- Le marché locatif privé est tendu. Les propriétaires n'ont pas de mal à trouver des locataires.
- Un manque de petits logements en centre-ville.

#### *Relatif aux besoins en logement des salariés*

- Les entreprises se sentent peu concernées par les besoins en logement des salariés (les discussions portent plutôt sur les conditions de télétravail, la prise en charge de la mutuelle,...). Les recrutements actuels portent sur des postes à bas niveau de qualification. Ces profils sont généralement moins intéressés par la vie au centre-ville.
- Le candidat n'évoque jamais les difficultés de trouver un logement dans le cadre d'un refus de poste. Mais les entreprises ne mettent pas en avant la qualité du cadre de vie, la ville du quart d'heure qui dispense d'une seconde voiture ou les équipements, pour faciliter le recrutement.
- Toutefois, il est essentiel d'accompagner au maximum les publics. A l'avenir et à moyen terme, la question du logement sera importante pour les candidats à un emploi. Si l'offre n'est pas disponible, pas conforme ou trop chère, les entreprises ne réussiront pas à recruter.
- Il y a une réelle difficulté à mobiliser les entreprises du secteur : beaucoup de recrutements en cours sur le bassin d'emploi (environ 1000). Quel impact sur le territoire si tous ces recrutements emménagent en cœur de ville ?
- Il n'y a pas de problématique de recherche de logement sur Haguenau, en cas de mutation, il y a un accompagnement par l'entreprise.

#### *Relatif aux besoins en logement des jeunes*

- Il y a encore de nombreux freins pour le logement des jeunes en centre-ville : administratif, financier (précarité importante, recherche d'emploi)
- Les jeunes qui travaillent ne recherchent pas de logement pérenne (hébergement dans la famille, crainte des coûts énergétiques élevés)
- Il faut attirer les jeunes en centre-ville avec des activités et services adaptés
- Le parcours résidentiel ne démarre pas obligatoirement par l'accession à la propriété : cette prise de conscience se fait lentement, forcée depuis peu par les difficultés d'accès aux prêts bancaires

### *Relatif aux besoins en logement des personnes âgées*

- Les retraités (60-70 ans) sont également de plus en plus demandeurs de revenir en centre-ville. Le problème, c'est qu'il n'y a pas toujours l'offre adaptée à leurs besoins (ascenseur, salles de bain adaptée, espaces extérieur privatif). Ces profils n'engagent pas de travaux et recherchent de plus en plus un produit locatif. Ces populations se dirigent vers des offres neuves en périphérie.

### *Relatif aux aménités qui rendent attractif le centre-ville*

- Il y a suffisamment d'espaces verts en centre-ville.

## **Les dispositifs et mesures opérantes**

- Des aides sont nécessaires pour rendre l'ancien résidentiellement attractif (du point de vue énergétique et acoustique).
- Un effort de communication est nécessaire. C'est pour cette raison que le salon de l'immobilier à Haguenau est devenu le salon du logement.
- Flécher les aides en direction des opérateurs plutôt que les particuliers.
- A terme, les opérations se feront de plus en plus dans le parc ancien en raison des objectifs élevés de production de logements en densification (effet ZAN, interdiction de mises en location si DPE au-delà de D ...).
- Les aides d'Action logement sont souvent déterminantes : sans elles, certains projets ne se feront pas.
- L'OPAH-RU en cours sur le centre-ville de Haguenau n'est pas encore très connue. Le montant des aides mobilisables au titre de l'OPAH-RU, cumulées aux aides d'Action Logement est inédit ; et pourtant les investisseurs ne sont pas au courant ... « Il faudrait un plan Marshall pour les cœurs de ville ».
- Il existe un réseau de partenaires très dense. Le territoire est très outillé.
- En termes de coût du logement, les aides permettent de solvabiliser les jeunes mais ne permettent pas de faire face au poids exponentiel des charges.

## **Les limites de notre capacité à agir**

### *Liées aux caractéristiques propres de l'habitat*

- Les logements anciens ont d'importantes problématiques énergétiques, notamment au centre-ville de Haguenau et leurs caractéristiques sont en décalage avec les besoins actuels
- Les bailleurs ont du mal à s'implanter dans l'existant car les grands logements sont difficiles à restructurer (problème important d'acoustique)
- Dans les immeubles avec des commerces en RDC, sont parfois condamnés les logements des étages (qui sont par conséquent vacants et dans un état insalubre) : les loyers des surfaces commerciales sont suffisamment élevés, les propriétaires n'ont pas besoin des loyers des logements.

### *Liées aux dispositifs*

- Le dispositif De Normandie n'est pas efficace et suscite peu d'intérêt.
  - Ce dispositif serait peu connu et repose sur l'initiative de travaux conséquents. Or, les acquéreurs sont de moins en moins enclins à faire des travaux.
  - De plus, ce dispositif nécessite une demande d'accompagnement des particuliers (avec quels artisans le faire ?)
  - Les investisseurs ne savent pas si au bout des travaux, ils auront droit à la défiscalisation. Dans le doute, on ne fait pas.
- Les aides sont liées au financement, à la fiscalité qui est un frein pour le logement ancien. La solution proposée serait de flécher les aides sur les opérateurs plutôt que les particuliers. Si les aides étaient attribuées aux opérateurs, il y aurait plus de projets dans l'ancien.
- Les montages sont trop instables pour les propriétaires privés (évolution des coûts des matériaux entre le devis et les factures, instabilité législative, normative, fiscale...) ce qui ne favorise pas l'initiative privée dans le parc ancien.
- Ma « prime rénov' copro » est orientée sur les propriétaires occupants et non sur les propriétaires bailleurs.

- La copropriété peut être un frein au montage d'opération (prise de décisions longue et compliquée qui peut freiner les dynamiques). Les études de cas personnalisées ne doivent pas être déconnectées de l'approche copropriété pour remobiliser le parc vacant (regarder le patrimoine ancien dans son ensemble).
- Les opérateurs sont confrontés à un problème : il existe beaucoup d'aides mais celles-ci ne dépendent pas du coût réel de l'opération. Nécessité de changer le regard et attribuer des aides en fonction du coût de l'opération. Le surcout de production est actuellement de 30% : les aides et plafonds ne sont pas en corrélation avec les évolutions du marché.
- Il y a des aides diverses et variées mais elles ne sont pas prises en compte dans le coût réel de production des logements.
- L'accompagnement des investisseurs est primordial.
- Le frein, c'est l'obligation de conventionner les loyers sur 9 ou 12 ans. Beaucoup d'investisseurs ne passent pas par les aides pour garder leur liberté.
- Le dispositif ORT seul a des difficultés à prendre.
- Les dispositifs d'aides sont connus par les jeunes, mais il est difficile pour eux d'accéder à un logement (niveau de ressources, peur du coût exponentiel des charges...).

#### *Liées au marché local*

- Sur Haguenau : le public des propriétaires occupants est davantage présent, les investisseurs et propriétaires bailleurs se font, eux, plus rares.
- Peu de différences de prix entre le centre-ville de Haguenau et les quartiers périphériques. En revanche, la différence porte sur la typologie des logements. Pour les familles, cela reste difficile de trouver un grand logement au centre-ville.
- Les possibilités offertes pour faire du logement neuf existent et d'autre part, il y a peu de vente en bloc (immeuble/logements vacants).
- Quand un immeuble se vide au centre-ville, les promoteurs « sont déjà sur le coup » et proposent des sommes nettement plus élevées qu'un bailleur social.
- Les constructions neuves en périphérie sont encore nombreuses à ce jour.
- Il ne semble pas y avoir un volume important de logements vacants dans le centre-ville (du moins des immeubles entiers).

#### *Liées à la communication et l'accompagnement*

- Il y a un fort potentiel de création de logements au-dessus des commerces du centre-ville. Mais ce potentiel n'est pas accessible (pas d'entrée distincte) et nécessite de très gros travaux avant la remise sur le marché, ces espaces n'étant pas occupés. Il conviendrait de faire un travail pédagogique, repérer les typologies, faire appel à un architecte pour une étude de faisabilité et proposer une solution clé en main et adaptée à chaque ensemble immobilier identifié. Il conviendrait d'identifier les immeubles concernés et créer un catalogue qui pourrait être soumis à un investisseur. « les solutions concrètes, ça rassure ». L'investisseur a besoin de savoir à l'avance que X euros dépensés, vont ramener X euros.
- Les dispositifs d'aides / financements / subventions sont perçus comme « une jungle ». A qui s'adresser en fonction des projets ? il serait nécessaire de mettre en place une communication simplifiée + des réunions d'informations et un guichet unique (quels interlocuteurs contacter ? quels artisans solliciter ?).
  - L'ANAH a effectué d'importantes campagnes de communication via l'opérateur OPAH-RU d'Haguenau (une vingtaine de réunions, pages dans les DNA, boitage, envoi de flyers et de courriers aux propriétaires, ...) : ces efforts commencent à montrer des effets. Les impacts se ressentent d'abord sur les propriétaires occupants, puis sur les propriétaires bailleurs (à long terme). Les agences immobilières commencent à relayer le flyer de l'OPAH-RU.
- Il existe un frein administratif pour le montage de dossiers ANAH : « c'est compliqué et chronophage pour un novice et surtout un particulier »
- Il est nécessaire d'intensifier les liens entre entreprises et acteurs du logement : les entreprises peuvent être de bons interlocuteurs pour les questions de logement
- Quand la sphère publique s'immisce dans la sphère privée, il y a toujours une défiance. C'est le premier frein à lever dans le cadre de l'accompagnement
- Identifier les propriétaires bailleurs pour leur donner à voir des projets réhabilités
  - Les pièces à vivre ne sont plus adaptées : faire une simulation d'habitat de demain pour donner à voir le potentiel des logements (scénario de remise sur le marché de logements réhabilités)

- Prendre un cas « type » local de réhabilitation d'immeubles entiers, un projet témoin de réhabilitation de maison ouvrière pour exemple

### **Ce qu'il faut retenir**

- Il y a peu d'investisseurs dans l'ancien à Haguenau. Pourquoi ? Les possibilités offertes pour faire du logement neuf existent et d'autre part, il y a peu de vente en bloc (immeuble/logements vacants)
- Les montages sont trop instables pour les propriétaires privés (évolution des coûts des matériaux entre le devis et les factures, instabilité législative, normative, fiscale...) ce qui ne favorise pas l'initiative privée dans le parc ancien.
- Les bailleurs ont du mal à s'implanter dans l'existant en raison de la configuration du logement à restructurer.
- Il y a un fort potentiel de création de logements au-dessus des commerces du centre-ville.
- Financements/aides/subventions : c'est une jungle ! On ne sait pas à qui s'adresser en fonction des projets.
- Il a beaucoup d'aides mais celles-ci ne dépendent pas du coût réel de l'opération.
- Les entreprises se sentent peu concernées par les besoins en logement des salariés



### Engager des réflexions d'ensemble sur des ilots entiers, pour éviter les effets de saupoudrage et mobiliser les outils existants

- Etude de faisabilité sur des ilots
- Mobilisation et coordination des acteurs concernés
- Utilisation d'outils type préemption, VIR, DIIF,...



### Traiter les logements en centre-ville

- Repérer et accompagner la sortie de vacance des logements
- Traiter l'accessibilité des logements situés au-dessus des commerces (ex. accès par l'extérieur)



### Développer/maintenir les aides pour rendre l'ancien résidentiellement attractif (du point de vue énergétique et acoustique)

- Flécher les aides pour la réhabilitation du parc ancien sur les opérateurs plutôt que les particuliers
- Flécher des aides pour les propriétaires bailleurs



### Augmenter l'accompagnement :

- Travail pédagogique pour des « réhabilitations clé en main ». Présenter et diffuser autour de cas-types : ce qu'il est possible de faire, avec quels financements.
- Aider au montage des dossiers + suivi de l'investisseur
- Renforcer l'accompagnement des copropriétés (notamment avec les propriétaires vieillissants) sur le montage des dossiers et du point de vue financier



### Accroître la lisibilité des aides

- Créer un guichet unique habitat
- Mieux communiquer pour que les aides soient mieux connues.



### Développer les mobilités en lien avec l'offre de logements

- Ex. les mobilités douces en centre-ville

### **Diversifier l'offre de logements en ACV pour répondre aux besoins de l'ensemble des salariés et de leur famille**



- Une offre de produits très aidés (type PLAi) ciblant les familles monoparentales, les salariés à bas revenus,...
- Des logements en PLS ciblant par exemple les jeunes qui sortent des plafonds de ressources des logements aidés PLAi et PLUS
- Des logements adaptables (en fonction de l'évolution des besoins)
- Des petites et moyennes typologies
- Des nouveaux produits type colocation / colocation intergénérationnelle
- Du logement abordable en accession en mobilisant les dispositifs existants : ex. BRS, PSLA



**Qualifier et quantifier les besoins des jeunes actifs, étudiants et apprentis/alternants, cœur de cible (avec les personnes âgées) des logements en ACV**



# 04

## LE SECTEUR DE COLMAR

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

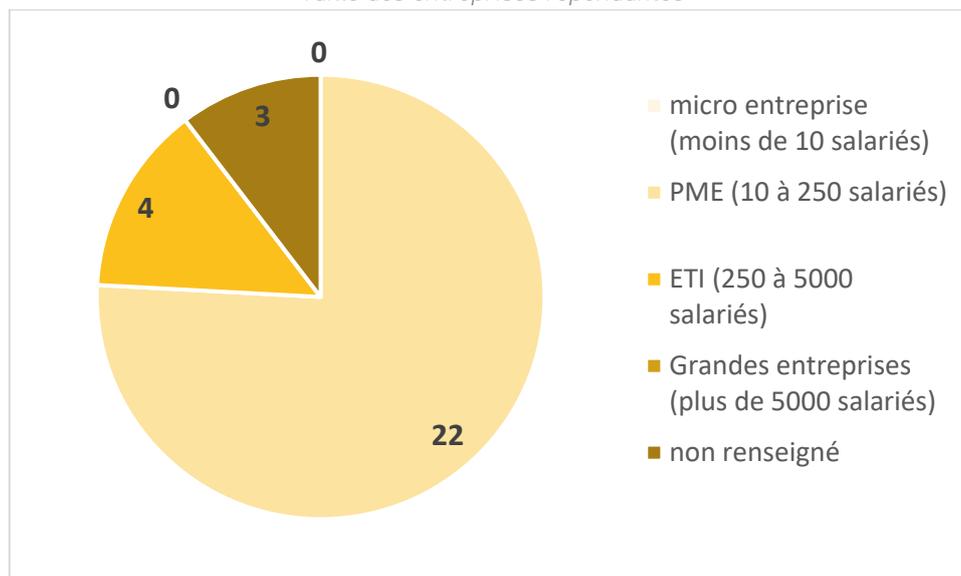
### Introduction

- 30 entreprises et près de 4330 salariés répartis dans le Haut Rhin

30 entreprises ont rempli le questionnaire Action Cœur de Ville de Colmar, soit environ **17% des entreprises répondantes à l'échelle du Grand-Est**.

Dans le détail, ces entreprises sont en grande majorité des PME ayant des effectifs compris entre 100 et 200 salariés. 7 entreprises comptent entre 100 et 200 salariés. L'entreprise Liebherr SAS France représente à elle seule 35% des effectifs salariés des entreprises répondantes.

Taille des entreprises répondantes



### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

1 entreprise n'a pas répondu à cette question

Pas d'analyse utile à cette question.

## Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ?

L'ensemble des entreprises a renseigné cette question

Nombre d'entreprises	Type d'activité
1	Vinification
1	Fabrication d'articles chaussants à mailles
1	Fabrication de béton prêt à l'emploi
1	Fabrication de structures métalliques et de parties de structures
1	Traitement et revêtement des métaux
1	Fabrication de machines pour l'extraction ou la construction
1	Fabrication de machines pour les industries textiles
1	Autres activités manufacturières n.c.a.
1	Installation de structures métalliques, chaudronnées et de tuyauterie
1	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné
1	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits laitiers, œufs, huiles et matières grasses comestibles
1	Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction
1	Supermarchés
3	Hypermarchés
1	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
2	Transports routiers réguliers de voyageurs
1	<i>Affrètement et organisation des transports</i>
4	Activités des agences de travail temporaire
2	Autres activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel
1	Administration publique (tutelle) des activités économiques
1	Activités hospitalières
1	Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques

Après regroupement des APE récoltés par types d'activités, il apparaît que **les établissements ayant répondu au questionnaire exercent souvent une activité de fabrication** (machines pour la construction, activités manufacturières, articles chaussant, béton, structures métalliques etc.).

Ils sont suivis par les activités commerciales (supermarchés, hypermarchés, commerces de détail...) et de services (agences de travail temporaire). À noter la présence de 1 administration publique et de 1 établissement lié à la santé.

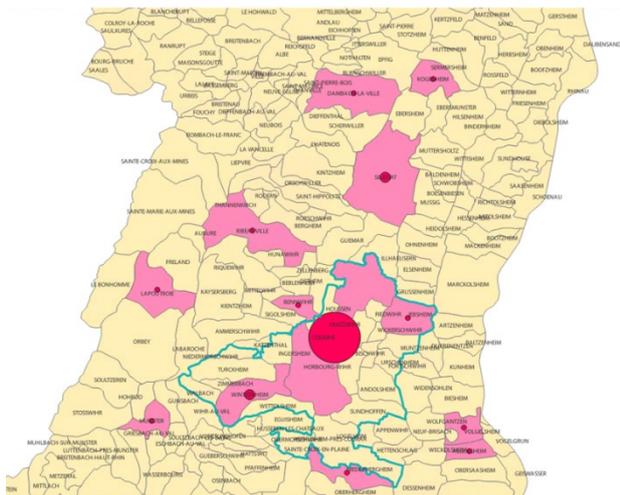
### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

Aucune entreprise n'a répondu à cette question.

### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

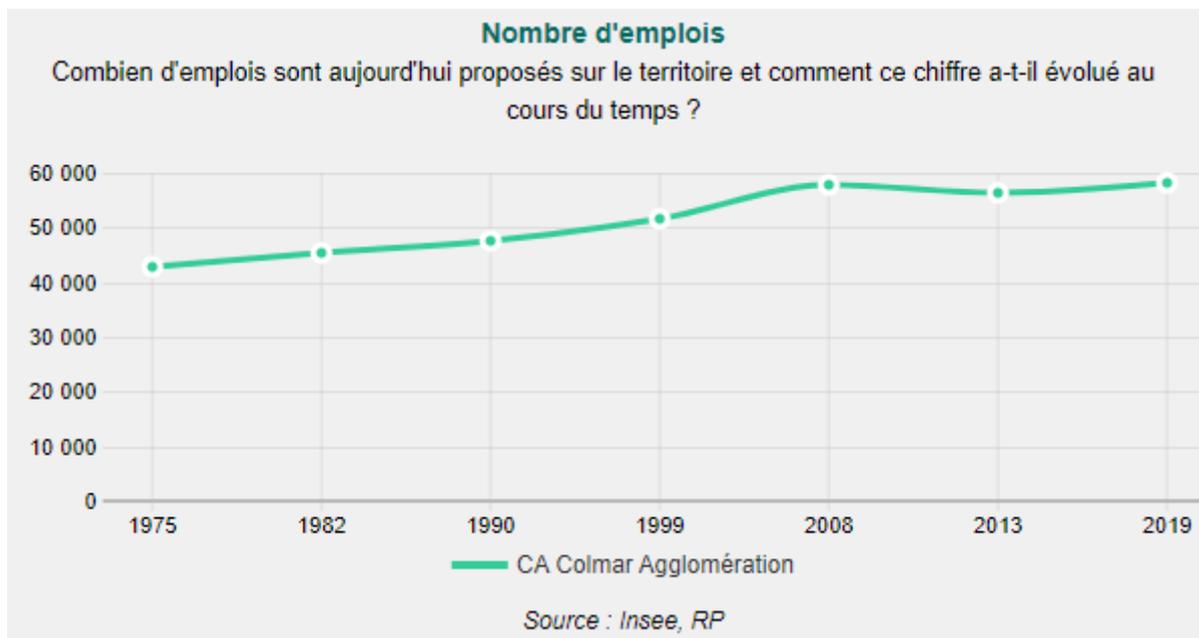
La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

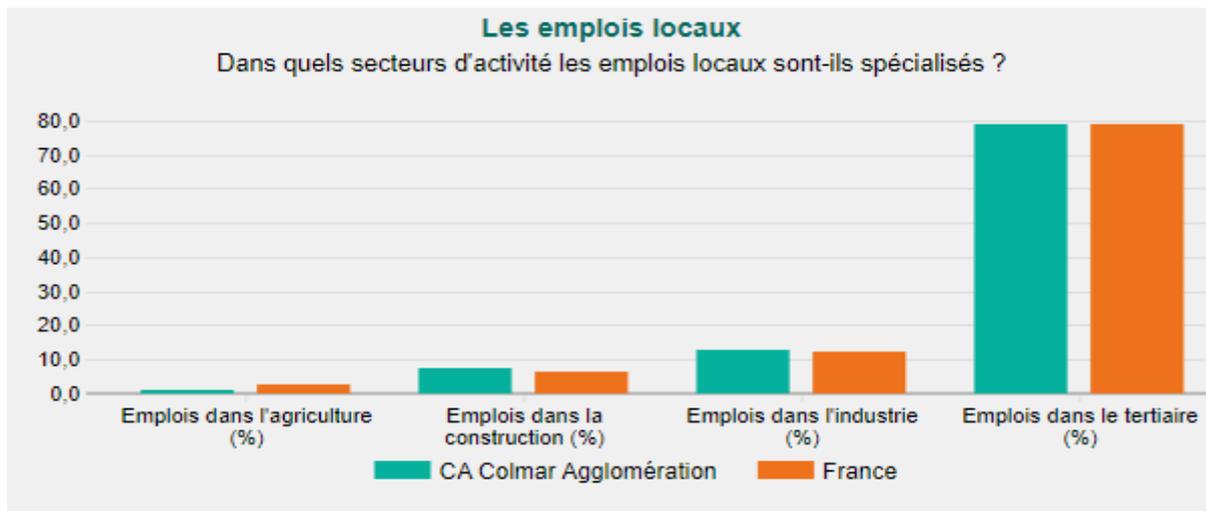
Localisation des entreprises répondantes



- **Une majorité d'entreprises à Colmar**  
53% des entreprises ayant participé à l'enquête sont localisées à Colmar. Elles représentent 3058 salariés. Seules trois autres entreprises répondantes sont localisées dans l'agglomération colmarienne : il s'agit de GALVA HILD SAS à Jepsheim (25 salariés), GRIMMER à Wintzenheim (40 salariés) et Brâcker à Wintzenheim également (50 salariés). Les 12 autres entreprises sont localisées aux franges de Colmar Agglomération et jusque Sélestat plus au Nord, dans le Bas-Rhin.
- **Un territoire dynamique sur le plan économique**

D'après l'observatoire des territoires, il apparaît que le nombre d'emplois évolue à la hausse depuis quelques décennies dans l'agglomération colmarienne comme dans la ville centre de Colmar. On compte 58060 emplois sur le territoire en 2019 dans Colmar agglomération contre 51 413, 30 ans auparavant. Ces emplois sont essentiellement spécialisés dans le secteur tertiaire.





Source : INSEE, RP2019

Le taux de chômage des 15-64 ans est proche de celui de la France métropolitaine, soit 13,2% contre 13,4% pour la France

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- Une majorité d'entreprises accueillent des alternants, pour un effectif total infime

60% des entreprises ayant participé à l'enquête (18) accueillent des alternants. Selon leurs déclarations, leur nombre s'élève à 13 sur le territoire concerné. Ainsi, rapporté au nombre de total salariés que recouvre l'ensemble de ces entreprises, à savoir 4330, les alternants représentent seulement 0,3% des salariés.

### Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- Une petite partie des entreprises accueillent des salariés en mobilité

Seules 13% des entreprises (4) précisent disposer de salariés en mobilité, alors qu'elles sont près de 90% à ne pas en avoir. Leur effectif reste particulièrement faible (3), pour les 4 entreprises ayant répondu par l'affirmative.

### Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q5b quel délai ? Q5c quel profil ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- De nombreux recrutements d'employés et d'ouvriers prévus à court terme

70% des entreprises (21) déclarent envisager de recruter, quand 20% ne souhaite pas franchir le pas et 10% ne pas le savoir.

À noter que les besoins semblent rapides puisqu'à 80%, elles comptent embaucher à moins de 6 mois, et à 14% dans l'année.

Enfin, à l'image du tissu de l'emploi local, **76% des entreprises ambitionnant de recruter souhaitent embaucher des employés et des ouvriers**. Ensuite, 24% des entreprises semblent avoir besoins de cadres supérieurs et 7% de cadres supérieurs.

## Les besoins des salariés

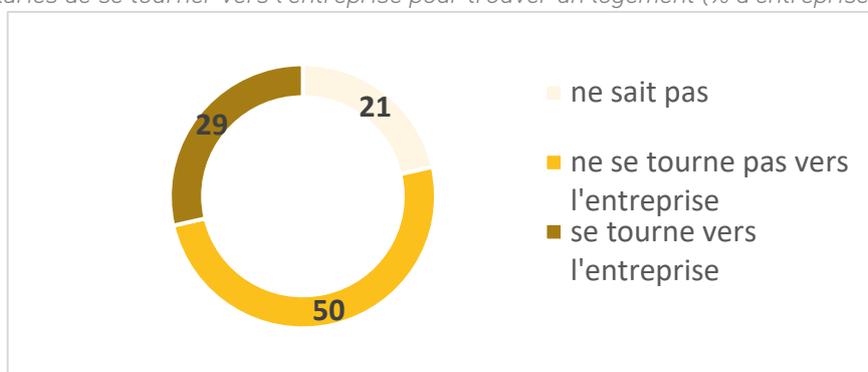
### **Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?**

28 entreprises ont répondu à cette question.

- **De nombreux salariés en demande d'accompagnement dans le choix de leur logement**

Si une majorité de salariés semble trouver leur logement sans avoir recours à leur entreprise (50% des cas), on retient néanmoins que dans 30% des cas, les salariés préfèrent se tourner vers leur entreprise pour être accompagné.

Choix des salariés de se tourner vers l'entreprise pour trouver un logement (% d'entreprises répondantes)



### **Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?**

8 entreprises ont répondu à cette question.

- **4 entreprises estiment que ses salariés sont prêts à vivre en centre-ville**

Parmi les 8 entreprises ayant répondu à cette question, ils sont **50% à penser que leurs salariés sont favorables à vivre en centre-ville**.

### **Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?**

4 entreprises ont répondu à cette question.

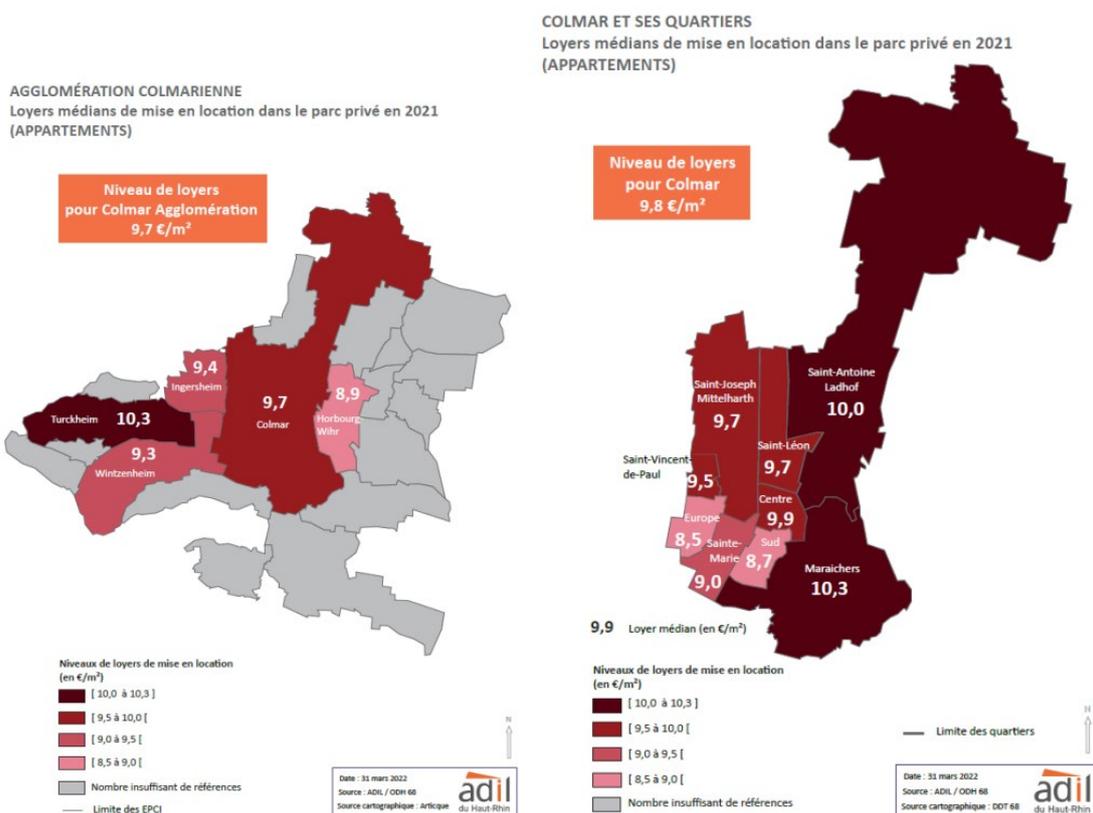
- **L'enjeu de disposer d'un parc locatif dans le parc privé**

La moitié des entreprises ayant répondu favorablement à cette question déclarent que leurs salariés s'orienteraient plus favorablement vers le parc de logements locatifs privés. À noter cependant que 1 entreprise estime que les salariés ne sont pas regardant sur le statut d'occupation et une autre pense que la location possible dans le parc social serait une condition favorable.

La difficulté au centre-ville de Colmar est la forte présence des meublés de tourisme. Le **contexte colmarien est particulier** dans le sens où l'on compte **2700 meublés de tourisme pour 60 000 habitants**. Ces logements sont essentiellement concentrés au centre-ville et le privent de nombreux petits logements. La municipalité a pris un arrêté municipal lui permettant de réguler cette offre.

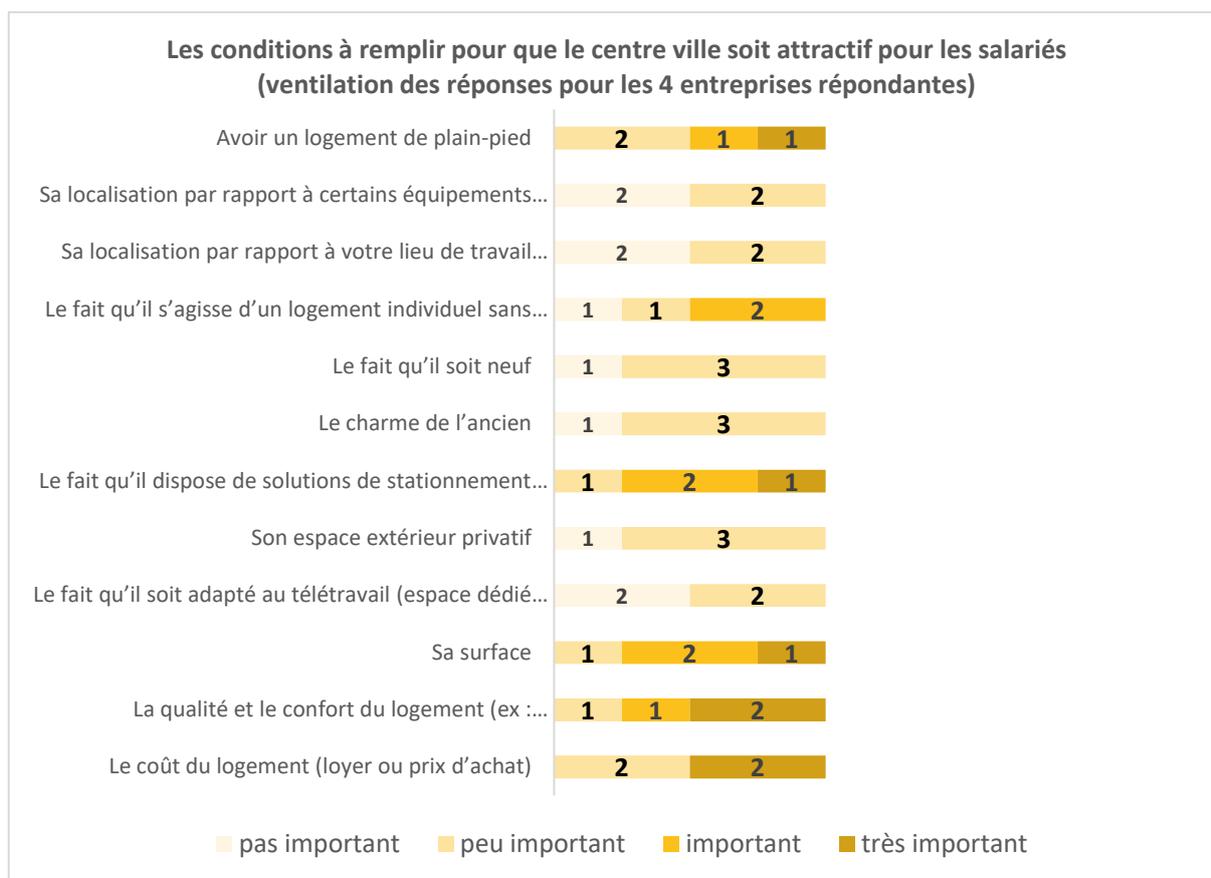
Comme l'indique l'enquête du marché locatif privé conduite par l'ADIL68 et l'Afut SA, l'agglomération colmarienne apparaît comme un territoire locatif où le marché est cher et plutôt tendu.

En 2021, le loyer médian sur le territoire de Colmar Agglomération a été de 9,7 €/m<sup>2</sup> pour les appartements. On observe toujours des disparités importantes entre les communes. De manière générale, les loyers ont été plus élevés dans l'ouest de l'agglomération colmarienne. Turckheim est la commune viticole où le niveau des loyers est le plus élevé à plus de 10,0 €/m<sup>2</sup>. Ce niveau s'explique en partie par le fait que 60,0% des références collectées dans cette commune sont des appartements neufs ou récents. Dans la commune de Wintzenheim, ces appartements ne représentent que 20,0% de l'échantillon. Pour la ville de Colmar, la part des logements neufs et récents dans l'échantillon collecté peut également expliquer le niveau des loyers dans certains quartiers, par exemple dans le quartier Saint-Vincent de Paul. Le quartier des Maraîchers reste toujours le plus cher de Colmar et il est toujours autant recherché par les locataires. Le niveau de loyers médian observé au centre-ville s'est élevé à près de 10,0 €/m<sup>2</sup>, avec pourtant une part d'appartements neufs ou récents inférieure à 30,0%. On notera le niveau de loyers élevé du quartier Saint-Joseph en 2021. Cela est d'autant plus remarquable que la part des logements neufs y est la plus faible de tous les quartiers colmariens. L'analyse de l'échantillon des locations obtenues dans ce quartier montre néanmoins une certaine importance des petits logements : les T2 représentent ainsi près de 42,0% du total. Or, le marché fait que généralement plus les appartements sont petits et plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Dans le quartier Sud, la majorité des logements sont des appartements plutôt grands (T4 et plus). La faiblesse de la part des petits logements explique en partie un niveau des loyers plus faible que la médiane observée, d'autant plus que les biens neufs ou récents sont rares dans ce secteur de Colmar.



## Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?

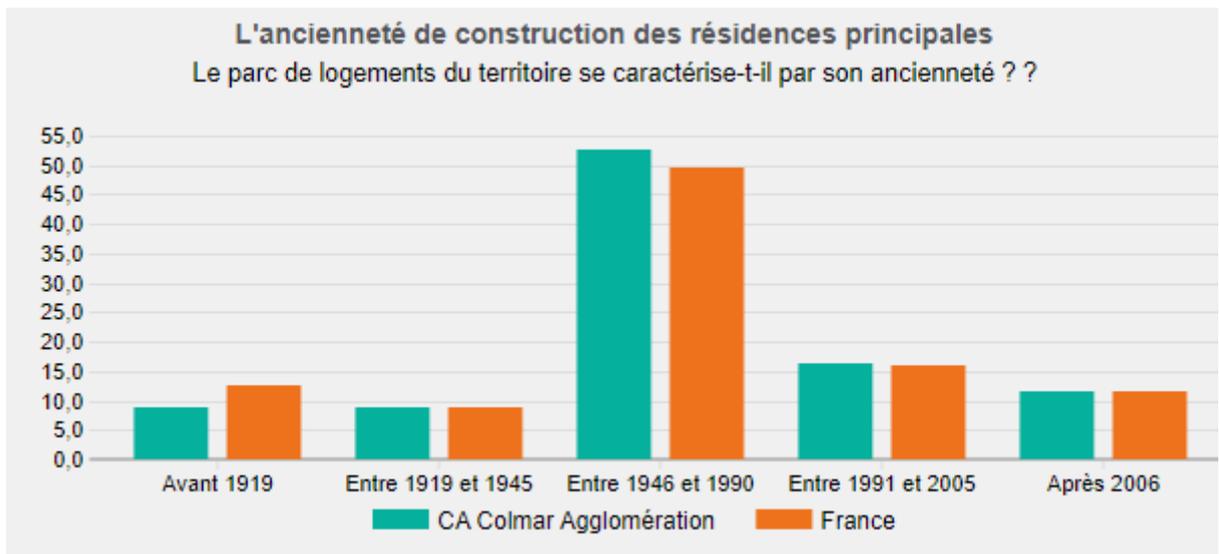
4 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

- **4 préoccupations se dégagent en priorité : la qualité et le confort du logement, le fait qu'il soit de plain pied, individuel, et d'une surface suffisante et enfin qu'il dispose d'un stationnement.**
  - En 1er lieu, il s'agit de la **qualité et du confort du logement**, que ce soit en terme d'équipements, d'agencement et de matériaux utilisés, ou même d'isolation phonique ou thermique. Un critère d'autant plus important pour les répondants que le parc de logements du centre-ville de Colmar correspond en grande partie à l'image « carte postale » de la ville puisqu'il se compose d'un bâti traditionnel et charismatique : la maison à colombage. Or ce bâti, caractérisé souvent par de petites pièces, souvent sans espaces extérieur ni stationnement, séduit aujourd'hui plus les nombreux touristes que de potentiel résidents. De plus, le bâti ancien du centre-ville se situe dans le périmètre de bâtiments historiques, avec des bâtiments classés pour lesquels la réalisation de travaux est soumis à des autorisations particulières et des choix de matériaux imposés. Ce qui peut encore renchérir le coût des rénovations... Le séminaire a confirmé cette analyse. Au-delà d'un coût plus élevé, il apparait également que les investisseurs ont beaucoup de mal à recevoir des devis, les entreprises estimant que les travaux au centre-ville sont beaucoup trop complexes à réaliser (difficulté d'amener le matériel, difficulté de circuler pendant les périodes de marché de Pâques et de Noel...)

D'après l'INSEE, une grande partie du parc de logement colmarien a été construit entre la fin de la seconde guerre mondiale et avant les premières réglementations thermiques d'où un potentiel parc désuet et énergivore important. Les logements neufs représentent un peu plus de 10% du parc total de logements, à l'image de son poids à l'échelle française.



- Le 2<sup>ème</sup> critère majeur concerne **le coût du logement**, qu'il s'agisse de son prix d'accession dans le cas d'un achat ou de son niveau de loyer dans le cas d'une location. Les loyers et les prix pratiqués sur le marché immobilier sont particulièrement élevés à Colmar. La notion de coût reste une question stratégique pour les ménages, notamment lorsqu'il est question d'envisager d'habiter sur des secteurs de centre-ville, souvent plus chers qu'ailleurs.
- Au centre-ville de Colmar, le prix moyen d'une maison ancienne (tous types confondus) s'élève à 2800€/m<sup>2</sup> en 2022 (source : lefigaroimmobilier), soit presque 2 fois plus que sur la commune de Mulhouse (1700 €/m<sup>2</sup>). Et les prix sont encore en hausse. Du côté des loyers, les niveaux de prix sont également élevés puisque la moyenne se situe à 10€/m<sup>2</sup> (selon l'observatoire des loyers ADIL68/AURM, 2021) alors qu'elle n'est que de 8 euros/m<sup>2</sup> à Mulhouse, la plus grande ville du Haut Rhin. La ville de Colmar subit également la croissance des meublés de tourisme qui tend à réduire l'offre en logements sur les petites et même les grandes surfaces et à renchérir leur coût. Au centre-ville, presque 10 % des logements sont officiellement affectés à de l'activité de meublé de tourisme. En janvier 2022, La Ville de Colmar a adopté, une délibération visant à durcir les règles encadrant la création de logements de type Airbnb.
- **La surface** apparaît également comme une préoccupation des répondants. Une réponse plus difficile à interpréter sans complément d'information, sachant que le parc de logements est très diversifié au centre-ville et répond autant à une demande de petits ou de grands ménages.
- Les logements de 3 et 4 pièces représentent plus de la moitié du parc de logements de la ville.

*Taille des résidences principales à Colmar*

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>29 860</b>	<b>100,0</b>	<b>30 791</b>	<b>100,0</b>	<b>32 527</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1 697	5,7	1 837	6,0	1 813	5,6
2 pièces	5 159	17,3	5 271	17,1	5 904	18,2
3 pièces	8 754	29,3	9 778	31,8	10 340	31,8
4 pièces	7 873	26,4	7 844	25,5	8 292	25,5
5 pièces ou plus	6 376	21,4	6 062	19,7	6 179	19,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

- Enfin, le stationnement ou plutôt l'absence de stationnement privatif constitue un frein à la vie dans le centre-ville compte tenu de l'évolution des mobilités, des parcours professionnels et de la configuration des ménages

- **6 critères peu plébiscités par les salariés des entreprises locales : le charme de l'ancien, la localisation par rapport au lieu de travail et la sécurité.**
  - **Le charme de l'ancien** n'apparaît pas comme une préoccupation majeure aux yeux des répondants.
  - Les salariés des entreprises locales accorderaient moins d'importance à **la localisation du logement par rapport au lieu de travail** ou celui du ou de la conjointe comme à certains équipements. Plusieurs raisons peuvent éventuellement expliquer cela, parmi lesquelles les faibles difficultés de déplacement sur le territoire en général, la présence d'entreprises répondantes ou plus largement la prédominance de l'emploi en centre-ville, voire même un possible biais de l'enquête, puisqu'elles les incitent de fait à se projeter sur l'achat d'un logement en centre-ville, quel que soit la localisation de l'activité professionnelle.
  - Le fait que le logement recherché dispose d'un **espace dédié au télétravail ne semble pas (encore) être un critère important pour les salariés selon les entreprises répondantes**. Les entreprises répondantes ne retrouvent pas ce critère chez leurs salariés alors que les études nationales montrent que cette aspiration est forte depuis la crise sanitaire.
  - **La notion de jardin** ou plutôt le fait de disposer d'un extérieur privatif n'est pas important aux yeux des répondants, ce produit étant généralement assez rare en centre-ville et par conséquent souvent très cher.
  - 2 autres critères semblent également peu importants aux yeux des répondants, à **savoir le fait que le logement recherché en centre-ville soit neuf et qu'il soit individuel**. 2 réponses assez logiques, tant ces segments de marché restent à priori rares en centre-ville
  - Enfin, la notion de **résidence sécurisée** n'a recueilli aucune réponse parmi les salariés des entreprises locales.

### **Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

28 entreprises ont répondu à cette question.

- **Aucune entreprise concernée**

Deux entreprises n'ont pas répondu à cette question.

### **Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

28 entreprises ont répondu à cette question.

- **Près des 3/4 des entreprises n'ont pas d'offre de service facilitant l'installation de leurs salariés**

71% des entreprises répondantes ne disposent pas d'offres de services destinées à faciliter l'installation de leurs salariés, quand 21% en propose une et 8% n'en ont pas connaissance.

### **Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?**

28 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement ...**

82% des entreprises interrogées estiment que leurs salariés connaissent Action Logement. 17% des entreprises répondantes ne se prononcent pas.

### Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

23 entreprises ont répondu à cette question.

- **... et des dispositifs proposés**

Parmi les 23 entreprises considérant que leurs salariés connaissent Action Logement, **elles sont 43% (10 entreprises) à déclarer que leurs salariés recourent à Action Logement pour choisir leur logement.**

À noter que 2 entreprises estiment que leurs salariés connaissent Action Logement mais ne recourent pas aux services proposés, quand 48% déclarent ne pas avoir ce niveau de connaissance sur leurs salariés.

### Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

28 entreprises ont répondu à cette question.

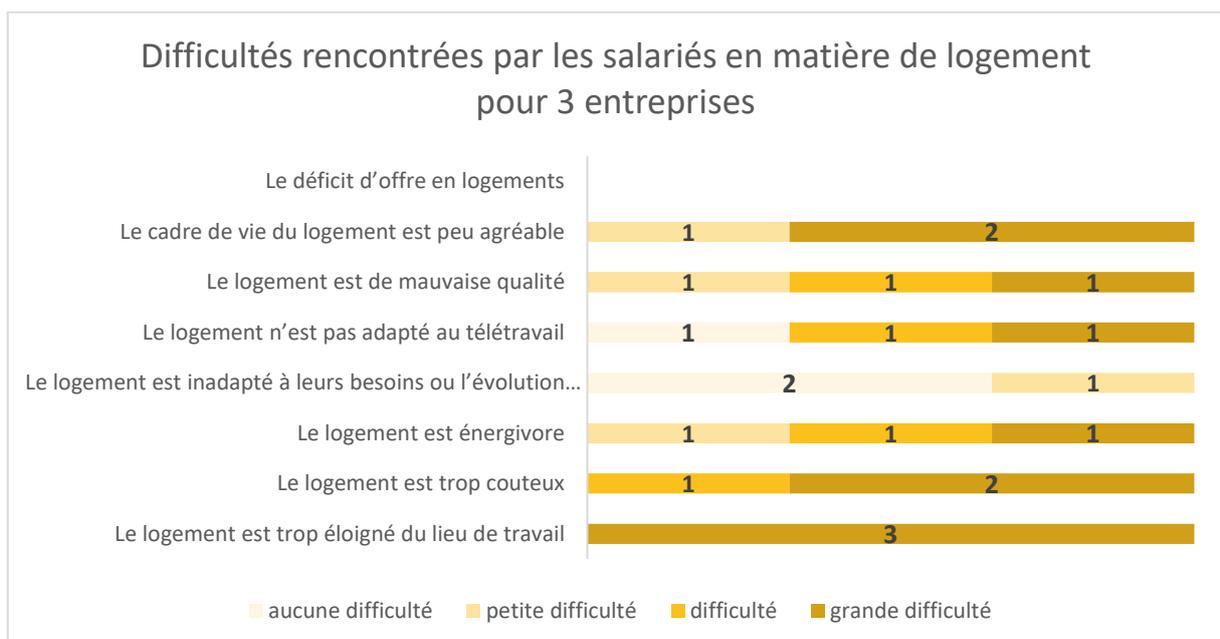
- **Certains cas où le choix d'un logement est un frein au recrutement**

19 des entreprises interrogées, soit 68% de celles ayant répondu à cette question, considèrent que le choix d'un logement n'est pas un frein dans leur recrutement. **Seules 3 entreprises répondantes considèrent qu'il s'agit d'un frein pour le recrutement.**

### Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

3 entreprises ont répondu à cette question. Il s'agit des entreprises Gerriets Europe, LK Voyage Lucien Kunegel et Selcodis qui représentent au total 340 salariés

Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 8 critères proposés, en fonction du niveau de difficulté. À noter que la notion de déficit de l'offre en logements n'a recueilli aucune réponse.



- **Un problème de localisation ou de cadre de vie environnant en priorité**

**2 difficultés se dégagent en priorité** : pour les 3 entreprises répondantes, l'éloignement du logement par rapport au lieu de travail est une contrainte rencontrée par les salariés. La seconde difficulté majeure pour 2 entreprises sur les 3 répondantes, est le cadre de vie considéré comme peu agréable en centre-ville (nuisances sonores, peu d'espaces de respiration...).

- **Un problème de qualité des logements, de configuration et de coût au 2ème rang**

La mauvaise qualité des logements, le fait qu'ils soient énergivores, inadaptés au télétravail et trop coûteux sont des difficultés que les salariés ont fait remonter à 3 entreprises répondantes. Derrière cette réponse se cache très certainement l'aspiration évoquée plus tôt à travers les réponses à la question 7d, en matière de qualité et de confort des logements.

### ***Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc...) ?***

*3 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Des conséquences pour les entreprises**

Parmi les entreprises ayant répondu que le choix du logement est un frein au recrutement (3), **toutes considèrent que ces difficultés pour leurs salariés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise**, qu'il s'agisse de conséquences sur le travail, que ce soit en matière d'embauche, mais aussi pour les conserver.

### ***Q11d Pour quel type d'employés en général ?***

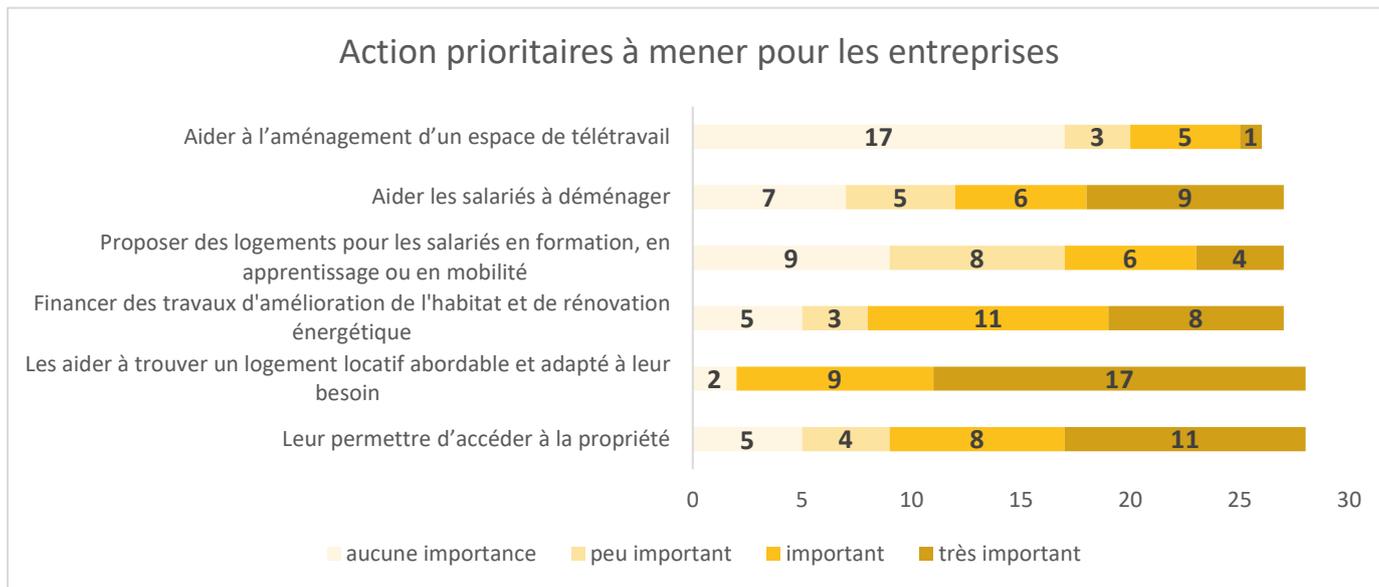
*3 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Tous types d'employés concernés**

Obtenant une réponse chacun, tous les types d'employés sont concernés à égal niveau d'importance par ces difficultés, parmi les alternants, les employés et les ouvriers.

## Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?

28 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une aide pour trouver le bon logement locatif**

L'action qui semble parler au plus grand nombre concerne **l'aide qui pourrait être apportée aux salariés afin de trouver un logement locatif abordable et adapté à leur besoin**. Cette réponse paraît d'autant plus logique qu'elle fait écho à un certain nombre de difficultés soulevées précédemment, auxquelles sont confrontés les salariés comme leurs entreprises, quant à la recherche de logements (questions 11, 11b, 11c, 11d). 17 entreprises l'estiment comme une action très importante à mener

- **Des aides pour accompagner les salariés dans leurs rénovations comme leur parcours résidentiel**

**Le financement de travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.** À noter que cette préoccupation s'est très probablement intensifiée avec le développement de la précarité énergétique engendrée par l'augmentation récente des prix de l'énergie (crise Russe).

**L'aide pour accéder à la propriété** semble également importante aux yeux des entreprises locales. Celle-ci apparaît de plus en plus contrainte par les prix élevés d'acquisition

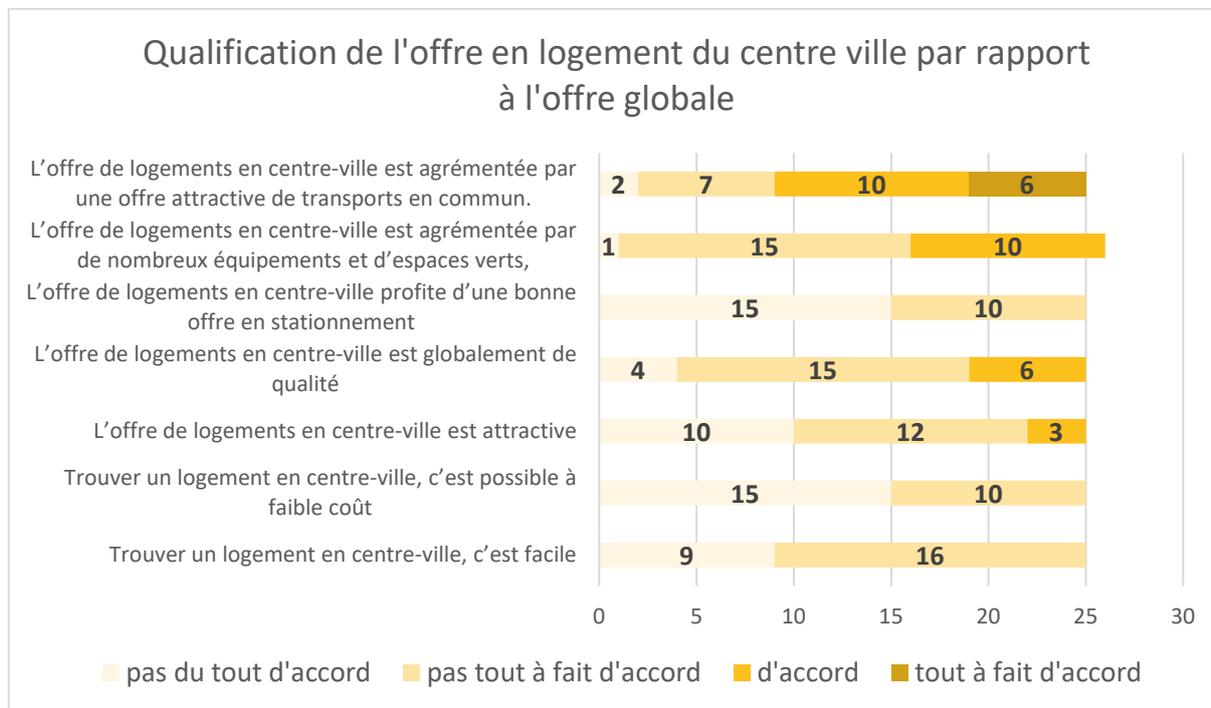
Toujours dans le cadre du parcours résidentiel des ménages, 2 actions apparaissent également comme étant important à très importante : **l'aide au déménagement**

- **Une aide à l'aménagement d'un espace de télétravail, moins plébiscitée**

Bien que la proposition d'aide à l'aménagement d'un espace de télétravail ait rencontré moins de succès, elle reste tout de même une option pour les salariés des entreprises locales.

### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

25 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une offre en transports en commun reconnue**

Les répondants considèrent que **l'offre en logement est agrémentée par une offre assez attractive en transports en communs**. Probablement le fruit du développement important de solutions de mobilités (compte mobilité, tram train...) et alternatives à la voiture particulière (présence du réseau d'autopartage Citiz) sur l'ensemble du territoire. 16 entreprises, soit plus de la moitié des répondants, ont été d'accord avec cette affirmation.

- **Une offre en centre-ville plutôt de qualité et agrémentée d'équipements et d'espaces verts**

Derrière la question des transports en communs et avec une note assez moyenne de 2,1/4, viennent se placer **la qualité de l'offre globale de logements** des centres-villes, ainsi que **la présence appréciée d'équipements et d'espaces verts**.

- **Trouver un logement en centre-ville est visiblement assez difficile et l'offre proposée demeure peu attractive car notamment trop chère**

D'abord, les entreprises locales considèrent que **l'offre en logements locale reste peu attractive, que trouver un logement en centre-ville n'est pas chose aisée, et encore moins à faible coût**. Cette batterie de réponse fait écho aux constats présentés plus tôt en question 7d sur l'état assez hétérogène du parc de logements, les dynamiques récentes du marché immobilier et le sentiment que les besoins en rénovation restent élevés. À cela peut également s'ajouter la chute de la production de logements neufs depuis la crise sanitaire, et depuis ralentie par le manque de matériaux.

Enfin, il apparaît que l'offre de logements en centre-ville **manque de solutions en stationnement**, une préoccupation assez récurrente en général sur ce genre de périmètre.

### ***Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?***

*28 entreprises ont répondu à cette question.*

- **La moitié des entreprises pratiquent le télétravail**

**46% des entreprises interrogées (13) ont mis en place de télétravail, 1 entreprise a un projet, 1 entreprise finalise sa mise en oeuvre.** Si l'application de ce dispositif paraît assez répandue depuis la crise sanitaire du Covid et que les mesures gouvernementales ont concouru à son développement (mis en place de charte du télétravail etc.), il reste néanmoins impossible pour de nombreux secteurs d'activités. À titre d'exemple, il paraît compréhensible que l'artisan chocolatier Grimmer, n'ait pas mis en place le télétravail, les activités réalisés étant essentiellement de la production. A noter aussi que la ville de Colmar, accueille la Sous-préfecture du Haut Rhin ce qui génère beaucoup d'emploi administratifs qui se prêtent plus facilement au télétravail.

### ***Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?***

*28 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Assez peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

Seules **2 entreprises** manifestent un besoin d'information en matière de solutions de corpo-working. Il s'agit des entreprises GRIMMER ARTISAN CHOCOLATIER et Kleyling SAS- transports internationaux mais ne souhaitent pas être recontactées pour le moment.

## Ce qu'il faut retenir

- La moitié des entreprises répondantes situées à Colmar

- Chiffres clés (suite)

**Aucune** entreprise ne dispose d'un parc de logements destiné aux salariés

**6** entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**63%** des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

**50%** des entreprises répondantes ont des salariés en télétravail

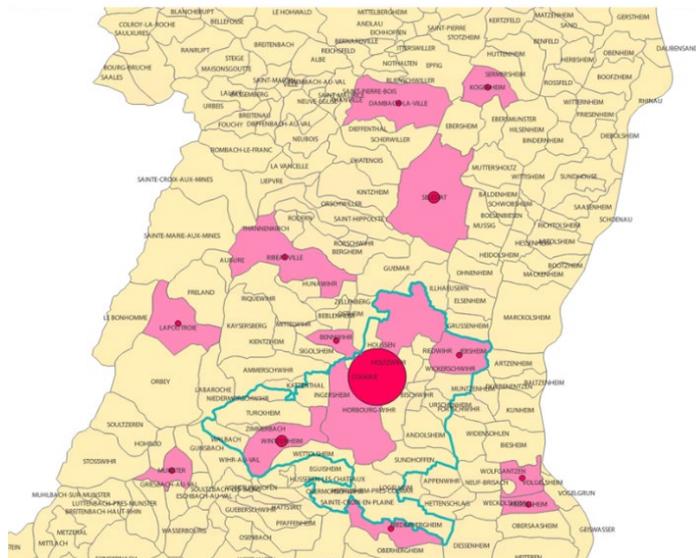
**87%** des entreprises ne sont pas favorables à des espaces de corpo-working

**30** entreprises répondantes représentant

**4329** salariés

**60%** accueillent des alternants (3 au maximum)

**70%** des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans un délai inférieur à 6 mois, sur des profils d'ouvriers et d'employés



- Peu de salariés se tournent vers leur entreprise pour

### trouver un logement

Sur les 30 entreprises répondantes, seules 8 d'entre elles font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Par ailleurs, les entreprises répondantes accueillent très peu de salariés en déplacement ou temporaires. Elles ont le sentiment que les salariés connaissent bien Action Logement

- Ni rejet ni attraction des salariés pour vivre en centre-ville

Sur les 8 salariés qui se sont adressés à leur entreprise pour trouver un logement, la moitié se serait dit plutôt favorable à vivre au centre-ville. Pour ces salariés les conditions à réunir pour y vivre sont :

- La qualité et le confort du logement (ex : équipements, agencement, matériaux, isolation phonique et thermique)
- Sa surface
- Le fait qu'il dispose de solutions de stationnement (privé ou disponible à proximité)
- Le fait qu'il soit neuf

Il apparaît difficile de trouver un logement au centre-ville et qui plus est à faible coût. Les entreprises ont le sentiment que l'offre de logement en centre-ville est peu attractive et de moindre qualité. Le stationnement s'y pose comme une difficulté majeure même si l'offre de transport en commun y est attractive.

- 3 actions prioritaires en matière d'habitat à mener auprès des salariés

- Les aider à trouver un logement locatif abordable et adapté à leurs besoins
- Leur permettre d'accéder à la propriété
- Les aider à financer des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.

Les aides au déménagement des salariés ou à l'aménagement d'une espace de travail n'ont pas été identifiées comme importantes pour les entreprises répondantes.

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Éléments de contexte

#### Le site de l'évènement :

Le Koifhus à Colmar

#### Le thème :

« Imaginer ensemble les logements de demain dans le site Action Cœur de Ville (ACV) de Colmar ».

#### Une préoccupation partagée par l'ensemble des participants :

Aider Action logement, les pouvoirs publics et les acteurs locaux à construire les logements répondant aux besoins des ménages et permettant la redynamisation des centres Action Cœur de Ville.

#### L'objectif visé :

Enrichir l'analyse issue des enquêtes réalisées auprès des entreprises et des salariés par une parole d'expert et l'apport d'éléments plus qualitatifs, afin de mieux identifier les enjeux et les besoins spécifiques à chaque site ACV.

#### Le public présent :

Des représentants de Procvivis, Action Logement, Amelogis, ville de Colmar, Colmar Agglomération, CeA, Néolia, Habitats de Haute Alsace, Pôle Habitat Colmar Centre Alsace, 3F Grand Est, ADIL68, CDC-Banque des territoires, Alsace Promotion Gestion, Stradim, Bouygues Immobilier, Immobilière Haute Alsace, CLCV Colmar, Pôle Emploi, Entreprise LK-Voyages Lucien Kunegel, Gezim Interim et de la mission locale Centre Alsace, soit au total une quarantaine de participants impliqués de près ou de loin dans la démarche ACV en cours sur le site de Colmar.

#### La méthode d'animation : Le world café

3 ateliers de 30 min en simultané / Rotation des animateurs (binômes Afut Sud Alsace/Action Logement Services) toutes les 30 min

3 sujets de tables rondes :

*\*Quelles dynamiques des marchés locaux de l'emploi et du logement ?*

*\*Quel est le logement idéal ? Quelles attentes et nouveaux besoins d'habiter ?*

*\*Comment donner envie de vivre au CV ? Comment renforcer les collaborations Action Logement sur le territoire ?*

Un moment de convivialité pour créer l'échange, la relation

### Au préalable

- Mme Caroline Perriot, directrice Régionale Grand Est d'Action Logement, a introduit la séance en rappelant **l'ambition d'Action Logement d'accompagner le logement des salariés et produire du logement abordable en centre-ville**. Pour le moment, une dizaine d'opérations ont été financées à Colmar pour 235 logements. A terme, **300 logements seront financés** pour un montant avoisinant les 12 millions d'euros.
- M. Straumann, maire de Colmar, a expliqué le **contexte colmarien** où l'on compte **2700 meublés de tourisme pour 60 000 habitants**. Ces logements sont essentiellement concentrés au centre-ville (ex : la grand'rue ne compte quasiment plus d'habitants) et le privent de nombreux petits logements. La municipalité a donné un coup de frein au développement de cette offre. Elle propose par ailleurs, **un stationnement résidant à 15€/mois pour les habitants du centre-ville** ainsi que 20€/mois en zone verte pour les salariés, afin de conserver l'attractivité du centre. Les promoteurs strasbourgeois s'intéressent de près au marché colmarien. Les ménages veulent revenir au centre de la ville, notamment à proximité de la gare. Les jeunes actifs privilégient le quartier St Joseph, moins cher mais en plein essor.
- Mme KEITH, chargée d'études à l'Afut Sud Alsace, a ensuite présenté la **methodologie** des enquêtes et leurs principaux enseignements.

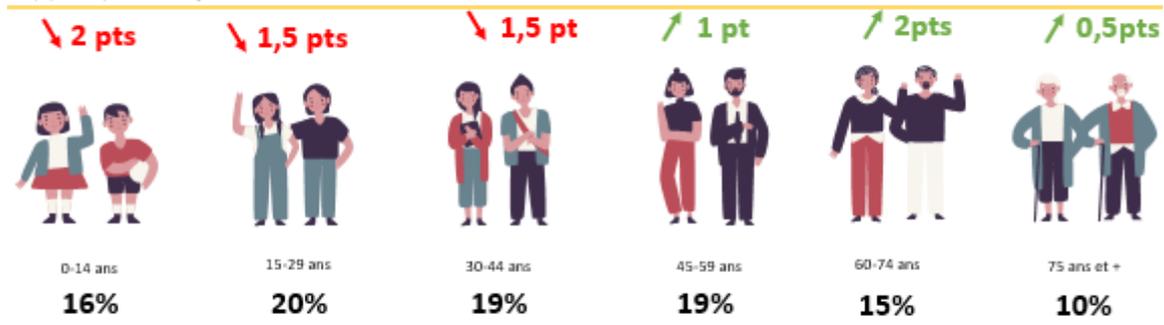
- A l'issu de cette introduction, les participants se sont répartis par groupe dans les différentes salles du bâtiment laissant place aux premiers échanges sur les 3 différents sujets. L'évènement s'est clos par un moment de convivialité où les échanges et les débats ont pu se poursuivre de manière plus informelle.



## Caractéristiques socio-démographiques de Colmar

- Une ville qui gagne des habitants
- La part des plus de 45 ans en hausse à Colmar au détriment des classes d'âge plus jeunes

La population par tranche d'âge à Colmar



Total : **68 682** habitants en 2019 (+ 1% entre 2013 et 2019)

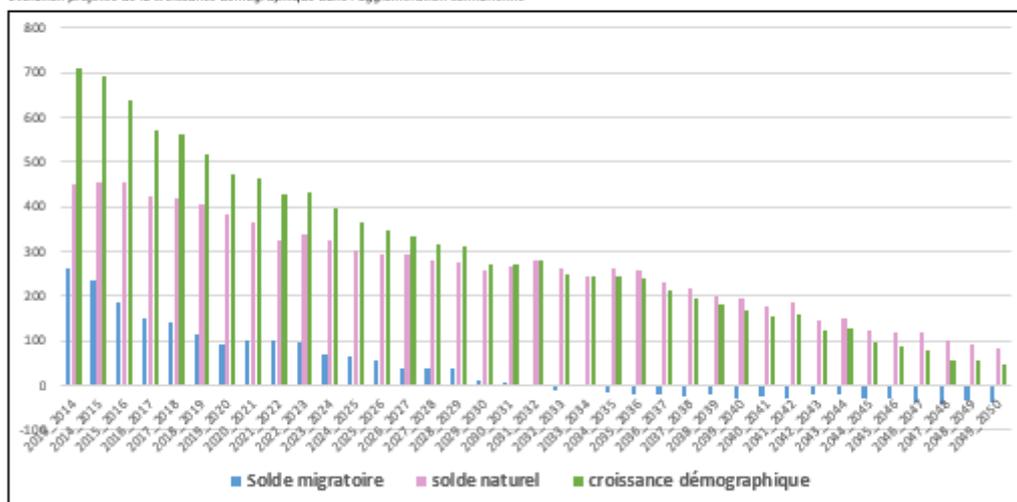
Variation annuelle moyenne de la population : **+ 0,2%**

(liée en totalité à l'évolution du solde naturel)

Source : RP INSEE, 2019

- **Prospective démographique : une agglomération possiblement touchée par un déficit migratoire après 2030 et une croissance démographique en baisse**

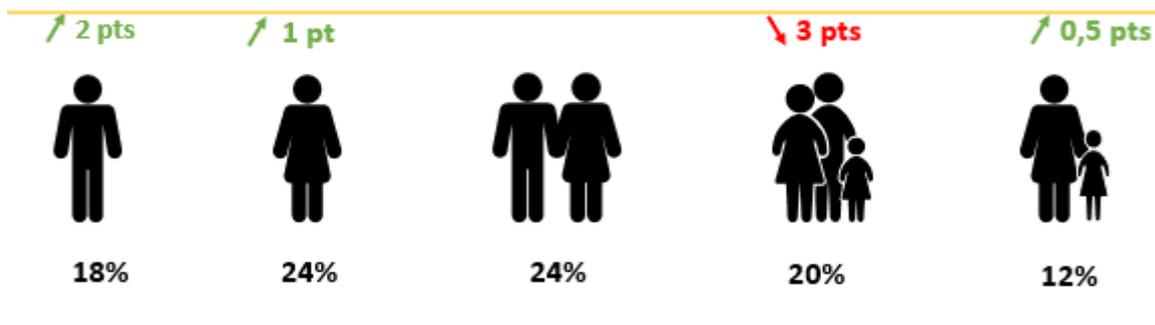
Evolution projetée de la croissance démographique dans l'agglomération colmarienne



Source: INSEE, DMPHALE

- Une forte croissance des ménages liée à la croissance des personnes seules
- Une réduction du poids des couples avec enfants

Caractéristiques des ménages à Calmar



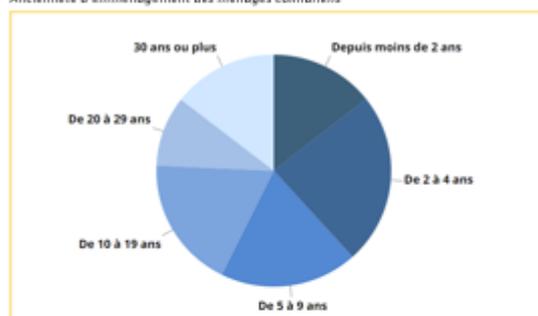
Total : **32 523 ménages**  
**+ 5,6%** entre 2013 et 2019  
 Taille des ménages : 2,03 (2,19 pour la France)

source : RP INSEE, 2019

### Chiffres clés

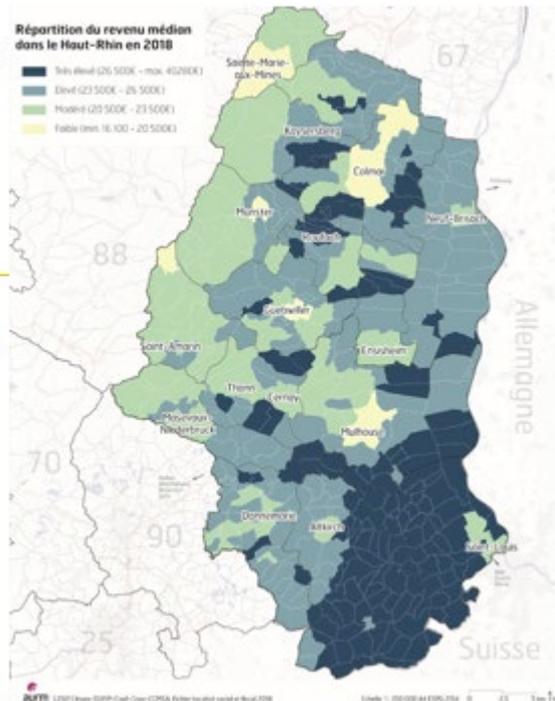
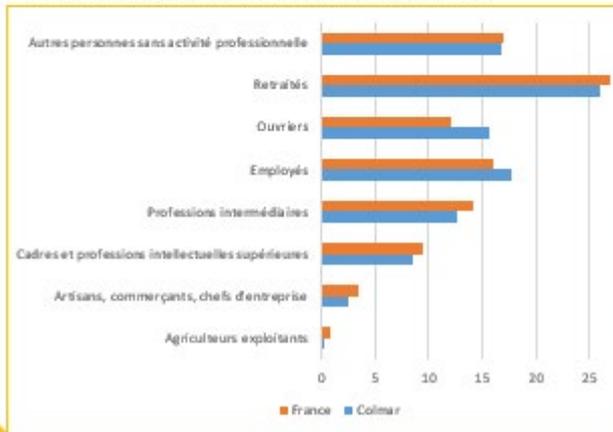
- **38% de propriétaires**
- **60% de locataires**
- **80% des ménages ont au moins une voiture**
  - parmi eux, 57% des ménages ont 1 voiture
  - parmi eux, 23% des ménages ont deux voitures
- **59% des ménages disposent d'un emplacement réservé au stationnement**
- **13,2 ans : c'est l'ancienneté moyenne d'emménagement**

Ancienneté d'emménagement des ménages colmarais



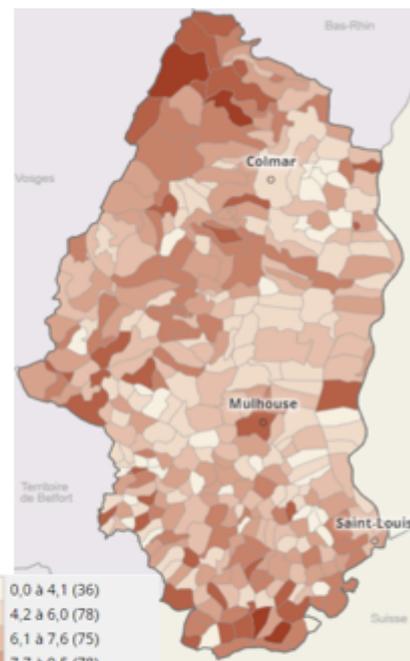
- Des revenus médians parmi les moins élevés qui cachent de grandes disparités
- Forte proportion de retraités
- Ouvriers et employés nettement plus représentés qu'en moyenne française

Les ménages en fonction de leurs catégories socio-professionnelles à Colmar



- Croissance du parc de résidences principales
- Diminution du parc de logements vacants comme du taux de vacance
- Forte croissance des résidences secondaires liée à l'expansion d'Airbnb

	2013	%	2019	%	Evolution 2013-2019
parc total de logements	34083	100	35703	100	5%
Résidences principales	30791	90,3	32527	91,1	6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	478	1,4	1434	4	200%
Logements vacants	2814	8,3	1742	4,9	-38%
Taux de vacance	8%		5%		
Maisons	6084	17,8	6386	17,9	5%
Appartements	27863	81,8	29159	81,7	5%



BESOINS EN LOGEMENT DES SALARIÉS- 30 MARS 2023 - COLMAR

## Les principaux enseignements

- **Table 1 : Quelles dynamiques des marchés locaux de l'emploi et du logement ?**



### Une conjoncture économique et immobilière globalement difficile

- Les professionnels du logement s'accordent tous sur la difficulté rencontrée actuellement dans la commercialisation des nouvelles opérations en raison de la **conjoncture économique défavorable** (envolée du prix des matériaux, renchérissement du coût de sortie des opérations, augmentation des taux, resserrement du crédit bancaire).
- Les promoteurs parlent d'une **hausse des prix de 25% à 50% en un an** selon le type de locaux. Les dernières ventes réalisées sont liées à des programmes initiés il y a 2 ou 3 ans avec des coûts de matériaux raisonnables et une réglementation thermique moins contraignante. Le problème est donc conjoncturel et non lié au marché colmarien.
- Dans le **logement social**, la conjoncture ne permet pas aujourd'hui de **financer d'autres travaux d'amélioration du logement que ceux liés à la réhabilitation thermique** (pas de capacité pour ajouter des balcons, travailler sur les espaces verts, comme c'était le cas avec l'ANRU). Mais elle pourrait être une opportunité pour les collectivités : les promoteurs ont des directives nationales pour ne pas acheter de terrains dans ce contexte risqué (stratégie d'attente). Les collectivités pourraient en profiter pour **mettre en œuvre une politique foncière stratégique** sur ce foncier laissé disponible par les promoteurs.
- Le **marché immobilier est tendu**. Il y a peu de biens disponibles au centre-ville et **les primo accédants « qu'on a perdu avec la hausse des taux, on les retrouve dans le parc locatif »**. Historiquement, le marché était équilibré. Mais depuis la sortie de la crise sanitaire, des tensions apparaissent. La disparition du stationnement gratuit dans le centre-ville a eu un impact sur les plus modestes. **L'offre locative « classique » en centre-ville est très réduite** à Colmar.
- Au centre-ville, **le parc privé est vieillissant**. Les logements classés F et G font fuir les locataires.



## Une ville attractive...

- Pour la promotion immobilière, Colmar reste **attractive en termes de demande** car c'est une **ville où il fait bon vivre**, pour des personnes résidant déjà dans les environs (Colmar agglomération, vallée de Munster, Ried) ou des ménages, mutés de plus loin (Paris). **La demande pour Colmar est réelle mais pas forte sur le centre-ville : prix sont trop élevés, le bâti pas très performant énergétiquement, et souvent les ménages craignent de vivre à proximité immédiate des meublés de tourisme (nuisances).**
- L'ADIL68 confirme que le marché colmarien se porte bien globalement. **La production de meublés de tourisme a permis de diminuer la vacance** (la rentabilité des opérations a permis de financer des travaux de remise sur le marché). Les statistiques montrent également une progression des résidences principales, ce qui prouve que **l'augmentation des résidences secondaires (Airbnb) ne s'est pas faite pas captation des logements familiaux mais plutôt rénovation de logements vides**. On arrive maintenant à un stade où il faut surveiller, d'où la réglementation mise en place comme dans d'autres villes. Le marché locatif augmente légèrement en prix (9 à 10 €/m<sup>2</sup>) mais reste moins élevé qu'à Strasbourg ou dans la région frontalière de St Louis. **Colmar est exclue du dispositif Pinel** (pas en zone B1). **Malgré cela, la promotion immobilière est présente, construit et vend**. Un révélateur que le marché est attractif sans le zonage. Colmar est localisée au centre de l'Alsace et desservie par une offre TER qui s'est très bien développée. Cela profite à Colmar et son agglomération en captant des salariés du nord et du sud qui se rendent en train sur leur lieu de travail.
- Pour la représentante de Bouygues immobilier, **les colmariens sont très attachés à leur ville** et ne la quittent pas ou y reviennent, même s'ils travaillent à Strasbourg, à Mulhouse ou en Suisse (trajets rapides en train). Ce n'est pas pareil dans les autres villes d'Alsace.
- Les représentants d'Action Logement le confirment : **l'image de Colmar est très positive**. Beaucoup de salariés travaillant à Strasbourg, Saint-Louis, ou Bâle ont demandé à habiter à Colmar car c'est une ville qui plaît aux salariés.
- Amélogis relève un regain d'attractivité pour Colmar depuis quelques années Colmar réunit des atouts certains, sa localisation centrale en Alsace, sa gare desservie par le TGV, la proximité de la montagne, de l'Allemagne et d'un aéroport.
- Les ménages qui souhaitent vivre au centre-ville sont souvent des ménages qui y travaillent.

## ...mais une ville chère qui manque de logements abordables

- Le **centre-ville reste trop cher** pour les intérimaires en recherche d'emploi, surtout les jeunes. Pour ceux qui ne sont pas motorisés, les transports en commun ne sont pas adaptés aux horaires de travail décalés. Au final, peu choisissent leur lieu de vie, c'est souvent un choix par dépit.
- Pour HHA, il y a une **tension sur l'accession comme sur la location** à Colmar. Les logements de qualité à un bon prix, libres, trouvent preneur en 2-3 jours.
- Les **opérations neuves atteignent aujourd'hui 5000 €/m<sup>2</sup> à Colmar**. Il y a 5-10 ans, le marché colmarien se situait aux alentours des 3000 €/m<sup>2</sup>.
- Le prix de l'are est très élevé à Colmar : il dépasse les **40 000€**.

## Des familles « contraintes » de quitter le centre-ville

- **Les jeunes couples avec enfants vivent davantage à l'extérieur de la ville et encore plus du centre-ville**. Ils cherchent une maison individuelle pour plus de place et un jardin. Or l'offre sur ce type de bien est très faible et quand elle existe, plutôt chère. Une 2<sup>ème</sup> voiture s'impose alors souvent pour ces ménages, pourtant soucieux de l'écologie
- Une part élevée des habitants de Colmar sont des **personnes seules et beaucoup de retraités**

## Le centre-ville, une place forte des investisseurs dans le meublé de tourisme

- Le **centre-ville de Colmar est trop touristique**. C'est un frein à l'installation pour beaucoup de **ménages**. Plus de 2 700 meublés à Colmar, d'où une nuisance certaine pour les voisins et riverains (bruits, allées et venues).
- **la saison touristique s'étale désormais sur presque toute l'année** en quasi non stop à partir de février. Les locaux se sentent dépossédés du centre-ville.

- Le centre-ville reste très attractif pour faire de la location touristique. **La fiscalité d'un meublé de tourisme est très avantageuse** (beaucoup plus que pour la location classique). Mais le développement de l'offre de meublés de tourisme a aussi favorisé la rénovation des logements anciens (en permettant aux investisseurs d'atteindre l'équilibre financier) et de diviser la vacance en centre-ville par 2 ! Il n'en reste pas moins qu'une partie de l'offre locative a disparu avec son développement.
- **Les petits logements sont captés par le marché touristique, les grands logements eux sont rares et trop chers pour les ménages cibles**

#### **Résider au centre-ville, le choix d'un mode de vie en soi**

- Indépendamment des inconvénients (flux touristique, cout du logement...) le centre-ville de Colmar est **(proximité des services), l'animation urbaine, la proximité de l'offre commerciale et culturelle**. A titre d'exemple, une gestionnaire d'agence immobilière raconte l'histoire d'un couple de clients avec un enfant qui ont acheté volontairement un appartement rue des Clefs (rue principale piétonne et commerçante, sans possibilité de stationnement). Mais tous ceux qui le souhaitent n'en ont pas forcément les moyens.
- L'enjeu est également écologique : la proximité de la gare/ centre-ville favorise les déplacements de ménages bi actifs et peut faire renoncer à la l'usage de la voiture. **Le vélo est un mode déplacement privilégié pour les habitants des villes**. Mais les logements du centre-ville manquent souvent de place pour stationner les vélos, d'autant plus de manière sécurisée.
- **Vivre au centre-ville, c'est adhérer à une philosophie de vie**. La question c'est « comment on habite dans un centre-ville ? » Il ne sera pas possible de garer sa voiture au pied de l'immeuble mais il y a bien d'autres avantages. Il s'agit de compenser l'inexistence des espaces extérieurs dans les projets de rénovation par le développement des parcs municipaux. Il s'agit de proposer des aménités au sein du centre-ville pour faciliter la vie dans ce secteur. Vivre au CV, c'est vivre de manière différente, c'est adhérer à une autre mode de vie. Il faut **susciter l'adhésion à un mode de vie différent**. Le CV, c'est un choix de vie.

- **Table 2 : Quel est le logement idéal ? Quelles attentes et nouveaux besoins d'habiter ?**



**La demande actuelle à Colmar :**

- **La diminution de la taille moyenne des ménages ne signifie pas nécessairement diminution de la taille moyenne du logement** (besoin d'une pièce en plus : chambre amis, garde alternée des enfants, bureau, ...).
- Depuis le COVID, **l'espace extérieur privatif** (terrasse, attique, jardin) **est devenu capital**. En dehors du neuf, il y a peu de logements en disposant au centre-ville.  
Chez HHA, des travaux sont engagés pour ajouter des balcons quand c'est possible lors de la rénovation.
- **Les rez-de-jardin et les logements en attique sont très recherchés**, on y privilégie les grands logements mais ce sont aussi les logements les plus chers (4 500 à 5 000 €/m²).
- **La demande porte majoritairement sur des logements de 3 pièces** (2 chambres)  
Ex : Bouygues développe à 50% du T3 en accession mais en centre-ville réalise plutôt des petites typologies (notion de rentabilité)  
Ex2 : Les salariés en mobilité professionnelle demandent des T3 au centre-ville de Colmar avec parking / DPE max D  
Pour les représentants des bailleurs sociaux, les 3 pièces constituent également la demande principale à Colmar (au centre et au-delà). Le taux de rotation est en baisse chez les bailleurs sociaux
- **La demande de grands logements locatifs, notamment pour les familles recomposées progresse.** (besoin d'une chambre par enfant + phase d'adaptation avant achat : grande difficulté à trouver ce genre de produits en centre-ville) La demande en locatif est à la hausse : de moins en moins de primo accédants, de plus en plus de demandes en logements locatifs (pression forte sur les peu de logements locatifs disponibles)
- La demande concerne également de plus en plus des **logements énergétiquement sobres**.
- Le problème du **centre-ville** : **trouver des fonciers disponibles**

### *Focus public Jeune suivi par la Mission Locale : paupérisation de la population*

- Difficultés : trouver un emploi + obtenir un revenu fixe + identifier un garant + peu de logements qui se libèrent
- Profils : personnes seules sans enfant
- Demande : principalement demandeurs d'un logement social + prospection dans le parc privé (difficulté au regard de la situation d'instabilité)
- Offre : personnes parfois captives de logements très vétustes avec des propriétaires peu scrupuleux (cafards, isolation déplorable, grosse facture d'énergie (+ de 300€/mois chauffage).
- Secteurs privilégiés par les jeunes : centre-ville de Colmar ou première couronne (loyers moins chers)

### **C'est quoi un logement idéal ?**

Le « logement idéal » est celui que l'on peut s'offrir et qui est disponible. Cet adage est très souvent revenu dans les échanges.

#### *Les critères du logement idéal :*

- Loyer raisonnable
- Décent
- A proximité des réseaux de transports ou d'équipements permettant de sécuriser son vélo ou sa trottinette
- A proximité des crèches, des écoles
- Accès à des espaces extérieurs (de préférence sans avoir à s'en occuper)
- Possibilité de stationnement
- Logement souple / adaptable / évolutif
- Rez-de-jardin ou attique préférés
- Luminosité, accessibilité et adaptation à la perte d'autonomie sont également à prendre en compte (éléments sortis très tardivement dans les échanges).
- Il est difficile de lire les parcours résidentiels mais il y a l'envie d'avoir le moins d'espaces communs (la copropriété fait peur)

#### *Les difficultés rencontrées pour développer une offre de logements répondant à ces critères :*

- Coût de construction
- Réglementation stricte
- Loyers plus élevés dans le centre-ville
- Concurrence du modèle de la maison individuelle (modèle de logement - impossible à développer en centre-ville au regard du coût du foncier trop élevé)
- Rigidité du cadre PSMV : ce sont les règles d'urbanisme qui imposent le cadre
- Concurrence avec le logement touristique (limite l'offre et dégrade la qualité de vie à cause des nuisances). Contraintes acceptés par les résidents mais dans une certaine mesure : nécessité de trouver l'équilibre.

### **Les enjeux de mobilité dans le choix du logement :**

- Les clients recherchent la proximité gare
- Les transports en commun dans et en dehors de Colmar seraient à développer pour plus de flexibilité : élargir les plages horaires ou augmenter la fréquence (car les bus arrêtent de circuler tôt). Il s'agit également de penser des offres d'abonnement plus adaptées. Le vélo est un mode déplacement privilégié pour les habitants des villes. Mais les logements du centre-ville manquent souvent de place pour stationner les vélos, d'autant plus de manière sécurisée.
- Une fois sortis du centre-ville piétons, les pistes cyclables sont limitées ou s'interrompent, ça devient plus dangereux. Il conviendrait de développer davantage les pistes cyclables à Colmar : un " vrai plan vélo" est à mettre en place.

- Les personnes recherchent un habitat plus proche de leur lieu de travail désormais : rayon de 10 km environ quand c'était plutôt 20-25 km avant le COVID et le renchérissement du prix de l'essence

### L'offre à développer sur le territoire

- Favoriser le développement de **l'accèsion abordable** en centre-ville
- Une demande semblerait émerger pour des **logements meublés non touristiques**. Elle permettrait à des jeunes actifs d'arriver sur le territoire et de s'y installer progressivement. **La mobilité de l'emploi fait naître un besoin plus grand de meublés non touristiques**.
- Il y a 10 ans, la demande de logements meublés était quasi nulle mais aujourd'hui, il y a de plus en plus de demande : les ménages changent plus facilement de logement comme de travail. Mais ce type d'offre en immeuble complet demande en revanche beaucoup de gestion, surtout si des espaces partagés sont à gérer. Peut-être faudrait-il **développer une fiscalité incitatrice ciblée sur le logement meublé non touristique** ? La cible serait essentiellement les jeunes car les familles ne sont pas intéressées par ce type d'offre (elles ont déjà leurs meubles, hormis peut-être les familles arrivant de l'étranger). Le meublé a l'avantage d'une grande souplesse : entrée et sorties rapides, déménagement simplifié sans les meubles, préavis réduit. Une association dénommée « Logement Travail » démarchait les propriétaires de logements Airbnb pour loger des travailleurs en mobilité. A ce jour, **la location en meublé de tourisme est encore 2 fois plus rentable pour un propriétaire** : un petit F2 meublé sur la base d'un loyer mensuel de 500 €/mois à Colmar rapporte 6 000 € à l'année (avec un abattement de 50 %), alors qu'en meublé de tourisme, il peut rapporter jusqu'à 12 000 € (avec un abattement de 71 %). Mais avec le durcissement de la réglementation nationale (projets de loi qui arrivent) et les réglementations locales mises en place par les communes, l'offre va doucement évoluer et glisser. Une partie des meublés de tourisme reviendrait ainsi dans quelques temps à la location classique avec une offre de qualité
- Emergence également de plus en plus de demandes de **colocation** (cf colocations à Mulhouse de standing avec de nombreux équipements : recours à une femme de ménage, Netflix...) également à destination des jeunes actifs (en phase test s'ils vont rester ou non sur le territoire) : il conviendra **d'être vigilant sur l'évolution du bail mobilité**.

Enjeu : Accompagner le parcours résidentiel : une diversité de l'offre répondant à une diversité de statut

### Avec l'émergence de nouveaux profils, des produits logements à repenser

- **Locataires bailleurs font leur apparition sur les marchés locaux** (ils restent locataires de leur résidence principale et réalisent un investissement pour un autre logement qu'ils proposent à la location).
- De nouvelles façons de penser émergent : un rapport au logement peut-être moins patrimonial. **La nouvelle génération va encore bousculer la donne : pas forcément l'envie d'investir dans un logement, envie ou impératif de mobilité professionnelle, moins d'attachement aux lieux...**
- Avec la loi Climat, il faut aussi nécessairement requestionner les produits logements proposés et achetés. On en revient souvent à la maison, mais cela ne sera plus possible sur le modèle actuel voué presque à disparaître. C'est ensemble, avec les architectes, qu'il faut **accompagner les salariés, clients et les administrés vers ces nouvelles formes d'habitat et ces nouveaux produits : des habitats intermédiaires** mieux pensés pour qu'ils trouvent plus d'adhésion (des opérations qui ont parfois du mal à sortir et à trouver leurs clients d'après les professionnels). L'impulsion est aussi à donner par les collectivités via leurs PLU : règles, orientations favorables à d'autres formes urbaines. La ville de Colmar l'a déjà entrepris dans son Plu mais ce n'est pas toujours évident.

### Comment produire le logement idéal ?

- **Nécessité d'utiliser les outils qui existent déjà** :
  - Recours à l'EPF : Colmar n'y adhère pas
  - Action de type préemption à mobiliser
  - Recours à l'OFSA pour faire du BRS au regard du coût du foncier (+ de 40K € l'are) : pas de spéculation possible (apparaît comme une bonne solution en zone tendue et en centre-ville, mais possiblement une difficulté à se saisir du principe par les propriétaires)
  - Traiter la non-décence des logements

- **Réinterroger la trajectoire résidentielle :**
  - Le logement idéal doit être souple. Aujourd'hui, un achat c'est particulièrement lourd et difficile et cela signifie s'engager dans la durée. Cela empêche la mobilité et la possibilité de passer sur différents types de logements
  - Laisser la possibilité de « tester des logements » :
  - Réflexion sur la nécessité pour tous de devenir propriétaire : l'achat se réalise principalement entre 30 et 50 ans alors que c'est là où les besoins en logements évoluent le plus.
- **Travailler l'évolutivité des logements :** si les besoins évoluent, il apparaît dès lors que l'enveloppe de l'appartement doit également évoluer en parallèle. Possibilité de jouer sur les typologies et notamment sur les relations chambres / salons.
- En centre-ville, l'évolutivité des appartements est difficile à mettre en œuvre au regard des contraintes fortes qui pèsent sur les bâtiments historiques. Une des solutions proposées serait de développer l'offre de salle commune, de chambres d'amis partagés.
- De nouvelles typologies sont de plus en plus proposées : T3+ pour agrandir le logement. Les acquéreurs n'ont pas les moyens pour un T4 et se rabattent sur ces nouvelles formes de typologies. (cf Procivis)
- **Accompagner les investisseurs sur les nouvelles façons de loger les populations** avec une intervention plus marquée sur la qualité du logement (espaces privatifs, partagés, végétalisés...). (Cf accompagnement réalisé par Oktave)
- Le télétravail n'est pas tant un sujet. Les locataires et acquéreurs préfèrent davantage une bonne localisation d'un logement qu'une pièce complémentaire pour télétravailler.

- **Table 3 : Comment accompagner la politique du logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ? Comment donner envie de vivre au CV ? Comment renforcer les collaborations Action Logement sur le territoire ?**



#### **Tenir compte de la complexité du centre-ville colmarien**

- **Le secteur soumis à l'ABF (architecte des bâtiments de France/ secteur sauvegardé) couvre quasiment tout le centre-ville de Colmar !**
- **Les coûts de la réhabilitation sont très chers en centre-ville.** Les plafonds sont vite dépassés, les opérateurs sont ainsi vite bloqués dans la possibilité de faire du logement abordable.
- **La rénovation totale des cœurs d'îlots au centre-ville est difficile** (ex : accès à des cours intérieures souvent difficile, difficulté voire impossibilité pour les artisans de circuler ou stationner pendant les marchés de Noël et Pâques)
- Les opérations neuves sont compliquées au centre-ville : problèmes d'accessibilité en voiture et prix très élevés. Il y a encore des projets conduits au centre-ville (portage par le crédit mutuel ou par des passionnés) mais il y a aussi des opérations qui ne sortent pas (ex : rue du moulin).
- A Colmar, beaucoup de logements sont la propriété de grandes familles
- Les logements touristiques ont fait fuir les habitants du centre-ville → trop de nuisances liées à la présence des touristes
- Plus de la moitié des habitants du centre-ville sont des personnes seules, plutôt âgées

#### **La complexité des dossiers d'aides comme des dispositifs**

- Le dispositif De Normandie n'a pas trouvé sa place à Colmar (trop de contrainte et prix de réhabilitation trop élevés). Il n'est pas intéressant pour un investisseur de faire de l'ANAH à ces conditions.
- Le dispositif Malraux revient au centre-ville.
- **Se lancer dans la rénovation en cœur de ville relève de l'exploit** : marché de Pâques, marché de Noël ne permettent pas d'y circuler facilement à certaines périodes. Mettre un échafaudage au cœur de ville peut s'avérer compliqué (pas d'accès, ABF, circulation). Les caractéristiques des opérations complexifient trop la rénovation qui devient ainsi trop coûteuse. C'est souvent un trop gros challenge → les entreprises elles-même refusent d'intervenir au centre-ville. 3F fait mention de nombreux appels d'offre infructueux. De plus, le bâti ancien réserve souvent des surprises
- Dans l'ancien, on trouve tous les profils d'investisseurs, de ceux qui n'y connaissent rien à ceux qui maîtrisent tout ! Mais **la mobilisation des aides à la rénovation s'apparente à un parcours du combattant** : c'est long, compliqué et dense : il y a des aides à toutes les échelles territoriale (commune, agglomération, Cea, Région ...). Le particulier investisseur ne sait pas à quoi il a droit : il y a un mille

feuille de subventions et d'acteurs → c'est vraiment difficile de s'en sortir. Le particulier investisseur, il faut le prendre par la main.

- Quand il y a un dispositif d'OPAH, un opérateur aide à monter tout le dossier. Ce n'est pas le cas à Colmar.
- Les **aides sont indispensables mais pourraient être optimisées**, plus contrôlées et plus suivies (ex : plombier qui vendent des douches en plastique à 5000 euros). Les subventions peuvent avoir un effet « kiss cool » et renchérir les prix de la rénovation.
- La Visale, c'est parfait pour le garant. Mais le budget nécessaire pour vivre au centre-ville est trop élevé. Quand on gagne 1400 euros/ mois, c'est trop contraint → pas adapté
- L'accompagnement financier des porteurs de projets en centre-ville n'est pas suffisant pour rivaliser avec la dynamique des meublés de tourisme
- Les aides d'ALS sont obligatoires pour réussir à monter des projets de logements sociaux : sans aides, l'équilibre des opérations sociales est impossible à Colmar

### La difficulté d'obtenir des devis

- Elle est liée à la forte **instabilité des prix, des artisans et des matières premières**.
- Avec la perspective du « zéro artificialisation nette (ZAN), la clientèle se tasse ce qui fait courir le risque de projets ajournés mais permettra peut-être de libérer des artisans pour des projets de réhabilitation.
- Il n'existe **pas d'entreprises qui réalisent une réhabilitation complète** sur un immeuble.
- On a un surcoût des travaux « à la petite cuillère » : **les devis explosent** (car faire venir une bétonnière en centre-ville, c'est plus compliqué et plus cher)

### La (remise en) question de la cible

- **Les salariés ALS ne sont pas ou peu présents en centre-ville**. Les niveaux de revenus des salariés du bassin d'emploi ne sont pas assez élevés pour accéder aux logements du centre-ville. **Les ouvriers/employés ne cherchent pas le centre-ville parce que leur lieu de travail est loin du centre-ville et qu'ils utilisent leur voiture pour s'y rendre**. Le centre-ville n'est adapté ni à leur budget, ni à leurs pratiques de mobilité.
- **Peu de gens peuvent choisir le quartier où ils veulent vivre. Les intérimaires peuvent se loger au maximum dans 10 rues à Colmar et aucune d'entre elle n'est au centre-ville**. Les intérimaires sont majoritairement logés dans le parc social, en dehors du centre-ville
- **Les PLUS, cœur de cible pour les employés/ouvrier, sont devenues les opérations les moins rentables pour les bailleurs sociaux qui en réalisent par conséquent de moins en moins**.
- Les programmes In'li (intermédiaires) se sont très bien vendus : ils ont permis d'avoir des logements rénovés moins chers.
- Une offre de logements en foyer en centre Alsace serait-elle à créer ? HHA dispose d'une offre mais vacante car très méconnue. La CAF impose un accompagnement des occupants, alors que cela n'est pas toujours nécessaire
- **Il n'y a ni besoin ni volonté de créer une offre locative sociale dans le centre-ville**

### Expérimenter/Tester de nouvelles pratiques

- La caisse des dépôts expérimente, sur les nouvelles opérations de résidences avec du potentiel d'espaces extérieurs, le travail avec les locataires en place et fait appel à de **l'assistance à maîtrise d'usage** pour optimiser les espaces extérieurs, mieux prendre en compte les usages et permettre l'appropriation.
- Interroger les habitants pour construire les nouvelles opérations. On pense des espaces pour des usages associés (balcons vitrés, garages) mais au final les résidents contournent leurs usages pour gagner de l'espace de rangement ou de stockage.
- **Tester l'habitat participatif**. La démarche peut être assez compliquée dans la pratique. Cela met en général 5 ans à aboutir, là où les ménages habituellement se projettent à 18 mois ou 2 ans dans un projet de construction classique. C'est un temps long au cours duquel les besoins du ménage ont souvent évolué (nouvel enfant, séparation, etc).

## Des perspectives d'amélioration ou d'accompagnement

- Disposer d'un **guichet unique logement** pour frapper à la bonne porte.
- Il faut de **l'accompagnement** pour que les investisseurs ne soient pas seuls. Quand il n'y a pas d'opérateurs, c'est compliqué dans le montage des opérations. Il convient de sécuriser les investisseurs. La rénovation totale coûte cher, peu d'investisseurs osent ces projets.
- Les investisseurs veulent être **sécurisés** et avoir un rendement. Si l'opération n'est pas rentable et investiront ailleurs que dans la pierre.
- **Mission locale : veut se lancer dans un répertoire des acteurs du logement et des financements** pour avoir une information/ une connaissance sur le sujet afin de renseigner au mieux les personnes qui fréquentent la mission locale.

## Réflexion dans le cadre d'une politique globale et notamment du programme ACV

- Pour favoriser le recours à l'offre en centre-ville : nécessité d'intervenir sur les infrastructures de mobilité :
  - Coût du parking : Il n'y a plus de parking gratuit en centre-ville de Colmar. Ce qui met en difficulté les populations les plus précaires au regard des coups des emplacements des parkings publics.  
Ex : Place de la cathédrale : Colmar Habitat dispose de grands logements : ces logements ne sont pas forcément demandés car l'emplacement du stationnement à l'année représente le montant d'un mois de loyer. Coût du stationnement trop important.
  - Manque d'infrastructures sécurisées pour le stationnement des vélos : offre de transport alternative à la voiture à développer.
- Développer des espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur : espaces végétalisés tampons, autorisation du carré public à végétalisé sur le trottoir (cf. villes anglo-saxonnes)

## Synthèse

### • SUJET 1

#### Une conjoncture économique et immobilière globalement difficile

- Marché tendu, peu de biens disponibles
- Parc vieillissant (logements classés F ou G n'attirent pas de locataires)



#### Une ville attractive (pour sa localisation, son cadre de vie ...)

- Localisation, cadre de vie, patrimoine remarquable
- Aspects pratiques (proximité des services), l'animation urbaine, la proximité de l'offre commerciale et culturelle.  
→ Mais il faut susciter l'adhésion à un mode de vie différent (peu/pas de stationnement, peu/pas d'espace extérieur privatif)



#### ...mais une ville chère qui manque de logements abordables

- Centre-ville trop cher pour y vivre et trop envahi d'hébergement touristiques
- Cohabitation non souhaitée avec les meublés de tourisme
- Jeunes couples avec enfants qui vivent davantage à l'extérieur de la ville et encore plus du centre-ville



## Le centre-ville, une place forte des investisseurs dans le meublé de tourisme

- 2700 meublés de tourisme pour 60 000 habitants
- Une offre essentiellement localisée dans le centre-ville qui a permis la diminution du parc de logement vacants mais prive aussi ses habitants de petits logements



### • SUJET 2

#### La demande actuelle à Colmar

- L'espace extérieur privatif (terrasse, attique, jardin) est devenu capital. En dehors du logement neuf, il y a peu de logements en disposant au centre-ville.
- Rez-de-jardin et logements en attique sont très recherchés
- La demande porte majoritairement sur des logements de 3 pièces (2 chambres)
- La demande de grands logements locatifs, notamment pour les familles recomposées progresse
- La demande concerne également de plus en plus des logements énergétiquement sobres.
- Le problème du centre-ville : trouver des fonciers disponibles



#### L'offre à développer sur le territoire

- Favoriser le développement de l'accession abordable en centre-ville
- Une demande émerge pour des logements meublés non touristiques →
- Développer une fiscalité incitatrice ciblée sur le logement meublé non touristique ?
- Emergence également de plus en plus de demandes de colocation : il conviendra d'être vigilant sur l'évolution du bail mobilité.
- Locataires-bailleurs font leur apparition sur les marchés locaux (ils restent locataires de leur résidence principale et réalisent un investissement pour un autre logement qu'ils proposent à la location).
- La nouvelle génération va encore bousculer la donne : pas forcément l'envie d'investir dans un logement, moins d'attachement aux lieux...
- Accompagner les salariés, clients et les administrés vers des habitats intermédiaires
- Travailler l'évolutivité des logements
- Accompagner les investisseurs sur les nouvelles façons de loger les populations avec une intervention plus marquée sur la qualité du logement (espaces privatifs, partagés, végétalisés...).



→ Enjeu : Accompagner le parcours résidentiel : une diversité de l'offre répondant à une diversité de statut

### • SUJET 3

#### Tenir compte de la complexité du centre-ville colmarien

- Centre-ville quasiment entièrement en secteur sauvegardé (soumis à l'ABF),
- Coût de réhabilitation plus élevé (problème d'accessibilité aux habitations, d'acheminement du matériel et de circulation voire de stationnement du fait des marchés de Noël, de Pâques...)



#### La complexité des dossiers d'aides comme des dispositifs

- Le dispositif De Normandie n'a pas trouvé sa place à Colmar
- Le dispositif Malraux revient au centre-ville.
- Se lancer dans la rénovation en cœur de ville relève de l'exploit : Les caractéristiques des opérations complexifient trop la rénovation qui devient ainsi trop coûteuse. C'est souvent un trop gros challenge → les entreprises elles même refusent d'intervenir au centre-ville.



- La mobilisation des aides à la rénovation s'apparente à un parcours du combattant : long, compliqué et illisible : il y a des aides à toutes les échelles territoriales - mille-feuille de subventions et d'acteurs
- Les aides sont indispensables mais pourraient être optimisées, plus fléchées et plus suivies

### La (remise en) question de la cible

- Les salariés ALS ne sont pas ou peu présents en centre-ville. Les niveaux de revenus des salariés du bassin d'emploi ne sont pas assez élevés pour accéder aux logements du centre-ville. Les ouvriers/employés ne cherchent pas le centre-ville parce que leur lieu de travail est loin du centre-ville et qu'ils utilisent leur voiture pour s'y rendre. Le centre-ville n'est adapté ni à leur budget, ni à leurs pratiques de mobilité.
- Peu de gens peuvent choisir le quartier où ils veulent vivre. Les intérimaires peuvent se loger au maximum dans 10 rues à Colmar et aucune d'entre elle n'est au centre-ville.



### Des perspectives d'amélioration ou d'accompagnement

- Développer l'assistance à maîtrise d'usage
- Disposer d'un guichet unique logement
- Il faut de l'accompagnement pour que les investisseurs ne soient pas seuls. Quand il n'y a pas d'opérateurs, c'est compliqué dans le montage des opérations.
- Sécuriser les investisseurs
- Pour favoriser le recours à l'offre en centre-ville : nécessité d'intervenir sur les infrastructures de mobilité (coût des parking, stationnement vélo...) et développer la qualité de vie (ex : développer des espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur)





# 05

## LE SECTEUR DE SARREGUEMINES

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

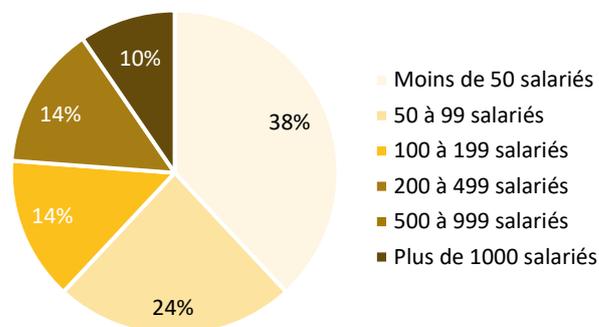
#### 21 entreprises répondantes sur le site de Sarreguemines, représentant 4 600 salariés

21 entreprises ont rempli le questionnaire concernant le site Action Cœur de Ville de Sarreguemines, soit **12 % des réponses à l'échelle du Grand-Est**.

Ces 21 entreprises représentent presque 13 % du nombre total de salariés représentés, soit **4 597** des 35 600 salariés employés par les 172 entreprises interrogées.

13 d'entre-elles (62 %) ont un effectif inférieur à 100 salariés, 3 ont entre 100 et 199 salariés et 5 disposent de plus de 200 salariés. À noter que les 2 plus grandes représentent d'ailleurs plus de la moitié des salariés des entreprises répondantes avec 2 600 salariés.

Entreprises selon leurs effectifs



### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

Les 21 entreprises ont répondu à cette question

Pas d'analyse utile à cette question.

#### Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ? Q2b Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?

17 entreprises ont répondu à cette question

4 répondants sur 21 (19 %) ne connaissent pas leur code APE.

Code APE	Nombre d'entreprises	Secteurs d'activités
2042Z	1	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette
2211Z	1	Fabrication et rechapage de pneumatiques
2453Z	1	Fonderie de métaux légers
2572Z	1	Fabrication de serrures et de ferrures
2573A	1	Fabrication de moules et modèles
2599 B	1	Fabrication d'autres articles métalliques
2829B	1	Fabrication d'autres machines d'usage général
2910Z	1	Construction de véhicules automobiles
2932Z	1	Fabrication d'autres équipements automobiles
4531Z	1	Travaux de plâtrerie
4674A	2	Commerce de gros (commerce interentreprises) de quincaillerie
4941A	1	Transports routiers de fret interurbains
5610C	1	Restauration de type rapide
6920Z	1	Activités comptables
8690A	1	Ambulances
8710A	1	Hébergement médicalisé pour personnes âgées

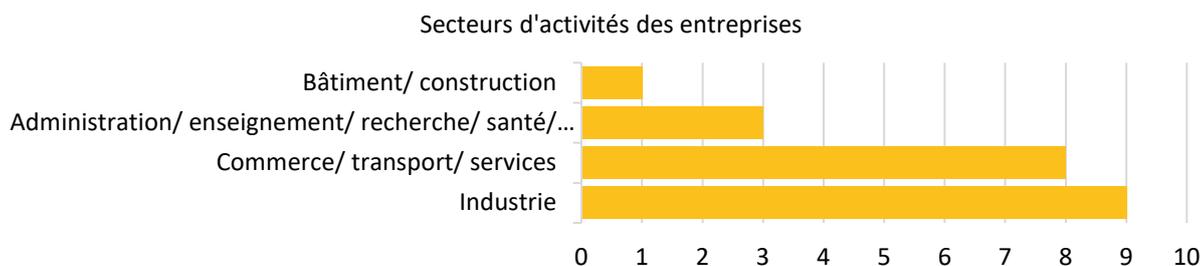
### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

4 entreprises ont répondu à cette question.

3 entreprises font partie du secteur du commerce/ transport/services.  
Une société fait partie de l'administration/enseignement/recherche/santé/action sociale.

- **Près d'une entreprise sur 2 fait partie du secteur industriel**

Après regroupement des codes APE par secteurs d'activités, il apparaît que 43 % des sociétés ayant répondu à l'enquête appartiennent au secteur de l'industrie et 38 % à celui du commerce, transport et services.



### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

20 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

- **Une majorité d'entreprises situées dans la ville centre de Sarreguemines ou dans son agglomération**

Parmi ces entreprises, 16 sont situées dans la CA Sarreguemines Confluences, dont 11 au sein de la ville de Sarreguemines. 3 sont situées dans la CC de Forbach Porte de France.

Communes d'implantation de l'entreprise	EPCI d'appartenance	Nombre d'entreprises ayant répondu
SARREGUEMINES	CA Sarreguemines Confluences	11
HAMBACH	CA Sarreguemines Confluences	3
FORBACH	CA Forbach Porte de France	2
GROSBLIEDERSTROFF	CA Sarreguemines Confluences	1
HENRIVILLE	CC de Freyming-Merlebach	1
REMELFING	CA Sarreguemines Confluences	1
STIRING-WENDEL	CA Forbach Porte de France	1
Total		20

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

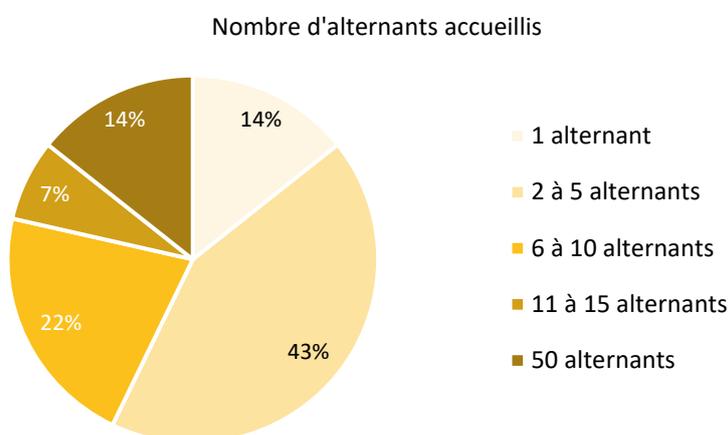
La totalité des entreprises a répondu à cette question.

Les % des entreprises (14 entreprises) déclarent accueillir des alternants, ce qui représente 156 alternants sur le territoire concerné, soit 3,4 % des 4 600 salariés.

La majorité de ces entreprises accueillent **moins de 5 alternants**. Deux entreprises en accueillent 50 chacune.

Les ateliers de concertation ont mis en évidence sur Sarreguemines les besoins en logements des jeunes en général, y compris des alternants. L'offre n'est globalement pas adaptée à cette population que ce soit au niveau de la taille (manque de petits logements pour faire face à la demande), de la qualité des logements proposés (énergivores en centre-ville, peu de meublés) ou des loyers (trop chers surtout dans le parc privé). Le manque de souplesse concernant les durées de location (des besoins s'expriment sur des périodes courtes, de 6 mois voire moins), ou les contrats de location insuffisamment adaptés (nécessité d'un garant physique, pas de reconnaissance de la garantie VISALE par les propriétaires-bailleurs, exigence de réponses rapides) pénalisent également l'accès au logement pour ces publics. Le développement d'une structure ad hoc de type Foyer de Jeunes Travailleurs serait une hypothèse à envisager, sous réserve de la faisabilité du projet. Le développement de colocations au sein du parc social dans des logements de grandes typologies constitue également une alternative évoquée par les acteurs locaux.

Sur cette catégorie de logements de petite typologie, on observe une concurrence avec d'autres publics, en l'occurrence les personnes âgées : en effet, ces deux populations ont des besoins très proches (taille des logements, localisation à proximité des aménités et des commerces), ce qui les amène à se positionner sur les mêmes produits-logements. La création, en centre-ville, d'un cycle résidentiel entre les jeunes et les seniors permettrait de mieux approcher cette question tout en répondant aux enjeux liés à une démographie en baisse.



### **Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?**

*La totalité des entreprises a répondu à cette question.*

Seulement 2 entreprises accueillent des salariés en déplacement ou de manière temporaire : parmi ces deux entreprises, l'une d'elle en accueille une dizaine.

### **Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q6b quel délai ? Q6c quel profil ?**

*La totalité des entreprises a répondu à cette question.*

Durant les ateliers de concertation, les acteurs se sont peu exprimés sur ce sujet. Au moment où nous finalisons cette étude, précisons toutefois, qu'après un premier projet avorté, l'implantation d'une usine de panneaux photovoltaïques a été récemment annoncée par les médias nationaux. D'ici à 2027, 1 700 emplois devraient être créés localement. Si l'information est confirmée, l'impact, à court terme, serait naturellement conséquent, tant en termes de besoins en logements que de mobilités à accompagner. En effet, si le parc actuel semble suffisant, en volume, pour faire face à la demande actuelle, il ne

sera pas suffisant pour absorber des besoins liés à de nouveaux recrutements d'entreprises locales ou à l'implantation d'une entreprise d'envergure. Une grande zone d'activité est, par ailleurs, en cours de déploiement : l'Europôle).

- **Plus d'une entreprise sur deux (12 entreprises) prévoit des recrutements**

Près d'une entreprise sur 2 envisage un recrutement dans un délai de moins de 6 mois (48%) et 9 % dans l'année.

Parmi les 12 entreprises qui recrutent :

- toutes ont pour projet d'embaucher des employés ou ouvriers
- 5 prévoient aussi d'embaucher des cadres ou professions intermédiaires
- 3 prévoient d'embaucher également des cadres supérieurs.



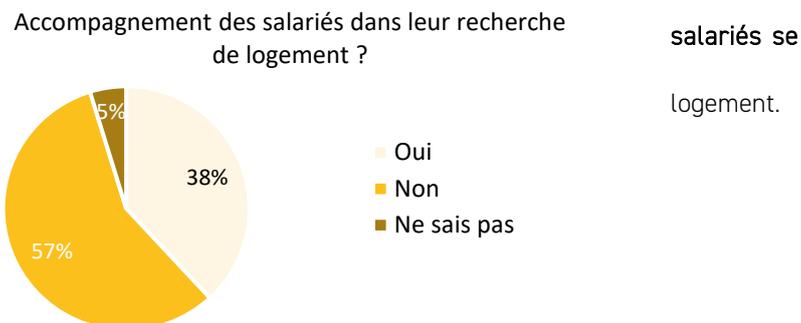
## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

Les 21 entreprises ont répondu à cette question.

- **Plus d'1/3 des entreprises accompagnent leurs salariés pour trouver un logement**

Près de 4 entreprises sur 10 (8 entreprises sur 21) déclarent que les salariés se tournent vers elles pour être accompagnés dans le choix de leur logement.



### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

8 entreprises sur 12 ont répondu à cette question.

- **Une majorité de salariés prêts à vivre en centre-ville**

Parmi ces 8 entreprises, 5 indiquent que leurs salariés sont prêts à vivre en centre-ville (63 %).

Durant les ateliers de concertation, les participants ont souligné les atouts objectifs du centre-ville de Sarreguemines, qui confortent son attractivité : la situation transfrontalière de la ville, à proximité directe de l'Allemagne est mise en avant. Il n'existe pas de forte concurrence entre les locaux et les frontaliers dans les logements du centre-ville (contrairement à Longwy ou Thionville). Si des étrangers achètent, ce sont plutôt des logements individuels en périphérie. Cette situation particulière ne génère pas de tension sur le marché du logement.

La ville reste assez attractive dans la région, elle possède de nombreux commerces et services ainsi qu'une offre médicale avérée (dont un hôpital), ce qui constitue un avantage pour capter de nouveaux arrivants. Cependant, le centre-ville est

confronté à la concurrence des logements en périphérie de la ville voire dans des communes voisines, notamment pour des logements individuels.

Le caractère vieillissant du parc locatif privé en centre-ville constitue toutefois une donnée récurrente, tant par son caractère énergivore que par le déficit de qualité. La vacance élevée dans le parc privé est aussi soulignée : on enregistre 400 logements vacants de longue durée (supérieure à 2 ans) à Sarreguemines.

En ce qui concerne le parc public social, Sarreguemines Confluences Habitat (SCH), le bailleur social local, note qu'il existe une certaine vacance au sein de son parc de logements (30 à 40 logements disponibles, principalement des T3 et T4), dans un contexte de marché détendu. Le taux de rotation est bas, de l'ordre de 7% en 2022. Cependant, la demande est très forte sur les petits logements alors que les plus grands sont moins demandés. Les règles strictes d'attribution de logements sont parfois un frein (les demandeurs ne rencontrent pas nécessairement les critères). L'office a aussi noté une baisse de la demande chez les salariés. Le constat d'une paupérisation des entrées dans le parc social est mis en avant. Enfin, le zonage en C de la ville rend le montage économique des projets compliqué pour les bailleurs sociaux pour des questions d'équilibre financier. Malgré tout, les bailleurs ont des programmes de réhabilitation en cours sur leur patrimoine existant à Sarreguemines. Ces derniers investissent d'ailleurs beaucoup dans la ville ces dernières années. Le parc social est d'ailleurs jugé plus qualitatif que le parc privé.

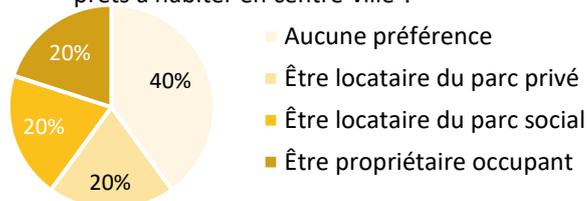
### **Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?**

5 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

- **Pas de préférence en général**

Sur les 5 entreprises répondantes, 2 déclarent que leurs salariés n'auraient pas de préférence en matière de statut d'occupation de leur logement. 1 entreprise déclare que ses salariés préféreraient être locataires dans le parc privé, 1 dans le social et 1 être propriétaires.

Dans quelles conditions les salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?



### **Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?**

4 à 5 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

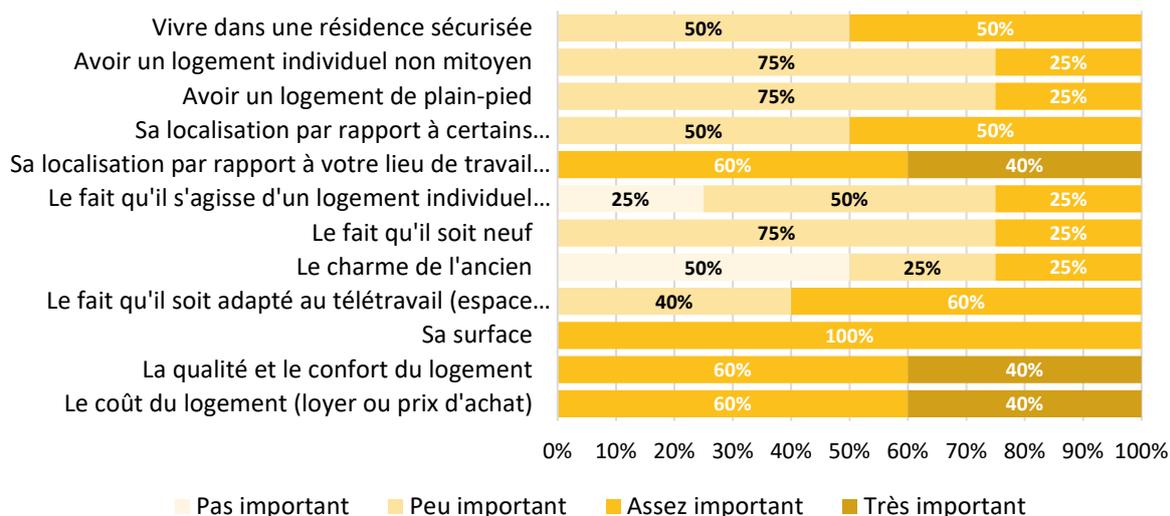
Parmi les 4 à 5 entreprises ayant répondu à la question, 4 conditions se dégagent en priorité :

- Le coût du logement (loyer ou prix d'achat),
- La qualité et le confort du logement,
- Sa localisation par rapport au lieu de travail du salarié et/ ou de celui de son conjoint,
- Sa surface.

2 critères sont peu plébiscités :

- Le charme de l'ancien,
- Le fait qu'il s'agisse d'un logement individuel sans mitoyenneté.

### Sous quelles conditions les salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?



A Sarreguemines, le coût d'achat moyen d'un appartement est de 1 514 €/m<sup>2</sup> et 1 601 €/m<sup>2</sup> pour une maison selon Meilleursagents, ce qui est abordable par rapport à la Moselle (1991 €/m<sup>2</sup> pour un appartement, 1904 €/m<sup>2</sup> pour une maison). A la location, un appartement coûte 9 €/m<sup>2</sup> contre 11,2 €/m<sup>2</sup> en Moselle.

Malgré le caractère relativement abordable du marché Sarregueminois, le critère du coût est situé en première position car le niveau de revenu des ménages y est relativement bas : 22 % des ménages vivent sous le taux de pauvreté au seuil de 60 % contre 15,6 % en Moselle selon Filosofi 2019. Le revenu médian déclaré y est de 18 460 € en 2019 contre 21 520 € en Moselle. En 2017, 35 % des ménages Sarregueminois étaient très modestes (éligibles au PLAI) contre 26 % en Moselle et 62 % étaient modestes (éligibles au PLUS) contre 53 % en Moselle. Par ailleurs, le marché Sarregueminois est plutôt détendu, les ventes y sont plutôt longues (> 1 an) car les biens sont souvent surévalués et datés : certains propriétaires bailleurs, qui n'habitent plus à Sarreguemines depuis longtemps, conservent l'image d'une ville florissante et ne sont pas conscients de la dégradation du marché immobilier local : ils maintiennent des niveaux de prix qui ne sont plus en adéquation avec les niveaux de vie des ménages actuels.

Le 2<sup>ème</sup> critère mentionné par les salariés est lié au confort et à la qualité des logements. 54% des logements de Sarreguemines ont été construits avant 1971 et sont donc antérieurs à la première réglementation thermique. Les entretiens menés dans le cadre diagnostic réalisé par l'AGURAM pour la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de Ville, en 2019, a montré qu'une part non négligeable du parc nécessiterait une rénovation afin de mettre les logements au goût du jour et de les adapter aux standards de confort actuels. Les logements, occupés auparavant par des personnes âgées par exemple, ne sont pas toujours rénovés par les propriétaires bailleurs avant remise sur le marché. Les propriétaires bailleurs se désintéressent trop souvent des dispositifs d'amélioration de l'Habitat mis en place. Les familles et CSP + ont plutôt tendance à vivre dans les zones d'urbanisation pavillonnaire périphériques, plus valorisantes en termes d'image que le centre-ville de Sarreguemines qui attirait davantage les ménages captifs (familles monoparentales, personnes âgées, publics modestes). Par ailleurs, les terrains y sont économiquement abordables, l'accès au centre-ville y est aisé et le stationnement y est plus facile.

Une agence immobilière sarregueminoise indiquait que :

- Le parc ancien mérite des réhabilitations car les logements manquent de lumière, sont exigus, bas de plafond ou sous combles, obsolètes (rafraichissement nécessaire, absence de terrasse ou de stationnement).
- Le parc de logements compte peu de grands logements de qualité ou de logements adaptés aux PMR
- Les propriétaires sont peu enclins à effectuer des travaux.
- Un logement propre et équipé d'une cuisine et salle de bain récentes, à un prix juste se vend ou se loue immédiatement, sans publicité car la ville reste attractive.
- La demande provient essentiellement de séniors dynamiques aux revenus confortables, qui malheureusement trouvent difficilement de réponse en centre-ville.

Le dernier critère porte sur la surface. En effet, Sarreguemines compte une part importante de petites surfaces : 18 % de T1/T2 (contre 5 % en Moselle) et 25 % de T3 (contre 13 % en Moselle), ce qui n'est pas adapté pour des ménages familiaux.

Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

### **Q8 Votre entreprise dispose-t-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

Les 21 entreprises ont répondu à cette question.

Seulement 2 entreprises disposent d'un parc de logements à destination de leurs salariés (9 % des entreprises répondantes) : une entreprise de 1600 salariés et une autre de 70 salariés.

- **Q8b Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?**

Les logements d'une des deux entreprises (celle de 1600 salariés) sont situés en centre-ville, la deuxième ne connaissant pas leur localisation.

### **Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

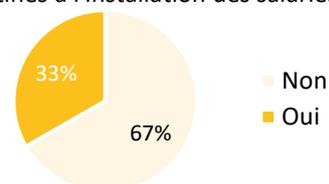
Les 21 entreprises ont répondu à cette question.

- **Seulement 1/3 des entreprises (7 entreprises) disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'implantation de ses salariés mais ces entreprises représentent les 3/4 des salariés enquêtés**

14 n'en proposent pas.

A souligner que les 7 entreprises proposant des services représentent un total de 3 485 salariés soit les 3/4 des salariés enquêtés sur ce secteur.

Les entreprises offrent-elles des services destinés à l'installation des salariés ?



### **Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?**

Les 21 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement**

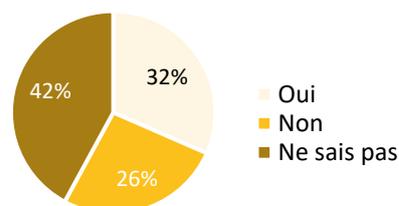
90 % des entreprises déclarent que les salariés connaissent Action Logement.

### **Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?**

19 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

1/3 de ces entreprises (6 sociétés) déclarent que leurs salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans leur choix de logement.

Les salariés se tournent-ils vers AL ?



### Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

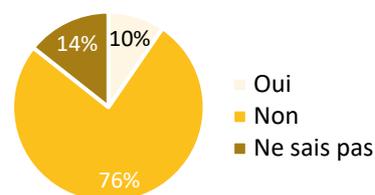
Les 21 entreprises ont répondu à cette question.

- Le logement constitue rarement un frein au recrutement

Pour 76 % des entreprises, le logement n'est pas un frein au recrutement. Seulement 10 % des entreprises déclarent l'inverse et 14 % ne se prononcent pas.

Le marché du logement n'est pas considéré comme tendu et difficile d'accès : c'est notamment ce qu'ont mis en évidence les ateliers de concertation. Le problème du marché du logement en centre-ville réside davantage dans son manque de diversité, d'un point de vue typologique : on compte beaucoup de logements intermédiaires, peu de petits logements comparativement à la demande (pour jeunes et seniors) et peu de grands logements pour les familles. Actuellement, le parc proposé ne permet pas de répondre aux étapes du parcours résidentiel (achat de la jeune famille en périphérie puis retour en centre-ville pour les personnes âgées). La municipalité a par ailleurs affiché le souhait de faire revenir les familles en centre-ville.

Le logement : un frein au recrutement ?

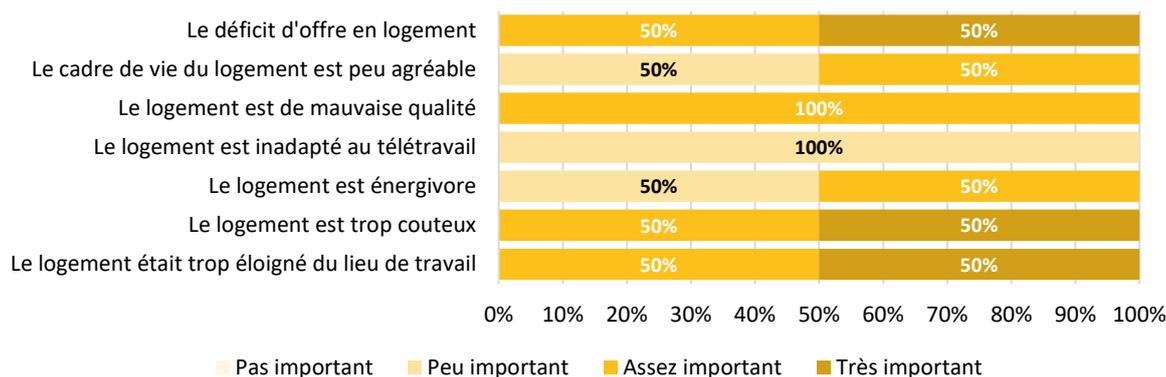


Un fait nouveau et à surveiller est l'intérêt récent et important de la part d'investisseurs nationaux pour Sarreguemines (comme Malakoff). Ils ont très récemment acheté plusieurs immeubles en centre-ville et les réhabilitent avant de vendre les logements à des propriétaires-bailleurs. La revente à des investisseurs avant la mise en location se fait très rapidement : environ 8 mois. Ces opérations risquent d'impacter les prix de vente et de location sur tout le centre-ville, avec un potentiel effet d'inflation sur le marché. Malgré tout, cela reste intéressant pour l'image de la ville (attractivité), et cela a permis de réaliser des réhabilitations de qualité sur des bâtiments délaissés, mais ayant du potentiel.

### Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

Seulement 2 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

### Quelles sont les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?



3 difficultés sont citées par les deux entreprises répondantes : **le coût du logement, son éloignement par rapport au lieu de travail et le déficit d'offre**. L'inadaptation au télétravail semble peu important pour les entreprises.

La question du coût s'explique par le fait que les biens proposés à Sarreguemines sont souvent surévalués au regard de leur qualité. En location, ils sont rarement rénovés avant remise sur le marché car les propriétaires bailleurs se désintéressent de l'état de leurs logements.

En cas d'achat, des travaux assez lourds sont souvent à prévoir pour les remettre au goût du jour, ce qui n'est pas toujours compatible avec les envies et capacités financières des acquéreurs. Les logements ayant un rapport qualité/prix correct sont assez rares. Par ailleurs, les CSP supérieures peinent à trouver des grands logements qualitatifs pour y loger leur famille. Les entreprises enquêtées relevant majoritairement de l'industrie, du commerce ou du secteur de la santé sont peu concernées par la pratique du télétravail ce qui explique le désintérêt pour ce critère.

### **Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc.) ?**

2 entreprises ont répondu à cette question.

1 entreprise sur les 2 (1 600 salariés) indique que ces difficultés peuvent avoir des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise. L'autre entreprise n'émet pas d'avis.

### **Q11d Pour quel type d'employés en général ?**

1 entreprise a répondu à cette question.

Selon l'entreprise répondante, seuls les **cadres** sont concernés par ces difficultés.

Au vu des caractéristiques du parc de logements Sarregueminois, les cadres peuvent avoir des difficultés à trouver un logement qualitatif, répondant aux standards actuels (terrasse, stationnement,...) et spacieux. Le déficit d'attractivité de Sarreguemines encourage les salariés à s'éloigner du centre-ville pour habiter dans les zones pavillonnaires situées aux alentours.

### **Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?**

19 à 20 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

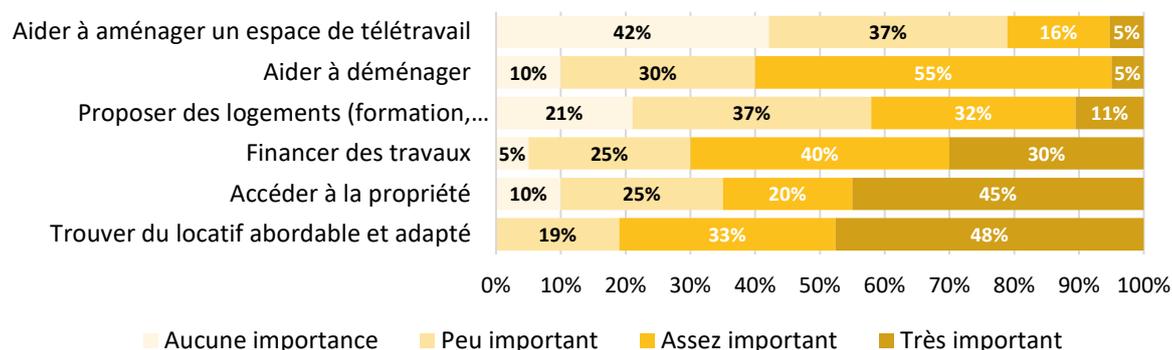
Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 (pas important) et 4 (très important) aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Des salariés qui ont besoin d'aide pour louer un logement, accéder à la propriété ou financer des travaux**

Les entreprises estiment que leurs salariés ont prioritairement besoin d'aide pour trouver un logement locatif abordable, accéder à la propriété ou financer des travaux.

Les salariés ont rarement besoin d'aide pour aménager un espace de télétravail.

#### Actions prioritaires à mener auprès des salariés



Le rapport qualité / prix des logements en location étant plutôt défavorable à Sarreguemines, les salariés expriment donc le besoin d'être aidés pour se loger à tarif abordable, d'autant plus que les revenus des ménages y sont plutôt faibles. Le marché locatif est souvent surévalué par les propriétaires bailleurs.

Les salariés ont également besoin d'être aidés pour accéder à la propriété ou financer des travaux car l'offre en neuf y est peu développée dans le centre-ville et l'offre dans l'ancien nécessite souvent beaucoup de travaux pour adapter les logements aux modes de vie et attentes actuels.

Les ateliers de concertation ont également mis en évidence les effets liés à la crise sanitaire et énergétique, en engendrant un besoin fort en espace extérieur : le balcon en centre-ville est quasi une obligation dorénavant. L'ajout d'un balcon sur de l'existant est parfois possible mais souvent réglementé dans le patrimoine soumis à l'avis de l'ABF. Sur ce point, il y a un réel intérêt à mettre en valeur les cours intérieures et les espaces partagés, en leur donnant un objectif, une identité.

La modularité des logements doit également être au cœur des réflexions dans les projets de construction, pour par exemple disposer d'un espace de télétravail, s'adapter aux parcours de vie... Des innovations actuelles permettent de repenser la conception des bâtiments neufs en ce sens.

Au-delà de la seule question du logement, ces mêmes ateliers ont évoqué la piste d'une réponse croisée en travaillant la mobilité et le logement ensemble pour faciliter les recrutements et l'attractivité du territoire. L'exemple du POC FIGEAC avec Pôle emploi a été cité. L'offre de logements est un « plus » à l'arrivée de nouveaux salariés. Elle suppose de travailler à une offre marketing territoriale en partenariat avec les acteurs de la collectivité dans les domaines de l'emploi et du logement pour susciter l'implantation d'entreprises à moyen et long terme.

### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

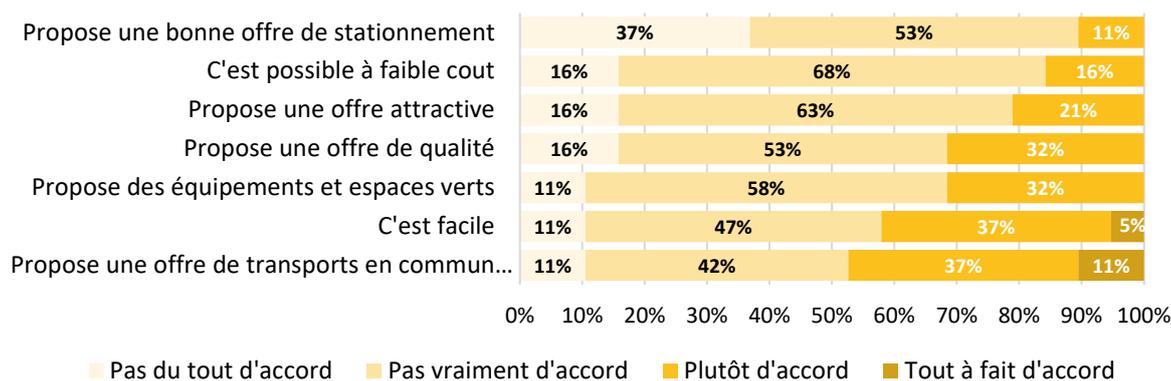
19 entreprises sur 21 ont répondu à cette question, selon les critères proposés

- **Un parc de logements moins attractif au centre-ville qu'ailleurs**

Comparativement à l'offre globale de logements, les entreprises estiment que le parc de logements de centre-ville est globalement moins attractif que l'offre de logements en général : plus de 50 % des entreprises ont répondu de manière plutôt défavorable (« pas du tout d'accord » ou « pas vraiment d'accord ») pour chacun des items proposés. L'offre de transports en commun ainsi que la facilité d'accès à un logement semblent un peu plus favorables que les autres caractéristiques (respectivement 48 % et 42 % de réponses favorables), sans toutefois atteindre la moyenne auprès des entreprises.

L'offre de stationnement ainsi que le coût abordable du marché du logement sont les caractéristiques les plus défavorables du parc de centre-ville.

### L'offre de logement en centre-ville par rapport à l'offre globale



Le marché immobilier de Sarreguemines n'est pas un marché tendu : la vacance y est d'ailleurs assez importante en centre-ville, il est donc assez facile d'y trouver un logement. Toutefois, les logements, même s'ils sont disponibles, ne répondent pas toujours aux aspirations des ménages car ils sont souvent vieillissants et ne correspondent plus aux standards actuels. Durant les ateliers de concertation, ce **problème récurrent de la qualité des logements du parc privé en centre-ville a été souligné** : ils sont globalement perçus comme très énergivores et vétustes.

Le deuxième aspect - positif cette fois - cité par les salariés porte sur l'offre de transport en commun. En effet, Sarreguemines dispose d'une gare et d'un réseau de transport en commun dense et complet : train, tram-train, pôle d'échange de la gare qui constitue un véritable lieu d'intermodalité. Toutefois, la part modale des transports en commun reste encore assez faible.

Les salariés estiment que l'offre de stationnement et le coût du marché du logement sont les critères les plus défavorables au centre-ville pour plusieurs raisons :

- La population a le sentiment de manquer de stationnement car peu de logements disposent de stationnement privatif. Durant les ateliers de concertation, les participants ont souligné le **peu ou pas de parking privé dont disposent certains logements, ce qui oblige à un premier déplacement avant d'atteindre sa voiture pour les salariés travaillant hors du centre-ville. C'est le cas en particulier pour les anciens logements (années 50/60). Ce facteur est un frein à la location.**

Pourtant près de 3 000 places de stationnement sont disponibles et certains parkings sont sous-utilisés (carré Louvain par exemple). 52 % de l'offre de stationnement en parking est gratuite. La politique de gestion du stationnement de la commune fait souvent face à des problématiques de cohabitation entre les riverains et les personnes de passage, ainsi que des voitures ventouses qui profitent des facilités de stationnement.

Pour les salariés, le centre-ville est souvent en concurrence avec les zones d'habitat pavillonnaire voisines : ces logements disposent souvent de stationnement privatif.

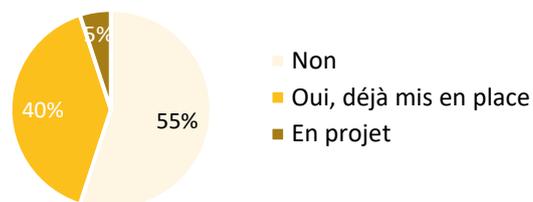
Au regard de la piètre qualité d'une part importante du parc de logements, le marché sarregueminois peut sembler trop cher car accéder au logement nécessite souvent des travaux, aux coûts incertains, pour les remettre au goût du jour. Par ailleurs, les biens sont souvent surévalués par leurs propriétaires, qui n'ont pas toujours tenu compte de la diminution de l'attractivité de la commune par rapport à l'époque florissante.

### Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?

20 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

- Une courte majorité d'entreprises qui ne pratiquent pas le télétravail

40 % des entreprises ayant répondu (8 entreprises sur 20) ont mis en place le télétravail au sein de leur société et une en a le projet.



### **Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working ?**

20 entreprises sur 21 ont répondu à cette question.

- **Peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

Seulement 2 entreprises sur 20 ont manifesté un besoin d'espace de corpo-working. Il s'agit d'une entreprise de 1600 salariés et d'une autre de 35 salariés.

### **Q15b-c Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?**

2 entreprises ont répondu à cette question.

Les deux entreprises répondantes à cette question ne souhaitent pas être recontactées par Action Logement pour en savoir davantage sur le Corpo-Working.

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

**21** entreprises enquêtées

**4 600** salariés

**14** entreprises accueillent des alternants, souvent moins de 5

**57%** des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans l'année, sur des profils d'employés/ouvriers essentiellement, parfois des cadres.

**2** entreprises disposent d'un parc de logements destiné aux salariés

**8** entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**90%** des entreprises déclarent qu'Action Logement est connu des salariés mais seulement 1/3 estiment que les salariés se tournent vers Action Logement.

**76%** des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement, 14% ne savent pas

**40%** des entreprises enquêtées ont des salariés en télétravail

**90%** des entreprises ne sont pas favorables à des espaces de corpo-working

• **3/4 des entreprises répondantes situées dans la CA Sarreguemines Confluences.**

**Un panel assez diversifié**

Tout type d'entreprise a répondu, de la plus petite comptant 10 salariés à la plus grande avec 1 600 salariés.

• **38 % des entreprises sont sollicitées par leurs salariés pour les aider à trouver un logement**

1/3 des entreprises proposent une offre de services. **90% des entreprises déclarent qu'Action Logement est connue des salariés mais seulement 32% estiment que les salariés se tournent vers Action Logement, la majorité des entreprises (42%) ne sait pas si les salariés y ont recours ou non.**

• **De nombreuses difficultés rencontrées par les salariés en matière de logements**

Sur les 2 entreprises ayant répondu à cette question, les principales difficultés seraient :

- Le coût trop onéreux du logement,
- Son éloignement par rapport au lieu de travail,
- Le déficit d'offre ;
- La vétusté du parc locatif privé en centre-ville.

• **Certaines conditions pour vivre dans les centres-villes**

Au vu des 19 réponses à l'enquête, le parc de logements du centre-ville semble moins attractif que l'offre globale de logements : l'offre de transport en commun ainsi que la facilité

de trouver un logement sont les points forts. Pour les 8 à 9 entreprises ayant répondu à cette question, les priorités des salariés pour vivre en centre-ville seraient :

- Le coût du logement (loyer ou prix d'achat),
- La qualité et le confort du logement,
- Sa localisation par rapport au lieu de travail,
- Sa surface.

• **Des actions à mettre en place auprès des salariés**

Sur les 19 à 20 entreprises ayant répondu à cette question, les 3 actions à mettre en place prioritairement seraient de les accompagner pour :

- Trouver un logement locatif abordable,
- Financer des travaux,
- Accéder à la propriété

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Introduction

Monsieur Marc Zingraff, maire de Sarreguemines, introduit l'après-midi en présentant les grands enjeux de la politique du logement pour la ville de Sarreguemines. Cette question, importante à Sarreguemines, dépasse largement l'échelle du territoire, avec notamment la question des travailleurs frontaliers dans la Grande Région. Le sujet est à penser de manière transversale, en lien avec l'emploi, la mobilité, l'environnement (modes de construction respectueux) et la qualité de vie. Ces thèmes se retrouvent dans « Action Cœur de Ville », avec pour objectif de remettre de la vie dans la ville, notamment par le biais des familles.

Il cède ensuite la parole à Madame Christiane MALLICK, vice-présidente en charge de l'habitat à la CA Sarreguemines Confluence. Celle-ci reprend l'idée de complémentarité entre le logement et les questions de développement économique, au travers de la nécessité de trouver un équilibre entre l'offre et la demande. Ainsi, favoriser le logement, c'est aussi favoriser l'emploi. Cette idée se traduit dans le PLH de la CA Sarreguemines Confluence, avec l'objectif d'offrir des logements adaptés aux nouveaux arrivants, dans le parc public comme privé.

La parole est ensuite prise par Madame Coralie PERRIOT, Directrice Régionale d'Action Logement Services, qui présente l'étude Action Logement et ses attendus : comment intervenir au mieux au service des salariés, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville », et à travers les thématiques logements mais aussi commerces, aménités, santé, mobilité. Ce programme, qui existe depuis 5 ans, a pour objectif de faire venir en ville les gens qui travaillent dans le bassin d'emploi. A Sarreguemines, 6 opérations immobilières ont déjà été réalisées dans ce cadre, pour un total de 42 logements (6 M€). Action Logement espère prolonger le programme jusqu'en 2026 car ces opérations s'inscrivent sur le temps long. Actuellement, les réflexions d'Action Logement portent sur le développement de logements plus respectueux de l'environnement.

Madame Dominique LAURENT, sous-préfète de l'arrondissement de Sarreguemines, conclut ces échanges introductifs. Le logement est un sujet d'actualité prépondérant, car il est au cœur des questions de transition énergétique et écologique (ZAN/sobriété foncière, baisse des GES, écoconception ...). Le Conseil Régional du Grand Est travaille actuellement dans ce sens dans le cadre de la mise à jour du SRADDET. Ces thématiques sont aussi fortement présentes dans le SCOTAS (Scot de l'Arrondissement de Sarreguemines). Afin d'accompagner les collectivités vers la transition écologique, l'Etat a créé le Fonds Vert. Bien que la population sarregueminoise soit en baisse ces dernières années, les besoins existent : la ville compte des étudiants mais aussi de nouveaux salariés. Ces nouveaux arrivants ont des attentes au niveau de l'éducation, de la santé mais aussi des logements. Par ailleurs, le niveau de vacance reste globalement élevé, ce qui pose la question de la manière d'intervenir sur le sujet.

Mme BIANCHINI de l'AGURAM prend à son tour la parole pour rappeler (voir support powerpoint joint) :

- Le cadre et le contexte de l'étude
- Les attendus, le calendrier de travail
- Le contenu et déroulé des ateliers

Il est proposé aux participants de se séparer en deux sous-groupes, dans deux salles distinctes, pour travailler en petit comité sur trois questions :

- Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?
- Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?
- Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?

## Travail réalisé en atelier avec la table ronde 1

Animateurs : Emmanuelle BIANCHINI – Céline BONI

Prénoms et noms	Organisme	Fonction
Paula BECK	Mission locale du Bassin de Sarreguemines	Directrice
Céline BONI	Action Logement Services	Directrice régionale adjointe clients
Johnny DAVILA	Action Logement Services	Chef de projet développement territorial
Joëlle FUNFROCK	Sarreguemines Confluences Habitat	Responsable Services Clients
Anaïs GARBAY	ARELOR	Directrice
Sébastien JUNG	Ville de Sarreguemines	Adjoint au Maire
Isabelle MACHEFER	URHAJ Grand-Est	Directrice
Anne MAZUY	Ville de Sarreguemines	Directrice Action Cœur de Ville
Sylvie MULLER	Action Logement Services	Conseillère Relations Entreprises
Grégory RECH	VIVEST	Responsable d'agence
Julien SCHNEIDER	AMLI	Développeur social
Océane STEGER	Sermaco Immobilier	Gestionnaire immeuble
Suzanne THIELEN	Ville de Sarreguemines	Directrice Générale des Services
Pascal THUILLIER	Agence Pôle Emploi de Sarreguemines	Directeur d'agence
Christine TISON	Région Grand-Est	Cheffe de projet logement
Emmanuelle BIANCHINI	AGURAM	Directrice d'études – responsable du pôle habitat et société

### • Atelier 1 : Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour de 4 axes** :

- L'inadéquation offre/demande en logements notamment pour les jeunes
- La qualité des logements, la vacance
- Les freins à l'attractivité du centre-ville
- Les atouts du centre-ville

#### **L'inadéquation offre/demande en logements notamment pour les jeunes**

On compte environ 1 500 étudiants à Sarreguemines. Le sentiment général est que l'offre n'est pas adaptée à cette population que ce soit au niveau de la taille ou de la qualité des logements proposés (énergivores en centre-ville, peu de meublés), que des loyers (trop chers surtout chez les privés). Le manque de souplesse concernant les durées de location (des besoins s'expriment sur des périodes courtes, de 6 mois voire moins), ou les contrats de location insuffisamment adaptés (nécessité d'un garant physique, pas de reconnaissance de la garantie VISALE par les propriétaires-bailleurs, exigence de réponses rapides) pénalisent également l'accès au logement pour ces publics. L'impact de Parcoursup est souligné, entraînant des demandes finalisées tardivement pour la recherche de logements étudiants avec des difficultés pour les acteurs à trouver

des solutions à ces situations, y compris les plus éloignés d'entre-eux (certains étudiants de l'IFSI sont originaires de Nice) : peu de meublés, pas de FJT.

De plus, on observe une concurrence avec d'autres publics, en l'occurrence les personnes âgées : en effet, ces deux populations ont des besoins très proches (taille des logements, localisation à proximité des aménités et des commerces), ce qui les amène à se positionner sur les mêmes produits-logements. La création, en centre-ville, d'un cycle résidentiel entre les jeunes et les séniors permettrait de mieux approcher cette question tout en répondant aux enjeux liés à une démographie en baisse.

Parmi ces publics jeunes, les participants soulignent aussi la nécessaire prise en compte des jeunes de moins de 18 ans (apprentis ou lycéens par exemple) qui sont également à la recherche de logements adaptés.

La structuration du parc interpelle également : les logements recensés s'adressent le plus souvent à des familles avec des typologies plutôt grandes d'où l'inadéquation avec le public jeune, sauf à développer des expériences de colocation (exemple Thionville).

Il existe, par ailleurs, une offre de logements CROUS mais trop restreinte en volume, surtout pour les étudiants en situation précaire.

Plusieurs idées de logements adaptés à cette population ont été évoquées telles que :

- La mise en place de réponses spécifiques, notamment pour des parcours précaires, hachés :
  - Des logements accompagnés (possibilité de mettre en place des locations de courte durée)
  - Des colocations gérées par des associations ou structures comme la Mission Locale qui enregistre une forte demande
  - La possibilité d'un logement en pension de famille ou en résidence sociale
  - Une solution de logement en Foyer de Jeunes Travailleurs

A noter que ces dernières années, les maladies mentales (dépression par exemple) ont fortement augmenté chez les jeunes, ce qui requiert un accompagnement spécialisé qui peut dépasser la seule question du logement. Un lien entre l'hôpital, sur cette question, et logement accompagné émerge actuellement, à articuler avec la politique du conseil départemental.

Toutes les demandes/besoins en logements ne sont pas connus ou recensés : il existe encore une forte solidarité familiale qui permet de loger des étudiants chez des proches : les demandes n'existent pas officiellement même si le besoin est bien là.

### **La qualité des logements, la vacance**

Le problème récurrent de la qualité des logements du parc privé en centre-ville est abordé : ils sont globalement perçus comme très énergivores. Certains d'entre-eux disposent parfois encore de salles d'eau en dehors du logement et ne répondent plus aux normes (logements indignes).

Le coût de la rénovation/réhabilitation de ces logements se répercutera sur les loyers même s'il existe plusieurs aides conjuguées mobilisables (commune, Etat, Action Logement). Le reste à vivre pour les ménages et le pouvoir d'achat seront donc impactés. La municipalité a reçu plusieurs porteurs de projets intéressés par le programme OPAH-RU pour rénover leurs logements.

Il existe, par ailleurs, une contrainte supplémentaire liée à la présence de bâtiments ou monuments historiques classés ou inscrits, induisant l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France et un droit de regard particulier sur les choix des matériaux et travaux envisagés (rénovation, isolation extérieure par exemple). Cette intervention et les choix/conseils en découlant peuvent engendrer des choix plus complexes ainsi qu'un surcoût à répercuter dans le plan de financement, avec un reste à charge plus élevé pour le propriétaire.

Pour les ménages possédant une voiture se pose aussi la question de l'accessibilité : les logements n'ont que peu ou pas de parking privé, ce qui oblige à un premier déplacement avant d'atteindre sa voiture pour les salariés travaillant hors du centre-ville. C'est le cas en particulier pour les anciens logements (années 50/60) qui présentent également un déficit d'équipement en propre (pas d'ascenseur). Ces deux facteurs sont des freins à la location.

En ce qui concerne le parc social, Sarreguemines Confluences Habitat (SCH), le bailleur social local, note qu'il existe une certaine vacance au sein de son parc de logements (30 à 40 logements disponibles, principalement des T3 et T4), dans un contexte de marché détendu. Le taux de rotation est bas, de l'ordre de 7% en 2022. Cependant, la demande est très forte sur les petits logements alors que les plus grands sont moins demandés. Les règles strictes d'attribution de logements sont parfois un frein (les demandeurs ne rencontrent pas nécessairement les critères). L'office a aussi noté une baisse de la demande chez les salariés. Le constat d'une paupérisation des entrées dans le parc social est mis en avant.

La vacance dans le parc locatif privé est également abordée : on enregistre environ 400 logements vacants de longue durée (supérieure à 2 ans) à Sarreguemines. La question des procédures à adopter pour désamorcer ce phénomène est posée. Les locaux au-dessus des cellules commerciales (par exemple, Harmonie Mutuelle) pourraient offrir des espaces de reconversion intéressants (T2 à T4), avec un changement d'usage.

La ville de Sarreguemines est confrontée à une réelle difficulté concernant l'identification des propriétaires de ces logements, avant même d'envisager de lancer des actions de rénovation : la possibilité de s'appuyer sur les fichiers fiscaux de l'Etat est évoquée.

Les outils tels que l'OPAH-RU permettant la mobilisation de la vacance et la lutte contre l'habitat dégradé sont mis en avant. La possibilité de disposer d'une meilleure connaissance du parc présentant une vacance structurelle de plus de 2 ans avec l'utilisation des fichiers LOVAC est aussi évoquée. Les retours d'expériences issus d'autres partenaires sur des dispositifs opérationnels spécifiques pourraient également être de précieux alliés (possibilité de partager l'expérience de la CA du Val de Fensch sur le permis de louer, par exemple).

### **Les freins à l'attractivité du centre-ville**

Les participants font mention de difficultés concernant l'attractivité du centre-ville et de la ville de Sarreguemines en général :

- Les entreprises peinent à recruter localement. L'inadaptation du parc de logements contribuent à ce phénomène, même si les raisons sous-jacentes sont naturellement plus larges.
- Des difficultés de stationnement sont recensées : les constructions sont anciennes et les besoins en mobilité peu compatibles avec leur accessibilité relative.
- La question de l'accessibilité des quartiers périphériques vers le centre-ville et le peu de connexions existantes pour faciliter les liaisons entre ces différents secteurs est soulignée.
- La « Zone ABF » rend plus complexe l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc de logements existant. La relance de la SEM permettrait utilement de porter certaines opérations et de disposer d'un outil pour agir, en complément des dispositifs opérationnels évoqués (ajout d'ascenseurs dans les résidences en centre-ville, création de logements adaptés pour les séniors...).

### **Les atouts du centre-ville**

La situation transfrontalière de Sarreguemines est naturellement évoquée : la ville est à proximité directe de l'Allemagne mais il n'existe pas de forte concurrence entre les locaux et les frontaliers dans les logements du centre-ville (contrairement à Longwy ou Thionville). Si des étrangers achètent, ce sont plutôt des logements individuels en périphérie. Cette situation particulière ne génère pas de tension sur le marché du logement.

La ville reste assez attractive dans la région, elle possède de nombreux commerces et services ainsi qu'une offre médicale avérée, ce qui constitue un avantage pour capter de nouveaux arrivants. Cependant, le centre-ville est confronté à la concurrence des logements en périphérie de la ville voire dans des communes voisines, notamment pour des logements individuels.

La mobilité est une composante essentielle à prendre en compte dans la question des logements chez les salariés : ils ont besoin d'une bonne connexion entre le logement et leur emploi, ce qui influe sur le choix du logement.

### **• Atelier 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?**

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 3 axes :

- Réhabiliter le parc locatif privé

- Coordonner la synergie entre les différents acteurs
- L'impact du Covid sur les besoins en logements

### **Réhabiliter le parc locatif privé**

Le problème de financement des bailleurs (sociaux et privés) pour rénover les logements est mis en avant, dans le prolongement des précédents échanges.

Les participants attirent l'attention des pouvoirs publics sur l'impact financier des rénovations induisant des loyers plus chers. Cet impact peut aussi, par effet rebond, modifier la présence de certains ménages en centre-ville.

Le portage des opérations de requalification (SEM, porteurs de projets immobiliers) est évoqué pour pouvoir disposer de la force de frappe attendue avec des effets leviers significatifs.

La question de la rénovation des copropriétés en cœur de ville est également un sujet à traiter. Le dispositif « Climaxion » porté par l'ADEME et la Région Grand-Est pourrait être mobilisé, avec une attention sur la problématique du reste à charge pour les copropriétaires.

### **Coordonner la synergie entre les différents acteurs**

Un travail reste à engager pour mettre en commun les connaissances et les ressources, identifier les besoins, tester et expérimenter de nouvelles formes de logements (notamment meublés) en réseau. Cet effort collectif sous-entendrait des financements privés ou publics, comme à Figeac, pour mutualiser les moyens autour d'objectifs partagés. Il permettrait de mieux coordonner les parcours résidentiels des différents publics, autour d'un projet fédérateur.

### **L'impact du Covid sur les besoins en logements**

La crise sanitaire et énergétique est abordée : les participants n'ont pas l'impression qu'il y ait eu beaucoup de changements, les demandes se font plutôt dans les communes voisines mais pas nécessairement à Sarreguemines. Si les conditions d'habitat sont agréables (présence d'un balcon ou d'un espace extérieur), le changement de logement n'est pas vécu comme une nécessité. Cela reste aussi très relatif selon les publics.

- **Atelier 3 : Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?**

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour de 4 axes :**

- Travailler davantage avec les propriétaires-bailleurs pour améliorer l'offre locative privée
- Renforcer les dispositions, l'offre à destination des publics jeunes
- Articuler davantage offre de logements et mobilité
- Développer le lien social

### **Travailler davantage avec les propriétaires-bailleurs pour améliorer l'offre locative privée**

Plusieurs pistes de travail ont été proposées par les participants pour améliorer la qualité du parc locatif privé :

- Mieux identifier et accompagner les propriétaires-bailleurs afin de réduire la vacance : prévoir des mesures de pré-étude, d'observatoire ;
- S'appuyer sur la mise à disposition d'outils de communication, des expérimentations probantes, voire au besoin mettre en place des mesures incitatives ;
- Favoriser la mutation dans le parc social, complexe en ce moment avec le ralentissement de l'accession à la propriété qui fige les locations et stoppe le parcours résidentiel ;
- Développer l'information et pousser la promotion du parc social, notamment via le dispositif AL'IN pour inciter à plus de demandes de salariés : l'offre crée la demande ;

- Prévoir une déambulation : restitution de l'étude pour faire connaître aux entreprises et investisseurs les projets mis en œuvre dans le cadre de cœur de ville. Cette approche avait été concluante sur Saint-Dié et Sarrebourg.

### **Renforcer les dispositions, l'offre à destination des publics jeunes**

Plusieurs idées de logements adaptés à cette population ont été évoquées comme :

- Un accompagnement par un bailleur social vers des logements destinés aux étudiants : un travail pourrait être réalisé avec l'appui des 3 bailleurs sociaux du territoire pour élargir le test de la colocation avec la Mission Locale de Sarreguemines, notamment sur les grandes typologies de logements vacants ;
- La possibilité de créer une offre d'habitat jeunes et étudiants pourrait être examinée, à l'appui d'une estimation du besoin et de la vérification de la faisabilité d'un tel projet.

### **Articuler davantage offre de logements et mobilité**

Parmi les pistes proposées, on retiendra :

- Le renforcement des liaisons centre-ville – zones d'activités : maison du vélo, développement d'outils : autopartage, projets de parking à vélos (demande de la Mission Locale) ;
- Susciter une réponse croisée en travaillant la mobilité et le logement pour faciliter les recrutements et l'attractivité du territoire. L'exemple du POC FIGEAC avec Pôle emploi est cité. L'offre de logements est un « plus » à l'arrivée de nouveaux salariés. Elle suppose de travailler à une offre marketing territoriale en partenariat avec les acteurs de la collectivité dans les domaines de l'emploi et du logement pour susciter l'implantation d'entreprises à moyen et long terme (par exemple, Recsolaar) ;
- Prendre en compte des besoins en mobilité qui s'accroissent sur le site de Hambach. Après un premier projet avorté, l'implantation d'une usine de panneaux photovoltaïques a été récemment confirmée. D'ici à 2027, 1 700 emplois devraient être créés localement.

### **Développer le lien social**

Plusieurs pistes sont évoquées, au regard des projets déjà identifiés :

- Un projet de transformation d'un Foyer de Travailleurs Migrants avec un opérateur (AMLI) en résidence sociale et pension de famille mais hors périmètre ORT ;
- Au centre-ville, développer le lien social en favorisant l'essor de tiers lieux : trucothèque, conciergerie, recyclerie, jardins partagés, potentiellement espaces de coworking pour les personnes travaillant sur d'autres métropoles (Metz – Strasbourg) : ce besoin reste à évaluer. L'idée est de garder dans la ville un lien « familial » avec un cadre de vie extérieur agréable permettant une animation de quartiers pour faire vivre le centre-ville.

### Information complémentaire :

Au niveau de la municipalité, les principaux nouveaux projets pour le centre-ville sont les suivants :

- ZAC de la Faïencerie à moyen et long terme
- Hôtel à réhabiliter
- NORMA : une quarantaine de logements
- Ancien hôpital : une soixantaine de logements
- Logements étudiants ?
- Ancien presbytère

## Travail réalisé en atelier avec la table ronde 2

Animateurs : Marie-Charlotte DEVIN - Amandine MALLICK

Prénoms et noms	Organisme	Fonction
Christian DIETSCH	Ville de Sarreguemines	Adjoint au Maire
Erdem YILMAZ	Ville de Sarreguemines	Directeur adjoint de Cabinet
Christiane MALLICK	CA Sarreguemines Confluence	Vice-Présidente
Emilie ZINGRAFF	CA Sarreguemines Confluence	Chargée de Mission Habitat
Habibou BA	URHAJ Grand Est	Chargé de Mission
Jean-Marie CASSARD	MOSELIS	Responsable développement
Frédéric GERNER	VIVEST	Responsable pôle construction
Pauline MOLLING	CALM – SOLIHA Moselle	Chargée de mission
Grégory LENJOINT	SERMACO Immobilier	Gestionnaire d'immeuble
Vincent RIZZOTTI	Action Logement	RDSL
Caroline PIERROT	Action Logement	Directrice Régionale
Robert BALTHAZARD	Action Logement	Membre du CRAL
Amandine MALLICK	Action Logement	Cheffe de projet développement territorial
Marie-Charlotte DEVIN	AGURAM	Chargée d'études

### • Atelier 1 : Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 4 axes :

- L'accès au logement
- L'offre de logements existants ou à venir
- Les besoins exprimés
- Les atouts et limites du périmètre ORT de Sarreguemines

#### L'accès au logement

Globalement, il semble y avoir un nombre suffisant de logements en centre-ville et les loyers paraissent plutôt abordables. Les loyers oscillent entre 5 € et 6 € dans le parc social, et entre 8 € et 9 € dans le parc privé.

Le marché du logement n'est pas considéré comme tendu et difficile d'accès. Le problème du marché du logement en centre-ville réside davantage dans son manque de diversité : beaucoup de logements intermédiaires, peu de petits logements (pour jeunes et seniors), et peu de grands logements pour les familles. Actuellement, le parc proposé ne permet pas de répondre aux étapes du parcours résidentiel (achat de la jeune famille en périphérie puis retour en centre-ville pour les personnes âgées). La municipalité a par ailleurs affiché le souhait de faire revenir les familles en centre-ville.

Un fait nouveau et à surveiller est l'intérêt récent et important de la part d'investisseurs nationaux pour Sarreguemines (comme Malakoff). Ils ont très récemment acheté plusieurs immeubles en centre-ville et les réhabilitent avant de vendre les logements à des propriétaires-bailleurs. La revente à des investisseurs avant la mise en location se fait très rapidement : environ 8 mois. Ces opérations risquent d'impacter les prix de vente et de location sur tout le centre-ville, avec un potentiel

effet d'inflation sur le marché. Malgré tout, cela reste intéressant pour l'image de la ville (attractivité), et cela a permis de réaliser des réhabilitations de qualité sur des bâtiments délaissés, mais ayant du potentiel.

### **L'offre de logements existants ou à venir**

L'offre semble peu adaptée aux besoins, notamment dans le parc social, qui propose surtout des moyennes et grandes typologies en centre-ville.

Il y a un enjeu à récupérer des logements existants en centre-ville, mais qui ne sont pas mis sur le marché, tels les étages des magasins, dont l'accès a été condamné. La taxe sur la vacance a été mise en place depuis 1 an à Sarreguemines : elle enclenche, pour l'heure, une meilleure communication entre la ville et les propriétaires de ces logements, même s'il est encore trop tôt pour juger de son efficacité.

L'arrière des logements serait le plus souvent insalubre : les cours ne sont pas entretenues. Le parc social est aujourd'hui plus qualitatif que l'offre privée.

Concernant les logements réhabilités puis vendus par les investisseurs nationaux, se pose la question du prix de revente, et du prix à la location qui en résulte, ces prix étant complètement libres. Correspondent-ils aux besoins et aux revenus des salariés (même si l'on imagine qu'une étude de marché a été réalisée au préalable...) ?

Si le parc actuel semble suffisant, en volume, pour faire face à la demande, il n'est pas certain qu'il puisse absorber des besoins liés à de nouveaux recrutements d'entreprises locales, ou à l'implantation de grandes entreprises (une grande zone d'activité est en cours de déploiement : l'Europôle).

Les intervenants soulignent la nécessité de rester vigilants sur les questions de complémentarité et de concurrence :

- D'une part entre l'offre de centre-ville et celle de la périphérie, tout particulièrement le futur site de la faïencerie, à proximité immédiate. Une étude est en cours pour connaître les besoins sur ce site et les publics à viser. L'intérêt serait d'intégrer cette ZAC, dans un second temps, au périmètre de l'ORT, pour éviter la concurrence entre les différents sites (en projet).
- Entre Sarreguemines et les communes périphériques d'autre part (notamment pour les familles). L'objectif de la collectivité est en effet de proposer une offre en logements aux jeunes familles en centre-ville, pour celles qui souhaitent profiter d'un mode de vie dans la proximité : leur arrivée amènera des activités et des commerces dans ces secteurs. Ceci est également un atout pour les équipements et structures liés à l'enfance (école, crèche, etc.).

### **Les besoins exprimés**

Il y a un important manque en petites typologies (T1 ; T2), notamment pour étudiants et jeunes actifs. La vacance actuelle dans le parc privé se justifierait notamment par une inadéquation entre offre et besoins, en termes de typologies.

Par ailleurs, les familles recherchent actuellement des espaces extérieurs et des garages. Les salariés des secteurs à proximité du centre-ville se déplacent essentiellement en voiture.

Les communes rurales n'ont plus énormément d'opportunités de construction, or les familles ont actuellement plus d'attraction pour ces secteurs que pour le centre-ville.

La modularité des logements (actuellement à l'initiative de certains bailleurs sociaux) pourrait être une solution : faire en sorte que le logement soit adaptable à chaque situation de vie (modifier une cloison, séparer une pièce, etc.).

Les ménages souhaitent davantage de balcon, terrasse, espace extérieur et parking depuis la crise sanitaire.

Les besoins à destination des apprentis sont amenés à croître, ainsi que pour les étudiants, pour lesquels les besoins sont déjà présents (création de places en colocation ?).

## Les atouts et limites du périmètre ORT de Sarreguemines

La ville de Sarreguemines dispose de plusieurs atouts.

En matière de transports en commun, même si les fréquences ne semblent pas optimales, la ville est bien reliée aux principaux pôles du département. Par ailleurs, la SNCF investit dans les infrastructures, avec plus de 6 millions d'euros dépensés pour la gare de Sarreguemines. La présence du tram-train est un plus, même s'il est essentiellement utilisé pour les achats à Sarrebruck, et par les lycéens fréquentant le lycée franco-allemand.

Les places de stationnements gratuites sont nombreuses (même si tous les habitants ne partagent pas ce point de vue, certains parkings étant jugés excentrés), et permettent un accès facilité au centre-ville (1700 places gratuites sur les 3000 existantes). En complément, la CASC travaille sur la mobilité douce : un Plan Vélo est en cours d'élaboration.

Beaucoup de commerces et services sont présents, dont un hôpital, ainsi que des formations du supérieur. Il y a de plus en plus d'étudiants à Sarreguemines, notamment des étudiants bilingues (Isfates). La ville souhaite d'ailleurs en attirer davantage (ils sont actuellement 1 200, principalement logés par le CROUS).

La présence de deux rivières en cœur de ville est également un atout, et crée des îlots de fraîcheur.

La ville dispose également d'avantages pour le développement de son parc de logements :

- Il reste encore beaucoup de promoteurs locaux qui investissent à Sarreguemines
- Les bailleurs sociaux sont également très présents, notamment SCH
- Sarreguemines attire depuis peu les investisseurs nationaux

Néanmoins, il y a de moins en moins d'opportunités de travail en Allemagne : les frontaliers sont de moins en moins nombreux.

Par ailleurs, afin de faire émerger de vrais projets ambitieux et adaptés dans le centre-ville de Sarreguemines, dans le cadre de l'OPAH-RU, il faudrait pouvoir travailler à l'échelle des îlots, et non à l'échelle des immeubles, trop contrainte et réductrice. Cela pourrait répondre à des problématiques de stationnement ou de création d'espaces verts.

### • Atelier 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 2 axes :

- Les besoins en rénovation et difficultés en la matière
- Les évolutions à venir ou à envisager dans le développement de l'offre nouvelle, ou l'adaptation de l'offre existante

## Les besoins en rénovation et difficultés en la matière

Les besoins en rénovation dans le périmètre ORT sont bien présents, comme en attestent les bons résultats constatés de l'OPAH-RU. En revanche, aucun dossier copropriété n'a encore été monté, ces dossiers étant particulièrement difficiles à mettre en œuvre (difficultés juridiques notamment). Pour les dossiers les plus compliqués, la présence d'un opérateur Anah est indispensable.

Les besoins à venir vont aller croissant avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience : en cas de mauvaise étiquette énergétique, les propriétaires-bailleurs vont devoir faire un choix entre la vente de leur patrimoine, ou sa réhabilitation.

Il existe cependant certains freins à la réhabilitation : le classement ABF pose des difficultés concernant les travaux d'isolation extérieure, à titre d'exemple. L'isolation intérieure est toujours possible, mais beaucoup plus difficile à mettre en œuvre (nécessité de vider le logement, de refaire la mise en peinture, diminution de la surface habitable...). Qui plus est, le règlement actuel du PLU génère une difficulté supplémentaire : l'emprise sur rue au-delà d'une certaine épaisseur est interdite (8 cm). Or, cette épaisseur est inférieure aux standards actuels des rénovations extérieures. Une révision du PLU va prochainement être réalisée sur ce point précis. Certains projets de constructions neuves peuvent se trouver bloqués en raison des fouilles archéologiques, ou pour raisons écologiques (découverte d'une espèce rare sur site). Deux projets neufs sont actuellement bloqués à Sarreguemines.

Enfin, le zonage en C de la ville rend le montage économique des projets compliqué pour les bailleurs sociaux pour des questions d'équilibre financier. Malgré tout, les bailleurs ont des programmes de réhabilitation en cours sur leur patrimoine existant à Sarreguemines. Ces derniers investissent d'ailleurs beaucoup dans la ville ces dernières années. Le parc social est d'ailleurs jugé plus qualitatif que le parc privé.

### **Les évolutions à venir ou à envisager dans le développement de l'offre nouvelle, ou l'adaptation de l'offre existante**

La crise sanitaire et énergétique a engendré un besoin fort en espace extérieur : le balcon en centre-ville est quasi une obligation dorénavant. L'ajout d'un balcon sur de l'existant est parfois possible mais souvent réglementé dans le patrimoine soumis à l'avis de l'ABF. Sur ce point, il y a un réel intérêt à mettre en valeur les cours intérieures et les espaces partagés, en leur donnant un objectif, une identité.

La modularité des logements doit également être au cœur des réflexions dans les projets de construction, pour par exemple disposer d'un espace de télétravail, s'adapter aux parcours de vie... Des innovations actuelles permettent de repenser la conception des bâtiments neufs en ce sens.

Sarreguemines est une ville très verte, avec beaucoup d'arbres et d'espaces verts. Les jardins partagés fonctionnent très bien. Ceci est un réel atout pour la ville. Il y a un enjeu à mettre davantage en valeur la Sarre et à la rendre plus attractive, notamment dans une politique d'adaptation au changement climatique.

La question de l'utilisation des espaces publics est également jugée importante : comment y intégrer davantage de mixité sociale et culturelle ? Comment les jeunes utilisent les espaces publics ? Ce sujet interroge l'insertion des logements dans un cadre de vie plus global : quels équipements pour enfants offrir aux habitants du centre-ville ?

### **• Atelier 3 : Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?**

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 2 axes :

- Les besoins en information, communication et accompagnement
- Les outils existants et à développer

### **Les besoins en information, communication et accompagnement**

Le développement des canaux de communication semble être indispensable. Les intervenants estiment en effet que les habitants ne sont pas suffisamment informés des aides qu'ils pourraient mobiliser, malgré la création récente d'une maison de l'habitat, encore peu connue. Différents moyens ont été évoqués :

- La presse locale
- Les réseaux sociaux
- Les affiches sur les abribus (opération déjà réalisée, avec un fort impact)
- Les réunions publiques, qui sont plus efficaces lorsqu'elles sont ciblées. Un exemple intéressant a été cité : à Sarralbe, les propriétaires de logements vacants ont été invités à une réunion d'information portant sur les aides mobilisables à la remise sur le marché de logements vacants. Le retour a été positif, et a débouché sur la mise en œuvre de plusieurs dossiers.
- Présenter des exemples concrets de réhabilitations, en insistant sur l'intérêt de telles réalisations. Action Logement a déjà réalisé des « déambulations », afin de « donner à voir » ce qu'il est possible de réaliser, et avec quelles enveloppes travaux et quelles aides financières, afin de rassurer les investisseurs et propriétaires-bailleurs.
- La production d'un document unique avec toutes les informations de l'ensemble des organismes financeurs (en cours du côté de la CASC).

En complément de ces outils destinés à mieux informer le public, l'accompagnement des porteurs de projets non professionnels a été jugé indispensable.

## **Les outils existants et à développer**

Plusieurs outils opérationnels ont été évoqués :

- L'outil EPF serait à mobiliser davantage, afin de travailler les opérations non plus à l'immeuble, comme cela est actuellement le cas, mais à l'îlot, pour à la fois plus de cohérences dans les réalisations, mais aussi plus d'ambitions (cœurs d'îlots, espaces collectifs, stationnements...)
- La CASC a lancé récemment une étude sur la construction d'une stratégie de maîtrise foncière. Celle-ci pourrait servir de préalable à l'identification d'îlots qui pourraient être portés par l'EPF
- Le droit de préemption pourrait être davantage mobilisé, mais cet outil est difficile à mettre en place : il nécessite des fonds et un projet préalable justifiant la préemption.



# 06

## LE SECTEUR DE THIONVILLE

178

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

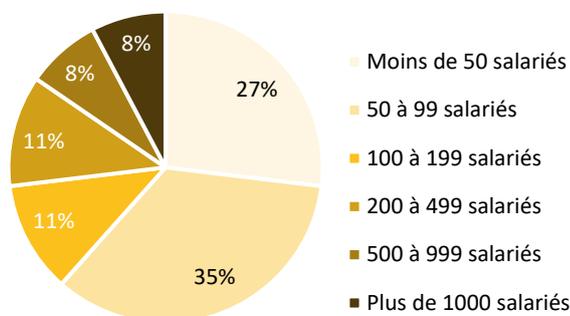
- 27 entreprises répondantes sur le site de Thionville, représentant 7 700 salariés

Sur le secteur de Thionville, 27 entreprises ont l'enquête soit plus de 15% des 175 entreprises répondantes.

Pour les 27 dont nous connaissons leurs effectifs elles atteignent plus de 22 % du nombre total de représentés, soit 7 720 des 35 600 salariés par les 175 entreprises interrogées.

La majorité sont des entreprises de moins de 100 62 % des sociétés enquêtées (16 entreprises). On toutefois 4 entreprises de plus de 500 salariés : 900 et 800 salariés. Ces 4 entreprises représentent à elles seules 70 % des 7 721 l'enquête.

Entreprises selon leurs effectifs



répondu à

de salariés, salariés employés

salariés : dénombre

2400, 1300, salariés de

### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

1 entreprise n'a pas répondu à cette question

Pas d'analyse utile à cette question.

#### Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ?

22 entreprises sur 27 connaissent leur code APE.

#### Q2b Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?

22 entreprises ont répondu à cette question

Code APE	Nombre d'entreprises	Secteurs d'activités
2611Z	1	Fabrication de moteurs, génératrices et transformateurs électriques
3314Z	1	Réparation d'équipements électriques
4221 Z	1	Construction de réseaux pour fluides
4511Z	3	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
4531Z	1	Commerce de gros d'équipements automobiles
4631Z	1	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fruits et légumes
4672Z	1	Commerce de gros (commerce interentreprises) de minerais et métaux
4711F	1	Hypermarchés
5224B	1	Manutention non portuaire
85.3C	1	
8531Z	1	Enseignement secondaire général
86107	1	Activités hospitalières
8610Z	2	Activités hospitalières
8710A	2	Hébergement médicalisé pour personnes âgées

8730A	1	Hébergement social pour personnes âgées
8810A	2	Aide à domicile
8899A	1	Autre accueil ou accompagnement sans hébergement d'enfants et d'adolescents

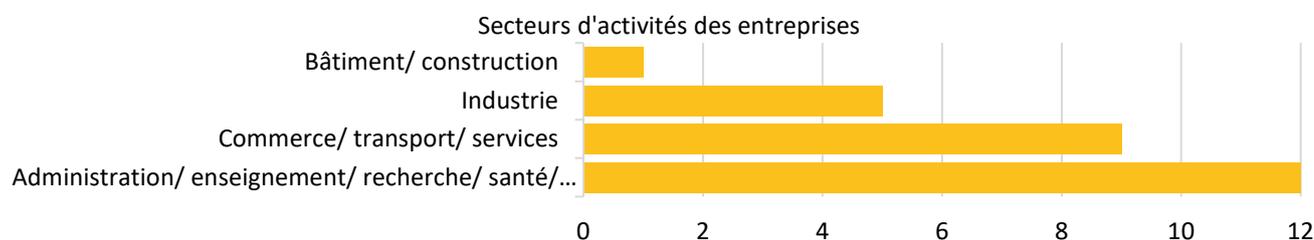
### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

5 entreprises ont répondu à cette question.

3 entreprises font partie du secteur de l'industrie, 1 de l'administration/ enseignement/ recherche/ santé/ action sociale et 1 du commerce/ transports/ services.

- La moitié des entreprises interrogées fait partie du secteur de l'administration, enseignement, recherche, santé, action sociale

Après regroupement des codes APE et des réponses à la question Q2c, on constate que la majorité des entreprises relèvent du secteur de l'administration, enseignement, recherche, santé, action sociale (44%) et du commerce, transport et services (33%).



### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- Des entreprises majoritairement situées à Thionville ou dans son agglomération

Parmi les 27 entreprises répondantes, 14 sont situées à Thionville (52 %) et 5 dans la CA Portes de France- Thionville (18%).

Communes d'implantation de l'entreprise	Nombre d'entreprises ayant répondu	EPCI d'appartenance
Thionville	14	CA Portes de France-Thionville
Florange	3	CA Val de Fensch
Ennery	2	CC Rives de Moselle
Illange	2	CA Portes de France-Thionville
Hettange Grande	1	CC Cattenom et environs
Manom	1	CA Portes de France-Thionville
Moselle--> Terville	1	CA Portes de France-Thionville
Ennery	1	CC Rives de Moselle
Saint Nicolas en Foret	1	CA Val de Fensch
Yutz	1	CA Portes de France-Thionville
Total	27	

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **Plus de 8 entreprises / 10 accueillent des alternants**

**81 % des entreprises** (soit 22 entreprises) accueillent des **alternants ce qui représente un effectif de 203 personnes, soit 2,6 % des 7 720 salariés**. Plus de la moitié des entreprises en accueillent de 2 à 5.

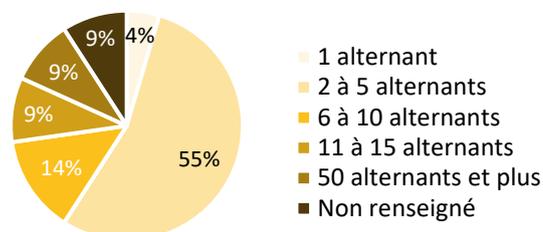
Les ateliers de concertation ont mis en exergue certains constats : de nombreux publics peinent

à se loger sur le thionvillois où le marché est tendu, parmi lesquels les jeunes en début de carrière (problème posé par les garanties demandées par les propriétaires et/ou les agences immobilières) et les salariés à la situation professionnelle moins stable (intérimaires, alternants, CDD), par rapport à ceux en CDI.

Si les attentes sont fortes de la part des propriétaires-bailleurs, certains se montrent plus raisonnables et acceptent, par exemple, la garantie Visale, notamment lorsqu'ils sont accompagnés par une agence immobilière qui fait œuvre de pédagogie. Mais une part importante des baux établis dans le parc locatif privé se fait en direct, sans passer par un intermédiaire. Dans ce cas, la pédagogie est plus difficile. Par ailleurs, le critère du « savoir habiter » n'est pas pris en compte et n'est pas toujours lié au niveau de ressources du locataire.

Cet accès difficile au marché du logement cause des difficultés de recrutement. L'éloignement génère des frais et du temps de transports.

Nombre d'alternants accueillis



### Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **La grande majorité des entreprises n'accueille pas de salariés en mobilité**

15 % des entreprises (**4 sociétés**) accueillent des salariés de manière temporaire (notamment la centrale EDF de Cattenom).

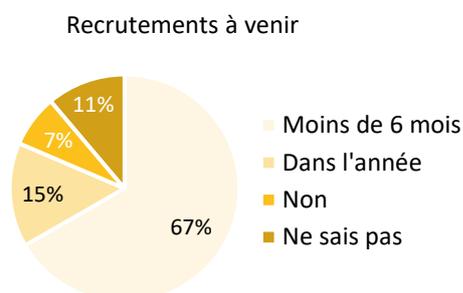
## Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q6b quel délai ? Q6c quel profil ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **La grande majorité des entreprises prévoit de recruter des employés et ouvriers à court terme**

Plus de 80 % des entreprises prévoient un recrutement, pour la plupart dans les 6 mois à venir. Parmi les 22 entreprises qui envisagent de recruter :

- 21 envisagent de recruter un ou plusieurs employés ou ouvriers
- 6 un cadre
- 3 un cadre supérieur
- Seule une entreprise compte embaucher au moins un cadre et une profession intermédiaire.



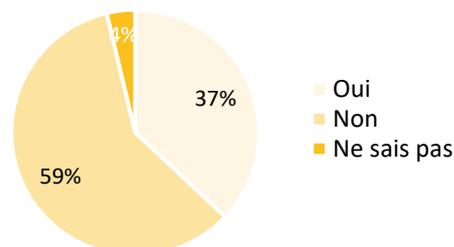
## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- **Une majorité des entreprises n'accompagnent pas leurs salariés pour trouver un logement**

10 entreprises sur 27 (37%) déclarent que les salariés sollicitent l'aide de leur entreprise pour être accompagnés dans la recherche de leur logement. Ces 10 entreprises représentent 2 843 salariés soit 37 % de l'effectif total de salariés des entreprises enquêtées.



### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

10 entreprises sur 27 ont répondu à cette question.

- **90 % des salariés sont plutôt prêts à vivre en centre-ville**

Parmi ces salariés, 9/10 sont prêts à vivre au centre-ville de Thionville.

Les ateliers de concertation ont souligné la tension sur le marché du logement thionvillois, qui est également le reflet de ses nombreux atouts. Ils ont mis en évidence les qualités spécifiques au centre-ville, qui plaident en faveur de son attractivité, en citant les éléments suivants :

- Malgré des prix très élevés, les loyers restent moins chers à Thionville qu'au Luxembourg ;
- Le cœur de ville est proche des autres pôles du territoire ;
- Les commerces se redéveloppent en cœur de ville ;
- Thionville est une ville moyenne à taille humaine, qui présente tous les services ;
- Le secteur Action Cœur de Ville est à proximité de la gare et des mobilités douces ;

- La création récente de l'OFS du Sillon lorrain peut constituer un atout, même si les prix d'immeubles sont tellement élevés qu'il est difficile d'équilibrer les opérations ;
- Thionville attire les jeunes (vie nocturne présente) ;
- Le centre-ville propose 800 places de stationnement gratuites.

### **Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?**

9 entreprises sur 27 ont répondu à cette question.

Ces salariés semblent plutôt à la recherche d'un **logement social** (5 entreprises sur 9) ou d'accèsion à la propriété (3 entreprises sur 9). Cette recherche d'un logement social s'explique par la **tension du marché Thionvillois** se traduisant par des prix relativement élevés liés à la proximité du Luxembourg.

### **Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?**

8 à 9 entreprises sur 27 ont répondu à cette question.

Les ateliers de concertation ont mis en évidence des éléments spécifiques concernant la demande exprimée en centre-ville. Celle-ci porte essentiellement sur les petits ménages : étudiants, jeunes actifs en début de carrière et seniors à la recherche d'un logement accessible au plus près des commerces et services. Les besoins portent à la fois sur les typologies et les niveaux de loyers.

Il y a un très fort besoin en petites typologies. Selon les publics, cette offre pourrait prendre la forme de logements classiques, ou de résidences spécifiques (meublés, résidences jeunes actifs, seniors, intergénérationnelles, résidences étudiantes).

Il y a également un besoin en offre flexible, pour les plus précaires, mais aussi pour les stagiaires, deux publics qui peinent particulièrement à trouver un logement.

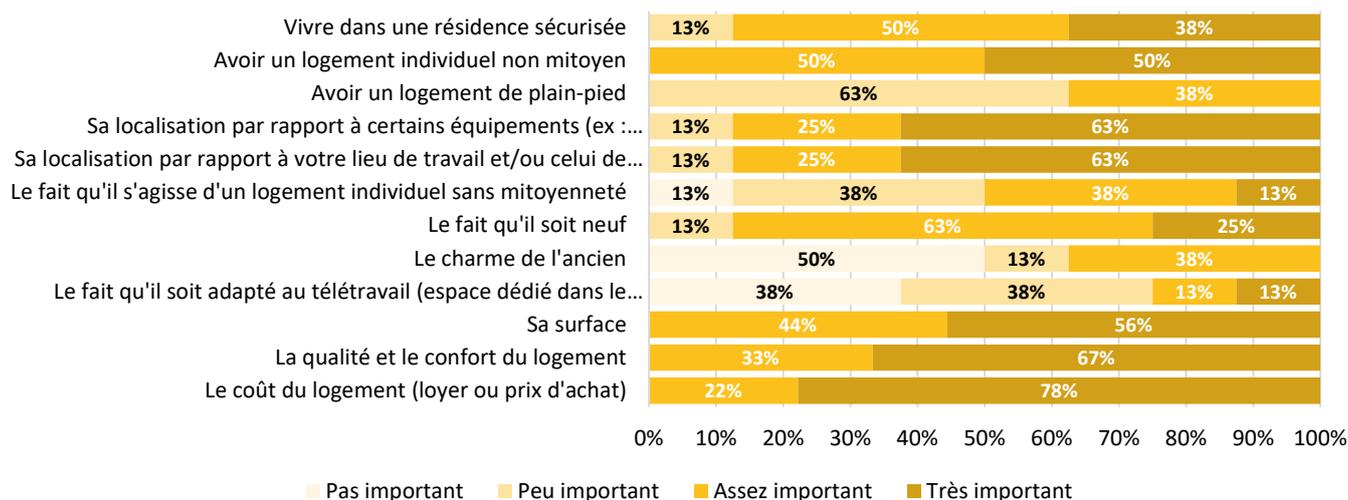
Il manque une offre en logements abordables :

- Du logement social classique, mais aussi intermédiaire en PLS/PLI ;
- Une offre intermédiaire entre loyers sociaux et loyers libres. Le classement en Pinel aiderait à produire du logement locatif à coût abordable (la dérogation Pinel demandée par Thionville a été refusée par l'Etat).

Parfois, le problème ne se pose même pas en termes de niveau de loyer : en raison du manque d'offre, certaines personnes auraient les moyens de se loger mais ne trouvent pas.

D'après les interlocuteurs présents, il n'y aurait pas de demande spécifique pour un logement en centre-ville émanant des familles, ni volonté particulière d'attirer des familles en centre-ville, les quartiers périphériques ou villes avoisinantes paraissant plus attractives pour cette catégorie de ménages.

### Sous quelles conditions les salariés sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

4 conditions se dégagent en priorité :

- Le coût du logement (loyer ou prix d'achat),
- La qualité et le confort du logement,
- Sa surface
- Avoir un logement individuel non mitoyen

La forte préoccupation des salariés portant sur le coût du logement s'explique par le marché tendu thionvillois. La proximité du Luxembourg génère des prix en accession élevés : selon meilleursagents.com, un appartement situé à Thionville coûte en moyenne 2 372 €/ m<sup>2</sup> (contre 1 991 €/m<sup>2</sup> en Moselle) et une maison 2 985 €/m<sup>2</sup> (1 904 €/m<sup>2</sup> en Moselle). Selon cette même source, le loyer mensuel d'un appartement est de 12,6 €/m<sup>2</sup> et celui d'une maison de 13,7€/m<sup>2</sup> alors que les moyennes mosellanes sont respectivement de 11,2 €/m<sup>2</sup> et 10,8 €/m<sup>2</sup>.

La deuxième exigence des salariés porte sur la qualité et le confort des logements. Dans la commune de Thionville, un logement sur deux a été construit avant 1971, avant la première réglementation thermique datant de 1974. L'isolation thermique y est, pour une partie d'entre eux, probablement insuffisante (toutefois ces données issues du recensement ne tiennent pas compte des rénovations menées par les particuliers ou bailleurs par exemple).

7 logements sur 10 sont des appartements, donc des logements collectifs certainement plus souvent concernés par la problématique des nuisances sonores que les logements individuels, ce qui justifie probablement l'attrait des salariés pour les logements confortables et individuels non mitoyens.

Les salariés citent également la surface comme 3<sup>ème</sup> condition importante. Cela peut s'expliquer par le fait que le parc de logements thionvillois comporte une part plus importante de petites typologies que la Moselle : 9 % de T1/T2 à Thionville et 13 % de T3 à Thionville contre 5 % et 13 % respectivement en Moselle.

### **Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ? Q8b Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?**

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

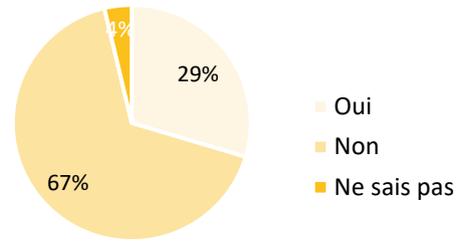
Rares sont les entreprises du secteur Thionvillois, disposant d'un parc de logements dédiés à leurs salariés : seulement 2 entreprises sur 27 exprimées, dont le parc ne se situe pas en centre-ville.

Une de ces deux entreprises compte 1300 salariés et l'autre 360.

### **Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

Seulement 30 % des entreprises (8 sociétés) proposent une offre de services destinées à l'installation de leurs salariés. Ces 8 entreprises représentent 2 049 salariés soit 27 % de l'effectif total des 27 entreprises.



### Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

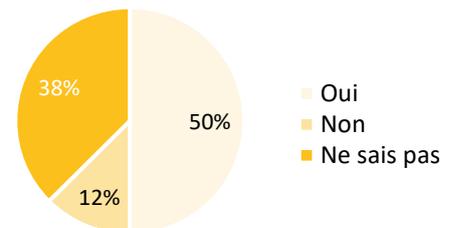
- Une relative bonne connaissance d'Action Logement

Seulement 63 % des entreprises (17 entreprises) déclarent que leurs salariés connaissent Action Logement, ce qui laisse à penser qu'un effort de communication pourrait être bénéfique.

### Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

16 entreprises sur 27 ont répondu à cette question.

1 entreprise sur 2 déclare que ses salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement.



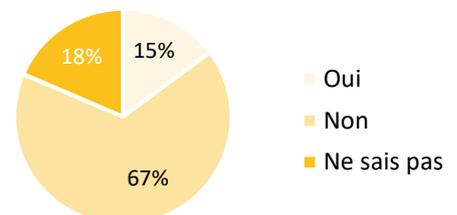
### Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question.

- Dans la majorité des cas le logement n'est pas un frein au recrutement

Malgré la tension du marché Thionvillois, seulement 15 % des entreprises (4 entreprises) estiment que le logement constitue un frein au recrutement.

Le logement : un frein au recrutement ?



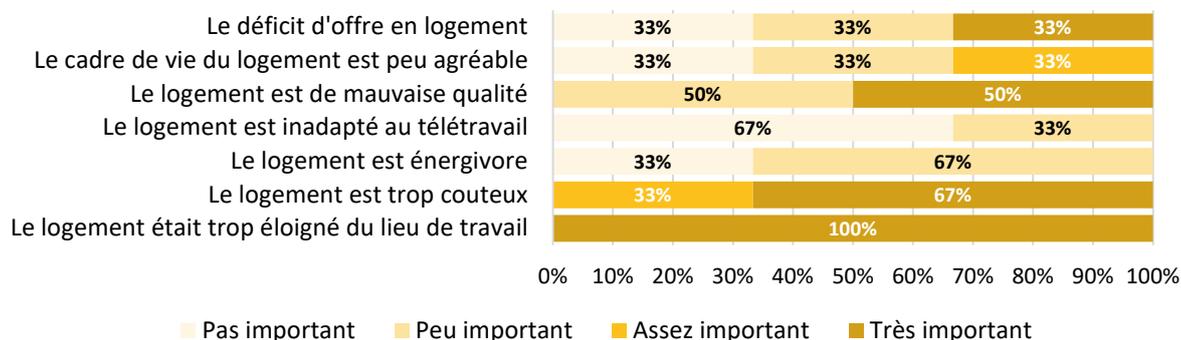
### Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

3 à 4 entreprises sur 27 ont répondu à cette question.

2 difficultés sont citées par les deux entreprises répondantes : l'éloignement du logement par rapport au lieu de travail et le coût du logement.

L'inadaptation au télétravail semble peu importante pour les entreprises répondantes. Cela peut s'expliquer par les secteurs d'activités des entreprises ayant répondu à l'enquête, qui se prêtent mal au télétravail : industrie, commerce, enseignement, service à la personne, hébergement social ou personnes âgées, établissements médicaux, etc.

Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?



Les ateliers de concertation ont souligné le caractère difficile de l'accès au logement à Thionville. D'une manière générale, le marché est très tendu et concurrentiel, notamment en raison du Luxembourg tout proche, et de la distorsion des revenus au sein de la population. Cette tension est perceptible dans le parc privé et dans le parc social.

La faible rotation au sein du parc locatif (observée dans de nombreuses villes) accentue ces difficultés. Cette rotation est très faible dans le centre-ville de Thionville. Les loyers dans le parc privé y sont plutôt élevés et destinés à un public aisé. Les fourchettes de prix sont larges (de 600 € à 800 € pour un T2). De nombreux propriétaires sont gourmands (12/14/16 € du m²). Il y a un enjeu à rendre le parcours résidentiel plus fluide en cœur de ville.

De nombreux publics peinent à se loger :

- Les jeunes en début de carrière (problème posé par les garanties demandées par les propriétaires et/ou les agences immobilières) ;
- Les fonctionnaires, dont les revenus sont relativement contraints pour le secteur ;
- Les étudiants, dans un contexte de développement de l'offre de formation dans le supérieur, Thionville étant la ville étudiante la plus chère de Lorraine ;
- Les salariés travaillant en France, concurrencés par les travailleurs frontaliers aux revenus supérieurs et souvent mieux valorisés par les propriétaires ;
- Les salariés à la situation professionnelle moins stable (intérimaires, CDD), par rapport à ceux en CDI.

### **Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc.) ?**

4 entreprises ont répondu à cette question.

3 entreprises sur les 4 indiquent que ces difficultés peuvent avoir des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise. La dernière entreprise n'émet pas d'avis.

### **Q11d Pour quel type d'employés en général ?**

3 entreprises ont répondu à cette question.

- **Difficile à évaluer compte tenu du nombre de répondants**

Selon les 3 entreprises répondantes, les intérimaires, employés et contrats courts sont concernés par ces difficultés. Cela peut s'expliquer par la tension du marché Thionvillois et les prix assez élevés constatés en location, notamment pour les petites surfaces, difficilement compatibles avec les ressources de publics qui ne sont pas encore installés professionnellement et ne disposent pas encore des garanties demandées par les propriétaires (salaire correspondant à 3 mois de loyer par exemple, etc.).

### Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?

24 à 26 entreprises ont répondu à cette question, selon les items.

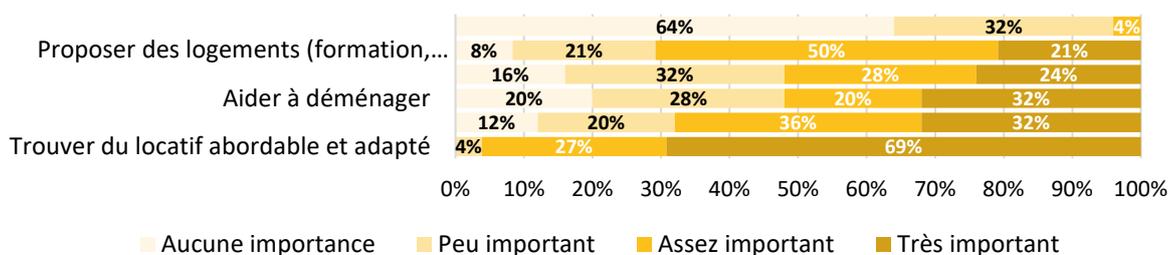
Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 (pas important) et 4 (très important) aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Des salariés qui ont besoin d'aide pour louer un logement, accéder à la propriété, déménager ou faire des travaux**

Dans le secteur thionvillois, les entreprises estiment que leurs salariés ont prioritairement besoin d'aide pour trouver un logement locatif abordable. Le logement des salariés en formation, apprentissage et mobilité semble lui aussi être un enjeu à retenir. Les entreprises n'attachent que très peu d'importance à l'aide à l'aménagement d'un espace de télétravail.

La tension du marché thionvillois et les prix assez élevés constatés sur les petites typologies peuvent constituer un frein à la location pour les publics en formation ou en apprentissage, qui recherchent souvent une location de courte durée. Un propriétaire aura tendance à louer son bien en priorité à un salarié souhaitant s'installer durablement car un bail de courte durée est plus contraignant et peut être perçu comme plus risqué : remise en état du logement après départ, risque d'impayé, etc.

Actions prioritaires à mener auprès des salariés



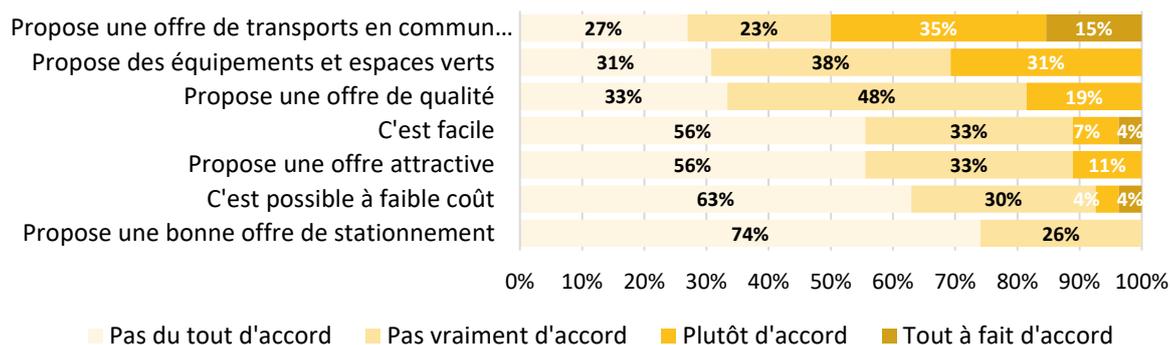
### Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

La totalité des entreprises a répondu à cette question, selon les critères proposés.

Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une attractivité du centre-ville plus faible que la moyenne, exceptée pour l'offre en transports en commun**

## Le logement en centre-ville par rapport à l'offre globale



Comparativement à l'offre globale de logements, **les entreprises estiment que le parc de logements de centre-ville est globalement moins attractif que l'offre de logements en général** : plus de 50 % des entreprises ont répondu de manière défavorable (« pas du tout d'accord » ou « pas vraiment d'accord ») pour chacun des items proposés. **Les points les plus défavorables à l'offre de logements de centre-ville sont : l'offre de stationnement, le coût rédhibitoire, l'attractivité du parc.** A contrario, les points forts du parc de centre-ville sont l'existence d'une offre de transports en commun et dans une moindre mesure la présence d'équipements.

A Thionville, seulement 63 % des ménages déclarent disposer d'au moins un emplacement de stationnement, ce qui représente 10 points de moins qu'en Moselle et 5 points de moins que dans la CA Portes de France-Thionville. On peut supposer que cette part est encore plus faible dans l'hypercentre.

La ville de Thionville est desservie par 17 lignes structurantes du réseau Citéline. Le réseau compte aussi 27 lignes complémentaires. Elle dispose également d'une gare qui dessert les gares de Thionville, Metz, Nancy et Paris notamment.

Lors des ateliers de concertation, les participants ont souligné le caractère hétérogène du parc de logements existants : il est jugé comme globalement correct voire insuffisant, avec une offre qui a beaucoup évolué ainsi que des niveaux de prix, à la hausse. Ils constatent un niveau de vacance élevé en centre-ville. L'effort de réhabilitation sur ce secteur n'est pas assez soutenu et les propriétaires-bailleurs ne s'impliquent pas suffisamment. La ville de Thionville a instauré la taxe sur la vacance il y a un an. Pour l'instant, le recul manque encore pour juger des effets de la mesure, même si les premiers signes semblent encourageants. La vacance est parfois liée à une volonté de spéculer, contre laquelle il faut lutter. La restructuration lourde d'immeubles en cœur de ville est par ailleurs complexe et nécessite un accompagnement financier des bailleurs.

Des besoins en rénovation existent : si l'OPAH-RU en cours n'a, pour l'instant, pas pu accompagner de dossiers d'habitat dégradé, en revanche elle est intervenue sur des projets liés à la rénovation énergétique. Les exigences de la loi Climat et Résilience en matière d'étiquette énergétique risquent, à moyen terme, de diminuer l'offre locative : les « passoires énergétiques » ne seront bientôt plus autorisées à être mises en location. Les propriétaires semblent encore peu réactifs sur le sujet, et peu conscients des conséquences. Il y a pourtant un gros enjeu de rénovation du parc. Pour l'instant, étant donné l'extrême tension sur le marché du logement, tout se loue, même les logements non rénovés, ce qui incite peu les propriétaires à faire le nécessaire.

Or, concernant la rénovation énergétique, plusieurs freins ont été mis en avant :

- Les SCI ne peuvent pas bénéficier des aides financières de l'Anah, ce qui réduit de fait leur champ d'application ;
- Concernant les DPE : seule l'épaisseur de l'isolant compte et non la qualité du matériau employé. Ceci implique que certains logements pourtant bien isolés se voient attribuer une mauvaise étiquette énergétique ;
- Le centre-ville est un secteur classé, ce qui est susceptible de compliquer les travaux d'isolation (pas d'isolation extérieure) ;
- L'isolation intérieure est plus difficile et coûteuse à mettre en œuvre (nécessité de vider les logements, de refaire peintures et tapisseries, réduction de la surface intérieure des logements) ;
- Il est nécessaire de prendre en compte l'isolation contre le froid, mais aussi contre les chaleurs extrêmes : des balcons à casquette pour protéger les baies vitrées, par exemple.

Le parc locatif privé est considéré comme correct mais vieillissant, avec une offre qui reste peu adaptée à la demande, sur le plan qualitatif. Pour autant, les niveaux de prix sont élevés. La demande qui s'exprime concerne des publics très distincts. On constate notamment un déficit important sur les petites typologies, avec une réelle difficulté à se loger pour les publics jeunes (y compris étudiants), les seniors et les familles monoparentales. Ce facteur est accentué par la présence des travailleurs frontaliers, bien souvent prioritaires dans les attributions de logements dans le parc privé, car « rassurants » pour les propriétaires-bailleurs qui privilégient des publics aisés. Il y a donc un phénomène de distorsion important entre les publics, directement lié aux écarts de ressources.

La demande en logements sociaux peine à trouver une réponse satisfaisante, avec une tension perceptible sur ce segment de marché également. Il y a peu de vacance dans le parc social, celle-ci reste très localisée et peu élevée en volume. L'effort de construction engagé par les bailleurs sociaux ne permet pas de répondre de façon satisfaisante aux besoins des ménages. On constate là-aussi une distorsion offre/demande sur ce segment de marché.

Les participants soulignent, par ailleurs, le manque de mixité sociale sur le centre-ville. L'offre en logements abordables fait clairement défaut.

### ***Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?***

*La totalité des entreprises a répondu à cette question.*

- **Une minorité d'entreprises qui pratique le télétravail**

Seulement 19 % des entreprises (5 entreprises) ont déjà mis en place le télétravail et 7% en ont le projet (2 entreprises). La majorité des entreprises ayant répondu à l'enquête appartiennent à des secteurs d'activités assez peu favorables au télétravail.

### ***Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?***

*La totalité des entreprises a répondu à cette question.*

- **Très peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

Seulement 15 % des entreprises (4 entreprises) seraient intéressées pour disposer d'espaces de Corpo-working.

### ***Q15b-c Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?***

*3 entreprises ont répondu à cette question.*

Seule une entreprise de 900 salariés souhaite être recontactée par Action Logement pour en savoir davantage sur le corpo-working.

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

**27** entreprises enquêtées

**7 720** salariés

**80%** accueillent des alternants, souvent moins de 5

**80%** des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans l'année, sur des profils d'employés/ouvriers essentiellement, parfois des cadres.

**2** entreprises disposent d'un parc de logements destiné aux salariés

**30%** disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**63%** des entreprises déclarent qu'Action Logement est connue des salariés mais seulement 50% estiment que les salariés se tournent vers Action Logement.

**85%** des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

**20%** des entreprises enquêtées ont des salariés en télétravail

**85%** des entreprises ne sont pas favorables à des espaces de corpo-working.

### • 70 % des entreprises répondantes situées dans la CA Portes de France-Thionville

#### Un panel assez diversifié

Tout type d'entreprise a répondu, de la plus petite comptant 25 salariés à la plus grande avec 2400 salariés.

### • 37 % des entreprises (10/27) sont sollicitées par leurs salariés pour les aider à trouver un logement

30 % des entreprises proposent une offre de services. **Seulement 63 % des entreprises déclarent qu'Action Logement est connue des salariés mais 50 % estiment que les salariés se tournent vers Action Logement.**

### • De nombreuses difficultés rencontrées par les salariés en matière de logements

Sur les 3 à 4 entreprises ayant répondu à cette question, les principales difficultés seraient :

- L'éloignement du logement par rapport au lieu de travail,
- Son coût trop onéreux, Thionville étant un secteur où le marché immobilier est tendu,
- La qualité insuffisante du parc de logements,
- Le déficit d'offre

### • Certaines conditions pour vivre dans les centres-villes

Au vu des 27 réponses à l'enquête, le parc de logements du centre-ville semble moins attractif que l'offre globale de logements : l'offre de transport en commun ainsi que la présence d'équipements et espaces verts sont ses principaux atouts. Pour les 8 à 9 entreprises ayant répondu à cette question, les priorités des salariés pour vivre en centre-ville seraient :

- Le coût du logement (loyer ou prix d'achat),
- La qualité et le confort du logement,
- Sa surface,
- Avoir un logement individuel non mitoyen.

### • Des actions à mettre en place auprès des salariés

Sur les 24 à 26 entreprises ayant répondu à cette question, les 3 actions à mettre en place prioritairement seraient de les accompagner pour :

- Trouver un logement locatif abordable, le marché étant tendu (emploi transfrontalier avec le Luxembourg) (25 entreprises sur 26),
- Loger les salariés en formation, mobilité, ou apprentissage (13 entreprises sur 24),
- Accéder à la propriété (17 entreprises sur 25).

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Introduction

Monsieur Pierre CUNY, maire de Thionville, introduit l'après-midi en présentant les grands enjeux de la politique du logement pour la ville de Thionville. Pour ce faire, il apporte de nombreux éléments de contexte à l'échelle de la ville, mais aussi à l'échelle de l'agglomération et du Pôle Métropolitain Frontalier. Il souligne en effet l'importance du contexte frontalier du territoire qui pèse sur le marché du logement en particulier, mais aussi sur l'attractivité du territoire.

Il cède ensuite la parole à Madame Caroline PERRIOT, Directrice Régionale d'Action Logement Services, qui présente l'étude Action Logement et ses attendus : comment intervenir au mieux au service des salariés, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville ».

Mme BIANCHINI de l'AGURAM prend à son tour la parole pour rappeler (voir support powerpoint joint) :

- Le cadre et le contexte de l'étude
- Les attendus, le calendrier de travail
- Le contenu et déroulé des ateliers

Il est proposé aux participants de se séparer en deux sous-groupes, dans deux salles distinctes, pour travailler en petit comité sur trois questions :

- Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?
- Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?
- Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?

Chaque groupe travaillera sur ces trois ateliers à la suite.

## Travail réalisé en atelier avec la table ronde 1

Animateurs : Emmanuelle BIANCHINI – Céline BONI

Prénoms et noms	Organisme	Fonction
Olivier MITZNER	Ville De Thionville	Directeur Général Adjoint – Stratégies urbaine et numérique
Bérengère RICHARD	Ville De Thionville	Directrice Grands Projets Urbains
Chloé ADAMI	CAPFT	Chargée de mission habitat
Cécile MICELI	Région Grand-Est	Chargée de mission orientation formation
Véronique SANDRO	ADIL de Moselle	Directrice
Philippe FRANCOIS	CALM	Directeur
Johann RIBES	DDT 57	Chargé de mission Territoires – Sillon Mosellan
Christophe VUILLAUME	BATIGERE-SAREL	Délégué territorial
Jean-Marie CASSARD	MOSELIS	Responsable développement
Bruno DELMAS	ADOMA CDC-HABITAT	Directeur territorial Moselle
Gabriel HUMBERT	VIVEST	Responsable aménagement et renouvellement urbain
Delphine VIRGILI	DELHP Aménagement	Promoteur et investisseur privé
Robert BALTHAZARD	Action Logement	Membre du CRAL
Céline BONI	Action Logement	Directrice Régionale Adjointe Clients
Johnny DAVILA	Action Logement	Chef de projet développement territorial
Emmanuel GRAAS	Action Logement	Conseiller Relations Entreprises
Caroline PERRIOT	Action Logement	Directrice régionale
Marie PLOUSEY	Action Logement	Responsable de pilotage – Action Cœur de Ville
Vincent RIZZOTTI	Action Logement	Responsable Développement et Suivi Logement
Vincent SCHMITT	FJT 3 frontières	Directeur
Isabelle MACHEFER	URHAJ Grand-Est	Directrice
Habibou BA	URHAJ Grand-Est	Déléguée régionale Grand-Est
Emmanuelle BIANCHINI	AGURAM	Directrice d'études – responsable du Pôle Habitat et société

### • Atelier 1 : Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 3 axes :

- La perception du marché du logement locatif
- A quels publics l'offre proposée en centre-ville s'adresse-t-elle ?
- L'impact du Covid sur les besoins en logements

### **La perception du marché du logement locatif**

Les participants s'accordent à penser que le marché local est globalement très tendu. Pour eux, le marché thionvillois est synonyme de « bulle immobilière », en raison de la proximité du Luxembourg et des effets induits.

Le parc de logements existants est toutefois très hétérogène, même si l'offre a beaucoup évolué ainsi que les prix, à la hausse. On constate également un niveau de vacance élevé en centre-ville. L'effort de réhabilitation sur ce secteur n'est pas assez soutenu et les propriétaires-bailleurs ne s'impliquent pas suffisamment. Les éléments de patrimoine restent, par ailleurs, peu mis en valeur et plutôt dégradés.

Le parc locatif privé est considéré comme vieillissant, avec une offre qui reste peu adaptée à la demande, sur le plan qualitatif. Pour autant, les niveaux de prix restent élevés. La demande qui s'exprime concerne des publics très distincts. On constate notamment un déficit important sur les petites typologies, avec une réelle difficulté à se loger pour les publics jeunes (y compris étudiants), les seniors et les familles monoparentales. Ce facteur est accentué par la présence des travailleurs frontaliers, bien souvent prioritaires dans les attributions de logements dans le parc privé, car « rassurants » pour les propriétaires-bailleurs qui privilégient des publics aisés. Il y a donc un phénomène de distorsion important entre les publics, directement lié aux écarts de ressources.

La demande en logements sociaux peine à trouver une réponse satisfaisante, avec une tension perceptible sur ce segment de marché également. Il y a peu de vacance dans le parc social, celle-ci reste très localisée et peu élevée en volume. L'effort de construction engagé par les bailleurs sociaux ne permet pas de répondre de façon satisfaisante aux besoins des ménages. On constate là-aussi une distorsion offre/demande sur ce segment de marché.

Les participants soulignent, par ailleurs, le manque de mixité sociale sur le centre-ville. L'offre en logements abordables fait clairement défaut.

### **A quels publics l'offre proposée en centre-ville s'adresse-t-elle ?**

L'offre proposée en centre-ville est jugée comme insuffisante. Elle est davantage adaptée aux actifs frontaliers (jeunes salariés vivant seuls ou en couples), qui sont preneurs de logements localisés à proximité de la gare. Cet équipement et la desserte quotidienne élevée constituent un atout important.

La prise en compte des autres publics, tels que les aînés ou les familles, reste problématique en centre-ville. Les participants s'interrogent sur les caractéristiques de l'offre existante dans le marché locatif et ses distorsions.

L'attractivité du centre-ville se heurte également au manque de stationnement constaté qui constitue un frein au choix d'habiter pour certains ménages.

### **L'impact du Covid sur les besoins en logements**

Les participants constatent une forte évolution dans le rapport au logement depuis la crise sanitaire et dans le choix d'habiter : le besoin en espace extérieur est avéré (balcon, cour...), la recherche d'une typologie de logement plus adaptée également. Le propos reste toutefois à relativiser selon que l'on habite en ville ou à la campagne, la traduction de ce phénomène reste évidemment très différente et à nuancer.

La crise énergétique, quant à elle, vient « appuyer » la crise sanitaire. Le renchérissement des coûts de chauffage met en évidence un autre phénomène qui tend à privilégier, pour certains ménages, la recherche de logements plus petits, mieux équipés, mieux isolés.

- **Atelier 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?**

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour de 2 axes :**

- L'attractivité du centre-ville : atouts et contraintes
- Quel logement adapté pour demain et pour quels publics ?

**L'attractivité du centre-ville : atouts et contraintes**

Les participants mettent en avant les atouts importants du centre-ville de Thionville et citent notamment :

- L'offre de transports et le cadencement ferroviaire avec la proximité du centre-ville ;
- L'offre de soins et la présence du CHR ;
- Les aménagements urbains et la présence de la Moselle (pont pour les mobilités douces), le cadre de vie ;
- De nombreux services de proximité et équipements ;
- La proximité avec les autres pôles urbains du Nord-Mosellan et du Luxembourg.

Certaines contraintes sont toutefois mentionnées :

- Accès PMR peu développé dans le parc de logements existants (logements en rez-de-chaussée) ;
- Stationnement inadapté et insuffisant ;
- Rapport qualité/prix des logements.

**Quel logement adapté pour demain et pour quels publics ?**

Les participants mentionnent des points-clés pour rapprocher la demande en logements de l'offre existante, à l'avenir. Ils citent notamment :

- Une offre de logements à adapter pour les différents publics en typologies et niveaux de prix, notamment dans le parc locatif (PMR, publics entrants, ménages aux revenus modestes, public étudiant, ménages éligibles au logement social, 3<sup>ème</sup> âge) ;
- Un parc de logements existant et des constructions nouvelles à adapter et concilier avec le changement climatique : qualité des constructions, rénovation et isolation, faible consommation énergétique des logements (respect des normes et équipements), adaptation aux PMR ;
- Prise en compte de l'évolution des modes de vie (conception et évolution des logements, équipements tels que fibre optique, balcon, jardin, cadre de vie agréable) et du « vivre ensemble » ;
- Prise en compte de la question du télétravail et des espaces de co-working ;
- Intégrer les « marqueurs » tels que l'accessibilité des logements (extérieure et intérieure) et le stationnement facilité ;
- S'appuyer sur le cadre donné par l'OFS/BRS récemment créé sur le Sillon Lorrain pour développer une offre de logements en accession à coûts abordables (offre intermédiaire qui fait défaut aujourd'hui). La première opération portée par VIVEST de 60 logements à Thionville sur les anciens terrains EDF va permettre de lancer le dispositif et d'entrer dans la phase opérationnelle. A terme, il serait aussi très intéressant de pouvoir tabler sur cet outil pour la réhabilitation dans le parc ancien : les statuts de l'OFS prévoient d'ailleurs cette possibilité. La création de logements à coûts abordables portés dans ce cadre permet d'encadrer, durant toute la durée de vie du logement, le coût de celui-ci et de maintenir son statut de logement dit intermédiaire sans risque de spéculation.

- **Atelier 3 : Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?**

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour d'un axe :**

- Quelles actions à mener pour aider les salariés à se loger ?

Les participants abordent ce sujet sous un angle multifactoriel : quels salariés, quels segments pour quels types d'aides ? Pour ce faire, plusieurs leviers sont évoqués :

- Si l'on considère le public jeune, alors nécessité de développer :
  - Du logement locatif dans le parc privé et public adapté aux besoins correspondant au début du parcours résidentiel ;

- Du logement intermédiaire pour les salariés/jeunes actifs souhaitant accéder à la propriété ;
- Des petites typologies, dans le parc locatif privé et public.
- Action Logement fait part de sa difficulté à collaborer avec des bailleurs-investisseurs.

La séance est levée afin de rapprocher les participants issus des deux groupes de travail et de mutualiser les retours.

## Travail réalisé en atelier avec la table ronde 2

Prénoms et noms	Organisme	Fonction
Pierre CUNY	Ville De Thionville	Maire
Alexandra WEBER	Ville De Thionville	Directeur de Cabinet
Kristel KWIECIEN	Ville de Thionville	Cheffe de Cabinet
David DUFFOURC	Ville de Thionville	Directeur Général des Services
Maryline DINARDO	Ville de Thionville	Directrice de projet Action Cœur de Ville
Aurélié DEBRIN	Ville de Thionville	Directrice de Projet Transition Écologique
Marie RODRIGUES	Ville de Thionville	Manager de la maison des Grands Projets
Diala ZIDOUN	ARELOR	Chargée de projets politiques sociales et territoriales de l'habitat
Guillaume HENRY	Vivest	Responsable de programmes immobiliers
Pascal SINNES	Pôle Emploi	Directeur d'agence
Sébastien IARIA	APOLO'J	Directeur
Salvina REIS	CPR Immobilier	Responsable gestion locative
Nolwenn JOUQUAND	Action Logement	Cheffe de projet développement territorial
Amandine MALLICK	Action Logement	Cheffe de projet développement territorial
Marie-Charlotte DEVIN	AGURAM	Chargée d'études

### • Atelier 1 : Quelle dynamique des marchés locaux de l'emploi et du logement ?

Au cours des échanges, les réflexions se sont concentrées autour de 4 axes :

- L'accès au parc de logements
- L'offre de logements existants
- Les besoins exprimés
- Les atouts du périmètre ORT de Thionville

#### L'accès au parc de logements

L'accès au logement est très compliqué à Thionville. D'une manière générale, le marché est très tendu et concurrentiel, notamment en raison du Luxembourg tout proche, et de la distorsion des revenus au sein de la population. Cette tension est perceptible dans le parc privé et dans le parc social.

La faible rotation au sein du parc (observée dans de nombreuses villes) accentue ces difficultés. Cette rotation est très faible dans le centre-ville de Thionville. Les loyers y sont plutôt élevés, et destinés à un public aisé. Il y a un enjeu à rendre le parcours résidentiel plus fluide en cœur de ville.

De nombreux publics peinent à se loger :

- Les jeunes en début de carrière (problème posé par les garanties demandées par les propriétaires et/ou les agences immobilières) ;
- Les fonctionnaires, dont les revenus sont relativement contraints pour le secteur ;
- Les étudiants, dans un contexte de développement de l'offre de formation dans le supérieur, Thionville étant la ville étudiante la plus chère de Lorraine ;
- Les salariés travaillant en France, concurrencés par les travailleurs frontaliers aux revenus supérieurs et souvent mieux valorisés par les propriétaires ;
- Les salariés à la situation professionnelle moins stable (intérimaires, CDD), par rapport à ceux en CDI.

Si les attentes sont fortes de la part des propriétaires-bailleurs, certains se montrent plus raisonnables et acceptent, par exemple, la garantie Visale, notamment lorsqu'ils sont accompagnés par une agence immobilière qui fait œuvre de pédagogie. Mais une part importante des baux établis dans le parc locatif privé se fait en direct, sans passer par un intermédiaire. Dans ce cas, la pédagogie est plus difficile. Par ailleurs, le critère du « savoir habiter » n'est pas pris en compte, et n'est pas toujours lié au niveau de ressources du locataire.

Cet accès difficile au marché du logement cause des difficultés de recrutement. L'éloignement génère des frais et du temps de transports. Il est d'autant plus un frein pour les demandeurs d'emploi n'ayant pas de véhicule, l'offre en transports en commun étant peu développée (long temps de trajet pour aller de Hayange à Thionville, par exemple).

Par ailleurs, dans un contexte législatif qui restreint les possibilités de construction (loi ZAN), couplé à la hausse du coût des matériaux, il va devenir plus compliqué de produire du logement à coût abordable.

### **L'offre de logements existants**

L'offre de logements est jugée globalement insuffisante dans le cœur de ville. La mobilisation du parc vacant est un des leviers qui a été évoqué. La ville de Thionville a instauré la taxe sur la vacance il y a un an. Pour l'instant, le recul manque encore pour juger des effets de la mesure, même si les premiers signes semblent encourageants. La vacance est parfois liée à une volonté de spéculer, contre laquelle il faut lutter. La restructuration lourde d'immeubles en cœur de ville est par ailleurs complexe et nécessite un accompagnement financier des bailleurs.

Les fourchettes de prix sont larges (de 600 € à 800 € pour un T2). De nombreux propriétaires sont gourmands (12/14/16 € du m<sup>2</sup>), même si certains sont raisonnables.

Il existe une forte concurrence entre les promoteurs privés et les bailleurs sociaux pour mettre la main sur des terrains/dents creuses/immeubles, posant la question de la mobilisation des outils de gestion foncière (« OAP sociale », « servitude de mixité sociale »).

L'état actuel du parc de logements en cœur de ville est jugé correct, quoique vieillissant. L'OPAH-RU en cours n'a, pour l'instant, pas pu accompagner de dossiers d'habitat dégradé, mais seulement des projets liés à la rénovation énergétique. En revanche, les exigences de la loi Climat et Résilience en matière d'étiquette énergétique risquent, à moyen terme, de diminuer l'offre locative : les « passoires énergétiques » ne seront bientôt plus autorisées à être mises en location. Les propriétaires semblent encore peu réactifs sur le sujet, et peu conscients des conséquences. Il y a pourtant un gros enjeu de rénovation du parc. Pour l'instant, étant donné l'extrême tension sur le marché du logement, tout se loue, même les logements non rénovés, ce qui incite peu les propriétaires à faire le nécessaire.

### **Les besoins exprimés**

Les besoins portent à la fois sur les typologies et les niveaux de loyers.

Il y a un très fort besoin en petites typologies. La demande exprimée en centre-ville porte essentiellement sur les petits ménages : étudiants, jeunes actifs en début de carrière, et seniors à la recherche d'un logement accessible au plus près des commerces et services. Selon les publics, cette offre pourrait prendre la forme de logements classiques, ou de résidences spécifiques (meublés, résidences jeunes actifs, seniors, intergénérationnelles, résidences étudiantes).

Il y a également un besoin en offre flexible, pour les plus précaires, mais aussi pour les stagiaires, deux publics qui peinent particulièrement à trouver un logement.

Il manque une offre en logements abordables :

- Du logement social classique, mais aussi intermédiaire en PLS/PLI ;
- Une offre intermédiaire entre loyers sociaux et loyers libres. Le classement en Pinel aiderait à produire du logement locatif à coût abordable (la dérogation Pinel demandée par Thionville a été refusée par l'Etat).

Parfois, le problème ne se pose même pas en termes de niveau de loyer : en raison du manque d'offre, certaines personnes auraient les moyens de se loger mais ne trouvent pas.

D'après les interlocuteurs présents, il n'y aurait pas de demande spécifique pour un logement en centre-ville émanant des familles, ni volonté particulière d'attirer des familles en centre-ville, les quartiers périphériques ou villes avoisinantes paraissant plus attractives pour cette catégorie de ménages.

### **Les atouts du périmètre ORT de Thionville**

La tension sur le marché du logement thionvillois est également le reflet de ses nombreux atouts :

- Malgré des prix très élevés, les loyers restent moins chers à Thionville qu'au Luxembourg ;
- Le cœur de ville est proche des autres pôles du territoire ;
- Les commerces se redéveloppent en cœur de ville ;
- Thionville est une ville moyenne à taille humaine, qui présente tous les services ;
- Le secteur Action Cœur de Ville est à proximité de la gare et des mobilités douces ;
- La création récente de l'OFS du Sillon lorrain peut constituer un atout, même si les prix d'immeubles sont tellement élevés qu'il est difficile d'équilibrer les opérations ;
- Thionville attire les jeunes (vie nocturne présente) ;
- Le centre-ville propose 800 places de stationnement gratuites.

### **Atelier 2 : Quelles attentes, quels nouveaux besoins d'habiter ?**

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour de 3 axes :**

- Les besoins en rénovation et difficultés en la matière
- Les évolutions à venir ou à envisager dans le développement de l'offre nouvelle, ou l'adaptation de l'offre existante
- Les grands projets « Thionville 2030 »

### **Les besoins en rénovation et difficultés en la matière**

Même si le parc de logements thionvillois est globalement jugé satisfaisant, des besoins en rénovation existent et sont amenés à être de plus en plus importants, en raison des contraintes énergétiques générés par la loi Climat et Résilience. Les étiquettes énergétiques les plus faibles ne seront progressivement plus « louables ». Or, concernant la rénovation énergétique, plusieurs freins ont été mis en avant :

- Les SCI ne peuvent pas bénéficier des aides financières de l'Anah, ce qui réduit de fait leur champ d'application ;
- Concernant les DPE : seule l'épaisseur de l'isolant compte et non la qualité du matériau employé. Ceci implique que certains logements pourtant bien isolés se voient attribuer une mauvaise étiquette énergétique ;
- Le centre-ville est un secteur classé, ce qui est susceptible de compliquer les travaux d'isolation (pas d'isolation extérieure) ;
- L'isolation intérieure est plus difficile et coûteuse à mettre en œuvre (nécessité de vider les logements, de refaire peintures et tapisseries, réduction de la surface intérieure des logements) ;
- Il est nécessaire de prendre en compte l'isolation contre le froid, mais aussi contre les chaleurs extrêmes : des balcons à casquette pour protéger les baies vitrées, par exemple.

### **Les évolutions à venir ou à envisager dans le développement de l'offre nouvelle, ou l'adaptation de l'offre existante**

Le besoin d'espace extérieur est le critère le plus souvent cité, qu'il soit partagé ou individuel. Les intervenants soulignent la difficulté d'adapter le parc existant en centre-ville à ce besoin. Toutefois, des possibilités existent, comme réinvestir la cour intérieure, ou encore ajouter des balcons en façade. Ceci n'est pas toujours réalisable en raison des contraintes ABF. Le confinement a accentué ce besoin d'espace extérieur.

La question du télétravail est également importante, et doit être réfléchi dans l'offre nouvelle, en créant, par exemple, des « T2 bis ».

Le besoin d'ascenseurs pour les personnes en perte d'autonomie est aussi mis en avant, notamment en raison de l'augmentation de la demande de logements en centre-ville émanant des personnes âgées.

Au sein des logements, notamment dans le parc locatif privé, la présence d'une vraie cuisine équipée est un vrai plus, et est un vrai besoin. Les cuisines proposées dans le parc social sont semi-équipées. Cela génère des coûts d'entretiens supplémentaires pour les propriétaires.

Enfin, la question du développement d'une offre alternative se pose, de type habitat participatif, avec mise en commun de certains espaces : buanderie, atelier, studio à disposition pour accueillir des visiteurs... Ce type d'offre se développe doucement, et répond à une demande de la part de certains ménages, mais à l'inverse, depuis le confinement, au moins dans le parc social, on constate une difficulté à « vivre ensemble ». Ceci dépend très largement de la manière dont les habitants ont vécu le confinement et de leurs conditions de logement.

### **Les grands projets « Thionville 2030 »**

La ville de Thionville présente de nombreux projets à court/moyen terme. Parmi eux, l'un se situe à 10 minutes à pied de l'ORT, et est susceptible de répondre à une partie des besoins exprimés. Rive Gauche (1 000 logements attendus) accueillera une offre sociale, intermédiaire et haut de gamme, un parc de loisirs central, des produits pour les familles, ainsi que des équipements (école, périscolaire, commerces de proximité).

Rive droite (1 200 logements attendus), situé dans le périmètre ORT, est à proximité immédiate de la gare et du futur BHNS, et se situe sur un ancien quartier industriel en pleine mutation.

- **Atelier 3 : Comment renforcer les collaborations entre les acteurs de l'habitat dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?**

Au cours des échanges, **les réflexions se sont concentrées autour de 2 axes :**

- Les besoins en information, communication et accompagnement
- Les outils existants et à développer

### **Les besoins en information, communication et accompagnement**

Les intervenants s'accordent sur le besoin en communication et information, et mettent en avant la complexité administrative du montage des dossiers, ainsi que la diversité des interlocuteurs techniques. Ce contexte est susceptible de décourager les particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs.

Il existe un réel besoin d'accompagnement et d'information sur les financements de l'Anah et d'Action Logement, et particulièrement un besoin d'accompagnement des investisseurs privés sur les gros dossiers de réhabilitations.

Pour ce faire, plusieurs leviers sont évoqués :

- La création d'un lieu unique d'accueil sur ces sujets, pour tous les publics : une maison de l'habitat, qui proposerait de l'information et de l'accompagnement. Cela permettrait une connaissance commune entre tous les acteurs, et une meilleure coordination/complémentarité entre eux ;
- L'organisation de « déambulations » (déjà mises en œuvre par Action Logement dans d'autres villes), afin de montrer des opérations « modèles », et d'expliquer le montage, le financement, les publics qui y sont logés, etc. Cela rassure les investisseurs privés ;
- Le développement de webinaires ou de matinales, mais cela nécessite de trouver les bons interlocuteurs ;
- Informer les syndicats de copropriétés ;
- Communiquer sur la défiscalisation.

### **Les outils existants et à développer**

- Notamment sur le volet énergétique, la formation des professionnels du bâtiment est également importante, car ils constituent un maillon essentiel de la chaîne d'information, tout en prenant en compte la défiance auprès des particuliers générée par les arnaques à l'isolation des combles à 1€ (par exemple)
- Deux leviers susceptibles d'aider à la production d'une offre abordable ont été identifiés : l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) et la SEM (Société d'Economie Mixte), avec pour objectif de pouvoir se porter acquéreurs et influencer sur le marché, et de faire appel aux aides de l'Anah (actuellement pas assez avantageuses pour les propriétaires privés, en raison des plafonds de loyer Anah jugés trop faibles par rapport au marché libre)
- Cibler des propriétaires bailleurs qui utilisent la défiscalisation dans un but d'équilibre (se constituer un patrimoine) et non dans un but spéculatif
- La taxe sur la vacance, déjà mise en œuvre.



# LE SECTEUR ARDENNAIS SITES DE CHARLEVILLE-MEZIERES ET SEDAN

## A. RETOUR DES ENTREPRISES

### Introduction

- 55 entreprises et près de 8 500 salariés sur les Ardennes

55 entreprises ont rempli le questionnaire concernant les sites Action Cœur de Ville de Charleville-Mézières et de Sedan, soit environ **30% des réponses à l'échelle du Grand-Est**.

Pour les 52 dont nous connaissons leurs effectifs de salariés, elles atteignent presque  $\frac{1}{4}$  du nombre total de salariés représentés, soit **8 500** des 35 600 salariés employés par les 171 entreprises interrogées.

Dans le détail sur les Ardennes, 21 d'entre-elles (40%) ont un effectif inférieur à 100 salariés, 24 ont entre 100 et 250 salariés et 6 disposent de plus de 250 salariés. À noter que les 6 plus grandes représentent d'ailleurs près de la moitié des salariés des entreprises répondantes avec plus de 4 000 salariés.

### Description de l'entreprise

#### Q1 Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?

1 entreprise n'a pas répondu à cette question

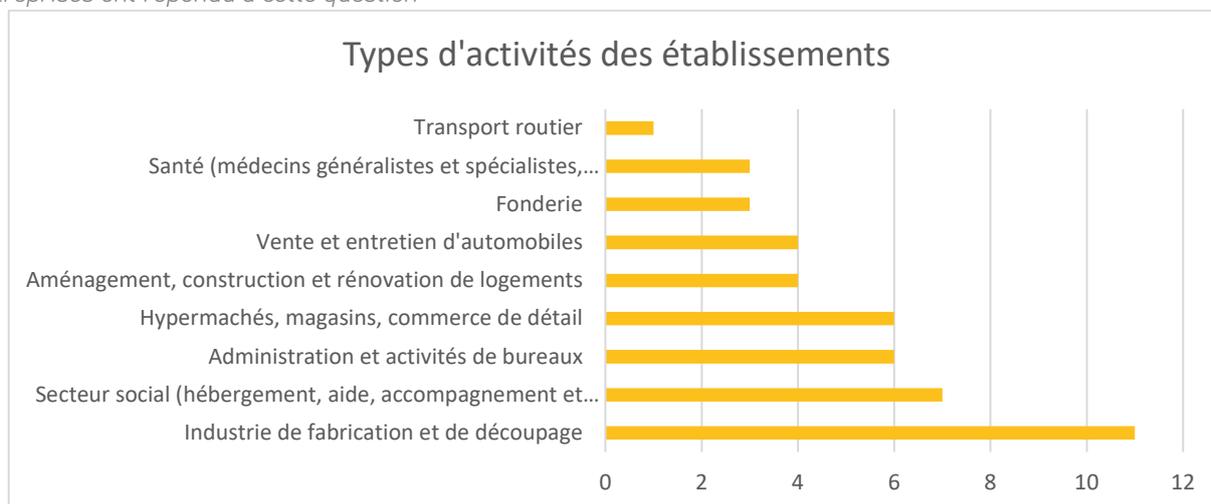
Pas d'analyse utile à cette question.

#### Q2 Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ?

Seul 13% des répondants ne connaissent pas le code APE de leur entreprise.

#### Q2b Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?

45 entreprises ont répondu à cette question



Après regroupement des APE récoltées par types d'activités, il apparaît que **les établissements ayant répondu au questionnaire exercent souvent une activité de fabrication** (tapis, panneaux en bois, plastiques, structures métalliques, machines, équipements aérauliques ou de communication etc.).

Ils sont suivis par les activités administratives et liées au secteur social avec 13 établissements concernés, puis la distribution et la vente avec 10 établissements. À noter la présence de 3 fonderies et de 3 établissements liés à la santé.

### Q2c Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?

6 entreprises ont répondu à cette question.

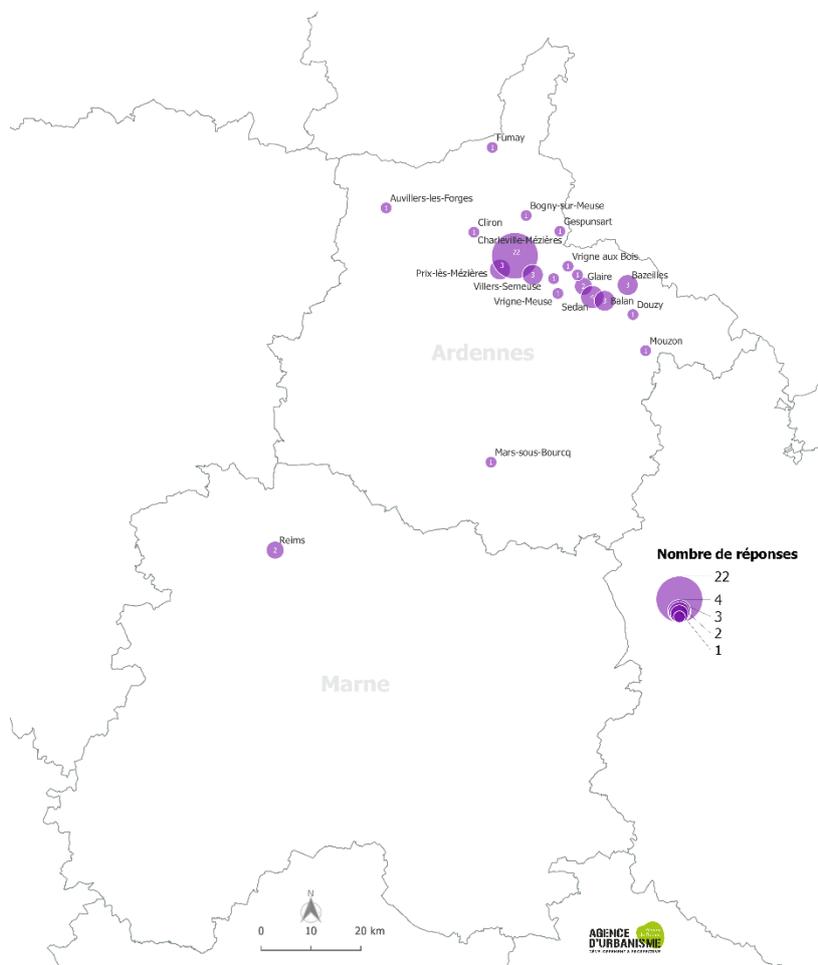
- Une surreprésentation dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale

Seule une minorité d'entreprises ont mentionné leur secteur d'activité, à savoir 6 établissements. De ce fait un certain « déséquilibre » de représentativité apparaît avec une surreprésentation des établissements exerçant leur activité dans les domaines de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Elles concentrent ainsi 50% des réponses (3 entreprises), alors que sur l'agglomération Ardenne Métropole, ce secteur d'activité représente moins de 20% des établissements en 2019.

2 des 3 entreprises restantes évoluent dans le domaine de l'industrie, et la dernière dans le commerce, les transports ou les services.

### Q3 Dans quelle commune est située votre entreprise ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.



- Une majorité d'entreprises sur Charleville-Mézières et Sedan

95% des entreprises ayant participé à l'enquête sont localisées sur le département des Ardennes.

C'est la commune de Charleville-Mézières qui en regroupe le plus avec 40% des répondants, suivie de Sedan avec 7%, puis de communes périurbaines disposants notamment de Zones d'Activités Économique, comme Balan, Bazeilles, Prix-les-Mézières et Villers-Semeuse, avec plus de 5% chacune.

À noter que 2 entreprises ayant répondu se localisent sur la commune de Reims.

## Description des salariés

### Q4 Accueillez-vous des alternants ? Q4b Combien ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- **Une majorité d'entreprises accueillent des alternants, pour un effectif total infime**

**60% des entreprises ayant participé à l'enquête (33) accueillent des alternants.** Selon leurs déclarations, leur nombre s'élève à plus de 200 sur le territoire concerné. Ainsi, rapporté au nombre total de salariés que recouvre l'ensemble de ces entreprises, à savoir 8 500, les alternants représentent seulement 2,3% des salariés.

### Q5 Accueillez-vous des salariés en déplacements ? Q5b Combien ?

La totalité des entreprises ont répondu à cette question.

- **Une petite partie des entreprises accueillent des salariés en mobilité**

**Seules 9% des entreprises (5) précisent disposer de salariés en mobilité,** alors qu'elles sont plus de 80% à ne pas en avoir (9% déclarent ne pas savoir). Et si leur effectif reste particulièrement faible (49), une des 5 entreprises concernées en possède tout de même 40.

### Q6 Avez-vous des recrutements à venir ? Q5b quel délai ? Q5c quel profil ?

53 entreprises ont répondu à cette question.

- **De nombreux recrutements d'employés et d'ouvriers prévus à court terme**

**80% des entreprises (41) déclarent envisager de recruter,** quand 11% ne souhaitent pas franchir le pas et 9% ne pas le savoir.

À noter que seul 5% de ces entreprises ont l'intention de recruter à plus long terme. En effet, les besoins semblent rapides puisqu'**à 85%, elles comptent embaucher à moins de 6 mois,** et à 10% dans l'année.

Enfin, à l'image du tissu de l'emploi local, **65% des entreprises souhaitent recruter des employés et des ouvriers** (56% des emplois d'Ardenne Métropole). Ensuite, 27% des entreprises semblent avoir besoin de toutes les catégories socio-professionnelles (employés, ouvriers, cadres et cadres supérieurs) et 7% de cadres supérieurs.

## Les besoins des salariés

### Q7 Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

53 entreprises ont répondu à cette question.

- **De nombreux salariés en demande d'accompagnement dans le choix de leur logement**

Si une majorité de salariés semble trouver leur logement sans avoir recours à leur entreprise (47% des cas), on retient néanmoins que dans 40% des cas, les salariés préfèrent se tourner vers leur entreprise pour être accompagnés.



### Q7b Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?

21 entreprises ont répondu à cette question.

- **2/3 sont prêts à vivre en centre-ville**

Parmi les 21 entreprises ayant répondu à cette question, ils sont **67%** à déclarer être prêts à vivre en centre-ville.

### Q7c Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville (statut d'occupation) ?

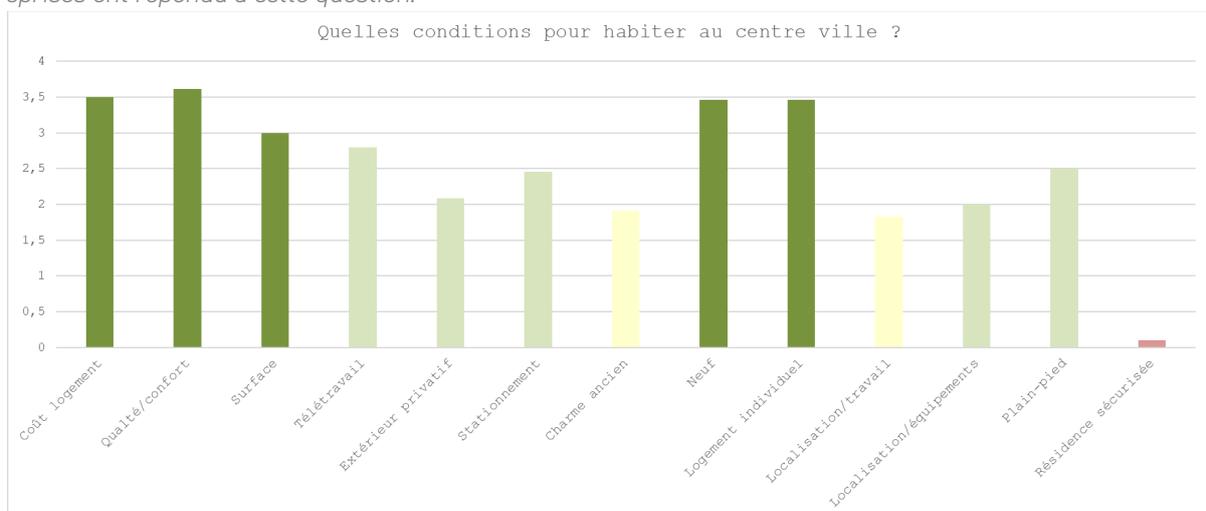
12 entreprises ont répondu à cette question.

- **Pas de préférence en général ?**

Une majorité d'entreprises ayant répondu favorablement à cette question (42%) déclarent que leurs salariés n'auraient pas de préférence en matière de statut d'occupation de leur logement. À noter cependant que 25% préféreraient être locataires dans le parc privé, 17% dans le parc social et 17% en tant que propriétaires.

### Q7d Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?

13 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 12 critères proposés, en fonction du niveau de préoccupations.

- Avec une note moyenne égale ou supérieure à 3/4, 5 préoccupations se dégagent en priorité : la qualité et le confort du logement, le fait qu'il soit neuf, individuel, et d'une surface suffisante.
  - En 1<sup>er</sup> lieu, il s'agit de **la qualité et du confort du logement** (3,6), que ce soit en termes d'équipements, d'agencement et de matériaux utilisés, ou même d'isolation phonique ou thermique. Un critère d'autant plus important pour les répondants que le parc de logements des centres-villes de Charleville-Mézières comme de Sedan accumulent un certain nombre de handicaps sur ce point. En effet, les logements y sont de fait plus anciens puisque près des 2/3 y ont été construits avant 1971, contre 45% en France (selon l'INSEE en 2018), date où les 1<sup>ères</sup> normes environnementales furent introduites dans la construction neuve. En conséquence, leur tissu urbain est en général plus dégradé. À Sedan par exemple, les fichiers fonciers nous indiquent en 2021 qu'environ 13% des logements sont considérés comme étant dégradés (classement cadastral 7-8). Enfin, les 2 communes concentrent logiquement davantage de logements collectifs (2/3 du parc selon l'INSEE en 2018) ou à minima mitoyens, synonyme d'inconfort aux yeux de nombreux ménages.
  - Le 2<sup>ème</sup> critère majeur (3,5) concerne **le coût du logement**, qu'il s'agisse de son prix d'accession dans le cas d'un achat ou de son niveau de loyer dans le cas d'une location. Si les loyers et les prix pratiqués sur le marché immobilier en général demeurent particulièrement abordables sur les 2 communes concernées, la notion de coût reste une question stratégique pour les ménages, notamment lorsqu'il est question d'envisager d'habiter sur des secteurs de centre-ville, souvent plus chers qu'ailleurs.
  - Sur la commune de Charleville-Mézières par exemple, le prix moyen d'une maison ancienne (tous types confondus) s'élève à seulement 1 100€/m<sup>2</sup> en 2020 (source PERVAL), soit 2 fois moins que sur la commune de Reims. Du côté des loyers, les prix sont aussi intéressants puisque la moyenne est à 8€/m<sup>2</sup> (selon Clameur en 2022) sur les Ardennes contre près de 12€ sur la Marne voisine.
  - Mais bien que cela paraisse abordable, le niveau de vie local reste en moyenne plus faible d'environ 11% qu'en France (INSEE 2018) et depuis la crise sanitaire du Covid, s'ajoute à cela la forte hausse des prix sur le marché immobilier (+5% en moyenne pour une maison sur l'année 2020 à Charleville-Mézières d'après la base PERVAL).
  - 2 autres critères semblent également importants aux yeux des répondants (3,5), à **savoir le fait que le logement recherché en centre-ville soit neuf et qu'il soit individuel**. 2 réponses assez logiques tant ces segments de marché restent à priori rares en centre-ville. En effet, le marché du neuf représente généralement moins de 10% des transactions de gré à gré et les logements individuels, 1/3 du parc de logements sur les 2 communes concernées.
  - Enfin, **la surface** apparaît également comme une préoccupation majeure des répondants avec une moyenne de 3. Une réponse plus difficile à interpréter sans complément d'information, sachant que le parc de logements de Charleville-Mézières comme de Sedan propose davantage de petits logements et moins de grands logements qu'en moyenne sur le reste du département.
- 5 critères supplémentaires apparaissent comme étant importants aux yeux des répondants et dégagent une note supérieure à la moyenne (entre 2 et 3/4) : la présence d'un espace dédié au télétravail, la notion de plain-pied, le stationnement, le jardin et la présence d'équipements.
  - Avec la note de 2,8, le fait que le logement recherché dispose d'un **espace dédié au télétravail et notamment une bonne connexion** préoccupe clairement les salariés des entreprises locales. Cette forte aspiration issue de la crise sanitaire a également été confirmée par un sondage réalisé en 2021 auprès de 600 ménages d'Ardenne Métropole et de la Communauté Urbaine du Grand Reims par l'AUDRR, dévoilant que 61% des ménages à qui la crise sanitaire avait donné envie de réaliser un projet immobilier répondaient chercher un logement suffisamment grand leur permettant d'installer un espace spécifiquement dédié au télétravail.
  - Parmi les conditions recherchées pour habiter en centre-ville, les salariés des entreprises locales aspirent à **un logement de plain-pied** (note de 2,5). Une préoccupation qui vient compléter celle précédemment évoquée sur la forme individuelle du logement recherché, et témoigner de nouveaux besoins trans-générationnels des ménages en matière de conditions de vie.
  - En complément à cela, le fait de **disposer de solutions de stationnement** (privé ou disponible à proximité) reste prégnant pour beaucoup (2,5), spécialement lorsqu'on cherche à habiter en centre-ville.
  - Enfin, 2 réponses quasi exæquos se situent autour de la moyenne (2 et 2,1/4) : D'abord, **la notion de jardin** ou plutôt le fait de disposer d'un extérieur privatif reste important aux yeux des répondants, d'autant que ce segment de produit demeure généralement assez rare en centre-ville, ou pour le moins particulièrement prisé.

Avec la note de 2/4, les salariés des entreprises locales accordent une importance moyenne à **la localisation de ce logement par rapport à certains équipements** (ex : enseignement, sport/loisir, santé, commerces, services, transports collectifs, etc...), considérant probablement que les centres-villes de Charleville-Mézières comme de Sedan en disposent assez.

- **3 critères peu plébiscités par les salariés des entreprises locales : le charme de l'ancien, la localisation par rapport au lieu de travail et la sécurité.**
  - **Le charme de l'ancien** n'apparaît pas comme une préoccupation majeure aux yeux des répondants. Avec une moyenne de 1,9, ce critère est beaucoup moins plébiscité que le précédent sur la nécessité que le logement recherché soit neuf (3,5).
  - Avec la note de 1,8/4, les salariés des entreprises locales accordent moins d'importance à **la localisation de ce logement par rapport au lieu de travail** ou celui du ou de la conjointe. Plusieurs raisons peuvent éventuellement expliquer cela, parmi lesquelles les faibles difficultés de déplacement sur le territoire en général, la présence d'entreprises répondantes ou plus largement la prédominance de l'emploi en centre-ville, voire même un possible biais de l'enquête, puisqu'elle les incite de fait à se projeter sur l'achat d'un logement en centre-ville, quelle que soit la localisation de l'activité professionnelle.
  - Enfin, la notion de **résidence sécurisée** n'a recueilli aucune réponse parmi les salariés des entreprises locales.

### **Q8 Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

52 entreprises ont répondu à cette question.

- **1 entreprise concernée**

Seules **2% des entreprises** ayant répondues, soit 1 entreprise, dispose d'un parc de logements destiné à ses salariés.

### **Q8b Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?**

Par ailleurs, les logements de cette entreprise se situent en centre-ville.

### **Q9 Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

52 entreprises ont répondu à cette question.

- **Près d'1/3 des entreprises facilitent elles-mêmes l'installation de leurs salariés**

**29%** des entreprises répondantes disposent d'offres de services destinées à faciliter l'installation de leurs salariés, quand **67%** n'en proposent aucune et **4%** n'en ont pas connaissance.

### **Q10 Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?**

52 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une bonne connaissance d'Action Logement ...**

**81%** des entreprises interrogées considèrent que leurs salariés connaissent Action Logement. À défaut, seulement **10%** ne connaissent pas Action Logement (le reste ne se prononçant pas).

### Q10b Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?

40 entreprises ont répondu à cette question.

- ... et des dispositifs proposés

Parmi les 81% d'entreprises considérant que leurs salariés connaissent Action Logement, elles sont 55% (22 entreprises) à déclarer que leurs salariés recourent à Action Logement pour choisir leur logement.

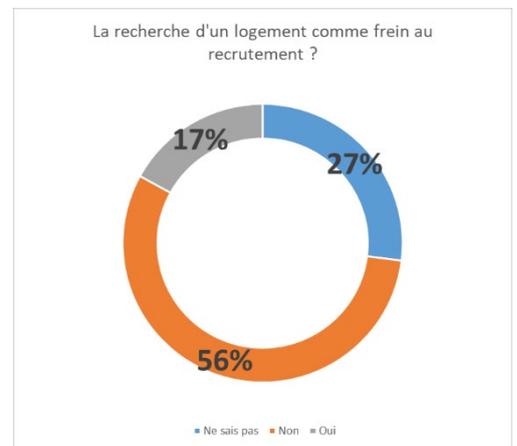
À noter que seulement 5% des entreprises qui connaissent Action Logement ne recourent pas aux services proposés, quand 40% déclarent ne pas avoir ce niveau de connaissance sur leurs salariés.

### Q11 Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?

52 entreprises ont répondu à cette question.

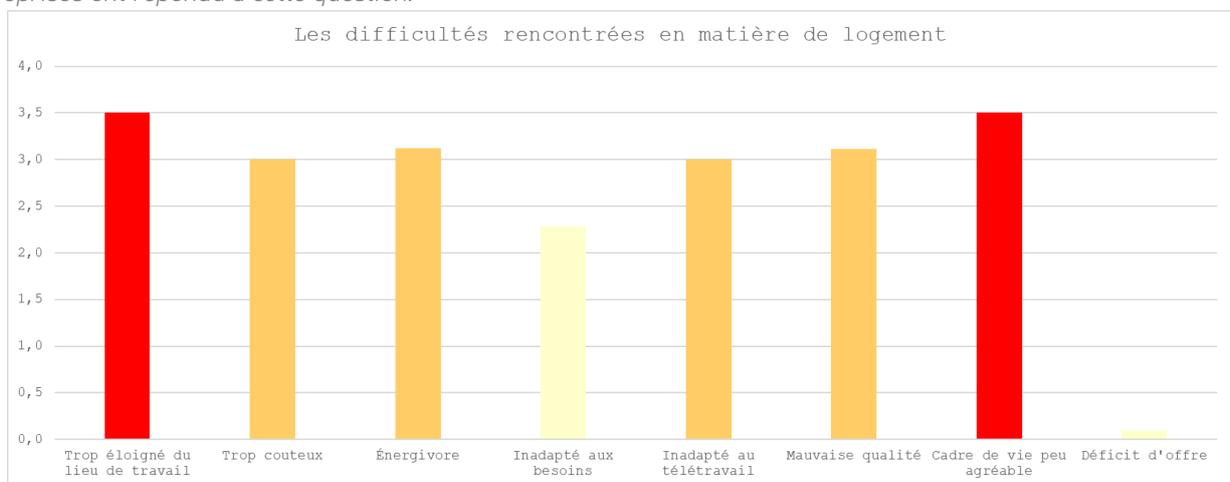
- Certains cas où le choix d'un logement est un frein au recrutement

9 des entreprises interrogées, soit 17% d'entre elles, considèrent que le choix d'un logement est un frein dans leur recrutement. Un résultat non négligeable, quand 27% des entreprises répondante déclarent ne pas le savoir et qu'à peine plus de la moitié (56%) considèrent qu'il ne s'agit pas d'un problème.



### Q11b Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?

8 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 8 critères proposés, en fonction du niveau de difficulté. À noter que la notion de déficit de l'offre en logements n'a recueilli aucune réponse.

- **Un problème de localisation ou de cadre de vie environnant en priorité**

Avec une note moyenne égale à 3,5/4, **2 difficultés se dégagent en priorité** : l'éloignement du logement par rapport au lieu de travail ainsi que le cadre de vie considéré comme peu agréable en centre-ville.

- **Un problème de qualité des logements, de configuration et de coût au 2<sup>ème</sup> rang**

Avec une note moyenne autour de 3/4, **4 difficultés complémentaires se dégagent**, à savoir la mauvaise qualité des logements, le fait qu'ils soient énergivores, inadaptés au télétravail et trop coûteux. Derrière cette réponse se cache très certainement l'aspiration évoquée plus tôt à travers les réponses à la question 7d, en matière de qualité et de confort des logements.

- **Et un manque d'adaptation aux besoins des ménages en 3<sup>ème</sup> rang**

Avec une note moyenne de 2,3/4, **les préoccupations quant à l'inadaptation des logements aux besoins évolutifs des ménages (famille, conjoint, ménage) s'avèrent également prégnantes**. Derrière cette réponse se cache également très certainement l'aspiration évoquée plus tôt à travers les réponses à la question 7d, en matière de surfaces, de typologie et de formes urbaines recherchées, notamment lorsqu'il s'agit de fonder une famille.

### ***Q11c Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc...) ?***

*9 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Des conséquences pour les entreprises**

Parmi les entreprises ayant répondu que le choix du logement est un frein au recrutement, **78% considèrent que ces difficultés pour leurs salariés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise**, qu'il s'agisse de conséquences sur le travail, que ce soit en matière d'embauche, mais aussi pour les conserver.

### ***Q11d Pour quel type d'employés en général ?***

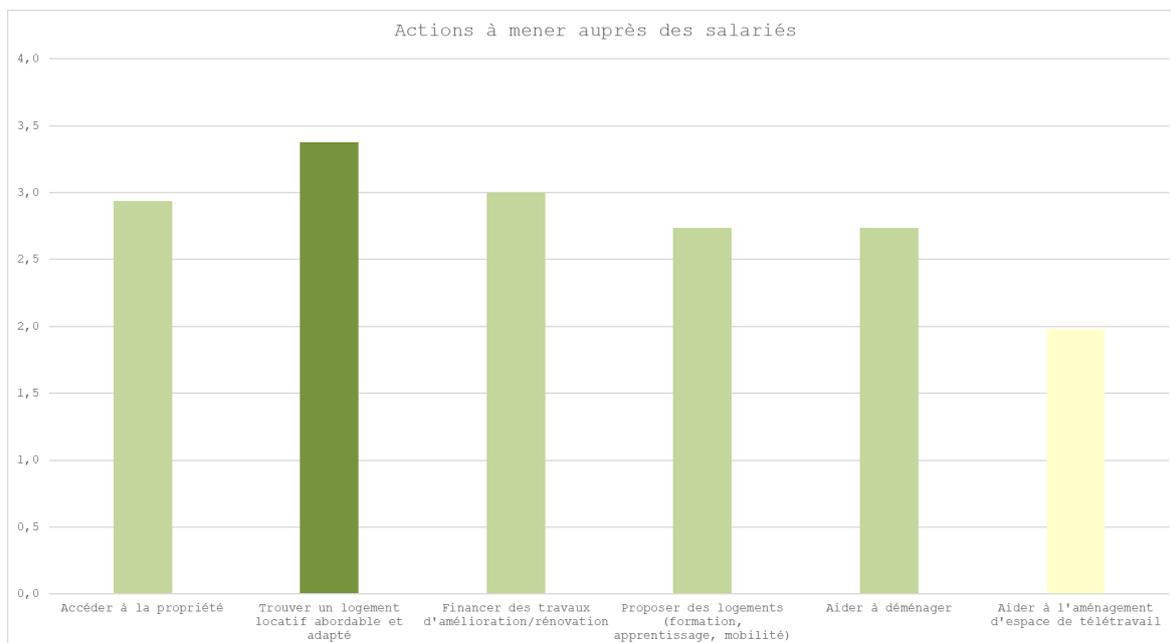
*6 entreprises ont répondu à cette question.*

- **Tous types d'employés concernés**

Obtenant une réponse chacun, tous les types d'employés sont concernés à égal niveau d'importance par ces difficultés, parmi les intérimaires, les alternants, les contrats courts, les saisonniers, les employés ou les cadres.

### ***Q12 Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?***

*46 entreprises ont répondu à cette question.*



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une aide pour trouver le bon logement locatif**

L'action qui semble parler au plus grand nombre (3,4/4) concerne **l'aide qui pourrait être apportée aux salariés afin de trouver un logement locatif abordable et adapté à leur besoin**. Cette réponse paraît d'autant plus logique qu'elle fait écho à un certain nombre de difficultés soulevées précédemment, auxquelles sont confrontés les salariés comme leurs entreprises, quant à la recherche de logements (questions 11, 11b, 11c, 11d).

- **Des aides pour accompagner les salariés dans leurs rénovations comme leur parcours résidentiel**

4 actions récoltent ensuite une note entre 2,7 et 3, à savoir en 1<sup>er</sup> lieu **le financement de travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique**. Une réponse également attendue au vu de l'état du parc de logement de Charleville-Mézières et de Sedan décrit précédemment (ndlr, voir l'analyse de la question 7d). À noter que cette préoccupation s'est très probablement intensifiée avec le développement de la précarité énergétique engendrée par l'augmentation récente des prix de l'énergie (crise Russe).

**L'aide pour accéder à la propriété** semble également importante aux yeux des salariés des entreprises locales. Bien qu'il s'agisse d'un besoin partagé par de nombreux ménages à un moment ou un autre de leur parcours résidentiel, ce plébiscite résulte probablement en partie de spécificités locales, puisque la part de propriétaire, déjà particulièrement faible sur l'agglomération d'Ardenne Métropole (50% selon l'INSEE en 2018) au regard de la moyenne Française (59%), est encore plus faible sur Charleville-Mézières (34%) et Sedan (29%).

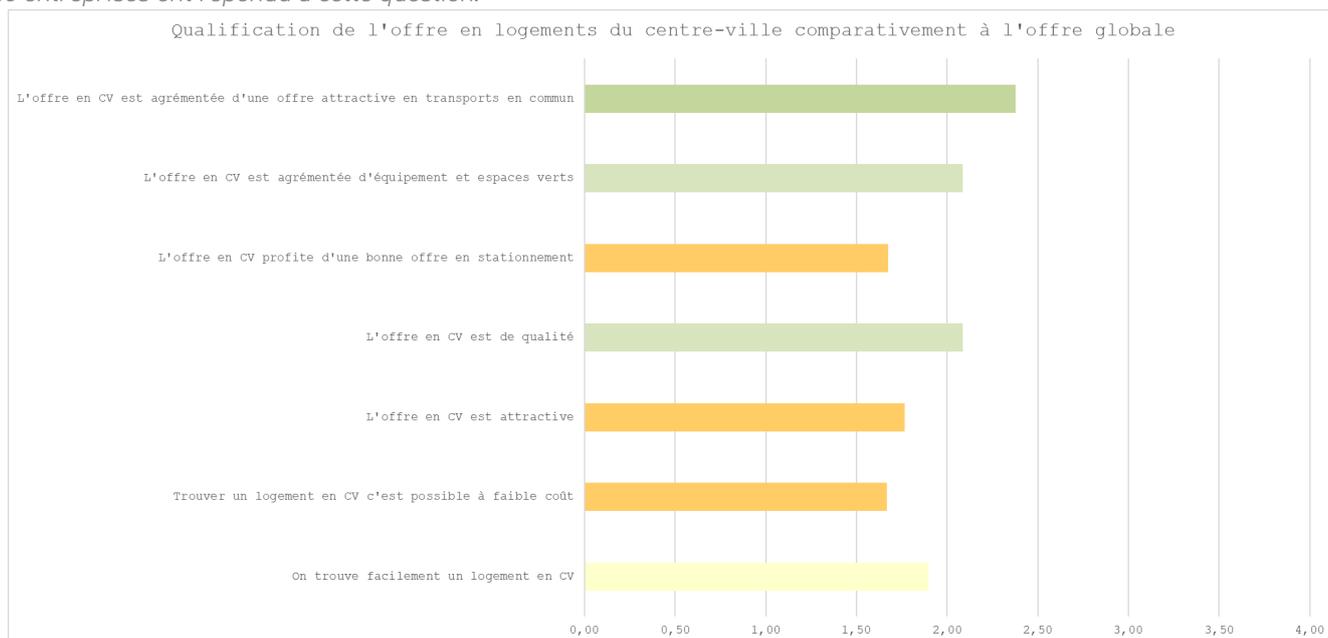
Toujours dans le cadre du parcours résidentiel des ménages, 2 actions apparaissent également comme étant prioritaires (note de 2,7) : **l'aide au déménagement**, ainsi que **le fait de proposer des logements pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité**. Si la 1<sup>ère</sup> s'avère assez couramment prise en charge par le monde de l'entreprise, la 2<sup>ème</sup> action entre en résonance avec les initiatives entreprises récemment par les collectivités, à savoir la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole et les communes de Charleville-Mézières et de Sedan. En effet, une maison des internes est actuellement en construction dans le centre-ville de Charleville-Mézières et la mise en place d'une maison des alternants est en cours de réflexion.

- **Une aide à l'aménagement d'un espace de télétravail, moins plébiscitée**

Bien que la proposition d'aide à l'aménagement d'un espace de télétravail ait rencontré moins de succès (note moyenne de 2/4), elle reste tout de même une option pour les salariés des entreprises locales.

## Q13 Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?

46 entreprises ont répondu à cette question.



Sur cette question, les répondants ont attribué une note située entre 1 et 4 aux 7 critères proposés, en fonction de leur niveau d'importance.

- **Une offre en transports en commun reconnue**

Avec la note moyenne de 2,4, les répondants considèrent que **l'offre en logement est agrémentée par une offre assez attractive de transports en commun**. Probablement le fruit du développement important de solutions de mobilités décarbonées et alternatives à la voiture sur l'ensemble du territoire d'Ardenne Métropole mais aussi de plus en plus au-delà, à travers le département. Bien que cette note soit la plus élevée de cette batterie de réponses, à 2,5 il ne peut s'agir pour autant d'un réel plébiscite.

- **Une offre en centre-ville plutôt de qualité et agrémentée d'équipements et d'espaces verts**

Derrière la question des transports en commun et avec une note assez moyenne de 2,1/4, viennent se placer **la qualité de l'offre globale de logements** des centres-villes de Charleville-Mézières et de Sedan, ainsi que **la présence appréciée d'équipements et d'espaces verts**. Pour compléter les propos tenus lors de la question 7d, bien que l'agglomération d'Ardenne Métropole présente un taux d'équipements (3 paniers d'équipements de proximité de l'INSEE) déjà relativement élevé au regard des secteurs environnants, ses 2 principaux centres-villes en concentrent forcément davantage, ce qui explique en partie cette réponse, malgré son résultat assez faible.

- **Trouver un logement en centre-ville est visiblement assez difficile et l'offre proposée demeure peu attractive**

4 propositions présentent ensuite une note inférieure à la moyenne, entre 1,7 et 1,9/4.

D'abord, les salariés des entreprises locales considèrent que **l'offre en logements locale reste peu attractive (1,8), que trouver un logement en centre-ville n'est pas chose aisée (1,9), et encore moins à faible coût (1,7)**. Cette batterie de réponse fait écho aux constats présentés plus tôt en question 7d sur l'état assez hétérogène du parc de logements, les dynamiques récentes du marché immobilier et le sentiment que rare sont les logements disponibles ne nécessitant pas de rénovation. À cela peut également s'ajouter la chute de la production de logements neufs depuis la crise sanitaire, et depuis ralentie par le manque de matériaux.

Enfin, il apparaît que l'offre de logements en centre-ville **manque de solutions en stationnement**, une préoccupation assez récurrente en général sur ce genre de périmètre.

### **Q14 Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?**

53 entreprises ont répondu à cette question.

- **Une majorité d'entreprises sans dispositif de télétravail**

**53% des entreprises interrogées (28) n'ont pas mis en place de télétravail.** Si ce genre de dispositif paraît assez répandu depuis la crise sanitaire du Covid et que les mesures gouvernementales ont concouru à son développement (mise en place de charte du télétravail etc.), il reste impossible pour de nombreux secteurs d'activités. À titre d'exemple, bien que les métiers de l'administratif, particulièrement concernés par le télétravail, soient nombreux sur le territoire d'Ardenne Métropole (6 790 emplois dans l'administration publique, soit 13,4% de l'emploi local, contre 9,8% en moyenne en France), le tissu économique local reste en majorité tourné vers l'industrie et composé d'employés et d'ouvriers dont la présence physique est indispensable. Cependant, compte tenu de la surreprésentation des établissements exerçant leur activité dans les domaines de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale parmi les répondants au questionnaire, on aurait pu s'attendre à davantage de pratique du télétravail.

À noter enfin que seulement 2 entreprises (3,8% des entreprises répondantes) ont pour projet de mettre le télétravail en place à l'avenir.

### **Q15 Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?**

53 entreprises ont répondu à cette question.

- **Assez peu d'engouement autour des espaces de Corpo-Working**

En conséquence de la question précédente, seules **13% des entreprises** manifestent un besoin en matière de solutions de corpo-working.

### **Q15b-c Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?**

6 entreprises ont répondu à cette question.

2 entreprises (33% des répondants à cette question) souhaitent être recontactées par Action Logement pour en savoir davantage sur le Corpo-Working et ont laissé leurs coordonnées.

<a href="mailto:fabrice.deveney@wanadoo.fr">fabrice.deveney@wanadoo.fr</a>
----------------------------------------------------------------------------

<a href="mailto:l.stoupy@missionlocale-charleville.fr">l.stoupy@missionlocale-charleville.fr</a>
--------------------------------------------------------------------------------------------------

## Ce qu'il faut retenir

### • Chiffres clés

**55** entreprises répondantes

**60%** accueillent des alternants

**95%** des entreprises ont des recrutements en cours ou à venir dans un délai inférieur à 6 mois, sur des profils d'ouvriers et d'employés en majorité

**1** entreprise dispose d'un parc de logements destiné aux salariés

**29%** des entreprises disposent d'une offre de services destinée à faciliter l'installation des salariés

**56%** des entreprises estiment que la recherche d'un logement ne constitue pas un frein au recrutement

**53%** des entreprises répondantes ont des salariés en télétravail

**87%** des entreprises ne trouvent pas utile la création d'espaces de corpo-working

- La mauvaise qualité du parc de logements
- Son caractère énergivore
- Son inadaptation au télétravail
- Son coût trop onéreux

### • Certaines conditions pour vivre dans les centres-villes

Sur les 13 entreprises ayant répondu à cette question, les priorités des salariés seraient :

- La qualité et le confort du logement (ex : équipements, agencement, matériaux, isolation phonique et thermique)
- Le coût du logement
- Le fait qu'il soit neuf et individuel
- La surface

### • Quelques qualificatifs de l'offre de logements en centre-ville

Sur les 46 entreprises ayant répondu à cette question, les avantages du parc centres-villes seraient :

- L'offre assez attractive de transport en commun agrémentée l'offre en logements
- La qualité relative de l'offre en logements
- La présence d'équipements et d'espaces verts

### • Près de la moitié des entreprises répondantes situées à Charleville-Mézières ou Sedan

95% des entreprises enquêtées dans les Ardennes, 40% à Charleville-Mézières, 7% à Sedan

### • De nombreux salariés se tournent vers leur entreprise pour trouver un logement

Sur les 53 entreprises ayant répondu à cette question, 40% (21) font état de la sollicitation de leurs salariés pour trouver un logement. Par ailleurs, les entreprises interrogées accueillent très peu de salariés en déplacement ou temporaires (9%).

Enfin, 81% des entreprises considèrent que leurs salariés connaissent Action Logement.

### • De nombreuses difficultés rencontrées par les salariés en matière de logements

Sur les 8 entreprises ayant répondu à cette question, les principales difficultés seraient :

- L'éloignement du logement par rapport au lieu de travail
- Le cadre de vie considéré comme peu agréable en centre-ville

## B. CONCERTATION DES ACTEURS LOCAUX

### Éléments de contexte

**Le site de l'évènement :**

Le château de Sedan

**Le thème :**

« Imaginer ensemble les logements de demain dans nos centres Action Cœur de Ville (ACV) de Sedan et de Charleville-Mézières ».

**Une préoccupation partagée par l'ensemble des participants :**

Aider Action logement, les pouvoirs publics et les acteurs locaux à construire les bons logements qui répondent aux besoins des ménages et soutiendront la redynamisation en cours de nos centres Action Cœur de Ville.

**L'objectif visé :**

Enrichir l'analyse issue des sondages réalisés auprès des entreprises et des salariés par une parole d'expert et l'apport d'éléments plus qualitatifs, afin de mieux identifier les enjeux et les besoins spécifiques à chaque site ACV.

**Le public présent :**

56 participants de tous bords, impliqués de près ou de loin dans la démarche ACV en cours sur les sites de Charleville-Mézières ou de Sedan.

*Liste non exhaustive : les agences immobilières, les sociétés de crédits et les banques, l'ordre des architectes, le monde de l'urbanisme, les acteurs de la rénovation énergétique, de la réhabilitation et de la construction du parc de logements, les acteurs du monde de l'emploi, de l'insertion professionnelle et de la formation, l'université, l'écosystème local, les structures déconcentrées de l'État, les collectivités et les élus locaux.*

**La méthode d'animation :**

3 espaces de discussion en mode « World café ».

3 équipes, constituées à partir de leurs domaines de compétences, se sont ainsi succédées sur 3 tables aux animateurs et aux thématiques fixes.

**Le déroulé de la soirée :**

Après quelques mots d'accueil de M. Herbillon, Maire de Sedan, de M. Rhim, Directeur des Investissements d'Action Logement, et de M. Picard, Directeur d'études à l'antenne ardennaise de l'Agence d'Urbanisme de Reims, les participants ont débattu autour de 3 sujets sur tables, avant d'assister à une présentation des principaux éléments d'enseignement issus de l'enquête auprès des entreprises et des salariés, elle-même enrichie par les échanges tenus préalablement sur table.

L'évènement s'est clos par un moment de convivialité où les échanges et les débats ont pu se poursuivre de manière plus informelle.



## Les principaux enseignements

### • Table 1 : Quelles dynamiques du marché du logement ?

#### **La dynamique du marché immobilier fortement conditionnée par la taxe foncière :**

- « Le prix de la taxe foncière à Sedan est souvent identifié comme un frein pour les acheteurs locaux » (Citya Native immobilier).
- À Charleville-Mézières, les dynamiques sont différentes. Bien que les taxes soient élevées, le parc très ancien reste plus abordable que les logements construits entre 1970 et 1980.
- Les agences immobilières, ainsi que les sociétés de crédits confirment que dans de nombreux cas, les acheteurs se tournent vers les communes limitrophes afin de réduire la charge des taxes locales.

#### **Les centres ACV, une place forte des investisseurs privés dans le marché locatif :**

- Depuis quelques années, Sedan et Charleville-Mézières connaissent un dynamisme immobilier lié à la rentabilité des biens lors de leur mise en location. Si les taxes locales peuvent être élevées, elles n'empêchent pas les investisseurs extérieurs d'acheter des biens en centre-ville pour y faire de la location. Ils sont d'ailleurs nombreux à profiter des faibles prix de l'immobilier local, qui leur offrent une bonne rentabilité et un retour sur investissement rapide.
- Selon les Agences Immobilières locales : « avant il n'y avait que des investisseurs locaux, aujourd'hui les investisseurs viennent de l'extérieur (Île de France...) pour investir à Sedan et Charleville-Mézières. Ils ne craignent pas d'acheter des biens à rénover, tant qu'ils sont rentables. Les rénovations restent sommaires et le retour sur investissement rapide ».

Ce phénomène contribue largement à la spécialisation des statuts d'occupations des centres ACV Ardennais et n'encourage pas la dynamique de rénovation et de réhabilitation du parc existant. L'objectif de ces investisseurs étant visiblement de louer leurs biens en rénovant le moins possible.

« Ne risque-t-on pas une bulle spéculative, même dans les Ardennes ? »

#### **Une dynamique intimement liée à l'offre locale :**

- 30 millions d'euros de transactions immobilières recensés depuis le début du 2<sup>ème</sup> mandat du Maire de Sedan. Signe que la dynamique est en cours et que l'offre locale reste attractive.
- À Charleville-Mézières il y a même une légère pression sur le parc existant, les biens partants très vite, spécialement les maisons et les logements rénovés.
- Malgré cela, l'offre existante est souvent jugée insuffisante, principalement lorsqu'il s'agit de logements neufs, ou à défaut « récents ». Les centres ACV Ardennais ont ainsi besoin de construction neuve, en lieu et place du parc ancien.
- Le centre-ancien sedanais est handicapé par une mauvaise réputation.
- Les logements sociaux ont bousculé l'offre et la demande sur Sedan : « le nouveau quartier du Lac attire plus que le centre ancien » selon Espace Habitat.
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ajoute à la complexité d'agir en centre-ville.

#### **Une dynamique qui dépend largement du marché de l'emploi :**

- Le lien emploi/ logement est indéniable car on se loge à proximité de son emploi et on s'installe sur un territoire parce qu'on y trouve un emploi.
- « L'emploi est de retour en centre-ville avec l'offre tertiaire » (plateformes téléphoniques etc.). Aussi, les salariés doivent trouver une offre adéquate en centre-ville.
- « Favoriser le logement pour favoriser l'emploi ».
- Y Schools rappelle que la recherche d'un logement peut être un frein à l'embauche s'il n'y a pas d'offre adéquate.

#### **« Un bâti ancien inadapté, qui doit s'adapter au confort moderne », selon la municipalité de Sedan :**

- Les arrière-cours, les rdc commerciaux, les cages d'escaliers, sont autant de facteurs limitants l'attractivité des logements en centre-ville.
- Un ménage en couple par exemple ne retrouvera pas nécessairement tous les services et le confort des résidences plus récentes (garages, parking vélo, pièces avec des rangements, entrée accessible etc.).
- « Depuis la crise du COVID, le besoin d'avoir un espace extérieur privatif se fait ressentir » selon Espace Habitat. Si dans les projets portés par Espace Habitat, cette question est centrale, elle reste particulièrement difficile à traiter en réhabilitation dans l'ancien.
- Une prise en compte du développement durable doit être prônée dans tous les nouveaux projets (panneaux solaires, pompe à chaleur...), même avec la « contrainte ABF » (Architectes des Bâtiments de France).

#### **Le marché immobilier local lié aux pratiques, aux habitudes, aux nouveaux besoins et aux usages des habitants :**

- Selon l'Ordre des Architectes : « habiter en centre-ville c'est un choix, vivre en hypercentre c'est une conviction. L'offre est importante dans les deux villes et dans l'agglomération, donc on peut choisir. Le prix de la taxe foncière peut être un frein mais si on habite en centre-ville, on peut aussi n'utiliser qu'une voiture, ça fait des frais en moins ».
- Si les ménages recherchent de plus en plus un extérieur, ils privilégient aujourd'hui davantage les petites surfaces, pour des raisons de coût et de pratique de la nature.

#### **Un besoin de rénovation, fortement contraint :**

- L'attractivité de l'offre existante en hypercentre ACV souffre de nombreux défauts : on recense beaucoup de passoires thermiques, de logements mal entretenus, dégradés, délaissés et les loyers restent assez élevés au regard de la qualité de l'offre.
- Selon les acteurs de la rénovation, « la dynamique de rénovation ne prend pas », car les acheteurs craignent la découverte des vices cachés (notamment du mэрule, ou des problèmes de fondations...), « les contraintes techniques limitent la faisabilité des travaux », notamment dans un parc fortement encadré par l'intervention de l'ABF, et les propriétaires bailleurs sont souvent freinés par la complexité et le coût du projet.

- Si le manque d'artisans qualifiés reste un réel problème sur le territoire, ils sont nombreux à ne pas souhaiter faire de travaux dans ce type de bâti (trop contraignants : escaliers étroits, arrières-cours inaccessibles, demande de stationnement, etc.).
- Les porteurs de projets dans la réhabilitation de logements « font souvent le minimum » en termes de travaux.

### **Un besoin en logements intermédiaires :**

Si l'offre sociale est très présente, de façon historique sur les 2 centres ACV, il y a encore peu de logements intermédiaires pour les actifs qui sont au-dessus des plafonds de ressources.

### **Un besoin croissant en logements étudiants :**

Selon Y Schools, l'offre de logements destinée aux étudiants et notamment les meublés, reste très limitée sur le territoire en général et spécialement à proximité du campus. Il s'agit par conséquent d'un frein à l'arrivée d'étudiants et à leur installation à long terme. Ceci alors que le Campus SupArdennes continue de monter en puissance.

### **Des besoins en logements liés aux différents profils de population :**

- Les séniors :  
Il y a un vrai besoin en logements seniors dans les centres-villes alors que le bâti ancien actuel n'est pas forcément adapté à ces populations. Les logements sont en étage, les pièces ne sont pas aux normes handicapées, la place est souvent insuffisante dans les cages d'escaliers, il n'y a que très peu d'ascenseurs etc.  
Pour les seniors, la proximité des services en centre-ville est un atout mais ils manquent actuellement de logements adaptés.  
Plurial Novilia rappelle que d'ici 10 ans, 30% de ses bénéficiaires seront retraités.
- Les jeunes ménages ou familles monoparentales :  
Les centres ACV manquent de petites surfaces, meublées. « Aujourd'hui il y a de plus en plus de familles monoparentales ou de petits ménages, les logements de grande typologie ne sont plus nécessairement adaptés ».

### **Un vrai potentiel autour de nombreuses friches :**

- Si les coûts s'avèrent élevés et les procédures lourdes (dépollution notamment), le territoire dispose de nombreuses friches, localisées en centre ou en hypercentre ACV. Le soutien de l'EPFL, à travers la mobilisation du foncier et sa dépollution, est un levier majeur de l'investissement à venir en centre ancien, favorable à leur reconstruction et leur redynamisation.
- Selon Espace Habitat, « les friches, la densification en centre urbain, sont des éléments pris en compte par les bailleurs sociaux. Ces projets rencontrent d'ailleurs un franc succès car ils répondent aux besoins actuels », à l'image du projet sur l'hôpital Corvisart.

### • **Table 2 : Quel logement idéal ?**

#### **Le constat préalable : les logements sont peu attractifs et ne répondent pas aux standards actuels**

Comme évoqué sur la table 1, il ressort assez unanimement que les centres-villes de Sedan et de Charleville-Mézières sont majoritairement composés de logements :

- Vétustes et énergivores,
- Manquant de luminosité (plafonds bas) et dont les volumes de pièces sont inadaptés aux familles actuelles,
- Donnant pour certains sur des cours intérieures sombres et souffrants de la présence de nombreux nuisibles (pigeons...).

De plus, le phénomène de paupérisation au long cours de ces secteurs est aggravé par une mauvaise image, fondée sur des problèmes de sécurité.

#### **« Pas de logement idéal, mais bien des logements idéaux »**

Chaque type de logements à produire doit répondre spécifiquement à un type de public, que les centres ACV ont besoin d'attirer :

- Les jeunes actifs (alternants, ou 1er emploi) auront une préférence pour un logement de petite taille, sans forcément d'extérieur mais permettant de bénéficier de tous les avantages de la proximité avec les services et les commerces.
- Pour les séniors qui revendent leur bien en périphérie pour revenir sur le centre-ville, les critères déterminants seraient davantage l'accessibilité au logement lui-même (présence d'ascenseur), de même que la proximité avec les services et les commerces.
- Malheureusement, le profil des salariés avec famille aurait tendance à quitter les centres ACV de Sedan ou de Charleville-Mézières pour rejoindre les communes périphériques. Il semble difficile de les conserver en agissant sur la seule typologie de logements à construire. Leur « logement idéal » se trouve nécessairement ailleurs, et reste principalement déterminé par son environnement direct et les questions de fiscalités.

### **Les critères importants pour faire revenir les familles dans les centres ACV :**

- 1er critère – le stationnement : les familles ont obligatoirement un véhicule et doivent pouvoir se garer à proximité de leur logement.  
Le développement en cours des bornes de recharges électriques est également essentiel et doit être poursuivi car les besoins des familles de demain sur ce point ne feront que croître.
- 2ème critère – la qualité du logement : en ces temps de crise énergétique, peut être encore plus qu'avant, la performance énergétique des logements reste un critère déterminant. À cela s'ajoute logiquement l'exigence en matière d'isolation phonique, rassurante pour les familles qui souhaiteraient s'installer en ville.  
« Des jeunes alternants sont parfois amenés à quitter leur logement à cause du voisinage ».
- 3ème critère – l'environnement du logement : « un très beau logement en centre-ville n'est pas attractif s'il n'est pas sécurisant, et n'a pas d'intérêt s'il n'est pas situé dans un quartier qui ne bénéficie pas de services et de commerces ». La notion de vie de quartier est apparue régulièrement comme un besoin prégnant. Il s'agit d'un enjeu de taille pour les villes moyennes. Avec pour point de comparaison les métropoles que côtoient régulièrement les habitants, la responsabilité d'investir sur la redynamisation des centres urbains des villes moyennes paraît d'autant plus nécessaire.
- 4ème critère – la proximité avec le lieu de travail : quel que soit le public visé (jeunes actifs ou familles), cet élément s'avère primordial. Les 2 cœurs urbains concernés concentrant déjà une part importante des emplois du territoire, en croissance depuis la reprise économique post-COVID, leurs atouts semblent indéniables en la matière.

### **Vers un profil du logement idéal de demain en centre ACV**

Le logement idéal doit cumuler certains critères :

- L'optimisation de la surface.
- La luminosité (notamment de la pièce de vie, à contrario des pièces de nuit), l'accessibilité, la sécurité.
- L'adaptabilité, la modularité des espaces (évolutions de la famille, rangements, etc.).
- La présence d'espaces communs dans l'immeuble (grenier, caves), d'espaces de stockage au rez-de-chaussée (poussettes, vélos etc.) et de recharge des moyens de locomotion doux (vélos et trottinettes électriques).
- Profiter d'une fiscalité raisonnable.
- Disposer d'un espace extérieur.
- Être connecté à la fibre, mais sans pour autant que l'espace dédié au télétravail ne soit obligatoire.
- Permettre une maîtrise des charges. Car, bien qu'étant abordables sur nos territoires, les loyers ne doivent pas être amplifiés par des charges trop importantes.

### **• Table 3 : Comment accompagner la politique du logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ?**

#### **Les dispositifs et mesures opérantes :**

- Selon la DDT08, « l'effet du dispositif Action Cœur de Ville en combinaison avec les aides de l'ANAH demeure très efficace pour diminuer le reste à charge des porteurs de projets. Il permet la remise sur le marché de logements qui en sont sortis par vétusté ou par inadaptation aux attentes actuelles des ménages. Dans le

cas de l'OPAH Sedanais, c'est bien l'arrivée d'ACV qui a débloqué de nombreux projets et a donné un gros coup de boost à la dynamique de redynamisation du centre-ville ».

- Selon la municipalité de Sedan, « la mise à disposition de moyens humains d'accompagnement et d'ingénierie est bien l'élément déterminant qui a changé les choses sur les Ardennes ». Conjugué à la maîtrise foncière, et à l'accompagnement financier essentiel, ce levier permet d'avancer plus vite dans la redynamisation des centres ACV locaux.

#### **Les limites de notre capacité à agir :**

- Selon l'agglomération Ardenne Métropole, « il reste difficile d'atteindre les propriétaires occupants, avec parfois des indivisions complexes et des refus de projets de la part d'ACV une fois celui-ci monté (à cause des évolutions de financements par exemple). ACV est complémentaire du PNRQAD mais pourrait être mieux articulé pour ce public ».
- Selon Oktave, « il est difficile d'intervenir en centre ancien où beaucoup de syndicats sont bénévoles et non-inscrits au registre des gestionnaires de copropriété ».
- Globalement, les nombreux acteurs de la rénovation sont difficiles à identifier.
- « 70% des dossiers Ma prime Rénov' n'aboutissent pas », en raison de leur lourdeur, notamment pour les particuliers, pas préparés à cela.
- La structure de financement des projets ACV participe aux difficultés constatées. Action Logement agit à la fois comme donneur de subvention et comme banque en prêtant à des taux avantageux. « C'est à ce niveau que les dossiers coïncident ». Finalement, le dispositif est plus adapté à des « gros et beaux » projets portés par des structures solides qu'à des « petits » propriétaires.
- La question du commerce et des services reste particulièrement difficile à traiter : il y a souvent déconnexion de la propriété entre le RdC et les étages et les opérations de rénovation peuvent alors être incomplètes. Les surfaces commerciales en centre-ville sont trop petites pour être attractives, il faut alors réunir deux fronts bâtis pour proposer des cellules commerciales intéressantes, ce qui complexifie grandement la maîtrise foncière. Certains immeubles ont les accès au RdC commercial et aux étages de logements imbriqués, ce qui pose des problèmes de gestion au quotidien. Enfin, « Il est très important de traiter le commerce en même temps que le logement, c'est ce qui peut faire atteindre le seuil de rentabilité à une opération complète sur un immeuble ».

#### **Des perspectives d'amélioration ou d'accompagnement :**

- « S'il y a un volet à améliorer, c'est celui de la communication. Il faut mieux faire connaître les dispositifs, mais à partir du moment où le projet est dans le circuit, ça roule ! », dicit la municipalité de Sedan.
- Selon les bailleurs, dans le cadre de la conduite de projets dit complexes, il semble que la mobilisation d'aides complémentaires soit nécessaire, et pour le coup plus difficiles à mobiliser.
- « L'animation du territoire permet de débloquer la frilosité de certains investisseurs », comme les balades urbaines organisées avec bailleurs par exemple.
- D'après la municipalité de Sedan, « au-delà de l'aspect financier, la question du logement insalubre en centre-ville va aussi être traitée par le permis de louer qui sera mis en place en 2024 (à Sedan). La CAF pourrait bien avoir un rôle à jouer dans le contrôle des marchands de sommeil ».
- Espace Habitat rappelle que « Pour rendre le centre-ville attractif il faut améliorer son image, cela passe par la sécurité (vidéosurveillance, rondes pendant la nuit) et le social comme dans les quartiers de logements sociaux (avec la présence d'adultes-relais, d'équipes spécialisées dans le traitement des dossiers sociaux) ».
- Il semble que les investisseurs arrivés avec les défiscalisations Malraux commencent à revendre à des propriétaires occupants. Cela peut être une bonne opportunité car les immeubles qui posent le plus de difficultés sont ceux dont les propriétaires habitent loin.

# ANNEXES

QUESTIONNAIRES ENVOYES AUX SALARIES  
ET AUX ENTREPRISES



## Imaginons ensemble votre logement de demain

**ATTENTION** – Ce questionnaire ne s’adresse qu’aux **salariés du secteur privé français**, quelle que soit votre condition d’emploi (CDD, CDI, en apprentissage, intérim, emploi aidé), **y compris si vous êtes étudiant.**

**Ce questionnaire est individuel**, si plusieurs personnes de votre ménage sont concernées, chacune peut remplir un exemplaire.

### **Notre enquête en quelques mots :**

Action Logement mène une étude visant à **mieux comprendre les besoins des salariés privés en matière d’accession au logement** dans les centres villes du Grand Est de Thionville, Sarreguemines, Charleville-Mézières, Sedan, Longwy, Epinal, Haguenau et Colmar, concernés par le dispositif « **Action Cœur de Ville** ».

*Les informations recueillies sur ce formulaire sont conservées pendant 36 mois et sont destinées Action Logement. Conformément à la loi « informatique et libertés », vous pouvez exercer votre droit d’accès aux données vous concernant et les faire rectifier en contactant : [agence-reims@audrr.fr](mailto:agence-reims@audrr.fr)*

## DESCRIPTION DE VOTRE EMPLOI

Question 1.

**Dans quel pays travaillez-vous ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- France
- Belgique
- Luxembourg
- Allemagne
- Suisse
- Autre -----

**Si vous habitez en France.**

Question 1b.

**Dans quelle commune travaillez-vous ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

Question 1c.

**Travaillez-vous en centre-ville ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

Question 2.

**Quel est le type de votre contrat de travail ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- CDI
- CDD, vacataire/contractuel
- Contrat de travail temporaire ou Intérim
- Saisonnier
- Contrat d'apprentissage ou professionnalisation
- Contrat unique d'insertion
- Ne sais pas

Question 3.

**Quel est votre catégorie socioprofessionnelle ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant ou chef d'entreprise
- Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- Profession intermédiaire (*enseignement, santé, fonction publique et assimilés, fonction administrative et commerciale des entreprises etc...*)
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autre personne sans activité professionnelle

Question 4.

**Pratiquez-vous le télétravail (en dehors du télétravail sanitaire) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non

***Si vous pratiquez le télétravail***

Question 4b.

**À quelle fréquence le pratiquer-vous en moyenne ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- 1 jour par semaine
- 2 jours par semaine
- 3 jours par semaine
- 4 jours par semaine
- Toute la semaine
- Occasionnellement

### Si vous pratiquez le télétravail

Question 4c.

**Préférez-vous télétravailler dans un espace de coworking\* (espace de travail partagé) plutôt que de chez vous ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non

*\*Le coworking est un type d'organisation du travail qui regroupe à la fois un espace de travail partagé, mais aussi une communauté de coworkeurs, c'est-à-dire de travailleurs encourageant l'échange, l'ouverture et la collaboration.*

### Si vous ne pratiquez pas le télétravail

Question 4d.

**Envisagez-vous de le pratiquer à l'avenir ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

### Si vous ne pratiquez pas le télétravail

Question 4e.

**Seriez-vous intéressé pour télétravailler dans un espace de coworking (espace de travail partagé) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Je n'ai pas la possibilité de télétravailler

## QUELS SONT VOS DEPLACEMENTS ?

Question 5.

**Quel est le principal mode de transport que vous utilisez pour vous rendre sur votre lieu de travail ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Voiture individuelle
- Covoiturage (ou dispositifs d'autopartage type location de véhicule)
- Bus, train, autre transport en commun
- Moto, scooter, mobylette
- Vélo, trottinettes et autres modes de ce type
- À pied

Question 6.

**Quel est votre temps de trajet habituel entre votre domicile et votre lieu de travail ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Je ne me déplace pas (télétravail ou travail à domicile)
- 0 – 10 minutes
- 10 – 20 minutes
- 20 – 30 minutes
- 30 – 40 minutes
- 40 – 50 minutes
- 50 – 60 minutes
- 60 minutes ou plus

Question 7.

**Est-ce que votre logement actuel est bien localisé par rapport à votre lieu de travail ?**

*Veillez indiquer le niveau de satisfaction accordé (1 = très mal localisé ; 4 = très bien localisé)*

1 2 3 4

**DESCRIPTION DE VOTRE LOGEMENT ACTUEL**

Question 8.

**Etes-vous ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Locataire d'un logement dans le privé
- Locataire d'un logement social
- Propriétaire occupant
- Occupant d'un logement de fonction
- Hébergé

Question 9.

**Quel type de logement habitez-vous ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Appartement
- Maison
- Autre : \_\_\_\_\_

Question 10.

**De combien de chambres dispose-t-il ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

- 0 chambre (studio)
- 1 chambre
- 2 chambres
- 3 chambres
- 4 chambres
- 5 chambres et plus

Question 11.

**Disposez-vous d'une place de parking attitrée ou d'un garage privé ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non

Question 12.

**Habitez-vous en centre-ville ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

Question 13.

**Quels critères ont été déterminants dans le choix de votre logement actuel ?**

*Veillez indiquer le niveau d'importance accordé à chacun des critères (1 = pas déterminant ; 4 = très déterminant)*

- Le coût du logement (loyer ou prix d'achat)
  - La qualité et le confort du logement (ex : équipements, agencement, matériaux, isolation phonique
- et

- thermique)
- |   |   |   |   |                                                                                                                                                |
|---|---|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | Sa surface                                                                                                                                     |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Le fait qu'il soit adapté au télétravail (espace dédié dans le logement, bonne connexion etc...)                                               |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Son espace extérieur privatif                                                                                                                  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Le fait qu'il dispose de solutions de stationnement (privé ou disponible à proximité)                                                          |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Le charme de l'ancien                                                                                                                          |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Le fait qu'il soit neuf                                                                                                                        |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Le fait qu'il s'agisse d'un logement individuel sans mitoyenneté                                                                               |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Sa localisation par rapport à votre lieu de travail et/ou celui de votre conjoint(e)                                                           |
| 1 | 2 | 3 | 4 | Sa localisation par rapport à certains équipements (ex : transports en commun, enseignement, sport/loisir, santé, commerces, services, etc...) |

Question 14.

**Quel est votre budget logement mensuel total (crédit immobilier/assurances ou loyer/charges) ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

Question 14b.

**Quel est selon vous la part que prend votre budget logement dans votre budget mensuel total (crédit immobilier/assurances ou loyer/charges) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Moins d'1/3 de votre revenu disponible  
 Plus d'1/3 de votre revenu disponible  
 Aucune idée

Question 15.

**Est-ce que votre logement répond globalement à vos besoins (état général, taille, configuration, niveau d'équipement, environnement etc.) ?**

*Veillez indiquer le niveau de satisfaction accordé (1 = pas du tout ; 4 = tout à fait)*

1	2	3	4
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## QUEL SERAIT VOTRE LOGEMENT IDEAL ?

Question 16.

**Où aimeriez-vous vivre ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- En centre-ville  
 En ville, mais pas dans le centre-ville  
 Dans une commune à proximité d'un centre-ville  
 Dans une commune plus éloignée  
 Pas de préférence

Question 17.

**Souhaitez-vous vivre ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Dans une maison  
 Dans un appartement  
 Pas de préférence

Question 18.

### Quel serait votre temps de trajet maximal pour vous rendre sur votre lieu de travail ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 0 – 10 minutes
- 10 – 20 minutes
- 20 – 30 minutes
- 30 – 40 minutes
- 40 minutes et plus
- Pas de préférence

### Question 19.

#### Quels seraient, selon-vous, les critères importants qui vous permettraient d'envisager d'habiter en centre-ville ?

Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent et indiquer l'importance que vous accordez à chacun des critères)

(1 = aucune importance ; 4 = grande importance)

- La proximité d'équipements en général (enseignement, sports, loisirs, culture, commerces-services, restauration/animation, etc.)
- La proximité des équipements de transport (gare, transports urbains, covoiturage, bornes électriques, etc.)
- La proximité de parcs et d'espaces verts
- La proximité de mon lieu de travail
- La proximité du lieu de travail de mon ou de ma conjointe
- La possibilité de se déplacer quotidiennement à pied ou à vélo
- La possibilité de stationner (garage ou place de parking)
- Un environnement sécurisé (quartier calme)
- Le niveau d'équipement du logement (fibre, ascenseur, cave, grenier, garage à vélo)
- Le confort phonique (avec les voisins et l'extérieur)
- La luminosité
- Disposer d'une pièce ou un espace dédié au télétravail
- Profiter d'un extérieur privatif, type balcon, terrasse ou jardin
- Avoir un logement de plain-pied
- Avoir un logement individuel non mitoyen
- Vivre dans une résidence sécurisée

### Question 20.

#### Parmi les critères suivant, en choisir 3 qui seraient rédhibitoires (qui vous empêcherait d'habiter en centre-ville) ?

Veillez choisir 3 critères parmi les critères exposés précédemment :

- Être trop éloigné des d'équipements en général (enseignement, sports, loisirs, culture, commerces-services, restauration/animation, etc.)
- Être trop éloigné des équipements de transport (gare, transports urbains, covoiturage, bornes électriques, etc...)
- Être trop éloigné de parcs et d'espaces verts
- Être trop éloigné de mon lieu de travail
- Être trop éloigné du lieu de travail de mon ou de ma conjointe
- Ne pas avoir la possibilité de se déplacer quotidiennement à pied ou à vélo
- Ne pas avoir la possibilité de stationner (garage ou place de parking)
- Ne pas avoir un environnement sécurisé (quartier calme)
- Ne pas avoir un niveau d'équipement suffisant du logement (fibre, ascenseur, cave, grenier, garage à vélo)
- Ne pas avoir suffisamment de confort phonique (avec les voisins et l'extérieur)
- Ne pas avoir suffisamment de luminosité
- Ne pas disposer d'une pièce ou un espace dédié au télétravail
- Ne pas pouvoir profiter d'un extérieur privatif, type balcon, terrasse ou jardin
- Ne pas avoir un logement de plain-pied

- Ne pas avoir un logement individuel non mitoyen
- Ne pas habiter dans une résidence sécurisée

Question 21.

**Quels serait votre nombre de chambres idéal ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- 1 chambre
- 2 chambres
- 3 chambres
- 4 chambres
- 5 chambres
- 6 chambres et plus
- Pas de préférence

Question 22.

**Quelle configuration de logement privilégieriez-vous ?**

*Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent et indiquer l'importance que vous accordez à chacun des critères) (1 = aucune importance ; 4 = grande importance)*

- |                            |                            |                            |                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose d'une grande pièce de vie (cuisine et salon)             |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose d'une cuisine ouverte                                    |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose de grandes chambres                                      |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose de nombreux rangements                                   |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose d'une pièce ou d'un espace dédié au télétravail          |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | Un logement qui dispose d'un extérieur privatif, type balcon, terrasse ou jardin |

Question 23.

**Auriez-vous une préférence pour ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Un logement ancien déjà rénové
- Un logement récent (moins de 5 ans)
- Pas de préférence

Question 24.

**Si vous deviez vous installer en Centre-ville, souhaiteriez-vous être :**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Propriétaire occupant
- Locataire du parc privé
- Locataire du parc social
- Aucune préférence

Question 25.

**Si vous deviez vous installer en Centre-ville, quel serait votre budget logement maximal mensuel (crédit immobilier/assurances ou loyer/charges) ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

----- €

Question 26.

**Avez-vous actuellement un projet de déménagement ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non

***Si vous avez un projet de déménagement***

Question 26b.

**Dans quel délai ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Dans les 6 prochains mois
- Dans l'année à venir
- Dans les 2 ans à venir
- À plus long terme (sans délai)

**Si vous avez un projet de déménagement**

Question 26c.

**Avec quel budget logement maximal mensuel (crédit immobilier/assurances ou loyer/charges) ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

----- €

**Si vous avez un projet de déménagement**

Question 26d.

**Dans quel secteur géographique ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- En centre-ville
- En ville, mais pas dans le centre-ville
- Dans une commune à proximité d'un centre-ville
- Dans une commune plus éloignée
- Pas de préférence

## QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES SUR VOUS ET VOTRE FAMILLE

Question 27.

**Quelle est la composition de votre ménage ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Je vis seul(e)
- Nous vivons à plusieurs, sans lien de parenté (colocation)
- Je vis en couple sans enfant
- Je vis en couple avec enfant(s)
- Je suis à la tête d'une famille monoparentale
- Autre : -----

**Si vous vivez en couple**

Question 28.

**Quelle est la situation professionnelle de votre conjoint(e) :**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- En emploi
- Au chômage (en recherche d'emploi)
- Formation en alternance (apprentissage, professionnalisation), stage
- Etudiant
- Scolaire jusqu'au BAC
- Retraité
- Autres inactifs (au foyer, incapacité, etc.)
- Ne sais pas

**Si vous avez au moins un enfant**

Question 29.

**Combien d'enfants avez-vous au sein de votre famille :**

- 1 enfant
- 2 enfants
- 3 enfants
- 4 enfants
- 5 enfants et plus

Question 30.

**D'après votre revenu fiscal de référence 2020, êtes-vous en-dessous de ces plafonds\* ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

*\*Des logements locatifs de qualité peuvent être réservés pour des salariés du secteur privé qui respectent des conditions de revenus. Ces conditions sont variables selon le nombre d'occupants du logement.*

<b>Composition de votre ménage</b>	<b>Plafonds de ressources à respecter</b>
Personne seule	28 876 €
Couple sans personne à charge	38 561 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	46 373 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	55 984 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	65 858 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	74 221 €
Personne à charge supplémentaire	8 278 €

Question 31.

**Dans quel pays habitez-vous ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

- France
- Belgique
- Luxembourg
- Allemagne
- Suisse
- Autre : \_\_\_\_\_

**Si vous habitez en France**

Question 32.

**Dans quelle commune habitez-vous ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

\_\_\_\_\_

**ActionLogement**   
**À vos côtés dans votre parcours logement !**

Salarié du secteur privé, quelle que soit votre situation professionnelle, Action Logement vous accompagne dans votre parcours logement.

Avec une offre d'aides et de services diversifiée, Action Logement vous apporte des solutions concrètes, à chaque étape de votre vie personnelle et professionnelle.

**Trouver un logement**

Solutions locatives adaptées...

## **Démarrer dans la vie active**

Garantie 100% gratuite, aides et subventions...

## **Acheter un bien immobilier**

Conseil en financement et accession, primes et prêts...

## **Financer des travaux**

Agrandissement de la surface habitable, prêts...

## **Investir dans l'immobilier**

Financement Action Cœur de Ville, rénovation énergétique, garantie bailleurs...

## **Faire face à une difficulté logement**

Service d'accompagnement social confidentiel...

**Pour plus d'informations**, faire une demande de contact ou trouver les coordonnées de nos agences locales, **allez sur notre site** : [actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)



## Imaginons ensemble votre logement de demain

**ATTENTION** – Ce questionnaire ne s’adresse qu’aux **entreprises du secteur privé**.

### **Notre enquête en quelques mots :**

Action Logement mène une étude visant à **mieux comprendre les besoins des salariés privés en matière d’accession au logement** dans les centres villes du Grand Est de Thionville, Sarreguemines, Charleville-Mézières, Sedan, Longwy, Epinal, Haguenau et Colmar, concernés par le dispositif « **Action Cœur de Ville** ».

Les informations recueillies sur ce formulaire sont conservées pendant 36 mois et sont destinées Action Logement. Conformément à la loi « informatique et libertés », vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données vous concernant et les faire rectifier en contactant : [agence-reims@audrr.fr](mailto:agence-reims@audrr.fr)

## DESCRIPTION DE VOTRE ENTREPRISE

Question 1.

**Quelle est la raison sociale de votre entreprise (son nom) ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

Question 2.

**Connaissez-vous son code APE (Activité Principale Exercée) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui  
 Non

**Si vous connaissez votre code APE.**

Question 2b.

**Quel est son code APE (Activité Principale Exercée) ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

**Si vous ne connaissez pas votre code APE.**

Question 2c.

**Quel est le secteur d'activité de votre entreprise ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Secteur de l'agriculture/sylviculture/pêche
- Secteur de l'industrie
- Secteur du bâtiment et de la construction
- Secteur du commerce/transports/services
- Secteur de l'administration/enseignement/recherche/santé/action sociale

Question 3.

**Dans quelle commune est située votre entreprise ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

## DESCRIPTION DE VOS SALARIÉS

Question 4.

**Accueillez-vous des alternants ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

**Si vous accueillez des alternants.**

Question 4b.

**Combien ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

Question 5.

**Accueillez-vous des salariés en déplacement (mobilité) ou sur le territoire de manière temporaire ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

**Si vous accueillez des salariés en déplacement (mobilité) ou sur le territoire de manière temporaire.**

Question 5b.

**Combien ?**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

Question 6.

**Avez-vous des recrutements à venir ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

**Si vous avez des recrutements à venir**

Question 6b.

**Dans quel délai ?**

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 6 mois
- Dans l'année
- À plus long terme

**Si vous avez des recrutements à venir**

Question 6c.

**Quel profil ?**

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Employé/ouvrier
- Cadre/profession intermédiaire
- Cadre supérieur

## QUELS SONT LES BESOINS DE VOS SALARIÉS ?

Question 7.

**Est-ce que vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?**

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non
- Ne sais pas

**Si vos salariés se tournent vers votre entreprise pour être accompagnés dans le choix de leur logement.**

Question 7b.

**Est-ce que vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville ?**

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Plutôt oui
- Plutôt non

**Si vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville.**

Question 7c.

**Dans quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?**

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Être propriétaire occupant
- Être locataire du parc privé
- Être locataire du parc social
- Aucune préférence

**Si vos salariés sont prêts à habiter en centre-ville.**

Question 7d.

**Sous quelles conditions sont-ils prêts à habiter en centre-ville ?**

*Veillez indiquer le niveau de chacune des conditions (1 = par importante ; 4 = très importante)*

- 1  2  3  4 Le coût du logement (loyer ou prix d'achat)
- 1  2  3  4 La qualité et le confort du logement (ex : équipements, agencement, matériaux, isolation phonique et thermique)
- 1  2  3  4 Sa surface
- 1  2  3  4 Le fait qu'il soit adapté au télétravail (espace dédié dans le logement, bonne connexion etc...)
- 1  2  3  4 Son espace extérieur privatif
- 1  2  3  4 Le fait qu'il dispose de solutions de stationnement (privé ou disponible à proximité)
- 1  2  3  4 Le charme de l'ancien
- 1  2  3  4 Le fait qu'il soit neuf
- 1  2  3  4 Le fait qu'il s'agisse d'un logement individuel sans mitoyenneté
- 1  2  3  4 Sa localisation par rapport à votre lieu de travail et/ou celui de votre conjoint(e)
- 1  2  3  4 Sa localisation par rapport à certains équipements (ex : enseignement, sport/loisir, santé, commerces, services, transports collectifs, etc...)
- 1  2  3  4 Avoir un logement de plain-pied
- 1  2  3  4 Avoir un logement individuel non mitoyen
- 1  2  3  4 Vivre dans une résidence sécurisée

Question 8.

**Votre entreprise dispose-elle d'un parc de logements à destination de vos salariés ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

**Si votre entreprise dispose d'un parc de logement à destination de vos salariés.**

Question 8b.

**Ces logements se situent-ils, tout ou partie, dans le centre-ville ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

Question 9.

**Votre entreprise dispose-elle d'une offre de services destinée à faciliter l'installation de vos salariés ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- Ne sais pas

Question 10.

**Est-ce que vos salariés connaissent Action Logement ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui

- Non  
 Ne sais pas

**Si vos salariés connaissent Action Logement.**

Question 10b.

**Est-ce que vos salariés se tournent vers Action Logement pour être accompagnés dans le choix de leur logement ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui  
 Non  
 Ne sais pas

Question 11.

**Est-ce que la recherche d'un logement est un frein au recrutement ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui  
 Non  
 Ne sais pas

**Si la recherche d'un logement est un frein au recrutement.**

Question 11b.

**Quelles sont selon vous les difficultés que vos salariés rencontrent en matière de logement ?**

*Veillez indiquer le niveau de difficulté que vous accordez à chacun des critères (1 = aucune difficulté ; 4 = très difficile)*

- 1  2  3  4 Le logement est trop éloigné du lieu de travail  
 1  2  3  4 Le logement est trop coûteux  
 1  2  3  4 Le logement est énergivore  
 1  2  3  4 Le logement est inadapté à leurs besoins ou l'évolution de leur vie personnelle (famille, conjoint, ménage)  
 1  2  3  4 Le logement n'est pas adapté au télétravail  
 1  2  3  4 Le logement est de mauvaise qualité  
 1  2  3  4 Le cadre de vie du logement est peu agréable  
 1  2  3  4 Le déficit d'offre en logements

**Si la recherche d'un logement est un frein au recrutement.**

Question 11c.

**Est-ce que ces difficultés ont des répercussions sur le fonctionnement de l'entreprise (difficultés à embaucher, à conserver les salariés, conséquences sur le travail, etc...) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui  
 Non  
 Ne sais pas

**Si la recherche d'un logement est un frein au recrutement.**

Question 11d.

**Pour quel type d'employés en général ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Intérimaires  
 Alternants  
 Contrats courts

- Saisonniers
- Employés
- Cadres
- Autre(s) : -----

Question 12.

**Quelles seraient, selon vous, les actions prioritaires à mener auprès de vos salariés (en matière d'habitat) ?**

*Veillez indiquer l'importance que vous accordez à chacun des critères (1 = aucune importance ; 4 = très important)*

- 1  2  3  4 Leur permettre d'accéder à la propriété
- 1  2  3  4 Les aider à trouver un logement locatif abordable et adapté à leur besoin
- 1  2  3  4 Financer des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique
- 1  2  3  4 Proposer des logements pour les salariés en formation, en apprentissage ou en mobilité
- 1  2  3  4 Aider les salariés à déménager
- 1  2  3  4 Aider à l'aménagement d'un espace de télétravail
- 1  2  3  4 Ne sais pas

Question 13.

**Comment qualifieriez-vous l'offre en logements du centre-ville, comparativement à l'offre globale ?**

*Veillez indiquer une note à chacun des critères (1 = pas du tout d'accords ; 4 = tout à fait d'accord)*

- 1  2  3  4 Trouver un logement en centre-ville, c'est facile
- 1  2  3  4 Trouver un logement en centre-ville, c'est possible à faible coût
- 1  2  3  4 L'offre de logements en centre-ville est attractive
- 1  2  3  4 L'offre de logements en centre-ville est globalement de qualité
- 1  2  3  4 L'offre de logements en centre-ville profite d'une bonne offre en stationnement
- 1  2  3  4 L'offre de logements en centre-ville est agrémentée par de nombreux équipements et d'espaces verts,
- 1  2  3  4 L'offre de logements en centre-ville est agrémentée par une offre attractive de transports en commun.

Question 14.

**Le télétravail est-il mis en place dans votre entreprise (accord, charte, etc...) ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui, déjà mis en place
- En cours d'élaboration
- En projet
- Non

Question 15.

**Trouveriez-vous utile de disposer d'espaces de Corpo-working\* ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non
- C'est déjà le cas

*\*Action logement a l'opportunité de financer dans le Grand Est un concept innovant pour répondre aux inégalités et difficultés qu'engendre le télétravail : le Corpo-working, contraction de Corporate et de Coworking. Il s'agit d'un espace de télétravail réservé par plusieurs entreprises pour leurs salariés, situé plus proche de leur logement, pour limiter leur déplacement au quotidien tout en confortant l'appartenance à un collectif et en offrant un cadre de travail moderne et qualitatif. Le Corpo-working permet aux salariés de travailler en disposant d'espaces communs partagés, sur le modèle des tiers-lieux. Le concept est actuellement en cours de développement en région Occitanie. Les entreprises ciblées sont concernées par un nombre important de nouvelles*

***Si vous trouvez utile de disposer d'espaces de Corpo-working.***

Question 15b.

**Souhaitez-vous être recontacté pour en savoir davantage sur le concept de Corpo-working ?**

*Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :*

- Oui
- Non

***Si vous acceptez d'être recontacté pour en savoir plus sur le concept de Corpo-working.***

Question 15c.

**Dans ce cas laissez-nous vos coordonnées**

*Veillez écrire votre réponse ici :*

-----

**ActionLogement** 

**ACTION LOGEMENT COMPTE SUR VOUS POUR LA SUITE DE CETTE ÉTUDE**

**Des ateliers de partage avec les acteurs locaux auront lieu entre juillet et octobre 2022** afin de restituer, de compléter et d'enrichir l'analyse réalisée à partir de ce questionnaire. En tant que répondant, vous y êtes bien entendu invité. Aussi, **si vous souhaitez y participer, laissez-nous un contact mail** qui nous permettra de vous transmettre une invitation : \_\_\_\_\_

<https://www.actionlogement.fr/>