

Ces PME qui créent des logements pour attirer les salariés

- Face aux difficultés pour se loger, des petites entreprises construisent des immeubles ou achètent des biens.
- Mais ces solutions se révèlent coûteuses et très complexes à gérer sur le plan juridique.

EMPLOI

Guillaume Roussange

— Correspondant à Rennes

Lancer une campagne de recrutement, sélectionner le profil ad hoc, s'accorder sur la rémunération et, finalement, recevoir un message du candidat renonçant au poste « *faute d'avoir pu trouver un logement à un prix abordable* ». Cette année, Socomore, le spécialiste breton des produits chimiques innovants, a vécu deux fois cette mésaventure. « *Toutes les catégories socioprofessionnelles sont désormais concernées, les services d'Action Logement ne les accompagnant plus sur le sujet* », déplore le groupe aux 100 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Face à cette situation, son président, Frédéric Lescure, a pris le taureau par les cornes. Et lancé l'étude d'un montage juridique permettant la construction d'un bâtiment de 15 à 20 logements réservés aux futurs collaborateurs – stagiaires, alternants, agents de maîtrise ou cadres – pour des durées de 12 à 24 mois maximum. Le projet, qui devrait coûter 3 millions d'euros, pourrait être porté par un pool bancaire et Socopolis, la société codétenue par Socomore et 208 de ses salariés, déjà propriétaire du siège, à Vannes. « *Le process étant très long, le lancement de la construction devrait s'établir fin 2025 pour une livraison en 2027* », indique le groupe.

L'exemple de Socomore illustre

les préoccupations croissantes des PME et ETI autour de la question du logement, sur fond de chômage historiquement bas et de marché de la construction en berne. « *Ces initiatives se multiplient dans des secteurs dynamiques sur le plan économique, mais où le marché immobilier est tendu* », analyse Annaïg Le Meur, la députée Renaissance du Finistère, auteure d'un récent rapport sur le lien emploi-logement. « *C'est le cas à Quimper, où Entech, un spécialiste des énergies renouvelables, réfléchit à des solutions d'hébergement de ses salariés* », explique-t-elle.

Alors que toutes sont contraintes de jouer des coudes face à la pénurie de main-d'œuvre, certaines PME cumulent les « handicaps ». En particulier, celles spécialisées dans l'industrie et implantées en dehors des grandes agglomérations. Parmi elles : Axon Câble, installée à Montmirail, un petit bourg de la Marne à une demi-heure de Château-Thierry et à une heure de Reims. Pour y attirer ses salariés, le fabricant de matériels électroniques pour l'aéronautique et le spatial a acquis des pavillons, dès les années 1980. L'expérience a fait ses preuves, le groupe, qui totalise 850 salariés en France et 100 millions d'euros de chiffre d'affaires, étant parvenu à croître fortement malgré cette implantation rurale.

Comme lui, d'autres PME ont dû se décider à jouer les aménageurs. A l'image de l'outilleur Catoire-Semi installé à Martizay, à 50 kilomètres de Châteauroux, dans l'Indre, qui s'est résolu à investir

200.000 euros dans un corps de ferme. Là encore, l'objectif était d'offrir une solution d'hébergement à bas coût aux jeunes en formation. Dans l'espoir de les retenir.

Une stratégie pragmatique

Pour les entreprises, ces solutions font figure de grand bond en arrière. Tout au long du XX^e siècle, elles n'ont eu de cesse de se désengager de la gestion directe de l'habitat des salariés, symbole de la révolution industrielle. « *L'extinction du paternalisme, mais aussi la volonté de diminuer les charges immobilières, expliquent ce retrait* », analyse Jules-Mathieu Meunier, chercheur en urbanisme à l'université Paris-Est Créteil.

Pas question donc pour les PME bâtisseuses d'inventer la version 2.0 du coron nordiste ou du « Familistère », la « cité idéale » de l'industriel Godin à Guise (Aisne). Leur stratégie se veut avant tout pragmatique et vise à répondre à l'urgence du moment. Pour elles, les dispositifs mis en place par Action Logement (héritier du 1 % patronal versé par les entreprises) sont trop lointains. Nichées dans les territoires, elles connaissent une croissance rapide et doivent satisfaire des besoins en main-d'œuvre importants. Le tout dans des délais très courts, inconciliables avec le temps des collectivités. Et parfois même avec leurs capacités financières, notamment à la campagne. « *Ces solutions d'hébergement « maison » ne peuvent pas se généraliser. Elles font peser un risque sur les entreprises* », es-

time Annaïg Le Meur.

D'autres leviers

« *C'est en effet très délicat*, admet Caroline Hilliet Le Branchu, patronne de la conserverie La Belle-Iloise et présidente du club des ETI de Bretagne. *Compte tenu des prix, construire dans certaines zones n'est pas compatible avec une logique industrielle. De même, il faut assurer la gestion du bien, alors que nous ne sommes pas des bailleurs sociaux* », poursuit-elle. A ces difficultés s'ajoutent des questions juridiques concernant l'articulation entre le contrat de travail et le bail, les modalités d'attribution du bien, la gestion des litiges... « *Le risque est de renforcer la dépendance du salarié. Les entreprises en ont conscience et c'est pourquoi ces solutions sont souvent temporaires et leur gestion confiée à un tiers* », note Annaïg Le Meur.

Pour l'élue, d'autres leviers existent pour réduire les tensions, comme des primes d'accession à la propriété, des prêts subventionnés, des cautions « employeurs », ou les résidences hôtelières à vocation sociale, utiles pour loger les travailleurs saisonniers. Reste à les coordonner et à les actionner rapidement. Selon une étude publiée en octobre par la plateforme de recrutement Hellowork, la crise du logement pourrait diminuer de moitié la mobilité interrégionale des salariés. Et, par ricochet, conduire les entreprises à renoncer à de nouveaux recrutements. ■

Quand les collectivités locales louent aux entreprises

Face aux tensions sur le marché locatif, des intercommunalités et des communes investissent dans des logements à destination des salariés.

Laurent Thévenin

Trois chambres, dont deux grandes, dans un mobil-home haut de gamme d'environ 40 m². Face à l'insuffisance de l'offre locative sur son territoire, la communauté de communes de Loudéac, dans les Côtes-d'Armor, a décidé d'investir dans des « résidences relais mobiles » qu'elle louera à des entreprises qui les sous-loueront à leurs salariés. La première – construite par une entreprise du cru, Louisiane – sera mise en service début 2024.

La collectivité locale vient de lancer un marché public pour en commander quatre et prévoit d'en avoir dix dans les deux ans à venir. Avec ce nouveau « service aux entreprises », la communauté de communes pourra désormais « répondre très vite aux besoins au plus près des zones d'activité », met en avant Xa-

vier Hamon, son président (centre droit). Originale, cette initiative reste un cas isolé. « L'aide au logement des salariés est un sujet encore émergent », relevait Intercommunalités de France dans la dernière édition de son enquête quinquennale sur l'action économique des intercommunalités.

Une « résidence relais » à Loudéac, en Bretagne

Loudéac Communauté, elle, n'en est pas à son coup d'essai. Depuis 2007, elle propose déjà aux entreprises 23 logements (des T1 et des T1 bis) dans une « résidence relais » à Loudéac, avec des baux renouvelables allant de quelques semaines à plusieurs mois, et l'idée qu'elle serve de « tremplin » vers un logement durable. La formule a du succès, le taux de remplissage flirtant avec les 90 %. A tel point qu'une seconde résidence de 6 logements vient d'ouvrir ses portes à Saint-Caradec, moyennant un investissement d'environ un million d'euros.

La ville de Cluses, en Haute-Savoie, s'est aussi emparée du sujet. Elle a déjà racheté 16 chambres

dans un ancien hôtel qu'elle a transformées en studios pour les louer à des entreprises. « On essaye de leur donner un coup de main au prix le moins cher possible », explique le maire, Jean-Philippe Mas (sans étiquette), qui affirme vouloir faire feu de tout bois pour permettre la création de logements. Plus gros employeur local, Somfy, le spécialiste de l'automatisation des ouvertures et des fermetures des bâtiments, a pris la moitié de ces logements, indique l'édile.

En Haute-Savoie, la mairie de Cluses a racheté 16 chambres dans un ancien hôtel qu'elle a transformées en studios.

Portée par la société d'économie mixte de la ville et cofinancée par le département, l'opération s'est élevée à un peu plus d'un million d'euros – les loyers permettant de rembour-

ser les emprunts, précise l'élu. Autre projet qui devrait voir le jour en 2024, la mairie envisage d'acquérir des mobil-homes dans un camping pour y héberger des alternants.

A Mayenne, la sous-préfecture du département éponyme, la communauté de communes vient d'inaugurer une « maison des alternants » de 12 studios tout équipés non loin du centre-ville. De quoi, selon elle, faciliter l'installation des alternants et des apprentis, et donc de sécuriser leur recrutement.

« Ils ont souvent de petits budgets. Là, toutes charges comprises, nous sommes sur des loyers de 250 à 350 euros par mois », indique Jean-Pierre Le Scornet, son président (divers gauche), précisant que le projet a été « coconstruit » avec les entreprises. Entre l'acquisition du bâtiment et son aménagement, il a coûté environ un million d'euros, aidé à hauteur de 300.000 euros par l'Etat.

En 2022, seuls 18 % des 301 territoires interrogés dans l'enquête d'Intercommunalités de France avaient développé une offre de logements à destination des stagiaires et des alternants. ■

Le breton FenêtréA bâtit son lotissement

Le fabricant de fenêtres, portes et volets va construire quarante maisons pour les louer aux collaborateurs d'une nouvelle usine.

Sans logement, pas de salariés ; sans salariés, pas d'usine. CQFD. Un scénario inacceptable pour Dominique Lamballe, le PDG de FenêtréA, bien décidé à aider les recrues de sa prochaine usine à se loger. Le fabricant breton de fenêtres, portes et volets en aluminium ou PVC, investit quelque 30 millions d'euros dans une seconde unité de production d'une surface de 11.000 m², dont le démarrage est prévu en 2026.

« Notre crainte était que les 60 à 100 nouveaux collaborateurs nécessaires à son lancement ne parviennent pas à se loger localement. L'expérience nous a appris qu'au-delà de 25 kilomètres de distance, le prix du gazoil et la fatigue finissent par avoir raison de leur motivation », explique le dirigeant. La localisation du groupe n'arrange rien à l'affaire. Comme le siège historique, les nouveaux ateliers seront situés à Beignon, commune d'un peu moins de 2.000 habitants à l'est du Morbihan.

« Collectif et solidaire »

Bordé au nord par la forêt de Brocéliande, un obstacle naturel, le bourg subit, sur son flanc est, la poussée de la métropole rennaise, à une quarantaine de kilomètres. L'installation de nouvelles populations, des cadres notamment, exacerbe les tensions sur le marché locatif, déjà aggravées par la décision de l'école de Saint-Cyr à Coëtquidan d'obliger certains de ses élèves à habiter dans le parc privé. « Cette mesure a déstabilisé le marché local. La commune n'a pas les moyens d'investir à la hauteur des besoins. Chaque année, 200 dossiers de logement restent en souffrance », déplore le dirigeant. Pour ne pas voir son projet indus-

triel contrarié, l'ETI familiale, qui emploie 550 personnes et réalise 90 millions de chiffre d'affaires, a décidé de créer son propre lotissement. Un projet « collectif et solidaire », selon l'expression du PDG, puisque porté par une foncière associant des salariés actionnaires. Son objet : permettre la création de quarante maisons, de trois à cinq pièces. Toutes seront louées – en priorité et pour dix ans maximum – aux opérateurs de FenêtréA. « Selon un calendrier défini, nous mettrons une maison en vente chaque trimestre. Ainsi, dans dix ans le projet s'éteindra de lui-même. Nous n'avons pas vocation à jouer les promoteurs », poursuit le chef d'entreprise.

Le prix de vente sera conforme à la moyenne locale – 1.950 euros du m², terrain compris – afin de ne pas impacter le secteur. « Ce chantier, qui représente quelques millions d'euros, ne rentre pas dans les cases. Il faut donc une bonne dose d'énergie pour convaincre les banques et financeurs », déplore Dominique Lamballe. Qui souhaite faire de cette expérience un exemple, sur le plan environnemental notamment, duplicable à d'autres entreprises de la région. « Nous sommes prêts à partager nos réflexions, notamment sur le montage juridique, assez complexe, du dossier », assure-t-il. Avec sa nouvelle usine, FenêtréA ambitionne de tripler sa production. — **G. R.**

« Au-delà de 25 kilomètres de distance, le prix du gazoil et la fatigue finissent par décourager nos salariés. »

DOMINIQUE LAMBALLE
PDG de FenêtréA