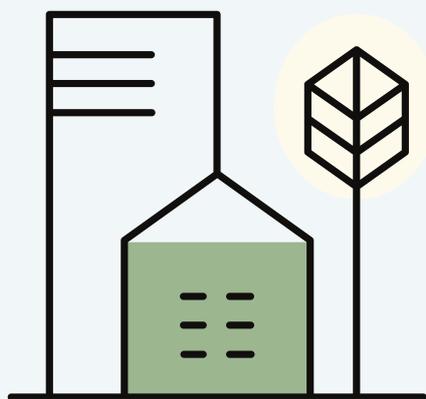


# Comprendre le besoin, puis adopter la meilleure solution résidentielle pour loger les travailleurs locaux

Un livre blanc rédigé par Paul Tuauden, Fondateur de Ukan Group



# Introduction



Le secteur de l'immobilier résidentiel subit une profonde transformation, impactée par la crise de la COVID-19. Les défis économiques, les nouveaux modes de vie, et les mutations du marché ont réduits les investissements immobiliers.

Ce livre blanc propose des solutions concrètes et adaptées pour répondre à enjeu clé pour notre économie : **le logement des travailleurs locaux.**

Il est essentiel pour les entreprises et collectivités de comprendre cette problématique et d'y répondre avec des solutions viables et stratégiques : **près de 20% des emplois sont mis en danger à cause de l'accès au logement.**

Les travailleurs locaux regroupent les apprentis, les ouvriers, les saisonniers et les salariés permanents opérant dans des secteurs divers. La population active au sens du Bureau International du Travail compte 30,1 millions de personnes en France hors Mayotte, dont 14,7 millions de femmes et 15,4 millions d'hommes (source : économie gouv).

**Paul Tuauden**  
FONDATEUR UKAN GROUP



*"Loger les travailleurs locaux devient une urgence pour pérenniser le développement économique des régions."*



# La problématique du logement dans un secteur en mutation

## 1. L'inflation des matières premières

Depuis 2020, les prix des matériaux de construction ont augmenté de près de 15 % (source : France Inflation). Cette augmentation réduit les marges des promoteurs et autres maîtres d'ouvrages (marchands de biens, investisseurs), qui peinent à maintenir la rentabilité de leurs projets. Ces hausses se répercutent sur les coûts finaux des logements, aggravant la crise actuelle.

## 2. Augmentation des taux d'intérêts

Les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont bondi de 0 % à 4,5 % en seulement quelques années. Cette hausse a directement réduit la capacité d'emprunt des particuliers et des professionnels, augmentant le besoin en fonds propres. En conséquence, beaucoup d'investisseurs hésitent à s'engager dans de nouveaux projets immobiliers, ce qui ralentit la création de nouveaux logements.

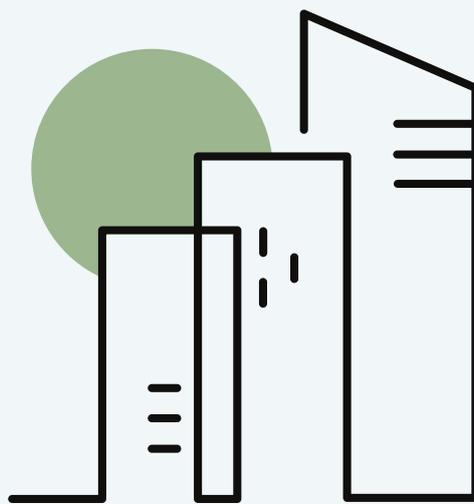
## 3. Des prix immobilier en baisse

Bien que cela puisse sembler positif pour les acheteurs, la baisse des prix de l'immobilier ancien (-4 % en 2023 selon l'Indice Notaires-INSEE) reflète en réalité une méfiance croissante envers ce marché. Ce déclin, amorcé en région parisienne à l'automne 2022, touche désormais l'ensemble de la France et témoigne d'un marché en difficulté.

Ces facteurs combinés conduisent à une situation critique où les acteurs du marché immobilier, qu'ils soient investisseurs ou particuliers, hésitent à s'engager. Le manque d'investissement et de confiance freine considérablement le développement de nouveaux logements, **aggravant la crise du logement, particulièrement pour les travailleurs locaux.**



*"L'immobilier résidentiel fait face à plusieurs défis qui affectent sa capacité à fournir des logements."*



# Les implications pour le logement des travailleurs locaux

## Les nouveaux besoins

Selon l'Union Sociale pour l'Habitat :  
518 000 nouveaux logements par an doivent être construits d'ici 2040 pour répondre aux besoins de la population.

## Le développement annuel

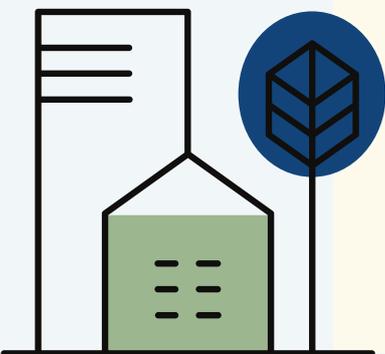
En 2023, 373 000 logements neufs ont été autorisés à la construction, mais seulement 47 200 ont été mis en chantier (Sources : INSEE, Data Gouv).

Le besoin en logement ne cesse de croître, notamment pour les travailleurs locaux, un segment de la population particulièrement vulnérable à ces évolutions.

Face à ce défi, il devient crucial de repenser les solutions de logement pour les travailleurs locaux.

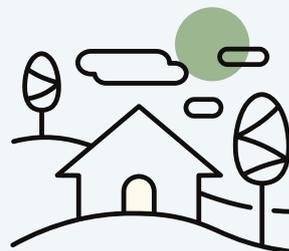
## Qui sont les travailleurs locaux ?

*Les travailleurs locaux regroupent les apprentis, les ouvriers, les saisonniers et les salariés permanents opérant dans des secteurs divers. Ils ont pour particularité de travailler dans une zone géographique définie, dans des centres urbains ou en ruralité. Ce sont des individus dont l'emploi exige un attachement à un territoire.*



# Étudier le besoin local

Pour résoudre la problématique du logement pour les travailleurs locaux, il est essentiel de **commencer par une étude approfondie des besoins locaux** et des spécificités du marché immobilier dans chaque région.



## Besoin locatif

Les tensions sur le marché locatif varient fortement d'une région à l'autre. Certaines zones, en particulier les régions touristiques, connaissent des pics de demande, tandis que d'autres, plus structurelles comme les régions industrielles, **subissent une pénurie chronique de logements**.

Cette disparité géographique rend impérative une étude fine des besoins pour chaque territoire.

Par exemple, les zones rurales, qui connaissent un regain de popularité post-COVID, peuvent avoir des besoins locatifs très différents des centres urbains traditionnels.

## Offre immobilière

Même lorsque l'offre de logement semble suffisante en nombre, elle peut ne pas être adaptée aux attentes des travailleurs locaux.

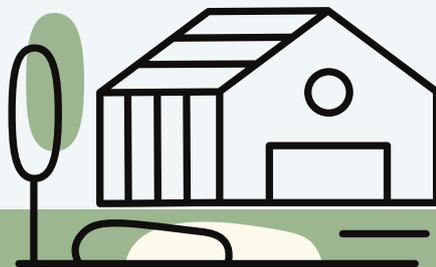
Des loyers trop élevés, des logements vieillissants ou non adaptés aux usages actuels (petites surfaces, isolation thermique défectueuse, absence de connexion internet de qualité, etc.) constituent souvent des freins.

L'objectif est donc **d'identifier les disparités entre les besoins réels des locataires et l'offre disponible** pour adapter les projets immobiliers à venir.

## Capacités locales

L'adéquation entre l'offre et la demande doit également tenir compte des capacités du territoire à accueillir de nouveaux projets de logements. Cela implique **de travailler en étroite collaboration avec les acteurs locaux** (municipalités, entreprises, bailleurs sociaux) et d'étudier les aides de l'État disponibles pour ce territoire en particulier. L'implication des collectivités et des acteurs économiques locaux est essentielle pour **garantir la réussite des projets immobiliers destinés aux travailleurs locaux**.

# Définir les objectifs



## 1 Typologie

**Le besoin locatif local doit être adressé à une typologie d'habitat adaptée.** Par exemple, les jeunes cadres et apprentis peuvent bénéficier d'habitats partagés, offrant une solution économique sans solitude. Pour les travailleurs saisonniers, des logements modulaires ou temporaires peuvent s'avérer plus appropriés, permettant de répondre à des besoins de courte durée tout en s'adaptant aux variations de la demande.

## 2 Durée

Les besoins en matière de logement varient aussi en fonction de la durée du séjour des travailleurs locaux. Logement de courte durée, de moyenne durée ou de longue durée : chaque option influence la nature du projet, de sa localisation à son aménagement en passant par sa gestion. **Il est essentiel de bien définir la durée d'occupation envisagée** pour assurer la pérennité du projet et sa rentabilité.

## 3 Coûts

L'une des étapes clés du processus consiste à **analyser la capacité de paiement des futurs locataires.** Les travailleurs locaux ont des revenus hétérogènes, et ont besoin de solutions adaptées à leur budget. Il est parfois nécessaire de mettre en place des aides complémentaires, que ce soit par le biais d'aides des entreprises locales ou des subventions publiques, pour réduire le coût de loyer.

## 4 Gestion

La gestion des lieux de vie ne doit pas être négligée pour la bonne conduite du projet. **Elle nécessite une implication locale, avec des équipes disponibles pour accompagner les locataires,** assurer la maintenance des bâtiments et veiller à leur bon entretien. La gestion locative, qu'elle soit réalisée par un bailleur privé ou une structure dédiée, doit être optimisée pour garantir un service de qualité aux occupants.

# Des projets réalisés en France

m Le marin

## Pour faciliter le recrutement, Piriou lance un projet de résidence d'actifs à Concarneau

Pour faire face aux difficultés de logement rencontrées par de potentiels futurs employés, le chantier naval Piriou va faire construire une...

23 janv. 2024



T Le Télégramme

## Paul Tuauden crée une entreprise pour inciter les employeurs de Vannes à s'impliquer pour loger leurs salariés

Mobiliser les employeurs pour permettre à leurs salariés de se loger. C'est l'ambition de l'entreprise Ukan, créée à Paris par Paul Tuauden.

14 févr. 2024



eur Euronews

## Saint-Tropez installe un village préfabriqué pour loger ses saisonniers

"Il s'agira d'agents de sécurité, d'animateurs culturels, d'animateurs jeunesse et de sports", relève la maire. Le logement est un véritable...

25 mai 2024



Le logement des travailleurs locaux représente un enjeu stratégique pour les collectivités, les entreprises, et l'ensemble du secteur immobilier. **Il est essentiel de mettre en œuvre des solutions flexibles, innovantes, et financièrement viables pour répondre à ce besoin croissant.** Grâce à une approche concertée, incluant à la fois le secteur public et privé, nous pouvons envisager un avenir où les travailleurs locaux auront accès à des logements adaptés à leurs besoins, **renforçant ainsi la dynamique économique et sociale des territoires.**

# Notre mission et savoir-faire

**Notre mission est de faciliter l'arrivée des travailleurs locaux en mettant en place des habitats réservés sur les territoires.**

Nos savoir-faire principaux résident dans **le conseil territorial et dans la gestion de projet immobilier résidentiel**. Nous possédons **une connaissance fine des solutions immobilières**, qui nous permet d'offrir des réponses adaptées à chaque situation : coliving (habitats partagés) ou logements individuels.

## ✓ Étude des besoins

Notre approche est fondée sur **une analyse approfondie des besoins locaux**. Nous aidons nos clients (employeurs, bailleurs, établissements publics et collectivités) à comprendre leur dynamique locale, puis nous mettons en place des recommandations avec un plan d'actions détaillé.

## ✓ Conception et financement

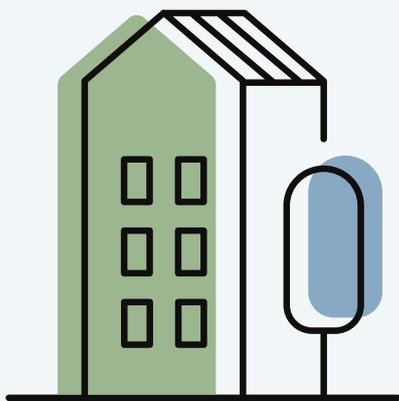
L'étape de conception est **clé pour la réussite du projet**, nous intégrons les meilleures ressources pour budgéter et planifier les opérations.

Conscients des défis posés par le financement des projets immobiliers, nous proposons **des montages immobiliers réalisables**. Nous nous appuyons sur des partenaires externes : des bailleurs et des banques.

## ✓ Gestion de projet

Nous coordonnons la mise en place des projets immobiliers, en s'assurant que l'offre développée **soit une offre résidentielle durable pour loger l'avenir de votre territoire**.

**Votre besoin, notre projet.**





# Contactez-nous

## **Nos bureaux**

Paris & Vannes

## **Téléphone**

07 63 64 88 23

## **Mail**

[contact@ukan-group.com](mailto:contact@ukan-group.com)

## **Site**

[www.ukan-group.com](http://www.ukan-group.com)