

RENCONTRE DE LA MISSION DEPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE  
L'ADIL 26 DU 29 NOVEMBRE 2012

« **Loger les salariés drômois, un défi pour les territoires et les entreprises** »

Compte rendu de la rencontre

*Ont participé à la rencontre :*

Bigot Régis, CREDOC  
 Massardier Christophe, Entreprises Habitat  
 Dupin Catherine, Entreprises Habitat  
 Grimaud Marie-France, Entreprises Habitat  
 Dupin Séverine, Entreprises Habitat  
 Villard Dominique, Entreprises Habitat  
 Hanadouche Coralie, Entreprises Habitat  
 Mr Terrasson, Entreprises Habitat  
 Pachoud Chantal, Entreprises Habitat  
 Raffard Joël, Entreprises Habitat  
 Sechi Yann, DAH  
 Mr Combe, Habitat Dauphinois  
 Augnacs Alain, GIE-ADIS  
 Maisonneuve Rémy, GIE-ADIS  
 Roux David, SOLLAR  
 Robin Anny, Restaurants du Cœur  
 Insertion 26  
 Roche Michèle, Rovaltain  
 Cosserat Claire, Rovaltain  
 Grandgonnet Gilles, LCL  
 Carronnier Nicolas, LCL  
 Dittmar Frédérique, Urbanis  
 Mr Martel, CLLAJ Valence  
 Lavalle Sandrine, AIDER  
 Smadja Véronique, CLLAJ-TIPI  
 Gilibert Caroline, CLLAJ-TIPI  
 Merlot Rémy, Chambre d'Agriculture  
 Devienne Brigitte, PROCIVIS Vallée du Rhône  
 Monerrat François, RBE  
 Papachrijton Vangelis, Club Cadvès 26 07  
 Vossier Jacky, Mairie de Grane  
 Masset Armelle, Mairie de Saint-Vallier  
 Roure Serge, Mairie de Valence  
 Vaschalde Corinne, Mairie de Valence  
 André Daniel, CFTC  
 Arnoux Claire, MEFDCRV  
 Avagnina Jean-David, CFTC Drôme  
 Ardèche  
 Berkoune Sarah, Rhône-Alpes  
 Brunel Emilie  
 Riffard Catherine, Valrhona

Cheval Jacques  
 Cuer Philippe, FNAIM  
 Desbos JL  
 Ducroz André  
 Echaubard Sandrine, CC du Crestois  
 Lesieur Matthieu, CC du Pays du Royans  
 Varin Catherine, CC Les deux rives  
 Theau Morgane  
 Lugez Olivier  
 Graziano Caroline, Immobilier de France  
 Grossetie Isabelle, Via Humanis  
 Issartel Agnès, La Manu  
 Jablonsky Natacha, La Manu  
 Jossaud Pascal, Architecte  
 Mafféo Brigitte, ADIL 73  
 Mr Morin  
 Noilhan Bernadette  
 Scoubart Monique  
 Sicard Hélène, Hôpital Buis-les-Baronnies  
 Siest Elisabeth  
 Teyssier Josette, CLM Logistic  
 Vessière Jeanette  
 Vink Tijlbert, l'Herbier du Diois  
 Vincent Jean-Luc, CG 26  
 Gutiez Dominique, CG 26  
 Teil Martine, CG 26  
 Tixier Hubert, Ville de Valence, Pdt OPH  
 Noir Françoise, CG 26  
 Kaddem Sabrina, CG 26  
 Mathon-Bourdin Lydie, CG 26  
 Pasquet Sophie, CG 26  
 Poisson Fabrice, CG 26  
 Julian Jean, DDT 26  
 Brossa Aurélie, DDT 26  
 Soulier Odette, ADIL 26  
 Chanal Valérie, ADIL 26  
 Gérard Charline, ADIL 26  
 Bouchardeau Philippe ADIL 26  
 Ebel Jacques, ADIL 26  
 Frémaux Michèle, CAUE 26  
 Piolet Jean-Luc, ADIL 26  
 Faure Marie-Josée, Vice Présidente CG 26,  
 Présidente ADIL 26

## *Rappel du programme de la rencontre*

- 9 h 00-9 h 15      **Accueil du public par Marie Josée FAURE**, Vice présidente chargée du logement et des personnes handicapées du Conseil Général de la Drôme et Présidente de l'ADIL 26  
Introduction du thème
- 9 h 15-10 h 00    **Une approche nationale de la perception de la question du logement par les entreprises** -  
Intervention de Régis BIGOT, directeur du département « conditions de vie et aspirations des français » du CREDOC
- 10 h 00-12 h 00   **Un état des lieux drômois** animé par Philippe BOUCHARDEAU de l'ADIL 26
- o Quelles sont les difficultés de logement des salariés drômois (Jacques EBEL de l'ADIL 26)
  - o L'intervention du 1 % Logements en faveur des salariés des entreprises drômoises (Christophe MASSARDIER d'Entreprises Habitat)
  - o Une approche drômoise de la perception de la question du logement par les entreprises avec une présentation de l'enquête réalisée conjointement par Entreprises Habitat, le Conseil Général de la Drôme et l'ADIL 26, auprès des entreprises drômoises
  - o Table ronde avec le témoignage de diverses entreprises drômoises sur la question du logement (Catherine RIFFARD de Valrhona, Josette TEYSSIER de CLM Logistic, Hélène SICARD de l'Hôpital de Buis-les-Baronnies, Isabelle GROSSETIE de Via Humanis, Tijlberg VINK de l'Herbier du Diois)
- 12 h 00-12 h 30   **Conclusions et synthèse** réalisée par Régis BIGOT du CREDOC

Le présent compte rendu résume les interventions des intervenants y compris à la table ronde et les débats avec les participants. Les exposés illustrés de documents power point sont présentés à part.

## **Une approche nationale de la perception de la question du logement par les entreprises PREMIERE INTERVENTION DE REGIS BIGOT**

Régis Bigot du CREDOC présente les principaux résultats d'une enquête nationale sur la perception de la question du logement par les entreprises sur le territoire français. 2 000 personnes (salariés et leur famille) et 1 500 entreprises réparties sur tout le territoire ont été enquêtées. Notons que les grandes entreprises ont été sur-échantillonnées.

### Sur la difficulté de logement

Les salariés et plus généralement les ménages ont des difficultés croissantes pour se loger. Cela tient à une divergence entre le coût du logement et les revenus des ménages, le marché immobilier est déconnecté des fondamentaux, il y a une insuffisance de logements, le rapport offre demande est défavorable, il y a un phénomène d'anticipation spéculative sur le marché des actifs immobiliers qui conduit à une hausse continue des prix.

Aucun territoire n'a échappé à cette évolution des prix, et même si on part de niveaux différents selon les territoires la trajectoire a été la même partout.

De fait, depuis 30 ans, l'accèsion à la propriété est de plus en plus difficile, réservée à des ménages plus âgés, plus aisés, aux locataires qui ont les moyens.

Les locataires sont aujourd'hui le plus en panne, de 1984 à 2006 les taux d'effort ont fortement évolué, pour tous mais surtout pour les locataires du secteur privé.

La part des propriétaires à bas revenus a fortement baissé passant de 51% à 31%. A l'inverse la part des propriétaires parmi les hauts revenus augmente.

Cela est fortement ressenti par la population : sentiment de hausse continue qui touche désormais les classes moyennes confrontées à la difficulté budgétaire, un sentiment de frustration par rapport à la promesse de l'ascension sociale. Le parcours résidentiel est rompu, on arrive plus à accéder à la propriété, source de frustration symbolique.

#### Sur la qualité du logement

La qualité du logement est affectée. Un tiers des logements aurait un défaut majeur de qualité. Sur un ensemble de 24 pays, la France serait au huitième rang le plus bas.

#### Sur les déplacements

Il y a un éloignement croissant des centres villes et du travail. Le temps moyen pour se rendre à son travail s'est accru passant de 20 à 24 mn. En terme géographique, cela se traduit par plus de longueur et par l'étalement urbain et sur le plan financier par un accroissement des coûts du poste déplacement. C'est un piège pour de nombreux ménages.

C'est un piège aussi sur un plan professionnel, 67% des emplois sont dans les pôles urbains et les classes moyennes et les chômeurs sont de plus en plus hors de la ville.

#### Sur la mobilité

Beaucoup de ménages décident de ne pas bouger du logement actuel car bouger coûte de plus en plus cher, le complément de prix est trop élevé pour avoir mieux. Cela conduit à une baisse de la mobilité professionnelle. Pour accepter un nouveau travail, ce qui est important est à 90% de ne pas déménager, pas de transport en second choix, et enfin la rémunération.

70% des actifs refuseraient une opportunité professionnelle si cela se traduit par une augmentation de la dépense logement. 2 millions de personnes ont refusé une opportunité professionnelle sur 5 ans pour cette raison soit 5000 000 personnes par an et pourtant elles ne sont pas attachées au territoire, au deux tiers elles accepteraient de changer de département.

En terme de temps de déplacement, pour accepter un nouveau travail, 75% des personnes sont d'accord pour faire 15 mn de plus, 50% 30 min de plus, 25% 45 min de plus. 500 000 personnes au chômage ont refusé une proposition de travail à cause du temps de déplacement.

#### Impact sur les entreprises

Le logement est une problématique nouvelle pour les entreprises, 40% considèrent qu'il y a un problème posé par le logement. Cela concerne l'ensemble du territoire, ce n'est pas un phénomène uniquement parisien et concerne aussi des petites entreprises.

Les conditions de logement représentent 27% des politiques de ressources humaines.

Les grandes entreprises comme par exemple la SNCF, TOTAL ont les moyens de s'occuper du logement de leurs salariés. TOTAL a mis en place des aides (primes au logement) réservées aux nouveaux recrutés.

Il existe plusieurs solutions trouvées par les entreprises pour résoudre les problèmes liés au logement.

Environ 14 % des entreprises interrogées ont une politique volontariste d'aides au logement pour leurs salariés.

Le fait de bénéficier d'une aide au logement favorise le déplacement du salarié.

69 % des entreprises se disent intéressées pour participer aux réflexions sur les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat), les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme).

Suite à cette première intervention, plusieurs personnes réagissent.

Mme la directrice de l'ADIL 73 demande à Mr Bigot si dans l'élaboration du questionnaire adressé aux salariés des entreprises, la question suivante a été posée : « Selon la nature des transports, est-ce que les gens accepteraient de se déplacer ? »

Mr Bigot répond que cette question n'a pas été posée.

Une autre remarque est faite sur les données livrées par Mr Bigot datant de 2006 et qui peuvent paraître trop anciennes. Mr Bigot souligne qu'il s'agit de la dernière enquête logement disponible et que cette source est très fiable.

Hubert Tixier, Conseiller municipal de Valence délégué au logement et Président de l'OPHLM souligne qu'il n'a pas bien vu le rapport entre l'accèsion à la propriété et la mobilité. De plus, il est surpris du constat sur la mauvaise qualité des logements en France, pensant que le logement social notamment est de bien meilleure qualité qu'auparavant.

Régis Bigot répond que la France est classée à un niveau assez bas concernant la qualité des logements. Elle se trouve au 8<sup>ème</sup> rang européen en partant du bas de la liste et il semble qu'il n'y ait pas trop d'écart entre le parc locatif social et le parc locatif privé. L'Allemagne par exemple où la part de propriétaires est beaucoup moins importante, de l'ordre de 40 % par rapport à la France, a un parc locatif social plus dynamique. Le logement allemand est de bien meilleure qualité.

### **Les difficultés de logement des salariés drômois INTERVENTION DE JACQUES EBEL DE L'ADIL 26**

Après avoir exposé quelques chiffres clefs pour le département de la Drôme en terme de population, construction neuve, programmation HLM..., Jacques Ebel de l'ADIL 26 présente l'évolution des prix de l'immobilier, du foncier et des loyers. Tout comme à l'échelle nationale, on remarque également l'accroissement de la part du logement dans le budget des ménages drômois.

Le département de la Drôme est attractif et le parc de logements s'accroît rapidement. Les coûts d'accès au logement ont fortement augmenté en Drôme comme ailleurs, même si le département garde un avantage comparatif. Les loyers du parc privé continuent de s'accroître et l'écart se creuse avec le logement social. Le marché du logement n'est pas homogène avec des prix plus élevés dans le sud et sur les agglomérations de Valence et Montélimar. La population drômoise a dans l'ensemble des revenus plus faibles et le marché de l'accèsion est de plus en plus sélectif sans apport personnel, orientant les ménages modestes vers le parc ancien et collectif. L'accèsion en individuel reste possible souvent au prix d'un taux d'effort élevé sur une durée longue dans des secteurs géographiques périurbains moins tendus.

Suite à cette deuxième intervention, Jean-David Avagnina se demande si l'augmentation des loyers dans le nord de la Drôme n'est pas le fait de la proximité de l'agglomération lyonnaise.

Jacques Ebel souligne qu'effectivement dans le Nord Drôme, certaines personnes travaillent sur Lyon et habitent le nord du département où le marché est plus détendu.

### **L'intervention du 1 % Logements en faveur des salariés des entreprises drômoises INTERVENTION DE CHRISTOPHE MASSARDIER D'ENTREPRISES-HABITAT**

Une troisième intervention est faite par Christophe Massardier d'Entreprises-Habitat. Après avoir présenté la synthèse des prestations d'Action logement, Christophe Massardier explique les aides à la location et à l'accès au logement et celles destinées à la mobilité professionnelle. Il termine par la présentation des aides aux salariés en difficulté.

## Une approche drômoise de la perception de la question du logement par les entreprises INTERVENTION DE JACQUES EBEL DE L'ADIL 26

Jacques Ebel de l'ADIL 26 présente les principaux résultats d'une enquête réalisée auprès de 50 entreprises drômoises dans le but de connaître leur perception de la question du logement, enquête inspirée de celle réalisée par le CREDOC à l'échelle nationale.

70 % des entreprises drômoises interrogées considèrent que la question du logement est assez à très importante.

42 % estiment que certains de leurs salariés ont des difficultés à se loger.

40 % en font un élément de leur politique de ressources humaines.

Pour autant les difficultés ne sont pas aigües dans la Drôme et bien des entreprises apprécient leur situation pour ce qui est du logement et des conditions de déplacement.

### Table ronde avec le témoignage de diverses entreprises drômoises

Catherine Riffard de l'entreprise Valrhona de Tain-l'Hermitage constate qu'au sein de son entreprise le problème du logement concerne surtout les familles monoparentales. De plus, la ville de Tain-l'Hermitage n'est pas très attractive pour les salariés venant de l'extérieur.

Josette Teyssier de l'entreprise CLM Logistic de Montélimar souligne que le logement pose des problèmes depuis déjà une dizaine d'années sur le secteur de Montélimar où les prix sont élevés. Des efforts sont faits mais de nouvelles sociétés arrivent et Montélimar se développe en logistique.

Hélène Sicard, directrice de l'hôpital de Buis-les-Baronnies précise qu'il est très difficile d'attirer du personnel qualifié et il y a pénurie. Une autre difficulté sur ce secteur réside dans les transports en commun où les horaires sont peu adaptés pour du personnel médical avec des horaires de travail très variables et disparates qui limitent également des possibilités de covoiturage.

Ce secteur des Baronnies est très attractif et les touristes sont nombreux, ce qui sature le marché du logement. Il est difficile de trouver un logement à louer à l'année.

Face à ces difficultés, l'établissement hospitalier a mis en place dans le budget un volet spécifique pour accueillir et attirer du personnel qualifié. L'hôpital loue des appartements à son personnel qualifié et gère même l'accès à l'eau, l'EDF, le téléphone... Cela fait partie de la politique de recrutement et la personne qualifiée nouvellement embauchée est logée gratuitement pendant un an pour une période d'essai en quelque sorte. Ceci s'adresse aux médecins, infirmiers, kinésithérapeutes. Au bout d'un an, si le logement convient, la personne verse une indemnité d'occupation à l'hôpital ou bien la personne a trouvé un autre logement.

Tjilbert Vink de l'Herbier du Diois de Châtillon-en-Diois souligne que le logement dans ce secteur est un souci quotidien. L'ensemble du personnel de son entreprise désire accéder à la propriété car le locatif est souvent en mauvais état. La stratégie adoptée pour attirer des salariés est de « vendre le territoire » en matière d'attractivité, pour le sport, la nature. Une compensation est donnée également aux salariés sur le temps libre en travaillant quatre jours.

Comme sur le secteur de Buis-les-Baronnies, le logement loué à l'année est en concurrence avec le tourisme et les résidences secondaires, ce qui fait augmenter les prix des maisons à vendre.

Un seul salarié sur 30 au total habite Crest, les autres habitent dans un rayon de 15 à 20 km autour de l'entreprise.

L'entreprise a mis en place des primes pour les salariés qui utilisent un mode doux de transport (surtout le vélo) pour se rendre du domicile à l'entreprise (ex : 100 €/mois).

Ces témoignages suscitent plusieurs réactions.

Monsieur le maire de Saint-Vallier se demande comment rendre un territoire attractif car beaucoup d'efforts ont été faits sur Saint-Vallier mais les salariés ne sont pas attirés. Il ajoute que sa commune a un parc locatif social important, des équipements, des services mais ce sont des populations précaires et non des salariés qui viennent s'installer.

Jean-Luc Vincent, Conseiller Général de la Drôme et président de DAH (Drôme Aménagement Habitat) pense que les entreprises doivent exercer plus de pression auprès des élus pour qu'il y ait davantage de logements sociaux, notamment sur Montélimar où il en manque.

Pour Hubert Tixier, beaucoup d'efforts sont faits sur les déplacements doux sur Valence Agglo. Les élus sont très sensibles à cette problématique. L'implication des entreprises dans le domaine du logement est d'autant plus forte quand il y a des problèmes de recrutement. Quand l'entreprise incite à la mobilité du salarié, elle essaye également d'aider le salarié pour se loger. Il faudrait renforcer le lien avec les entreprises au niveau du SCOT et du PLH de Valence Agglo.

### Synthèse de Régis Bigot du CREDOC

Même si la Drôme présente des divergences avec d'autres territoires comme l'importance des primo-accédants, une forte concurrence des touristes et des résidences secondaires, l'attractivité du Nord Drôme pour les « lyonnais »..., beaucoup de convergences existent.

- La hausse des prix et des loyers,
- Des prix certes différents mais se rapportant à des revenus des ménages différents (2 200€ dans la Drôme, 2 600€ à Paris), la crise du logement est présente en Drôme mais ce n'est pas forcément la même partout,
- Les difficultés de logement pour les apprentis (2 logements à gérer, un véritable souci),
- La précarité énergétique, une étude récente a montré que 10 % des ménages ont froid chez eux l'hiver.
- Une explosion des sollicitations d'Action Logement, mais aussi des dispositifs sociaux des départements (FSL ou FULH).

Des initiatives sont engagées un peu partout au sein des entreprises pour aider les salariés à se loger dans de bonnes conditions, des coordinations existent entre les entreprises mais les entreprises seules ne peuvent pas gérer tous les problèmes. Action Logement prend tout son sens dans ce contexte.