

## GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT

Ce groupe composé de divers acteurs de l'habitat, sous l'égide du Département, se réunira le 24 mars prochain à l'ADIL 26 sur le thème de l'habitat «groupé» ou autopromotion. A cette occasion, divers intervenants présenteront des projets en cours de réalisation ou déjà réalisés tels que le projet d'habitat «groupé» intergénérationnel sur Dieulefit ou le village vertical de Villeurbanne...

## OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DE LA DRÔME DES COLLINES

Le Syndicat Mixte de la Drôme des Collines en partenariat avec la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 organise la quatrième rencontre de l'observatoire de l'habitat de la Drôme des Collines. Le thème retenu cette année est «le développement durable dans l'habitat, enjeux et perspectives sur la Drôme des Collines». Cette rencontre se tiendra le jeudi 31 mars 2011 de 9h à 12h à Laveyron.

### La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales ainsi que le l'appui de la DDT de la Drôme adhérente.

Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL  
Valérie CHANAL  
Charline GERARD

## Mission départementale d'observation de l'habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'appui de la DDT.

### PRÉCARITÉ ET LOGEMENT

La mission départementale d'observation a apporté un éclairage à l'aide de données statistiques, en particulier sur le thème de la précarité dans la Drôme à l'occasion de la rencontre organisée par le CALD le 10 février sur le thème «le logement d'abord». Cet apport de données a permis l'ouverture d'un débat associant notamment la FAP (Fondation Abbé Pierre) et l'UNAF0 (Union professionnelle du logement accompagné).

### ETUDE EXPULSIONS

Une analyse des jugements aux différents tribunaux d'instance de la Drôme a été réalisée par le service d'information logement et la mission départementale d'observation de l'ADIL 26. Elle révèle la forte proportion de locataires HLM et le cumul de très nombreuses

difficultés sociales des locataires faisant l'objet de procédures d'expulsion ainsi que le rôle important des enquêtes sociales et financières et de la mobilisation des dispositifs d'aides financières dans la résolution des litiges.

### PRÉDIAGNOSTIC COMMUNAL DE VENTEROL

Dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat d'une Autre Provence, la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 réalise un prédiagnostic habitat, population et territoire sur la commune de Venterol. Cette dernière bénéficiera alors d'une analyse détaillée des évolutions démographiques, des questions de déplacement des ménages, des transformations du parc de logements (habitat existant, construction neuve...).

## QUESTION / RÉPONSE

Quelle est la population drômoise en 2008 et comment a-t-elle évolué depuis 1999 ? Les chiffres de la «populations légales 2008» de l'INSEE, qui sont ceux en vigueur au 1er janvier 2011, ont été publiés mi-janvier. En 2008, la population municipale drômoise (comparable à la population sans double compte 1999) s'élève à 478 069 habitants (437 778 habitants en 1999). C'est une augmentation de 40 291 habitants depuis 1999. La ville de Valence compte 64 484 habitants en 2008 et s'accroît seulement de 224 habitants depuis 1999. La deuxième plus grosse ville drômoise, Montélimar gagne 3 503 habitants, avec 34 847 habitants en 2008. La population de la ville de Romans-sur-Isère a augmenté de 773 habitants depuis 1999 et atteint en 2008 33 440 habitants. A l'échelle des bassins d'habitat, c'est celui du Romano-Péageois qui a gagné le plus d'habitants entre 1999 et 2008, soit 8 003 habitants (90 043 hab. en 2008), suivi par le bassin montilien avec une hausse de 7 457 habitants de 1999 à 2008 (66 354 hab. en 2008). Le Grand-Valentinois arrive en troisième position avec +5 428 hab. de 1999 à 2008 et 130 006 hab. en 2008.



MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE LA DRÔME  
ADIL 26



44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 66  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26  
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574  
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs: Valérie Chanal, Jacques Ebel, Odette Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : ADIL 26, CALD



OBSERVER  
POUR MIEUX DÉCIDER

20 / MARS 2011

LETTRE DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE  
D'OBSERVATION DE L'HABITAT



Buis-lès-Baronnies - photo ADIL 26

# ATTIRER ET RETENIR LES ATOUTS DRÔMOIS

## EN SAVOIR PLUS

Depuis plusieurs années la population drômoise augmente, en particulier par des apports migratoires. Afin d'en savoir plus, la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a proposé d'éclairer la question de l'attractivité dans sa rencontre annuelle qui a réuni plus de quatre-vingts participants. Mais au delà de l'ensemble des données exposées, c'est l'image du territoire de la Drôme qui est en jeu. C'est une étape pour une connaissance plus fine et localisée de ce qui attire et retient dans la Drôme. Le dossier proposé ici est à compléter, mais il est déjà riche d'enseignements.

Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme  
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

## DOSSIER

Des données statistiques peuvent éclairer sur l'attractivité d'un territoire. Quelques unes sont rassemblées et synthétisées ici notamment sur les questions démographique, économique...



La Charce - photo ADIL 26

## SOMMAIRE

ÉDITO.....P.1  
Anne-Marie REME-PIC,  
Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du Conseil  
Général de la Drôme, habitat,  
urbanisme, patrimoine et  
logement

ENTRETIEN.....P.2  
Laurent DAVEZIES, Enseignant  
chercheur à l'université Paris  
Est Créteil et à l'Institut  
d'Urbanisme de Paris

DOSSIER.....P.2 & 3  
La Drôme est-elle attractive?  
Population, habitat,  
entreprises, ...

BRÈVES .....P.4

AGENDA.....P.4

ACTIONS &  
PUBLICATIONS DE LA MISSION  
DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION  
DE L'HABITAT .....P.4

QUESTION/RÉPONSE.....P.4

# LA DRÔME EST-ELLE ATTRACTIVE ?

Laurent DAVEZIES

Enseignant chercheur à l'université Paris Est Créteil et à l'Institut d'Urbanisme de Paris

## Comment définissez-vous l'attractivité d'un territoire ?

L'attractivité d'un territoire, c'est sa capacité à attirer mais aussi à retenir. Retenir ne signifie pas assigner à résidence. Ainsi il est normal que les jeunes quittent un territoire pour faire leur vie, leurs études...

## Quels sont d'après vous les handicaps de la Drôme ?

Je relève diverses difficultés qui peuvent constituer des handicaps. D'une part, le déficit de services majeurs aux entreprises et d'autre part, la dégradation de la qualité des sites et des paysages, en particulier dans la vallée du Rhône. Une étude de l'Université Dauphine sur les cinquante premières villes françaises confirme une corrélation forte entre l'attractivité et la qualité environnementale.

## ... et les atouts ?

La dynamique démographique et l'accessibilité du territoire (TGV, autoroutes...) sont incontestablement des points forts avec le marché du logement relativement peu tendu. L'organisation des territoires en intercommunalités, particulièrement en agglomérations ou en structures fédératives (Parc des Baronnies Provençales) progresse. C'est une bonne nouvelle pour une meilleure maîtrise de l'évolution des activités, de la gestion de la qualité des espaces, des questions économiques, d'habitat...

(1) Il s'agit de Jacques Ebel de l'ADIL 26, de Laurent Davezies, Enseignant Chercheur à l'université Paris Est Créteil et à l'Institut d'Urbanisme de Paris, de Fabrice Poisson du Conseil Général de la Drôme, de Pierre Emmanuel Cano de la DDT 26, de François Monterrat de RBE, de Nolwenn Daridor de Rovaltain, de Léa David de l'ADT 26, de Lionel Tardy du Syndicat Mixte en charge du projet de Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales, et Jacques Clair de «Valence Agglo Sud Rhône-Alpes».

## La Drôme est-elle un territoire attractif ?

Pour tenter de répondre à cette question, la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 livre ici les principales conclusions de la rencontre organisée sur ce thème le 10 décembre dernier dans ses locaux. Les contributions de divers intervenants à cette rencontre ont été utilisées. (1)

Chaque année la mission départementale d'observation de l'habitat de l'ADIL 26 organise une rencontre thématique à l'attention de ses partenaires, des acteurs locaux de l'habitat, de l'aménagement... En 2010, c'est le thème de l'attractivité qui a été retenu. Après avoir défini l'attractivité d'un territoire avec l'aide de Laurent Davezies (Enseignant Chercheur), ce dossier a pour but d'appréhender les atouts, voire les handicaps du département de la Drôme, en terme d'attractivité.

## QU'EST-CE QUE L'ATTRACTIVITÉ D'UN TERRITOIRE ?

Actuellement, la représentation dominante pour apprécier le développement territorial est celle de la «nouvelle économie géographique». Le secteur «métropolitain» du Grand Paris et des grandes agglomérations urbaines de province serait le seul porteur de la croissance. Il se caractérise par la massivité de l'offre et de la demande, la diversité, la fluidité des échanges, de l'information permettant des économies d'échelle, etc. D'après cette représentation, ce modèle de développement territorial devrait avoir pour conséquence la relégation des autres territoires avec une rupture de la cohésion territoriale. Cette rupture serait accentuée par une crise structurelle avec une rétraction du tissu industriel, l'emploi industriel perdu n'étant pas récupéré. Or, cette représentation ne résiste pas à une observation fine des territoires. Les territoires qui «s'en sortent le mieux» sont les moins «productifs».



Venterol - photo ADIL 26 -

## POPULATION, HABITAT,

En France, les régions championnes du développement démographique sont le Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, la Bretagne, les Pays de Loire, des régions en «retard» de développement économique. Les territoires qui «s'en sortent le moins» sont les plus «productifs». Par exemple, l'Ile-de-France connaît une crise avec d'énormes difficultés et une croissance démographique modérée.

La Drôme, département «charnière» entre les agglomérations lyonnaise et grenobloise et la côte méditerranéenne, présente une situation paradoxale, avec des territoires «productifs» faiblement attractifs et des territoires ruraux faiblement «productifs» très attractifs.

De fait, il y a dissociation entre les enjeux de développement selon qu'on les conçoit à l'échelle de la nation ou du local. La production de biens, la productivité et la compétitivité sont très importantes à l'échelle nationale car elles déterminent le PIB et les ressources fiscales.

A l'échelle locale, c'est la capacité à accueillir de la population qui détermine les ressources. Les revenus qui contribuent à l'économie locale sont de diverses origines et classés en quatre grandes familles par Laurent Davezies.

**Productif** : revenus du capital et du travail liés à la vente à l'extérieur de biens et de services produits à l'intérieur du territoire ;  
**Public** : salaires des trois fonctions publiques : Etat, collectivités locales (nets de la part financée sur des ressources fiscales locales), secteur hospitalier ;  
**Résidentiel** : revenus entrant sans lien avec la production et du fait de l'offre résidentielle locale : actifs-navetteurs, pensions de retraites, dépenses de tourisme ;  
**Social** : toutes les prestations sociales et sanitaires : prestations de chômage, minima sociaux, aides au logement, remboursement de soins de santé...

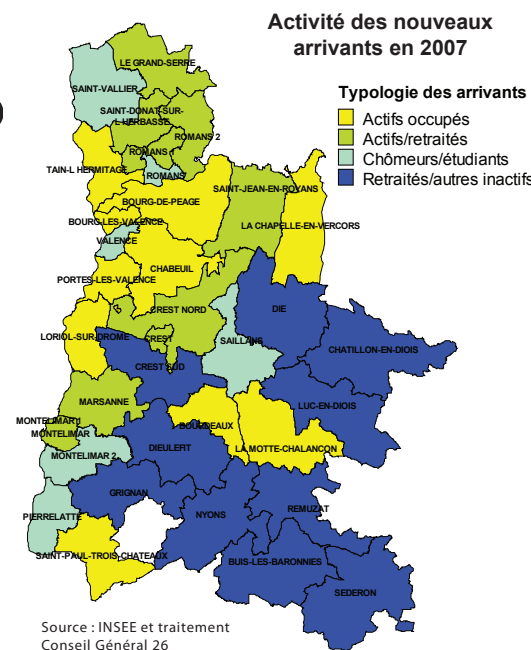
Source : Laurent Davezies, «La crise et nos Territoires, premiers impacts» pour l'Assemblée des Communautés de France et la CDC, octobre 2010

## L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DE LA DRÔME

Les données sur la mobilité résidentielle du nouveau recensement de l'INSEE permettent de connaître le lieu de résidence de la population cinq ans auparavant. Si l'on compare les flux d'arrivants avec la population stable de la Drôme, on remarque que les jeunes ménages représentent plus

## ENTREPRISES...

de 33 % de ces arrivants. L'attractivité de la Drôme ne résulte pas d'un phénomène de retour au pays natal car une minorité des nouveaux arrivants est native de la Drôme. Les nouveaux arrivants ont un niveau d'études nettement supérieur à la population en place et la part des cadres et professions intermédiaires est plus forte. Ce sont principalement des actifs ayant un emploi. Toutefois la composante des chômeurs et des retraités est plus marquée dans certains territoires.



Source : INSEE et traitement Conseil Général 26

La dynamique du logement est un indicateur permettant également d'apprécier l'attractivité d'un territoire en lien avec la croissance démographique. Le marché du logement drômois est réactif. L'augmentation des résidences principales accompagne l'accroissement de population et particulièrement dans la Vallée du Rhône. Le marché du logement est diversifié et semble compétitif. Il présente un taux d'accession à la propriété au dessus de la moyenne régionale (61 % de propriétaires occupants dans les résidences principales drômoises en 2007, contre 57 % en Rhône-Alpes). A partir de 2007, une forte dynamique de l'offre nouvelle s'est engagée sur le parc social HLM. Par ailleurs, la rénovation urbaine dans les quartiers de logements locatifs sociaux s'est accélérée. Parmi les difficultés et handicaps du marché du logement, on relève la périurbanisation mal maîtrisée, consommation de foncier et à fort impact sur le paysage. De plus, l'offre de logements est insuffisante sur le secteur Valentinois, avec effet sur le prix du marché locatif poussé à la hausse. Enfin, la Drôme possède un parc de logements anciens plutôt énergivores et une activité de réhabilitation à amplifier.

## L'ATTRACTIVITÉ DE L'ÉCONOMIE DRÔMOISE

Selon le Syndicat Mixte Rovaltain, chargé de commercialiser une zone économique de 160 hectares, juste à côté de la gare TGV, les atouts principaux pour attirer les entreprises sont l'accessibilité avec la gare : 50 TGV, 80 TER, la proximité de l'A7 et de l'A49 et du Rhône, et la circulation de l'information avec la fibre optique.

Le syndicat mixte RBE (Romans, Bourg-de-Péage Expansion) ayant pour missions d'aménager, d'accueillir les entreprises et de les accompagner sur les territoires de l'agglomération du Pays de romans et du canton de Bourg-de-Péage met en avant la situation géographique au centre de l'Europe, dans le couloir rhodanien à un noeud de communications, pour attirer les entreprises. De plus, ces territoires sont à proximité de grandes métropoles (Lyon, Grenoble, Saint-Etienne, Marseille) sans être à l'intérieur avec ses inconvénients. D'autres arguments plus subjectifs sont avancés comme le cadre touristique avec la proximité du Vercors (attractif pour les jeunes cadres et leur famille), la qualité de vie, l'image positive des activités de luxe (chaussure...) et un foncier disponible et peu cher.



Gare TGV Alixan - photo ADIL 26

## DES ATOUS ET DES VULNÉRABILITÉS

Malgré des difficultés économiques et sociales, la Drôme présente de nombreux atouts y compris dans le domaine industriel et général. Les activités sont largement orientées vers les produits et le service pour les ménages; la spécialité dans le domaine de la logistique est notable. L'évolution démographique positive est liée aux forts apports migratoires : 50 % de la population n'est pas née dans le département et chaque année, 1700 personnes en moyenne y arrivent. Des situations de vulnérabilité sont créées par l'éloignement des zones d'habitat de populations actives à revenus modestes par rapport à leurs lieux de travail. A la recherche d'une solution de logement en maison individuelle à coût de foncier réduit, ces ménages pourraient être menacés par une forte hausse du coût des énergies.

## BRÈVES

Les classes moyennes et le logement  
 Le Crédoc (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de Vie) a consacré une étude aux «difficultés de logement des classes moyennes et à leurs besoins de mobilité résidentielle». Les classes moyennes rassemblent 50 % de la population et ont des revenus compris entre 1 200 et 2 200 Euros / mois et par personne. Elles ont l'impression que leur pouvoir d'achat diminue régulièrement. En effet, 50 % de la population estime que son niveau de vie s'est dégradé depuis une dizaine d'années bien que le revenu moyen ait progressé de 2 % / an depuis 10 ans. En fait, c'est surtout le coût du logement qui a augmenté plus vite que les revenus. Ainsi, les dépenses liées au logement qui représentaient 13 % des dépenses des ménages au début des années 60, se montent aujourd'hui à 29 %. Depuis 1960, les prix des logements ont été multipliés par cinq...

Source : Actualités habitat -30 novembre 2010-

Biovallée devient Grand Projet Rhône-Alpes  
 A l'instar de Rovaltain en 2008, Biovallée a été labellisé «Grand Projet Rhône-Alpes». Porté par les territoires des Communautés de communes du Val de Drôme, du Crestois, du Pays de Saillans et du Diois, et soutenu par le Département de la Drôme, ce grand projet vise à faire de la vallée de la Drôme une référence nationale en matière de développement durable, sur les trois grands domaines que sont les bio-ressources, les énergies renouvelables et l'écoconstruction. La région Rhône-Alpes alloue une enveloppe spécifique de 10 millions d'Euros, jusqu'en 2014, pour soutenir diverses actions de ce projet. Le Département de la Drôme l'accompagne à hauteur de 5 millions d'Euros.

Source : L'économie Drômoise - Nov. Déc 2010 -