



Entreprise «L'Herbier du Diois» à Châtillon-en-Diois

EMPLOI, MOBILITÉ

DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT QUI PÈSENT

EDITO

LOGEMENT, EMPLOI, MÊME COMBAT

Loger les salariés constitue-t'il un défi pour l'avenir des entreprises et des territoires drômois ?

La question posée par l'équipe de la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a été confirmée comme essentielle à l'occasion de la rencontre du 29 novembre dernier...

Certes tous les secteurs et tous les territoires ne connaissent pas exactement les mêmes difficultés. Mais partout le logement des salariés et particulièrement des jeunes est un souci pour les entreprises publiques ou privées.

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme,
chargée du Logement et des Personnes handicapées

DOSSIER

Une enquête inédite de l'ADIL 26 conduite avec le Département de la Drôme et Entreprises Habitat auprès de plus de cinquante entreprises révèle la montée en régime de la question du logement des salariés.



Lors de la présentation de l'enquête, au Conseil Général, l'ADIL 26 avait convié des responsables d'entreprises à venir présenter leurs expériences, notamment Hélène Sicard, directrice de l'hôpital de Buis-les-Baronnies (au micro) - Dauphiné Libéré-

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées	
ENTRETIEN.....	P.2
Patricia CROUTTE, Chef de projet au département «Conditions de vie et Aspirations» au CREDOC	
DOSSIER.....	P.3
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

suite de l'article en page 2

LOGER LES SALARIÉS DRÔMOIS

ENTRETIEN

PATRICIA CROUTTE

CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie)

Pourquoi le CREDOC a-t-il mené une telle enquête sur les difficultés des salariés face au logement ?

Les quinze dernières années ont été marquées par une hausse des prix de l'immobilier largement déconnectée de l'évolution des revenus des ménages. Au delà des vacances, des loisirs et de la culture, les dépenses de logement empiètent sur des postes moins attendus comme le transport, l'équipement du foyer ou même l'alimentation ou la santé. A la demande du MEDEF (Mouvement des Entreprises de France), une étude réalisée par le CREDOC montre que ces difficultés commencent à retentir sur la bonne marche des entreprises.

Quels sont les résultats de l'enquête nationale ?

Un établissement sur quatre signale que les problèmes de logement des salariés compliquent le recrutement, un sur cinq évoque des freins à la mobilité interne, etc. Au total, 40 % des établissements sont affectés par les difficultés de logement de leurs salariés. Les entreprises situées sur des zones en tension (région parisienne et PACA) et les grands établissements sont les plus touchés par le phénomène.

Comment les entreprises perçoivent-elles le logement de leurs salariés ?

Du point de vue des dirigeants d'entreprise, les problèmes de logement concernent surtout certaines catégories de personnels : les jeunes salariés (82 %), les intérimaires, les travailleurs saisonniers (57 %) ainsi que les familles monoparentales (56 %) sont vus comme les principales victimes de l'augmentation des prix de l'immobilier. Les entreprises attendent beaucoup des élus locaux et des collectivités locales sur ces sujets. 25 % se disent prêtes à collaborer avec les pouvoirs publics dans la préparation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan local d'urbanisme.

UN DÉFI POUR LES TERRITOIRES ET LES ENTREPRISES

La Drôme n'a pas été épargnée par la forte hausse des prix de l'immobilier et du foncier et certaines catégories de ménages sont à la peine pour se loger.

En s'inspirant de l'approche nationale réalisée par le CREDOC sur les problèmes de logement perçus par les dirigeants d'entreprises et par leurs salariés, la Mission d'observation de l'ADIL 26 a mené sa propre enquête auprès d'une cinquantaine d'entreprises drômoises...

La Drôme n'a effectivement pas échappé à l'envolée des prix de 2003 à 2007 avec des augmentations de l'ordre de +50 % pour l'achat des maisons anciennes, +65 % pour l'achat des appartements anciens et +100 % pour les terrains constructibles. Malgré tout, les prix restent attractifs par rapport au contexte de Rhône-Alpes et PACA (Provence Alpes Côte d'Azur). Les loyers du secteur privé ont, eux aussi, subi de fortes hausses (+16 % entre 2006 et 2011) et l'écart se creuse de façon croissante avec les logements sociaux.

LES DRÔMOIS À LA PEINE POUR SE LOGER

L'accroissement de la part du logement dans le budget des ménages devient préoccupant tant pour l'accession à la propriété que pour le locatif pour les ménages à revenus modestes. Les plus touchés sont les jeunes ménages et les primo-accédants, dont certains atteignent des taux d'effort de 30 à 40 %, sachant que l'octroi d'allocations logement est très restrictif. Soulignons également que le marché du logement drômois n'est pas homogène avec des prix plus élevés dans le sud du département et dans les agglomérations de Valence et de Montélimar.

Des difficultés pour se loger pour les locataires modestes du parc privé

Exemples de taux d'effort pour des ménages locataires du parc privé	Actif célibataire	Actif célibataire	couple 1 actif profession intermédiaire avec 1 enfant	couple 2 actifs au SMIG avec 1 enfant
	1 200 € mensuels nets	1 500 € mensuels nets	1 500 € mensuels nets	2 500 € mensuels nets
	logé dans un T2	logé dans un T3	logé dans un T3	logé dans un T4
revenu net mensuel	1 200 €	1 500 €	1 500 €	2 500 €
Loyer	420 €	550 €	550 €	640 €
énergie et eau	119 €	134 €	130 €	195 €
impôts locaux et assurance	49 €	59 €	63 €	93 €
déplacement travail	70 €	70 €	70 €	70 €
dépenses courantes hors logement	403 €	443 €	634 €	825 €
impôts sur les revenus	80 €	100 €	50 €	100 €
Total dépenses obligatoires	1 141 €	1 356 €	1 547 €	1 923 €
Reste à vivre sans AL	59 €	144 €	-47 €	577 €
taux d'effort sans AL	35%	37%	37%	26%
calcul de l'AL	0 €	0 €	109 €	0 €
taux d'effort avec AL	35%	37%	29%	26%

Source : ADIL 26

LE LOGEMENT : UNE PRÉOCCUPATION POUR LES ENTREPRISES

L'enquête a été réalisée par la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 auprès de cinquante entreprises drômoises qui représentent 7 800 emplois. 46 % des entreprises se localisent sur les deux bassins d'habitat du Valentinois et du Romano-Péageois, 30 % sur le Nord Drôme, 14 % sur le Montilien et le Tricastin et le reste dans des secteurs plus ruraux.



Entreprise «Les tanneries Roux» à Romans-sur-Isère

L'enquête révèle que 70 % des entreprises 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 et 40 % en font un élément de leur politique de ressources humaines. Pour autant cette situation n'est pas aigüe dans la Drôme et bien des entreprises apprécient leur situation pour ce qui est du logement et des conditions de déplacement. Les difficultés de logement se manifestent surtout au moment de la mobilité des salariés lors de leur recrutement ou de mouvements de personnel entre établissements. Elles touchent davantage les jeunes, les petites rémunérations et plus largement les ménages où il y a un seul revenu (personnes isolées, familles monoparentales, etc).

Le coût élevé des loyers arrive en tête des problèmes rencontrés par les salariés, surtout ceux ayant des revenus modestes, ainsi que le coût des terrains et des logements à l'acquisition. Ensuite, c'est la difficulté même à trouver un logement en location. 56 % des entreprises enquêtées constatent des difficultés de paiement de loyer de certains de leurs salariés et 37 % constatent des problèmes de remboursements de prêt à l'accession.

DÉPLACEMENTS : DES COÛTS DE PLUS EN PLUS ÉLEVÉS POUR LES SALARIÉS

L'enquête souligne que plus de la moitié des entreprises constatent des difficultés de déplacement de certains de leurs salariés pour se rendre à leur travail. Bien qu'une grande partie des salariés habitent à proximité de l'entreprise, dans un rayon de 15 à 20 km, c'est surtout l'impact en terme de coût financier qui est de plus en plus ressenti.



Aire de covoiturage autoroutière de Valence Nord -Dauphiné Libéré-

Les pratiques de déplacement changent lentement (covoiturage, transports doux, transports en commun) confrontées à des habitudes d'indépendance et d'individualisme bien ancrées. La dispersion de l'habitat et les horaires variables ne facilitent pas cette évolution. Les salariés souvent ne mobilisent pas des aides financières auxquelles ils pourraient avoir droit.

Néanmoins les choses évoluent et les entreprises sont des acteurs déterminants quand il s'agit de susciter une nouvelle desserte, de nouvelles pratiques (plan de déplacement, incitations financières, sensibilisation, équipements,...).

DES ENTREPRISES QUI SE MOBILISENT

Plusieurs témoignages enregistrent les difficultés des salariés y compris en secteur rural et les initiatives des entreprises. Hélène Sicard, directrice de l'hôpital de Buis-les-Baronnies souligne que le logement est un frein important au recrutement de médecins, infirmiers... dans son établissement de santé. Ainsi, l'hôpital propose de loger gratuitement un ou deux mois son personnel qualifié lors du recrutement. Ensuite, si la personne logée se plaît dans son travail et dans son environnement très rural, le logement est mis à sa disposition et l'hôpital se charge des démarches administratives (eau, électricité, téléphone...). La personne peut également si elle le désire trouver un logement aux alentours par ses propres moyens.

Concernant les déplacements, Tijlberg Vink, responsable de l'entreprise «L'Herbier du Diois» à Châtillon-en-Diois a mis en place une «prime verte» de 100 € par mois allouée aux salariés s'ils viennent travailler à pied ou à vélo. Cela participe à l'équilibre des salariés à travers une activité physique régulière et ils sont moins absents que ceux venant travailler en voiture. Egalement au sein de cette entreprise, des aménagements du temps de travail permettent aux salariés de travailler quatre jours par semaine. C'est une façon de promouvoir le territoire à un personnel passionné de nature et de pratiques liées à l'environnement.



De courageux salariés de «l'Herbier du Diois» -Dauphiné Libéré-

Certaines entreprises se mobilisent pour aider les salariés à se loger dans de bonnes conditions mais les entreprises seules ne peuvent pas gérer tous les problèmes. Action Logement prend tout son sens dans ce contexte.

BRÈVES

Logement : repli sévère de l'activité

Le niveau de la construction de logements neufs a atteint 346 463 logements en France sur l'ensemble de l'année 2012, en repli de 18 % par rapport à une année 2011 encore soutenue par les dispositifs d'aides gouvernementales. Le retournement de tendance a été particulièrement marqué au second semestre, sous l'effet d'une accession à la propriété en berne. Ce repli des mises en chantier, qui touche tous les segments (individuel, collectif et résidentiel), devrait se poursuivre dans les mêmes proportions en ce début d'année.

Source : Le Moniteur - 08/02/2013 -

Valence agglomération : forte hausse des investissements

Le budget primitif 2013 de la communauté d'agglomération de Valence s'élève à 138 millions d'euros avec des investissements en hausse de 47,5 %, à 32 millions. Priorité est donnée au développement économique : extension des zones d'activités intercommunales du plateau de Lautagne et de l'Armailler, du pôle d'image de la Cartoucherie et de la plateforme logistique multimodale du port de commerce. Le centre universitaire sera renforcé par l'installation de l'Ecole supérieure d'art et de design (Esad) sur le site de Latour-Maubourg.

Source : Le Moniteur - 01/02/2013 -

Mal-logement

Le rapport annuel de l'état du mal-logement en France a été présenté le 1er février dernier par la Fondation Abbé-Pierre. Il révèle que ce n'est pas seulement là où les prix de l'immobilier sont élevés que se situe le mal-logement. Dans les villes aux marchés détendus, 27 % des ménages disent avoir des difficultés à payer leur loyer, contre 5 % à Paris...

Source : La Gazette - 04/02/2013 -

PDALPD DE LA DRÔME

Dans le cadre du prochain Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2014-2018, l'ADIL 26 va participer aux réunions de travail thématiques avec le Département et les Commissions Locales de l'Habitat (CLH) territoriales. Dans un premier temps, il s'agira d'évaluer le précédent PDALPD 2009-2013 et dans un deuxième temps de faire des propositions pour celui à venir.

PRÉ-DIAGNOSTICS «HABITAT, POPULATION, TERRITOIRE»

Deux prédiagnostics «Habitat, Population, Territoire» sont prévus en 2013 sur les Communautés de communes du Pays de Dieulefit et du Pays de Marsanne. Ces pré-diagnostic ont pour but d'avoir une bonne mesure de la situation actuelle de la population et du logement et de son évolution afin d'évaluer les besoins.

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 de l'appui de la DDT de la Drôme adhérentes. 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

**Observation 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 nombreux territoires et de l'appui de la DDT.

HABITAT ET VIEILLISSEMENT

Le 6 mars dernier s'est tenu à l'ADIL 26 une journée de travail sur le thème : «Habitat et vieillissement : quelles offres nouvelles pour les organismes HLM ?». A cette occasion, divers bailleurs sociaux ont présenté quelques expériences dans ce domaine et des réflexions au niveau local sur ce thème.

GTLU «PROJETS DE TERRITOIRES ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE»

Le dernier Groupe Technique Logement et Urbanisme (GTLU) du 15 mars dernier à l'ADIL 26 avait pour thème «Projets de territoires et transition énergétique». Après avoir abordé rapidement les dernières actualités logement 2013 et défini le concept de la transition énergétique, plusieurs territoires drômois ont

fait part de leurs expériences à travers les PCET (Plan Climat Energie et Territoire) ou les démarches Energie Climat. Pour conclure cette matinée, des explications sur les coûts et les financements de la performance énergétique dans le logement ont été apportées à travers des exemples concrets.

OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND VALENTINOIS

Dans le cadre de cet observatoire, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a réalisé deux études sur la primo-accession dans le Grand Valentinois et sur les transactions immobilières et foncières. La cinquième lettre de l'observatoire local de l'habitat du Grand Valentinois sous la forme d'un quatre pages a porté également sur la primo-accession dans les différents secteurs du territoire.

QUESTION / RÉPONSE

Quelles sont les nouvelles mesures gouvernementales pour mieux connaître les loyers ?

En fin d'année 2012, en lançant le travail d'un comité scientifique et d'une phase d'expérimentation sur 17 sites pilotes, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement, a franchi une première étape vers le déploiement d'un réseau d'observatoires des loyers en France.

Le but est de disposer à terme d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire. Il s'agit aussi de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques de logement.

Une évaluation du dispositif sera réalisée à l'été 2013 afin de pouvoir lancer l'extension du dispositif à l'automne 2013.



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, CAUE, Dauphiné Libéré