

SUIVI DU PLH RHÔNE-VALLOIRE

La Mission départementale d'observation de l'habitat a présenté le 19 mai dernier le document du suivi du Programme Local de l'Habitat de Rhône-Valloire dans les locaux de la Communauté de communes.

Ce suivi annuel consiste avec l'aide de divers indicateurs à observer si les objectifs fixés dans le cadre du PLH sont atteints par l'ensemble des communes du secteur en matière d'habitat.

OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND-VALENTINOIS

Une convention a été signée entre la Mission départementale d'observation de l'habitat et Valence Agglo. Sud Rhône-Alpes sur un territoire plus élargi avec les communes de Montvendre, Châteaudouble et les Communautés de communes du Pays de Crussol, Rhône Crussol et des Deux Chênes. Un financement du CDRA (Contrat de Développement Rhône-Alpes) VALDAC a été mobilisé. Le premier comité de pilotage a eu lieu le 11 juin dernier en mairie de Saint-Marcel-les-Valence pour définir les thèmes de travail de l'année.

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.

FICHE SUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

L'ADIL 26 travaille actuellement sur la mise en place d'une fiche sur les indicateurs environnementaux. A partir d'une base de données relativement importante, cette fiche permettra d'avoir très facilement des informations liées à l'habitat et à l'environnement sur une commune ou un secteur dans la Drôme.

MOBILITÉS PROFESSIONNELLES DANS LA DRÔME

Après avoir analysé les mobilités professionnelles dans le nord du département pour le compte du Conseil Général, l'ADIL 26 réalise actuellement une étude similaire pour le sud de la Drôme.

QUESTION / RÉPONSE

Quelles tendances pour les prix du logement après la crise ?

Pour l'année 2009, le constat est clair : le marché de l'immobilier a été très morose et offrait des perspectives plutôt alarmantes. Les prix ont chuté et le volume des transactions a marqué un net recul. Pour cause, une crise financière majeure, largement médiatisée, qui a refroidi les ardeurs des primo-accédants aussi bien que des investisseurs locatifs. Le taux de chômage en augmentation rogne le pouvoir d'achat des Français, moins enclins à prendre des crédits immobiliers sur 15 ou 20 ans, même à des taux d'intérêts très bas. La plupart des professionnels de l'immobilier s'accordent pour dire que les prix devraient continuer de baisser en 2010, et que cette baisse tendancielle devrait être de l'ordre de 5 à 10 %.

LE PLAN D'ACTION DRÔMOIS POUR LE LOGEMENT

L'ADIL 26 participe à l'évaluation du Plan d'Action Départemental pour le logement et après un premier bilan réalisé en 2008, une actualisation est en cours avec des données au 31/12/2009.

LA DRÔME ET SES DÉPARTEMENTS VOISINS

A partir de l'analyse d'un certain nombre d'indicateurs (démographiques, économiques, ou d'autres liés au logement...), la Mission départementale d'observation de l'habitat a actualisé une étude permettant de situer la Drôme par rapport à ses départements voisins. La Drôme a une position originale, à l'image de sa position géographique, la situant entre la région Rhône-Alpes et la région PACA.

- LA
D R Ô
M E -
ADIL

OBSERVATION
HABITAT

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

- LA
D R Ô
M E -
ADIL

OBSERVATION
HABITAT

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

17 / JUIN 2010

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



Beaumont-lès-Valence

LES JEUNES DRÔMOIS
ET LEUR LOGEMENT

« GALÈRE ET PARCOURS DU COMBATTANT »

Obtenir un logement, pour les jeunes comme pour les adultes, c'est se voir reconnaître une place dans la société, c'est se donner la possibilité de construire un parcours personnel. Alors qu'elle devrait être un temps de découverte, d'épanouissement, de liberté..., la jeunesse est trop souvent celle de la « galère ». Alors qu'il devrait être un temps d'apprentissage, de socialisation..., l'accès au logement autonome est trop souvent un parcours du combattant (foyer, CROUS, agences immobilières, offices HLM, caution, locapass...). Les données chiffrées détaillées ici par la mission départementale d'observation nous alertent sur des conditions de logement difficiles pour les jeunes. Nos politiques locales de l'habitat doivent considérer avec plus d'attention ce public fragile particulier.

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 locales fines sont proposées ici pour mieux appréhender la situation du logement des jeunes dans la Drôme. Mais des données nationales issues d'enquêtes spécifiques rappellent d'une part le rôle du niveau de vie des parents dans la résolution des problèmes de logement de leurs enfants et d'autre part, des conditions de confort des logements des jeunes plus médiocres que la moyenne.



Résidence étudiants «Cézanne» à Valence

suite de l'article en page 2

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

Hervé MAHL, Président de
l'Union Nationale des CLLAJ

DOSSIER.....P.2 & 3

Près de 50 000 jeunes drômois
de 20 à 29 ans, une population
importante et vulnérable.

BRÈVESP.4

AGENDA.....P.4

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

QUESTION/RÉPONSE.....P.4

INTERVIEWÉ
Hervé MAHL

Président de l'Union Nationale des CLLAJ
(Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes)

Le vingtième anniversaire du CLLAJ est l'occasion de remettre en avant la question du logement des jeunes.

Quelles sont les évolutions notables depuis 1990 ?

Depuis une vingtaine d'années les nouvelles formes d'embauches se sont développées dans notre pays et les jeunes en sont les premiers touchés : augmentation des contrats à durée déterminée, contrats précaires, intérim... Mais pour accéder à un logement, ces contrats ne sont pas acceptés par les bailleurs. De plus, la jeunesse n'est jamais regardée sous un angle positif et elle inquiète les bailleurs. Depuis 1990, quelques initiatives ont été prises pour l'accès au logement des personnes défavorisées. De ces initiatives, il a toujours été difficile de sortir des orientations spécifiques en direction des jeunes.

Les réponses apportées sont-elles suffisantes dans la Drôme ?

Dans la Drôme, il faut relever la volonté et l'engagement du Conseil Général et de certains élus locaux. Il faut savoir apprécier également l'engagement du secteur associatif (deux CLLAJ, divers FJT (Foyers de Jeunes Travailleurs) et quelques résidences sociales orientées vers l'accueil des populations jeunes). Mais certains secteurs du département sont totalement dépourvus de réponses : le bassin montilien et le Nord Drôme par exemple. Il faut davantage travailler sur la diversité des réponses, être imaginatif et innovant. Un jeune en alternance, en apprentissage, en mobilité, dès lors qu'il est hors secteur urbain, est en extrême difficulté pour trouver une solution adaptée. Une réflexion est en cours avec les bailleurs sociaux drômois pour construire un dispositif particulier, de qualité et qui fera référence.

Comment voyez-vous l'avenir pour le logement des jeunes ?

Les règles en place ou plus exactement les usages qui organisent les relations locatives doivent absolument changer. Peut-on encore réclamer un CDI aujourd'hui pour pouvoir accéder à un logement ?

PRÈS DE 50 000 JEUNES

UNE POPULATION IMPORTANTE

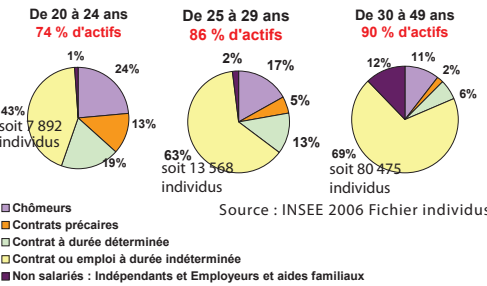
La jeunesse subit de plein fouet une crise du marché immobilier qui a connu une hausse des prix sans précédent jusqu'au milieu de l'année 2008. Cette situation se combine avec une plus grande précarité des jeunes adultes : basses salaires, contrats à durée déterminée, chômage... La conjonction précarité + logement chère pèse tout particulièrement sur eux. A partir des données du dernier recensement de l'INSEE et de son fichier «individus», la mission départementale d'observation de l'habitat livre ici quelques éléments de réponse avec beaucoup d'humilité, car la crise est passée par là et chacun sait que les jeunes sont les premiers concernés par l'aggravation de la situation.

La population concernée dans ce dossier est uniquement celle des jeunes de 20 à 29 ans. Elle comprend ceux en autonomie (70 %) et ceux qui résident au domicile familial (30 %). Dans la Drôme, cette population représente près de 50 000 individus, soit 10,6 % de la population totale et 18 400 ménages, soit 9,3 % des ménages drômois.

UNE DIFFICULTÉ D'ACCÈS À L'EMPLOI

24 % des jeunes sont inactifs ou actifs mais au chômage entre 20 et 29 ans. Dans la Drôme, la part des jeunes chômeurs (16 %) est deux fois plus importante que dans la région Rhône-Alpes (8 %). Le fait d'être diplômé ne préserve que partiellement du chômage : 37 % des jeunes inactifs ou chômeurs ne sont pas diplômés ou ont un niveau BEPC alors que cette proportion atteint encore 14 % chez les jeunes actifs ayant un emploi.

44 % des jeunes dits actifs sont dans des situations précaires soit plus de 17 000 individus au chômage, en contrat à durée déterminée ou en contrat précaire. Cette proportion tend à se réduire avec l'âge ; elle est de 19 % pour les 30-49 ans.



LES JEUNES HORS DU GIRON FAMILIAL

La mise en ménage des jeunes est étroitement liée avec l'accès à l'activité. Entre 20 et 29 ans, 60 % des ménages sont des familles mono ou bi-actives. Cette proportion atteint 65 % entre 25 et 29 ans et 71 % entre 30 et 49 ans. La vulnérabilité des jeunes est importante, ainsi : - 16 % des ménages de 20 à 29 ans sont composés de personnes seules, 15 % entre 25 et 29 ans, puis 11 % au delà. - 10 % des ménages de 20 à 29 ans sont des familles monoparentales, proportion qui

baisse fortement pour les 25-29 ans (7 %) et qui passe à 10 % pour les 30-49 ans. - 7 % des jeunes de 20 à 29 ans sont hors logement ordinaire ou hors famille (colocation notamment), proportion qui baisse à 6 % entre 25 et 29 ans et à 4 % entre 30 et 49 ans.

97 % des jeunes vivant hors du giron familial habitent dans un logement ordinaire, soit un peu plus de 48 400 individus. Ils sont en majorité des locataires (67 %), alors que ce pourcentage est de 27 % pour le reste de la population. Ils habitent dans 55 % des cas des logements locatifs privés.

Le parc HLM (environ 23 700 logements sur le territoire drômois au 31/12/2008) joue cependant un rôle non négligeable dans l'accueil de la population jeune. Environ 2 100 jeunes de moins de 30 ans logent dans le parc HLM drômois.

Occupation du parc HLM en fonction de l'âge

	Drôme	Rhône-Alpes	France
Moins de 30 ans	9%	12%	11.5%
30-39 ans	21%	22%	
40-49 ans	21%	21%	67.8%
50-64 ans	25%	24%	
65 ans et plus	23%	22%	20.7%

Source : Enquête OPS 2009

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) en 2009 révèle toutefois une sous représentation des moins de 30 ans dans le parc HLM drômois par rapport à celui de la région Rhône-Alpes et à celui de la France.

LES JEUNES HORS D'UN LOGEMENT ORDINAIRE

Près de 1 300 jeunes drômois entre 20 et 29 ans vivent hors d'un logement ordinaire, soit 3 % de cette même population.

En nombre d'individus	20 à 24 ans	25 à 29 ans	Total des 20-29 ans
Service de moyen ou long séjour, foyers et résidences sociales	260	251	511
Caserne	206	71	277
Foyer étudiant	207	39	246
Habitation mobile (yc marinier, ss-abri)	69	76	145
Autres (communautés religieuses, établissement social de court séjour...)	46	65	111
Total	788	502	1290

Source : INSEE 2006 Fichier individus

DRÔMOIS DE 20 À 29 ANS

ET VULNÉRABLE

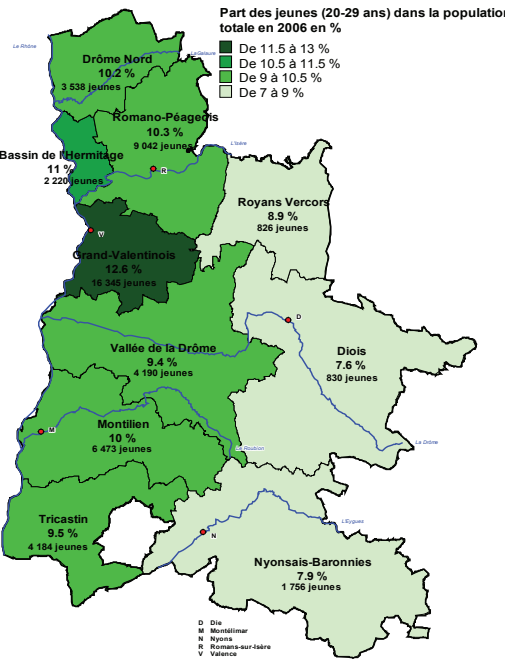
Il s'agit principalement de jeunes vivant en établissements de moyen ou de long séjour, en foyers ou résidences sociales (40 %), en casernes (21 %) ou en foyers étudiants (19 %).



FJT «La Manu» Valence

Environ 250 jeunes sont en marge du logement. Cet ordre de grandeur peut être approché malgré des sources statistiques peu fiables. Ce sont ceux notamment vivant en habitations de fortune ou sans abri (145 jeunes entre 20 et 29 ans), de populations vivant dans des communautés religieuses ou autres communautés (111). Les foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales ne constituent pas de véritables solutions de logement pour les jeunes.

UN JEUNE SUR TROIS HABITE LE BASSIN DU GRAND-VALENTINOIS



Source : INSEE 2006 Fichier individus

Les bassins d'habitat proches des centres pourvoyeurs d'emplois et de formations sont ceux qui accueillent la proportion la plus importante de jeunes (bassins du Grand-Valentinois et de l'Hermitage). 64 % des jeunes drômois âgés de 20 à 29 ans habitent le bassin du Grand-Valentinois (33 %), le bassin Romano-Péageois (18 %) et le bassin Montilien (13 %). Les jeunes sont sur représentés dans le bassin du Grand-Valentinois, avec 33 % d'entre eux qui y vivent alors que ce bassin d'habitat loge 28 % de la population totale drômoise.

Dans tous les bassins d'habitat drômois, la population jeune a baissé entre 1999 et 2006 (derniers recensements de l'INSEE) et plus particulièrement dans les bassins du Royans-Vercors (-2,5 %) et de l'Hermitage (-2 %). Non seulement le bassin du Grand-Valentinois loge la plus grande part de jeunes mais c'est aussi là où la part de jeunes entre les deux recensements a le moins diminué (-0,7 %).

UNE POPULATION EN TRANSITION

La principale caractéristique de la population jeune est qu'elle est en transition : - de la formation à l'emploi, - du domicile parental au logement autonome. Cette mutation ne se fait pas sans difficultés et nécessite parfois un accompagnement spécifique. Parmi ces difficultés, on peut noter : - la sortie du système de formation sans qualification, - la difficulté d'accès à un emploi souvent précaire, - la difficile sortie du domicile familial, - une précarité du logement et une réponse assez réduite du parc HLM.

UNE OFFRE INADAPTÉE ?

Face à la question du logement, l'accès à l'emploi durable semble l'enjeu principal pour les jeunes. Mais en matière de politique du logement, le système des allocations semble pour partie atteindre ses limites et surtout l'offre de logements de petite taille (T1, T2) à coût abordable fait cruellement défaut. Le parc HLM est majoritairement constitué de T3 et T4 et dans le parc privé, les petits logements sont souvent trop onéreux. C'est donc au niveau de la mise en service de logements privés ou publics accessibles à tous et en particulier aux jeunes ménages que se situe la clé de l'action publique dans ce domaine.

BRÈVES

La construction neuve individuelle dans l'impasse La construction neuve dans le secteur individuel, avec un rythme actuel proche de 175 000 logements, semble toujours dans l'impasse. En effet, la dynamique de reprise des mises en chantier bloque toujours sur l'absence de rebond de l'économie, la poursuite du chômage et les interrogations relatives aux conditions de prolongation du nouveau prêt à taux zéro. Seul le marché de l'individuel groupé semble mieux se comporter.

Source : Le Moniteur - 19 mars 2010

Le PTZ concerne de plus en plus les jeunes ménages La primo-accession soutenue par le PTZ (Prêt à Taux Zéro) est bien le fait de ménages jeunes : en 2005, sur l'ensemble des ménages ayant accès au PTZ dans la région Rhône-Alpes, ils étaient 39 % à avoir moins de 30 ans ; en 2008, ce chiffre est passé à 44 %. Par contre, sur la même période, on enregistre une baisse de 5 points de la part des ménages accédant au PTZ issus d'un logement locatif social (ils étaient 7 % en 2005, ils ne sont plus que 2 % en 2008).

Source : «Les cahiers de l'ORHL» - mars 2010

Mobilité : la contrainte du logement La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge. Celle des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 32 % par an alors qu'elle est moins de 5 % pour les plus de 55 ans. Plus précisément, 40 % des jeunes de moins de 25 ans changent tous les ans de logement, ainsi que 25 % des jeunes âgés de 25 à 34 ans (enquête nationale Logement 2002 : Taffin et Debrand, 2006). Au cours de leurs sept premières années de vie active, 40 % des jeunes sortis de formation initiale en 1998 ont déménagé et changé de zone d'emploi. Ils sont même 13 % à avoir connu au moins deux changements.

Source : «Politiques sociales et familiales» n°99 CNAF - mars 2010