

Troisième rencontre de l'observatoire de l'habitat Drôme des Collines

Mercredi 24 mars 2010 à Margès

Une demi-journée annuelle consacrée à la thématique de l'habitat des jeunes ménages.

Le 24 mars s'est tenue la troisième rencontre annuelle de l'observatoire de l'habitat de la Drôme des Collines. Cette rencontre, initiée par le Syndicat Mixte de la Drôme des Collines et l'ADIL 26, a réuni sur une demi-journée près de 60 personnes ; Élus de la Drôme des Collines, responsables associatifs, professionnels de l'immobilier et agents des collectivités locales.

LES GRANDES TENDANCES SUR LA DROME DES COLLINES

Après l'introduction de la rencontre par **Serge Blache, Président du Syndicat Mixte Drôme des Collines**, **Jacques Ebel** de **l'ADIL de la Drôme** a présenté les derniers indicateurs démographiques et ceux relatifs à l'habitat.

Une forte croissance démographique confirmée par les recensements de la population

Les données des derniers recensements de la population de l'INSEE sont désormais exploitables dans leur globalité.

La Drôme des Collines a connu entre 1999 et 2006 une croissance forte. On dénombre sur cette période 12 000 habitants supplémentaires. Cet accroissement est surtout dû à un excédent migratoire d'environ 7 800 habitants. Il concerne principalement les territoires du nord du pays (Rhône Valloire, Vallée de la Galaure et Pays de l'Herbasse).

Concernant l'emploi, après la légère reprise de l'emploi salarié en 2007, l'année 2008 est marquée par une baisse plus importante sur le territoire de la Drôme des Collines que sur la Drôme. Toutefois, ce dynamisme économique varie selon les aires géographiques de la Drôme des Collines.



Les participants de la rencontre habitat

Une diminution de l'évolution de la construction neuve en 2009

Si la construction neuve a connu un rythme très élevé de 2006 à 2008, le territoire a connu une diminution de cette évolution en 2009. 1060 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse d'1/3. 68% des logements construits restent des maisons individuelles. Ce taux est légèrement plus fort que celui du Département (68% contre 66%). La consommation foncière par logement reste importante. Elle a même très sensiblement augmenté par rapport à l'année dernière.

Globalement, la Drôme des Collines est un territoire dont le foncier et l'immobilier se renchérissent mais qui restent encore attractifs dans la partie nord, malgré le rattrapage des prix observé.

Une baisse du volume d'accession aidée en prêt à taux zéro

En matière d'accession social (Prêt à Taux Zéro), les primo-accessions se réalisent plutôt avec des constructions neuves dans le nord de la Drôme des Collines, et par de l'acquisition dans l'ancien sur la Pays de Romans et les Deux Rives/ St Vallier.

Une programmation en hausse des logements publics financés de 2006 à 2008

Les parcs locatifs (social et privé) représentent 15.1% des résidences principales (14,1% en Drôme). La dynamique en matière de programmation de logements locatifs aidés augmente dans la Drôme des Collines. En effet, la moitié de la programmation drômoise en 2009 est localisée sur la Drôme des Collines.

L'HABITAT DES JEUNES MENAGES (25 – 40 ans) DANS LA DROME DES COLLINES

Quelle est la réalité de l'implantation des jeunes ménages sur la Drôme des Collines? Quelles sont les évolutions, quelles sont les conséquences de ces dynamiques sur les territoires? Quels sont les leviers d'actions de la collectivité face à l'implantation des jeunes ménages, pour répondre à leurs besoins, mais aussi maintenir l'attractivité de leur territoire?

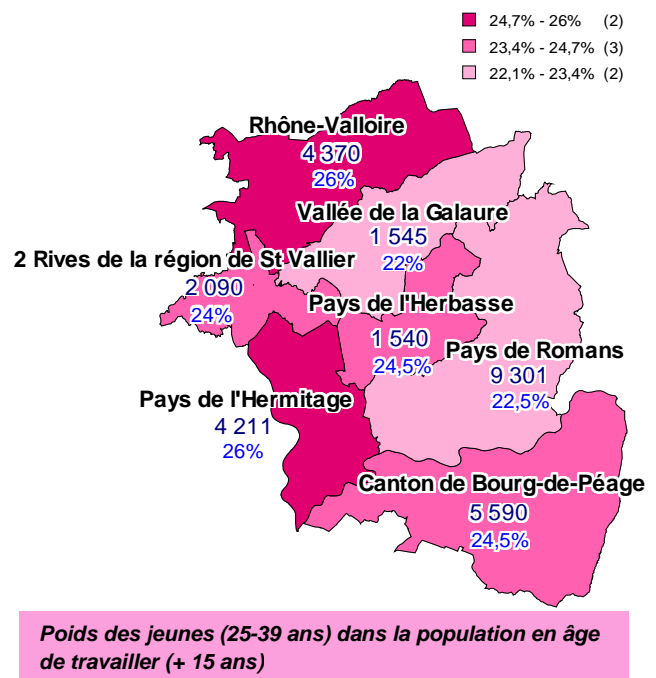
Les jeunes ménages, une réalité démographique

Jacques Ebel de l'ADIL de la Drôme a exposé le travail de diagnostic sur les jeunes ménages en Drôme des Collines réalisé pour cette journée.

Dans un contexte de vieillissement de la population, la Drôme des Collines reste un espace attractif pour les jeunes puisque 39% des nouveaux résidents en Drôme des Collines ont entre 25 et 39 ans. Globalement, ils représentent 24% de la population de la Drôme des Collines. Ce qui est légèrement supérieur à la moyenne drômoise.

Deux profils d'accueil des jeunes ménages coexistent dans la Drôme des Collines :

- Saint-Vallier et le Pays de Romans accueillent plutôt des jeunes ménages fragiles (familles monoparentales et personnes isolées) dans un parc immobilier constitué principalement d'appartements loués.
- Les autres territoires accueillent plutôt des couples bi-actifs en grande proportion, qui s'orientent vers l'accession en propriété d'une maison individuelle.



Les jeunes ménages et les équipements relatifs à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse

Françoise Mazard, conseillère en action sociale, a présenté le rôle des **Caisses d'Allocations Familiales**, et notamment l'organisation de l'action sociale de la CAF de la Drôme.

L'état définit des conventions d'objectifs et de gestion (COG), avec les branches de la sécurité sociale. Concernant la petite enfance, cette 4^{ème} convention (2009 – 2012) a pour objectif de mettre en œuvre une offre globale de service aux allocataires avec notamment :

- la création d'un service complet d'information aux familles sur Internet,
- un objectif de création en France de 200 000 solutions d'accueil supplémentaires dont 100 000 places d'accueil collectif.

Sur la Drôme, la CAF s'organise avec un service « prestations financières », un service « expertise », un service « accompagnement social des familles » et un service « démarche territoriale et cohésion sociale », composé de conseillers en action sociale référents de la CAF auprès des partenaires (collectivités, associations, etc...).

L'accroissement du nombre de jeunes ménages sur le territoire a un impact en termes de création d'équipements. Par exemple, sur la petite enfance, Françoise Mazard rappelle que sur la Drôme des Collines, 52,1% de places en plus ont été créées pour la garde des jeunes enfants sur 5 ans (pour seulement 10% pour le Département). En termes d'accueil individuel, la Drôme des Collines compte 1103 assistantes maternelles en activité soit une capacité d'accueil de 2758 places.

La CAF a également précisé son soutien aux :

- espaces de parentalité (avec notamment la création de 8 lieux accueil enfants parents en 5 ans)
- développement des centres de loisirs (46 accueils de loisirs)
- actions locales favorisant le lien social par l'aide aux centres sociaux (7 sur le territoire principalement localisés sur Romans) et aux projets dans les zones rurales par le biais de la prestation de service animation locale.

L'arrivée des jeunes ménages sur le territoire et son impact sur la vie scolaire

L'accueil des jeunes ménages sur les territoires de la Drôme des Collines crée également une dynamique scolaire très forte notamment sur les classes maternelles mais aussi élémentaires. Il est rapporté une forte hausse concernant les effectifs de classes maternelles sur les secteurs de la Galaure et de l'Hermitage et une augmentation des classes primaires sur les Deux Rives et le canton de Bourg de Péage.

Alain Credeville de l'*Inspection Académique* a notamment indiqué 25 ouvertures de classes pour seulement 4 fermetures pour le Nord Drôme depuis 2005. On connaît, par contre, une situation inverse dans le sud de la Drôme. L'Éducation Nationale suit l'évolution en regardant les données démographiques générales, notamment les naissances à l'échelle des communes.

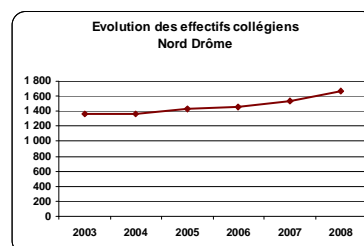
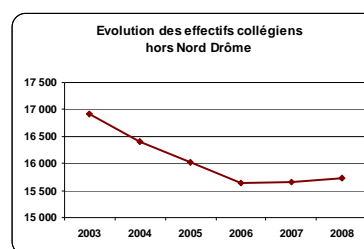
Toutefois, l'Éducation Nationale rencontre des difficultés pour l'analyse des données pour évaluer les structures scolaires. Dans l'objectif de mieux anticiper les évolutions des effectifs, il pourrait être pertinent de disposer de l'âge des enfants des ménages lors des dépôts de permis de construire en commune.

Pour les collèges, **Mireille Bourgeat**, œuvrant au Pôle Prospective relié à la Direction Enseignement du **Conseil Général de la Drôme**, confirme également que les collèges du Nord Drôme ont connu des hausses d'effectifs entre 2003 et 2008, à l'inverse de ceux du reste du département.

Mireille Bourgeat évoque la sectorisation qui a pour objectifs, d'une part, d'équilibrer les effectifs des collèges au regard de leur capacité et en anticipant les évolutions nécessaires et, d'autre part, de favoriser la mixité sociale.

Pour cela, il s'agit de s'appuyer sur les projections réalisées à partir des effectifs des écoles primaires. Les propositions de répartition des élèves dans les collèges prennent en compte plusieurs critères (tendances démographiques, respects des bassins de vie, transport, etc.). A noter que le dernier collège construit sur la Drôme est celui de Saint Donat, en 1984.

La connaissance de l'implantation des jeunes ménages sur les territoires est un enjeu pour adapter au mieux les équipements scolaires.



Source : Conseil Général de la Drôme

La vision des élus sur l'implantation des jeunes ménages dans leur commune

Les élus, **Marie Claude Lambert, adjointe au Maire de Pont de l'Isère** et **Claude Chauvin, Maire de Marches**, ont confirmé l'impact des nouveaux arrivants sur les effectifs scolaires.

Ils ont également témoigné des actions réalisées pour impulser l'accueil des jeunes ménages (création de logements locatifs à Marches et à Pont de l'Isère, mise en place du système du pass foncier¹ pour faciliter l'accession à la propriété à Pont de l'Isère).

Par ailleurs, ils ont rappelé l'engouement des jeunes ménages pour la maison individuelle, notant au passage que cette forme de logement était fortement consommatrice de foncier. Il est donc nécessaire de planifier au mieux les extensions de quartier (exemples de l'étude approche environnementale de l'urbanisme conduite à Marches et du travail partenarial réalisé avec les promoteurs).

Il a été aussi noté l'impact des familles recomposées sur l'habitat. Deux logements, au lieu d'un, sont ainsi nécessaires après la séparation d'un ménage.

La question des transports des ménages qui s'installent en territoire rural a aussi été abordée.

Il y a une volonté de certains élus municipaux de maîtriser la croissance démographique, apportée par la proximité des agglomérations, et donc de proposer un aménagement équilibré de l'espace, permettant notamment la préservation des espaces agricoles.



La commune de Pont de l'Isère

¹: Le Pass-foncier facilite l'achat d'une résidence principale dans le neuf, en permettant d'acheter en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite.

L'habitat des jeunes ménages, le rôle des bailleurs

Yann Sechy de **Drôme Aménagement Habitat** et **Fabrice Larue** d'**Habitat Pays de Romans** ont rapporté également la forte demande des jeunes en maisons individuelles. Ce sont les petites maisons qui sont les plus commercialisables.

Les jeunes ménages (25 à 39 ans) sollicitent particulièrement le parc social. Cela concerne par exemple la moitié des demandes en attente pour **Habitat Pays de Romans**. Les 18 – 30 ans représentent 22 % des demandes auprès de **Drôme Aménagement Habitat**. Les jeunes ménages mobilisent les nouvelles opérations. Par exemple, ils occupent 45 % des 6 programmes récemment mis en service en Drôme des Collines par **Drôme Aménagement Habitat**.

Les bailleurs sociaux essayent de favoriser la mixité générationnelle parmi les occupants de leurs opérations. Ils mettent également en œuvre des programmes diversifiés et des logements adaptés attractifs (cuisine ouverte, environnement général convivial avec des balcons et espaces verts, sécurisation, économies d'énergies).

Il convient également de proposer des démarches d'accession à la propriété innovantes comme le pass foncier (*voir page précédente*) ou le PSLA².

Jeunes ménages et lien social

En matière de lien social, **Rachel Pesseas**, œuvrant à l'association **Valloire Loisirs** (Epinouze), précise que l'accueil des 3 – 6 ans puis des adolescents a fortement augmenté au sein de l'association. Cela a notamment entraîné un développement de nouvelles activités. L'amplitude horaire de l'accueil est également plus importante, du fait des parents actifs, prenant un temps plus prépondérant dans les transports.

Dominique Alloncle, directrice du Service Développement Social de la **Communauté de Communes du Pays de Romans** rappelle l'importance de croiser les politiques liées à l'urbanisme, au logement et au développement social. Elle rappelle également les actions réalisées par la Communauté de Communes notamment sur la parentalité (3 Lieux Accueil Enfants Parents³) et le développement avec les communes de l'animation de proximité auprès des adolescents du territoire.

Il est également rappelé les partenariats avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes pour faciliter l'accès des logements aux jeunes. A ce propos, **Hervé Mahl** du **CLLAJ - Tipi Romans Sur Isère** note le peu de démarches entreprises par les pouvoirs publics vis-à-vis des 18 – 25 ans pour lequel l'accès au logement s'avère pourtant primordial pour l'obtention d'un emploi. Il confirme qu'il n'a pas de problèmes d'impayés ou de difficultés d'insertion sur les 120 logements qu'il a en gestion.



Opération nouvelle d'Habitat Pays de Romans

Crédits : Habitat Pays de Romans

² PSLA : Prêt Social Location Accession dont le mécanisme, en deux phases, de location-accession, permet à des ménages sans apport personnel d'acquiescer le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.



Animation de proximité – Communauté de Communes Pays de Romans

Crédits : Syndicat Mixte de la Drôme des Collines / C.Fougeirol

³ LAEP : les Lieux Accueil Enfants Parents sont ouverts aux enfants âgés de moins de six ans, accompagnés de leur(s) parent(s) ou d'un adulte familial pour participer à des temps conviviaux de jeux et d'échanges. Ils ont pour objectifs de participer à l'éveil et à la socialisation de l'enfant et d'apporter un appui aux parents dans l'exercice de leur rôle par un échange avec d'autres parents ou avec des professionnels.

Nathalie Nieson, Conseillère Régionale, Maire de Bourg de Péage, a conclu la rencontre.

Les intervenants

Jacques Ebel de **ADIL 26** ; Françoise Mazard de la **CAF de la Drôme** ; Alain Credeville de l'**Inspection Académique** ; Marie Claire Lambert, Adjointe au Maire de **Pont de l'Isère** ; Claude Chovin, **Maire de Marches** ; Yann Sechy de **Drôme Aménagement Habitat** ; Fabrice Larue de **Habitat Pays de Romans** ; Hervé Mahl, du **CLLAJ TIPI** ; Rachel PESSEAS de l'**association Valloire Loisirs** ; Dominique Alloncle de la **Communauté de Communes du Pays de Romans**

L'ensemble des documents distribués et projetés lors de cette rencontre sont disponibles sur le site internet www.dromedescollines.fr dans la rubrique « Bibliodocs – Aménagement et habitat ».