

ANNEXES DE L'ÉTUDE VALENCE ROMANS AGGLO

Centres-villes versus centres de vie :
comprendre et accompagner les déterminants à l'installation
et au choix de vie des salariés.

Partenaire : Action Logement,
Noel PETRONE,
Claire HUGON

Enseignant encadrant :
Christian DESMARIS

Équipe de la Public Factory : Elouan ALAMY, Erdem AYDIN, Camille DARDAILLON, Anthony LE PIFRE, Valentin PRODAULT, Marie RICOU, Camille ROBERT, Rose VELLA



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. Retranscription de l'entretien avec Rémy Coindet et Mourad Hader	3
II. Retranscription de l'entretien avec l'agent immobilier 2	14
III. Notes prises pendant l'entretien avec les agents immobiliers	17
IV. Grille d'entretien des salariés de la partie 1	20
V. Notes prises pendant les entretiens de la partie 1	22
VI. Notes prises pendant les entretiens de la partie 2	32
VII. Questionnaire soumis aux salariés de la partie 2	34
VIII. Réponses au questionnaire	38
IX. Notices sur l'utilisation de l'Intelligence Artificielle	45

I. RETRANSCRIPTION DE L'ENTRETIEN AVEC RÉMY COINET ET MOURAD HADER

Retranscription : Camille ROBERT

Date de l'entretien : 12 mars 2026

Étudiants

On a quelques questions à vous poser. Il y en a huit à peu près, si jamais vous pouvez vous sentir libre de divaguer un petit peu mais en l'occurrence c'est un peu le principe des entretiens mais voilà, pour vous dire le cas.. Est-ce que, en guise de première question, je peux vous demander de nous décrire votre poste en deux mots et vos principales missions ?

Rémy Coindet

Je suis dans la collectivité depuis 9 ans, sur le poste de direction depuis 4 ans. La Direction Habitat et Urbanisme Aménagement, les 40 agents dans la collectivité sur l'accompagnement des communes sur le suivi des PLU et leurs politiques en matière d'urbanisme. La compétence PLU n'a pas été pour l'instant transférée à l'Agglo, on espérait que ce soit le cas du prochain mandat, mais les communes l'ont conservée et donc nous on les accompagne. à traduire les politiques de l'agglomération dans la PLU. Et ce service réalise le suivi des opérations d'aménagement qui sont sous maîtrise d'ouvrages communautaires, notamment tout ce qui est lié à la compétence économique. Ça, c'est un premier sujet. Un deuxième sujet qui est sur la stratégie Habitat, où on pilote le programme local de l'Habitat, le contrat de ville, le nouveau programme national de rénovation urbaine. La stratégie qui est déployée en matière d'équilibre de production de logements, de production de logements sociaux, de rénovation du parc existant sur l'ensemble du territoire. Le bras armé du PLH, c'est le Service Rénovation de l'Habitat. On a un cadre de convention avec l'Agence Stationnelle de l'Habitat, l'ANA. On déploie le Pacte Territorial France Rénov'. Et on est le cliché unique d'information et de conseil des habitants sur tout le parc privé d'innovation énergétique du Maison individuelle Écopropriété. Et enfin, on a un service mutualisé d'instruction du droit des sols. L'agglomération de Valence est 54 communes et 43 adhèrent à ce service commun. Et donc, en fait, on est le bureau bac office des communes, c'est-à-dire que le citoyen, maintenant, ça se fait majoritairement en ligne, mais dépose sa demande auprès de sa commune. qui nous la transfère, on assure l'instruction, on permet de mutualiser cette expertise-là, et on propose une rédaction d'arrêté de permis de construire au maire, au final, qu'il le signe et qu'il le délivre. C'est une agglomération qui est très étendue, c'est le fruit des agglomérations de 2014. Avec un périmètre, du bout à l'autre de l'agglo, il y a pour une heure et demie de voiture pour aller du nord au sud.

Étudiants

Quels sont les grands acteurs économiques de l'agglomération ?

Rémy Coindet

Là-dessus, c'est Mourad Hadder qui sera plus à même de vous répondre. Ce que je peux vous dire de mon niveau, c'est qu'on est un territoire industriel. avec une majeure prédominance de l'emploi industriel.

Étudiants

C'est vrai qu'on a pu le constater sur le terrain quand on était présents, qu'il y avait une grosse zone industrielle. à Etoile-sur-Rhône, au niveau du sud de Valence et je crois aussi au niveau du nord de Valence.

Rémy Coindet

Oui, sur la zone d'activité de à Etoile-sur-Rhône. En fait, on a des vieilles zones d'activité, qui datent des années 60 pour certaines, sur lesquelles on est en cours de renouvellement, de requalification. Et puis, il y a encore du développement qui se joue sur certains espaces bien délimités. On a approuvé en juin une stratégie foncière de développement économique qui nous permet de décliner les ambitions politiques de déploiement de réponse aux besoins économiques et industriels dans une logique de sobriété foncière. Donc, en sanctuarisant jusqu'en 2045, c'est à la durée du SCoT, 188 hectares qui étaient nécessaires au développement économique. Et on a restitué plus de 130 hectares à l'agriculture et à la nature de zones qui étaient prévues en développement éco et qu'on sanctuarise dans l'espace naturel et agricole. C'est un vrai tournant aussi, il a fallu faire preuve de pédagogie pour démontrer d'une part que l'agriculture c'était une activité économique, et vous me demandez la principale activité économique du territoire, en fait c'est l'agriculture. C'est pas forcément la plus rémunératrice, mais c'est un vrai levier d'activité économique et qui a un enjeu à préserver nos espaces agricoles. naturelle. Donc du coup, et de se dire comment les espaces qui ont été envisagés pour du développement économique futur, quels liens avec les bassins d'habitats et de desserts en termes de mobilité.

Étudiants

Vous avez observé de la défiance un peu vis-à-vis du logement social et notamment de certains maires qui préféraient payer des amendes plutôt que d'installer un quota demandé de logement social. Vous savez comment ça touche l'agglomération et surtout combien il y a de pourcentage de logements sociaux dans l'agglomération ?

Rémy Coindet

Alors non, on n'est pas du tout dans cette réalité de maires qui privilégient le fait de payer des amendes par rapport à développer du logement social. On n'est pas dans ce... On a 12 communes qui sont assujetties à la loi SRU, parce qu'elles sont plus de 3500 habitants, sur ces 12 communes, 800 déficitaires. et donc ont des objectifs de rattrapage. La réalité du territoire est assez atypique et c'est une vraie problématique qui a été la nôtre dans le cadre du programme local de l'Habitat. C'est que c'est huit communes déficitaires, sept d'entre elles sont des communes périurbaines. Sur lesquelles, alors la périurbanisation, elle s'est beaucoup développée sur le territoire dans la... depuis les années 2000, on va dire, fin des années 90, début 2000, avec certaines communautés européennes qui se sont pour beaucoup étendues, avec des zones pavillonnaires à perte de vue et avec une croissance démographique qui s'est jouée là au détriment des villes. On a une stratégie d'attractivité qui a été approuvée à l'agglomération il y a trois ans, qui a démontré que l'attractivité du territoire est passée prioritairement par les villes et qu'il y avait un enjeu à agir en profondeur sur l'habitat, les équipements, les aménités, le développement économique, sur les villes qui sont les moteurs du territoire, avec une ville centrale qui est Valence et une polarité secondaire. C'est tout. Ça, ça a été une première œuvre de pédagogie, de démontrer qu'il fallait réguler des sujets de concurrence interne au territoire. Le territoire se faisait concurrence à lui-même et avec aussi des enjeux parallèlement de sobriété foncière liés à l'habitat. J'en ai parlé tout à l'heure par rapport à l'éco, mais c'est aussi un sujet fort par rapport à l'habitat de travailler aujourd'hui le développement du territoire prioritairement dans les entreprises existantes, en agissant sur le renouvellement urbain, l'identification. le repérage des dents creuses. Et là, on est arrivés donc... Je vais plus dans ma réflexion, c'est-à-dire qu'on est arrivés sur le fait de dire qu'il faut réguler la production de logements sur les communes périurbaines. Or, l'État leur impose un rattrapage mathématique d'aller produire du logement social là où elles sont en déficitaires parce qu'elles ont déjà trop produit de logements pour en faire le passé. Si vous me dites si je suis clair en mes propos, vous m'arrêtez s'il y a un problème. Et donc, du coup, c'est de dire, vous avez des objectifs de production de logements sociaux et il va falloir les atteindre sans trop produire de logements. Donc là, on est face à une équation un peu complexe. Parce qu'on leur demande de ne plus trop en produire, mais l'État leur demande de rattraper. Donc, le programme local de l'habitat qu'on a approuvé en 2025, il demande à ce que 50 % de la production de ces communes-là soit du logement social. C'est assez important quand même, 50 % de la production nouvelle, dans une logique de rattrapage. Et après, on est aussi sur la ligne de crête de l'acceptabilité sociale et électorale. Et ne pas reproduire demain, sur ces communes-là, des quartiers non mixtes. Comme je vous l'ai dit tout à l'heure, on a aussi les sujets politiques de la ville dans la direction. On ne va pas reproduire des quartiers politiques de la ville dans dix ans, sur les communes périurbaines. Donc les communes ne sont pas du tout dans une logique de « moi je paye la pénalité, je ne produis pas ». C'est « permettez-moi de produire assez de logements pour produire du logement social. » Désolé si je l'ai dit de façon un peu longue. De mémoire, il y a 15% au global de logements sociaux fonds créditeurs, on est dans cet ordre-là. 15,8% des résidences de l'agglomération sont des logements sociaux, 15% des résidences principales. Mais en fait, on a une obligation que sur 12 communes. D'accord, c'est pour ça qu'on regarde.

Étudiants

Oui. Et majoritairement j'imagine que c'est à Valence.

Rémy Coindet

Alors, il y a effectivement Valence et Roman qui concentrent une bonne partie de l'offre locative sociale, notamment dans le quartier politique de la ville historique. Ça, de plus en plus, s'auto-diminue, parce que d'une part, on a démoli de l'EQPV, on a fait de la reconstitution de l'offre ailleurs, et puis on a produit du logement social sur l'ensemble du territoire. Donc ça s'atténue peu à peu, mais on a quand même une forte représentation à Valence et à Roman. Ce qui n'est pas non plus illogique, parce que c'est là qu'est la demande de logement social. Elle va avec les bassins d'emploi, la mobilité, le service. Autant il y a un enjeu à produire modérément du logement social en commune rurale, parce que c'est aussi une façon de leur permettre de garder les jeunes sur leur commune, les personnes âgées d'offrir, c'est un peu dans le cliché, mais c'était une façon d'expliquer à un maire il y a quelques mois, qui n'était pas obligée d'en faire, de lui dire produisez du logement social parce que... Si vous voulez loger vos jeunes, si vous voulez loger le pompier volontaire, si vous voulez loger l'ADCEM de l'école qui va se séparer et qui va vouloir se maintenir sur la commune. Le logement social, ça répond à ces besoins-là. Il faut être assez concret. Je regarde, vous voyez dans mon document du PLH, vous l'aurez en ligne. Vous avez le diagnostic du PLH en ligne et vous allez avoir le nom pour nos demandeurs.

Étudiants

Sur le site de Valence Romain Agglo, c'est bon j'ai, super. Est-ce que, de manière générale, vous diriez que, disons à échelle nationale, la demande reste forte et est-ce que la part de logements sociaux, elle... Vous diriez que la demande de logements sociaux est plus forte que la demande de logements plus « normaux » ?

Rémy Coindet

La demande de logements sociaux, à l'échelle nationale, est en croissance et elle est aussi en croissance ici sur le territoire. On le voit avec un chiffre qui s'appelle l'indice de tension. L'indice de tension, c'est le nombre de demandes par rapport au nombre d'attributions. Cet indice de tension, je vais vous le partager slide qu'on a présenté tout dernièrement en réunion. Ça va illustrer le sujet. L'Etat qui demandait à ce que les communes déficitaires SRU, au moment qu'elles étaient sur un indice de tension qui était supérieur à 4, si ma mémoire est bonne, et un taux atteigne 25 % de logements sociaux dans les résidences principales. Il y a un décret qui a évolué au 1er janvier 2026, c'est artificiel ce que je vais vous dire. On n'est plus à 4, on passe à 5-5. Ça veut pas dire que la tension a baissé, ça veut dire que dès lors que l'indice de tension est inférieur à 5,5 demandes pour une attribution, on ne doit plus atteindre 25% de demandes. sociaux, mais plus que 20. Et bam, on est dedans. Quand le décret est paru, on est tombé, on disait avant 20, on est passé à 25 parce qu'on était à 4,2 en 2021. Et comme on est à 5,2, on est en dessous des 5,5 et on repasse à 20% au 1er janvier 2026. Mais vous voyez sur cette courbe... L'indice de tension, alors j'isole le 2020, année Covid. Il n'y avait évidemment aucune entrée dans le logement social, donc du coup, ça a fait monter la pression. Sauf que là, du coup, en 2024, on n'est pas loin du taux de l'année Covid, du pic. Donc, si on regarde une courbe lissée, l'indice de pression ne fait qu'augmenter. Et là, pour votre information, vous avez une évolution du taux SRU sur les 12 communes assujetties à la loi SRU sur le territoire. On voit que sur

chacune des communes, on a quand même nettement augmenté. Je prends l'exemple de Montélier, par exemple, on était à 10%, on est passé à près de 16%. Châteauneuf, on était à 5%, on est à près de 13%. Vous voyez qu'il y a quand même par notre politique d'accompagnement du logement social, on accompagne cette logique de rattrapage. Après, elle prend du temps parce qu'on court après le tour par un stock qui évolue lui aussi d'année en année. Donc voilà, on n'est pas dans de la réticence ici sur le produire du logement social comme on peut l'entendre sur certaines communes de l'Ouest Lyonnais par exemple, je connais bien aussi. Mais la logique est différente, après je ne veux pas vous dire que nous c'est plutôt certaines communes qui ont plutôt des oppositions sur le schéma d'accueil des gens du voyage.

Étudiants

Ils sont considérés comme membres d'une... comment dire... ou c'est un statut qui est un peu plus particulier ?

Rémy Coindet

Oui, c'est du logement social, ce qu'on appelle du logement très social.

Étudiants

Les zones de l'agglomération avec une forte concentration de logements sociaux, notamment si vous voulez vous concentrer exclusivement sur Valence et Roman, ce serait quoi ?

Rémy Coindet

Les quartiers politiques de la ville historique, donc les Hauts-de-Valence et le Polygone sur Valence et puis les quartiers de la Monnaie et les quartiers Est de Romand.

Étudiants

Parce qu'hier, quand on s'est promenés on nous a beaucoup parlé notamment de polygones que ce soit les agences immobilières qu'on a consultés ou les gens dans la rue qui nous parlait de Polygone. L'image de Polygone, c'est quoi ? Parce qu'on n'est pas de Valence malheureusement.

Rémy Coindet

On est à la réalité d'un quartier d'habitat social avec un peu de copropriété, mais qui est limite offre au centre-ville à la différence des Hauts de Valence ou de la monnaie. Donc, il n'y a pas du tout cette

réalité de quartier enclavé. On est vraiment un quartier desservi avec des équipements publics majeurs qui sont au cœur du quartier. Notamment une piscine, une patinoire, la seule patinoire du territoire, et le conservatoire de musique et de danse. Ce qui fait que c'est un quartier qui draine des flux bien plus larges que ceux des habitants du quartier. Donc, ça contribue à son ouverture. Ça, c'est la première chose. Sur le logement social, il y a certes eu des démolitions récemment, mais il y a aussi eu pas mal de réhabilitations. Il y a une très grosse copropriété et une copropriété fragile qui est accompagnée d'un dispositif qui s'appelle l'opération programmée d'amélioration de l'habitat. Il vient de voter des travaux et on a plus de 200 logements qui vont se rénover. D'ici dans les prochains mois. C'est un quartier qui a été profondément transformé dans la décennie passée et sur lequel il y a vraiment un potentiel de diversification. L'accessibilité entre ces quartiers de logements sociaux et les zones d'activité est facile. Quelques fois, plus que facile, je vais prendre l'exemple de Fontbarlette-le-Plan qui sont les deux quartiers des Hauts-de-Valence, la zone d'activité Mozart qui est une zone récente, qui est très limitrophe à Fontbarlette. et Griffo qui est juste de l'autre côté de la rue aussi. Donc on a quand même une vraie proximité emploi-logement. Parce qu'on est sur la périphérie, donc la zone d'activité est à la périphérie, mais on est continu. Je prends un autre quartier politique de la ville qui est au sud de Valence, qui est Valençol, qui jouxte la zone d'activité des Auréales.

Étudiants

Mais là, pour le coup, la déserte, elle se fait en vélo sans problème, parce qu'il y a une problématique de mobilité. des salariés dans une grande surface d'Etoile-sur-Rhône et à chaque fois qu'on leur avait demandé, ils venaient tous en voiture. Une grande majorité des personnes sondées viennent en voiture, même si quelques-unes viennent à pied quand elles travaillent en centre-ville, ou en vélo par exemple, mais c'est vrai que la majorité des personnes viennent en voiture.

Rémy Coindet

Alors là, pour le coup, vous tapez à Étoiles, qui est une commune périurbaine. Plutôt de CSP+, le Sud-Valentinois c'est quand même plutôt là où les revenus les plus élevés... Vous le verrez ça aussi dans le diagnostic du PLH, il y a une carte avec le... les communes ont un bon niveau de revenus. Et le pays urbain, ce n'est pas une spécialité de l'agglomération valentinoise, c'est de l'urbanisme qui s'est fait à partir de déplacements en voiture.

[Mourad Hader rejoint la conversation]

Étudiants

J'avais quelques questions à vous poser, en l'occurrence deux qui viennent tout de suite. Est-ce que je peux vous demander de décrire votre poste en deux mots et vos principales missions ?

Mourad Hader

Alors moi je suis le directeur de l'économie et donc je supervise une équipe d'une vingtaine de personnes. Le développement économique, qu'est-ce que c'est ? Notre cœur de métier, c'est de gérer des zones d'activité. On a un portefeuille d'une cinquantaine de zones d'activité, ce qui représente 1 600 hectares dévolus à vocation économique. Donc l'objectif, c'est d'accompagner le parcours existentiel des entreprises, de les accompagner dans leurs projets de développement, notamment immobiliers. Donc ça, c'est le cœur du métier. Et ensuite, on s'occupe de tourisme, on s'occupe d'emplois, on travaille également sur des filières stratégiques, on accompagne les filières stratégiques. Aujourd'hui, on en a... On en a plusieurs, mais c'est notamment la filière cuir marocain Rilux sur le nord du territoire et la filière de l'image animée sur le Valencinnois. Notre vocation, c'est d'accompagner toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, quel que soit leur secteur d'activité, pour les aider à grandir. L'objectif, c'est de rendre l'écosystème le plus compétitif possible pour favoriser la création de richesses et la création d'emplois. Voilà, de manière très très rapide.

Étudiants

M.Coindet m'avait proposé de vous la reposer notamment parce que ce serait peut-être plus votre spécialité. Est-ce que vous sauriez dire quels sont, alors justement vous avez commencé à en parler, les grands acteurs économiques présents dans l'agglomération ?

Mourad Hader

Vous voulez des zones d'entreprise ou vous voulez des filières ? Ça peut être les deux si vous voulez, disons, en gros et de manière les plus importantes. On a la particularité sur l'agglomération d'être un territoire avec plusieurs filières d'excellence. On n'est pas mono-industrie comme Sochaux avec l'automobile ou l'Aéro avec Toulouse. Par exemple, vous avez sur Romans « Framatom » qui est un acteur du nucléaire. Mais vous avez également sur Valence un éco-thème riche sur l'aéronautique avec des gens comme Thalès. On a des entreprises qui sont assez prestigieuses, et après sur le domaine du luxe, on a Vuitton, on a Hermès. Et puis sur l'agroalimentaire, on a pas mal d'entreprises également que vous connaissez sans doute, Charley Halit, Andros. Après on a Daily France, on a Brioche Pastier. Donc on a un écosystème qui est très riche, on a 21% d'emplois salariés privés qui travaillent dans le domaine de l'industrie, qui est largement supérieur en fait aux standards régionaux et aux standards nationaux. Voilà, pour vous donner des noms les plus emblématiques que vous connaissez sans doute. En fait, sur 100 emplois privés, 21% sont dédiés à l'industrie. La moyenne régionale c'est 14% et la moyenne nationale je crois que c'est aux alentours de 10% s'il n'y a pas de bêtise. C'est de l'artisanat, c'est du commerce, c'est de la logistique. Dans l'agglomération, il y a 100 000 salariés. C'est sur une agglomération de 220.000 personnes. En fait, le taux d'emploi des 15-64 ans, chez nous, il est aux alentours de 75%. Ce qui est plutôt pas mal quand même, on est un petit peu au-dessus de la moyenne nationale, je crois que c'est 73%. Je dis ça parce qu'on travaille sur l'observatoire en ce moment, donc j'ai les chiffres en tête.

Étudiants

Par hasard, vous sauriez combien de salariés, parmi ces 100 000 salariés, sont éligibles au logement social ? Quand on avait questionné les gens, avec ma camarade, on a fait deux voyages à Valence hier et la semaine dernière, pour faire passer des questionnaires dans les rues, pour interroger aussi des personnes dans le cadre de rendez-vous qui a été surpris en voyant que très peu savaient ou énormément disaient qu'ils n'étaient pas éligibles au logement social. C'était assez surprenant de voir que, enfin... très peu de personnes le savent et presque ne le sont pas. Il y avait surtout un peu un préjugé par rapport aux logements sociaux où les gens ne voulaient pas forcément être identifiés, rapprochés de l'idée du logement social qui était vu un peu comme les HLM, les grands ensembles etc alors que le logement social ce n'est pas seulement ça et ce n'est globalement pas ça et donc c'était assez intéressant de questionner ça. Les logements sociaux peuvent être très utiles à une majorité de la population puisqu'ils sont, la majorité de la population est éligible aux logements sociaux.

Mourad Hader

Effectivement, on a deux clichés sur lesquels il faut remédier. Le premier, c'est de dire que le logement social, il est réservé aux personnes en grande précarité. Ce n'est pas le cas. On a fait aussi, sur notre site Internet, un travail de vulgarisation pour montrer quel type de revenus. s'adresse le logement social, on vote pour une famille de 4. L'équivalent mensuel en revenus, c'est 4000 euros. Et qu'une personne seule c'est 2100 euros de revenus pour être éligible au logement social. C'est de donner à voir que le gouvernement social s'adresse à tous et que les salariés en général sont inéligibles. Ça c'est le premier cliché. Le deuxième cliché, c'est de dire logement social égal bar dans des quartiers politiques de la ville. Non, le logement social, notre enjeu, c'est de le rendre neutre. Sur les formes urbaines qui sont construites, on est sur du logement collectif, intermédiaire, individuel, classique, tel qu'il peut se construire de partout, souvent on cherche à ce qu'il soit plus vertueux même que le logement en accession. d'un point de vue de qualité, de performances énergétiques, etc. Mais voilà, de casser l'image de la tour de Fontbarlette et des bénéficiaires du RSA.

Étudiants

Votre opinion, selon vous, quels seraient les déterminants à l'installation des salariés dans l'agglomération ? J'imagine que la part de grandes entreprises prestigieuses en fait partie mais est-ce qu'il y en aurait d'autres ? les grands déterminants.

Rémy Coindet

C'est un peu, Mourad tu pourras me compléter, mais ce qu'on avait travaillé dans le cadre de la stratégie attractivité qu'on a décrit dans le cadre du PLH, c'est comment on travaille la proximité emploi-logement avec des logements qui répondent aux standards des besoins des ménages, proches des aménités et donc avec un niveau de service aussi satisfaisant à proximité. dans un cadre de vie agréable, avec des réseaux de mobilité qui permettent aussi de répondre à ces enjeux-là et donc de démontrer que ces besoins-là, ils peuvent être en pôle urbain. Justement, on a peut-être une maison

plus vaste avec un terrain plus grand quand on part sur les monts du matin. dans une commune périurbaine, mais le fait d'acquérir en ville permet de répondre plus globalement à ces besoins-là.

Mourad Hader

Pour compléter ce que dit Rémi, aujourd'hui, effectivement, il y a des éléments qui sont importants pour attirer, mais aussi retenir les habitants dans les communes telles que Valence et Roman, c'est l'offre des services. C'est quelle offre culturelle, quelle offre éducative ? l'offre médicale, vous avez également la question de comment introduire du "vert" entre guillemets, c'est-à-dire comment aujourd'hui on travaille sur la végétalisation de l'espace public. C'est effectivement ces éléments-là qui sont de nature à attirer. Je vais vous prendre un exemple aujourd'hui, le Framatome avec le développement du nucléaire. à un plan de recrutement assez ambitieux. Par contre, eux, ce qu'ils veulent, c'est leur besoin. Ce n'est pas simplement de l'ouvrier ou du technicien. C'est de l'ingénieur et des gens qui font de la recherche. Donc c'est des gens qui ont une capacité, qui ont une forte mobilité et qui vont comparer, en fait, Roman avec d'autres sites sur Lyon, sur Grenoble, partout en France. Donc, là-dessus, c'est comment, finalement, on arrive à proposer quelque chose qui soit un petit peu différenciant en faisant la promesse qu'avec la ville du Quart d'Arc, finalement, on arrive à proposer un panel large, une qualité de vie qui puisse être séduisante par rapport à une offre en métropole. Donc c'est tout ce qu'a rappelé Rémi, c'est ces déterminants d'attractivité qui nous semblent être intéressants et c'est ce que font un petit peu les arrivants. On parle et on regarde de manière assez rationnelle, finalement, qu'est-ce que propose le territoire ?

Étudiants

C'est très intéressant ce que vous dites, parce que justement, hier, quand on était Valence et qu'on a interrogé des salariés dans la rue. On a interrogé une vingtaine, une trentaine et la plupart des éloges qui revenaient par rapport à l'agglo et surtout par rapport à Valence c'était le fait de pouvoir avoir un écrin de nature, être proche de l'environnement tout en ayant les aménités à proximité, et aussi le fait que la ville est dynamique. mais pas autant qu'une ville comme Paris, comme Lyon, et que du coup, c'est plus calme, c'est plus posé, même pour les personnes qui travaillent dans le service, qui sont majoritairement celles qu'on a pu interroger, trouvaient que le flux de clients était plus modérée et donc plus agréable d'y vivre, tout simplement.

Mourad Hader

La promesse qui est proposée, c'est de dire qu'on est sur un territoire intérieur humain où les externalités positives viennent largement compenser les externalités négatives. Quand vous habitez à Paris, vous pouvez avoir une qualité culturelle qui est très intéressante. Par contre, vous allez avoir un prix du loyer qui va être exorbitant. Et puis, on va avoir des soucis de congestion, des problèmes de mobilité, ça dépend à quel niveau on se place, mais quand on est en voiture notamment, qui peuvent, pour certains, faire dire qu'on est sur un territoire intermédiaire. Ça peut être intéressant. Il y a quand même, nous, des challenges à relever sur la question de la mobilité. On est peut-être en deçà d'autres

territoires. J'avais cet échange-là, je vais le donner concret, hier en entretien de recrutement avec quelqu'un qu'on est en train de recruter, qui habite aujourd'hui à Lyon, sur Villeurbanne. qui travaille à Lyon et qui cherche une mobilité pas très loin de là, mais parce que le cadre de vie est différent, parce que pour y vivre avec des enfants... Ça permet aussi d'habiter avec un bout de jardin, etc. Il y a des choses qui sont plus inaccessibles, même pour avoir des cadres sur l'urbanité urbaine. Moi, c'était mon parcours il y a quelques années aussi. Je pense qu'il y a un intérêt à ce que des attraits qu'on peut trouver dans le bassin Valentinois qu'on ne va pas trouver à Lyon-Villeurbanne alors même si effectivement l'offre culturelle n'est pas tout à fait la même. Mais en aller-retour, ça se gère dans un aprem. Mais ce qui implique effectivement aujourd'hui, parce que vous parlez de... Il faut faire attention à ne pas être trop attractif, on va créer de la pression immobilière et si on crée de la pression immobilière, on va avoir des prix qui vont commencer à augmenter et qui vont pouvoir atteindre. Les prix de métropole, il faudra vraiment qu'on soit vigilant à rester compétitif et à avoir des prix qui soient en deçà. Donc en termes de parité de pouvoir d'achat, les lyonnais disent « ah ouais, mais en fait c'est super chouette ». de venir à Valence, parce qu'avec mon salaire, je peux m'offrir une maison, et même pour des ouvriers, d'être propriétaire de leur appartement, de bénéficier d'un logement social de qualité. Et si on a trop de pression immobilière, on va créer des augmentations de prix et ça, il faut être très vigilant par rapport à ça.

Étudiants

Est-ce que, à titre personnel, vous pensez qu'il faudrait plus de logements sociaux dans votre agglomération et à échelle nationale ?

Rémy Coindet et Mourad Hader (en alternance)

Je vous l'ai exposé tout à l'heure en vous exposant le taux de tension qui ne fait que croître. C'est révélateur d'un besoin. La demande est révélateur d'un besoin. Et donc, oui, il y a un enjeu à produire pour répondre aux besoins multiples des salariés, des jeunes ménages, des personnes âgées. Il y a une réalité démographique aussi avec un niveau de desserrement des ménages importants. On a des beaucoup plus petits ménages que par le passé, par l'effet des séparations. Il y a aussi besoin, au couple qui se sépare, il a besoin de deux T3 et pas d'un T5. Oui, il faut continuer sur cette trajectoire parce que c'est un besoin social. Après, l'attention qu'on doit avoir, c'est d'être veillé à une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire. de veiller à la qualité, je l'évoquais tout à l'heure, de veiller aux équilibres territoriaux pour permettre, et puis de veiller aussi à la, quand je dis équilibre territoriaux, c'est à la proximité avec les bassins d'emploi. D'après du macro, je crois qu'il y a plus de 3 millions de gens qui sont en situation de mal-logement en France. Aujourd'hui, effectivement, la production de logements est aujourd'hui à un point très bas. C'est sûr que l'État et les collectivités, par le biais des barrières sociaux, ont un rôle essentiel à jouer et que dans le parcours résidentiel, c'est aussi souvent le début pour aller après sur du marché locatif privé, sur l'acception, etc. Mais bien sûr, moi, type personnel, je pense que le logement social, c'est un levier. c'est un levier de développement territorial, c'est un levier de bien-être, c'est la pierre angulaire de beaucoup de politiques, à mon sens. Oui, mais ça pose la question du modèle. Est-ce qu'aujourd'hui, on considère qu'en fait, c'est quoi l'équilibre entre l'offre privée vers les promoteurs et les les grands opérateurs versus ce que peuvent proposer les

territoires par le biais de l'offre sociale. Je pense qu'il ne faut pas les opposer, il faut trouver les bonnes complémentarités, faire en sorte que les choses soient assez homogènes, pour que ce parcours éventuel soit le plus fluide possible. Mais il y a quand même un problème qui est qu'il y a beaucoup de gens qui sont en situation de mal-logement, et ça c'est le rôle, à mon avis, c'est le logement social qui doit y répondre en priorité.

Étudiants

D'accord, vous savez à peu près combien il y a de personnes, enfin un pourcentage ? Est-ce que vous auriez une idée du nombre de personnes, du pourcentage de personnes qui sont enceintes ? en situation de mal logement sur l'agglomération.

Rémy Coindet

Vous aurez des ressources sur un document qui s'appelle le PDALHPD. L'acronyme, ça veut dire le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Voilà, je pense que vous aurez des éléments diagnostiques qui vont vous exposer.

Étudiants

Il me semble qu'on a bien répondu à tout, on a tous les éléments qu'il nous faut. Merci beaucoup en tout cas pour votre disponibilité. et d'avoir répondu à nos questions pour votre temps.

II. RETRANSCRIPTION DE L'ENTRETIEN AVEC L'AGENT IMMOBILIER 2

Étudiants

Est-ce que c'est une tendance qui a augmenté depuis les dernières années, ou est-ce que ça stagne, ou est-ce que ça baisse ?

Agent

Il y a ce qu'on appelle du mouvement. Vous avez forcément une population qui doit améliorer ses conditions de logement.

Étudiants

Selon vous, quels sont les quartiers les plus abordables ?

Agent

Le plus important c'est le centre. Ça va dépendre du secteur. Par exemple, un quartier cher, recherché, ça va être Chateaufort, Avenue Victor Hugo.

Étudiants

Est-ce que vous connaissez les quartiers avec une forte concentration de logements sociaux ?

Agent

Ça dépend parce qu'en fait, des logements sociaux il peut y en avoir dans tous les quartiers, concrètement, c'est juste l'histoire des constructions humaines et des logements sociaux sensibles aux difficultés financières, c'est pour leur donner une accessibilité facile à tous. Quelqu'un qui veut accéder à un logement social, vous n'allez pas l'envoyer à 10 kilomètres s'il n'a pas de voiture. Les transports en commun sont bien présents, mais quelqu'un qui a des petits moyens, c'est plus simple, il peut se faire tout à pied ou prendre éventuellement un bus pour ne pas aller trop loin. Vous évitez les frais d'essence, la voiture, tout ça.

Étudiants

Est-ce que vous diriez que parmi les personnes que vous pouvez conseiller, il y a une forme d'a priori sur le logement social ?

Agent

Non du tout non du tout c'est juste que nous on a des personnes qui nous contactent qui ont des petits revenus, qui cherchent des logements après nous on peut gérer, s'occuper d'eux dans la mesure du possible par rapport au loyer. Maintenant, un logement social, c'est toujours un problème. Donc, suivant la situation des personnes, spécifiquement qui ont des difficultés financières, on leur conseille de se diriger vers des logements sociaux parce que, justement, par rapport au revenu à leur enjeu de temps, ce sera un problème. Pour faire simple, il faut que le montant du revenu d'une personne soit équivalent à 3 fois le montant du loyer. C'est-à-dire que si la personne gagne 1.500€, elle peut accéder à un loyer pour 500€. Il y a eu une forte augmentation l'année dernière, mais il y a eu une stagnation, parce que justement, ça n'était pas en cohérence avec le prix du marché et surtout avec la demande. L'offre d'un point de demande était décalée, c'est-à-dire que les loyers augmentent. C'est pas la même proportion que les salaires des gens.

Étudiants

Est-ce que l'offre était plus forte que le demande, ou l'inverse ?

Agent

Non, il n'y a plus de demande, parce que c'est plus compliqué actuellement d'accéder à la propriété, donc fortement il y a une plus forte demande. Les revenus, les apports des personnes n'augmentent pas difficilement. Ceux qui s'en sortent, c'est ceux qui ont des élites, des successeurs, ce genre de choses. Donc c'est un peu compliqué. Le marché de l'achat a stagné un petit peu, mais il faut le faire, parce qu'il y a des déstabilisations au-dessus du marché.

Étudiants

Et vous savez s'il y a une pénurie dans la mesure dans le locatif ?

Agent

Il y a beaucoup plus de demandes, plus que d'offres, parfois aussi parce que les gens voulant être accédant, voulant accéder à la propriété, ne pouvant pas, ne peuvent pas céder leur logement en vocation. La construction, c'est des logements neufs en plus, c'est plus cher. C'est intéressant parce qu'on a vu la même dynamique avec les logements sociaux. Les gens qui accèdent enfin aux logements sociaux restent en général très longtemps parce qu'ils ont du mal à basculer.

Étudiants

Quelle position a Valence par rapport au niveau national selon vous? Disons au niveau des prix de manière générale, est-ce que vous pensez que Valence se trouve dans une fourchette haute, basse, par rapport à ce qui peut se faire dans d'autres grandes villes comme Lyon, Paris, Marseille ?

Agent

Non, non, non, c'est pas comparable. C'est comparable par rapport à des villes médianes. Valence, c'est... Heureusement, il n'est pas au rythme de Grenoble, de Lyon ou de Bordeaux, mais avec le COVID, de par les gens qui étaient en fait dans la situation, se sont retrouvés enfermés dans leur logement, il y avait beaucoup de demandes de logements avec des jardins. Donc là, il y a eu un peu un profit des vendeurs par rapport aux acheteurs. Ils étaient en position de force, donc il y a eu une explosion des prix qui n'était pas justifiée. Ce qui fait que là, on est redevenu à la norme, c'est-à-dire qu'il y a eu une baisse de prix. Pour les nouveaux vendeurs, ils ont du mal à comprendre cette baisse par rapport à l'année 2020.

III. NOTES PRISES PENDANT L'ENTRETIEN AVEC LES AGENTS IMMOBILIERS

Sur le terrain : Camille ROBERT et Camille DARDAILLON

Prise de notes : Camille DARDAILLON

Prise de notes avec l'IA de Notion et a conduit les entretiens : Camille ROBERT

Prise de notes - échanges avec des agents immobiliers dans des agences de Valence le 11 mars 2026

Guide d'entretien pour les agents immobiliers :

Q1 : Y a-t-il une forte demande de logements à Valence ?

Q2 : Quels sont les quartiers les plus abordables de l'agglomération ?

Q3 : Quels sont les quartiers avec une forte concentration de logements sociaux ?

Q4 : Y a-t-il eu une augmentation des prix ces dernières années ?

Q5 : En termes de niveau des prix de l'immobilier, où se situe Valence à l'échelle de la France ? (en comparaison par exemple avec des villes moyennes ou avec des grandes métropoles)

● Entretien Agence immobilière 1 - Agente immobilière chargée du service location

Q1 : Y a-t-il une forte demande de logements à Valence ?

- Période dynamique de mars-avril jusqu'à novembre → beaucoup de demandes
- != décembre-janvier : périodes plus calmes
- pas de hausse de la demande depuis l'implantation du service location de l'agence il y a 5 ans

Q2 : Quels sont les quartiers les plus abordables de l'agglomération ?

- Quartiers avec le loyer le plus abordable : Polygone, Chamberlière
- L'agente parle de "quartiers" où les clients ne veulent pas s'installer ou faire des visites, à cause de "faits divers" et de l'"insécurité", explique que les clients font "beaucoup de généralités" sur ces quartiers

Q3 : Quels sont les quartiers avec une forte concentration de logements sociaux ?

- Quartiers avec le plus de logements sociaux : "Le Plan, Fontbarlettes, Polygone"
- On y trouve des résidences nouvelles de moins de 20 ans. À ce moment là, l'agente parle de HLM pour parler de logements sociaux.

Q4 : Y a-t-il eu une augmentation des prix ces dernières années ?

- Très forte hausse des taux bancaires : 1.5% en 2020 et 3.5% en 2026

- Les mensualités de crédits sont plus élevées qu'avant et on constate une hausse du prix des logements → hausse du prix des logements pour les investisseurs entraîne donc une hausse du prix des logements

Q5 : En termes de niveau des prix de l'immobilier, où se situe Valence à l'échelle de la France ?

- Valence et l'agglomération se situent dans la moyenne des prix nationaux

● Entretien Agence immobilière 2 - Agent immobilier chargé des services vente et location

Q1 : Y a-t-il une forte demande de logements à Valence ?

- Demande de logement forte : développement dynamique de la ville avec une grande présence d'emploi
- Pourquoi cette demande est forte ? → mouvements de population voulant améliorer leurs conditions de logement
 - soit des populations de primo-accédants
 - soit des populations souhaitant changer de logement dans le même territoire avec une amélioration du confort de vie et/ou de nouveaux critères

Q2 : Quels sont les quartiers les plus abordables de l'agglomération ?

- L'agence des 2 Rives se focalise sur Valence, Guilhaumand et Bourg-lès-Valence
- Bourg-lès-Valence est la zone la plus abordable faisant partie de l'offre de l'agence immobilière
- Châteauneuf, Danton et Fontbarlette font partie des quartiers les plus chers

Q3 : Quels sont les quartiers avec une forte concentration de logements sociaux ?

- On trouve des logements sociaux dans tous les quartiers de Valence → souvent en centre-ville car les personnes dans une situation "sensible", en "difficulté financière" ont besoin d'une "logique d'accessibilité" venant de leur logement (ces populations n'ont pas forcément accès à une voiture et doivent donc trouver des logements situés au centre de la ville pour effectuer leurs déplacements à pied ou en transport en commun)
- L'agent immobilier interrogé avance qu'il n'y a pas d'a priori sur le logement social, en effet, il est amené dans son travail à souvent gérer des personnes avec des petits revenus → si les revenus sont trop faibles, l'agence oriente ces personnes vers l'option des logements sociaux
 - pour calculer le montant du loyer qu'un individu peut payer, il faut que le loyer corresponde à 33% des revenus mensuels de la personne (par ex : pour un salaire de 1500€/mois, un individu pourra avoir accès à un logement ayant un loyer de 500€/mois)

Q4 : Y a-t-il eu une augmentation des prix ces dernières années ?

- Hausse des prix, forte augmentation l'année dernière → stagnation des transactions car pas de cohérence avec ces niveaux de prix
 - + de demandes que d'offres

- le niveau des prix du marché immobilier augmente mais les salaires non → “ceux qui s’en sortent” sont ceux qui possèdent un “héritage ou du patrimoine”
- Actuellement, stabilisation des prix du marché mais les niveaux restent toujours chers
 - MAIS pénurie en locatif : plus de demandes que d’offres
 - blocage de la machine locative car les locataires voulant accéder à la propriété sont bloqués dans la location face au niveau des prix

Q5 : En termes de niveau des prix de l’immobilier, où se situe Valence à l’échelle de la France ?

- Valence : en comparaison avec les villes médianes, Valence est un peu chère sur le marché immobilier
- Depuis le COVID, envolée des prix constatée dans le secteur de l’immobilier → gens enfermés dans leur logement pendant le confinement veulent à présent un jardin
 - explosion des prix non justifiée → mais situation revenue à la normale en 2026

IV. GRILLE D'ENTRETIEN DES SALARIÉS DE LA PARTIE 1

Présentation du salarié

- Intitulé du poste / entreprise, secteur de l'entreprise
- Situation professionnelle : CDI / CDD / intérim / indépendant / autre
- Durée d'ancienneté dans l'entreprise
- Genre
- Âge
- En couple sans enfant/ en couple avec enfant / seul / famille monoparentale
- Lieu de résidence / quartier / code postal
- Éligibilité au logement social ?
- Tranche de rémunération
- Niveau de diplôme, domaine/type d'études

Trajectoire résidentielle/professionnelle

- Lieux d'habitations
- Lieux de travail

Trajet :

- Temps de trajet moyen domicile-travail ?
- Par quel mode de transport ?
- Ce temps de trajet est pour vous :
 - Tout à fait acceptable
 - Acceptable
 - Plutôt difficile à vivre
 - Très difficile à vivre

Statut

- Propriétaire / locataire
 - Passage de propriétaire à locataire ?
 - type de logement (appartement, maison etc)
 - logé par l'employeur ? Un accompagnement par l'employeur ?

Justification ville de résidence

- Qu'est-ce qui vous fait habiter et rester dans cette ville ?
- Vous êtes-vous installé dans cette ville uniquement pour votre emploi ?
- Qu'appréciez-vous dans le cadre de vie proposé par cette ville ? Quels sont les éléments constituant la qualité de vie de [VILLE] ?

Choix du logement

- Comment avez-vous trouvé votre logement ? (bouche à oreille, agence immobilière...)

Critère du choix de logement :

- Qu'est-ce qui a pesé dans votre choix de logement ? Quels étaient vos critères ?
 - Pouvez-vous hiérarchiser les critères suivants :
 - proximité du lieu de travail
 - accessibilité au transport, (transports en commun, parking, réseau routier)
 - proximité avec la famille,
 - caractéristiques du logement (superficie, type de logement, jardin)
 - cadre de vie (nature, parcs, commerces, services etc)
 - prix du logement
- Est-ce qu'il y a eu des compromis que vous avez dû faire dans votre choix final ? Si oui, lesquels et pourquoi ?
- Quels sont / Y-a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise proposant des aides au logement / des informations pour trouver un logement ?

Projet de mobilité résidentielle

- Envisagez-vous de changer de logement dans les prochaines années ?
 - si oui, pour quelles raisons principales ?
Logement trop petit / inadapté / Logement trop cher / Problèmes de qualité / confort /
Se rapprocher du travail / Se rapprocher de la famille / des services / Changement de
situation professionnelle / Changement de situation familiale / Envie d'acheter /
devenir propriétaire / Autre (préciser)

Action logement

- Avez-vous connaissance des dispositifs permettant d'obtenir un logement social ?
- Si oui, lesquels ? Via quel biais ?
- Quelle vision avez-vous du logement social ?

V. NOTES PRISES PENDANT LES ENTRETIENS DE LA PARTIE 1

1ère salve d'entretiens

Participants :

G (H)

J (H)

A (F)

A = bcp de primes à Brico Dépôt rajoute parfois 3 mois de loyer au salaire final

Présentation du projet par Camille D. qui prend la parole au début.

Présentation du salarié

- Intitulé du poste / entreprise, secteur de l'entreprise
 - J : vendeur caissier
 - G: manager commerce
 - A : manager commerce
 - secteur $\Rightarrow$ commerce de détail
 - Situation professionnelle : CDI / CDD / intérim / indépendant / autre
 - les 3 en CDI
 - Durée d'ancienneté dans l'entreprise
 - A et G dans d'autres brico dépôt avant $\rightarrow$ A 18 ans et depuis 6 mois à Valence (3e dépôt) + G 16 ans (2 ans à Valence)
 - J : ici depuis 6 mois
 - Genre
 - Âge 33 (J), 41 (A), 38 (G)
 - En couple sans enfant/ en couple avec enfant / seul / famille monoparentale
 - J $\Rightarrow$ 3 enfants et fiancé $\rightarrow$ 3 mois, 5 ans et 11 ans
 - A $\Rightarrow$ mariée 2 enfants : 23 et 21 ans
 - G $\Rightarrow$ célibataire sans enfants
 - Lieu de résidence / quartier / code postal
- J $\rightarrow$ Valence
A $\rightarrow$ Bourg-de-Péage
G $\rightarrow$ Aoustes sur sye

- Éligibilité au logement social ?

=> les 3 ne sont pas éligibles

- Tranche de rémunération en net

1450

2100

2100

variable

- Niveau de diplôme, domaine/type d'études
 - J : CAP hôtellerie resto → bcp de petits boulots, 2 fois autoentrepreneur (pizzaiolo ambulant, ébéniste), 2 fois manager (aire pour enfant et bar pour Cigarettes électroniques)
 - A : niveau Bac → a été à son compte, a été caissière chez intermarché, a pas passé son bac car elle était enceinte
 - G : Bac S → 1e année de droit, avant a été gendarme (pendant 2 ans et demi), est allé chez Brico Dépôt

Trajectoire résidentielle/professionnelle

- Lieux d'habitations
 - J : 19 ans à Porte les Valence, a vécu à Chabeuil, a habité à Romans avec sa compagne et est revenu à Valence
 - A : Prague, région parisienne (Plessis-placy), dans l'hérault, dans l'Aude plsr adresses, puis retour dans l'hérault, puis à Bourg de péage
 - G : Marseille pendant 20 ans, st didier en velay (vers Sainté), isle d'abeau, Roanne, puis Aoustes sur sye

=> attachement à la région ?

- A : a postuler à brico en bretagne (car aime la bretagne) ou la région Sud de Brico
- J : si il avait pas trouvé de Brico ici dans la région, il serait retourné à Tahiti, ile natale de sa femme
- G : mutable national → est resté dans la région, pas d'attachement à la région

=> brico dépôt le plus proche de leur adresse actuelle

- Lieux de travail qui les ont marqués

J : agent de sécurité privée

A : quand elle était à son compte, elle faisait des ateliers pour les enfants

G : Années covid Brico à St priest → meilleures années, Responsable rayon bati

Trajet :

- Temps de trajet moyen domicile-travail ?
 - Voiture pour les 3
 - 15min pour J
 - 25-30 min pour A et G

- pas trop de bouchons, en été parfois on met plus de temps (dépend des routes touristiques et de la double voie) → plus tranquille selon eux au niveau des bouchons pour A et G, J pas d'accord
- A et J aime avoir bcp de trajet, évacue son stress, et décompresser de la journée (pas l'idée que le travail doit être loin de la maison, plus qu'elle doit se calmer avant de rentrer chez elle)
- G ne partage pas forcément cette idée, aime rentrer vite chez lui même s'il a besoin de décompresser
- 30min était la limite de temps de trajet d'A, à moins de 15min pas le temps de décompresser

Statut

- Propriétaire / locataire
 - Passage de propriétaire à locataire ?
 - type de logement (appartement, maison etc)
 - logé par l'employeur ? Un accompagnement par l'employeur ?

locataires pour les 3

mais A proprio d'une maison mise en location à Autignac

et G aussi proprio dans la zone de st étienne d'un appart mis en location

ces propriétés ont été leurs lieux d'habitation puis ils ont déménagé et l'ont mise en location

- Brico dépôt propose des aides financières ⇒ complément de loyer
- si les employés sont mutés dans des villes plus chères au niveau du logement, aides financières car marché du logement
- aide ponctuelle de double loyer pendant période de transition entre 2 depots ou deux jobs
- aides en fonction des brico depot, certains plus ou moins à l'aise financièrement

Justification ville de résidence

- Qu'est-ce qui vous fait habiter et rester dans cette ville ?
- Vous êtes-vous installé dans cette ville uniquement pour votre emploi ?
- Qu'appréciez-vous dans le cadre de vie proposé par cette ville ?
- J : travaillait chez la concurrence, a fait une candidature spontanée donc n'a pas choisi son logement en fonction de son travail
- G : s'est installé proche d'ici pour le boulot, s'est toujours installé en fonction de son travail
- A : d'abord travail (brico) puis lieu d'habitation

un peu en périphérie nature et calme pour A mais quand même à proximité de la ville pour avoir accès aux commodités

G : leboncoin, en fonction de son budget, voulait une petite maison mais spacieuse mais après pas d'autre critère, pas forcément une maison

Choix du logement

- Comment avez-vous trouvé votre logement ? (bouche à oreille, agence immobilière...)

A : Sites d'immobilier : longtemps pour trouver, bcp de visites et d'annonces, au moins 3 chambres pour ses enfants (critère principal) puis petit extérieur (presque essentiel comme critère aussi), budget, en dehors du centre ville

G : place, minimum 70m² car meubles à caser

J : critère principal : avoir de l'espace car enfants et ateliers

prix : critère important, mais A a fait des concessions

- G a mis son budget sur leboncoin donc critère prix central → mais loyer plus élevé que G → "quand on ne cherche pas au départ,
- A : 1200€ budget → a trouvé à 1190€ 90m², jardin de 300m², garage de 30m², avait plus avant dans ses autres maisons
- J : a du faire des compromis → ne voulait pas de maison mitoyenne et au final habite dans une maison mitoyenne 700 euros de loyer hors charges pour 130m² avec garage, devanture avant et arrière et espace aire de jeux

Critère du choix de logement :

- Qu'est-ce qui a pesé dans votre choix de logement ? Quels étaient vos critères ?
- Est-ce qu'il y a eu des compromis que vous avez dû faire dans votre choix final ? Si oui, lesquels et pourquoi ?
- Quels sont / Y-a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise proposant des aides au logement / des informations pour trouver un logement ?

Projet de mobilité résidentielle

- Envisagez-vous de changer de logement dans les prochaines années ?
- les 3 sont ouvert à la mobilité résidentielle et à changer de logement
- pour A cherche déjà, but = pas de rester en location → mari architecte, voudrait faire sa maison
- J : dépend de sa mobilité professionnelle, si changement de poste, peut être simplifierai la procédure
- G : pourrait aussi mais travaux à faire

Action logement

- Avez-vous connaissance des dispositifs proposés par Action logement ?
 - Si oui, lesquels ? Via quel biais ?
 - tous les 3 oui
 - A : proposent la caution, garantie, divers produits pr les locataires, prêt patronal passe par eux
→ s'est servi de la caution et d'autres trucs care à taux 0, permet de garder du budget
 - G : jamais servi, connaît toutes les aides, toujours en autonomie
 - J : jamais eu à utiliser les trucs d'AL
- informations sur AL obtenues en etp

2ème salve d'entretiens

S (F)

J (nommée Ju dans les contenus d'entretien) (F)

G (nommée Gi dans les contenus d'entretien) (F)

V (H)

Présentation du salarié

- Intitulé du poste / entreprise, secteur de l'entreprise
 - G : responsable accueil
 - S et J : vendeur conseiller / polyvalent
 - V : Vendeur
 - les 4 en CDI
- Durée d'ancienneté dans l'entreprise
 - G : 20 ans dans Brico Dépot, ne veut pas bouger
 - S et J : 2 ans ici, premier brico dépot
- Genre : 3 femmes 1 homme
- Âge : 23(J) , 24 (S) et 51 (G), 29 (V)
 - S et J en coloc ensemble et G vit seule
 - célibataire sans enfant vit en coloc avec 5 personnes (V)
- En couple sans enfant/ en couple avec enfant / seul / famille monoparentale
- Lieu de résidence / quartier / code postal
- Éligibilité au logement social ?
 - Non selon V
 - les autres à reprendre retranscription
- Tranche de rémunération

- pour les 4 premier quartile sans prime et heures supp sinon

CAP commerce V

Bac pro assp S

Bac général J

Cap pâtisserie G

- Niveau de diplôme, domaine/type d'études

G : vient de porte les valence et a travaillé vers bourg les valence et valence

S : vient des vosges puis il y a deux ans porte les valence

J : porte les valence

V : valence

éligible logement social :

- porte les valence : S et J
- G : Valence

Trajectoire résidentielle/professionnelle

- Lieux d'habitations
- Lieux de travail

Trajet :

- Temps de trajet moyen domicile-travail ?
- Par quel mode de transport ?

viennent tous en voiture

G : 10-15min

S : 10min (s et j en covoiturage quand elles ont les mêmes heures)

J : 10min

V : 10-15Min

aiment que le trajet soit court

G : toujours proprio → a acheté 60m2 appartement en centre ville

S : location en coloc avec J dans un duplex

J : location en coloc

V : maison en colocation

Statut

- Propriétaire / locataire
 - Passage de propriétaire à locataire ?
 - type de logement (appartement, maison etc)
 - logé par l'employeur ? Un accompagnement par l'employeur ?

⇒ aide de brico dépôt pour déménager ? : pas d'aide reçue d'aucun des 4 salariés de l'etp

Justification ville de résidence

- Qu'est-ce qui vous fait habiter et rester dans cette ville ?
- Vous êtes-vous installé dans cette ville uniquement pour votre emploi ?
- Qu'appréciez-vous dans le cadre de vie proposé par cette ville ?

G :

S :

J : sa famille est dans les vosges mais elle s'est rapprochée de la famille de S

V :

ont toujours vécu là, proximité avec les proches, pas que là pour l'emploi, ont toujours vécu là

→ se plaignent d'un hélicoptère qui passe souvent au dessus de chez eux vers l'hôpital

V et G : se situent dans le centre ville sans pour autant être dans l'hypercentre

S et J :

Choix du logement

Comment avez-vous trouvé votre logement ? (bouche à oreille, agence immobilière...)

- G : agence
- S et J : logement trouvé par un client brico dépôt → avant logeaient en ardèche à 20min de Brico en voiture, avaient trouvé ce logement par leboncoin
- V : leboncoin

Critère du choix de logement :

- Qu'est-ce qui a pesé dans votre choix de logement ? Quels étaient vos critères ?

G : sécurité de l'appart et proximité au travail

S et J : famille mais le prix pas important, loyer assez cher

S ne touche pas la CAF

V : prix : 400 euros de loyer en coloc

- Est-ce qu'il y a eu des compromis que vous avez dû faire dans votre choix final ? Si oui, lesquels et pourquoi ?

G :

S :

J : oui car loin de chez elle

V :

inquiétude avec le fait de trouver un logement ?

⇒ non de tout le monde ⇒ loyers pas très cher, assez facile de trouver

- Quels sont / Y-a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise proposant des aides au logement / des informations pour trouver un logement ?

G : le 1% patronal, connaît

Projet de mobilité résidentielle

Camille ROBERT - Camille DARDAILLON

- Envisagez-vous de changer de logement dans les prochaines années ?
 - si oui, pour quelles raisons principales ?
Logement trop petit / inadapté / Logement trop cher / Problèmes de qualité / confort /
Se rapprocher du travail / Se rapprocher de la famille / des services / Changement de
situation professionnelle / Changement de situation familiale / Envie d'acheter /
devenir propriétaire / Autre (préciser)

S et J : se voient devenir proprio ensemble, veulent rester mais à condition de devenir proprio

V : St Marcel, va devenir proprio dans l'année

G : déjà proprio

ne veulent pas bouger, veulent rester à Valence, même si meilleure opportunité de logement ailleurs,
attache au territoire

Action logement

- Avez-vous connaissance des dispositifs proposés par Action logement ?
 - Si oui, lesquels ? Via quel biais ?

NON pas du tout

G : connaissance vague du 1% patronal

3ème salve d'entretiens

C (F)

N (H)

Présentation du salarié

- Intitulé du poste / entreprise, secteur de l'entreprise

C : Cheffe de rayon rituel et gestion

N : Vendeur menuiserie

- Situation professionnelle : CDI / CDD / intérim / indépendant / autre
CDI pour les 2

- Durée d'ancienneté dans l'entreprise

C : 21 ans dans brico depot d'ici

N : 2 ans dans ce brico depot

→ tous les deux premier

- Âge

C : 43 ans

N : 40 ans

- En couple sans enfant/ en couple avec enfant / seul / famille monoparentale

C : LIVRON SUR DROME

N : ST MARCEL LES VALENCE

les deux célibataires et vivent seuls pas d'enfants

- Lieu de résidence / quartier / code postal
- Éligibilité au logement social ?

Les deux pensent que non, C avait essayé

- Tranche de rémunération

→ les deux dans le 2e quartile

C dans le 2e quartile, moins de dimanche et heures supp

N dans le 2e quartile AVEC heures supp

- Niveau de diplôme, domaine/type d'études
 - C : BTS commerce
 - N : BTS electrotechnique

Trajectoire résidentielle/professionnelle

- Lieux d'habitations / Lieux de travail

C : en intérim à Pasquier à côté puis Brico dépôt

N : dans le bâtiment et menuiserie, poseur de cuisine avant brico

→ en intérim avait demandé à être poseur de cuisine

C : haute loire, puy en velay, porte les valence, tourment, Valence

N : Macon

Trajet :

- Temps de trajet moyen domicile-travail ? + mode de transport ?

C : voiture en 10 min → pas de bouchons

N : voiture 25-30min → pas de bouchons

⇒ pour eux bonne durée de trajet, ne les gêne pas

pas de besoin de décompresser à la fin de la journée

Statut

- Propriétaire / locataire
 - Passage de propriétaire à locataire ?

C : proprio de son logement actuel : immeuble (appart)

N : locataire d'une maison

- type de logement (appartement, maison etc)
- logé par l'employeur ? Un accompagnement par l'employeur ?

→ pas d'aide par Brico dépôt directement pour le logement sauf par le biais des primes qu'ils proposent, bonne aide financière des primes

Justification ville de résidence

- Qu'est-ce qui vous fait habiter et rester dans cette ville ?
- Vous êtes-vous installé dans cette ville uniquement pour votre emploi ?
- Qu'appréciez-vous dans le cadre de vie proposé par cette ville ? Quels sont les éléments constituant la qualité de vie de [VILLE] ?

C : le plus important : proximité avec le travail et le prix et plus secondaire

N : la proximité avec le travail, critère central

Choix du logement

- Comment avez-vous trouvé votre logement ? (bouche à oreille, agence immobilière...)

C : d'abord installé logement puis ont trouvé du travail → critères de recherche : tarif, pas trop de travaux, aurait aimé un jardin mais pas possible au final, a pris 3-4 mois à trouver un logement, 6-7 visites

N : a d'abord trouvé du taf puis logement → bouche à oreille : prix : premier critère conditionnant du choix de logement. Compromis ? ⇒ pas trop, plutôt rapide pour trouver son logement

⇒ avantages : à proximité de la ville, des transports en commune, de la nature, des commodités

Critère du choix de logement :

- Qu'est-ce qui a pesé dans votre choix de logement ? Quels étaient vos critères ?
- Est-ce qu'il y a eu des compromis que vous avez dû faire dans votre choix final ? Si oui, lesquels et pourquoi ?
- Quels sont / Y-a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise proposant des aides au logement / des informations pour trouver un logement ?
 - C : sait que Brico Dépôt en offre mais n'en a pas bénéf puisqu'elle a eu son logement avant de rejoindre Brico Dépôt
 - N : ne sait pas du tout

Projet de mobilité résidentielle

- Envisagez-vous de changer de logement / de zone géographique / ville dans les prochaines années ? Si non, ressentez-vous une attaché particulière à votre territoire
 - si oui, pour quelles raisons principales ?
 - C : oui mais voudrait rester dans la zone, rayon de 30km, drome ardèche
 - N : pourrait carrément bouger n'importe où mais plus dans le sud

attaché au territoire

N : aime bien la région mais pas d'attaché particulière

Action logement

- Avez-vous connaissance des dispositifs proposés par Action logement ?

- Si oui, lesquels ? Via quel biais ?

NON et NON

VI. NOTES PRISES PENDANT LES ENTRETIENS DE LA PARTIE 2

Sur le terrain : Camille ROBERT et Camille DARDAILLON

Prise de notes : Camille DARDAILLON

Remplissage du questionnaire quanti Google Forms : Camille ROBERT

Prise de notes - échanges avec salariés dans les rues de Valence le 11 mars 2026

- **Entretien salarié - H, dans la rue**

- Trouve l'accès au logement difficile, est en arrêt maladie, en situation de précarité
- paie actuellement 50€/mois avec les APL pour accéder au logement social
- connaît l'existence d'Action Logement mais compte faire appel à une assistante sociale → il attend depuis trois ans un logement adapté à son handicap

- **Entretien salarié - F, magasin d'articles de beauté, vendeuse**

- Trajectoire de vie : habitait avec son copain puis il a trouvé un travail hors de Valence et elle a donc dû retourner vivre chez ses parents
- Voit Valence comme une ville plus calme que les grandes métropoles, offre de la stabilité, un meilleur météo et il y a moins de monde
- Elle voit les métropoles comme une étape nécessairement passagère dans les trajectoires résidentielles des individus, qui retourne forcément à un moment où à un autre dans une ville plus petite ou à la campagne
- Elle explique avoir fait un compromis sur la superficie de son logement
- Connaît certains dispositifs d'AL :
 - le PCAS : caution à taux 0
 - la garantie Visale : le garant est l'État pour un dossier de candidature à un logement → elle explique que sa soeur y a eu recours mais pas elle

- **Entretien salarié - F, magasin de prêt à porter, vendeuse**

- Est vendeuse depuis 34 ans à Valence
- Elle explique qu'avant, dans le centre ville de Valence, il y avait de belles boutiques dans la rue Saunière, a pu voir les activités de ces boutiques progressivement décliner
 - beaucoup de boutiques ont disparu dans l'artère principale de Valence → Avenue Victor Hugo
- Elle a vécu une situation de séparation subie qui a mené à ce qu'elle priorise l'accès au logement plutôt que quelque critère que ce soit
- le cadre de vie à Valence est calme et offre une qualité de vie pas trop stressante
- Elle parle des amalgames faits à propos du logement social : mauvaise image que la plupart des gens ont
- elle ne connaissait pas AL et a pris en note le nom de l'organisme pour se renseigner sur de potentielles aides

- **Entretien salarié - F, magasin de prêt à porter, vendeuse**

- Sort très peu et ne voit pas tant de points positifs (ni négatifs) n'habiter à Valence, ne reste dans cette ville que parce que ses parents y vivent encore et l'hébergent
- Elle sait que son entreprise propose des aides notamment pour trouver un logement mais n'en a pas bénéficié

- **Couple à la retraite depuis 1 an - M,M (dans la rue)**

- M1 : Bac passé à 50 ans, CAP électromécanique puis formation dans le bien être
- M2 : haut fonctionnaire à l'éducation nationale
- ont toujours été propriétaires sauf pour leur premier logement qui était en location

- Habitaient à Valence, puis ont voulu plus de tranquillité et sont partis à la campagne dans une grande maison avec jardin, mais face à des travaux étendus sur plus de 10 ans, ils ont décidé de revenir à Valence pour une meilleure offre de commerces locaux et de proximité (artisans, agriculteurs, producteurs)
- Ne connaissent pas AL mais connaissent le Prêt accession (appelé “PT2” par les personnes interrogées : prêt à taux réduit à 1%)
- **Entretien salarié - F, magasin de vente générale, vendeuse**
 - actuellement propriétaire : a toujours travaillé, même pendant ses études
 - trouve qu’il est difficile de trouver du travail à Valence en 2026
 - Image de Valence avant : beau paysage, montagnes, soleil, transports en commun
 - elle habite en centre-ville car selon elle la ville est bouchée toute la journée par le flux de voitures
 - elle a mis 1 an et demi à trouver son logement
 - maintenant, elle explique que la ville de Valence coûte cher au niveau de l’immobilier et nous prévient qu’il faut faire attention à la taxe foncière si l’on souhaite acheter un logement à Valence car elle est très élevée, même dans des quartiers où les loyers sont les plus bas (Fontbarlettes, Polygone) → parle de quartiers “sensibles”
 - Elle explique que dans des entreprises pour lesquelles elle a travaillé auparavant, les salariés pouvaient disposer d’aides au crédit mais qu’elle n’y a pas eu recours

Idées centrales qui émergent :

- Valence est une ville qui offre un cadre de vie calme et tranquille, tout en offrant de l’emploi et une proximité très utile aux aménités, commerces et divers services. Elle cumule les points positifs des grandes villes avec ceux de la campagne
- Bon nombre des personnes interrogées ne savent pas ce qu’est Action Logement, mais la majorité peuvent cependant citer des outils qu’ils fournissent.
- Certains cas ayant émergé pendant les entretiens montrent que les personnes ont beaucoup d’autres raisons de déménager que seulement le facteur de l’emploi. En effet, surtout dans les emplois du secteur du service, les individus trouvaient d’abord un logement puis un emploi. Par ailleurs, certains cas de figure montrent que les aléas de la vie influencent aussi grandement les trajectoires résidentielles (mutation d’une des deux personnes du couple, séparation)

VII. QUESTIONNAIRE SOUMIS AUX SALARIÉS DE LA PARTIE 2

A propos de vous

Êtes-vous salarié ?*

- Oui
- Non

Dans quelle entreprise travaillez-vous ? (si vous souhaitez partager cette information)

⇒ (Case à remplir)

Quel poste occupez-vous dans votre entreprise ?*

⇒ (Case à remplir)

Dans quel secteur d'activité se situe votre entreprise ?* (sélectionnez la case qui se rapproche le plus de votre cas)

- ☐ Commerce, transport, services divers
- ☐ Administration publique, enseignement, santé et action sociale
- ☐ Construction
- ☐ Industrie
- ☐ Agriculture, sylviculture et pêche

⇒ (sélection unique)

Parmi ces trois secteurs, dans lequel se situe votre lieu de travail ?*

- ☐ Aurillac
- ☐ Lyon / périphérie / Villeurbanne
- ☐ Valence-Romans Agglo

Êtes-vous* :

- ☐ Une femme
- ☐ Un homme

⇒ (sélection unique)

Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?*

- ☐ Moins de 25 ans
- ☐ 26-35 ans
- ☐ 36-50 ans
- ☐ 51-60 ans
- ☐ 61 ans et plus

⇒ (sélection unique)

Où habitez-vous ? (commune)*

⇒ (Case à remplir)

Êtes-vous éligible au logement social ?*

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Ne sais pas

⇒ (sélection unique)

Dans quelle tranche de rémunération vous situez-vous ?*

- ☐ Moins de 1750 €/mois
- ☐ 1751-2200 €/mois

- ☐ 2201-3000 €/mois
☐ Plus de 3000 €/mois

Quel est votre niveau de diplôme ?*

- ☐ Aucun
☐ Bac
☐ BTS / CAP / BEP
☐ Licence
☐ Master
☐ Doctorat

⇒ (sélection unique)

Dans quel domaine ?

⇒ (Case à remplir)

Votre trajectoire résidentielle/professionnelle

Au cours de votre vie, où avez-vous habité (quelles communes) ?*

⇒ (Case à remplir)

Au cours de votre vie, où avez-vous travaillé (quelles communes) ?*

⇒ (Case à remplir)

Êtes-vous locataire ou propriétaire de votre logement ?

- ☐ Propriétaire
☐ Locataire

(si choisit propriétaire) Êtes-vous passé de locataire à propriétaire ?

- ☐ Oui
☐ Non

Dans quel type de logement vivez-vous ?

- ☐ Maison
☐ Appartement (hors HLM)
☐ HLM
☐ Autre (expliquez)

Quelles sont les raisons qui vous font habiter dans cette ville ? Prix du logement

- Proximité avec le lieu de travail
- Cadre de vie
- Proximité familiale
- Autre (expliquez)

Vous êtes-vous installé dans cette ville uniquement pour votre emploi ?

- Oui
- Non

Qu'appéciez-vous dans le cadre de vie proposé par cette ville ?

⇒ (Case à remplir)

Choix du logement

Comment avez-vous trouvé votre logement ?*

- Agence immobilière
- Logement de fonction
- Bouche à oreille
- Connaissances
- Autre

Pourriez-vous classer par ordre d'importance les critères suivants lors du choix de votre logement ?

- proximité du lieu de travail
- accessibilité au transport, (transports en commun, parking, réseau routier)
- proximité avec la famille,
- caractéristiques du logement (superficie, type de logement, jardin)
- cadre de vie (nature, parcs, commerces, services etc)
- prix du logement

Dans le choix de votre logement, avez-vous dû faire des compromis ? Si oui, lesquels ?

⇒ (Case à remplir)

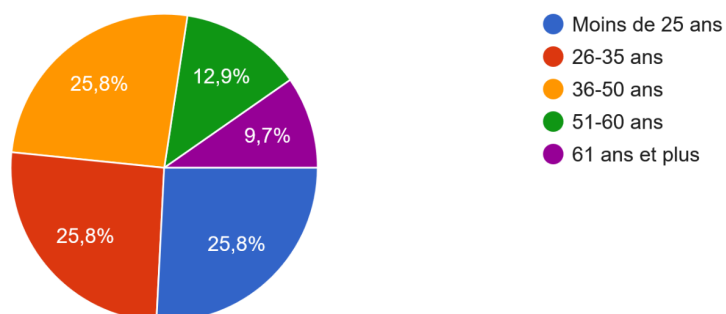
Dans votre entreprise, y a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise vous ayant aidé à choisir votre logement ?

- Non
- Oui : lesquels ?
 - Qu'est-ce qui a pesé dans votre choix de logement ? Quels étaient vos critères ?
 - Pouvez-vous hiérarchiser les critères suivants :
 - proximité du lieu de travail
 - accessibilité au transport, (transports en commun, parking, réseau routier)
 - proximité avec la famille,
 - caractéristiques du logement (superficie, type de logement, jardin)
 - cadre de vie (nature, parcs, commerces, services etc)
 - prix du logement
 - Est-ce qu'il y a eu des compromis que vous avez dû faire dans votre choix final ? Si oui, lesquels et pourquoi ?
 - Quels sont / Y-a-t-il des dispositifs au sein de votre entreprise proposant des aides au logement / des informations pour trouver un logement ?

VIII. RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE

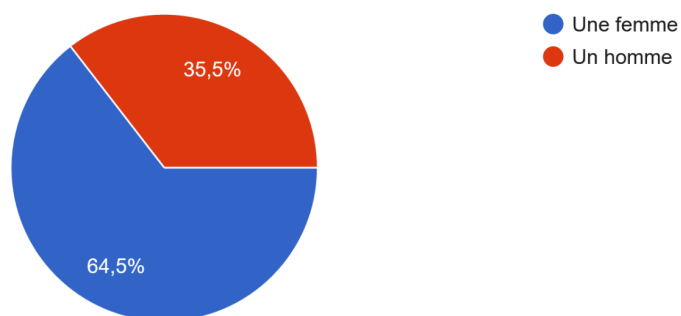
Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

31 réponses



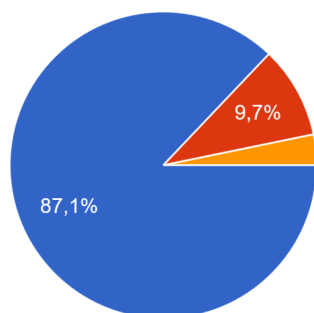
Êtes-vous ?

31 réponses



Dans quel secteur d'activité se situe votre entreprise ? (sélectionnez la case qui se rapproche le plus de votre cas)

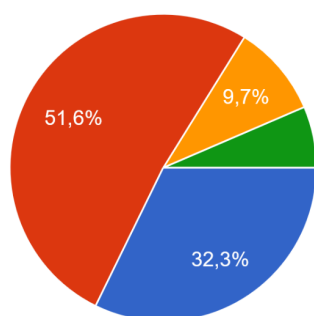
31 réponses



- Commerce, transport, services divers
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale
- Construction
- Industrie
- Agriculture, sylviculture et pêche

Votre lieu de résidence est-il éloigné de votre lieu de travail ?

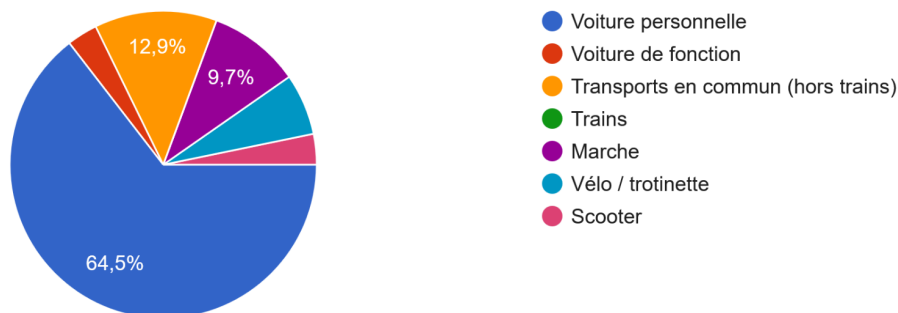
31 réponses



- A moins de 10 minutes de transports (voiture, transports en commun)
- Entre 10 et 30 de transports (voiture, transports en commun)
- Entre 30 et 45 minutes de transports (voiture, transports en commun)
- Entre 45 minutes et une heure de transports (voiture, transports en commun)
- Plus de une heure de transports (voiture, transports en commun)

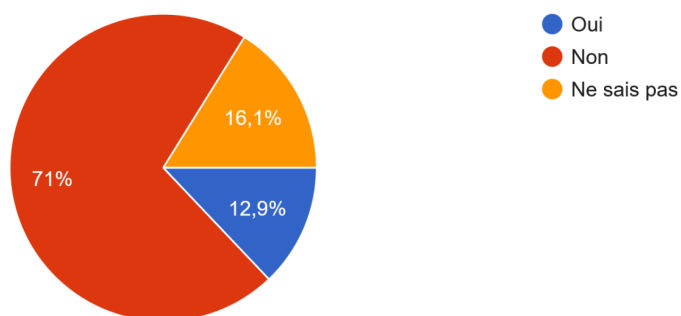
Quel moyen de transport utilisez-vous pour vous rendre sur votre lieu de travail ?

31 réponses



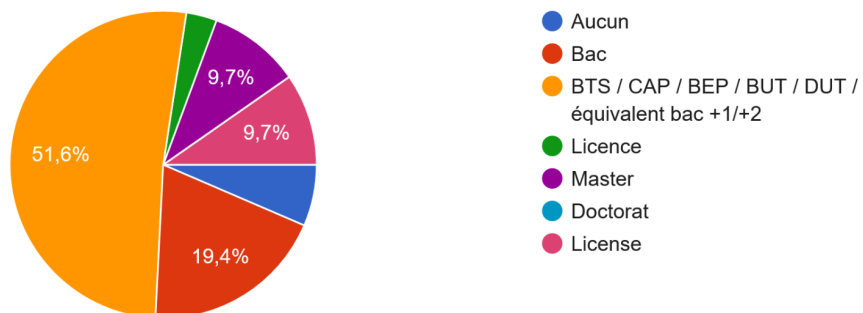
Êtes-vous éligible au logement social ?

31 réponses



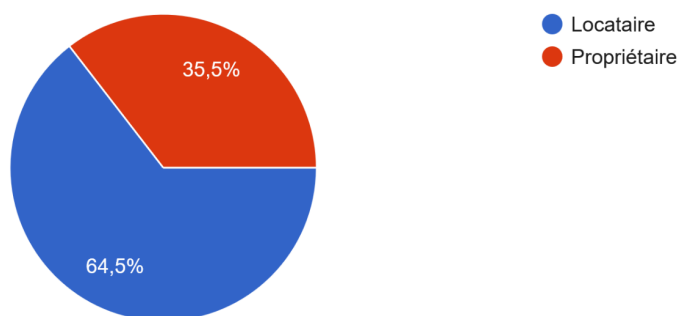
Quel est votre niveau de diplôme ?

31 réponses



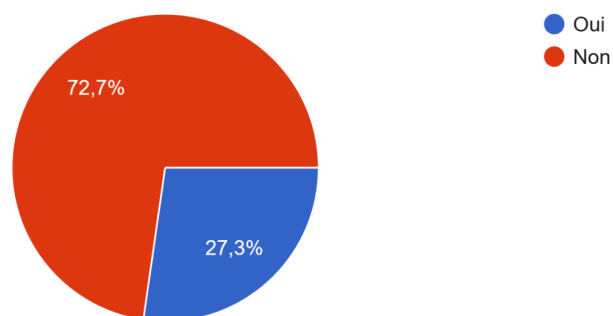
Êtes-vous locataire ou propriétaire de votre logement ?

31 réponses



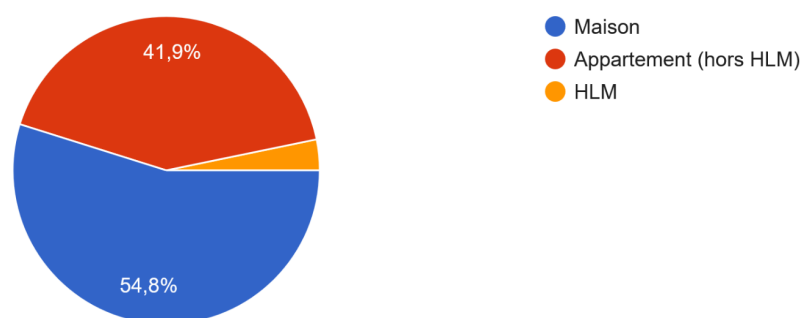
Si vous avez choisi propriétaire : êtes-vous passé de locataire à propriétaire de votre logement ?

11 réponses



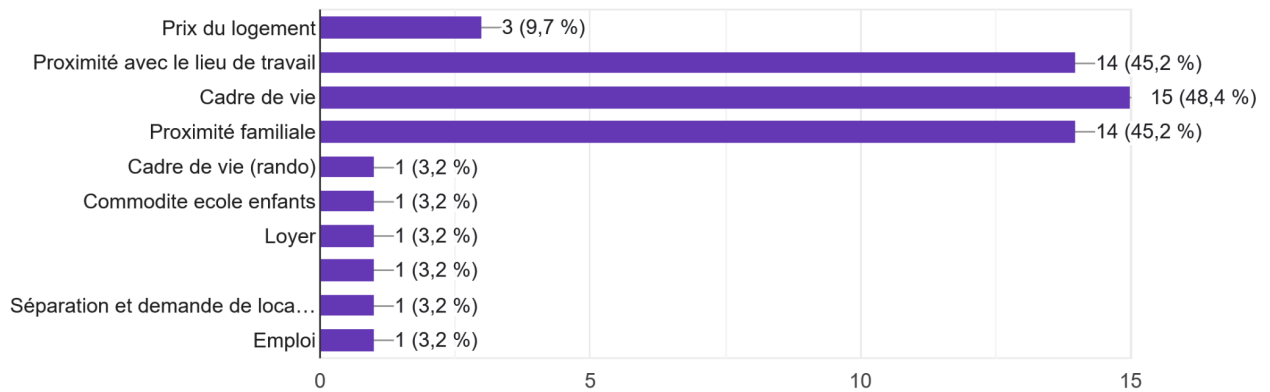
Dans quel type de logement vivez-vous ?

31 réponses



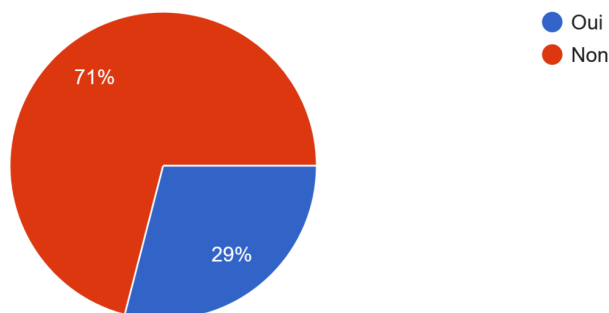
Quelles sont les raisons qui vous ont fait habiter dans la commune où vous vivez actuellement ?

31 réponses



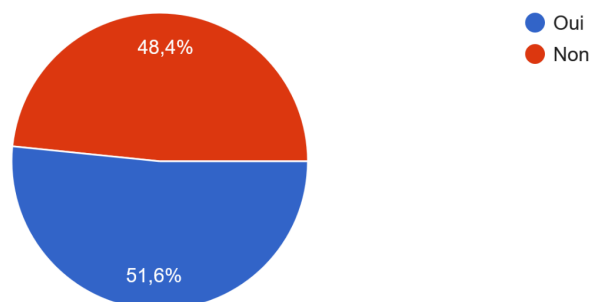
Vous êtes-vous installé dans votre commune de résidence uniquement pour votre emploi

31 réponses



Avez-vous connaissance des dispositifs qu'Action Logement met en place pour aider les salariés à trouver un logement ?

31 réponses



IX. NOTICES SUR L'UTILISATION DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

Lors de la rédaction de l'étude territoriale, nous avons fait une utilisation de l'Intelligence Artificielle (IA) pour les travaux suivants :

- Retranscription et synthétisation des entretiens (IA de Notion), laquelle a ensuite été retravaillée et étoffée ;
- Compilation des données et extraction des grandes tendances (IA de ChatGPT) ;
- Rédaction de synthèses en accord avec un plan détaillé prédéterminé et des consignes précises (IA de ChatGPT).

Nous déclarons avoir fait une utilisation raisonnée et juste de l'IA, et assurons que tout travail produit par IA a été vérifié et corrigé le cas échéant.