

RAPPORT DE MISSION

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



REMERCIEMENTS

Nous souhaitons tout d'abord adresser nos sincères remerciements à l'ensemble des personnes ayant contribué à la réalisation de cette étude. Celle-ci n'aurait pu voir le jour sans l'implication de nombreux acteurs rencontrés sur différents terrains, qui ont su, chacun à leur manière, nous accompagner, nous orienter et enrichir notre réflexion. Leurs éclairages, leurs conseils et leur disponibilité ont été fondamentaux tout au long de ce travail.

Nous tenons ainsi à remercier :

Nos partenaires, Monsieur Noël PETRONE, directeur régional d'Action Logement et Madame Claire HUGON, responsable régionale relations aux territoires et notre interlocutrice privilégiée, pour leur bienveillance, leur engagement à nos côtés et la confiance qu'ils nous ont accordée en nous confiant cette mission ;

Monsieur Christian DESMARIS, notre professeur encadrant, pour son accompagnement tout au long de l'année. Par la qualité de ses conseils, son implication constante et son soutien attentif à nos idées et à nos initiatives, il a su nous guider avec exigence et nous apporter méthodes, réflexions et éclairages précieux ;

L'ensemble des membres du Comité régional d'Action Logement de la région Auvergne-Rhône-Alpes, pour leur soutien et leur contribution, notamment à travers le partage de leurs connaissances des écosystèmes de l'entreprise et du logement ;

Les personnes ayant participé à nos entretiens exploratoires, qui ont permis de cadrer notre sujet et d'enrichir notre compréhension initiale : Monsieur Renaud PAYRE, Monsieur Benoît FABRE et Monsieur Jean-Pierre NICOLAS ;

L'ensemble des élus et techniciens ayant accepté de nous accorder un entretien dans les territoires étudiés, nous apportant un regard éclairé sur les réalités locales : Monsieur Pierre MATHONIER (alors maire d'Aurillac), Monsieur Christophe DOUHET (directeur général de la CCI du Cantal), Madame Sophia POPOFF (alors conseillère du 5ème arrondissement de Lyon et 17ème adjointe au maire de Lyon au Logement, au renouvellement urbain et à l'hébergement d'urgence), Madame Céline ROBIN (chargée de mission habitat à la direction du développement urbain), Madame Salima MAAROUK (chargée du contingent de Villeurbanne, service habitat à la direction du développement urbain), Monsieur Rémy COINDET (directeur de l'Habitat Urbanisme et Aménagement de Valence Romans Agglo) et Monsieur Mourad HADER (directeur du Développement économique de Valence Romans Agglo) ;

Les professionnels ayant accepté de partager leur expérience dans le cadre de nos entretiens, contribuant au coeur de notre étude, à l'image de Madame Caroline MEISS (déléguée régionale de

l'emploi Auvergne-Rhône-Alpes pour le groupe EDF), Madame Murielle CHANTELOT (responsable du pôle expertise sociale et responsable de pôles avantages sociaux et réclamation salarié intérimaire d'Addeco France), Madame Sophie ALONSO (responsable des relations sociales chez Renault Trucks), Madame Vinciane ESCALLE, Monsieur Germain GENTIL (responsable ressources humaines chez Lallemand), Madame Margaux LAFON (responsable ressources humaines chez Soadiaal) et Madame Emilie MOYROUD (assistantes sociales chez Renault Trucks), l'équipe du magasin Brico Dépôt d'Etoile-sur-Rhône, ainsi que toutes et tous les salariés rencontrés et interviewés ;

L'équipe de la Public Factory, pour la qualité des conditions de travail offertes sereines et conviviales, et en particulier Madame Martine HUYON pour son écoute attentive ainsi que Monsieur David VALLAT pour ces précieux retours lors de la restitution intermédiaire ;

Enfin, nous remercions toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à l'aboutissement de cette étude.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	4
1. PRÉSENTATION DE LA MISSION.....	5
2. CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE.....	11
2.1. ETAT DE L'ART.....	11
2.2. ENTRETIENS SOCLES.....	16
3. ANALYSE DES TERRITOIRES.....	17
3.1. AURILLAC.....	17
3.1.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	17
3.1.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	32
3.2. LYON - VILLEURBANNE.....	44
3.2.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	44
3.2.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	55
3.3. VALENCE ROMANS AGGLO.....	62
3.3.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	62
3.3.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	71
4. ANALYSE GLOBALE.....	76
5. BIBLIOGRAPHIE.....	94
5.1. CORPUS.....	94
5.2. BIBLIOGRAPHIE COMPLÉMENTAIRE PAR TERRITOIRES.....	98
TABLE DES MATIÈRES.....	100
RÉSUMÉ.....	104

1. PRÉSENTATION DE LA MISSION

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

1.1. Eléments contextuels

Acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, la vocation du Groupe Action Logement est de **faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi**. Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, Action Logement mène deux missions principales :

- **Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires**, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale ;
- **Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle**, en proposant des aides et des **services qui facilitent l'accès au logement**, et donc à **l'emploi** des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Parti du **constat que Lyon perd des habitants**, le Groupe Action Logement s'est interrogé sur les raisons de ce déclin de population dans une métropole pourtant attractive et dynamique, alors que **Aurillac**, petite ville auvergnate, **en gagne**. En résulte une volonté de **comprendre finement les déterminants à l'installation des salariés**.

Le pilotage du projet est assuré par **Action Logement Services**. Ce projet a été conçu par la Direction Auvergne Rhône Alpes d'Action Logement Services (représenté par Noël PETRONE et Claire HUGON), ainsi que son Comité Régional (présidé par Benoît FABRE).

1.2. Motivations pour la mobilisation de la Public Factory

En mobilisant la **Public Factory** de Sciences Po Lyon, Action Logement demande une **autre vision** que celle dont il peut avoir l'habitude, celle d'étudiants en sciences sociales qui, de

plus, **évoluent en dehors de l'écosystème du logement** pour proposer d'autres solutions que celles des professionnels du logement.

Action Logement, au travers de cette mobilisation, escompte pouvoir utiliser cette autre vision pour innover dans sa stratégie d'orientation des financements, en proposant comme axe de recherche d'**interroger les mobilités et déterminants des salariés et les choix de leurs lieux de vie**. Les résultats feront l'objet d'une présentation au Comité Régional d'Action Logement, en juillet 2026.

La mobilisation de la Public Factory est donc perçue comme la **demande à un organisme tiers**, et non-habitué du thème, dans la visée d'un croisement des points de vue pour une bonne orientation des financements.

1.3. Présentation de la problématique

Action Logement accompagne les entreprises, comme les collectivités territoriales, lors d'une implantation d'entreprise, afin de faciliter le logement des salariés. Dans cette démarche, il paraît essentiel de **comprendre les différentes dynamiques sociales, économiques et urbaines qui composent les choix des salariés**, tant dans leurs installations résidentielles que dans l'évolution même de ces choix.

Plus précisément, nous avons cherché à positionner les **choix du salarié** sur un **échiquier urbain** composé de **bassins d'emploi**, comme de **bassins de vie**. L'enjeu a été de nous interroger sur les **arbitrages effectués par les salariés dans leurs choix résidentiels** : entre **proximité du lieu de travail** (bassin d'emploi) ou leurs **aspirations résidentielles** (quartier, centre-ville, bassin de vie, aménités, taille du logement). Il a été important de se concentrer sur la possibilité pour des travailleurs d'accéder à un logement à l'intérieur d'un bassin d'emploi.

Problématique centrale

Bassin de vie et bassin d'emploi : arbitrages et trajectoires résidentielles des salariés dans trois territoires distincts de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

La variété des territoires français et leurs dynamiques propres ont rendu un **travail exhaustif peu concevable**. Nous nous sommes concentrés ainsi sur **trois territoires distincts**, nous permettant d'obtenir diverses clés de compréhension dans notre démarche. Étudier un **territoire en mutation** tel que la communauté d'agglomération de **Valence-Romans Agglo**, labellisée Action cœur de ville, étant un territoire d'industrie, de redynamisation et

réindustrialisation, nous a semblé de fait pertinent. Nous souhaitons également ne pas négliger ce qui est le **cœur économique de notre région, l'agglomération de Lyon**, où la focale a porté sur deux zones distinctes : son centre-ville (9 arrondissements et Villeurbanne) et sa périphérie avec ses communes périurbaines. Nous avons également étudié la ville d'**Aurillac, territoire rural et dynamique**.

Questions secondaires :

- Quels sont les facteurs sociaux, économiques et personnels qui influencent les choix résidentiels des salariés ?
- Comment les arbitrages entre coût du logement, qualité de vie et distance domicile-travail orientent-ils les trajectoires résidentielles ?
- Quel est l'impact des infrastructures et services liés en particulier aux flux domicile-travail (parkings, accès autoroutiers, DOTC - Densité d'Offre en Transport en Commun) dans les choix résidentiels ?
- De quelle manière les bassins d'emploi et les bassins de vie s'articulent-ils et structurent-ils les mobilités des salariés ?
- Quelles différences territoriales observe-t-on dans les logiques d'installation, selon la configuration urbaine et le dynamisme économique ?
- Quels enseignements tirer de notre recherche pour adapter les politiques publiques et les stratégies d'Action Logement à la diversité des contextes territoriaux ?

1.4. Méthodologie

Notre ambition a été de **comprendre les logiques qui orientent les choix résidentiels** des salariés, en articulant les **dimensions économiques, sociales et territoriales**. Notre méthodologie a reposé sur une **approche qualitative et territorialisée**, permettant d'appréhender à la fois les représentations, les pratiques et les contraintes vécues. Notre objectif a été de **saisir la complexité des arbitrages opérés par les salariés** entre coût du logement, qualité de vie et accessibilité de l'emploi, tout en restituant la **diversité des trajectoires** selon les contextes locaux.

Cette démarche se situe à l'**intersection de la recherche académique et de l'action publique**. Elle se veut à la fois analytique et opérationnelle, afin d'apporter des éléments de

compréhension utiles à la réflexion stratégique d'Action Logement sur l'accompagnement des salariés dans leurs parcours résidentiels.

1.4.1. Cadrage conceptuel, théorique et revue bibliographique

La première étape du travail a consisté en une **revue bibliographique** approfondie des travaux relatifs aux mobilités résidentielles, aux relations entre logement et emploi, ainsi qu'aux concepts de bassin de vie et de bassin d'emploi. Cette phase a permis de situer la réflexion dans un cadre théorique solide, en **identifiant les principaux déterminants des choix résidentiels et les grilles d'analyse existantes** dans la littérature académique, institutionnelle et professionnelle, dans une optique **pluridisciplinaire**.

Cette étape a également permis de **clarifier les concepts opérationnels** clés à la compréhension de la problématique, notamment ceux relatifs à l'attractivité des territoires, à la localisation de l'emploi et aux dynamiques d'installation des salariés. Un repérage et décryptage des différentes théories en présence ont été réalisés. Ces savoirs ont constitué le **socle analytique nécessaire à la création de la grille d'entretien** et à l'orientation des **analyses de terrain**.

1.4.2. Entretiens préparatoires socles à la compréhension de l'écosystème du logement

Afin de consolider notre compréhension de la problématique, ainsi que des enjeux associés, plusieurs **entretiens avec des élus**, des **techniciens territoriaux** et des **experts du secteur du logement et de l'habitat** ont été menés. Ceux-ci ont permis la précision des connaissances acquises par le cadrage théorique et la revue bibliographique. Ces entretiens ont été synthétisés sous la forme d'un livrable appelé "*livrable entretiens socles*".

1.4.3. Analyse documentaire et contextualisation de chaque territoire étudié

Pour chacun des territoires étudiés, une **analyse documentaire** a été menée à partir des données issues de **sources publiques** (Insee, observatoires locaux, documents d'urbanisme, diagnostics territoriaux, etc.), afin d'éclairer les **dynamiques socio-économiques locales**, la **compréhension du marché du logement** et les principaux **flux domicile-travail**. Ces

analyses sont disponibles pour chaque territoire sous la forme de *“fiche statistique du territoire”*.

1.4.4. Enquêtes de terrain et entretiens qualitatifs pour chaque territoire étudié

Pour chaque territoire retenu, des **entretiens** d’acteurs et d’experts ont été réalisés notamment avec des élus locaux et des techniciens en charge de la politique du logement et de l’habitat, des représentants de l’État, des responsables d’entreprises, et des acteurs du logement, afin de recueillir leur **analyse sur les interactions entre dynamiques d’emploi, politiques de logement et attractivité territoriale**.

Ensuite, des **entretiens compréhensifs** auprès de **salariés** d’entreprises de ces territoires ont été réalisés pour préciser la démarche. En parallèle de ces entretiens, nous avons fait passer un **questionnaire de 27 questions** afin d’ajouter à notre analyse qualitative une **dimension quantitative**, et de chercher à dégager quelques réflexes communs à plusieurs personnes. L’objectif était de comprendre comment les salariés se situent dans les dynamiques territoriales de leur bassin de vie et bassins d’emplois.

Les entretiens ont fait l’objet d’une **retranscription** et d’une **analyse thématique** approfondie, permettant d’identifier les **réurrences** et les **divergences**. Ces analyses, visant à dégager les grands types de trajectoires résidentielles et les facteurs explicatifs qui les sous-tendent, sont mises en regard avec les données documentaires et statistiques afin de croiser les échelles d’observation et d’assurer la solidité des conclusions au sein des *“livrables territoire”*.

1.5 Rendus produits

- Lettre de cadrage
- État de l’art
- Livrable Spécifique d’entretiens socles préparatoires
- Livrable Spécifique Territoire 1 : Aurillac
- Livrable Spécifique Territoire 2 : Lyon- Villeurbanne
- Livrable Spécifique Territoire 3 : Valence Romans Agglo
- Rapport final de mission

1.6. Annonce du plan du rapport

Le rapport de mission qui est soumis est une **présentation des résultats et comptes-rendus** des études effectuées au cours de l'année. Afin de synthétiser ce travail, nous avons choisi de présenter les grandes conclusions des différents moments de nos travaux.

Le premier moment a été celui d'une **revue approfondie de la bibliographie** concernant le sujet, ou en lien, et qui a permis d'orienter nos recherches, ainsi qu'une **série d'entretiens** (dits "**socles**") menés avec des acteurs issus du domaine du logement. Ces deux parties se retrouvent dans une partie de **cadrage théorique**.

Le cadrage théorique mené, nous avons pu nous **déplacer** sur les territoires retenus, à savoir Aurillac, Lyon-Villeurbanne et Valence Romans Agglo, en construisant en amont une **fiche statistique propre à chaque territoire** indiquant les informations principales à retenir pour chaque terrain, puis, à l'issue de nos entretiens et déplacements, une **synthèse dressant les tendances** que nous avons pu observer. Ces fiches statistiques et synthèses constituent la deuxième partie de ce rapport.

Enfin, la troisième et dernière partie du rapport constitue à la fois la **mise en commun et la discussion de toutes les informations collectées**, sous la forme d'une **synthèse générale**. Cette synthèse propose de comparer et mettre en exergue les points de ressemblance et de différence des territoires et, à notre échelle, de **tirer les conclusions de nos observations** et de dresser ce qui peut être des tendances qu'il serait dès lors intéressant de creuser.

2. CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE

2.1. ETAT DE L'ART

2.1.1. Cadrage du sujet

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

Le projet mené en partenariat avec Action Logement s'inscrit dans une réflexion plus large sur les **transformations contemporaines des rapports entre emploi, logement et territoires**. Alors que les métropoles dynamiques comme Lyon connaissent une érosion démographique (une croissance qui ralentit), certaines villes moyennes ou petites, à l'image d'Aurillac, voient leur population croître. Ce paradoxe **interroge les fondements mêmes de l'attractivité territoriale, du choix résidentiel des salariés** et *in fine* les arbitrages à mener par Action Logement dans leurs perspectives de financements.

En effet, Action Logement, acteur central de la politique du logement des salariés, souhaite, à travers cette étude, mieux comprendre les **déterminants des trajectoires résidentielles** pour adapter ses politiques d'accompagnement et d'investissement territorial au plus proche des **besoins des salariés d'aujourd'hui et de demain**. Ce travail vise donc à explorer les **arbitrages opérés par les salariés entre leurs contraintes professionnelles** (proximité du bassin d'emploi) **et leurs aspirations personnelles** (cadre de vie, coût du logement, équipements, environnement social et naturel).

L'enjeu majeur est de mieux saisir les **dynamiques entre bassins d'emploi et bassins de vie**, dans un contexte de recomposition territoriale, marqué par la périurbanisation, le télétravail, la réindustrialisation de certains territoires et l'évolution des mobilités quotidiennes.

Ce travail a exploré **trois terrains contrastés** : la métropole lyonnaise, le territoire en reconversion Valence-Romans Agglo, et la ville moyenne d'Aurillac. Cette tripartition

permettra une **lecture plurielle des logiques de localisation résidentielle des salariés** en examinant différents modèles d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

2.1.2. Intérêt du sujet

Pourquoi s'installe-t-on là où l'on s'installe ? Derrière un mécanisme de choix en apparence simple (le prix, les aménités à proximité, la distance avec le lieu de travail ou d'études) se cachent des **arbitrages bien plus complexes et divers, qu'ils soient conditionnés par des logiques systémiques ou plus individualisées**. C'est à ce titre et pour éclaircir cette question qu'Action Logement, acteur majeur du secteur du logement et collecteur de la PEEC, s'est tourné vers les étudiants de Sciences Po Lyon dans le cadre d'un partenariat avec la Public Factory.

Cette collaboration a eu pour but d'apporter un **regard profane** sur les thématiques traitées par l'organisation, un regard qui nécessairement influencé par notre jeunesse, notre formation en sciences politiques et sociales et notre extériorité à l'écosystème d'Action Logement. Le but de cette démarche est, pour Action Logement, **d'obtenir une vision à la fois nouvelle et académique** sur ce thème, provenant d'étudiants n'étant pas encore formatés par des logiques professionnelles. Pour les étudiants, l'objectif de ce projet a été d'appréhender des échanges dans le monde du travail dans une dynamique partenariale, en relation avec un acteur institutionnel d'envergure, et de permettre un processus d'acculturation réciproque.

2.1.3. Notre système d'analyse

Afin de mettre à disposition une base de connaissances solide à notre recherche, la première étape a été de constituer cet état de l'art, qui **identifie et analyse l'ensemble des productions** écrites qui nous semblaient pertinentes. Cette mobilisation des connaissances sur le sujet se fonde sur des **bases de données**, des **méthodes développées** (entre autres par le CEREMA, avec une étude portant sur le coût résidentiel) ou la **compréhension de certains outils**. L'approche qui a été la nôtre dans la recherche de documents a été de surtout partir des trajectoires résidentielles. Les synthèses qui suivent visent à extraire des documents consultés, les points-clés et les grandes idées utiles au traitement de la question.

À cette base de données (rapports, articles scientifiques, etc.) sont venus s'ajouter un **travail de terrain** qui a été effectué sur trois territoires prédéterminés (Lyon-Villeurbanne, Aurillac et Valence-Romans Agglo). Ce travail de terrain comprend des **entretiens avec des salariés**, des « **acteurs techniques** » (élus locaux et acteurs majeurs du territoire impliqués dans les questions du logement , etc.), la **diffusion de questionnaires dans les entreprises**

partenaires, ainsi que la réalisation de **fiches statistiques par territoire**. Ces dernières regroupent les données chiffrées principales de chaque territoire, ainsi que les dynamiques qui y sont associées, une analyse des tensions internes, ainsi que des mobilités vers et depuis la ville concernée.

Cette division en deux temps, recherche théorique et recherche pratique, est indissociable et complémentaire. Les connaissances recueillies dans l'état de l'art ont permis d'ancrer conceptuellement et théoriquement et de comparer les résultats recueillis sur le terrain avec la production scientifique sur le sujet. La recherche « pratique » vient interroger, par un travail de terrain à la fois quantitatif, mais principalement qualitatif, au travers d'entretiens semi-directifs d'acteurs majeurs de l'écosystème territorial et de salariés d'entreprises implantées localement, les questions posées. Les connaissances ici obtenues n'ont pas prétention à induire des savoirs théoriques nouveaux, mais seulement à **apporter des illustrations et une exemplarisation sur des territoires et des acteurs particuliers**. Telle est notre valeur ajoutée.

2.1.4. Notre cadrage théorique

Le sujet se situe explicitement à l'**interface de trois dynamiques : marchés du logement, transformations de l'emploi et accessibilité territoriale**. La localisation résidentielle se présente alors comme un **objet central d'analyse** et non une variable isolée. Elle est le **résultat d'un choix impliquant un processus social** (trajectoires personnelles, expériences familiales) **et territorial** étalé dans le temps, observable via des **trajectoires résidentielles** (Authier et alii., 2012)

Cette notion de choix résidentiel est à considérer selon un **prisme sociologique et économique**, résultant d'une médiation entre contraintes externes et stratégies résidentielles individuelles, socialement structurées. Cette médiation fait alors intervenir différentes notions que l'on retrouve au sein de notre état de l'art :

- Le **coût résidentiel** résulte d'un compromis entre contraintes économiques objectivables et déterminants subjectifs. Il inclut des dépenses liées au logement, aux déplacements ou encore à l'énergie, par des coûts d'opportunité, qu'ils soient monétaires, liés à la variable temps, ou autres. Cet indicateur permet de mesurer la charge financière pesant sur les ménages, orientant alors vers des critères de vulnérabilité. (Nicolas Jean-Pierre et alii., 2025, Crozy Jérôme, 2016).

- Les **inégalités économiques, sociales et territoriales** sont des notions intrinsèquement liées aux inégalités résidentielles (conditions de logement, discrimination, qualité de vie...) des ménages et permettent de situer et contextualiser leurs arbitrages (Authier et ali., 2010)
- Sur le **marché du travail**, la **crise du logement** entrave particulièrement l'insertion professionnelle des jeunes, en raison de difficultés résidentielles qui limitent leur mobilité géographique vers les opportunités d'emploi. Cette dynamique génère des effets macro-économiques négatifs comme une moindre création d'emplois et une activité économique freinée (Bigot, 2011)
- La **mobilité résidentielle** vise moins l'amélioration du logement que l'accès à un environnement jugé socialement acceptable. Dans cette même logique, les politiques publiques mises en place par des acteurs locaux témoignent d'une volonté d'attirer les classes moyennes et supérieures dans une stratégie de dynamisation économique et "intellectuelle" des territoires, tandis que les classes populaires font plus souvent l'objet de politiques de dispersion et de déconcentration (Dounit et ali., 2025).
- L'**ancrage territorial** est souvent ignoré au sein des politiques urbaines (comme les politiques de relogement par exemple) centrées sur la mobilité résidentielle, fragilisant ainsi les liens sociaux et professionnels existants. Cet ancrage constitue une ressource collective majeure des classes populaires, permettant de résister à certaines inégalités sociales et économiques. (Delance et ali., 2017, Fol et alii., 2014).

Action Logement est un acteur essentiel du **logement social des salariés**. L'attribution, la production et la gestion du parc de logements sociaux fait aujourd'hui partie intégrante des politiques publiques, avec une collaboration étroite avec les collectivités locales comme acteurs clés. Le logement social peut jouer un **rôle d'amortisseur face aux transitions professionnelles et résidentielles**. La législation française en matière de logement social et d'urbanisme a évolué pour répondre aux besoins de mixité sociale, d'aménagement durable et d'accès au logement pour les populations vulnérables.

Distinguer bassin de vie, bassin d'emploi et zone d'emploi est essentiel pour cadrer notre analyse. Le **bassin de vie désigne le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants** et renvoie donc à l'**espace du quotidien**. La **zone d'emploi**, elle, est un **découpage statistique produit par l'Insee à partir des mobilités domicile-travail** et décrit des espaces où une large part des actifs habite et

travaille. Le bassin d'emploi renvoie plutôt à un **regroupement de zones et de communes partageant des relations économiques intenses**, ou par des **mobilités alternantes domicile-travail importantes**. L'enjeu théorique est alors **d'observer l'articulation bassin de vie et bassin d'emploi** : quand ils se superposent, les arbitrages résidentiels sont facilités ; quand ils s'éloignent, les coûts (temps, mobilité, organisation) augmentent et la tension « centre-ville versus centre de vie » devient structurante.

2.2. ENTRETIENS SOCLES

Un ensemble d'**entretiens socles** menés en **amont de l'enquête de terrain** et disponibles en annexe¹ ont éclairé la question centrale qui guide notre projet : comment les salariés arbitrent-ils, dans des contextes territoriaux contrastés, entre proximité au bassin d'emploi, qualité de vie dans leur bassin de vie et contraintes de logement et de mobilité, et comment ces arbitrages reconfigurent-ils les trajectoires résidentielles et l'attractivité des territoires pour l'emploi ? Alors que Lyon connaît des tensions fortes sur le marché du logement et des mouvements de départ vers les périphéries, tandis qu'Aurillac ou Valence-Romans apparaissent comme des territoires en recomposition, ces choix individuels ne peuvent être compris sans saisir l'imbrication des **politiques de logement**, des **dynamiques économiques**, des **mobilités quotidiennes** et des **représentations du logement social**.

Dans cette perspective, les entretiens réalisés auprès d'**élus**, de **représentants patronaux**, de **chercheurs** et d'**acteurs d'Action Logement** ne visent pas seulement à documenter des positions, mais à construire un **cadre d'analyse opérationnel** pour l'analyse de la mission. Ils permettent de préciser les **mécanismes institutionnels** qui structurent le lien emploi-logement, de mettre au jour **les tensions** (densification/étalement, rénovation/production neuve, contraintes économiques /aspirations écologiques) et d'**identifier des angles morts** (méconnaissance des dispositifs, vulnérabilité résidentielle, inégalités de genre notamment) qui ont orienté notre étude.

¹ La synthèse des entretiens socles est disponible page 193 du livrable annexes du rapport de mission

3. ANALYSE DES TERRITOIRES

3.1. AURILLAC

3.1.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE

Cette fiche statistique du territoire a été construite afin d'aborder factuellement le territoire aurillacois, dans l'objectif de préciser notre synthèse et analyse. Elle aborde ainsi la démographie du territoire, sa situation économique et les dynamiques d'emploi, la situation du marché locatif ainsi que la qualité de vie selon différents critères (transport collectif et individuel, insécurité).

3.1.1.1. Démographie du territoire

CHIFFRES CLÉS

- 26 214 : population municipale pour la commune (en 2023) ([Insee POP T1](#))
- 144 399 : population du Cantal (2022) ([Insee](#))
- Densité de la population sur Aurillac : 911 hab / km2 ([Insee](#))
- Taux de natalité : 7,8% ([Insee](#))
- Taux de mortalité : 15,9% ([Insee](#))
- 21 860€ : Revenu médian des foyers de la communes en 2021([Insee](#))

Évolution de la population²

**Une population en baisse par rapport à 1969
mais qui augmente depuis 2016**

² Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphi>

Évolution de la population depuis 1968

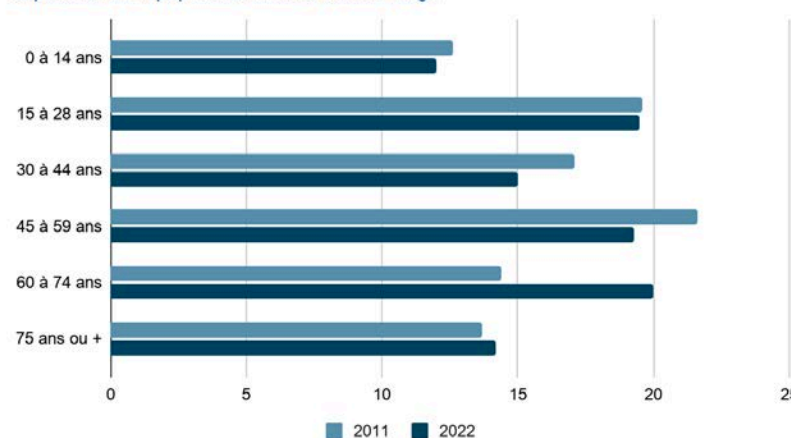


- Entre 2016 et 2022, une évolution de +0,9% de la population, contre +1,3% pour la CA du bassin
- La commune a perdu plus de 4 300 habitants depuis 1999

Une pyramide des âges avancée :

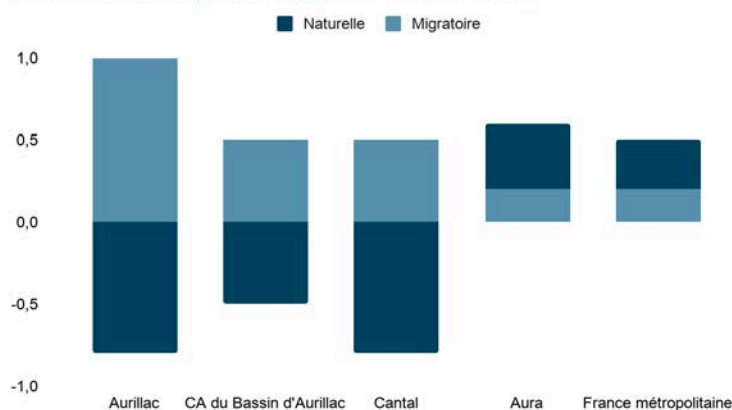
- Progression de la catégorie des 60 à 74 ans d'environ 5 points de pourcentages entre 2011 et 2022
- 32% de la population à moins de -30 ans

Répartition de la population selon la tranche d'âge



Solde migratoire positif :

Variation annuelle moyenne de la population entre 2016 et 2022



- +1%

→ La population augmente grâce aux arrivées de nouveaux habitants

→ L'attractivité compense légèrement le vieillissement démographique (-0,8%)

3.1.1.2. Emploi et économie

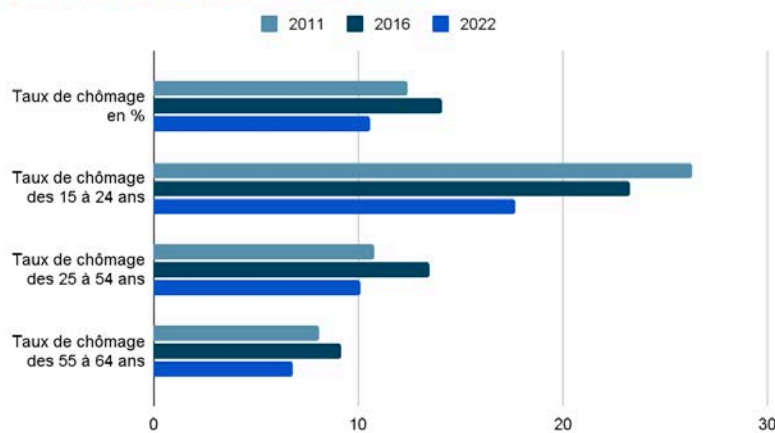
CHIFFRES CLÉS :

- 11 320 : nombre d'actifs de 15-64 ans pour Aurillac en 2022

- 9 115 = 88,5% : taux de travailleurs salariés sur Aurillac en 2022
- 71% : part des actifs des 15-64 ans (une proportion inférieure à celle des territoires de comparaison) en 2022
- 11% : taux de chômage au sens de l'INSEE³ pour la commune d'Aurillac en 2022
- 7% : taux de chômage au sens de l'INSEE pour le Cantal en 2022
- 12% : taux de chômage au sens de l'INSEE pour la France métropolitaine en 2022
- 15 : nombre de demandeurs d'emploi en fin de moi (DEFM ABC) pour 100 actifs sur la commune (une proportion similaire aux territoires de comparaison en 2023)
- -17% : évolution du nombre de DEFM entre 2018 et 2023
- 2650 : DEFM enregistrés en janvier 2026
- Évolution du nombre d'emplois depuis 1999 à 2022 : 20 772 → 21 927 (similaire à la France métropolitaine)

Activité et chômage de la population⁴

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans



France métropolitaine

Une population modérément active à l'échelle de la commune en 2022 :

- 71% : taux d'activité à Aurillac
- 75 % : taux d'activité CA du bassin d'Aurillac
- 76 % : taux d'activité Cantal
- 77 % : taux d'activité AURA
- 75 % : taux d'activité

Un taux de chômage en baisse :

³ Taux de chômage | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1687>

⁴ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.). https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

En 2011, le taux de chômage (au sens du recensement) s'élevait à 12,4%, il a augmenté pour arriver à 14,1% en 2016 et est redescendu jusqu'à 10,6% en 2022.

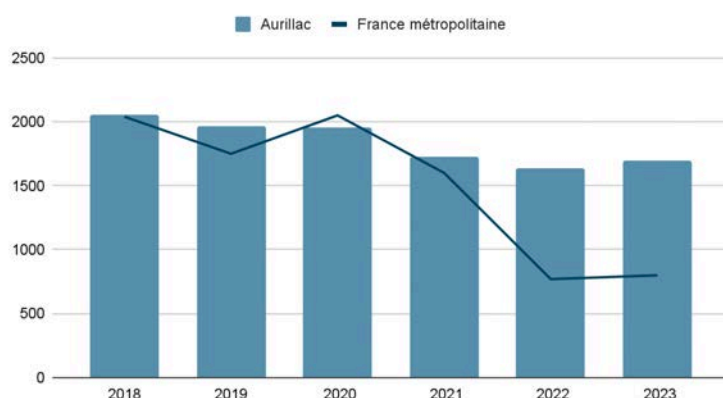
- 11% : taux de chômeurs au sens de l'INSEE sur Aurillac
- 8 % : bassin d'Aurillac
- 7 % : Cantal
- 10 % : AURA
- 12 % : France métropolitaine

Autre source : France Travail : 4,6% : taux de chômage sur Aurillac

- 7,5% France métropolitaine

Les demandeurs d'emploi en fin de mois en 2022 :

Évolution du nombre de DEFM de cat. ABC



- -17% : évolution du nombre de DEFM entre 2018 et 2023 (2050 → 1 700)

- 15 DEFM de catégorie ABC pour 100 actifs de la commune : une proportion similaire à celle des territoires de comparaison

- 1 700 DEFM enregistrés dans les dernières statistiques de France Travail contre 1 868 en moyenne les années précédentes.

Concentration de l'emploi⁵

Un territoire économiquement dynamique :

- 0,5 actif de la commune pour 1 emploi disponible en 2022
- 1 pour la France métropolitaine ; AURA ; Cantal
- 21 entreprises pour 100 habitants pour Aurillac (Source SIRENE, mars 2025)

⁵ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

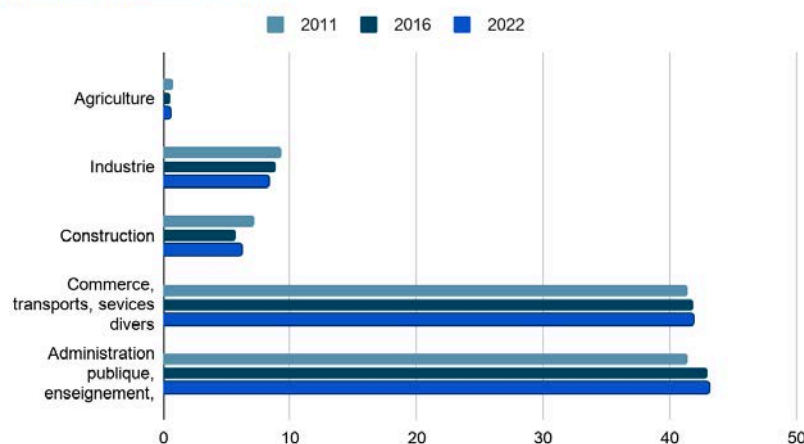
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

- 24 pour le CA du bassin d'Aurillac
- 22 pour la France métropolitaine
- 21 927 : nombre d'emplois présents pour Aurillac

Répartition par secteur d'activité⁶

Une économie largement dominée par le secteur tertiaire :

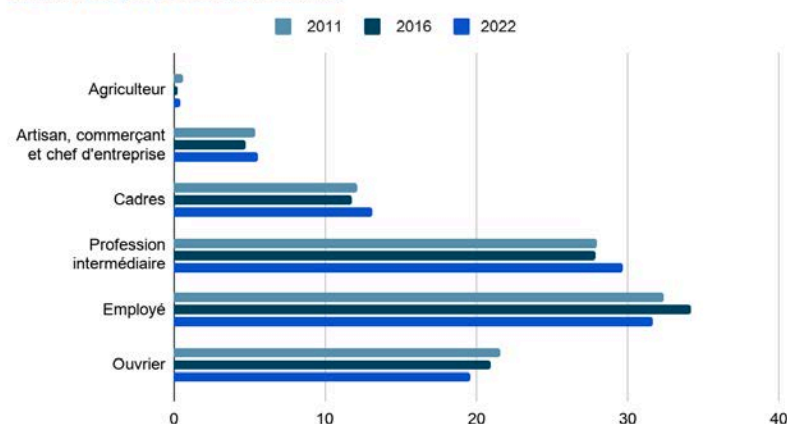
Emplois selon le secteur d'activité



- En 2022, le secteur commerce, transports, services divers représentait 41,9% des emplois. Ce qui est une donnée stable puisqu'en 2011 cela en représentait 41,4%.

Emplois par groupe socioprofessionnel

Emplois par groupe socioprofessionnel



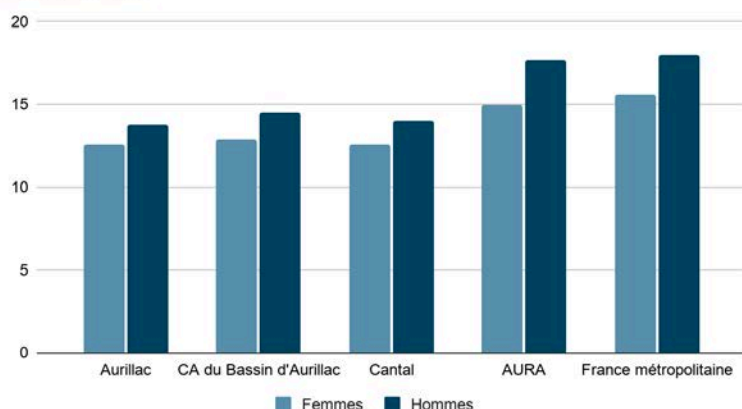
- Le secteur le plus présent sur Aurillac est le secteur tertiaire.
- Plus de 30% des actifs sont des employés.

⁶ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

Inégalités en matière d'emploi⁷

Salaire net horaire

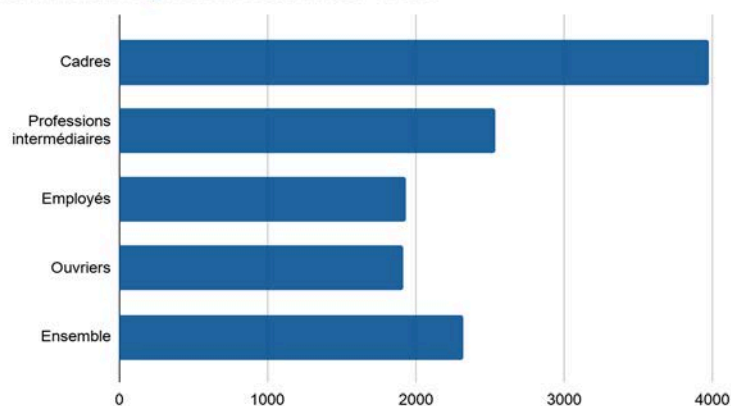


- Un salaire net horaire inférieur à Aurillac par rapport aux territoires de comparaison.

(Hommes : 13,80€ à Aurillac ≠ 18€ en France ; 17,70€ en AURA ; 14€ Cantal)

- Un salaire horaire moyen de 12,60€ pour les femmes contre 13,80€ pour les hommes : un écart moins important que dans les territoires de comparaison mais soulignant tout de même des inégalités salariales existantes.

Salaire net mensuel moyen en euros selon la CSP en 2023



3.1.1.3. Le logement à Aurillac

CHIFFRES CLÉS :

- 17 571 logements à Aurillac
- 1,8 : taille moyenne des ménages de la commune
- 3 173 : nombre de logements sociaux

⁷ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

- 84% : taux de logements de la commune dont le DPE est D,E ou F (60% pour la France métropolitaine)
- 49% : taux de propriétaires de leur résidence principale sur Aurillac
- 1 365 € : prix de vente médian au m2

Parc de logements⁸

- **17 571 logements à Aurillac**
- 1,8 : taille moyenne des ménages de la commune
- Territoire dynamique en matière de logement ces 30 dernières années : 14 882 (1990)
→ 17 571
- 5 pièces = 26% du parc ≠ 44% pour le Cantal
- 14 409 en 2022 (82%) : taux de résidences principales
- 794 en 2022 (4,5%) : taux de résidences secondaires
- **2 368 en 2022 (13,5%) : taux de logements vacants**

Constructions récentes⁹

Stabilité relative du nombre de permis de construire depuis 6 ans :

2019	2020	2021	2022	2023	2024
45	45	54	44	42	44

Logement autorisé à la construction en moyenne chaque année pour 1000 logements :

- Aurillac : 5
- France métropolitaine : 11
- AURA : 12

→ Contexte local mesuré en matière de construction de logements

⁸ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

⁹ Ibid

Marché immobilier¹⁰

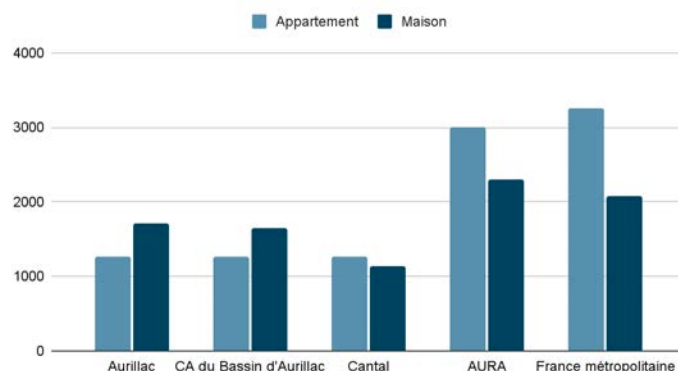
Prix de vente médian au m² :

- 1 365€ (maisons et appartements)
Aurillac ≠ 2 975€ France

Autre source : SeLoger

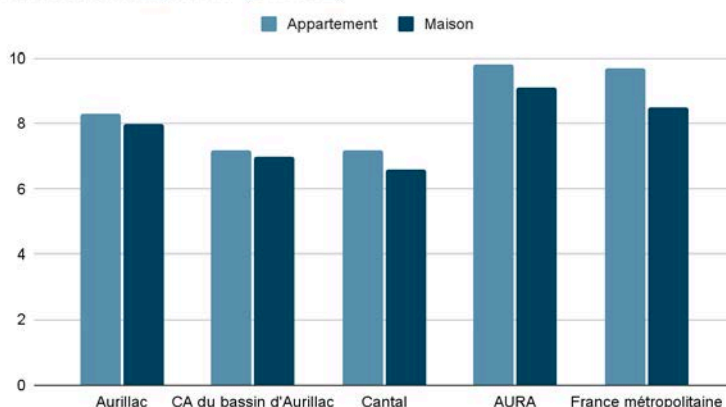
- Prix du m² de vente : 1590€/m² [SeLoger](#)

Prix de vente médian au m² (2020-2024)



Prix de location moyen au m² :

Prix de location moyen au m² (2018-2019)



- Prix du m² de location : 10€/m² [SeLoger](#)
- Prix de location moyen au m² :
 - 8,12€
 - ≠ 9,11€ France

Source : Ministère de la Transition Écologique, 2018-2023

→ Prix de l'immobilier moins élevés qu'ailleurs pour Aurillac

- Taux de vacance 13,5% Aurillac (supérieur aux territoires de comparaison) → inadéquations entre l'offre de logements et les besoins de la population (8,2% niveau France)

¹⁰ Ithéa. (2025). *Profil thématique Logement Aurillac*

Mode d'occupation¹¹

- Une **faible représentation des propriétaires pour Aurillac** : 49% de propriétaires de leur résidence principales (moins élevé qu'ailleurs, France 58%; Cantal 71%)
- Des habitants de la commune résidant au sein de leur logement actuel depuis 14,2 ans en moyenne : **des habitants qui ont tendance à n'être "que de passage" sur le territoire**
- **9,3% des résidences principales sont sur-occupées** au sein de la commune (France environ 10%)

Définition : *suroccupation des logements selon INSEE* : un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'occupation "normale" : 1 pièce de séjour pour le ménage + 1 pièce pour chaque personne de référence du ménage + 1 pièce pour les autres personnes hors famille célibataires de 19 ans ou plus + 1 pièce pour 2 enfants s'ils sont de même sexe ou ont au moins de 7 ans, sinon 1 pièce par enfant

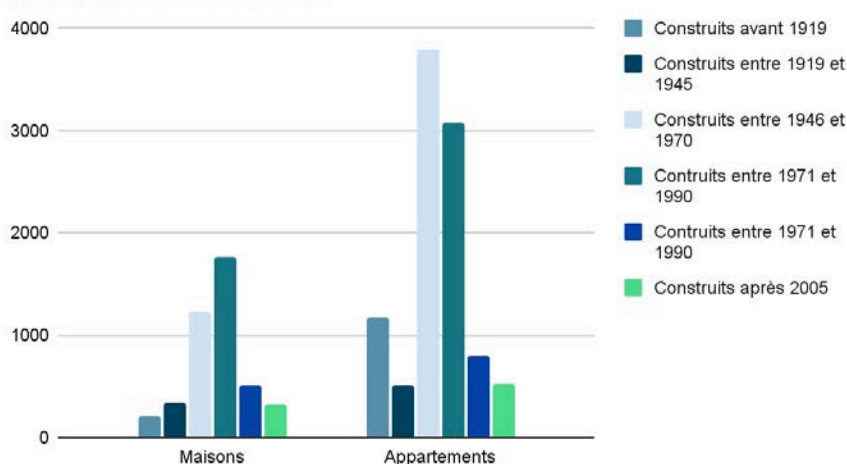
Confort et vétusté des logements¹²

- **84% de logements de la commune dont le DPE est D, E ou F (60% pour la France métropolitaine)**

Un parc de logement ancien :

- **51% de résidences principales construites avant 1971** → suppose des logements plus vétustes
 - 28% de résidences principales avec un

Âge du parc immobilier à Aurillac



¹¹ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

¹² Ibid

mode de chauffage principal électrique → niveau de charges élevés pour un nombre significatif de ménage.

- 47,9% des appartements d'Aurillac ont été construits avant 1971, contre 40,7% pour la moyenne des villes.

Un parc de logement social étoffé¹³

- **3 173 logements sociaux** recensés pour Aurillac (-18 logements depuis 2018, mais stabilité relative)
 - **22% = la part des logements sociaux (RPLS)** parmi les résidences principales de la commune (part plus élevées que les territoires de comparaison)
 - 6,9% des logements sociaux financés en PLAI (proportion inférieure aux territoires de comparaison - CA Aurillac, AURA, Cantal)
- **Taux de vacance des logements sociaux 2,9%**
- **Date moyenne de construction 1983**
- **Loyer moyen au m² : 5,57€** (AURA 6,10€ / France 5,87€)
- **DPE supérieur à D : 28%** (France 16% / Cantal 32% / AURA 18%)

Rappel : Loi SRU impose un taux minimal de logement sociaux (20% dans les communes situées en zone non tendue et 25% dans les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants)

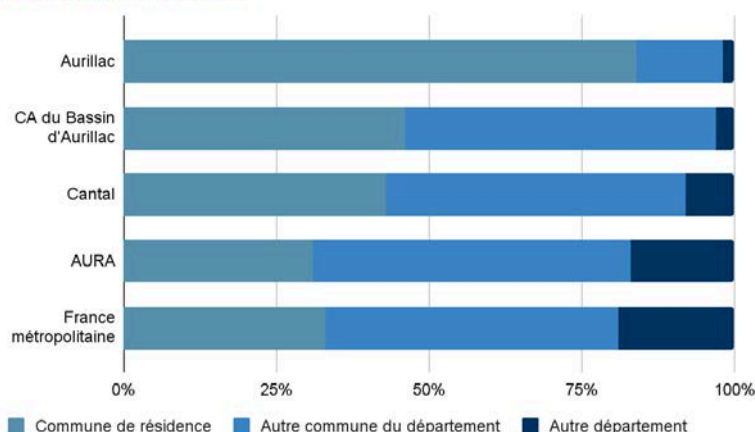
¹³ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

3.1.1.4. Vivre à Aurillac

Mobilité des actifs occupés¹⁴

- 1 666 : nombre d'actifs occupés travaillant en dehors de leur commune de résidence
- 46% : taux d'actifs vivant sur la CA travaillant en dehors.
- 5% : part des actifs occupés de la commune qui vivent à plus de 30 minutes de leur lieu de travail (une proportion assez faible par rapport aux territoires de comparaison)

Lieu de travail des actifs occupés

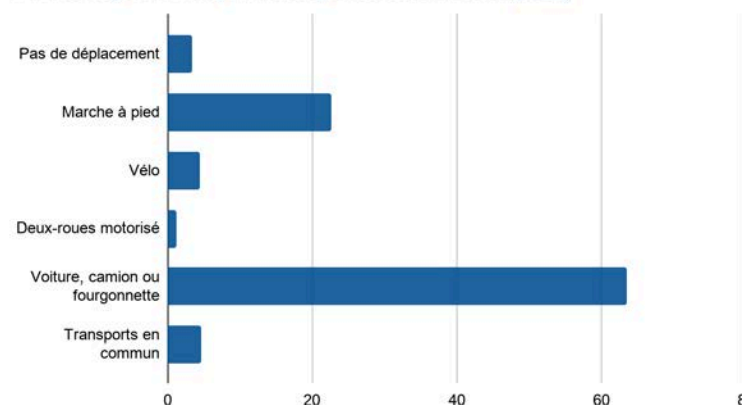


Transports¹⁵

Des habitants se déplaçant autant qu'ailleurs en voiture, mais des chiffres qui restent élevés

- 64 % : taux des actifs se déplaçant en voiture pour Aurillac
- 79% : taux des actifs pour la CA du bassin d'Aurillac
- 80% : taux des actifs pour l'AURA

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (2022)



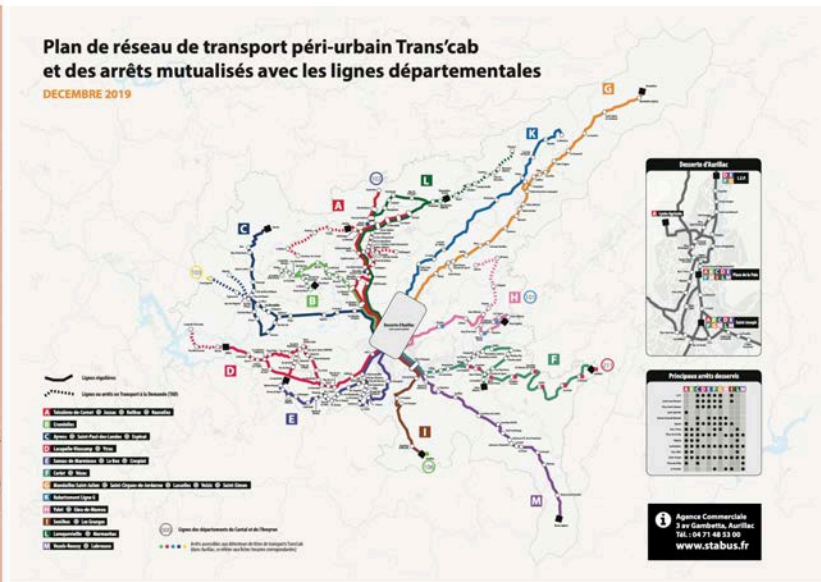
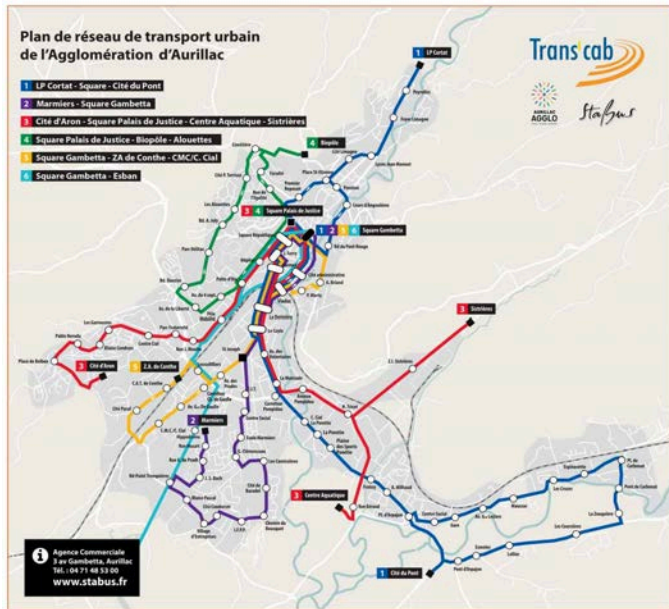
Lignes¹⁶ :

¹⁴ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

¹⁵ Ibid

¹⁶ Stabus - Lignes urbaines. (s. d.). Stabus. <https://www.stabus.fr/fr/lignes-urbaines/>



Taux de fréquences des lignes :

Les lignes urbaines fonctionnent toute l'année selon deux périodes horaires :

- du lundi au vendredi en période scolaire ;
- le samedi en période scolaire et du lundi au samedi en période de vacances (y compris l'été).

En heure de pointe, des renforts permettent de proposer un bus toutes les 15 minutes sur les lignes les plus fréquentées ; en heure creuse, comptez **25 à 30 minutes entre chaque rotation**.

En ce qui concerne les lignes périurbaines, nous n'avons pas trouvé d'informations sur les fréquences de rotations.

Équipement automobile des ménages¹⁷

Équipement	2011	%	2016	%	2022	%
Au moins une voiture	11 009	77,9	10 909	78,2	11 321	78,6

- 78,6% des ménages disposent d'au moins une voiture en 2022, un chiffre légèrement en hausse depuis 2011 (77,9%).

Emplacement de stationnement réservé à un usage personnel¹⁸

Emplacement de stationnement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble des résidences principales	14 139	100	13 947	100	14 409	100
Dont disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement	9 005	63,7	9 148	65,7	9 548	66,3

¹⁷ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).

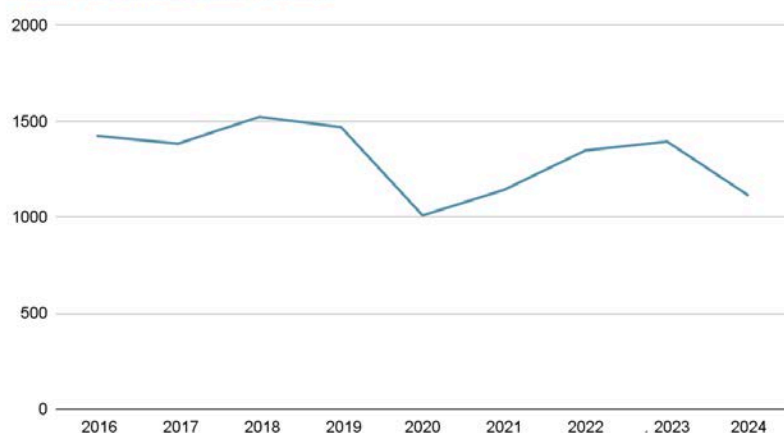
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

¹⁸ Ibid

Sécurité¹⁹

Nombre de crimes et délits à Aurillac

Nombre de crimes et délits à Aurillac

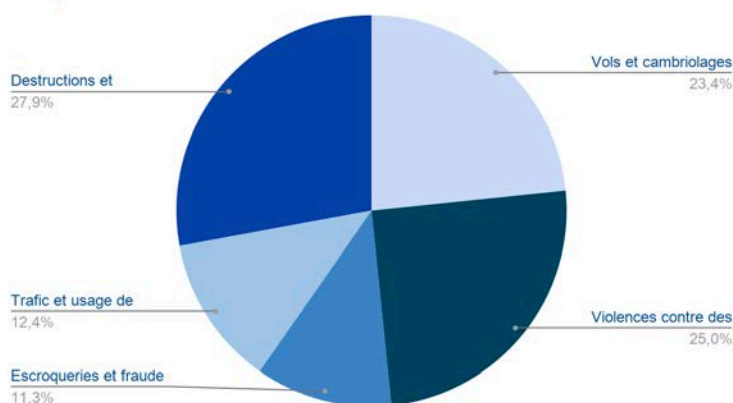


Source : Ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer

- Taux de criminalité pour 1000 habitants : 42,4. Ce qui place Aurillac au 8 493^e rang du classement des villes les plus dangereuses de France.

- Aurillac : 345^e place sur 366 villes de plus de 22 500 habitants de France métropolitaine, des villes subissant le plus de crime et de délits par habitant, soit la **22^e ville la plus sûre de France**.

Principaux crimes et délits à Aurillac



¹⁹ *Délinquance à Aurillac (15000) : les chiffres de l'insécurité.* (s. d).
<https://www.linternaute.com/actualite/delinquance/aurillac/ville-15014>

SOURCES :

- INSEE, 2022 Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.). https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1
- Enquête emploi et économie Aurillac 2025, Ithéa
- Synthèse thématique logement Aurillac 2025, Ithéa
- Enquête “Mobilité des personnes”, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2019
- Statistiques chômage et demandeurs d'emploi. (2026, janvier). France Travail.

3.1.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE

3.1.2.1. Aurillac : dynamisme économique et limites structurelles

Aurillac apparaît comme un territoire **économiquement dynamique**, mais confronté à plusieurs **limites structurelles susceptibles de fragiliser ses perspectives de développement**. Les données socio-économiques montrent en effet que la ville dispose d'un **tissu économique relativement solide**, caractérisé par la présence d'entreprises industrielles et de services diversifiés. Le nombre d'emplois y a légèrement progressé depuis la fin des années 1990, et le territoire bénéficie d'un **taux de chômage relativement faible**, souvent inférieur aux moyennes régionale et nationale. Celui-ci s'élève à **4,6 % selon France Travail²⁰**, tandis que le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois a diminué de **17 % entre 2018 et 2023**.

Cette situation favorable peut néanmoins produire certains **effets paradoxaux**, notamment des **difficultés de recrutement liées à un manque de main-d'œuvre disponible**. Comme le souligne le directeur général de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Cantal, plusieurs entreprises du territoire rencontrent aujourd'hui des tensions pour pourvoir certains postes, ce qui peut constituer un frein au développement économique local.

Les entretiens institutionnels confirment cette lecture d'un réel dynamisme local. Le maire ainsi que le directeur général de la CCI soulignent notamment l'émergence d'un **pôle d'excellence autour de la microbiologie et des biotechnologies**, porté par plusieurs entreprises spécialisées comme Biose, Lallemand ou Agrolab's, comparé par le maire à « *Michelin pour Clermont des années 30* »²¹. Cette spécialisation crée des besoins en main d'œuvre et soutient ainsi une dynamique de croissance locale, même si elle reste particulièrement dépendante des marchés internationaux et donc vulnérable à des chocs (le maire évoque ici la politique commerciale américaine).

Cependant, cette vitalité économique s'inscrit dans un **contexte démographique plus fragile**. La commune a perdu plus de 4 300 habitants depuis 1999, pour atteindre une population de 26 189 habitants en 2022. Néanmoins, la **croissance démographique est désormais positive** (+0,9% entre 2016 et 2022 pour Aurillac ; +1,3% pour la Communauté d'agglomération d'Aurillac), cela est permis grâce à l'arrivée de nouveaux habitants témoignant d'un certain dynamisme de la ville. Par ailleurs, Aurillac connaît un

²⁰ L'ensemble de ces données, sourcées sont à retrouver dans la Fiche Territoire

²¹ Fiche synthèse Entretien Pierre Mathonier.

vieillesse marqué de sa population avec une forte progression des 60-74 ans. Selon les acteurs rencontrés, cette évolution constitue un enjeu majeur : la baisse démographique risque à terme d'affaiblir les services publics et la capacité du territoire à renouveler sa population active.

Ainsi, l'enjeu principal pour le territoire n'est pas uniquement de créer des emplois, mais **d'attirer et de retenir des jeunes actifs**, condition essentielle à la pérennité du tissu économique local. Ce qui place la **question du logement, du cadre de vie et des mobilités au cœur de la soutenabilité du modèle de développement**.

3.1.2.2. Un marché du logement « détendu » mais mal ajusté

Les analyses statistiques et qualitatives permettent de faire un premier constat qui est que la ville d'Aurillac n'est **pas en situation de pénurie globale de logement, mais qu'elle souffre d'une offre mal-ajustée qualitativement**, temporellement et socialement.

Un parc étoffé mais vieillissant et énergétiquement médiocre

Aurillac compte environ 17 500 logements, pour une population de 26 189 habitants en 2022. Ce qui ne fait pas d'elle un territoire considéré comme « tendu » sur ce secteur-ci. De plus, la ville est également marquée par un **taux de vacance plutôt élevé, 13,5%**, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (8,2%). Ceci s'explique par une **inadéquation entre l'offre de logement et les besoins de la population**, en partie dû à un sous-investissement qualitatif dans les logements. En effet, une partie importante des résidences principales a été construite avant 1971, avec **84% des logements classés D, E ou F au DPE, contre 60% en France métropolitaine**. Cela renvoie à des logements souvent anciens, peu rénovés, énergivores et parfois vétustes. Par ailleurs, il est à noter une **dynamique de construction neuve relativement faible** comparativement au reste de la région, 5 logements construits par an contre 11 en France métropolitaine ou 12 en Auvergne-Rhône-Alpes.

Selon le rapport *Habiter où ? Pas !* de l'IDHEAL (2024), les territoires en sur-demande comprennent aussi des villes moyennes et des espaces périurbains remettant en cause la typologie traditionnelle des zones A, B et C. Si Aurillac est considérée comme une ville « détendue », les données montrent une tension qualitative qui n'apparaît pas dans les zonages nationaux mais qui se rapproche des **situations de sur-demande relative** décrites par l'IDHEAL.

Un parc de logements sociaux attractif

Par ailleurs, le logement social est relativement bien présent sur le territoire puisqu'il représente environ **22 % des résidences principales**, soit **3 173 logements**, un niveau supérieur aux exigences de la loi SRU ainsi qu'aux territoires de comparaison. Le **taux de vacance relativement faible (2,9 %)** témoigne également de l'utilité de ce parc pour répondre aux besoins résidentiels locaux. En effet, les **loyers modérés** (5,57 € de loyer moyen contre 6,10 € en Auvergne-Rhône-Alpes) et une **qualité énergétique globalement meilleure** (28 % des logements avec un DPE supérieur à D, contre 16 % en France et 18 % en Auvergne-Rhône-Alpes) en font **une offre de logement particulièrement accessible et attractive pour les ménages modestes et les actifs du territoire**, contribuant ainsi à soutenir l'équilibre du marché local du logement.

Ainsi, les entretiens convergent. Le problème n'est pas tellement l'absence de logement mais bien plus la qualité d'une partie du parc privé et le décalage entre ce qui est vacant et ce que cherchent les salariés. Des termes comme « *insalubre* », « *passoire thermique* » notamment, reviennent dans les récits.

Un centre-ville confronté à des enjeux d'attractivité

Un autre point central mis en évidence par nos recherches concerne la **crise du désir d'habiter le centre-ville**. En effet, ce dernier est décrit comme **moins dynamique qu'auparavant, insuffisamment sécurisé et marqué par certains problèmes d'images**, notamment liés à des faits divers ou tensions ponctuelles autour du festival de théâtre de rue, au point que des habitants de longue date disent ne plus y mettre les pieds pendant certains événements : « *Aujourd'hui le centre-ville d'Aurillac n'est pas dynamique, pas assez sécurisé pour donner envie aux gens de vivre* »²². Ce point sur l'insécurité est cependant à nuancer, il semble s'agir davantage d'une **insécurité perçue**, qui est certes en augmentation, mais qui suit pour autant les moyennes nationales et qui n'empêche pas la commune de se maintenir parmi les communes les plus sûres de France comme on peut le voir sur la fiche territoire. Sur ce point, un autre salarié²³ indique que la question de la sécurité est un faux problème, il parle plutôt d'événements isolés qui prennent beaucoup d'ampleur dans les conversations à cause de la petite taille de la ville.

Par ailleurs, **l'offre de logement y est perçue comme peu attractive**. Les logements du centre sont jugés **chers** au regard de leur état, souvent **sans stationnement**, avec en plus le

²² cf. Fiche synthèse salarié 2, page 282 du livrable annexes rapport de mission

²³ cf. Fiche synthèse salarié 6, page 297 du livrable annexes rapport de mission

coût et la contrainte du parking (places payantes, parkings saturés, évacuations lors du théâtre de rue). Plusieurs acteurs, et notamment les RH, indiquent déconseiller des logements centraux « *Je lui ai déconseillé peut-être 8 logements sur 10 en centre-ville* »²⁴ aux nouveaux arrivants et privilégier les quartiers périphériques ou les communes voisines.

Pour autant, à Aurillac, **le cœur urbain concentre la grande majorité des services et des événements et demeure le pôle de commerces et d'activités culturelles du territoire**. De plus, comme détaillé par la suite, l'offre de transports en commun vers les périphéries reste relativement limitée, ce qui renforce la forte dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens. Dans ce contexte, **un désinvestissement résidentiel du centre-ville pourrait accentuer certaines inégalités d'accès aux services**. Les personnes âgées moins mobiles, les jeunes et adolescents dépendants de la proximité des équipements scolaires et extrascolaires, ainsi que les jeunes actifs qui ne peuvent pas encore accéder à la maison individuelle, pourraient être particulièrement pénalisés par un affaiblissement de l'habitat en cœur de ville.

Un marché du logement accessible, mais des prix en hausse

Le **marché du logement sur Aurillac reste relativement accessible** avec des prix de vente et de location qui restent inférieurs à la moyenne nationale (environ 1 365€/m²). Cependant, les entretiens menés mettent en avant une **hausse significative depuis le Covid** : « *Si je vendais aujourd'hui, je ferais une sacrée plus-value* »²⁵. Les personnes interrogées associent ce phénomène à l'effet « *retour à la campagne* » : « *Après le covid, tous les parisiens, lyonnais, ont voulu venir dans le Cantal. Donc forcément, ceux qui avaient des biens, ils les vendent plus cher* »²⁶. Une hausse relative confirmée par les sites d'annonces immobilières, Consortium Immobilier constate une hausse de 11,23% sur les 5 dernières années et de 8,38% sur 10 ans²⁷. Il faut tout de même noter que cette hausse est inférieure à l'augmentation des prix à la consommation sur les mêmes périodes.

Ce contexte crée des **tensions pour certains profils** qui ne se traduisent pas forcément par des plaintes explicites, mais par des arbitrages plus contraints (temps de recherche, renoncements sur la localisation, compromis sur la qualité).

²⁴ cf. Fiche synthèse salarié 2

²⁵ cf. Fiche synthèse salarié 2

²⁶ cf. Fiche synthèse salariés 4-5

²⁷ PRIX DE L'IMMOBILIER AURILLAC (15000) AU m². (s. d.).

<https://www.consortium-immobilier.fr/prix/aurillac-15000.html#informations-locales>

Par ailleurs, les entretiens ont mis en lumière une **faible mobilité résidentielle interne**. Les ménages aurillacois conservent longtemps leur logement, même lorsque celui-ci devient surdimensionné. Ce phénomène limite la fluidité du marché. Ainsi les quartiers construits dans les années 1950-70 vieillissent avec leurs habitants. Les ménages âgés ont tendance à conserver le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants : une **recomposition générationnelle est attendue**, mais lente (Coulombel, 2012)²⁸.

3.1.2.3. Bassin d'emploi élargi, mobilité quotidienne et coût résidentiel

Aurillac semble illustrer assez sensiblement ce **décalage étudié entre bassin d'emploi et bassin de vie**. En effet, le maire évoque qu'environ 26 000 personnes viennent travailler à Aurillac chaque jour, dont près de 10 000 résident à plus de 50 km. Le bassin d'emploi s'étendant jusqu'à la Corrèze et l'Aveyron, cela implique une **forte dépendance à la voiture**, comme l'indiquent les salariés eux-même, « *on est toujours sur la route quand même avec les voitures* » ; « *c'est voiture, voiture, voiture !* »²⁹

Ainsi, les données de mobilité et les entretiens permettent de confirmer l'hypothèse que **la voiture est le mode de déplacement largement dominant** (64% des actifs se déplacent en voiture à Aurillac, ce taux augmente à 79% pour la CA du bassin d'Aurillac). Cela semble renforcé par le fait que **les transports collectifs sont jugés peu adaptés aux besoins des actifs**, en particulier dans le périurbain et les communes rurales. Nous ressentons aussi lors des entretiens une réelle internalisation de la « normalité » d'utiliser sa voiture pour se déplacer, l'usage des transports en commun étant associé à une population jeune ou âgée. En effet, pour les salariés interrogés, **les temps de trajet de 10 à 40 minutes sont socialement acceptés**, voire intégrés comme « *choix de vie* », tant que le logement répond aux attentes (maison, jardin, calme, services de proximité).

Ainsi, à Aurillac, la contrainte territoriale renforce la centralité de la voiture et du stationnement dans les arbitrages et limite fortement la pertinence des solutions type vélo ou bus pour les actifs, sauf cas très spécifiques. Le coût de la mobilité est donc en grande partie un coût assumé plutôt que subi, mais il **rend les populations particulièrement vulnérables aux variations du coût de l'énergie**.

On retrouve la logique mise en avant par Jean-Pierre Nicolas et al. dans leur rapport *Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires* (2025). En définissant la

²⁸ Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012

²⁹ cf. Fiche synthèse salariés 4-5, page 290 du livrable annexe rapport final

notion de coût résidentiel, comme « *l'ensemble des dépenses liées au logement, à la mobilité quotidienne et à l'énergie* », les chercheurs montrent que **le coût d'installation ne peut être pensé séparément du coût de la mobilité habituelle**, surtout pour les ménages modestes. L'éloignement dans des territoires périphériques ou mal desservis n'implique pas seulement un gain sur le prix du foncier, mais un renchérissement de la mobilité quotidienne qui pèse fortement sur le **reste-à-vivre**, particulièrement dans un contexte où les alternatives sont structurellement limitées. Ce qui compte n'est pas seulement la distance mais la cohérence globale du coût résidentiel (logement, transport, cadre de vie) avec les revenus et le projet familial.

3.1.2.4. Logiques résidentielles des salariés

Les différents entretiens avec des salariés ont permis de dégager plusieurs profils de trajectoires et des critères d'arbitrages récurrents, au-delà des seuls paramètres économiques.

Hierarchisation des critères

Les entretiens salariés ont mis en évidence une hiérarchie de critères guidant le choix du lieu de résidence assez stable, même si leur pondération varie selon les profils. Globalement, les arbitrages résidentiels s'organisent autour d'un ensemble de facteurs où la **qualité du cadre de vie** et les **caractéristiques du logement** apparaissent comme les déterminants principaux, tout comme le **prix** qui revêt systématiquement une forte importance. Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement : il faut une adéquation entre logement disponible-proposé et l'offre salariale (Coulombel, 2012)³⁰.

Calme, nature, tranquillité du quartier ou encore sentiment de sécurité sont des critères valorisés par les habitants : « *Au départ, moi j'habitais sur Aurillac et j'ai déménagé en 2017 à la campagne parce qu'on y est bien mieux* »³¹. Ils le sont d'autant plus par certains profils en fonction de leur **parcours personnel et familial**. En effet, les choix résidentiels ne sont pas uniquement économiques (prix du foncier, transports, crédit), mais profondément liés aux **trajectoires individuelles, sociales et scolaires des ménages** (Debroux, 2023)³² comme cela peut être le cas pour la Salarié 8, dont la préférence du territoire aurillacois s'est construite autour de son histoire familiale. Ici, **on observe une influence marquée du type de**

³⁰ Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012

³¹ cf. Fiche synthèse salariés 4-5

³² Le « choix » d'une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales, Debroux, 2010

commune fréquenté durant l'enfance et l'adolescence dans la recherche de proximité aux espaces verts (Gueymard, 2006)³³.

Ainsi, le logement est avant tout envisagé comme un **espace de vie et de qualité résidentielle**, davantage que comme un simple point d'accès à l'emploi. Cette organisation des préférences contribue également à expliquer le développement résidentiel des communes périphériques et la moindre attractivité du centre-ville pour certains ménages.

Profils types des salariés

Notre étude nous a amené à identifier **quatre profils-types de salariés**, identifiés à **différentes étapes de leurs trajectoires résidentielles**, structurées par le cycle de la vie, le statut d'occupation et le niveau de revenu, en dialogue avec les analyses de Delance & Vignolles sur la mobilité résidentielle (Delance, 2023)³⁴.

Tout d'abord, **les profils "pure souche" cantaliens**³⁵ revenus après des études réalisées dans des plus grandes villes, s'installant à Aurillac centre ou dans sa périphérie proche (Vézac, Jussac, Ytrac...) pour conjuguer attaches familiales, qualité de vie et accès à la propriété.

Le second profil est celui des nouveaux actifs qualifiés, cadres ou techniciens venus d'autres régions pour des opportunités professionnelles. Leur installation est généralement progressive : ils commencent fréquemment par **un logement locatif en centre-ville**, dans une logique d'exploration du territoire et d'incertitude quant à leur installation durable. Comme le souligne le maire d'Aurillac, l'émergence d'un **pôle d'excellence autour des biotechnologies et de la microbiologie**, ainsi que la présence d'autres entreprises structurantes, contribuent à attirer ces profils qualifiés. L'enjeu pour le territoire consiste alors à **retenir ces actifs au-delà de cette phase transitoire**, qui peut se traduire, à terme, par une accession à la propriété dans les communes périphériques.

Le troisième profil correspond à une trajectoire de stabilisation périurbaine, marquée par des propriétaires installés dans des maisons situées dans les communes environnantes. Ces ménages, souvent installés depuis plusieurs années, se déclarent globalement satisfaits de leur **coût résidentiel global et de leur cadre de vie**, et n'envisagent pas de déménagement à court terme. Cette situation peut parfois s'apparenter à une forme de **captivité résidentielle**, dans la mesure où les coûts de transaction ou l'attachement au logement limitent les perspectives de mobilité.

³³ Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels, Gueymard, 2006

³⁴ Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants, Delance, 2023

³⁵ cf. Fiche synthèse salarié 2

Enfin, un quatrième profil concerne les étudiants, jeunes actifs et ménages modestes, dont les revenus sont inférieurs à la moyenne du bassin Aurillacois. En effet, si on compare le niveau de vie des ménages vivant sur Aurillac et celui des communes périphériques, l'écart reste sensible (1 776 € nets mensuels à Aurillac, contre 2 032 à Ytrac par exemple). Ces populations sont principalement concentrées dans le **centre-ville ou dans le parc de logement social**, souvent sous la forme de locations. Elles font face à des difficultés croissantes d'accès au logement. La hausse récente des loyers et le faible turnover du parc social accentuent ces tensions. Plusieurs acteurs locaux évoquent notamment les **difficultés à loger les alternants, stagiaires ou intérimaires**, une problématique également soulignée par la Bigot dans son rapport *Insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement* (2023)³⁶.

Une analyse complémentaire a été faite par le maire. Selon lui, **le parcours résidentiel type à Aurillac suit souvent une trajectoire en trois étapes** : les étudiants et jeunes actifs privilégient d'abord les petits logements du centre-ville, proches des services et des équipements ; avec la constitution d'une famille, l'aspiration dominante se déplace vers la maison individuelle en périphérie ; enfin, à l'approche de la retraite, un mouvement de retour vers le centre peut s'opérer, lorsque la proximité des commerces et des services redevient essentielle.

Ainsi, ces trajectoires confirment que le logement devient moins un simple vecteur d'accès à l'emploi qu'un projet résidentiel global, intégrant qualité de vie, identité sociale et cohérence biographique.

Des préférences confrontées aux enjeux de sobriété foncière

Cependant, ces préférences résidentielles pourraient toutefois être amenées à évoluer dans les années à venir, notamment en raison des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience qui introduit le **principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Cette politique vise à réduire l'artificialisation des sols et à limiter l'extension urbaine d'ici 2050. Dans des territoires comme Aurillac, où **l'accès à la maison individuelle en périphérie constitue un idéal résidentiel largement partagé**, ces objectifs peuvent créer certaines tensions en **limitant les possibilités de construction**. Ce sont des arbitrages évoqués dans l'entretien avec le maire qui, avec son équipe, cherche à **arbitrer la destination des hectares constructibles dans la**

³⁶ Bigot R., « *L'insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement* », dans Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi, CRÉDOC, 2011, p. 46-52.

proche périphérie d'Aurillac entre développement économique et commercial d'une part, et logement de l'autre.

Dans cette perspective, les politiques d'aménagement devront probablement chercher à **revaloriser l'habitat en cœur de ville**, en améliorant la qualité du parc existant, en rénovant les logements vacants et en développant des formes d'habitat intermédiaire conciliant densité et qualité de vie. L'enjeu sera alors de **réconcilier les attentes résidentielles des ménages avec les objectifs de sobriété foncière**, afin de maintenir l'attractivité du territoire tout en respectant les contraintes environnementales.

3.1.2.5. Gouvernance et politique du logement

Collectivités locales : un rôle très actif dans la réhabilitation du coeur de ville

Le maire, Monsieur MATHONIER, se présente comme un « *maire bâtisseur* », engagé dans la requalification du centre-ville, la création de nouveaux logements et le maintien des services publics. Cette ambition s'inscrit dans une stratégie plus large visant à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire tout en accompagnant son développement économique.

À ce titre, La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) a conduit de 2019 à 2024 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville » pilotée par SOLIHA. Le projet a permis la **réhabilitation de 113 logements dans l'hypercentre**, dont 30 logements occupés par leur propriétaire et 76 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Par ailleurs, depuis 2018, **Action Logement a investi plus de 17 millions d'euros**, ayant permis de produire **300 logements, dans 25 opérations**. Dans le cadre de ce dispositif « Action cœur de ville », **36 immeubles du centre-ville** ont bénéficié d'une aide pour le ravalement de façade de la Ville d'Aurillac, contribuant à améliorer l'image et l'attractivité du centre ancien. Dans la continuité, les propriétaires peuvent également bénéficier d'un soutien financier et technique pour la réhabilitation de leur logement, en particulier pour les travaux d'amélioration énergétique. Ces dispositifs permettent à la fois de lutter contre la vacance et la dégradation du parc ancien.

Par ailleurs, dans le contexte de mutation économique de la commune depuis le milieu des années 2010, la municipalité cherche à **adapter l'offre résidentielle** aux différentes phases du parcours de vie et à maintenir une offre résidentielle diversifiée, capable de répondre aux besoins des différents publics et notamment ceux des nouveaux arrivants au travers de dispositifs spécifiques. Le maire évoque notamment la création de « **logements-passerelles**

», proposés sous forme de baux de courte durée (environ 3 ans), destinés aux salariés récemment arrivés sur le territoire. Ce type de dispositif vise à sécuriser la phase d'installation des nouveaux actifs, qui ne souhaitent pas toujours s'engager immédiatement dans un projet d'achat (comme évoqué auparavant). L'objectif est alors de répondre aux besoins de court terme liés au recrutement des entreprises locales.

Ces actions s'inscrivent pleinement dans les recommandations du *Rapport Rebsamen* (2021)³⁷ et des travaux sur la lutte contre l'artificialisation des sols en réinvestissant dans le parc existant, faisant de la rénovation énergétique, limitant l'étalement urbain et en cherchant à rendre le centre de nouveau désirable pour l'habitat.

Entreprises et CCI : mobilisées pour attirer et fixer de la main d'oeuvre

L'entretien avec le directeur de la CCI Monsieur DOUHET montre que pour les entreprises, **le logement est** de plus en plus perçu comme un **paramètre de compétitivité territoriale**. Le logement des salariés est historiquement pensé comme **outil de fixation de la main d'œuvre**³⁸. La CCI cherche ainsi à agir comme intermédiaire en facilitant la mise en relation entre chercheurs d'emploi, entreprise et, indirectement, acteurs du logement.

Les responsables de ressources humaines deviennent des **acteurs de première ligne** pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel « *je me suis transformée en agent immobilière* »³⁹ et cela est particulièrement le cas pour les nouveaux arrivants en les aidant à repérer les quartier, en leur donnant des conseils sur les logements mais également en se faisant les **relayer des dispositifs d'Action Logement**⁴⁰ par exemple.

Pour autant, nos entretiens avec les RH et les salariés ont fait remonter que la plupart des entreprises abordent **l'attractivité surtout par le prisme du recrutement externe**, plus que par des politiques internes de trajectoire résidentielle et de promotion sociale des salariés déjà présents (Fol, 2014)⁴¹. Cela fait écho aux projets de la CCI, visant à recruter des salariés d'en dehors du territoire par la mise en avant première du territoire et de son attractivité. Il faut toutefois nuancer cet aspect, en se demandant quelles sont les possibilités de développement au sein de la commune.

³⁷ Commission pour la relance durable de la construction de logements - Tome 1, 2021

³⁸ Fiche de synthèse. Histoire des politiques du logement en France (p98 état de l'art)

³⁹ cf. fiche synthèse salarié 2

⁴⁰ *ibid*

⁴¹ Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, Fol, 2014

Une collaboration entre entreprises et acteurs institutionnels semble ici être essentielle afin de favoriser un recrutement et une installation stable sur le territoire. Dans cette optique, une **comparaison des coûts résidentiels** à partir d'outils existants peut être un levier intéressant dans un objectif de promotion du territoire auprès de futurs salariés externes (Cauhopé, 2019)⁴².

3.1.2.6. Conclusion

L'analyse menée sur le territoire aurillacois nous a permis de mettre en avant le phénomène sur lequel nous nous interrogeons : une dissociation croissante entre centre-ville, bassin d'emploi et centres de vie des habitants.

D'un côté, la **commune centre conserve un rôle structurant dans l'organisation du territoire** et particulièrement en son centre-ville. Elle concentre les principaux services, équipements publics, activités culturelles, lieux de loisirs et de convivialité, et événements importants de la vie collective, à l'image du festival théâtre de rue. Le centre-ville accueille également une part importante des étudiants, des jeunes actifs en début de parcours résidentiel et une partie du parc locatif, notamment social.

De l'autre côté, **les trajectoires résidentielles observées révèlent un déplacement progressif du centre de gravité de la vie quotidienne vers les communes périphériques et les quartiers résidentiels**. Les ménages, en particuliers les familles, privilégient souvent des espaces offrant davantage de calme, des logements plus spacieux ou individuels, ainsi qu'un stationnement et une accessibilité en voiture plus aisés. Dans ce contexte, le centre-ville reste un lieu d'activité et de services, mais il devient moins souvent un lieu d'installation durable pour une partie des actifs. L'exemple aurillacois montre donc que **la superposition supposée entre lieu de travail et lieu de résidence est en réalité simpliste et caduque**. Le bassin d'emploi s'étend largement au-delà de la commune centre, tandis que les lieux d'installation des ménages se diversifient. Les salariés travaillent dans la ville mais construisent leur quotidien ailleurs, où se trouvent, pour beaucoup, leurs véritables centres de vie.

Les résultats de l'enquête confirment ainsi que **les arbitrages résidentiels des salariés ne reposent pas uniquement sur des logiques du marché immobilier ou économique, mais sur un ensemble de compromis** associant coût du logement, cadre de vie, trajectoires familiales et attaches territoriales et que les choix d'installation s'inscrivent souvent dans des parcours résidentiels évolutifs, structurés par les différentes étapes du cycle de la vie.

⁴² Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives, Cauhopé, 2019

Le logement devient alors un **enjeu de politiques publiques pour Aurillac**, partagé entre plusieurs acteurs et plusieurs problématiques : **attractivité économique, transition environnementale, recomposition démographique et transformation des modes de vie**. La question est alors pour Aurillac de produire certes, plus de logement, mais encore plus, **rendre possibles des parcours résidentiels diversifiés et évolutifs**, capables d'accompagner les différentes étapes de la vie. Ainsi, plutôt que d'opposer centre-ville et périphérie, le défi consiste à penser leurs complémentarités et leurs articulations afin de maintenir l'équilibre territorial capable de soutenir à la fois le dynamisme économique et la qualité de vie des habitants.

3.2. LYON - VILLEURBANNE

3.2.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE

Notre cadrage territorial se focalise sur la commune-centre de Lyon. Pour autant, les interactions et les flux qui existent entre Lyon et Villeurbanne, constatés empiriquement durant notre étude, nous ont conduit à intégrer certains indicateurs statistiques essentiels pour Villeurbanne, en particulier sur la démographie, le logement et l'emploi.

3.2.1.1. Démographie du territoire

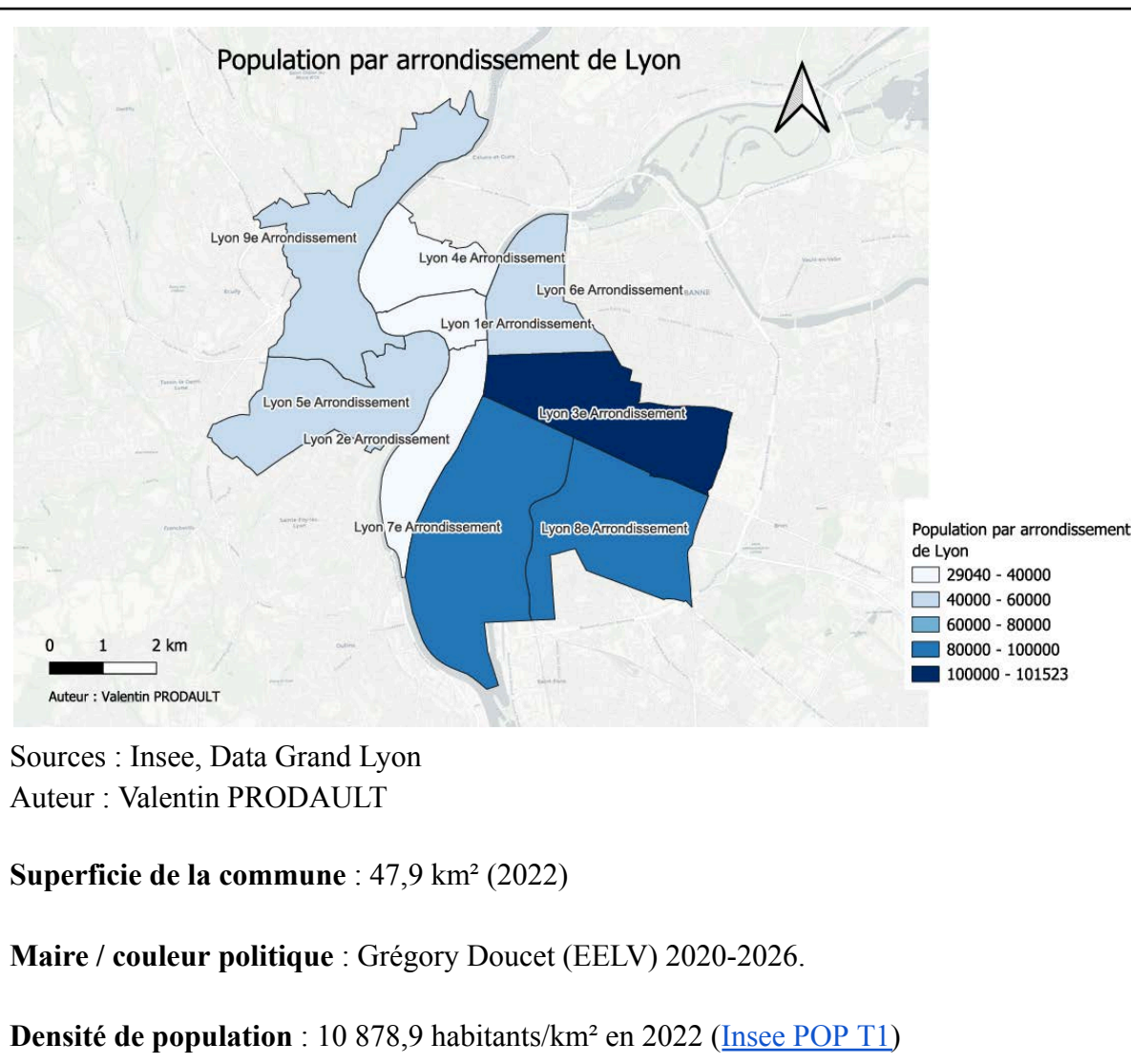
Gentilé : Lyonnais

Nombre d'habitants : 520 774 en 2022 ([Insee POP T0](#))

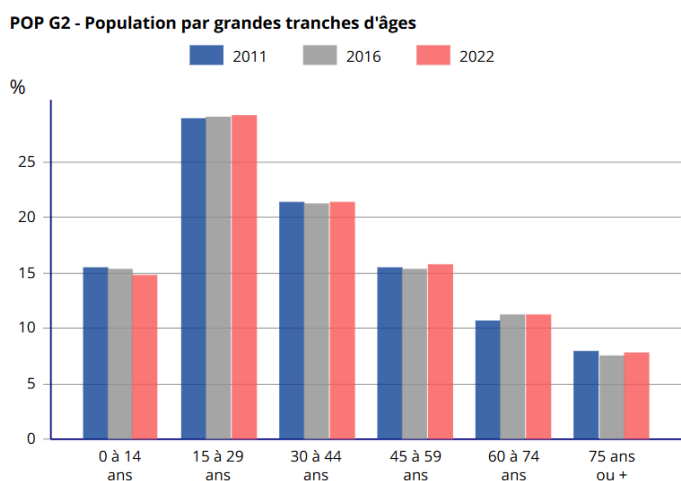
Par arrondissements : en 2022 (Insee)

- 1er : 29 040 (6%)
- 2e : 29 880 (6%)
- 3e : 101 523 (19%)
- 4e : 35 232 (7%)
- 5e : 48 277 (9%)
- 6e : 50 718 (10%)
- 7e : 87 491 (17%)
- 8e : 84 956 (16%)
- 9e : 53 657 (10%)

Villeurbanne : 162 207 en 2022.



Âge moyen de la population ([Insee POP G2](#))



Structure de la population : Au cours des derniers recensements, la structure de la population est restée particulièrement stable. Une population significativement plus jeune qu'ailleurs en France (45% a moins de 30 ans, seulement 20% a plus de 60 ans).

Structure familiale : en 2022, 51,8% de ménages d'une seule personne, 43,6% de ménages avec familles (dont 19,1% de couples sans enfants, 16,8% de couples avec enfants et 7,7% de familles monoparentales) et 4,6% de ménages sans famille. ([Insee FAM T1](#)).

Évolution des habitants : en 2016, la population était de 515 695 habitants, et en 2022, la population était de 520 774 habitants. Source : ([Insee POP T0](#)).

Taux de croissance : Entre 2016 et 2022, la population a augmenté de **0,2%** sur Lyon ([Insee POP T2M](#)). La population a augmenté de **1,4%** sur cette même temporalité à Villeurbanne.

3.2.1.2. Emploi et économie

Étude du marché du travail

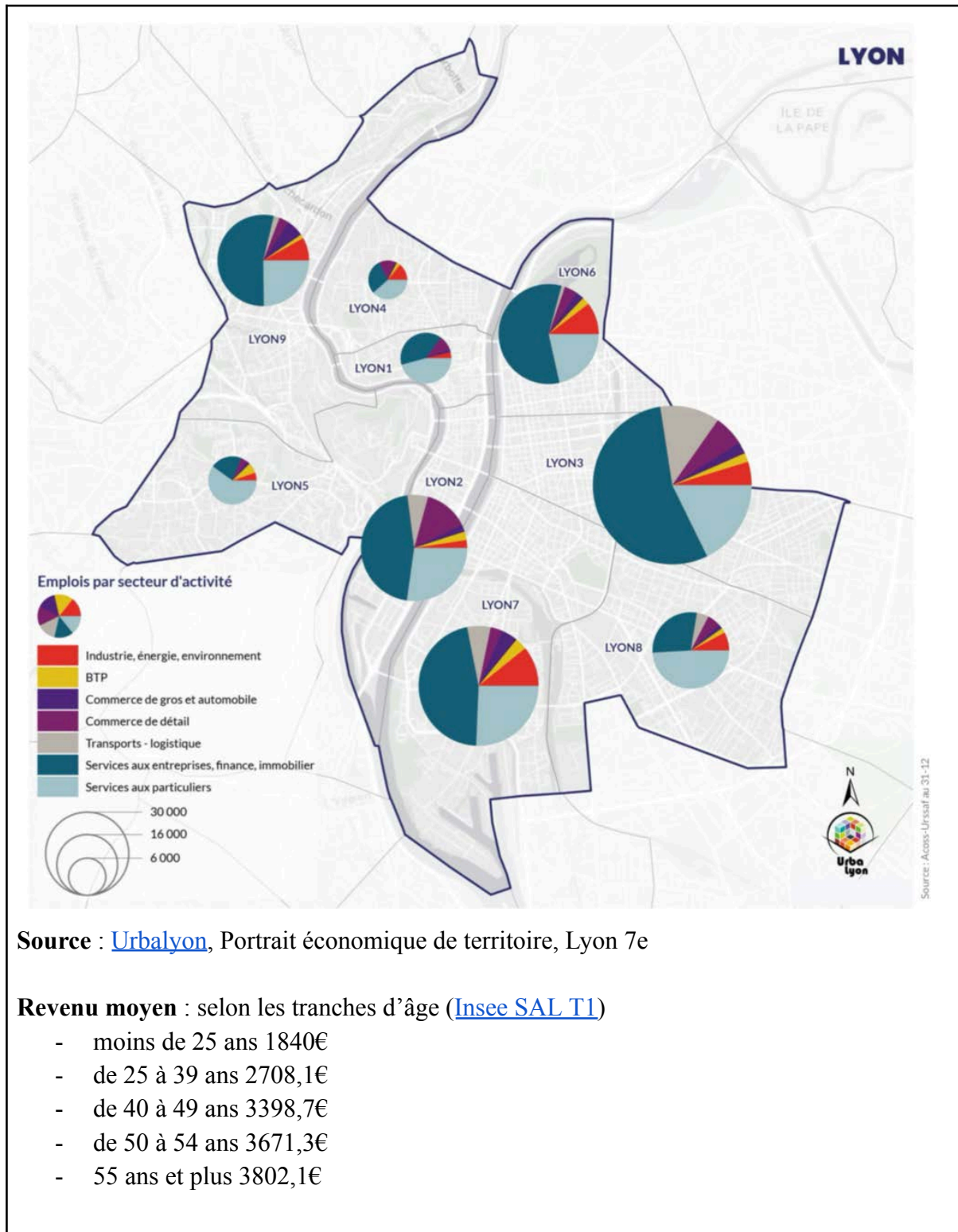
Nombre de salariés : en 2022, 308 941 salariés (87%) sur Lyon ([Insee EMP T6](#)).

Secteurs clés et entreprises phares :

Historiquement, Lyon est une ville industrielle, bénéficiant depuis l'Antiquité (lorsqu'elle était capitale des Gaules) d'une situation de **carrefour européen**, d'autant plus dynamique qu'elle occupe un site de confluence, ouvert sur le **couloir rhodanien** et la Méditerranée. Au niveau économique, on peut souligner la prédominance du secteur industriel, anciennement la mécanique, et plus encore le **textile**. Aujourd'hui, Lyon compte d'autres secteurs de spécialisation, tels que :

- industrie chimique, pétrochimie (couloir de la chimie)
- biotechnologies et santé (Boiron, Sanofi).
- centre décisionnel et fonctions métropolitaines (le quartier de la Part-Dieu est le deuxième centre d'affaires de France).
- banques et assurances (Le Crédit Lyonnais).

[Répartition de l'emploi salarié privé par secteur d'activité en 2019](#)



Revenu médian : 25 430 €

Taux de chômage : 11,1% en [2022](#), soit 30 485 chômeurs à Lyon.

CDI et fonction publique : En 2022, à Lyon : 173 136

Salariés à temps partiel : En 2022, à Lyon : 36 251, surtout les femmes (25 370) et ceux âgés de 25 à 54 ans (20 604).

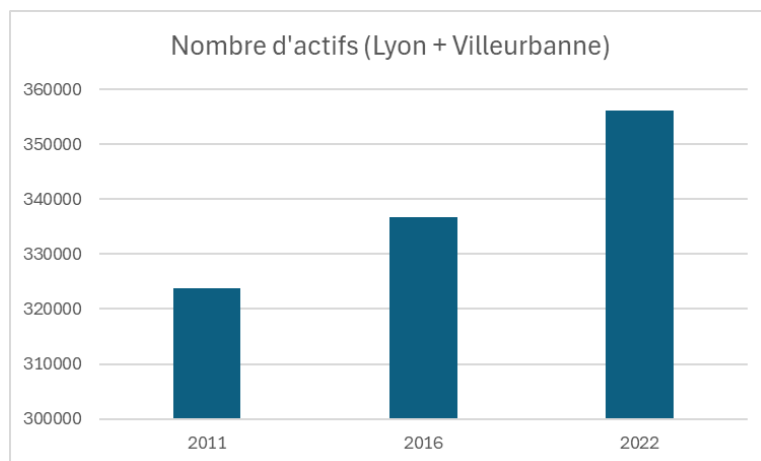
Emploi et activité : ([Insee EMP T5](#)) Une forte attractivité et des migrations pendulaires importantes.

Indicateur de concentration d'emploi (Nb emploi / Actif résidant dans la zone *100) : 143,5

Seulement 1 [salarié](#) sur 5 réside dans la zone où il travaille, ce qui indique potentiellement une forte périurbanisation de la métropole de Lyon, ce qui se ressent dans les chiffres d'emplois ; en 2022, sur 768 951 emplois en métropole de Lyon, 421 281 emplois se trouvent dans Lyon+Villeurbanne (soit environ 55%) alors que ces deux communes ne représentant que 47% de la population de la métropole. Il y a une surreprésentation des emplois dans cette zone. Cela indique qu'énormément de personnes travaillent sur Lyon mais n'y habitent pas.

A Lyon-Villeurbanne, la distance parcourue domicile-lieu de travail est de [19,7 km](#) en moyenne.

Depuis le début des années 2010, le nombre d'actifs à Lyon + Villeurbanne reste en forte expansion (+40 000 actifs en espace de 10 ans). Lyon (+ Villeurbanne) reste une ville extrêmement attractive.



Un nombre d'actifs qui n'a cessé d'augmenter ces dernières années sur Lyon et Villeurbanne.

Sur le marché du travail : Au troisième trimestre [2025](#), la métropole de Lyon connaît un ralentissement de 11% du volume d'offres publiées en CDI, CDD, alternance et intérim (un recul de 9,5% pour l'Auvergne-Rhône-Alpes).

Toutefois, la ville de Lyon en elle-même reste très attractive sur le plan économique.

[Lyon](#) dispose d'une attractivité commerciale renforcée par une densité du commerce de détails avec des pôles commerciaux attractifs (Part-Dieu, Lyon Presqu'île, Confluence) mais aussi avec ses zones périphériques (Carré de Soie, Porte des Alpes, Pétrolier Ecully). Le Marché de Gros Lyon-Corbas, considéré comme le « ventre » de la région Auvergne-Rhône-Alpes est un exemple de la diversité et de la densité du commerce, second marché de gros alimentaire français.

Evolution de la création d'entreprise (Source [UrbaLyon](#).)

En [2023](#) : 30 539 entreprises ont été créées dans le territoire de la Métropole de Lyon
La métropole lyonnaise représente 1/4 des créations d'AURA.

Entre 2022 et 2023, la création diminue dans la plupart des territoires en France :

- Baisse de 6,2% dans les grandes métropoles françaises

- Baisse de 4% dans la métropole de Lyon, soit 1 287 créations de moins qu'en 2022 (BTP, activités immobilières, activités spécialisées scientifiques et techniques)

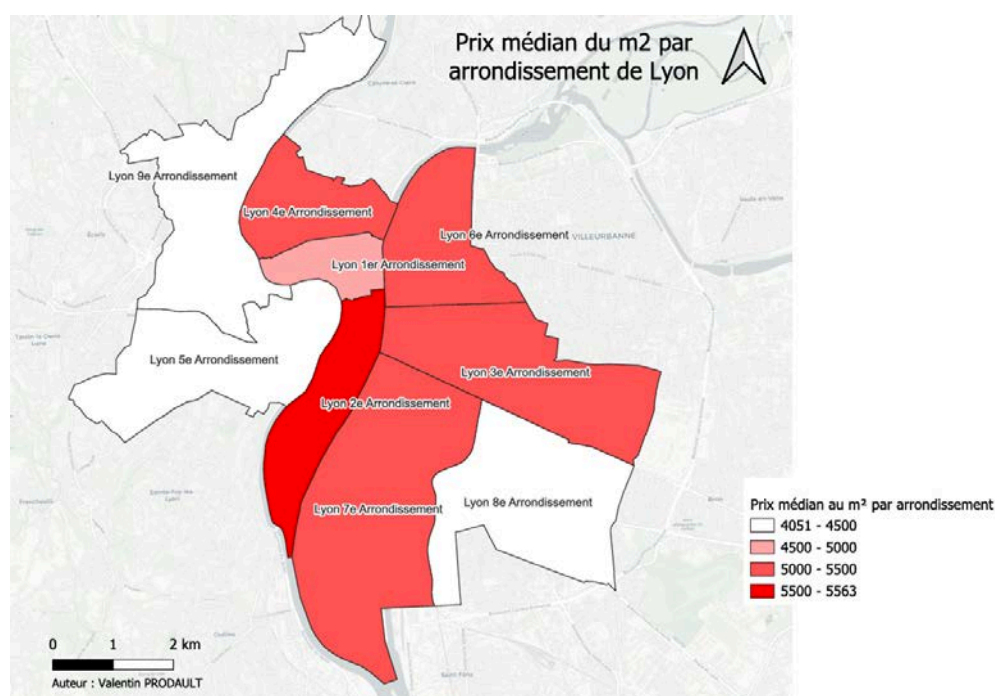
3.2.1.3. Le logement sur Lyon

Étude du marché du logement (Sources : [Le Figaro Immobilier](#), [Insee](#)).

Cette étude des prix du logement révèle des prix bien plus élevés que la moyenne française, en achat comme en location, malgré une légère baisse sur les cinq dernières années.

Prix du m² de vente : 4848€/m² ([Le Figaro Immobilier](#))

Prix du m² de location : 20€/m² ([Le Figaro Immobilier](#))



Source : Data Grand Lyon, Le Figaro Immobilier

Auteur : Valentin PRODAULT

Taux de résidences principales : 271 602 en 2022 (85,2%). ([Insee LOG T1](#))

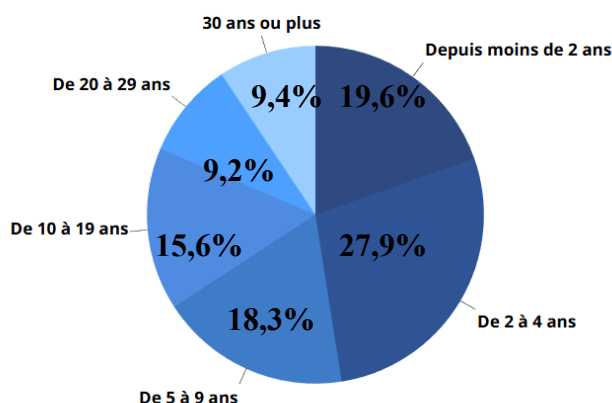
Taux de résidences secondaires : 18 549 en 2022 (5,8%). ([Insee LOG T1](#))

Taux de logements vacants : 28 461 en 2022 (8,9%). ([Insee LOG T1](#))

Nombre de logements : 318 612 en 2022. ([Insee LOG T1](#))

Ancienneté d'emménagement ([Insee LOG G2](#))

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022



Ancienneté : Pratiquement **la moitié** (47,5%) **des ménages de Lyon ont une ancienneté d'emménagement inférieure à 4 ans**. Un tiers est présent depuis au moins 10 ans et moins de 10% sont présents depuis au moins 30 ans.

Proportion de logements sociaux : ([Logement social, Métropole de Lyon](#))

- Plus de [180 000](#) logements sociaux
- Plus de 88 700 demandes de logements sociaux en 2024
- Plus de 9 200 logements attribués en 2024

Indicateur de tension : En [2024](#), 9,6 demandes pour 1 attribution.

Données générales du logement social par arrondissement et Villeurbanne : ([au 1er janvier 2025](#))

1er arr. : 2 922 logements sociaux. Taux de pression : 22

2e arr. : 2 572 logements sociaux. Taux de pression : 14

3e arr. : 9 109 logements sociaux. Taux de pression : 16

4e arr. : 2 934 logements sociaux. Taux de pression : 15

5e arr. : 4 724 logements sociaux. Taux de pression : 12

6e arr. : 2 832 logements sociaux. Taux de pression : 19

7e arr. : 9 120 logements sociaux. Taux de pression : 12

8e arr. : 15 884 logements sociaux. Taux de pression : 10

9e arr. : 9 515 logements sociaux. Taux de pression : 8

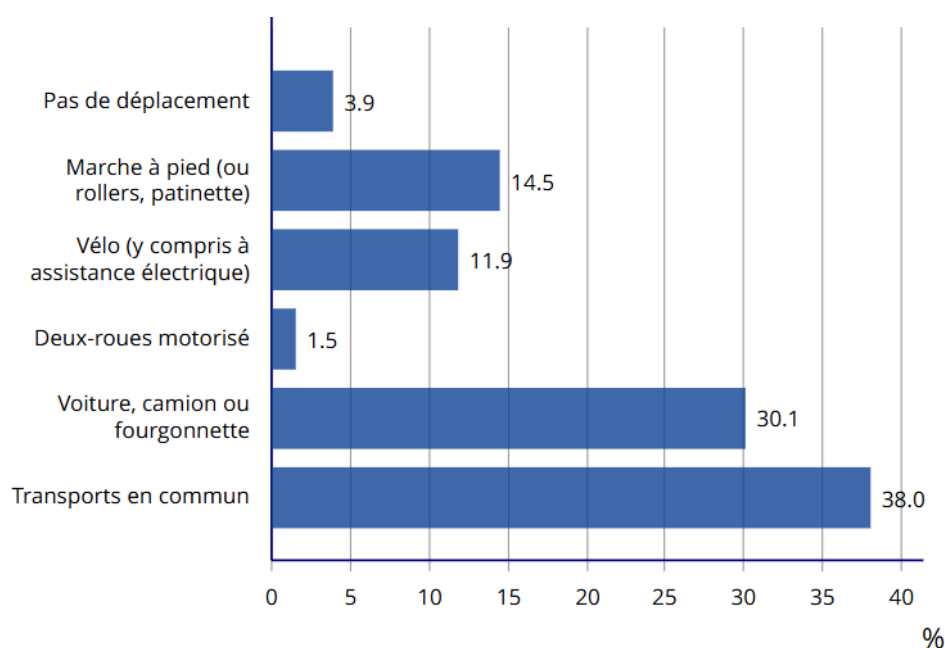
Villeurbanne : 21 293 logements sociaux. Taux de pression 8

3.2.1.4. Vivre à Lyon

Etude du transport

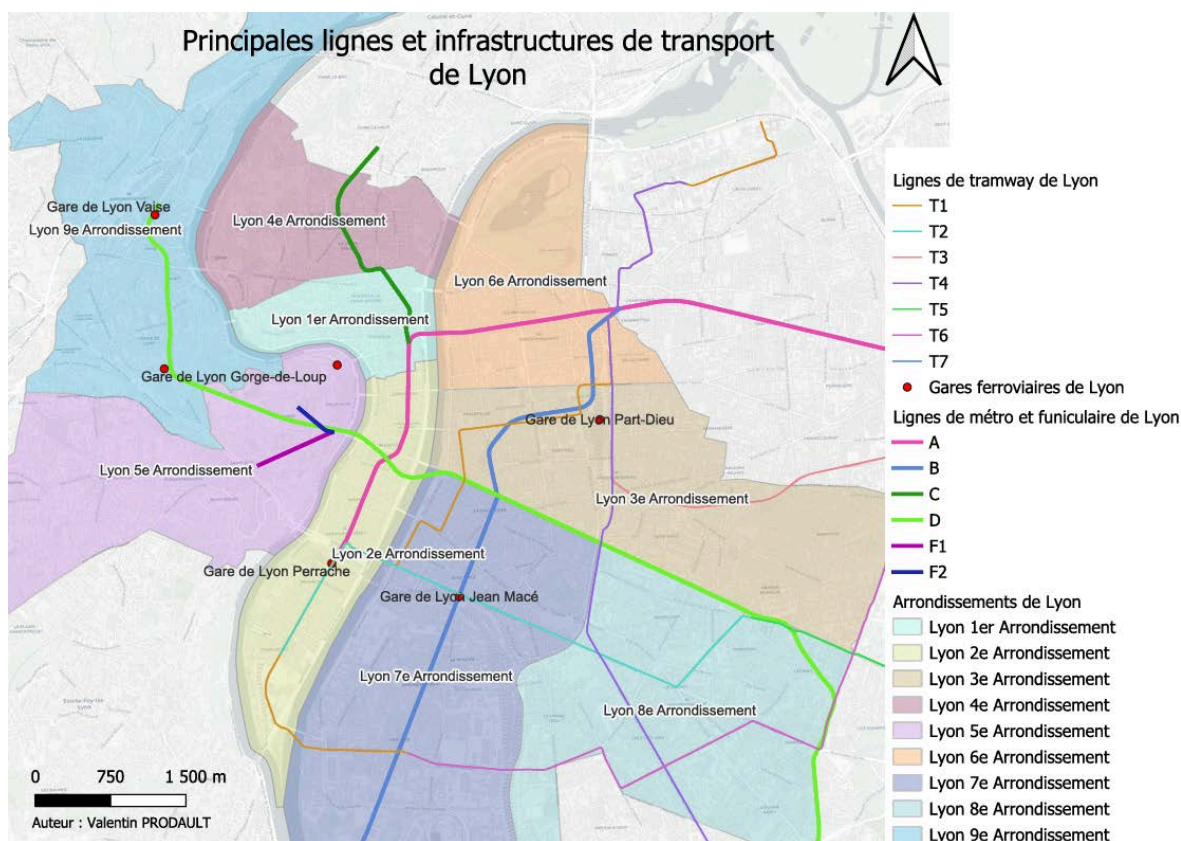
Part modale des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail ([Insee ACT G2](#)).

- Pas de déplacements : 3,9%
- Marche à pied : 14,5%
- Vélo : 11,9%
- Deux-roues motorisé : 1,5%
- Voiture, camion ou fourgonnette : 30,1%
- Transports en commun 38%



Offre de transport ([RATPDev](#))

- 120 lignes d'autobus
- 4 lignes de métro (environ 70 kms de lignes)
- 7 lignes de tramway (environ 71 km de lignes).
- 6 gares (dont la gare Part-Dieu, première gare de France hors Paris).
- 1 aéroport + gare TGV (Lyon St Exupéry).
- liaison aéroportuaire Rhône Express (13 km de ligne).
- navette fluviale



Sources : Data Grand Lyon

Auteur : Valentin PRODAULT

Indicateur de fiabilité/efficacité : «Côté chiffres, les TCL indiquent que le réseau conserve actuellement un taux de fonctionnement supérieur à 98% sur toutes ses lignes. «Les taux de

fonctionnement depuis janvier 2025 témoignent de la fiabilité globale du service à l'échelle du réseau de transports en commun de France». Le taux de fonctionnement moyen des lignes de métro A, B, C et D atteint 98,5% sur les quatre premiers mois de l'année 2025, les tramways enregistrent un taux de 98,7% et les funiculaires de 99,8 %. Autrement dit, les métros ne fonctionnent pas correctement «seulement» 1,5% du temps». ([Le Figaro](#))

Dispositifs d'intermodalité ([TCL](#)) Une vingtaine de parcs relais (23).

Prospectives en termes de transport : Automatisation de la ligne A, modernisation des lignes C et D, mise en service des lignes de tramway T9 et T10, et prolongement de la ligne T6. Source : [RATPDev](#)

Flux touristiques

Indicateurs de fréquentation : ([Office du tourisme de Lyon](#), sur l'année 2024)

Hébergement : 9,56 millions de nuitées, dont 56% dans des hôtels (74% de clientèle française)

Emploi : 42 000 emplois dans l'industrie touristique

Musées : 1 968 entrées en 2024 (+6% par rapport à 2023)

Transports : Plus de 60 millions de voyageurs dans les 3 gares TGV, 10,5 millions de passagers à l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry.

3.2.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE

3.2.2.1. Lyon : Un territoire attractif et dynamique

Tout d'abord, Lyon, Villeurbanne et leurs communes limitrophes apparaissent comme un **ensemble particulièrement attractif et dynamique sur le plan économique**. L'aire urbaine de Lyon polarise un bassin de plus de **2,2 millions de personnes, dont 1,4 millions dans la seule métropole de Lyon**. Particulièrement jeune, la métropole de Lyon compte en 2021-2022 189 449 étudiants, dont près de 80% sont répartis sur les communes de Lyon et Villeurbanne uniquement. D'ampleur européenne, la ville cultive des **ambitions métropolitaines**. Son pouvoir **économique**, et plus encore **politique** en témoigne. Ses **systèmes productifs multisectoriels**, en partie fondés sur un **tissu industriel** encore présent, et représentés par des acteurs comme Sanofi, Renault Trucks, ou encore le siège d'Interpol font de Lyon un **bassin d'emploi extrêmement dense et attractif**.

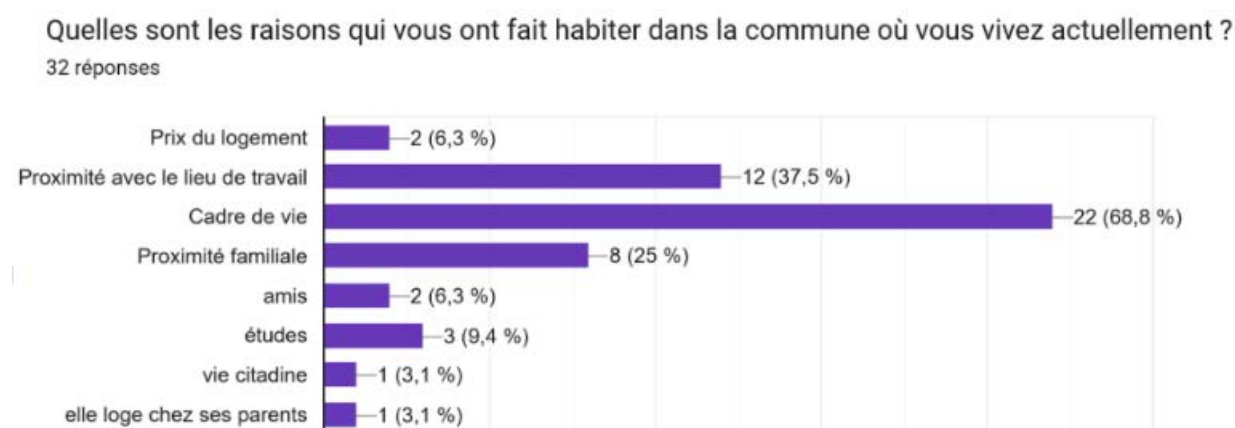
En effet, les emplois sont disponibles en nombre, et sur des secteurs particulièrement divers. Bien souvent, **les salariés sont attirés sur Lyon par leurs études**, comme l'ont révélé les entretiens. Puis ils ont largement tendance à rester sur place dans le cadre de leur **premier emploi**, tant les possibilités sont importantes (secteur des **biotechnologies, finances, banque-assurance, commerce, restauration, industrie, recherche** ...). Lors des entretiens passés avec les salariés, **la principale raison justifiant une présence sur Lyon était l'emploi**, d'autant que celui-ci est concentré largement dans le **centre**, mais également sur les **périphéries**. L'exemple de Renault Trucks l'illustre de manière assez éloquente.

Le cadre de vie lyonnais renforce **l'attractivité** de ce territoire. L'ancienne capitale des Gaules est historique, gastronomique, patrimoniale et culturelle. Ce dernier point apparaît d'ailleurs comme une aménité particulièrement importante, surtout chez les populations plutôt jeunes. Par exemple, durant nos entretiens spontanés auprès d'employés dans le secteur tertiaire, suite à la question “ *Qu'est ce qui vous fait habiter et rester dans cette ville ?* ”, **l'emploi, le cadre de vie et l'offre culturelle** sont les réponses majoritaires expliquant leur **intérêt à rester dans la ville de Lyon**.

Différents quartiers s'affirment par ailleurs comme des **polarités fonctionnelles** dans lesquelles coexistent bassin d'emploi et centre de vie. Comme le dit Stéphane DUBOIS, “*la ville se veut technopôle, autour de quelques quartiers devenus des pôles de services supérieurs (Confluence, Vaise, Part-Dieu, Gerland) qui génèrent de nouvelles centralités*”.

dans la trame urbaine lyonnaise”⁴³. La densité de **services** et d'**équipements**, d'ampleur souvent régionale (centres commerciaux, opéra) offre un **cadre de vie** particulièrement **attractif** où proximité et activité s'affirment comme les arguments d'une présence pérenne sur le territoire. En effet, les entretiens salariés ont montré, par des formules telles que *“Il y a tout”* ou en général la mention de l'aspect agréable du territoire, que les aménités sont fondamentales dans leur choix.

Ce diagramme réalisé par notre équipe rend compte de l'importance du critère **“cadre de vie”** lorsque que la question *“Quelles sont les raisons qui vous font habiter dans la commune où vous vivez actuellement ?”*.



Source : Réalisation propre

Il montre à quel point le critère des **aménités** et du **cadre de vie** s'impose pour le territoire lyonnais, **région attractive et dynamique**. Pour conclure, la formule du géographe Stéphane BUBOIS semble particulièrement éloquente pour éclairer ce point, il écrit *“Lyon a fait également du « vivre en ville » une politique urbaine structurante. Construction de voies piétonnes et de pistes cyclables (en front de fleuve notamment), développement des transports en commun (métro et tramway), protection du patrimoine architectural historique (Croix Rousse, place Bellecour, Fourvière), érection de nouveaux bâtiments (Musée de la Confluence)... Autant d'éléments qui renforcent la qualité de vie et l'attractivité touristique de la ville (deuxième ville de France pour le tourisme d'affaires)”*.

⁴³ Carroué, Laurent. *La France des 13 régions*. Collection U. Armand Colin, s. d. Cairn.info.
<https://doi.org/10.3917/arco.carro.2017.01>.

3.2.2.2. Un marché de l'immobilier public-privé tendu

Lyon–Villeurbanne : une attractivité forte face à un marché du logement saturé

L'attractivité de la métropole lyonnaise, semble pour autant se conjuguer à un caractère très tendu du **marché de l'immobilier lyonnais**, où le prix médian pour la commune centre de Lyon est de 4913€/m² selon Le Figaro Immobilier⁴⁴. Pour Villeurbanne, le prix médian est un peu moindre mais toujours élevé, avec 4060€/m². Malgré l'étendue du **parc de logement** sur la seule commune de Lyon (318 612 en 2022 selon l'Insee), le **marché demeure très tendu**, et les difficultés à proposer des logements en commune centre, et même en périphérie, sont importantes, comme en témoigne l'entretien avec une cadre de Renault Trucks, durant lequel ont été évoquées les **difficultés**, durant les procédures d'accompagnement, **à trouver des logements trop proches de Lyon**, tant le marché est tendu, a fortiori pour des critères trop exigeants. Concernant Villeurbanne, le parc total de logements (91 641 en 2022 selon l'Insee) semble présenter aussi quelques difficultés, même si bon nombre de salariés interrogés y résidaient.

La **recherche de logement social se heurte également au temps**, souvent très long, pour trouver un bien. En effet, la mairie de Lyon actuelle est politiquement, et à priori **favorable au logement social**, souhaitant peindre 40% de logements sociaux pour la ville de Lyon en 2040. A Villeurbanne, comme nous l'ont affirmé Mesdames Salima MAAROUK et Céline ROBIN, il y a une **porte d'entrée de demande de logement social par l'emploi, dans le cadre de la mobilité**. Or, le taux qu'exige la **loi SRU** n'est pas atteint dans certaines parties de la métropole, et les taux de pression sont bien trop élevés. Par exemple, le taux de pression est de 22 sur le 1er arrondissement, de 19 sur le 6è arrondissement, ou encore de 8 sur Villeurbanne.

Un déséquilibre entre l'offre et la demande

Plus globalement, une dynamique constante est observable : celle d'un **déséquilibre entre l'offre et la demande**. La **hausse des prix de l'immobilier** s'est notamment manifestée dans le logement ancien renforçant la demande pour les logements à proximité des centres ville, mais l'offre n'a pas suivi ce qui a donné lieu à de l'inflation (Bigot, 2011).

⁴⁴ [Prix m2 immobilier à Lyon \(69000\) en mars 2026](#)

Ce déséquilibre a été largement évoqué durant nos entretiens et ce constat est partagé par Sophia POPOFF, Céline ROBIN et Salima MAAROUK.

Pour la première, **le centre, restreint en superficie et comportant une densité déjà importante en logements, ne peut davantage concentrer de logements**. C'est dans ce contexte que Sophia POPOFF nous explique que selon elle, *“la vraie réponse à la crise du logement est de rééquilibrer le territoire”* expliquant que durant leur mandat, les élus ont voulu renforcer l'accès aux aménités dans toute la métropole, comme par exemple à Oullins. C'est ce que Sophia POPOFF défend comme *« une métropole qui soit beaucoup plus équilibrée [...] on voudrait que quelqu'un puisse travailler, vivre, faire ses courses, faire ses activités culturelles à un quart d'heure à pied de chez lui »*.

Par ailleurs, dès notre premier entretien socle avec l'ensemble du groupe, Monsieur Renaud PAYRE a mis l'accent sur la **question de la vacance du logement** dans la ville de Lyon. Dans ce contexte, il nous semblait essentiel d'échanger avec Madame Sophia POPOFF sur les réponses à la vacance ainsi que ses effets sur la crise du logement. Celle-ci nous a affirmé que *“sur la question du logement social, on voit bien qu'on ne répond pas à la question du logement juste avec la question des logements vacants”*. D'une part, **la vacance est difficile à observer**, d'autre part **elle ne saurait à elle seule résoudre la crise du logement**. Bien que des mesures et des outils visant à limiter la crise du logement comme **l'encadrement des loyers** (ayant été efficace pour freiner la hausse des loyers), **la politique locale ne peut répondre à elle seule à la crise du logement**. C'est ainsi, - dans un contexte électoral - que Madame Sophia POPOFF a précisé la nécessité d'avoir une ligne directrice nationale du logement, notamment de soutien aux APL et de consultation de la société civile.

Les secondes, Céline ROBIN et Salima MAAROUK, plutôt en faveur de la **densification acceptable de population sur un secteur donné**, estiment que **la commune de Villeurbanne atteint sa limite en termes de densité**. Par exemple, elles estiment que *“les grands espaces disponibles qu'on pourrait construire pour créer de nouveaux quartiers, on est arrivé au bout de l'exploitation de ces fonciers là”*. Ainsi, en ce qui concerne la politique de l'habitat à mener, il s'agit davantage de **l'entretien du parc existant** que de la production neuve. Sur Villeurbanne, alors que la production de logements sociaux sur la commune dépasse déjà le seuil demandé par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), la pression est toujours très élevée, signe d'une demande qui surpasse largement l'offre proposée.

3.2.2.3. Un bassin d'emploi dynamique

Le **dynamisme économique** de la région lyonnaise, auquel on peut ajouter la contraction du marché immobilier, entraîne mécaniquement, pour de nombreux salariés, un **éloignement des centralités**, produisant une extension du bassin d'emploi. Si Adecco était un cas particulier, car il s'agit du siège de l'entreprise, qui devait gérer l'ensemble des demandes, l'exemple de Renault Trucks est en revanche assez éloquent. En effet, l'entreprise draine un **bassin d'emploi particulièrement étendu**. Beaucoup d'employés résident dans le Rhône, mais bien d'autres dans l'Ain, l'Isère ou encore la Loire. La Drôme est également évoquée, tout comme la situation de certains employés qui disposaient d'un logement pour 3 jours sur Lyon, et vivent ailleurs le reste du temps. Cette dernière possibilité laisse supposer une **distance particulièrement importante entre le domicile et le lieu de travail** de cette personne.

En lien avec **l'étendue du bassin d'emploi de la région lyonnaise**, les infrastructures de transport jouent un rôle structurant pour permettre des **mobilités pendulaires** parfois importantes. De plus, et malgré certains effets négatifs, comme la spéculation immobilière, les transports permettent d'étendre le bassin de vie des salariés, et leurs choix résidentiels, car **certain territoires moins connus demeurent pourtant bien desservis et offrent des solutions attractives pour rejoindre un bassin d'emploi**, tout en limitant son temps de trajet.

Les **infrastructures de transport** doivent en théorie répondre à des logiques politiquement défendues, telles que le projet de permettre à chacun d'accéder aux services sur un périmètre assez court. Par exemple, comme nous l'ont expliqué Mesdames Céline ROBIN et Salima MAAROUK : **Villeurbanne, Lyon 3 et Lyon 6** constituent un **“carré d'or”** où *“les familles, les personnes recherchent leur logement social parce qu'il y a de la connexion entre ces deux arrondissements et Villeurbanne”* que ce soit à pied, ou en longeant la ligne de Métro. En ce sens, les transports en communs permettent à ceux ayant des revenus relativement plus faibles de se loger à Villeurbanne, tout en allant travailler à *La Part Dieu* par exemple (comme les salariés interrogés). Ces transports en communs sont ainsi favorables à une **mobilité pendulaire**.

Toutefois, **pour les salariés résidant sur Lyon mais ayant leur emploi en dehors de la Ville, l'offre de transport en commun apparaît comme insuffisante**. C'est notamment ce que Madame Caroline MEISS nous a expliqué durant notre échange où la plupart des salariés du groupe EDF étaient fortement dépendants de la voiture amenant l'entreprise à mettre en place des dispositifs pour faciliter le covoiturage. De ce fait, **l'offre de transport ou encore un long temps de trajet sont susceptibles d'influencer les choix résidentiels** : les coûts du

transport pouvant aussi être non monétaires liés au temps sur une journée ou la distance (Coulombel, 2012)⁴⁵.

Globalement, lorsque les employés déclarent résider loin de leur lieu de travail, leur situation est souvent le fait d'un **contexte familial**, qui s'affirme comme un **déterminant central** pour expliquer les choix résidentiels. D'autres facteurs sont néanmoins mentionnés, et selon Mme POPOFF, ce serait une **spécialisation territoriale qui se jouerait sur le territoire de Lyon, avec des catégories spécifiques qui y résident tels que les étudiants, les jeunes actifs, ou les classes supérieures**. La conseillère du 5e arrondissement décrit cela comme une *“surconcentration de tous les emplois, [...] de toutes les activités universitaires dans la ville de Lyon”*, et globalement les aménités proposées ne permettent pas de loger tout le monde, et cette contraction de l'offre produit mécaniquement de la **spéculation immobilière**.

3.2.2.4. Les choix résidentiels des salariés de la métropole lyonnaise

Les différents entretiens ont permis d'éclairer certaines tendances dans les choix résidentiels des salariés de la métropole de Lyon.

Tout d'abord, le choix entre éloignement ou proximité au lieu de travail, est un choix qui semble découler d'un critère principal, âge et globalement situation personnelle des salariés. On observe de façon générale, que **plus les salariés sont jeunes, plus ceux-ci ont tendance à se loger à proximité de leur lieu de travail**. Parmi les personnes qui ont répondu lors de nos entretiens informels, la plupart étaient jeunes (quelques rares personnes étaient âgées de 30 ans ou plus), et résidaient à proximité directe de leur emploi. Cela est très clair avec les salariés interrogés à Part-Dieu, dont la moyenne d'âge est de 26 ans, puisque la quasi-totalité déclarait habiter sur Lyon ou Villeurbanne. Pour autant, **l'intérêt du cadre de vie** dans le choix de leur logement reste, selon leur propos, **un critère majoritaire**. Par ailleurs, les entretiens informels ont permis d'éclairer largement le fait que les **salariés sont globalement satisfaits de leur temps de trajet**. Sur les salariés interrogés à Part-Dieu, tous déclarent leur temps de trajet acceptable ou tout à fait acceptable.

L'éloignement par rapport au lieu de travail est plutôt le fait de salariés plus âgés, ou en situation de parentalité (en particulier lorsqu'ils ont plus d'un enfant). Les entretiens de RH

⁴⁵ COULOMBEL N., et LEURENT F., « Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien », *Economie et Statistique*, vol. 457, no 1, 2012, p. 57-75.
<https://hal.science/hal-00926248>

et acteurs sociaux, comme ceux de Mesdames CHANTELOT et ALONSO ont montré que **certains salariés éprouvent des difficultés, compte tenu de leur temps de trajet, à concilier les obligations familiales** (garde d'enfants) **et professionnelles**. Les solutions mises en place par les entreprises limitent toutefois ces difficultés et selon Mme ALONSO, les **employés n'expriment pas de plainte concernant leur distance domicile-travail**. En effet, les employés en **horaire décalé** peuvent se permettre de résider plus loin, car les difficultés de transport sont atténuées sur leurs horaires (circulation fluide sans bouchons). Cela rejoint le constat selon lequel la population résidant sur Lyon est surtout une population étudiante, ou de jeunes actifs, ou cadres supérieurs.

Enfin, lors de nos entretiens spontanés, plusieurs personnes ont déclaré **ne pas avoir de critères particuliers dans leur recherche de logement**, et avoir opté pour le premier logement qui se présentait, leur amenant à faire des **compromis**, ce qui souligne clairement l'existence d'un marché immobilier extrêmement tendu. Ainsi, pour ne garder que trois variables influençant les choix résidentiels, il s'agirait **des prix de l'immobilier, de la position dans le cycle de vie** et ainsi **la proximité/l'attachement familial**. Les prix de l'immobilier influencent fortement les trajectoires résidentielles amenant **les plus modestes à faire des compromis** tels que sur la taille du logement, la salubrité ou le temps de trajet. En ce sens, ceux souhaitant un logement plus grand et plus abordable et prêtant peu d'attention au temps de trajet préfèrent **résider en périphérie**. Ainsi, en dehors de Lyon et Villeurbanne, **un cadre de vie plus rural** peut également **attirer les salariés**. Ceux-ci, notamment plus avancés dans leur cycle de vie, souhaitent par exemple un logement plus grand, comme l'explique Sophia POPOFF, à partir du deuxième ou troisième enfant, dans une commune disposant de nombreuses **aménités** (tout en étant proches de Lyon). Enfin, l'attachement familial détermine les trajectoires résidentielles. Par exemple, comme l'a affirmé Caroline MEISS, avoir un conjoint travaillant sur Lyon peut inciter un salarié à rester vivre en ville, afin de résider à proximité du bassin d'emploi de son conjoint (ou du sien s'il travaille sur Lyon).

3.3. VALENCE ROMANS AGGLO

3.3.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE

L'étude des statistiques du territoire prend en compte la communauté d'agglomérations de Valence Romans Agglo, et place le focus à certains moments sur les principales communes de l'agglomération, telles que Valence ou Romans-sur-Isère.

3.3.1.1. Informations sur le territoire

Nombre d'habitants de la CA : 223 000 (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

- Valence : 64 480
- Romans-sur-Isère : 32 910
- Bourg-lès-Valence : 19 580
- Portes-lès-Valence : 10 420
- Bourg-de-Péage : 9 580
- 49 autres communes (54 au total)

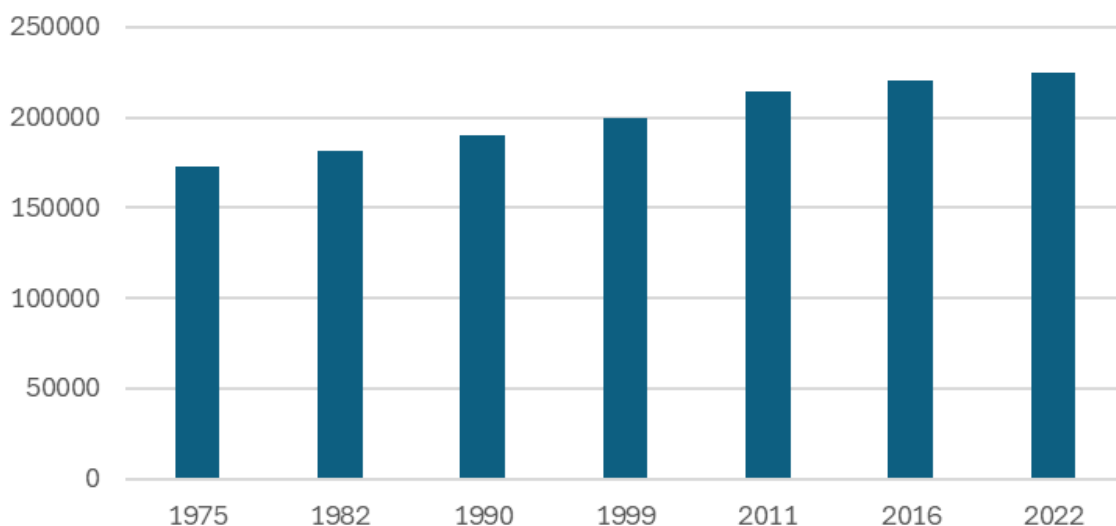
Nom de la communauté de communes : Valence Romans Agglo [Valenceromansagglo](#)

Superficie de la CC : 940,50 km² [Valenceromansagglo](#)

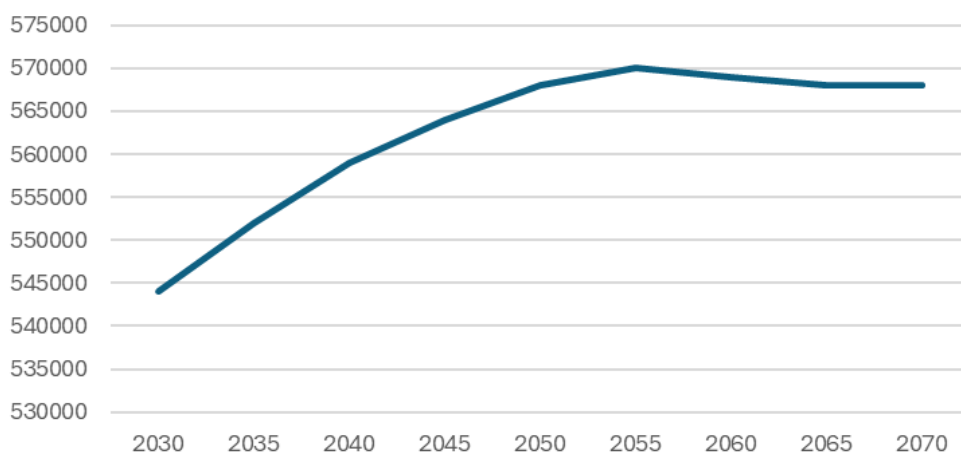
Maire / couleur politique : Nicolas Aragon (LR) - Marie-Hélène Thoraval (SE)
[Valenceromansagglo](#)

Densité de population de la CC : 224 841 habitants (2022) [Valenceromansagglo](#)

Evolution de la population à Valence Agglo depuis 1975



évolution de la population de la Drôme jusqu'à 2070



Estimation réalisée manuellement

De manière générale, le territoire de Valence Romans Agglo et de son département (la Drôme) sont sujets à une **augmentation soutenue de leur population**, laquelle devrait continuer à s'accroître dans les prochaines années. L'atteinte d'un pic en 2050 (prospective) viendrait mettre en tension le marché du logement, et est donc à surveiller.

3.3.1.2. Étude de la population

Âge moyen de la population : “la répartition par tranche d'âge est équilibrée mais reflète le vieillissement de la population qui touche les pays développés” (mai 2025)

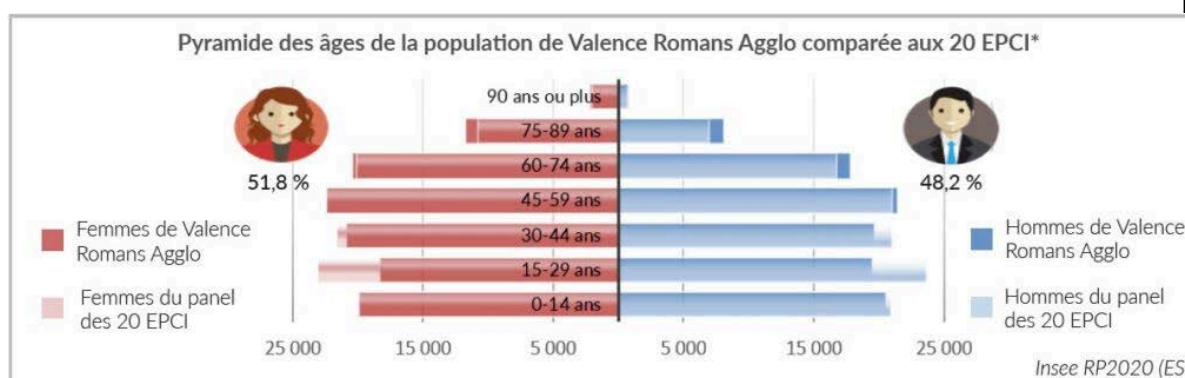
[Valenceromansagglo](#)

Part de la population active (15-64 ans) : 75,7 % (102 400 personnes) (2025)

[Valenceromansagglo](#)

Structure familiale [Valenceromansagglo](#) :

- 2,13 personnes en moyenne par foyer (mai 2025)
- 59,3 % de familles (33,1 % avec enfants) (mai 2025)



- 39,5 % de personnes seules (chiffre en hausse, augmentant avec l'âge des personnes) (mai 2025)

Évolution des habitants [Valenceromansagglo](#) :

- +2 % entre 2019-2025

Taux de pauvreté :

- 15 % (2021) [Valenceromansagglo](#)

3.3.1.3. Étude du marché du logement

Prix du m² : 2 309 € (“le prix au m² dans les zones rurales est légèrement plus élevé qu’en ville”) (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Taux de résidences principales : 88 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

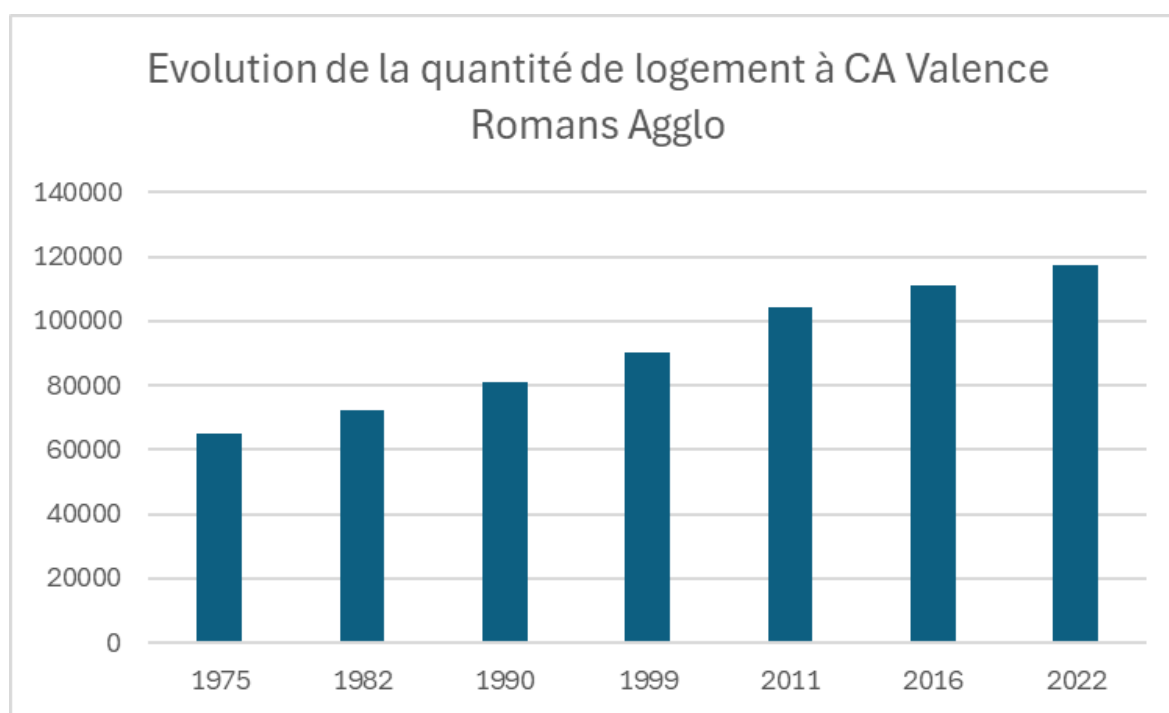
Taux de résidences secondaires : 3 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Proportion de logements sociaux : 16,5 % du parc des résidences principales (soit 16 690 logements sociaux) [Valenceromansagglo](#)

Taux de logements vacants : 9 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Informations complémentaires sur les logements :

- 52 % de maisons (surtout dans les communes périphériques) (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)
- 59 % de propriétaires (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

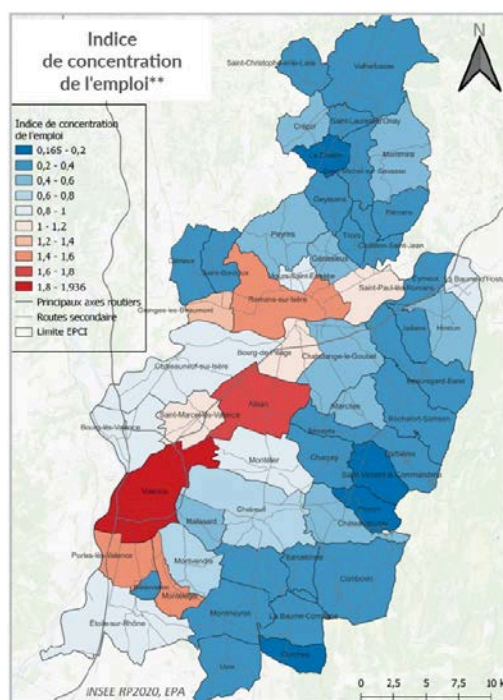


Le marché du logement à Valence n’est **pas touché par une tension très importante**. Il se trouve dans une évolution (à l’image de la dynamique nationale). Ce qui est important est toutefois, c’est la place jouée par les **périurbains**, qui tend à accueillir plus de maisons que l’urbain.

3.3.1.4. Étude du marché du travail

Part des salariés : 87,4 % de salariés ; 12,6 % de non-salariés (artisans, chefs d'entreprises) (mai 2025) [INSEE](#)

Nombre d'emplois : 108 356 emplois (+7 % en 6 ans ; 3 % de tendance nationale) (44 % de l'emploi à Valence) (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

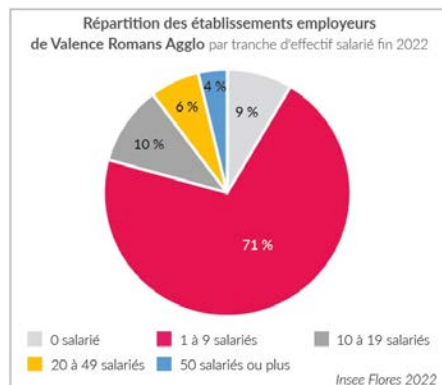


Entreprises phares : Framatome, Thalès, Charles & Alice, Brioche Pasquier, Andros, Délifrance, Hermès, Louis Vuitton (cf entretien avec Mourad Hader).

Revenu médian : 22 560 € (mai 2025) [INSEE](#)

Nombre d'établissements : 23 000 (+33 % en 10 ans) (dont 144 de plus de 100 salariés) (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Répartition par secteurs :

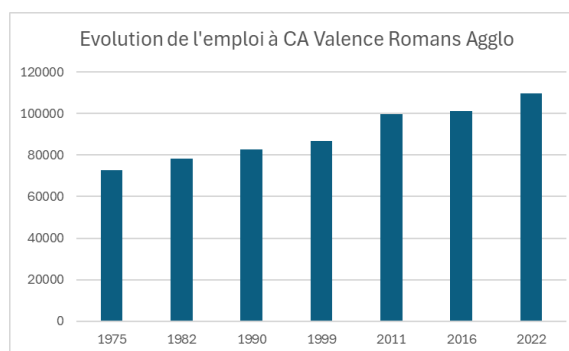


PME et entreprises de taille intermédiaire

: 54 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Secteurs clés (mai 2025) (part des entreprises du secteur en %) [INSEE](#) :

- Commerce, transport, services divers : 65,6 %
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale : 11,8 %
- Construction : 11,5 %
- Industrie : 8,4 %
- Agriculture, sylviculture et pêche : 2,7 %

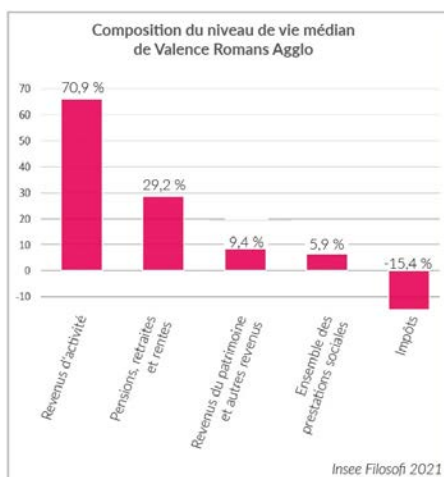


Taux de CDI : 83 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

Taux de chômage de la Drôme : 7,9 % (mai 2025) [Valenceromansagglo](#)

3.3.1.5. Informations complémentaires

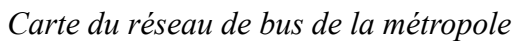
- Taux d'emploi supérieur à la moyenne générale en France (2025)



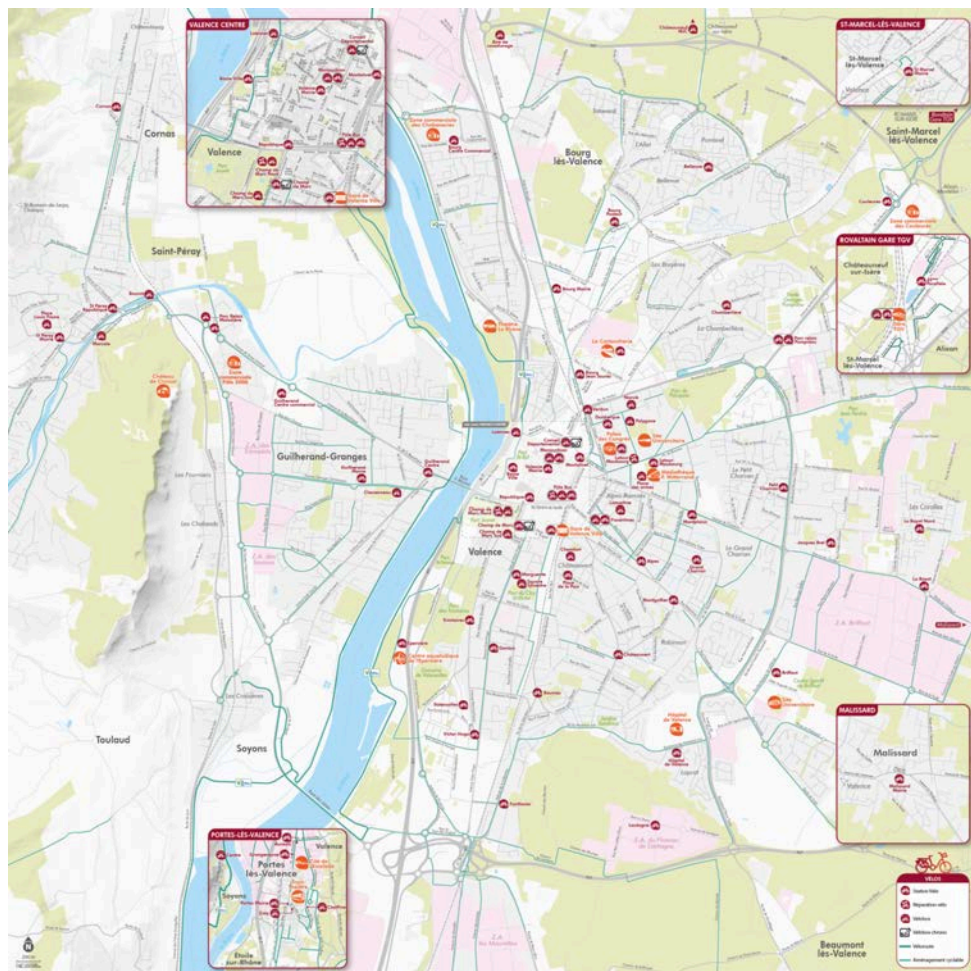
- La CC se définit comme “tissu industriel diversifié, un secteur tertiaire dynamique et une forte culture entrepreneuriale”
- “top 3 des Agglomérations moyennes les plus dynamiques.”
- Démarche Start-up de territoire : la CC soutient l'entrepreneuriat durable (FabT)

3.3.1.6. Transport

- **Nombre de garages et parking** : 4 104
- **Gares majeures** :
 - Valence-ville (liaisons avec Paris via TGV, Marseille, Lyon, Grenoble, Chambéry, Genève via TER) 2 917 986 voyageurs en 2024. En augmentation depuis 2020 (2 564 772 en 2023) [Wikipédia](#)
 - Valence TGV Rhône-Alpes Sud (liaison TGV vers la quasi totalité des grands pôles de la France (Marseille, Lyon, Paris, Lille, Toulouse, Nantes ; et desserte TER locale) 3 283 288 voyageurs en 2024 [Wikipédia](#)
 - Romans - Bourg-de-Péage (vers Genève, Annecy et Valence en TER) 518 890 voyageurs en 2024 [Wikipédia](#)
- **Transports en commun** : [Citea](#), 5 lignes de bus majeures
- **Temps de trajet depuis les grandes villes proches** [SNCF-Connect](#) :
 - Lyon : 1h (TER)
 - Marseille : 1h13 (TGV), 2h30-3h (TER)
 - Grenoble : 1h (TER)



page 69 sur 104



Carte du réseau de stations de vélos en libre-service Libélo

Sources :

- « Valence Romans Agglo », dans Wikipédia, 6 septembre 2025 (en ligne : https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Valence_Romans_Agglo&oldid=228744452 ; consulté le 17 mars 2026). Page Version ID: 228744459.
- « Les chiffres-clés du territoire », sur Valence Romans Agglo, 21 mars 2025 (en ligne : <https://www.valenceromansagglo.fr/agglo/chiffres-cles-territoire/> ; consulté le 19 novembre 2025).
- « Comparateur de territoires – Intercommunalité-Métropole de Valence Romans Agglo (200068781) | Insee », sans date (en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200068781+FE-1> ; consulté le 19 novembre 2025).

3.3.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE

3.3.2.1. Valence Romans Agglo, un territoire entre urbanité et ruralité

Valence Romans Agglo se distingue par une configuration territoriale intermédiaire, à la croisée de dynamiques urbaines et rurales. Les données statistiques mettent en évidence un territoire de **223 000 habitants répartis sur 54 communes**, avec une densité relativement modérée et une structuration autour de pôles urbains majeurs comme Valence (64 480 habitants) et Romans-sur-Isère (33 139 habitants). Toutefois, la forte présence de communes périphériques et la proportion élevée de maisons (52 % du parc de logements) traduisent un ancrage rural important. Cette dualité se retrouve également dans la structure démographique et sociale : la taille moyenne des ménages (2,13 personnes) et la part importante de personnes seules (39,5 %) témoignent de transformations sociales similaires à celles observées à l'échelle nationale, tandis que le vieillissement de la population renforce l'image d'un territoire stabilisé, éloigné des dynamiques très attractives des grandes métropoles.

Les entretiens menés avec Rémy COINDET et Mourad HADER confirment pleinement cette lecture. Tous deux insistent sur le caractère « d'entre-deux » du territoire, à la fois attractif et volontairement modéré dans son développement. Cette position intermédiaire constitue un véritable choix politique : il s'agit de préserver un cadre de vie jugé agréable, tout en maintenant un certain dynamisme économique. L'idée d'un territoire « **ni trop urbain, ni trop rural** » apparaît ainsi comme une clé d'analyse centrale.

Les résultats du questionnaire viennent renforcer cette analyse. Une large majorité des répondants valorise un **cadre de vie équilibré**, caractérisé par la **tranquillité**, la **proximité des services** et l'**accès à la nature**. Le fait que **71 % des personnes interrogées déclarent s'être installées sur le territoire avant de trouver un emploi** est particulièrement révélateur : le choix résidentiel repose avant tout sur des **critères de qualité de vie**, et non uniquement sur des logiques économiques. Ce résultat entre en résonance avec les entretiens qualitatifs réalisés dans le centre-ville de Valence, dans lesquels les salariés évoquent fréquemment le calme, la stabilité et la « taille humaine » du territoire comme des éléments déterminants.

3.3.2.2. Un marché du logement qui suit la norme nationale

Le marché du logement à Valence Romans Agglo s'inscrit globalement dans les tendances observées à l'échelle nationale, tout en présentant certaines spécificités locales. Les données

statistiques indiquent un prix moyen de **2 309 € par m²**, un taux de propriétaires de 59 % et une majorité de résidences principales (88 %), ce qui correspond à un marché relativement stable et accessible, en comparaison avec les grandes métropoles.

Les entretiens avec les agents immobiliers permettent de nuancer et d'enrichir ces données. Ils décrivent un marché marqué par une **hausse récente des prix**, liée notamment à l'augmentation des taux d'intérêt, ainsi qu'une **tension croissante entre l'offre et la demande**, se traduisant par une pénurie locative. Cette situation rejoint les tendances nationales, où l'accès au logement devient progressivement plus difficile, notamment pour les primo-accédants. Toutefois, Valence conserve une position intermédiaire : les agents immobiliers la décrivent comme une ville « dans la moyenne », ni particulièrement chère ni particulièrement bon marché. Cette perception est cohérente avec les données statistiques et avec les discours des acteurs institutionnels, qui cherchent à éviter une trop forte pression immobilière.

La **ville de Valence** joue un rôle central dans cette organisation. Elle **concentre une part importante des emplois (44 %) et des services**, ce qui en fait le **cœur du marché immobilier** local. Les **communes périphériques**, telles que Bourg-lès-Valence ou les zones périurbaines, apparaissent comme des **espaces de report** pour les ménages recherchant **davantage d'espace ou des prix plus accessibles**. Cette dynamique est confirmée par les entretiens avec les salariés de Brico Dépôt notamment, qui évoquent fréquemment des arbitrages entre proximité urbaine et qualité de vie.

Par ailleurs, les entretiens avec les agents immobiliers et avec les salariés dans le centre-ville de Valence, mettent en lumière l'importance des **représentations sociales des quartiers**. Certains secteurs, pourtant abordables, sont évités en raison de leur **image**, notamment lorsqu'ils sont associés au logement social. En effet, le **logement social** a été, dans certains entretiens, confondu et essentialisé aux HLM et aux barres. Ces éléments montrent que le marché immobilier ne repose pas uniquement sur des logiques économiques, mais aussi sur des **perceptions sociales**, qui influencent fortement les **choix résidentiels**.

3.3.2.3. Une organisation territoriale conciliant préservation du territoire et attractivité économique

L'un des éléments centraux du fonctionnement de Valence Romans Agglo réside dans sa capacité à articuler développement économique et préservation du territoire. Les données statistiques exposées dans notre fiche territoire témoignent d'un territoire dynamique, avec **plus de 108 000 emplois**, une croissance de l'emploi supérieure à la moyenne nationale (+7 % en six ans) et un **tissu économique diversifié dominé par le secteur tertiaire** (65,6 % des entreprises).

Les entretiens avec Rémy COINDET et Mourad HADER permettent de comprendre les **logiques politiques sous-jacentes à cette organisation**. Ils mettent en avant une stratégie d'aménagement fondée sur la **sobriété foncière** et la **spécialisation des espaces**. Ainsi, certaines zones sont dédiées à des fonctions spécifiques (industrie, agriculture, habitat), avec notamment **130 hectares sanctuarisés pour l'agriculture** et **188 hectares réservés au développement économique**. Cette organisation vise à **préserver les espaces naturels et agricoles**, tout en permettant le **développement des activités économiques**. L'**agriculture**, bien que peu représentée en termes d'emplois (2,7 %), conserve une **importance symbolique et territoriale forte**, participant à l'**identité rurale** de l'agglomération.

Par ailleurs, les acteurs institutionnels insistent sur la nécessité de **maintenir un équilibre entre attractivité et qualité de vie**. L'objectif n'est pas de maximiser la **croissance**, mais de **la réguler** afin d'éviter des **"externalités négatives"**, notamment une **hausse excessive des prix de l'immobilier**. Cette **logique "d'attractivité maîtrisée"**, constitue une **spécificité des villes intermédiaires**, qui cherchent à **se positionner entre les métropoles dynamiques et les territoires ruraux**. Enfin, l'attractivité économique du territoire repose également sur la **présence de nombreuses zones d'activités** (environ 50), qui accueillent des entreprises variées, allant de l'industrie aux services. Cette diversité est confirmée par les entretiens, qui insistent sur le caractère non monolithique de l'économie locale.

3.3.2.4. Bassin d'emploi concentré, une mobilité dominée par la voiture et une offre de services structurante

Le fonctionnement du territoire repose sur un **bassin d'emploi relativement concentré**, notamment autour de Valence, ce qui correspond aux données statistiques indiquant une forte

polarisation des emplois. Cette organisation a des conséquences directes sur les mobilités quotidiennes des salariés. Les résultats du **questionnaire** montrent que **84 % des personnes interrogées résident à moins de 30 minutes de leur lieu de travail**, ce qui traduit une **accessibilité globale satisfaisante**. Toutefois, cette accessibilité repose principalement sur **l'usage de la voiture**, utilisée par **64,5 % des répondants**. Les entretiens avec les salariés, notamment ceux de Brico Dépôt, confirment cette **dépendance automobile, en particulier pour les zones industrielles, situées en périphérie**.

Cette situation est cohérente avec les données territoriales, qui indiquent une **desserte limitée de certaines zones d'activités par les transports en commun**. Malgré l'existence d'un réseau de bus et de gares importantes, les fréquences et les temps de trajet restent contraignants, ce qui limite leur utilisation.

Par ailleurs, **l'offre de services** (commerces, santé, éducation, transports) joue un **rôle central dans l'attractivité du territoire**. Les entretiens montrent que les **habitants** accordent une **grande importance à la proximité des commodités**, qui constitue un élément clé de leur **qualité de vie**. Cette dimension est également mise en avant par les acteurs institutionnels, qui cherchent à renforcer cette offre pour attirer et maintenir les populations. Enfin, les entretiens avec les salariés révèlent une diversité des situations professionnelles et des trajectoires résidentielles, en lien avec la structure économique du territoire. Toutefois, notre échantillon reste majoritairement composé de salariés du secteur des services, ce qui limite la représentativité de cette analyse.

3.3.2.5. Conclusion

Valence Romans Agglo apparaît comme un territoire caractéristique des villes intermédiaires, marqué par un **équilibre entre urbanité et ruralité**. Cette spécificité se retrouve à la fois dans les données statistiques et dans les discours des acteurs locaux et des habitants, qui convergent pour décrire un espace « à taille humaine », combinant accessibilité, diversité des fonctions et cadre de vie apaisé. Le territoire se distingue par une **qualité de vie fortement valorisée**, un marché du logement relativement accessible mais sous tension, et une organisation territoriale visant à concilier **développement économique et préservation des espaces**. Cette logique d'équilibre se traduit par une **stratégie d'attractivité maîtrisée**, qui cherche à éviter les effets négatifs d'une croissance trop rapide, notamment en termes de pression immobilière, d'artificialisation des sols ou de déséquilibres socio-spatiaux. Les politiques publiques locales témoignent ainsi d'une volonté de réguler ces dynamiques, en articulant production de logements, maintien de l'agriculture et développement des zones d'activités.

L'analyse met également en évidence le rôle structurant de la ville de Valence comme pôle central, à la fois en matière d'emploi, de services et de logement, tout en soulignant l'importance des communes périphériques dans les trajectoires résidentielles. Cette organisation favorise des logiques d'arbitrage entre **proximité urbaine et recherche d'espace**, que l'on retrouve dans les pratiques des habitants.

Enfin, les pratiques et perceptions des salariés confirment l'importance du **cadre de vie dans les choix résidentiels**, ainsi que le **rôle structurant des mobilités quotidiennes et de l'offre de services**. La **forte dépendance à la voiture**, en particulier pour l'accès aux zones d'activités, révèle toutefois certaines limites en matière d'accessibilité et pose la question des inégalités territoriales. De même, la **faible mobilisation des dispositifs d'aide au logement** souligne un décalage entre les **politiques publiques** existantes et leur **appropriation** par les habitants.

Malgré certaines limites méthodologiques, l'étude met en évidence la **cohérence globale du territoire**, qui parvient à **maintenir un équilibre entre dynamisme et stabilité**. Toutefois, cet équilibre reste fragile et dépend de la capacité des acteurs locaux à anticiper les évolutions futures, qu'il s'agisse de la pression démographique, des transformations du marché du travail ou des enjeux environnementaux. À ce titre, Valence Romans Agglo constitue un terrain d'observation pertinent des **recompositions des villes intermédiaires**, confrontées à la nécessité de concilier attractivité, durabilité et qualité de vie.

4. ANALYSE GLOBALE

4.1. Introduction : trois territoires, un même questionnement

Qu'est-ce qui nous amène à nous installer à un endroit plutôt qu'à un autre ? La question paraît simple. Pourtant, derrière chaque trajectoire résidentielle et chaque adresse, se joue un **entrelacement de contraintes économiques et d'aspirations personnelles**. Travailler ici, vivre plus loin est une dissociation longtemps présentée comme marginale, mais qui est devenue le quotidien d'une part croissante des salariés.

C'est précisément pour saisir cette complexité que **trois territoires aux dynamiques distinctes** ont été **mis en dialogue**. **Lyon et Villeurbanne**, **denses**, vivantes, urbaines, mais dont la pression immobilière finit par exclure ceux qu'elle attire. **Valence Romans Agglo**, plus calme, **accessible et à taille humaine**, mais dont l'attractivité croissante fragilise progressivement l'accessibilité qui faisait sa force. **Aurillac**, enfin, **ville moyenne rurale** dont le dynamisme économique croissant se heurte à des logiques d'attractivité.

Comparer ces trois territoires ne signifiait pas pour nous chercher un modèle unique, mais davantage **interroger une même question dans des contextes différenciés**. Il s'agit de **comprendre comment les logiques résidentielles se recomposent selon les caractéristiques propres à chaque territoire**, et **comment s'articulent, concrètement, contraintes et choix individuels**.

La diversité des situations observées permet ainsi de mettre en évidence les **déterminants des trajectoires résidentielles** et d'en saisir les **variations selon les contextes locaux**.

Problématique centrale

Bassins de vie et bassins d'emploi : arbitrages et trajectoires résidentielles des salariés dans trois territoires distincts de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Dans quelle mesure les choix résidentiels des salariés reflètent-ils une dissociation croissante entre lieu de travail, lieu d'habitation et centres de vie effectifs ?

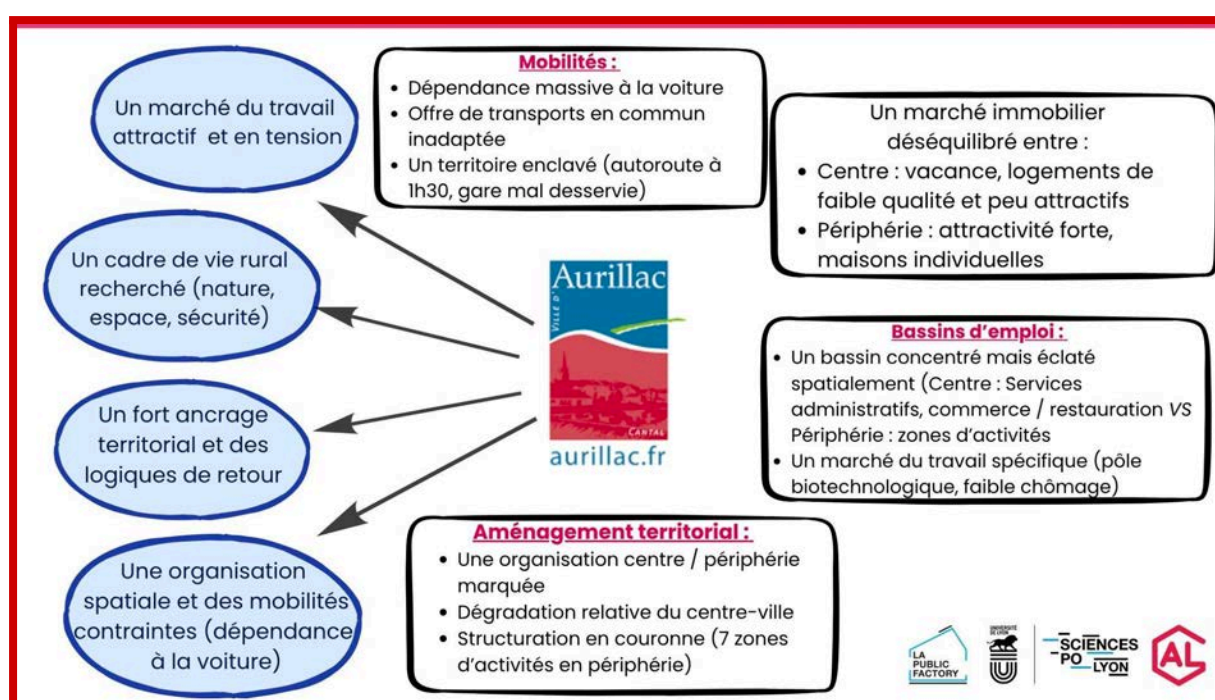
4.2. Vue d'ensemble comparative des 3 territoires

Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques des territoires étudiés.

Critère	Aurillac	Lyon / Métropole	Valence Romans Agglo
Population	26 189 hab. (2022) Déclin démographique (solde naturel négatif en partie compensé par un solde migratoire positif)	1,4M hab. métropole Forte attractivité étudiante (189 000 étudiants)	223 000 hab. sur 54 communes Croissance modérée. Vieillesse en cours
Articulation centre / périphérie	Centre-ville : services / emploi mais peu attractif au niveau résidentiel Périphérie prisée pour l'habitat	Spécialisation : jeunes/étudiants en centre Familles repoussées vers périurbain	Valence-centre pôle emploi/services Communes périphériques arbitrage espace/prix
Dynamisme économique	Pôle biotech/microbiologie Chômage : 4,6 % => tension de recrutement	Bassin multisectoriel (biotech, finance, industrie). Très dense, emploi concentré au centre + périphéries	108 000 emplois, +7 % en 6 ans Tertiaire dominant (65,6 %) Industrie présente
Étendue bassin d'emploi	Très large : jusqu'à Corrèze, Aveyron Environ 10 000 navetteurs à +50 km	Très large : Ain, Isère, Loire, Drôme Certains salariés en logement semainier	Concentré sur Valence-centre Zone industrielles nord/sud de l'agglo Navette périurbaines fréquentes
Mode de transport dominant	Voiture (64 % des actifs en ville, 79 % agglo) Transports en commun peu adaptés, mobilité normalisée	Transport commun dense (métro, bus tramway) Voiture indispensable pour emplois périphériques	Voiture (64,5 % répondants) Réseau bus insuffisant hors centre Deux gares TGV/TER
Marché du logement	Détendu (13,5 % vacance) mais qualité médiocre (84 % DPE D/E/F) Prix : 1 365 €/m2 (en hausse)	Très tendu Prix médian Lyon : 4 913 €/m2 Villeurbaine : 4 060 €/m2	Marché accessible, sous tension croissante Prix moyen : 2 309 €/m2 59 % propriétaires
Logement social	22 % des résidences principales Taux de vacance faible : 2,9 % Loyer moyen : 5,57 €/m2	Objectif 40 % en 2040 (mairie) Taux de pression très élevés (8 à 22) SRU non atteint dans certaines zones	Présent, dispersé dans la ville Pas de ségrégation spatiale marquée Sous tension malgré offre supérieure au SCoT
Critères résidentiels prioritaires	Calme, nature, tranquillité Accès propriété en périphérie et à une maison individuelle	Offre culturelle, emploi, proximité lieu de travail (jeune), espaces / nature (famille avec enfants)	Qualité de vie équilibrée 71 % installés avant de trouver un emploi Taille humaine, tranquillité, services proches

4.3. Des territoires contrastés : la diversité des configurations résidentielles en AURA

4.3.1. Aurillac, un marché détendu en apparence, sous tension qualitative



Aurillac, chef-lieu du département du Cantal donne l'image d'une ville moyenne ancrée dans un territoire rural, et relativement à l'écart de l'ampleur de la crise du logement que peuvent connaître les villes de taille plus importante, comme cela se constate à Lyon.

Une relative facilité à accéder au logement grâce à un marché détendu

Le territoire aurillacois est un **territoire dynamique en matière de logements sur ces 30 dernières années** : de 14 882 en 1990, le territoire passe en 2020 à 17 571. Mais cette belle croissance du nombre de logements cache en réalité une **dynamique qui reste inférieure à la dynamique nationale**. Ainsi le nombre de logements autorisés à la construction pour 1000 logements à Aurillac (5) est plus de deux fois inférieur à celui de la région AURA (12) et à la moyenne nationale (11). De plus les prix y sont abordables, avec un prix de vente moyen au

m² deux fois inférieur à la moyenne française. De même, les prix de la location restent bas, inférieurs à ceux de la moyenne nationale ou à des villes aux caractéristiques similaires.

Un marché du logement contrasté : entre accessibilité relative et inadéquation de l'offre

Aussi, bien que le marché du logement à Aurillac soit globalement plus accessible que dans des grandes métropoles comme Lyon, il n'est pas pour autant facile de trouver un logement à un instant donné, en particulier pour certains publics. En particulier **les étudiants, alternants et très jeunes actifs ont du mal à trouver des logements adaptés à leur moyen et leur mode de vie** (logement abordable, situé en centre-ville proche des commodités et des transports). Cette dynamique peut notamment s'expliquer par un **taux de vacance assez élevé** des logements du centre-ville, qui révèle des problèmes de qualité et de respect des normes dans des logements vieillissants. Sur la commune, **84% des logements affichent un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de catégorie D, E ou F**. En moyenne en France métropolitaine ce sont 60% des logements. Ces logements anciens qui demandent à être rénovés sont ciblés par la commune au travers de différentes politiques publiques et peuvent être rénovés grâce à des aides d'Action Logement pour la rénovation énergétique.

Toutefois le territoire d'Aurillac connaît un **léger sursaut démographique**. Cette dynamique risque de faire chuter le taux d'occupation à l'intérieur des logements, avec des logements de grande surface habités par un nombre d'occupants restreint. Cela créerait donc une inadéquation entre la demande de logement et l'usage des logements occupés.

Un centre ville agissant comme un pôle d'attraction pour l'ensemble du département

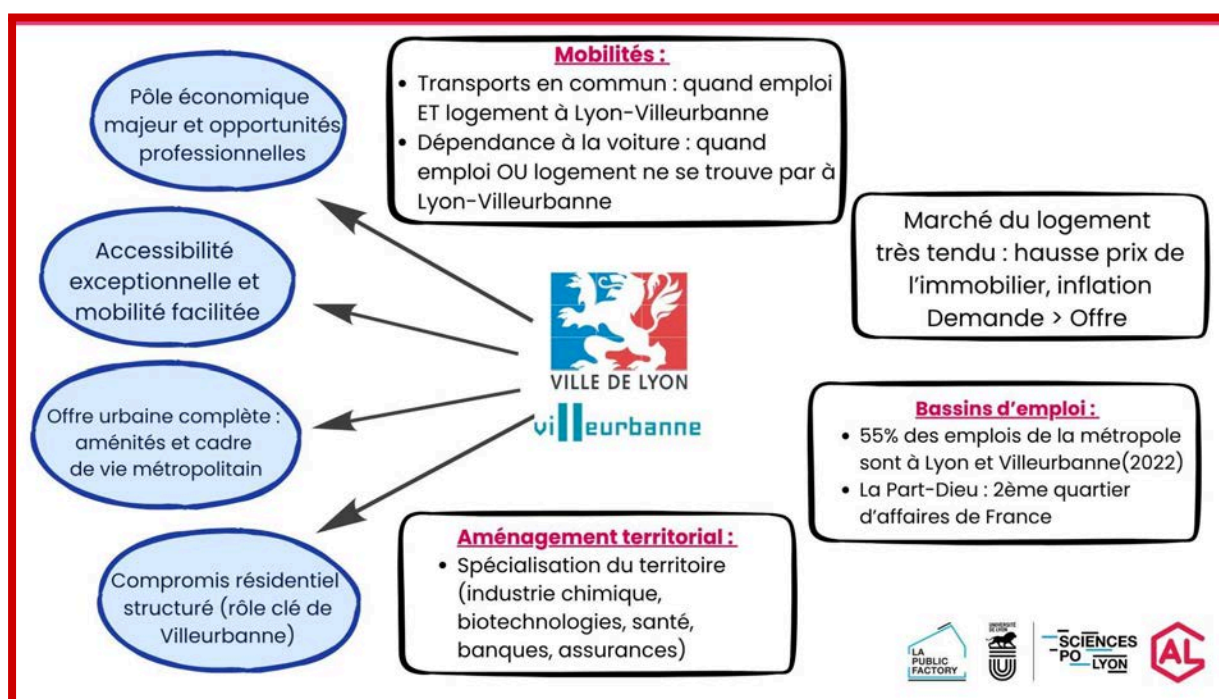
La ville étant relativement peu étendue, les différences entre centre de vie et bassin d'emploi sont moins marquées que dans des villes de taille supérieure, car les distances sont réduites. **La périphérie proche de la ville abrite des zones commerciales et industrielles** plutôt anciennes, comme la zone de Sistrière, et d'autres sont plus proches du centre de la ville comme la zone de Belbex. Néanmoins avec la croissance de la ville, **les nouvelles installations d'entreprises ont lieu plus en périphérie de la ville**.

les trajectoires résidentielles des salariés suivent également une dynamique comparable : **le bassin d'emploi est principalement concentré sur le centre-ville d'Aurillac** (hôpital, administrations, commerces, zones industrielles proches du centre), tandis que **le centre de vie est situé dans une zone concentrique plus large**, englobant les villages des environs,

qui offrent un cadre de vie plus confortable et proche de la nature. Le centre d'Aurillac agit comme un pôle d'attraction configurant l'espace alentour. Notons néanmoins que cette force n'est pas absolue : certains salariés vivent à Aurillac et travaillent dans les villages des environs (à Saint-Mamet-la-Salvetat par exemple) tandis que d'autres viennent de plusieurs dizaines de kilomètres pour travailler dans le centre d'Aurillac.

Ce territoire a le mérite de représenter une France rurale, avec **un territoire éloigné des connexions de premier plan (autoroute)** mais aux dynamiques toutefois intéressantes du point de vue du logement, de l'emploi et de la démographie.

4.3.2. Lyon : entre une attractivité forte et un marché tendu



Notre étude devait initialement se concentrer sur la commune-centre de Lyon. Or, du fait des interactions et des flux entre Lyon et Villeurbanne, nous sommes partis du constat qu'il serait très difficile de dissocier ces deux communes dans notre étude qui serait incomplète sans prendre en compte les interactions entre Lyon et Villeurbanne.

Lyon-Villeurbanne : un territoire attractif et dynamique

Lyon et Villeurbanne et leurs communes limitrophes apparaissent comme un **ensemble particulièrement attractif et dynamique sur le plan économique**. Historiquement, Lyon est une ville industrielle et se place comme carrefour européen. Aujourd'hui, Lyon se spécialise dans différents secteurs comme l'industrie chimique et la pétrochimie, les biotechnologies et la santé, les banques et assurances. Il est aussi important de rappeler que le quartier de la Part-Dieu est le deuxième centre d'affaires de France. Ainsi, Lyon, avec son **puissant tissu économique** constitue un **bassin d'emploi extrêmement dense et attractif** : en 2022, 55% des emplois en métropole de Lyon se trouvent à Lyon et Villeurbanne, alors qu'ils ne représentent que 47% de la population de la métropole⁴⁶. Cette surreprésentation des emplois dans cette zone (de nombreuses personnes travaillent sur Lyon-Villeurbanne sans y habiter) s'explique par une **spécialisation du territoire**. Aujourd'hui, la majorité des individus résidant à Lyon sont des **jeunes** (étudiants, alternants, actifs) ou les **classes supérieures**.

La contraction du marché immobilier : un déséquilibre entre l'offre et la demande

Malgré l'étendue du **parc de logement** sur la seule commune de Lyon (318 612 en 2022), le **marché** demeure très **tendu**, résultant principalement d'un **déséquilibre entre l'offre et la demande**. Nos différents entretiens et ressources empiriques nous ont confirmé que la **hausse des prix de l'immobilier** s'est notamment manifestée dans le logement ancien renforçant la demande pour les logements à proximité des centres ville, mais l'offre n'a pas suivi ce qui a donné lieu à de **l'inflation**. De fait, comme il nous l'a été signifié durant nos entretiens, les **individus les plus riches** et ceux ayant le **plus de temps** sont les plus à même de choisir leur logement sur Lyon sans faire de **compromis**. A l'inverse, les plus modestes ont davantage un logement qui est contraint et source de compromis (insalubrité, éloignement, petite surface...). La **production de logement social** apparaît aussi **fragilisée par le marché**. Les **périodes de forte production ne font pas baisser la demande** : plus on construit, plus la demande s'exprime localement, attirée par la visibilité des chantiers et des programmes, le **taux de pression** reste donc **élevé**.

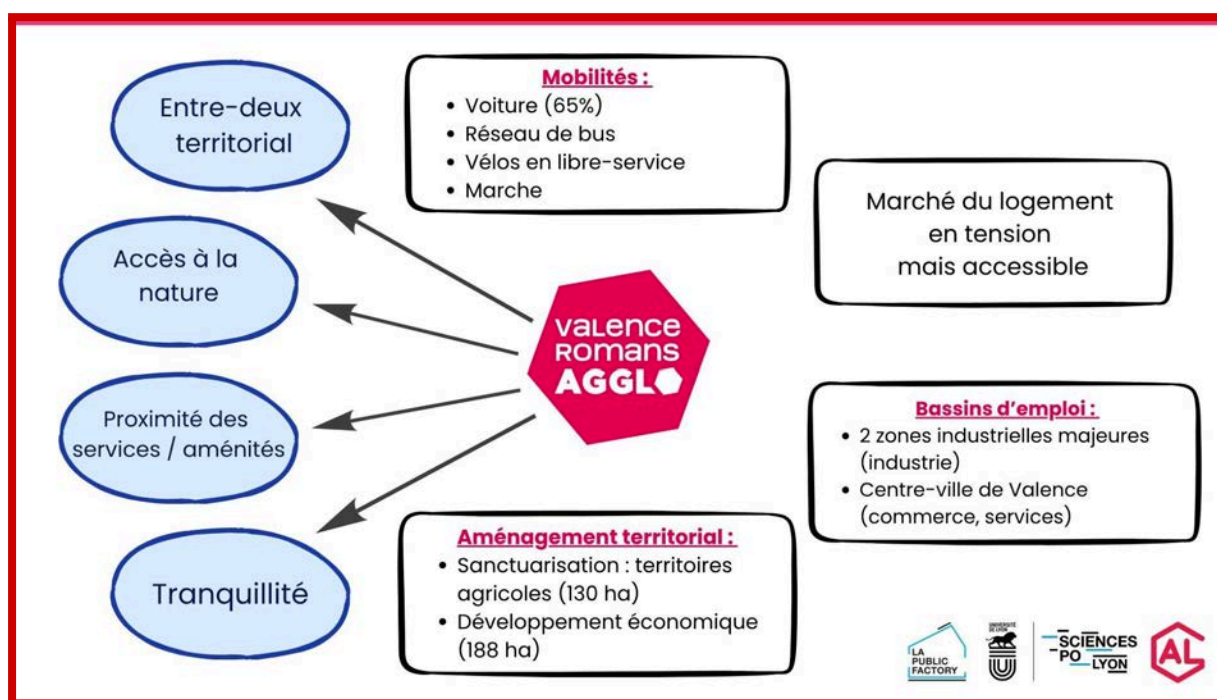
Le rôle des infrastructures de transports dans les mobilités pendulaires

Ce dynamisme économique dans la région lyonnaise et la contraction du marché immobilier entraîne pour de nombreux salariés, un **éloignement des centralités**. De fait, les **infrastructures de transport** jouent un rôle structurant pour mettre les **mobilités**

⁴⁶ En 2022, sur 768 951 emplois en métropole de Lyon, 421 281 emplois se trouvent dans Lyon-Villeurbanne.

pendulaires. A l'issue de nos entretiens et de nos recherches bibliographiques, **deux situations** sont observables. D'une part, pour **ceux résidants à Lyon et Villeurbanne** et travaillant à Lyon, l'offre des transports en commun et leur **temps de trajet** leur apparaît **acceptable** ou tout à fait acceptable. En ce sens, les coûts résidentiels associés au transport sont très faibles. D'autre part, pour **ceux ne travaillant pas sur Lyon-Villeurbanne** (mais y résidant) et ceux **n'habitant pas sur Lyon-Villeurbanne** (mais y travaillant) disposent d'un coût résidentiel alloué au transport bien plus élevé. Cela s'explique par une **offre de transport en commun jugée insuffisante** (notamment pour ceux ayant des horaires décalés), et une **dépendance à la voiture** entraînant un temps de trajet coûteux et contraignant (embouteillages). Ainsi, cela **influence les choix résidentiels** et est également susceptible de produire une **extension du bassin d'emploi**.

4.3.3. Valence, une ville intermédiaire attractive



La communauté d'agglomérations de Valence Romans Agglo est un territoire qui offre un dynamisme certain, mais qui surtout se pose en territoire « à l'équilibre », entre accessibilité au marché du logement, mais aussi qualité du marché du travail.

Un territoire dans la moyenne basse nationale en termes de coût du logement

Le diagnostic posé par les élus et les agents immobiliers tend à montrer que Valence Romans Agglo se **maintient dans la moyenne nationale basse des loyers, mais aussi des prix**. L'accès à la propriété apparaît comme en tension, certes, mais il n'en est pas pour autant particulièrement compliqué. La spécificité de l'accès à la propriété se retrouve plutôt dans le fait que celle-ci est favorisée aux **périphéries de l'agglo**. Les particuliers ont ainsi plutôt tendance à se diriger vers les villes plus éloignées de Valence, pour y trouver des habitations **plus grandes, plus confortables et moins chères**, avec toutefois pour souci d'être plus éloignées de la ville-centre.

Un parc immobilier pensé pour ne pas être exclusif

La majorité des zones industrielles (secteur économique majeur du territoire) se trouvent dans les **périphéries nord et sud de la ville de Valence**. D'un autre côté, les salariés ont tendance à habiter ou bien **directement à Valence**, ou bien dans des **communes qui ne sont pas nécessairement celles de leur lieu de travail**. La possibilité d'habiter à Valence, la ville-centre (ce qui peut sembler exceptionnel si on compare avec un cas extrême, comme Paris) s'explique par le fait que la commune de Valence a cherché à **intégrer des logements sociaux au sein de son parc immobilier dans des quartiers**, tel que Polygone, lequel se trouve **à proximité immédiate du centre-ville**.

Un territoire "équilibré", qui cherche à la rester

Le diagnostic du territoire tend à montrer que celui-ci est décrit comme **équilibré**, c'est-à-dire sans pression importante, avec un **cadre de vie agréable**, où les **prix sont dans la moyenne nationale basse**. Les autorités communautaires, ainsi que les habitants, cherchent à préserver ce cadre de vie. Ainsi, il n'y a **pas de recherche à une trop grande attractivité**. En un sens, ce n'est pas une recherche à grossir, mais à protéger ce qui est déjà acquis. Cela respecte une logique de respect de la qualité de vie, certes, mais aussi de maintien des prix, afin que ceux-ci n'atteignent pas les pics de Paris ou de Lyon.

Cela ne veut pas pour autant dire que le territoire de Valence Romans Agglo est dénué d'intérêts, puisqu'il est porteur, outre de ses filières agricoles et industrielles, de plusieurs **filières d'excellence** et de grandes entreprises. En revanche, il n'y a pas de gain massif de population sur le territoire (2% en 6 ans selon les données de la CA).

4.4. La dissociation bassin d'emploi/bassin de vie

4.4.1. Le prix du logement : une contrainte visible à Lyon, insidieuse ailleurs

La contrainte économique ne se manifeste pas de la même manière selon les territoires, mais elle pèse de partout. En effet, elle varie à la fois dans son intensité, dans ses formes et dans ses effets sur les comportements résidentiels. Dans les espaces les plus tendus comme Lyon, elle agit comme une contrainte frontale et structurante, qui réduit drastiquement l'éventail des possibles. À l'inverse, dans des territoires comme Aurillac ou Valence, elle prend des formes plus diffuses, mais n'en demeure pas moins structurante, notamment à travers les perceptions et les dynamiques récentes du marché.

Dans les contextes métropolitains, la contrainte économique fonctionne comme un mécanisme de sélection sociale directe. Le niveau élevé des prix (4 913€/m² en commune centre et 4 060€/m² à Villeurbanne) exclut une partie importante des ménages de certains segments du marché, en particulier de l'accession à la propriété. **Cette pression ne se limite pas à contraindre les arbitrages : elle tend à les annuler en amont.** Les ménages ne choisissant plus réellement leur logement, mais **s'adaptant aux opportunités accessibles.** Cette situation produit une **forme de dépossession du choix résidentiel**, où la contrainte financière devient le principe organisateur des trajectoires.

Dans les territoires plus accessibles, la contrainte économique se manifeste de manière moins visible. À Aurillac comme à Valence, les prix restent globalement abordables, mais les entretiens révèlent un **sentiment diffus de hausse** et une attention accrue aux coûts, qui est confirmée dans les chiffres⁴⁷. Cette évolution s'inscrit dans des dynamiques récentes, notamment **l'effet post-Covid, qui a renforcé l'attractivité des villes moyennes et rurales.** L'arrivée de nouveaux ménages, souvent issus de territoires plus tendus, contribue à **revaloriser le foncier** et à introduire une pression externe sur des marchés historiquement stables.

Enfin, ces formes différenciées de contrainte produisent des **effets contrastés sur les comportements résidentiels.** Là où la contrainte est forte, elle engendre des stratégies d'adaptation contraintes : éloignement, réduction des surfaces, report vers la location. Là où elle est plus modérée, elle agit davantage sur les **arbitrages fins** (moment d'achat, type de

⁴⁷ Consortium Immobilier constate une progression des prix de 11,23% sur les cinq dernières années à Aurillac <https://www.consortium-immobilier.fr/prix/aurillac-15000.html#prix-de-l-immobilier-en-m2-des-villes-proches-de-aurillac>

bien, localisation précise) et peut fragiliser à terme l'équilibre du marché, notamment pour les primo-accédants. Ainsi, même dans les territoires dits "accessibles", la contrainte économique tend à se renforcer, révélant une diffusion progressive des tensions immobilières à l'ensemble du système territorial.

4.4.2. Au delà du marché : les déterminants subjectifs et biographiques du choix résidentiel

Malgré la diversité des contextes, une hiérarchie assez cohérente émerge des entretiens menés dans les trois territoires : **le cadre de vie, le cycle de vie et l'ancrage territorial s'affirment comme des critères structurants.**

Le cadre de vie au centre des choix

La qualité du cadre de vie et les caractéristiques du logement (espace, calme, nature, sécurité) arrivent en tête des préoccupations, conjointement avec le prix et le coût résidentiel global. La proximité du lieu de travail n'apparaît pas comme le critère dominant, sauf pour les jeunes actifs en début de trajectoire, et pour les ménages contraints économiquement.

Cette hiérarchie est cohérente avec les résultats de l'enquête de Valence, où 71 % des répondants déclarent avoir choisi le territoire avant l'emploi, et avec les formulations spontanées des salariés lyonnais (« *il y a tout ici* ») ou aurillacois (« *on y est bien mieux à la campagne* »). Le logement y est avant tout envisagé comme un **projet de vie** et non comme une simple **variable d'ajustement au bassin d'emploi**. Cette tendance globale de **priorisation du cadre de vie** au détriment des prérogatives professionnelles est d'autant plus visible sur le territoire de Lyon, où le **cadre urbain et métropolitain** séduit les salariés plutôt jeunes. Cette variable, couplée aux **opportunités d'emploi**, renforce le caractère attractif de Lyon, où l'on observe que plus les salariés sont jeunes, plus ceux-ci ont tendance à s'installer à proximité du centre. Sur **Aurillac**, alors même que l'environnement se distingue de Valence, et plus encore de Lyon, **le cadre de vie s'affirme comme un critère de choix fondamental, axé sur les aménités** que proposent le territoire. Les habitants y recherchent sécurité, ruralité, tranquillité, et leur logement, construit comme un projet de vie en soi, se dissocie de l'activité professionnelle. Cela se manifeste toutefois différemment entre Lyon, où **l'accès au centre** permet d'accéder aux nombreux services et équipements proposés par le cadre métropolitain, et Aurillac où le cadre de vie est recherché avant tout par un accès aux **communes périurbaines**.

Le cycle de vie détermine les choix résidentiels

Si le cadre de vie apparaît comme un critère structurant, le rôle du **cycle de vie** dans les choix résidentiels n'en demeure pas moins important.

Sur Lyon, certaines catégories de population sont largement représentées, en particulier les jeunes actifs, étudiants et cadres supérieurs. Dès lors, la **parentalité** est synonyme d'un déplacement **du centre aux périphéries**, dans l'optique d'obtenir un cadre de vie plus adapté aux couples avec enfants (maison individuelle). Le recours aux **mobilités pendulaires** est donc nécessaire, mais celles-ci n'apparaissent pas comme un problème majeur aux yeux des salariés.

Sur Aurillac, ce parcours se décline en trois étapes, avec un choix pour le centre pour les catégories plus jeunes, un déplacement vers les **périphéries** pour les ménages et couples avec enfants, puis un **retour au centre** peut être choisi pour des populations plus âgées. Globalement, Aurillac semble avoir bénéficié d'une **tendance post-Covid** ayant renforcé l'**attractivité** des espaces ruraux.

Pour Valence, l'**entre-deux territorial** sur lequel s'appuie ce territoire permet de se loger sur un cadre tant urbain que rural, même si la prédominance du mode de transport routier, et l'importance du critère cadre de vie semblent montrer un réel attachement au périurbain. Le transport n'apparaît pas comme un problème et les salariés optent largement pour le périurbain.

L'ancrage territorial, ou l'importance d'un critère subjectif

Enfin, il semble fondamental de mentionner une variable largement présente dans les études territoriales, celle d'un **ancrage fort à ces territoires**, qui prend toute son importance dans les choix résidentiels des salariés.

Sur Lyon, de nombreux salariés ressentent une **attache particulière** au territoire, ou au fait de se **revendiquer Lyonnais**, ce qui peut déterminer en partie les choix résidentiels. La **proximité géographique** avec les proches est aussi un facteur structurant de ces attaches particulières.

À Valence-Romans Agglo, l'**ancrage local** est une variable fondamentale, qui se traduit souvent par une **ancienneté** et une **connaissance** du territoire, permettant **des choix éclairés** en matière de choix résidentiels.

Sur Aurillac, ce critère ne fait pas exception, et les trajectoires personnelles font résonner des **attaches territoriales** construites sur le **temps long**, par exemple pour des salariés qui entretiennent une histoire familiale avec ce territoire.

4.4.3. Ce qui en résulte : des bassins d'emploi élargis et des centres de vie fragmentés

L'analyse croisée des trois territoires met en évidence une **tendance structurelle commune** : une **dissociation progressive entre bassins d'emploi et bassins de vie**, qui se traduit à la fois par un **élargissement des espaces de travail** et une **fragmentation des lieux de vie**.

D'une part, les **bassins d'emploi tendent à s'étendre spatialement**. Cette dynamique s'observe de manière différenciée selon les territoires, mais repose sur des **logiques similaires**. À Aurillac, l'organisation en **zones d'activités périphériques**, formant une **couronne autour du centre-ville**, contribue à **dispenser les lieux d'emploi** et à **allonger les distances domicile-travail**. À Lyon, bien que certains **pôles structurants** comme la Part-Dieu concentrent une part importante des emplois, le **tissu économique se diffuse largement à l'échelle métropolitaine** (Saint-Priest, Vénissieux, périphéries), renforçant l'extension du bassin d'emploi. À Valence, la structuration entre **centre-ville tertiaire** et **zones industrielles au nord et au sud** de l'agglomération participe également à cette **dilution spatiale de l'emploi**.

D'autre part, les **bassins de vie apparaissent de plus en plus fragmentés**. Le modèle classique d'un **centre-ville** concentrant à la fois **fonctions résidentielles, économiques et sociales** tend à **s'effriter**. À Aurillac, le centre conserve des fonctions de loisirs et de sociabilité, mais **perd en attractivité résidentielle**, au profit des **communes périphériques** qui concentrent désormais une partie croissante de la vie quotidienne des ménages. À Lyon, on observe une **spécialisation socio-spatiale marquée** : le centre et les communes proches comme Villeurbanne accueillent principalement des **jeunes actifs, étudiants et cadres supérieurs**, tandis que les familles se tournent vers des **espaces périurbains ou ruraux** à la recherche de **logements plus grands** et d'un **cadre de vie jugé plus favorable**. À Valence, le centre-ville reste un **pôle de services et de commerces structurant**, mais une part importante des ménages réside dans les **communes périphériques** de l'agglomération, illustrant une **dissociation entre lieu de résidence et lieu de centralité vécue**. Ces évolutions traduisent des **arbitrages résidentiels de plus en plus complexes**, dans lesquels les ménages composent avec des **contraintes économiques** (coût du logement), des **aspirations en matière de qualité de vie** (espace, environnement, tranquillité) et des

impératifs de mobilité. Elles participent ainsi à **recomposer les territoires** selon une **logique de dissociation fonctionnelle** : les **espaces de travail s'étendent et se spécialisent**, tandis que les **espaces de vie se diversifient et se dispersent**.

Cette extension des bassins d'emploi et des bassins de vie s'accompagne d'une **dépendance accrue à la mobilité**, en particulier **automobile** dans les territoires moins denses comme Aurillac et Valence, où les **transports en commun apparaissent insuffisamment adaptés** aux besoins des actifs. Même dans une métropole comme Lyon, où l'offre de transport est dense et performante, les déplacements deviennent plus complexes dès lors qu'ils s'inscrivent **en dehors des centralités bien desservies**. Ainsi, l'élargissement des bassins d'emploi induit une **normalisation des mobilités quotidiennes**, parfois longues, mais **socialement acceptées**.

Ce que révèle pourtant la notion de **coût résidentiel global** (Nicolas et al., 2025) c'est que cette normalisation a un prix que les ménages ne calculent pas toujours. **Un éloignement périurbain perçu comme « moins cher » peut se révéler *in fine* plus contraignant** qu'un logement central, le gain sur le loyer ou le crédit étant absorbé par le coût d'une mobilité automobile structurellement incontournable. Ce coût est intégré comme une évidence géographique plutôt que comme une contrainte budgétaire. Mais cette invisibilité devient aussi ce qui le rend difficile à infléchir et ce qui fragilise les ménages les plus modestes face aux variations du prix de l'énergie, sans alternative modale crédible.

Référence clé - Coût résidentiel global (Nicolas et al., 2025)

*Le coût résidentiel ne peut être pensé comme la seule charge de loyer ou de crédit. Nicolas et al. définissent le **coût résidentiel global** comme l'ensemble des dépenses de logement, de mobilité quotidienne et d'énergie. Un éloignement périurbain apparemment « moins cher » peut ainsi se révéler plus coûteux qu'un logement central, une fois intégrés les frais de transport et d'énergie. Cette approche est particulièrement pertinente à Aurillac et Valence, où la dépendance automobile est forte*

En définitive, la **dislocation entre bassins d'emploi et bassins de vie** ne renvoie pas à une rupture nette, mais à une **reconfiguration progressive des équilibres territoriaux**. Celle-ci pose des **enjeux importants en matière d'aménagement, de mobilité et d'accès au logement**, en particulier pour les **salariés les plus contraints** dans leurs choix résidentiels.

4.5. Recommandations

À l'issue des entretiens qualitatifs menés avec les salariés sur la base d'un guide d'entretien, nous laissons la possibilité aux salariés d'ajouter un dernier mot, d'apporter des informations complémentaires ou de nous faire des suggestions. Dans ce cadre, deux propositions de dispositifs nous ont été faites et plusieurs remarques sont revenues de manière récurrente.

Un salarié, ayant connaissance du fonctionnement paritaire d'Action Logement, fait une proposition de **groupe de travail extraordinaire organisé par Action Logement** pour étudier les dynamiques et problématiques d'un territoire précis. Ce groupe rassemblerait, selon sa proposition, une quinzaine de personnes, de tous corps de métiers. L'intérêt selon lui serait d'avoir des acteurs qui ne collaboreraient que très ponctuellement avec Action Logement, pour éviter une trop grande intégration de ces salariés au sein de l'écosystème institutionnel d'AL. Ces groupes n'ont pas vocation à perdurer et à concurrencer les CRAL mais permettraient plutôt d'avoir une expertise précise et ponctuelle sur un territoire restreint.

Un besoin de logements adaptés pour les stagiaires :

Une salariée indique quant à elle un besoin dans son entreprise pour du **logement à destination des stagiaires**. Le centre de production de cette entreprise étant situé à une vingtaine de kilomètres d'Aurillac et mal desservi en transports en commun, il est difficile pour les stagiaires non-véhiculés de s'y rendre. Ainsi une offre de logements réservés aux stagiaires, avec des baux adaptés aux durées de stage, sur la commune du site de production semble être intéressante.

Un découragement face à la complexité administrative :

De manière générale, **les salariés expriment un découragement face aux démarches administratives nécessaires pour obtenir une aide**. Certains jugent les montages de dossiers très complexes, dont le Directeur Général de la CCI du Cantal, qui insiste pourtant sur sa connaissance et son habitude des démarches administratives. Nous observons un **manque de lisibilité et de connaissance des dispositifs, une appropriation insuffisante par les salariés, ainsi qu'un possible décalage entre l'offre d'aide et les profils des actifs locaux**. Néanmoins ces résultats doivent être interprétés avec prudence en raison de la taille restreinte de l'échantillon et du fait que certaines réponses reposent sur des perceptions subjectives (notamment concernant l'éligibilité), ce qui peut biaiser l'analyse.

Une méconnaissance de l'éligibilité au logement social :

C'est ainsi que nous constatons au fil de l'ensemble des entretiens que **les salariés ignorent bien souvent leur éligibilité** à un ou plusieurs dispositifs de logement social. Les données récoltées en début d'entretien ou par questionnaire permettent de supposer que ceux-ci pourraient demander un accompagnement de type logement social, mais ne se pensent pas éligible. Cela peut notamment venir d'une **perception déformée des réalités du logement social**. Des salariés interrogés considèrent ces solutions de logement comme des dispositifs de type résidence Crous, ou bien des comme des hébergements fournis par les Caisses d'Allocations Familiales.

Des zonages nationaux insuffisants pour refléter les réalités locales :

Par ailleurs, l'un des enseignements de cette étude est que **les zonages nationaux (zones A, B, C) ne saisissent pas la complète réalité des tensions qualitatives vécues sur des territoires**. Comme le souligne le rapport IDHEAL (2024), des territoires officiellement « détendus » peuvent connaître des situations de sur-demande relative sur des segments spécifiques. Une stratégie d'Action Logement adaptée devrait intégrer ces tensions qualitatives et temporelles, au-delà de la seule lecture qualitative.

Un besoin de communication ciblée vers les populations spécifiques :

Enfin, une responsable RH de la région lyonnaise fait remonter **un besoin d'information ciblé vers des publics précis**. Pour elle les informations devraient parvenir en priorité à des publics marqués par des trajectoires résidentielles spécifiques. Ce sont notamment les jeunes actifs, les alternants ou encore des salariés souffrant d'une rupture résidentielle (par exemple forcés au célibat géographique).

4.6. Limites globales de notre étude

Malgré un nombre d'entretiens en apparence conséquent, il faut bien remarquer que ce nombre reste assez réduit pour chaque territoire. Les salariés interrogés démontrent, certes, des profils assez diversifiés, mais au sein de seulement quelques entreprises. Malgré leur diversité, ces profils ne permettent pas de faire émerger des généralités sur chaque territoire. Bien que notre volonté initiale était d'interviewer des salariés dans des proportions représentant les principaux secteurs d'activité de chaque territoire, les difficultés d'accès aux salariés n'ont pas permis de réaliser entièrement notre objectif.

Sur le territoire de l'agglomération de Valence-Romans, les salariés ont été sondés par le biais d'un outil innovant : un questionnaire en ligne proposé aux personnes rencontrées dans la rue, permettant de recueillir une plus grande quantité d'informations qualitatives sur un modèle standardisé. Le questionnaire a permis de constater des grandes tendances, sans toutefois que celles-ci ne soient généralisables.

On peut, de plus, souligner un potentiel biais d'auto-sélection : les personnes incluses dans l'étude ne sont pas représentatives de la population salariée puisque celles-ci participaient sur la base du volontariat après diffusion de notre demande par les services RH, ou via le questionnaire en ligne. On peut également relever un biais sectoriel, ayant conduit à une sur-représentation des salariés du secteur du commerce. Cela s'explique par nos difficultés à nous éloigner des centre-villes (notamment à Lyon et Valence-Romans Agglo), ou par le choix des terrains d'enquête (centres commerciaux lyonnais) concentrant les salariés accessibles et permettant des réponses rapides.

Des contraintes logistiques viennent aussi limiter notre étude d'abord l'accessibilité des villes. Il n'est pas très aisé de se rendre à Valence plusieurs fois depuis Lyon et il l'est encore moins à Aurillac. Plus de temps passé sur le territoire aurillacois aurait permis de rencontrer une plus grande diversité d'acteurs institutionnels, tels que des bailleurs sociaux ou des agents immobiliers. Sur ce point, les contraintes logistiques et temporelles se sont révélées difficilement surmontables. Les mêmes contraintes ont empêché l'exploration de zones périphériques aux territoires étudiés, notamment les zones industrielles, où il aurait été possible de rencontre des salariés présentant d'autres profils.

Enfin nous regrettons l'absence de projections statistiques officielles sur la démographie des territoires, ce qui ne permet donc pas complètement au lecteur de mettre en regard notre étude avec des perspectives d'avenir.

4.7. Conclusion

Les **spécificités** de ces trois territoires, aussi bien en termes de dynamisme économique que d'attractivité, et les **différentes trajectoires individuelles**, rendent **difficile d'identifier une nomenclature commune**. Toutefois, malgré la disparité des territoires, cette étude annuelle, caractérisée par nos ressources empiriques, nos entretiens qualitatifs et résultats quantitatifs nous a permis de **relever certaines orientations dans les choix résidentiels**.

Tout d'abord, le **prix du logement joue un rôle non négligeable dans le coût et les choix résidentiels** des salariés. Dans la métropole de Lyon, la contrainte économique entraîne chez les plus modestes une forme de **dépossession du choix résidentiel**. Mais, reste **omniprésente** même quand elle est plus modérée, agissant sur les **arbitrages fins** à Aurillac et Valence-Romans Agglo. Au-delà du marché, le **cadre de vie**, le **cycle de vie** et l'**ancrage territorial** déterminent l'installation des salariés, le **logement** étant envisagé comme un **projet de vie**. Quand le cadre de vie et ses **aménités** structurent ainsi les arbitrages résidentiels, le cycle de vie influence fortement ces choix résidentiels, et ce de manière différenciée selon chaque territoire. A Lyon-Villeurbanne, les jeunes (étudiants, alternants, actifs) résident majoritairement dans la ville-centre et à proximité de leur lieu de travail, **les aspirations changent avec la parenté** et l'arrivée du 2^e enfant, **en faveur de communes plus rurales**. A Aurillac, les plus jeunes choisissent également le centre, les couples avec enfants s'orientent vers les périphéries, avant un retour dans le centre avec l'âge. A Valence-Romans Agglo, l'entre deux territoires permet aux salariés de se loger aussi bien dans le centre qu'en périphérie. Enfin, l'**ancrage territorial** - notamment caractérisé à Lyon par l'**attachement familial**, à Aurillac par un **attachement construit sur le temps long**, et à Valence-Romans Agglo par une ancienneté et une connaissance territoriale - est aussi synonyme d'attrait, de stabilité orientant alors les choix résidentiels.

Ces variables sont ainsi structurantes des **centres de vie qui se fragmentent**, face à un **élargissement des bassins d'emploi**. Nos analyses et recherches ont montré que dans ces trois territoires, **le modèle classique du centre-ville tend à se fragiliser**. A Aurillac et Valence, une part importante des ménages réside dans les **communes périphériques**, quand à Lyon-Villeurbanne, une **spécialisation du territoire** est observable au profit des jeunes et des classes supérieures. Quant aux bassins d'emplois, on observe à Aurillac, Valence Romans-Agglo et Lyon un élargissement et **une diffusion des lieux de travail** que ce soit dans les **zones d'activités périphériques** ou à l'échelle métropolitaine. En conséquence, cette **reconfiguration** progressive des **équilibres territoriaux** s'accompagne d'un

allongement du temps de trajet domicile-travail, notamment caractérisé par une dépendance à la **voiture**, mais ne pesant guère sur le coût résidentiel.

Enfin, lors de nos échanges, les salariés et responsables d'entreprises nous ont laissé entrevoir une **connaissance erronée par les salariés des dispositifs liés au logement social**, aussi bien au niveau de leur **éligibilité** que des **services** rendus. De même, les procédures administratives ont souvent suscité des découragements de leur part. Ainsi, ces reconfigurations de ces territoires attractifs - caractérisées par un marché tendu (Lyon), un équilibre territorial entre marché du logement et du travail (Valence Romans-Agglo) et un léger sursaut démographique (Aurillac) - posent des enjeux importants tant en matière d'**aménagement** que de **besoins d'informations** vers des publics cibles.

5. BIBLIOGRAPHIE

5.1. CORPUS

5.1.1. Ouvrages

JEAN-YVES AUTHIER, CATHERINE BONVALET, et JEAN-PIERRE LÉVY, *Élire domicile: La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2015.

SYLVIE FOL, YOAN MIOT, et CÉCILE VIGNAL, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, coll. « Le regard sociologique », 2014.

5.1.2. Chapitres d'ouvrages

BIGOT R., « L'insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement », dans *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, sans lieu, CRÉDOC, rubrique « Collection des rapports », 2011, p. 46-52.

DEBROUX, JOSETTE, « Le « choix » d'une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales », dans *Sociologie des mondes ruraux en Pologne et en France : terrains et études*, sans lieu, 2023.

GRAFMEYER Yves, « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (éd.), *Élire domicile: La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon,

coll. « Hors collection », 2010, p. 35-52. Container-title: *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*.

JEAN-YVES AUTHIER et JEAN-PIERRE LÉVY, « Rester ou partir ? la construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux, en France », dans *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, sans lieu, 2010.

THOMAS Marie-Paule, « Les choix résidentiels : une approche par les modes de vie », dans Sylvie Fol, Yoan Miot et Cécile Vignal (éd.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion, coll. « Le regard sociologique », 2014, p. 97-116. Container-title: *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*.

VIGNAL Cécile, « Arbitrages résidentiels au sein des couples confrontés à la délocalisation de leur entreprise », dans Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (éd.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, coll. « Hors collection », 2010, p. 185-205. Container-title: *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*.

5.1.3. Rapports

ANDAN Odile, Pascal POCHET, Jean-Louis ROUTHIER et Bernard SCHEOU, *Stratégies de localisation résidentielle des ménages et mobilité domicile-travail*, 1999.

BLEHAUT Marianne, Alexandre COULONDRE, Claire JUILLARD, Vincent LASSERRE-BIGORRY et Solène VIGOUROUX, *HABITER OÙ ? PAS !*, IDHEAL, 2024.

BOUTCHENIK Béatrice, Marie BRUGUET et Gaëtan POLARD, *Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020*, 2022.

CAUDRON (DIRECTEUR DE PUBLICATION) Damien, *Les attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise*, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, 2022.

JEAN-YVES AUTHIER, JENNIFER BIDET, ANAÏS COLLET, PIERRE GILBERT, et HÉLÈNE STEINMETZ, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, 2012.

JÉRÔME CROZY (COORDINATION), *Le coût résidentiel: de quoi parle-t-on?*, CEREMA, 2016.

MARION CAUHOPÉ (COORDINATION), *Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives*, CEREMA, 2019.

Etude sur les besoins en logements en Haute-Savoie 2023 - 2028, Préfet de la Haute-Savoie - Action Logement - Département de Haute Savoie, 2024.

Le Livre blanc de l'habitat, Métropole du Grand Lyon, 2022.

Rapport Rebsamen - Commission pour la relance durable de la construction de logements - Tome 1, Commission pour la relance durable de la construction de logements, 2021.

Les conditions de logement en France, INSEE, coll. « INSEE Référence », 2017.

5.1.4. Articles de revue

AISSAOUI Hind, LOUAFI BOUZOUINA et PATRICK BONNEL, « Choix de localisation résidentielle, entre contraintes du marché et préférences individuelles : application à l'aire urbaine de Lyon (1999) », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, Octobre, n° 4, Armand Colin, 2015, p. 629-656. Cairn.info.

COULOMBEL Nicolas et FABRIEN LEURENT, « Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien », *Economie et Statistique*, vol. 457, n° 1, 2012, p. 57-75.

DELANCE Pauline et BENJAMIN VIGNOLLES, « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », *Les conditions de logement en France*, vol. 2017, coll. « INSEE Références », 21 février 2017.

DOUNIT Nawal et Mohamed ADRDOUR, « Les déterminants de la mobilité résidentielle : revue de littérature et étude des motivations de la migration vers la ville d'Agadir », *Revue Economie, Gestion et Société*, vol. 1, n° 44, 20 février 2025 (DOI : [10.48382/IMIST.PRSM/regs-v1i44.54955](https://doi.org/10.48382/IMIST.PRSM/regs-v1i44.54955) consulté le 12 novembre 2025).

GUEYMARD Sandrine, « Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels », *Développement Durable & Territoires*, Dossier 7, 2006, p. 20.

NICOLAS Jean-Pierre, Ali El ZEIN, Hakim OUARAS, Damien VERRY, Pascal POCHET, Stéphanie TRUCHET-AZNAR et Jonathan VILLOT, « Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires », *ahiers scientifiques du transport*, n° 84, 17 septembre 2025, p. 1-30.

5.1.5. Travail académique

BESSELIÈVRE Maria, *Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés impliqués dans les recherches immobilières des ménages. Exemple d'une vallée attractive : le Grésivaudan (38)*, Mémoire, ENTPE, 2019.

5.1.6. Acte juridique

« Convention quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement », 2023.

5.1.7. Sources internet

« Bassin de vie », sur *Géoconfluences*, École normale supérieure de Lyon, juin 2023 (en ligne : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bassin-de-vie> ; consulté le 12 novembre 2025). ISSN : 2492-7775.

« Cahiers français 2024/1 (N° 437) », sur *SHS Cairn.info*, sans date (en ligne : <https://shs.cairn.info/magazine-cahiers-francais-2024-1> ; consulté le 25 mars 2026).

« Base des zones d'emploi 2020 | Insee », sur *INSEE*, sans date (en ligne : <https://www.insee.fr/fr/information/4652957> ; consulté le 12 novembre 2025).

5.2. BIBLIOGRAPHIE COMPLÉMENTAIRE PAR TERRITOIRES

5.2.1. Aurillac

« Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee », sans date (en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#chiffre-cle-3> ; consulté le 19 novembre 2025).

5.2.2. Lyon-Villeurbanne

UrbaLyon – Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise. (2021). *Portrait économique de territoire : Lyon 7e* (Observatoire partenarial économie emploi insertion – OPALE). https://www.urbalyon.org/sites/default/storage_files/productions/2021-09/Lyon%207.pdf

Le Figaro Immobilier. *Prix de l'immobilier à Lyon* (69123). <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/lyon/ville-69123>

INSEE. *Dossier complet – Commune de Lyon* (69123). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-69123>

Métropole de Lyon.. *La carte des logements sociaux*. Logement social Métropole de Lyon. <https://logementsocial.grandlyon.com/la-carte-des-logements-sociaux/>

Le Figaro / Lyon. (2025). *Pannes à répétition dans le métro lyonnais : quel est le problème* ?
<https://www.lefigaro.fr/lyon/pannes-a-repetition-dans-le-metro-lyonnais-quel-est-le-probleme-20250509>

TCL – Transports en Commun Lyonnais. (s. d.). *Parcs-relais (PR) autos*.
<https://www.tcl.fr/se-deplacer/voitures-et-reseau-tcl/parcs-relais-pr-autos>

ONLYLYON Tourisme et Congrès. (s. d.). *Bilans et études*. Presse Lyon France.
<https://presse.lyon-france.com/boite-a-outils/bilans-et-etudes>

5.2.3. Valence Romans Agglo

« Valence Romans Agglo », dans *Wikipédia*, 6 septembre 2025 (en ligne : https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Valence_Romans_Agglo&oldid=228744459 ; consulté le 17 mars 2026). Page Version ID: 228744459.

« Les chiffres-clés du territoire », sur *Valence Romans Agglo*, 21 mars 2025 (en ligne : <https://www.valenceromansagglo.fr/agglo/chiffres-cles-territoire/> ; consulté le 19 novembre 2025).

« Comparateur de territoires – Intercommunalité-Métropole de Valence Romans Agglo (200068781) | Insee », sans date (en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200068781+FE-1> ; consulté le 19 novembre 2025).

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	4
1. PRÉSENTATION DE LA MISSION.....	5
1.1. Eléments contextuels.....	5
1.2. Motivations pour la mobilisation de la Public Factory.....	5
1.3. Présentation de la problématique.....	6
1.4. Méthodologie.....	7
1.4.1. Cadrage conceptuel, théorique et revue bibliographique.....	8
1.4.2. Entretiens préparatoires socles à la compréhension de l'écosystème du logement.....	8
1.4.3. Analyse documentaire et contextualisation de chaque territoire étudié.....	8
1.4.4. Enquêtes de terrain et entretiens qualitatifs pour chaque territoire étudié.....	9
1.5 Rendus produits.....	9
1.6. Annonce du plan du rapport.....	10
2. CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE.....	11
2.1. ETAT DE L'ART.....	11
2.1.1. Cadrage du sujet.....	11
2.1.2. Intérêt du sujet.....	12
2.1.3. Notre système d'analyse.....	12
2.1.4. Notre cadrage théorique.....	13
2.2. ENTRETIENS SOCLES.....	16
3. ANALYSE DES TERRITOIRES.....	17
3.1. AURILLAC.....	17
3.1.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	17
3.1.1.1. Démographie du territoire.....	17
Évolution de la population.....	17
3.1.1.2. Emploi et économie.....	18
Activité et chômage de la population.....	19
Concentration de l'emploi.....	20
Répartition par secteur d'activité.....	21
Emplois par groupe socioprofessionnel.....	21
Inégalités en matière d'emploi.....	22
3.1.1.3. Le logement à Aurillac.....	22
Parc de logements.....	23
Constructions récentes.....	23

Marché immobilier.....	24
Mode d'occupation.....	25
Confort et vétusté des logements.....	25
Un parc de logement social étoffé.....	26
3.1.1.4. Vivre à Aurillac.....	27
Mobilité des actifs occupés.....	27
Transports.....	27
Équipement automobile des ménages.....	29
Emplacement de stationnement réservé à un usage personnel.....	29
Sécurité.....	30
3.1.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	32
3.1.2.1. Aurillac : dynamisme économique et limites structurelles.....	32
3.1.2.2. Un marché du logement « détendu » mais mal ajusté.....	33
Un parc étoffé mais vieillissant et énergétiquement médiocre.....	33
Un parc de logements sociaux attractif.....	34
Un centre-ville confronté à des enjeux d'attractivité.....	34
Un marché du logement accessible, mais des prix en hausse.....	35
3.1.2.3. Bassin d'emploi élargi, mobilité quotidienne et coût résidentiel.....	36
3.1.2.4. Logiques résidentielles des salariés.....	37
Hiérarchisation des critères.....	37
Profils types des salariés.....	38
Des préférences confrontées aux enjeux de sobriété foncière.....	39
3.1.2.5. Gouvernance et politique du logement.....	40
Collectivités locales : un rôle très actif dans la réhabilitation du coeur de ville.....	40
Entreprises et CCI : mobilisées pour attirer et fixer de la main d'oeuvre.....	41
3.1.2.6. Conclusion.....	42
3.2. LYON - VILLEURBANNE.....	44
3.2.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	44
3.2.1.1. Démographie du territoire.....	44
3.2.1.2. Emploi et économie.....	46
Étude du marché du travail.....	46
3.2.1.3. Le logement sur Lyon.....	50
Étude du marché du logement (Sources : Le Figaro Immobilier, Insee).....	50
3.2.1.4. Vivre à Lyon.....	52
Etude du transport.....	52
Flux touristiques.....	54
3.2.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	55
3.2.2.1. Lyon : Un territoire attractif et dynamique.....	55

3.2.2.2. Un marché de l'immobilier public-privé tendu.....	57
Lyon–Villeurbanne : une attractivité forte face à un marché du logement saturé.....	57
Un déséquilibre entre l'offre et la demande.....	57
3.2.2.3. Un bassin d'emploi dynamique.....	59
3.2.2.4. Les choix résidentiels des salariés de la métropole lyonnaise.....	60
3.3. VALENCE ROMANS AGGLO.....	62
3.3.1. FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	62
3.3.1.1. Informations sur le territoire.....	62
3.3.1.2. Étude de la population.....	64
3.3.1.3. Étude du marché du logement.....	65
3.3.1.4. Étude du marché du travail.....	66
3.3.1.5. Informations complémentaires.....	67
3.3.1.6. Transport.....	68
3.3.2. SYNTHÈSE TERRITORIALE.....	71
3.3.2.1. Valence Romans Agglo, un territoire entre urbanité et ruralité.....	71
3.3.2.2. Un marché du logement qui suit la norme nationale.....	71
3.3.2.3. Une organisation territoriale conciliant préservation du territoire et attractivité économique.....	73
3.3.2.4. Bassin d'emploi concentré, une mobilité dominée par la voiture et une offre de services structurante.....	73
3.3.2.5. Conclusion.....	74
4. ANALYSE GLOBALE.....	76
4.1. Introduction : trois territoires, un même questionnement.....	76
4.2. Vue d'ensemble comparative des 3 territoires.....	77
4.3. Des territoires contrastés : la diversité des configurations résidentielles en AURA.....	78
4.3.1. Aurillac, un marché détendu en apparence, sous tension qualitative.....	78
Une relative facilité à accéder au logement grâce à un marché détendu.....	78
Un marché du logement contrasté : entre accessibilité relative et inadéquation de l'offre.....	79
Un centre ville agissant comme un pôle d'attraction pour l'ensemble du département.....	79
4.3.2. Lyon : entre une attractivité forte et un marché tendu.....	80
Lyon-Villeurbanne : un territoire attractif et dynamique.....	81
La contraction du marché immobilier : un déséquilibre entre l'offre et la demande.....	81
Le rôle des infrastructures de transports dans les mobilités pendulaires.....	81
4.3.3. Valence, une ville intermédiaire attractive.....	82
Un territoire dans la moyenne basse nationale en termes de coût du logement.....	83
Un parc immobilier pensé pour ne pas être exclusif.....	83
Un territoire “équilibré”, qui cherche à la rester.....	83
4.4. La dissociation bassin d'emploi/bassin de vie.....	84

4.4.1. Le prix du logement : une contrainte visible à Lyon, insidieuse ailleurs.....	84
4.4.2. Au delà du marché : les déterminants subjectifs et biographiques du choix résidentiel.85	
Le cadre de vie au centre des choix.....	85
Le cycle de vie détermine les choix résidentiels.....	86
L’ancrage territorial, ou l’importance d’un critère subjectif.....	86
4.4.3. Ce qui en résulte : des bassins d’emploi élargis et des centre de vie fragmentés.....	87
4.5. Recommandations.....	89
4.6. Limites globales de notre étude.....	91
4.7. Conclusion.....	92
5. BIBLIOGRAPHIE.....	94
5.1. CORPUS.....	94
5.1.1. Ouvrages.....	94
5.1.2. Chapitres d’ouvrages.....	94
5.1.3. Rapports.....	95
5.1.4. Articles de revue.....	96
5.1.5. Travail académique.....	97
5.1.6. Acte juridique.....	97
5.1.7. Sources internet.....	97
5.2. BIBLIOGRAPHIE COMPLÉMENTAIRE PAR TERRITOIRES.....	98
5.2.1. Aurillac.....	98
5.2.2. Lyon-Villeurbanne.....	98
5.2.3. Valence Romans Agglo.....	99
TABLE DES MATIÈRES.....	100
RÉSUMÉ.....	104

RÉSUMÉ

Afin de comprendre et d'accompagner les déterminants à l'installation et au choix de vie des salariés, il faut comprendre en quoi ceux-ci arbitrent entre lieu du logement et lieu de vie, et lieu de l'emploi. C'est donc un questionnement bassin de vie *versus* bassin d'emploi qu'il s'agit d'étudier.

Pour répondre à cette question, trois territoires d'études ont été choisis : Lyon-Villeurbanne (69), Valence Romans Agglo (26) et Aurillac (15), afin de les comparer, et de faire discuter leurs convergences et divergences.

Cette étude se propose de le faire en suivant une démarche principalement académique et sociologique, fondée sur une revue de la littérature scientifique à ce sujet (Etat de l'art), une analyse territoriale comportant un diagnostic propre à chaque territoire (fiches statistiques) et des synthèses issues de nos échanges et observations sur place. Notre analyse finale se veut donner des pistes afin de mieux saisir la compréhension à l'installation des salariés et de conclure nos recherches.

Mots-clés :

Logement ; salariés ; choix résidentiel ; bassin de vie ; bassin d'emploi ; trajectoire résidentielle ; étape du cycle de vie ; coûts résidentiels ; profil type des salariés ; prix de de l'immobilier ; ancrage territorial ; mobilité pendulaire ; cadre de vie ; trajectoire choisie ; trajectoire subie ; aménités ; représentations sociales ; politique publique du logement ; déterminants biographiques