



Chapitre 1

Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation, mais aussi de développement

.....> LE LOGEMENT,
REFLET DES ÉVOLUTIONS DE L'EMPLOI

.....> LE LOGEMENT AGGRAVE
LES EFFETS DE LA CRISE ÉCONOMIQUE

.....> LE LOGEMENT, POTENTIEL FACTEUR
DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL

L'emploi et le logement constituent deux préoccupations majeures de nos concitoyens. Deux sources d'inquiétude étroitement liées dans la vie quotidienne. En effet, **pour avoir un emploi, il faut disposer d'un logement** d'un coût supportable et qui ne soit pas trop éloigné du lieu de travail... **comme il faut un emploi**, avec les ressources qu'il procure, **pour avoir un logement**. Quand l'un vient à manquer, les difficultés qui en résultent pour les individus peuvent les conduire à basculer dans la précarité et dans l'exclusion. Pour autant, les liens entre emploi et logement ne sont pas pris en compte comme ils devraient l'être. Cela apparaît pourtant d'autant plus nécessaire que l'emploi est soumis à des évolutions structurelles préoccupantes : montée de la précarité et développement d'un chômage de masse, flexibilité accrue du travail et appel à l'adaptation et à la mobilité des salariés, progression limitée du salaire et du pouvoir d'achat, augmentation du nombre de travailleurs pauvres. Des évolutions accélérées par les effets de la crise depuis 2008 et d'autant plus inquiétantes qu'elles touchent plus fortement les catégories modestes.

Dans ses précédents rapports sur l'État du mal-logement, **la Fondation Abbé Pierre a déjà évoqué les effets de la dégradation de la situation de l'emploi sur le logement** en montrant qu'avoir un emploi ne permet pas toujours d'avoir un logement et de s'y maintenir, que les difficultés d'accès au logement sont particulièrement importantes pour les jeunes à faible qualification mais aussi pour ceux qui sont diplômés, etc. Mais l'aggravation de la situation sur le front de l'emploi invite à se saisir plus globalement de cette question.

Les évolutions constatées dans le champ de l'emploi se reflètent évidemment dans le champ du logement. Il est difficile d'accéder à un logement sans travail stable et revenus réguliers, comme de s'y maintenir quand survient une baisse durable de revenus liée à une période prolongée de chômage ou lors du passage à la retraite. Pour autant, **il existe des décalages entre les évolutions constatées dans le champ de l'emploi et dans celui du logement, et la relation entre l'un et l'autre n'est pas univoque.**

Le logement n'est pas toujours le réceptacle des difficultés en matière d'emploi, et peut même devenir un rempart face à certaines fragilités. Il existe en effet des dispositifs publics d'intervention qui permettent au logement de jouer un rôle d'amortisseur de la crise économique et de protection face aux précarités de l'emploi. On pense évidemment aux aides personnelles au logement qui, malgré leurs limites, contribuent à aider de façon significative 6 millions de ménages parmi les plus modestes. On peut aussi souligner le rôle des aides ponctuelles apportées par les Conseils généraux, les CCAS et les associations de solidarité aux personnes en difficulté pour le paiement de leurs loyers ou

des charges¹. Mais la politique du logement peut, elle aussi, être source de fragilité voire d'exclusion — indépendamment de la problématique de l'emploi — notamment quand elle soutient la production d'une offre de logement inaccessible aux ménages les plus modestes, quand elle délaisse la réhabilitation des logements locatifs privés et publics, ou quand elle n'offre pas de perspective d'accueil dans un hébergement digne aux populations les plus fragiles.

S'il existe des interactions évidentes entre emploi et logement, les dispositifs et les systèmes d'acteurs concernant ces deux domaines sont apparus pendant longtemps cloisonnés et relativement étanches. Ce cloisonnement est particulièrement préjudiciable quand il s'agit de traiter les difficultés des personnes qui se trouvent en situation d'exclusion ou de fragilité en matière d'emploi ou de logement. Le monde de l'entreprise, qui avait investi la problématique du logement et soutenu, dans les décennies qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale, la production de logements sociaux pour accueillir les salariés appelés par le développement économique — à travers la mobilisation du 1 % logement —, s'est par la suite mis en retrait. La situation actuelle, marquée par un emballement du marché immobilier qui rend plus difficile le recrutement comme la mobilité des salariés, conduit à un nouvel intérêt des responsables patronaux pour la question du logement. Une direction du logement a été créée début 2010 au sein du Médef et elle a été à l'origine d'une série d'études réalisées par le Crédoc² qui a contribué à une prise de conscience renouvelée des liens entre emploi et logement. Ces études, montrant notamment que 40 % des entreprises sont affectées par les problèmes de logement de leurs salariés, ont incontestablement joué un rôle important dans la mise en débat de la problématique du logement des salariés. Par ailleurs, l'implication des partenaires sociaux et organisations interprofessionnelles³ sur les questions de logement s'est renforcée au cours des dernières années, ce qui a également contribué au décroisement des problématiques d'emploi et de logement.

La Fondation Abbé Pierre se félicite de cette prise de conscience des responsables économiques qui les conduit à réinvestir le champ du

¹ 84 % des communes de plus de 100 000 habitants mentionnent les difficultés de paiement du loyer et des charges comme facteur déclenchant des demandes d'aides, et la quasi-totalité des CCAS (98 %) est confrontée à une progression des demandes d'aides liées au logement. UNCCAS, Baromètre de l'action sociale locale 2013.

² Une étude générale sur « Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi » (mars 2011), une étude fondée sur une enquête auprès des salariés « La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement » (juillet 2011) et une réalisée à partir d'une enquête auprès des entreprises « Les problèmes de logement des salariés affectent 40 % des entreprises » (avril 2012).

³ Notamment via l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) et son implication dans la mise en œuvre de la Garantie des risques locatifs, de l'Anru, le financement des programmes de la Foncière Logement.

logement. Mais **si l'intérêt économique des entreprises et celui des salariés peuvent à nouveau converger, les transformations profondes qui affectent l'emploi** avec la montée du chômage et le développement de la précarité du travail **appellent à ne pas limiter la réflexion et les perspectives d'intervention aux seuls salariés, mais à l'élargir à tous ceux que les évolutions des vingt dernières années ont rejetés aux marges du marché du travail.** Face au mouvement de fragilisation du rapport au travail qui est à l'œuvre dans la société, la mobilisation de tous est indispensable. Celle de l'État et des collectivités territoriales évidemment, mais aussi celle des entreprises et de leurs représentants, comme celle des organisations de salariés.

Les analyses développées dans ce chapitre visent à souligner deux enjeux majeurs relatifs aux liens entre emploi et logement. Premier enjeu : **faire du logement une protection** pour limiter les effets de la crise économique et de la transformation du rapport à l'emploi, et en faire plus largement un support permettant de répondre aux nouveaux besoins qui apparaissent du fait des transformations économiques et sociales en cours. Second enjeu : **considérer le logement comme un levier** permettant de soutenir le pouvoir d'achat et la consommation des ménages et d'être un facteur du développement économique et de l'emploi.

Cette perspective conduit à décliner le plan de ce chapitre en trois parties :

- la première fait apparaître **le logement comme le reflet des difficultés liées à l'emploi** à partir de l'analyse de situations que vivent les ménages,
- la seconde montre que **le logement a un impact sur la question de l'accès à l'emploi** comme sur celle du pouvoir d'achat, et que ses mécanismes de protection ne sont plus calibrés aujourd'hui face à l'ampleur des situations de fragilité,
- la troisième souligne le rôle du **logement comme facteur de développement économique** et de promotion de l'emploi.

LE LOGEMENT, REFLET DES ÉVOLUTIONS DE L'EMPLOI

Le champ du logement est confronté à des évolutions comparables à celles que connaît le secteur de l'emploi avec la raréfaction de l'offre, le développement de la précarité et la montée du chômage et de l'exclusion. **L'un et l'autre paraissent emportés dans une même spirale récessive qui conduit à l'aggravation de la situation des plus fragiles.** D'un côté, la progression du chômage qui touche désormais 5,5 millions de personnes⁴ et l'augmentation de la pauvreté⁵, de l'autre l'aggravation des situations d'exclusion du logement, le recours à l'hébergement ou à des formes d'occupations précaires (hébergement chez des tiers par exemple) ou indignes (squats, campements, locaux impropres à l'habitation...). Au total, ce sont ainsi plus de 3,5 millions de personnes qui connaissent des situations de mal-logement très préoccupantes.

Cette spirale récessive emporte aussi des personnes qui étaient jusque-là protégées mais qui se sont retrouvées **fragilisées dans leur rapport au logement par la dégradation de la situation économique** et la montée de la précarité (augmentation des emplois en CDD⁶ et en intérim⁷, développement du travail à temps partiel subi et du sous-emploi⁸). Selon les évaluations de la Fondation Abbé Pierre, ce sont plus de 5 millions de personnes qui sont dans une situation de fragilité et se trouvent confrontées à des difficultés de logement qui, pour être moins violentes que celles que subissent les mal-logés, apparaissent malgré tout très préoccupantes : locataires et propriétaires en impayé, personnes en situation de surpeuplement⁹, ménages vivant dans une copropriété en difficulté...

⁴ Toutes catégories confondues, ce sont 5,5 millions de personnes qui pointent à Pôle Emploi en novembre 2013 soit 2 millions de plus que début 2008.

⁵ 8,7 millions de personnes vivent en situation de pauvreté et leur nombre s'est accru de 890 000 entre 2008 et 2011, dernière année pour laquelle l'Insee a publié des chiffres.

⁶ Selon les données corrigées publiées le 21 novembre 2013 par le Ministère du Travail, 83 % des recrutements dans les entreprises de plus de 10 salariés au premier trimestre 2013 ont été faits en CDD. Pour les Urssaf, qui prennent en compte l'ensemble des entreprises, ce taux est même de 86 %, un record absolu depuis 2000, date du début des statistiques.

⁷ D'après l'enquête « *conditions de vie et aspirations* » du Crédoc, le taux d'actifs déclarant être en CDD est passé de 9 % en 1992 à 20 % en 2012, tandis que l'intérim a progressé de 3 % des salariés du privé en 1994 à 6 % en 2012.

⁸ Selon le Crédoc, le taux de personnes déclarant travailler à temps partiel est passé de 9 % en 1992 à 20 % en 2012. Selon l'Insee, 1,3 million de personnes étaient en situation de sous-emploi en 2009 : employées à temps partiel, elles souhaitaient travailler plus et étaient disponibles pour le faire. Cela représentait 5,8 % des salariés, contre 5 % en 2008 et les femmes étaient plus souvent dans cette situation que les hommes (8,6 % contre 3,1 %). Insee, enquête Emploi 2009.

⁹ Dans ses estimations du mal-logement, la Fondation Abbé Pierre intègre les situations de surpeuplement accentué dans les formes sévères de mal-logement.

Ces évolutions contribuent à creuser les inégalités au sein de la société. Le Crédoc, qui analyse « l'évolution du bien-être en France depuis 30 ans », souligne que ce sont **les catégories modestes qui ont subi de plein fouet la dégradation du marché de l'emploi**. L'indice d'évolution de leur situation professionnelle¹⁰ s'est particulièrement dégradé, notamment pour les ménages à bas revenu (niveau de vie inférieur à 70 % du revenu médian), pour lesquels il est passé de 85 en 1983 à 41 en 2012. Alors que, dans le même temps, la situation professionnelle des ménages à hauts revenus (niveau de vie supérieur de 15 % au revenu médian) restait stable (passant de 106 à 105 en 30 ans).

Trois sources de précarisation attachées à l'emploi paraissent avoir des effets directs sur le logement : les formes précaires d'emploi, l'insuffisance et l'instabilité des revenus qui leur sont souvent liées, et la perte d'emploi avec les incidences que cela entraîne en matière de ressources. L'analyse de la situation de ménages confrontés à ces problèmes révèle les effets de ces évolutions sur le logement et leur contribution au développement du mal-logement :

- les situations pour lesquelles **se cumulent des difficultés d'accès à l'emploi et au logement**, ce qui renvoie plus particulièrement à **la situation des jeunes**, mais pas seulement ;
- **la dégradation de l'emploi**, avec les ruptures qu'elle génère et qui ont un impact sur le budget des ménages et sur leur capacité à faire face à la dépense de logement (comme bien souvent aux autres dépenses incontournables) ;
- **l'incertitude économique** liée au développement d'**emplois précaires** et à **l'absence de visibilité** sur l'évolution de leur situation par les ménages, qui a pour effet de les conduire à réduire leur ambition en matière de logement ou de revoir à la baisse leurs projets résidentiels.

Les effets de la dégradation de l'emploi et du rapport au travail sur le logement sont d'autant plus préoccupants que le secteur de l'emploi a subi de nombreuses transformations depuis une vingtaine d'années, alors que celui du logement développait des modes de fonctionnement rigides et très éloignés des situations concrètes de très nombreux salariés : présentation de garanties associées à un travail stable, de revenus trois à quatre fois supérieurs au loyer, de cautions... **Du côté de l'emploi, la flexibilité, la précarité et la mobilité deviennent la norme, alors que pour le logement, la rigidité de l'offre et des statuts d'occupation (en particulier celui de propriétaire), le renforcement des exigences des bailleurs et la progression du coût du logement définissent un horizon en complet décalage avec celui de l'emploi.**

¹⁰ Cet indice de la situation professionnelle rend compte de la situation : « n'est pas au chômage, est salarié à temps plein ou à son compte », base 100 en 1983.

Quand se cumulent les difficultés d'accès à un emploi et à un logement

Le cumul des difficultés d'accès à un emploi et à un logement est particulièrement évident et préoccupant pour **les jeunes** qui représentent **la figure emblématique de ceux qui se trouvent aux portes de l'emploi comme à celles du logement**. Si la France compte 13,2 % de salariés en contrats précaires (CDD, intérim, apprentissage) en 2010, cette proportion est de 49,9 % chez les salariés de moins de 25 ans¹¹. Seul un jeune sur deux dispose d'un emploi stable en CDI alors que ce statut concerne en moyenne 9 salariés sur 10. Sans compter que le travail à temps partiel est plus développé dans cette classe d'âge¹².

En 2010, le taux de chômage des jeunes actifs de moins de 25 ans s'élevait à 20 % en moyenne contre 18,3 % pour l'Union européenne. Mais il atteint 41 % dans les Zones urbaines sensibles et 50 % en Outre-mer. Il est de plus fortement indexé sur le niveau de formation et touche plus violemment les moins diplômés. En 2010, parmi les jeunes actifs sortis du système éducatif depuis moins de cinq ans, 11 % des diplômés du supérieur sont au chômage, contre 23 % des diplômés du secondaire et 44 % de ceux qui n'ont pas de diplôme ou disposent uniquement du brevet des collèges. Et la situation se dégrade puisque les jeunes peu diplômés ont été plus touchés que les autres par la crise des années 2008-2009 : 40 % des jeunes actifs appartenant à cette catégorie et qui sont sortis du système éducatif en 2007 se déclarent au chômage en 2010, c'est 7 points de plus que le taux de chômage de la génération 2004 mesuré en 2007¹³.

L'âge moyen d'accès au premier CDI, qui ouvre souvent les portes du logement, se situe désormais à 27 ans, après une succession d'emplois de courte durée et de stages peu ou pas rémunérés. En l'absence de périodes d'emploi suffisantes, ces trajectoires heurtées ne permettent pas toujours une prise en charge par l'assurance chômage. Moins de 50 % des jeunes au chômage perçoivent une allocation contre 60 % pour les autres demandeurs d'emploi¹⁴.

Si la France est l'un des États membres de l'Union européenne où le départ des jeunes du foyer parental intervient le plus tôt et est le plus aidé par la famille (les parents prenant en charge en moyenne 61 % du coût du logement de leurs enfants étudiants), c'est aussi l'un de ceux où **le maintien au domicile des parents apparaît le plus corrélé avec la précarité de l'emploi** : la part

11 Insee, enquête Emploi 2010.

12 Les jeunes de moins de 25 ans sont surreprésentés parmi les salariés à temps partiel réduit : ils représentent 20 % des salariés travaillant moins de 15 heures par semaine, contre 12 % de l'ensemble des personnes à temps partiel - enquête Emploi 2009.

13 « Diplômes et insertion professionnelle », Béatrice Le Rhun, Pascale Pollet, Vue d'ensemble - Portrait de la population, Portrait social 2011.

14 Projet d'avis du CESE « Droits réels / droits formels : améliorer le recours aux droits sociaux des jeunes », juin 2012.

des 18-34 ans vivant chez leurs parents et ayant un emploi précaire dépasse 50 % en France en 2008, contre 36 % en moyenne dans l'UE¹⁵. Il n'est donc pas étonnant de constater que 44 % des jeunes expliquent que s'ils vivent chez leurs parents, c'est faute d'avoir trouvé un logement à un prix abordable¹⁶.

Les différentes situations présentées ci-dessous soulignent les difficultés spécifiques que rencontrent les jeunes, touchés à la fois par la difficulté à intégrer un marché du travail saturé et par la difficulté pour accéder à un logement. Ces témoignages illustrent la manière dont ces deux phénomènes tendent à se renforcer mutuellement, en particulier pour les jeunes en rupture familiale qui ne disposent plus du « filet de sécurité » parental. Pour ces jeunes, dont la plupart sont exclus de fait des minima sociaux¹⁷, le problème peut rapidement aboutir à des situations dramatiques. Les solutions de logement sont alors extrêmement précaires : hébergement provisoire, foyers, squats, centres d'hébergement ou même la rue.

DES JEUNES SANS PROTECTION QUAND LA PRÉCARITÉ DANS L'EMPLOI ET LE LOGEMENT SE RENFORCENT MUTUELLEMENT

Samia, 21 ans

Samia habite à Douai (59). Suite à une rupture avec ses parents, elle se retrouve à 19 ans à la porte de chez elle. Elle est alors hébergée par une tante en région parisienne où, dotée d'un bac STG, elle cherche du travail. Elle devient intérimaire et effectue des ménages dans plusieurs villes des Hauts-de-Seine (92). Malgré 6 mois de travail, elle ne parvient pas à trouver de logement, sa tante n'ayant pas les moyens de se porter caution. « *Dans tous les logements on me demandait d'avoir au minimum deux garants et j'en avais même pas un* ». Pour ne pas être un poids pour sa tante, elle décide de revenir dans le Nord. Elle est hébergée chez une amie à Tourcoing (59), cherche un logement mais n'en trouve pas, faute de revenus stables. Elle est embauchée pour dresser des inventaires, mais son contrat n'est pas prolongé suite à une baisse d'activité. Suite à une dispute avec son amie, elle se retrouve sans domicile. Elle dort depuis deux semaines dans sa voiture et cherche une solution d'hébergement qui tarde à arriver.

Maxime, 20 ans

Maxime vit depuis ses 15 ans dans un foyer. À 18 ans, il est obligé de le quitter. « *J'ai demandé à mon père de m'accueillir temporairement mais il n'a pas voulu, on a toujours eu des mauvaises relations. C'est pour ça qu'il m'a viré de chez lui.* » Maxime est alors pris en charge par une association d'aide à l'enfance, ce qui lui permet de terminer son bac professionnel en électrotechnique. « *J'ai fait ensuite une année de DUT et c'est là que je me suis dit qu'il fallait que je me lance dans le travail. J'ai fait des stages comme électricien mais je n'ai jamais trouvé d'emploi stable* ». Quand il atteint ses 20 ans, l'association lui indique qu'elle ne peut plus le prendre en charge. Maxime passe alors plusieurs nuits

¹⁵ Avis du CESE, « Le logement autonome des jeunes », janvier 2013.

¹⁶ Bigot R., « Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi », Crédoc, n°273, mars 2011.

¹⁷ Les conditions d'accès des moins de 25 ans au Revenu de Solidarité Active (RSA) sont particulièrement restrictives. Il est à noter qu'une « garantie jeune » destinée aux plus précaires des 18-25 ans est entrée en phase d'expérimentation dans 10 territoires à partir du 2 octobre 2013.

dehors ou dans des centres d'hébergement. « *Les centres d'hébergement, je veux plus jamais y aller, pour les jeunes c'est l'horreur ! On se fait voler toutes nos affaires.* » Il est depuis 6 mois hébergé chez sa belle-mère qui a convaincu son père de le laisser rester pour quelques temps. La situation de Maxime reste donc extrêmement précaire. « *J'ai toujours le même problème : comme je ne trouve pas d'emploi, c'est impossible pour moi de trouver un logement.* »

On mesure, à travers la présentation de ces situations, combien **la perte du soutien familial pénalise certains jeunes** et les conduit à vivre de façon chaotique et incertaine. Les jeunes, s'ils sont particulièrement exposés aux difficultés pour accéder à un emploi ou à un logement, ne sont évidemment pas les seuls à côtoyer la précarité. Celle-ci est malheureusement largement partagée par tous ceux qui ont des revenus trop faibles pour accéder au parc locatif privé, notamment dans les territoires où le marché immobilier est tendu, comme par ceux qui, quel que soit leur âge, disposent de contrats précaires qui ne constituent pas des garanties suffisantes aux yeux des propriétaires privés ou des agences qui gèrent leur patrimoine.

Si les jeunes sont confrontés au cumul de difficultés pour accéder à un emploi et à un logement, d'autres personnes, plus âgées, rencontrent aussi des problèmes pour s'insérer durablement dans le marché du travail et accéder à un logement. Et quand l'absence de véritable qualification (ne permettant pas d'obtenir un emploi stable et suffisamment rémunéré) se cumule avec une rupture familiale, la situation résidentielle peut se dégrader rapidement, comme le montre l'exemple suivant, et ne pas laisser d'autre perspective que le recours à l'hébergement ou à des solutions de fortune.

À 50 ANS, UN LOGEMENT EN FOYER COMME SEULE PERSPECTIVE

Pierre, 51 ans, est séparé depuis 2002. Sans diplôme, il avait toujours fait de menus travaux, tandis que sa femme, infirmière, apportait une stabilité financière au ménage. Après leur séparation, Pierre décide de quitter Nancy (54), où il habitait depuis sa jeunesse, pour rejoindre l'Île-de-France. Il est hébergé chez un ami en banlieue parisienne et obtient du travail en intérim, sans pour autant trouver un logement. « *Mon problème, c'est que j'avais aucune garantie et que, du coup, aucun propriétaire ne voulait me faire confiance. J'avais aussi fait une demande de logement social, mais on m'a bien fait comprendre qu'en tant que célibataire, je n'étais pas du tout prioritaire.* »

Après deux ans sans logement, d'hébergement en hébergement, Pierre décide de revenir à Nancy. Il trouve alors une place dans un hôtel social, mais les conditions de vie y sont difficiles. « *C'était un hôtel à la limite du marchand de sommeil, ce n'était pas cher, mais vraiment insalubre, en plus c'était très excentré. Pour manger, on avait juste un micro-ondes et encore : on ne pouvait pas l'utiliser quand on voulait.* » Parallèlement, Pierre continue de rechercher un emploi. Sans succès.

En 2007, il parvient à décrocher un emploi aidé à la mairie de Nancy, ce qui lui permet d'intégrer un foyer Adoma. « *J' étais très satisfait de ce foyer, c' était très bien placé. Avec les APL, je ne paye que 75 € par mois. Du coup même quand je suis au RSA, je peux encore payer* ». Toutefois, son faible salaire ne le met pas à l'abri des difficultés financières. Ainsi, en 2009, Pierre est contraint de demander l'aide du Fond de Solidarité Logement (FSL) lorsqu'il doit payer la taxe d'habitation et la taxe sur l'audiovisuel.

À la fin de son contrat, Pierre obtient un financement pour une formation de services à la personne. Toutefois, à cause de sa phobie des examens, il ne parvient pas à décrocher son diplôme. Il retrouve alors un emploi à temps partiel dans une boulangerie. Il souhaite quitter le foyer, mais ses garanties salariales ne sont pas suffisantes. « *Pour l' instant, j' ai abandonné l' idée de quitter le foyer, et je me demande si je pourrai avoir un jour mon propre logement* ».

Quand la dégradation du rapport à l'emploi fragilise le rapport au logement

Une perte d'emploi — ou plus simplement une réduction du revenu tiré de l'emploi qu'elle soit liée à la réduction du temps travaillé, à la suppression d'indemnités, ou encore au passage à la retraite — rend parfois plus fragile la perspective de demeurer dans son logement et de bénéficier de la protection qu'il apporte. Bref, précarité de l'emploi et fragilité dans le logement vont désormais de pair pour de très nombreux ménages. **L'instabilité et la faiblesse des revenus, le risque toujours présent d'une interruption de contrat de travail avec sa conséquence financière, comme les « surcoûts de la précarité¹⁸ » constituent alors autant d'éléments qui peuvent fragiliser ceux qui ont accédé à un logement, voire les conduire à le quitter.** C'est ainsi que, parmi les personnes qui ont appelé en 2013 la plateforme « Allô prévention expulsion » de la Fondation Abbé Pierre, 54 % expliquent leur problème de dette de loyer par la perte de leur emploi ou le changement de leur situation professionnelle. C'était le cas de 50 % des appelants en 2012, et de 44 % en 2010.

1 - La situation est particulièrement difficile dans les villes et les régions touchées par un recul de l'activité, la fermeture de sites industriels et un taux de chômage important. Les difficultés liées à la perte d'emploi, suite à la réduction de l'activité des entreprises ou à leur fermeture, n'apparaissent pas toujours immédiatement sur la scène publique, des mécanismes d'amortissement apportant une aide temporaire parfois suffisante pour permettre à ceux qui ont perdu leur emploi de rebondir. Mais dans d'autres cas, ils ne permettent pas d'enrayer la dégradation de la situation.

¹⁸ Il s'agit des dépenses occasionnées par la précarité : mobilité, coûts liés à la recherche d'emploi, recours à des modes de consommation et de logement coûteux, frais liés à l'exclusion bancaire et au crédit à la consommation.

C'est ainsi que les Centres communaux d'action sociale de Forbach et Hayange en Lorraine constatent que les ménages touchés par le chômage connaissent rarement des difficultés vis-à-vis du logement tant qu'ils bénéficient d'allocations chômage : « *Nous, dans le CCAS, on est décalé dans le temps. Les personnes licenciées on les voit une, parfois deux années plus tard, quand elles n'ont pas retrouvé de travail, qu'elles ont perdu leurs droits au chômage et qu'elles n'ont plus d'économies. Alors elles viennent chez nous pour des problèmes d'impayés de loyer ou d'électricité...* »

Certains ménages sont plus vulnérables. Une assistante sociale évoque ainsi deux situations de ménages en difficulté face au logement suite à la fermeture du site d'Arcelor-Mittal. Ces personnes n'ont pas pu retrouver d'emploi avant la fin de leurs droits au chômage et ont dû contracter des dettes locatives : « *On a aidé un homme, seul, sans permis et qui, auparavant, était à 15 minutes de bus de l'usine. Pendant que ses collègues, également licenciés, retrouvaient des emplois au Luxembourg, lui est resté au chômage et a été expulsé de son logement privé car il n'arrivait plus à payer les 500 € de loyer. Il y a aussi eu une famille qui a contracté une importante dette locative après le licenciement du père. Ils ont été reconnus prioritaires au titre du Dalo et ont pu bénéficier d'un relogement dans le parc social.* »

2 - Au-delà de cette rupture brutale qu'est la perte d'emploi, la précarisation progressive et insidieuse à l'œuvre dans le monde du travail, **le développement de formes d'emplois précaires et de statuts spécifiques (auto-entrepreneurs, travailleurs indépendants, intermittents...) provoquent parfois une dégradation des conditions d'existence.** Les ressources dégagées apparaissent alors bien souvent insuffisantes pour supporter la charge que représente le logement, comme le montre la situation de cette femme qui ne peut augmenter son temps de travail pour faire face à une soudaine augmentation de loyer.

ILLUSTRATION DU DOUBLE MOUVEMENT DE PRÉCARISATION DANS LE LOGEMENT (augmentation de loyer) ET DANS L'EMPLOI (temps partiel subi)

Jeanne, aide à domicile, 59 ans, vit actuellement avec son fils de 35 ans dans un logement locatif privé du 11^e arrondissement de Paris qu'elle occupe depuis 10 ans. Elle et son mari ont longtemps bénéficié d'un loyer de 305 € par mois suite à un arrangement avec le propriétaire : « *Le logement était en mauvais état quand on a emménagé, alors mon mari a proposé de le rénover en échange d'un loyer plus faible. Cela nous convenait.* »

Mais en 2012 deux événements viennent bouleverser la vie de Jeanne. Son mari décède en janvier et quelques mois plus tard, l'appartement qu'elle occupe change de propriétaire. Jeanne ne doit plus compter que sur son propre salaire (950 €) auquel s'ajoute une pension de réversion de 100 € et une allocation logement de la CAF (100 €). Dans le même temps, son nouveau propriétaire décide d'augmenter le loyer et de le porter à 850 € par mois.

Après quelques mois, écrasée par un taux d'effort de 74 %, Jeanne ne parvient plus à régler son loyer et privilégie le paiement des factures d'énergie et l'achat de produits alimentaires

pour elle et son fils : « Si je paie le loyer, il ne me reste plus rien. J'ai dépensé toutes mes économies, c'est comme ça que j'ai réussi à payer les premiers loyers à mon nouveau propriétaire. »

Son fils ne pouvant travailler, elle a demandé à plusieurs reprises à son employeur de passer d'un temps partiel à un temps plein : « Je suis allée le voir, j'ai tout essayé mais il paraît qu'ils n'ont pas plus de travail à me donner. En plus, les horaires sont différents tous les jours et changent toutes les semaines, c'est impossible pour moi de trouver autre chose à côté. »

Après décision du juge, Jeanne doit aujourd'hui satisfaire à un plan de remboursement de 70 € par mois pendant deux ans en plus du règlement de son loyer. Bien qu'elle ait été reconnue prioritaire Dalo, elle reste pessimiste : « Je suis Dalo depuis 7 mois et toujours rien. En attendant, ma dette augmente tous les mois... »

Si la situation des salariés confrontés à la rigueur du marché du travail est difficile, celle des travailleurs indépendants ou de ceux qui ont créé leur entreprise pour rebondir après une période de chômage, ne l'est pas forcément moins. Les travailleurs indépendants, soumis aux fluctuations de leur activité, peuvent éprouver les pires difficultés pour se maintenir dans leur logement quand l'instabilité de leurs revenus se cumule avec une progression régulière et parfois importante de leur loyer. Il en va de même quand l'entrepreneuriat — souvent présenté comme une solution de retour à l'emploi — aboutit à une plus grande précarisation des actifs. Et ce d'autant plus que les aides personnelles au logement n'accompagnent pas toujours ces fluctuations de ressources, notamment dans le cas des travailleurs indépendants¹⁹.

ILLUSTRATION DE L'IMPACT D'UN CHANGEMENT DE STATUT PROFESSIONNEL SUR LES AIDES AU LOGEMENT ET LA PRÉCARISATION QUI EN RÉSULTE.

Paul, 48 ans, vit actuellement avec son épouse et sa fille de 6 ans dans un immeuble à loyer modéré de l'OPAC de Paris Habitat. Leur logement, un T2 de 55 m², se trouve dans le 16^e arrondissement.

Après un BTS Action commerciale, il occupe diverses fonctions correspondant à sa formation. D'abord chez un grand éditeur (10 ans) puis dans le secteur des jeux vidéos. Mais à partir de 2002, sa situation se dégrade suite aux rachats successifs des différentes entreprises dont il est salarié. Il enchaîne alors les courtes missions : « En avançant en âge et en expérience, ça devenait de plus en plus difficile de trouver un travail. Les employeurs cherchent surtout des jeunes qu'ils peuvent former et ne pas payer très cher. »

Après une période de chômage prolongée, il décide en 2009 de créer un restaurant. Pourtant, les difficultés vont rapidement s'accumuler et l'entreprise de Paul va vite devenir un poids financier. « Je n'ai pu ouvrir qu'en 2010, cette période de travaux dans le local m'a

¹⁹ Plusieurs personnes accompagnées par l'Espace solidarité habitat de la Fondation Abbé Pierre en 2013 ne peuvent ainsi pas bénéficier des APL (alors qu'elles disposent de ressources très faibles voire inexistantes) du fait de leur statut de travailleur indépendant auquel est appliqué par les CAF un forfait spécifique, équivalent à 1 500 fois le Smic horaire (soit 14 145 € de ressources annuelles) et qui conduit au dépassement des plafonds des APL pour une personne seule.

coûté de l'argent. Ensuite, en 2011, mon cuisinier est tombé malade et n'est jamais revenu. Je me suis retrouvé seul pour faire fonctionner l'entreprise. »

Il commence rapidement à contracter une dette de loyer auprès du bailleur de son logement, dette qui s'élève aujourd'hui à 6 000 € : « *Je ne dégage pas de salaire, c'est ma femme qui doit tout prendre en charge, elle gagne 1 500 € et notre loyer c'est 1 000 €. Alors la seule chose qu'elle peut faire, c'est payer la moitié...* ». Ce loyer représente une charge d'autant plus importante qu'avec son changement de statut et son inscription au régime des salariés indépendants, Paul a perdu ses droits à l'allocation personnalisée au logement, soit 450 € par mois.

L'avenir de Paul dépend aujourd'hui de la validation de son dossier auprès du FSL. Il pourrait ainsi bénéficier d'un étalement de sa dette et accéder à un nouveau logement au loyer plus adapté : « *Ils m'ont fait visiter un T3 avec la même superficie pour un loyer de 500 € tout compris. Si c'est validé, on sera à nouveau en mesure de payer un loyer et d'arrêter de creuser la dette.* »

Confrontés à des formes d'emploi précaires, **les travailleurs saisonniers se retrouvent également, pour bon nombre d'entre eux, dans des situations de grande précarité au regard du logement** : entassement et absence d'intimité dans des logements coûteux pour les saisonniers des sports d'hiver, logement dans des caravanes sans chauffage déposées en bout de champ pour les saisonniers de l'agriculture... Le 2^e forum social des saisonniers qui s'est tenu début décembre 2012 à Aubagne a été l'occasion de rappeler qu'ils sont aujourd'hui 2 millions dans cette situation, dont 800 000 travailleurs saisonniers dans le tourisme : employés pour des durées très courtes (15 jours en moyenne), 14 % d'entre eux sont sans contrat de travail, 25 % ne sont pas rémunérés pour leurs heures supplémentaires... et consacrent en moyenne 56 % de leur salaire à se loger, sachant qu'ils ne peuvent ni emprunter ni acheter à crédit²⁰.

D'autres situations d'emploi très précaires ont été récemment mises en lumière par un rapport parlementaire : celles des « travailleurs détachés » en Europe. Venant de pays divers, ils sont plusieurs milliers à travailler ainsi en France dans les secteurs de la construction, de l'industrie ou de l'agriculture, dans des conditions très difficiles : titulaires de contrats de travail qui ne sont pas respectés, ils travaillent parfois plus que ne l'autorise la législation, peuvent être nourris de boîtes de conserve pendant des semaines et dormir dans des hangars ou sur de simples paillasses²¹. Et le rapport parlementaire de citer le cas d'une entreprise « négrière » tenant 90 % du « marché » des saisonniers de l'agriculture dans le Gard, soit 2 300 salariés par an dont 1 500 Équatoriens, qui dorment dans des hangars ou des algecos, entassés dans des lits superposés.

²⁰ Voir le site Internet du Forum social des saisonniers, et l'étude réalisée par FORS Recherche sociale sur « Le logement des travailleurs saisonniers » en juillet-septembre 2005.

²¹ Rapport d'information n°1087 déposé par la commission des affaires européennes sur la proposition de directive relative à l'exécution de la directive sur le détachement des travailleurs, et présenté par M. Gilles Savary, Mme Chantal Guittet et M. Michel Piron, mai 2013.

Les retraités constituent une autre catégorie fragilisée dans son rapport au logement quand survient la baisse de revenu liée à la cessation de l'activité professionnelle, du moins quand ils n'ont pu accéder suffisamment tôt à la propriété pour être dégagés des charges de remboursement d'emprunt. D'après l'enquête Budget de famille 2011²², parmi les locataires du parc Hlm consacrant plus de 40 % de leurs revenus au logement, les ménages retraités sont les plus nombreux (41 %). Les retraités représentent également 36 % des ménages supportant ce même taux d'effort dans le parc locatif privé. Cela est d'autant plus inquiétant que les nouvelles générations de retraités ne bénéficieront pas, à l'avenir, du même niveau de revenus que les précédentes et que tous ceux qui ont souffert de carrières chaotiques seront particulièrement fragilisés.

Quand l'incertitude économique limite les perspectives résidentielles

Depuis 2008, la crise économique a plongé les Français dans la morosité et l'incertitude. En septembre 2013, une très large majorité de Français (83 %) estime qu'il est difficile de trouver un logement en France (soit 8 points de plus qu'en janvier 2013).

Certaines catégories ressentent plus durement que la moyenne les difficultés d'accès au logement : les locataires qui sont 48 % à juger qu'il est « très difficile » de se loger, tout comme les Franciliens (51 %) confrontés à la pression immobilière spécifique s'exerçant dans leur région, mais aussi bien sûr, les catégories les plus vulnérables : 57 % des ménages les plus modestes (ceux qui disposent de moins de 1 200 € par mois) et 53 % des locataires de Hlm estiment également qu'il est « très difficile » de se loger (41 % des Français en moyenne). Les nouvelles générations manifestent un niveau d'inquiétude beaucoup plus élevé que l'ensemble de la population, révélateur d'un profond manque de confiance en l'avenir en matière de logement : selon près d'un jeune de moins de 25 ans sur deux (47 %), la situation du logement en France va se dégrader (contre 28 % pour l'ensemble de la population interrogée)²³. Ce jugement est évidemment forgé par la dégradation de la situation économique²⁴, mais **le poids qu'a pris le logement dans le budget des ménages contribue aussi à tirer les anticipations vers le bas**. Le pessimisme est en effet plus prononcé chez les personnes qui signalent des problèmes pour faire face à leurs dépenses de logement (51 %) que chez celles qui y font face sans difficulté (41 %)²⁵.

²² Insee, Portrait social 2013 - Vue d'ensemble « Entre 2005 et 2011, les taux d'effort des locataires se sont accrus, ceux des propriétaires sont restés stables », Jérôme Accardo et Élodie Kranklader.

²³ Sondage IPSOS, « Les Français et le logement : lucides ou résignés ? », octobre 2013, pour le *Baromètre du logement* de Nexity.

²⁴ L'augmentation du nombre de personnes confrontées au chômage de longue durée y contribue sans doute : 40,8 % des personnes qui sont au chômage en 2012 le sont depuis un an ou plus (contre 37,8 % en 2008) et 20,2 % depuis deux ans ou plus (contre 18,7 % en 2008) - enquêtes Emploi de l'Insee.

²⁵ Crédoc, « Les dommages collatéraux de la crise du logement », décembre 2011.

Le climat économique morose porteur d'incertitude réduit également les perspectives de mobilité et d'amélioration de la situation résidentielle. L'accès à la propriété est plus difficile pour les ménages modestes (en Isère, 5 % seulement des accédants bénéficiant d'un PTZ étaient locataires d'un logement social), la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé se réduit et atteint un de ses plus bas niveaux depuis 1998²⁶. Le poids des demandes de mutation, quant à lui, augmente au sein de la demande de logement social, révélant ainsi la part croissante des ménages qui n'ont pas d'autre horizon résidentiel, au moins à court et moyen terme, que le logement social.

Selon un sondage récent²⁷, plus d'un tiers (36 %) des Français ont déjà dû renoncer à changer de logement et 16 % d'entre eux ont renoncé car les prix de l'immobilier étaient trop élevés (+ 7 points par rapport à janvier). Parmi ceux qui n'ont pas pu mener à bien leur projet immobilier, on retrouve notamment les Parisiens (45 % contre 36 % pour la moyenne des Français). La moitié d'entre eux ont abandonné leur projet pour des raisons financières.

« J'AI L'IMPRESSION D'ÊTRE UNE VARIABLE D'AJUSTEMENT »

Il a fallu quelques minutes à Nadège, 28 ans, pour les compter. Depuis son BTS de Tourisme, obtenu en 2006, elle a signé 11 CDD – le plus long était un contrat aidé de deux ans – et 10 missions d'intérim. « *On ne m'a jamais proposé de CDI* », résume cette jeune femme des Sables-d'Olonne qui se débat avec les offices du tourisme de Vendée pour décrocher un emploi stable. « *Il y en a 39, je les connais tous. Ils ont des besoins d'avril à septembre : je suis au chômage l'hiver* », raconte-t-elle.

Alexandra, elle, ne peut pas décoller de son 15 m² parisien. « *Cela fait quatre ans que je suis à la recherche d'un boulot stable, je ne peux pas prendre plus grand.* » Elle rêve de déménager à Marseille. « *L'office Hlm m'a appelée pour faire des remplacements, mais comment y aller sans logement sur place ?* », s'inquiète-t-elle.

Le futur ? Nadège s'est donnée « *jusqu'à 30 ans* » pour décrocher le sésame du CDI. Et après ? « *Si je ne trouve rien, je devrai changer de secteur. S'il le faut, je retournerai à l'usine. En intérim, c'est là où j'ai été le mieux payée. Mais travailler à la chaîne pour compter les pains au lait par cinq, ça fait perdre tous ses neurones.* » Alexandra, de son côté, réfléchit à accepter un CDI niveau bac + 2, alors qu'elle a deux masters. « *J'ai vraiment l'impression d'être une variable d'ajustement. Quand je candidate sur des CDI, on me propose toujours des CDD de remplacement* », explique-t-elle.

Source : Le Monde, 21 novembre 2013.

Dans ce paysage qui tend à se figer, les opportunités pour trouver un logement s'amointrissent. Et, faute de logements accessibles aux ménages les plus modestes, **la pression s'exerce également sur le secteur de l'hébergement le détournant de sa mission fondatrice** d'insertion des publics les plus fragiles. Ce secteur accueille en effet des personnes qui ont assez souvent

²⁶ Elle est de 26,3 % en 2013, selon Clameur.

²⁷ Sondage IPSOS « Les Français et le logement : lucides ou résignés ? », op.cit.

un emploi (30 %) et pourraient accéder à un logement. En Ile-de-France, si seulement 15 % des personnes hébergées dans un accueil d'urgence ont un emploi, ce pourcentage s'élève à 24 % pour ceux qui sont logés en hôtels et à 48 % pour ceux qui sont accueillis dans un hébergement d'insertion²⁸. Il s'agit dans 58,5 % des cas d'un travail à temps plein mais ce pourcentage est très différencié entre les hommes (75,7 %) et les femmes (33,3 %). Une étude de la CNAF sur les publics hébergés en structures dans la région Ile-de-France²⁹ aboutit aux mêmes résultats et estime à 30 % la part de travailleurs parmi les populations en structures d'hébergement. On mesure ainsi les effets de la pénurie de logements abordables sur des structures qui ont pour vocation d'accueillir des personnes en situation d'exclusion.

Quand le découplage entre la dynamique des revenus et celle de la dépense de logement s'exacerbe, quand les données statistiques révèlent la faible progression — voire la stagnation — des salaires et celle du pouvoir d'achat alors que le coût du logement (loyer plus charges) continue à croître, le seuil budgétaire en-dessous duquel les ménages peinent à trouver un logement correspondant à leurs besoins s'élève et **les perspectives de mobilité s'amenuisent**. En effet, ce ne sont plus uniquement les ménages dont les ressources correspondent au 1^{er} quartile des revenus (inférieur au Smic), ni ceux qui se situent autour de la médiane (environ 2 000 €) qui se trouvent affectés par des difficultés de logement, mais bien — dans certains territoires aux marchés immobiliers tendus — le haut de la fourchette des classes moyennes (jusqu'au 7^e ou 8^e décile, soit jusqu'à 3 700 / 4 000 € de revenus mensuels).

Si le niveau de ressources nécessaires pour disposer d'un logement correspondant à ses besoins augmente, il en va de même du niveau de loyer que l'on est prêt à accepter. C'est ce que montre un sondage³⁰ réalisé en 2011, soulignant cette réalité aujourd'hui intégrée par les jeunes, alors qu'ils sont les premières victimes de la dégradation de l'emploi et de la précarité des statuts de travail (CDD, intérim, stages...). Alors que la majorité des personnes interrogées (74 % pour l'ensemble, et 82 % des 35-49 ans) considère « normal » de consacrer moins de 30 % de son budget mensuel au logement, les plus jeunes font preuve d'une plus grande adaptation aux contraintes actuelles puisque 39 % des 18-24 ans jugent normal d'y consacrer plus de 30 %. L'acceptation de taux d'effort élevés s'accompagne aussi d'une diminution des exigences de confort. **De la même manière que certaines personnes sont contraintes d'accepter des missions d'intérim ou des CDD à temps partiels et de ne gagner que 75 à 90 % du Smic lorsqu'elles sont à la recherche d'un emploi, elles acceptent de supporter des loyers élevés et de réduire leurs exigences quant aux conditions d'habitat.**

²⁸ CESER, Les actifs en situation de précarité en Ile-de-France, comment éviter l'exclusion ?, septembre 2013.

²⁹ « L'Hébergement institutionnel au regard d'un public inattendu : les travailleurs », CNAF, 2010.

³⁰ Sondage réalisé du 17 au 21 octobre 2011, sur un échantillon de 1 001 personnes, représentatif de la population francilienne majeure, par Viaoice pour le journal du Conseil régional d'Ile-de-France.

LE LOGEMENT AGGRAVE LES EFFETS DE LA CRISE ÉCONOMIQUE

Si le logement est le reflet des transformations du rapport au travail, il peut également avoir un impact sur l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle (notamment quand l'offre de logements dans certains territoires est trop rare ou trop chère), et peut venir amputer le pouvoir d'achat des ménages déjà affaibli par les effets de la crise économique. Dans ce contexte, la problématique du logement se surajoute à celle de l'emploi et l'amplifie. Et si des mécanismes de protection ont été instaurés dans le domaine du logement pour aider les ménages les plus fragiles, ils ne sont plus calibrés aujourd'hui face à la montée de la précarité et ne parviennent plus suffisamment à jouer leur rôle d'amortisseur de la crise.

Quand le logement devient un obstacle à l'emploi

Les logiques d'aménagement et de spécialisation fonctionnelle et sociale des territoires, qui se renforcent mutuellement, finissent par nuire à l'accès à l'emploi comme à la qualité de l'habitat. Les analyses socio-démographiques et géographiques montrent le renforcement d'un phénomène global de ségrégation et de spécialisation des territoires déjà observé dans les années 1970. **Le lieu de résidence peut alors devenir un handicap pour l'accès à l'emploi**, qu'il s'agisse d'un **éloignement physique des bassins d'emploi** ou d'une **mise à l'écart sociale** fragilisant l'insertion professionnelle.

La dissociation entre lieux d'habitat et lieux d'emploi

Quand les ménages actifs sont obligés de s'éloigner toujours plus des bassins d'emploi pour pouvoir se loger à un coût supportable, la tendance à la dissociation entre lieux d'habitat et lieux d'emploi (soutenue notamment par le développement de l'accession à la propriété des ménages modestes dans les périphéries des villes) se renforce. Ce mouvement, perceptible depuis plusieurs décennies, conduit à une intensification des migrations alternantes domicile-travail. **Cette disjonction physique croissante entre habitat et emploi a pour conséquence de fragiliser l'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi.** La distance rend plus difficile la mise en relation entre les pourvoyeurs et les demandeurs d'emploi et augmente, pour ces derniers,

le coût de la recherche d'emploi avant de venir éventuellement peser sur celui des migrations journalières pour ceux qui ont un travail loin de leur domicile.

1 - De nombreux témoignages montrent que **le lieu de résidence peut devenir un handicap pour l'accès à un emploi**, qu'il s'agisse d'un éloignement physique des bassins d'emploi ou d'une mauvaise desserte par les transports collectifs. La recherche d'emploi devient ainsi plus incertaine du fait de la perte d'information sur les emplois à pourvoir, de la vision plus éloignée du paysage des employeurs potentiels, de l'augmentation du coût de la recherche d'emploi qui peut s'avérer dissuasive pour certains. La situation est évidemment particulièrement marquée en région parisienne où un ouvrier résidant en seconde couronne n'a accès qu'à 27 % des emplois de la région Ile-de-France en soixante minutes, contre 58 % s'il habitait au centre³¹. Mais un même décalage se retrouve dans toutes les grandes agglomérations.

À cela s'ajoute évidemment le coût monétaire et temporaire des migrations alternantes qui peut favoriser la création de poches locales de chômage et rendre problématique le retour à l'emploi. Des chercheurs³² avancent ainsi l'idée qu'**en cas de coûts trop élevés, des personnes peuvent choisir de prolonger leur période de chômage ou accepter un emploi moins rémunéré mais plus proche de leur domicile**. Une étude récente montre que 66 % des jeunes interrogés déclarent pouvoir renoncer à un poste en raison de l'éloignement dont 21 % qui ont déjà été amenés à le faire. La distance entre le lieu de travail et le domicile peut aussi devenir un motif de refus d'un emploi pour une majorité des 25-30 ans (69 %) et des actifs (66 %) déjà installés professionnellement³³.

Si tous les employeurs demandent aux salariés d'être mobiles (la possession d'une voiture en étant souvent la condition), certains publics comme certains emplois sont plus particulièrement concernés par le problème de l'éloignement du domicile et du travail. C'est le cas des personnes sans permis de conduire qui habitent loin de leur emploi et travaillent avec des horaires décalés — dans le nettoyage ou la restauration, par exemple — alors que les transports en commun ne fonctionnent pas. C'est le cas également des personnes qui travaillent dans le secteur de l'aide à la personne ou qui, ayant plusieurs employeurs, doivent être mobiles pour passer d'un lieu de travail à un autre, d'un employeur à un autre.

2 - **Le lieu de résidence est aussi un handicap pour les salariés faiblement rémunérés**. Obligés de s'éloigner des zones d'emploi pour se loger, ils supportent des coûts de transport qui viennent grever lourdement des budgets déjà limités. Sans compter le coût social indirect des déplacements

³¹ Sandrine Wenglenski, citée par Davezies, « Pour des Politiques publiques régulatrices », in *Habitat et Société*, « L'Habitat social dans la prospective territoriale », 2011.

³² Brueckner J. et Zenou, « Space and Unemployment: the Labor-Market Effects of Spatial Mismatch », *Journal of Labor Economics*, vol. 21, 2003.

³³ Étude IFOP, « Rumeur Publique Prospective sur les jeunes et la mobilité », novembre 2013.

domicile-travail sur la santé, le bien-être ou sur la vie sociale et familiale, une dimension importante pour les Français, mais amputée chaque jour par des temps de transport qui s'allongent à mesure que l'habitat les éloigne des pôles d'emploi.

Si les fonctionnaires bénéficient d'une protection certaine vis-à-vis de la perte d'emploi, leurs niveaux de revenus sont parfois en inadéquation avec les prix du marché. Poussés à vivre dans des secteurs éloignés des bassins d'emploi, ils en subissent parfois les conséquences financières (coût du transport), temporelles (temps de transport) et sociales (fatigue, stress). **La situation du personnel de la fonction publique hospitalière éclaire de manière emblématique les difficultés que rencontrent certaines catégories de fonctionnaires dans le logement et leur impact sur le travail au quotidien.**

En 2011, les effectifs de la **Fonction publique hospitalière** s'élevaient à plus d'un million de personnes³⁴. Constitués d'agents titulaires ou non, ils se répartissent sur une grille salariale divisée en trois catégories : A, B et C. Cette dernière catégorie représentant à elle seule 45 % des emplois. Ambulanciers, agents de nettoyage ou encore aides-soignants, leur grille de salaires n'a pas été revalorisée depuis 2010³⁵ et ils affichent en début de carrière un niveau de revenu qui n'atteint le Smic que par l'effet d'une « indemnité différentielle ». Dans de telles conditions, nombreux sont les membres du personnel hospitalier qui vivent en périphérie des villes, que ce soit pour accéder à la propriété dans les territoires les moins tendus ou tout simplement pour éviter les prix particulièrement élevés du parc privé dans les territoires en tension : *« En Ile-de-France, les hôpitaux sont concentrés à Paris. Résultat : les vieux médecins habitent dans Paris, les jeunes en première couronne, les infirmières en deuxième couronne et les autres encore plus loin, parfois en dehors de la région³⁶. »*

Les coûts de transport deviennent si importants que certains salariés mettent en œuvre des stratégies permettant de diminuer les frais de déplacement : *« Un de nos agents hospitaliers était en arrêt maladie à chaque fin de mois. En l'interrogeant, on a compris qu'il faisait 150 kilomètres pour venir au travail et qu'il ne lui restait plus un sou après 3 semaines. Mais surtout, l'impact de l'éloignement c'est que les petits salaires passent aux 12 heures³⁷. »* En effet, afin de diminuer le nombre de jours travaillés et donc le nombre de déplacements domicile-travail, de nombreux agents de la fonction publique hospitalière poussent l'amplitude de leur journée de travail au maximum. Avec 12 heures de travail interrompues par une pause réglementaire de 20 minutes, l'impact de telles pratiques tant sur la santé du personnel hospitalier que sur les conditions de réalisation du travail apparaît préoccupant.

³⁴ Insee, Siasp.

³⁵ Une revalorisation est prévue en 2014.

³⁶ Entretien avec un membre de la CGT Santé Action sociale (au niveau national) qui exerce en tant que médecin urgentiste.

³⁷ Idem

En Province, notamment dans les zones littorales tendues, les agents hospitaliers connaissent également parfois des difficultés pour se loger à proximité de leur travail et en subissent les conséquences financières et sociales. C'est le cas de certains membres du personnel hospitalier de Hyères : « *La situation du coût du logement est problématique dans le Var. Ce sont des agents de l'hôpital qui nous ont interpellés, signalant la précarité dans laquelle vivaient certains de nos employés. D'aucuns dormaient dans leur voiture. D'autres habitaient à 60, voire 100 kilomètres de l'hôpital, ils avaient des frais d'essence trop importants*³⁸ ».

La ségrégation spatiale complique fortement l'accès à l'emploi

Au phénomène de distance physique à l'emploi vient parfois s'ajouter celui de ségrégation résidentielle et de stigmatisation de certains quartiers fragilisant l'insertion professionnelle de leurs habitants. Celle-ci peut alors constituer **un frein à l'emploi pour les habitants des quartiers à forte spécialisation sociale**. L'accumulation de problèmes sociaux dans certains quartiers, la « contagion » émanant d'un environnement où le chômage est massif, la faiblesse des réseaux sociaux et parfois les discriminations territoriales pratiquées par certains employeurs sont autant de facteurs explicatifs mobilisés à l'appui de cette thèse.

Une étude sur « la difficile insertion des jeunes issus des quartiers sensibles » a suivi trois cohortes de jeunes (1998, 2004 et 2007) « chacune faisant face à une conjoncture économique moins favorable que la précédente³⁹ » pendant leurs premières années sur le marché du travail. Elle montre⁴⁰ que les difficultés particulières d'insertion rencontrées par les jeunes de ces quartiers « *relèvent toujours, pour une bonne part, des inégalités sociales traditionnelles* » mais souligne aussi « *l'existence probable d'effets territoriaux intrinsèques* ». Ces effets territoriaux semblent liés à la faible densité d'emplois à proximité de certaines zones, aux effets de voisinage générés par la ségrégation sociale et qui peuvent aggraver les difficultés de populations déjà défavorisées, ainsi qu'à « *l'existence d'une discrimination spécifiquement territoriale qui conduirait les employeurs à ne pas recruter les habitants de certaines zones* ». Cette dégradation a particulièrement affecté les hommes qui, au-delà d'origines sociales défavorisées et de faibles niveaux de formation, semblent pâtir plus qu'hier de l'effet quartier.

³⁸ Entretien avec un cadre socio-éducatif, responsable du Service de l'Espace social à l'Hôpital de Hyères.

³⁹ Les conditions d'accès à l'emploi se dégradent fortement sous le coup de la crise économique : entre les cohortes 1998 et 2007, la part des jeunes exposés plus d'un an au chômage augmente de 11 points (de 24 % à 35 %), la part de ceux en emploi trois ans après la sortie de formation baisse de 12 points (de 73 % à 61 %), in Thomas Couppié, CEREQ Bref du Cereq, avril 2013.

⁴⁰ De manière générale, la population de ces quartiers reste « toujours socialement désavantagée » : des jeunes en majorité enfants d'ouvriers, seulement 14 % ont un père cadre ou exerçant une profession intermédiaire (contre 35 % pour les jeunes urbains). Environnement familial assez souvent éloigné du marché du travail : à peine plus d'1 jeune sur 2 de la cohorte 2007 a un père en situation d'emploi. Carrières scolaires « plus courtes et chaotiques » : plus de la moitié est orientée vers des filières professionnelles ; accès moins fréquent à la formation par apprentissage. Études supérieures entreprises par 35 % (contre 59 % des jeunes urbains) ; 2 fois plus de risques de quitter l'enseignement supérieur sans diplôme supérieur au bac.

Les résultats de cette étude ont été confortés par une autre démarche engagée en 2013 par l'ONZUS en s'appuyant sur la méthode du « testing ». Pour une offre d'emploi, deux candidatures similaires étaient envoyées, avec le lieu de résidence pour seule différence⁴¹. Cette étude — testée sur 3 000 candidatures en Seine-Saint-Denis et à Paris, pour les métiers de serveur et de cuisinier — montre que **le lieu de résidence a un impact important sur les chances d'obtenir un travail**, puisque la localisation peut faire varier du simple au triple les chances de trouver un emploi. Elle prouve également qu'il y a un effet très fort du département (plutôt que du quartier), en particulier pour la Seine-Saint-Denis (93), qui pâtit d'une image négative auprès de nombreux employeurs. Cet effet est par ailleurs renforcé pour les professions en contact avec le public. Ainsi, le métier de serveur tendra à être plus discriminant que celui de cuisinier.

UNE ACTION POUR LUTTER CONTRE LA DISCRIMINATION TERRITORIALE

Pour tenter de contrer le phénomène de discrimination territoriale, des professionnels se mobilisent pour faciliter le recrutement des habitants des quartiers populaires. C'est notamment le cas du cabinet *Mosaik RH* spécialisé dans la promotion de la diversité et de l'égalité des chances. Ce cabinet, à but non lucratif, part du constat que chaque année 500 000 postes ne sont pas pourvus et que, pour autant, le chômage n'a jamais été aussi important, en particulier dans les quartiers populaires. Pour contrer les stéréotypes qui pèsent sur les habitants de ces quartiers, ce cabinet propose de jouer le rôle de l'interface entre les entreprises et ces habitants. « *Quand on est pauvre, ce n'est pas seulement de la pauvreté monétaire, c'est aussi la pauvreté du réseau et on sait bien que le réseau est primordial pour trouver du travail aujourd'hui* » indique Saïd Hammouche, fondateur de *Mosaik RH*. Outre cette mise en réseau, le cabinet propose de remettre à niveau les candidats grâce à un coaching qui les aide à se mettre en valeur lors des entretiens d'embauche. « *On sait très bien que ces candidats, qui sont pour beaucoup des jeunes diplômés des quartiers populaires, partent avec un handicap du fait de leur origine supposée ou de leur lieu d'habitation. C'est pourquoi on les aide à déjouer cette image négative et à en faire un atout* ». En 5 ans, *Mosaik RH* a permis l'embauche de 1 700 candidats et a assuré le suivi de plus de 5 000 personnes. « *Nous ce qu'on voudrait, c'est qu'il y ait une vraie mobilisation sur ces questions, et que la diversité soit véritablement mise en valeur dans notre pays.* »

Les interdépendances entre marché immobilier et marché du travail sont souvent sous-estimées comme le montre une étude sur la fracture spatiale en Ile-de-France⁴². Les simulations réalisées dans ce cadre montrent qu'**une des politiques les plus efficaces pour réduire le chômage serait celle qui permettrait de réduire la distance entre le domicile et le lieu de travail**. Elle consisterait à permettre aux actifs, en particulier les plus fragiles, de se rapprocher des zones d'emploi dynamiques en menant une politique

⁴¹ Le projet de loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine, dans sa version issue de la première lecture, prévoit d'intégrer le critère du lieu de résidence dans les critères de discrimination.

⁴² Centre d'études de l'emploi, « Comment réduire la fracture spatiale ? Théorie et application en Ile-de-France », Nathalie Georges, Yannick L'Horty, Florent Sari, juin 2010.

ambitieuse de construction de logement social dans les zones à hauts revenus, qui sont aussi celles qui sont pourvoyeuses d'emplois.

Quand le logement érode le pouvoir d'achat des ménages

Le logement est devenu une charge importante dans le budget des ménages, dont il représente désormais le premier poste : il capte en moyenne plus du quart de leurs ressources et pénalise davantage encore tous ceux qui disposent de revenus modestes⁴³, surtout lorsqu'ils sont locataires dans le secteur privé. La charge du loyer peut alors représenter jusqu'à 50 % de leurs ressources sans être proportionnellement compensée par des aides personnelles au logement. **Une telle situation ampute le pouvoir d'achat des ménages, les oblige à des arbitrages difficiles entre des dépenses toutes nécessaires et génère parfois des situations d'impayés de loyers.**

Alors que les dépenses de logement (intégrant les dépenses d'énergie) connaissent une augmentation régulière depuis les années 1960 et représentent aujourd'hui plus de 25 % en moyenne des dépenses des ménages, les autres postes de consommation tendent à voir leur poids diminuer ou stagner. En ce qui concerne les postes alimentaires, d'habillement et d'ameublement, cette diminution est essentiellement liée à la diminution du prix de vente de certains produits et à une augmentation globale des revenus aboutissant à une diminution relative de la part de ces dépenses de base. En revanche, il semble que l'augmentation du poids du logement (pour les ménages dans leur ensemble, ce qui comprend ceux qui ont des ressources aisées) se fasse au détriment des dépenses liées aux loisirs, à la culture, aux nuitées d'hôtel, à la consommation dans les cafés et restaurants et aux transports. **Il en résulte une progression régulière des dépenses contraintes et une diminution symétrique du reste-à-vivre et des marges de manœuvres pour les ménages modestes.**

Dans un sondage récent⁴⁴, les personnes interrogées affirment pour 42 % d'entre elles que leurs revenus leur permettent juste de boucler la fin du mois ; un tiers seulement parvient à mettre de l'argent de côté (34 %) et près d'un quart (23 %) vit sur ses économies ou à crédit. Les locataires sont particulièrement touchés : seul un quart d'entre eux arrive à épargner de l'argent. Dans ce contexte de crise économique prolongée et de pouvoir d'achat en berne, la question du coût du logement est centrale.

⁴³ Entre 2005 et 2011, les dépenses de logement (loyers, charges, énergie), nettes des aides au logement, ont davantage augmenté que la dépense totale de consommation par ménage (+ 22 % contre + 17 %, en € courants).

Le poids du logement dans le budget s'est ainsi accru d'un demi-point environ. Source : *Insee première* n° 1458, « Les comportements de consommation en 2011 », juillet 2013.

⁴⁴ Sondage IPSOS, « Les Français et le logement : lucides ou résignés ? », op.cit.

Une autre étude⁴⁵ aboutit à des résultats comparables quand elle constate que 38 % des individus ont désormais le sentiment que leurs dépenses de logement pèsent lourdement sur leurs marges de manœuvre financière (contre 30 % au début des années 80). Il en ressort un sentiment de frustration en matière de consommation qui augmente et se diffuse, puisque 63 % de nos concitoyens déclarent aujourd'hui devoir régulièrement s'imposer des restrictions sur tel ou tel poste de dépense (contre 54 % en 1990). Ce sentiment de restriction est encore plus important pour les personnes qui sont confrontées à d'importants frais de logement puisque 81 % d'entre elles disent s'imposer régulièrement des restrictions budgétaires (contre 73 % en 1980). Pour ceux-là, **tout compter, tous les jours, devient un mode de vie.**

Restrictions en matière de consommation et charges importantes de logement apparaissent ainsi corrélées, comme le montrent les résultats d'une autre étude du Crédoc⁴⁶. **En trente ans, entre 1980 et 2010, l'augmentation du sentiment de privation est beaucoup plus sévère chez les ménages éprouvant de lourdes charges de logement.** Il conduit même ces ménages à effectuer des coupes budgétaires sur les besoins de première nécessité :

- 44 % de ceux qui supportent de lourdes charges de logement déclarent ainsi devoir **limiter leurs frais d'alimentation**, contre 29 % pour l'ensemble de la population (cela correspond à une hausse de 23 points entre 1980 et 2010)⁴⁷,
- 19 % de ceux qui supportent de lourdes charges de logement doivent **renoncer à des soins médicaux** (soit une hausse de 12 points sur la même période).

Les personnes précaires sont particulièrement concernées puisqu'elles doivent concentrer leurs dépenses sur le logement et l'alimentation avec des dépenses faibles, voire inexistantes, sur les autres postes. Une réalité que les retraités disposant de faibles pensions et les bénéficiaires de minima sociaux ont totalement intégrée dans leurs pratiques de gestion budgétaire, comme en témoigne l'exemple suivant.

LA GESTION CONTRAINTE D'UN PETIT BUDGET

Madame B., âgée de 35 ans, vit depuis décembre 2010 dans un appartement avec son fils mineur. À son arrivée dans le logement, elle est déjà bénéficiaire du RSA. Celui-ci s'élève alors à 800 € auxquels s'ajoute son aide au logement (350 €), soit 1 150 € de ressources au total.

Ses dépenses mensuelles s'élèvent à 1 190 € et se répartissent ainsi : 645 € de loyer (soit un taux d'effort de 56 %), 275 € en énergie, 250 € en alimentation et produits d'hygiène et 20 € en téléphone.

⁴⁵ Crédoc, L'évolution du bien-être en France depuis 30 ans, décembre 2012.

⁴⁶ Crédoc, Les dommages collatéraux de la crise du logement, décembre 2011.

⁴⁷ Finalement, une personne consacrant plus de 30 % de ses ressources à se loger (toutes choses égales par ailleurs) a 31 % de risques supplémentaires de dépenser moins que la moyenne en alimentation, par rapport à une personne consacrant moins de 10 % de ses ressources à se loger.

Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation, mais aussi de développement

Madame B. n'a pas d'autres dépenses : elle bénéficie de la CMU, de la gratuité des transports et n'est pas imposable. Elle dit par ailleurs n'avoir aucun frais en loisirs, assurances, habillement et soins corporels : « *Mon fils et moi, on ne porte que des vieilles ou de la récup' et le coiffeur, ça fait bien longtemps que je n'y suis pas allée* ». Pour autant, elle n'est pas en situation de découvert et n'a pas contracté de dettes autres que la dette de loyer.

Pour ces ménages dotés de faibles ressources dont les budgets sont structurellement déséquilibrés, la gestion des priorités budgétaires est un exercice éprouvant. Pour ces ménages, les retards de paiement ou loyers impayés servent parfois à assurer momentanément la trésorerie de leur budget et faire face à d'autres factures. Une pratique qui, au mieux, permet de « respirer » quelques semaines, le temps de régulariser la situation... au pire, peut conduire à une accumulation des impayés et dans les cas les plus graves à l'expulsion du domicile.

Quand le logement perd son pouvoir protecteur en période de crise économique

Alors que les évolutions dans le champ de l'emploi se répercutent violemment dans le champ du logement, alors que le logement apparaît parfois comme un obstacle à l'emploi et que son coût pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages et ampute leur pouvoir d'achat, **la capacité du logement à protéger les personnes fragilisées par les évolutions économiques et sociales s'est progressivement érodée.** La protection qu'assure le logement recouvre diverses dimensions, qu'il s'agisse de l'adaptation de l'offre aux caractéristiques des ménages, des mécanismes de solvabilisation mis en place pour réduire la charge que représente le logement dans le budget des ménages, des dispositifs spécifiques qui permettent aux plus fragiles de nos concitoyens d'accéder à un logement et de s'y maintenir... Autant de domaines dans lesquels l'intervention publique devrait permettre de limiter les effets de l'application d'une stricte logique du marché qui prévaut dans le domaine du logement comme dans d'autres. Mais autant de domaines dans lesquels les tendances en cours conduisent à une érosion de la capacité du logement à amortir les effets de la crise économique et de la transformation du travail.

1 - Dans un secteur immobilier massivement soumis à la règle du marché, nous assistons depuis le début des années 2000 à **une hausse non régulée des prix qui a exposé les ménages à des coûts parfois insupportables contribuant à une amputation de leur pouvoir d'achat.** La progression des prix de l'immobilier et des niveaux de loyer, qui s'est accélérée depuis cette date, a considérablement aggravé la situation des ménages les plus modestes et fragilisé de nouveaux pans de la population qui étaient auparavant épargnés par la crise du logement. Une telle évolution fait ressortir **l'importance du**

parc Hlm pour l'accueil des ménages modestes quand ils ont la chance de pouvoir en bénéficier. Il constitue pour eux un puissant amortisseur de la crise par le développement d'une offre sociale de qualité à coûts maîtrisés (loyers et charges locatives) qui contribue à la préservation de leur pouvoir d'achat. Même si la progression de ses loyers a été supérieure à celle des prix à la consommation (respectivement + 34 % et + 24 % entre 2000 et 2013), elle a été moindre que celle des loyers moyens dans le parc privé (+ 55 % au cours de la même période) ou des prix des logements anciens (+ 120 %) ⁴⁸. Le parc Hlm offre ainsi des niveaux de loyers inférieurs de 30 % en moyenne à ceux du parc locatif privé ⁴⁹. **L'offre de logements sociaux reste toutefois trop limitée au regard de l'ampleur des besoins**, comme en témoigne l'écart entre le nombre de logements sociaux qui sont attribués chaque année (455 000 en 2012) et celui des demandeurs Hlm en attente (1,7 million).

2 - Au-delà des mesures concernant le développement d'une offre accessible, le levier d'intervention majeur de la collectivité pour réduire l'écart entre le coût du logement et les capacités contributives des ménages réside dans la distribution des aides personnelles au logement. Leur montant est considérable : 17 milliards d'€ par an qui concernent désormais plus de 6 millions de ménages. Versées sous conditions de ressources, **elles représentent une prestation essentielle pour l'équilibre du budget d'environ un ménage sur cinq et de près d'un locataire sur deux en France**. Toutefois, malgré leur ampleur, ces revenus de transfert ne permettent pas d'amortir suffisamment la hausse non régulée des prix de l'immobilier, des loyers et des charges. Et, au final, ces aides ne permettent plus de réduire suffisamment le poids de la dépense de logement supportée par les ménages, notamment les ménages pauvres et modestes.

Un tel constat conduit à s'interroger sur l'orientation des politiques actuelles, qui consiste à s'en remettre de manière importante à un système d'aides personnelles au logement et non à l'investissement (dont les aides permettent d'abaisser le loyer de sortie). Ce système allocataire combine une série d'inconvénients majeurs : l'inefficacité de la régulation au niveau des loyers (l'aide court après le marché), la perte de l'effet solvabilisateur des aides avec le temps, une réactivité problématique en cas de perte totale ou partielle de revenus et la nécessité de recourir à un complément assurantiel pour pallier les défauts de la perte de solvabilisation (de type Garantie des risques locatifs).

3 - Les dispositifs d'aide aux ménages les plus fragiles constituent également un levier pour permettre à ces ménages d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. **Mais ils sont aujourd'hui confrontés à une massification des demandes et à une limitation de leurs moyens sous l'effet des contraintes qui pèsent sur les budgets publics**. Ces dispositifs concernent le vaste ensemble qui couvre le secteur de l'accueil d'urgence, de l'hébergement, de l'accès

⁴⁸ Voir chapitre 3, tableau de bord.

⁴⁹ USH, Les Hlm en chiffres, 2013.

et du maintien dans le logement (qui est normalement piloté par les Plans départementaux en faveur du logement des personnes défavorisées et bénéficie des aides des fonds de solidarité pour le logement). Mais ils ne peuvent, à eux seuls, prendre en charge les effets de la dégradation de la situation économique quand elle se conjugue avec une crise du logement marquée par un déficit de logements accessibles et par un trop grand décalage entre les caractéristiques de l'offre immobilière et celles des ménages. **La protection que ces dispositifs assurent aux plus fragiles dépend de l'équilibre entre dispositifs spécifiques et mécanismes de portée générale** : entre les dispositifs spécifiques d'accès au logement et les règles qui régissent l'attribution des logements sociaux, entre les aides distribuées par les FSL et les aides personnelles au logement... Mais les mécanismes de portée générale, quand ils sont ceux du marché, demeurent aveugles aux besoins des plus modestes et les dispositifs spécifiques sont affectés dans la période actuelle par les contraintes budgétaires. C'est ainsi que de nombreux départements, pour éviter une trop forte sollicitation des FSL, reconsidèrent les règles d'attribution des aides pour en limiter le coût.

Au-delà de la façon dont s'exerce la solidarité dans le domaine du logement au travers de dispositifs d'intervention de portée générale ou plus spécifiques, se pose la **question de notre capacité à donner au logement une fonction protectrice pour réduire les risques de fragilisation liés aux évolutions économiques et sociales concernant l'emploi, la famille, la santé... Renforcer le rôle de protection du logement contre les aléas de l'emploi et de la vie est pourtant un impératif.**

LE LOGEMENT : POTENTIEL FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL

Les dégâts de la situation actuelle marquée par la progression incontrôlée du coût de l'immobilier sont difficilement vécus par les ménages (et pas seulement les plus modestes), mais ils apparaissent aussi avec une acuité nouvelle aux yeux des responsables économiques. En effet, ces derniers sont de plus en plus concernés par les obstacles au recrutement qui tiennent au logement, mais aussi par la dégradation du climat social liée aux difficultés de logement que rencontrent les salariés et par les effets sur la productivité qui en résultent. Ces difficultés ont conduit les représentants des entreprises, le Médef mais aussi certaines Chambres du commerce et de l'industrie, à réinvestir la question du logement.

Quand les entreprises se saisissent (à nouveau) de la question du logement

La prise en compte de la question du logement par les entreprises n'est pas nouvelle, mais elle apparaît aujourd'hui sous un jour nouveau après avoir fait l'objet d'un moindre intérêt de leur part depuis une vingtaine d'années. En fait, leur investissement en matière de logement est très fluctuant. Très fort quand il a fallu faire face à la pénurie de logements sociaux qui pénalisait le développement économique au cours des Trente Glorieuses ; plus incertain par la suite quand le marché répondait à l'aspiration des salariés à l'accession à la propriété ; renouvelé aujourd'hui quand l'emballement du marché immobilier fait obstacle au recrutement des salariés dans certaines régions.

L'implication des entreprises en faveur du logement : une histoire cyclique

Depuis la seconde partie du XIX^e siècle, les entreprises se sont saisies de la question du logement et plus particulièrement de la question du logement des ouvriers. Cela a commencé avec la révolution industrielle dans la seconde moitié du XIX^e siècle, par la construction des cités ouvrières pour fixer la main d'œuvre à proximité des usines, des filatures à Mulhouse, des entreprises métallurgiques au Creusot, des industries alimentaires en région parisienne... Ces premières initiatives patronales se sont enrichies, dans la période de l'entre-deux-guerres, d'interventions visant à mutualiser les ressources des entreprises pour produire des logements à destination des salariés modestes. Ces interventions qui se développent alors dans le nord et l'est de la France, préfigurent le 1 % logement qui sera institué au début des années 1950.

Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation, mais aussi de développement

Auparavant, dans les années qui ont suivi la fin de la Première Guerre mondiale, les représentants du patronat avaient réussi à imposer aux propriétaires immobiliers — par le truchement du pouvoir politique — des mesures de régulation des loyers (entre 1918 et 1933) qui visaient à limiter le poids du loyer dans les dépenses des ménages et à réduire ainsi les revendications salariales.

Mais c'est surtout après la Seconde Guerre mondiale que le monde de l'entreprise va se saisir de la question du logement des salariés dans un contexte de pénurie de l'offre et de mauvaise qualité du parc existant. Le 1 % est généralisé en 1953 et il va, durant plus d'un quart de siècle, favoriser principalement la construction d'une offre locative sociale en échange de droits de réservation pour les entreprises, avant de s'orienter de façon préférentielle vers le soutien direct aux salariés pour leur permettre d'accéder à la propriété et d'améliorer leur logement. D'une certaine façon, le 1 % a accompagné « la montée en gamme » des salariés, les autorisant ainsi à accéder à la propriété, mais il a aussi progressivement porté une moindre attention au parc locatif social, à sa construction comme à son amélioration. Parallèlement, les entreprises sont apparues en retrait et les collecteurs, dotés de moyens financiers importants et en constante progression, ont acquis une certaine autonomie par rapport à elles.

À partir des années 1990, une partie des ressources du 1 % logement est mobilisée pour accompagner les publics en difficulté, indépendamment de leur statut de salarié (notamment les jeunes, première cible d'un dispositif comme le Locapass). Mais l'inflexion est surtout sensible depuis le début des années 2000, quand le 1 % s'est substitué massivement aux ressources budgétaires de l'État pour lui permettre de mettre en œuvre certaines de ses priorités, en l'occurrence favoriser l'accession sociale à la propriété, soutenir les programmes de rénovation urbaine de l'Anru ou la politique d'amélioration de l'habitat portée par l'Anah. Il en a naturellement résulté un affaiblissement du financement des missions traditionnelles du 1 % logement et **un délitement du lien direct avec les entreprises** que permettait la réservation des logements sociaux ou les aides à leurs salariés pour l'accession à la propriété.

Le nouvel intérêt des responsables économiques pour le logement

L'intérêt renouvelé des responsables économiques pour le logement est récent. Il s'exprime au niveau du Médef, surtout depuis 2010 lorsqu'il lance une série d'études réalisées par le Crédoc qui permettent une prise de conscience des difficultés que rencontrent les salariés et les entreprises en matière de logement. Quand 40 % des établissements sont affectés par les problèmes de logement de leurs salariés, comme le révèlent des travaux⁵⁰, le logement redevient une problématique à part entière pour les entreprises.

⁵⁰ Étude du Crédoc pour le Médef, « Les problèmes de logement des salariés affectent 40 % des entreprises », avril 2012.

Un établissement enquêté sur cinq (19 %) estime que certains de ses salariés éprouvent des difficultés à se loger. Cette proportion atteint 43 % parmi les établissements de 200 salariés et plus. Parmi les établissements qui considèrent que certains de leurs salariés ont des difficultés à se loger, 69 % estiment que la situation s'est aggravée au cours des 5 dernières années et elles sont plus d'un tiers (36 %) à s'attendre à une dégradation de la situation dans les années à venir (48 % en région parisienne, 52 % sur les rives de la Méditerranée). Les publics touchés par ces difficultés varient selon l'état de tension du marché immobilier : la situation est toujours difficile pour les jeunes salariés (cités par 66 % des entreprises), les intérimaires et travailleurs saisonniers (57 %) et les familles monoparentales (56 %), mais elle s'élargit aux ouvriers qualifiés, techniciens et cadres dans les zones où le marché immobilier est tendu.

Sans surprise, les difficultés sont plus intenses en région parisienne où 37 % des établissements ont le sentiment que certains de leurs salariés ont des difficultés à se loger — ce qui est également le cas de 23 % des établissements des rives de la Méditerranée. Cette situation a d'ailleurs amené les chambres consulaires, plus particulièrement les Chambres de commerce et de l'industrie (CCI) de ces régions à se mobiliser. C'est le cas notamment de la Côte d'Azur qui est une zone économique dynamique mais dont les tensions sur le marché du logement menacent l'attractivité. En 2008, la CCI de Nice-Côte d'Azur, à travers son observatoire immobilier, a interrogé une cinquantaine d'entreprises azuréennes. Le logement des salariés est apparu alors comme un problème central pour ces entreprises. Les prix du foncier et de l'immobilier constituent en effet des obstacles pour certains actifs (environ 5 400 €/m² en moyenne dans la vente de logements neufs, ce qui exclut *a priori* tous ceux qui disposent de moins de quatre Smic). Ces prix rendent difficile, voire empêchent, le recrutement de salariés extérieurs au département. Ainsi 90 % des entreprises interrogées déclarent avoir du mal à recruter hors des Alpes-Maritimes. Mais ces prix constituent aussi un facteur d'éviction, puisque 59 % des entreprises sondées indiquent connaître des départs de leurs salariés vers d'autres régions.

Motifs et modalités de l'intervention des entreprises

Qu'elles soient alertées par les comités d'entreprise sur les difficultés que rencontrent leurs salariés pour se loger ou qu'elles soient confrontées à des problèmes de recrutement ou plus généralement de bien-être de leur personnel, près de trois entreprises sur cinq (58 %) estiment que la question du logement des salariés est importante.

En écho aux difficultés que pointent certains salariés dont le domicile est éloigné du lieu de travail⁵¹, les entreprises identifient elles aussi l'obstacle

⁵¹ Voir le premier point de la seconde partie de ce chapitre.

que constitue cet éloignement, notamment en Ile-de-France. Plus d'un établissement sur quatre (27 %) estime que certains de ses salariés habitent trop loin de leur lieu de travail (jusqu'à 43 % en région parisienne). Parmi eux, plus de 4 sur 10 (43 %) estiment que ces situations d'éloignement sont plus nombreuses aujourd'hui qu'il y a cinq ans.

Le logement apparaît aussi comme un frein au recrutement et à la mobilité professionnelle, que ce soit parce qu'il est difficile de se loger dans les territoires attractifs, là où se manifestent des besoins de recrutement (mais aussi dans des territoires ruraux là où l'offre locative est réduite), ou parce que le coût d'un changement de logement apparaît exorbitant notamment aux propriétaires. L'étude réalisée par le Crédoc en 2011⁵², fondée sur l'analyse d'entretiens réalisés auprès d'un échantillon représentatif de 2006 personnes, rapporte que « 70 % des actifs refuseraient une opportunité professionnelle si cela les obligeait à accroître leurs dépenses de logement ». Le Crédoc estime que **2 millions de personnes ont refusé un emploi au cours des cinq dernières années « parce que cela les aurait obligées à déménager en occasionnant un surcoût financier (frais de déménagement, nouveau logement trop cher, risque de moins-value sur la revente de l'ancien logement...) »**. **2 millions d'individus auraient également refusé un emploi ces 5 dernières années car « cela les aurait obligé à passer plus de temps dans les transports pour aller de leur domicile à leur travail »**.

Cette appréciation tient évidemment à la structure du parc immobilier et à la répartition des statuts d'occupation. Les locataires du secteur social, qui bénéficient de loyers encadrés et plus faibles que dans le secteur locatif privé, n'ont bien souvent pas avantage à déménager, à moins d'obtenir un nouveau logement social. Quant aux accédants à la propriété, les coûts de transaction (frais d'agence, frais de notaire...) et les prix de l'immobilier ne les incitent généralement pas à changer de logement.

Les difficultés de logement des salariés ont pris une telle importance que certaines entreprises, poussées par les interpellations de leurs comités d'entreprises, en arrivent à considérer que ces difficultés **entravent la bonne marche de l'entreprise**, que ce soit en termes de gestion des ressources humaines (complications de recrutement ou de mobilité interne, impact sur les négociations salariales), d'activité (diminution de la productivité liée à la trop grande distance entre le domicile et le travail en raison du coût de l'immobilier) ou même d'incidence sur le climat social⁵³. Au total, quatre entreprises sur dix sont confrontées à l'une ou plusieurs de ces difficultés.

Pour y faire face, elles se tournent vers les collecteurs qui ont ainsi développé dans la période récente des prestations pour faciliter la mobilité, à côté de

⁵² Bigot R. et Hoibian S., « Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle », *Consommation et modes de vie*, Crédoc, n°240, juin 2011.

⁵³ Les dirigeants d'établissements mettent surtout en avant la complexité à recruter (23 %) et les problèmes pour gérer la mobilité interne des employés (19 %). 18 % indiquent aussi des incidences sur la productivité des salariés. Notons aussi qu'un comité d'entreprise sur cinq aborde ces difficultés avec la direction et 15 % déclarent que la question du logement est évoquée lors des négociations salariales.

leurs interventions traditionnelles visant à apporter des aides financières ou des garanties aux salariés. Mais les moyens d'Action Logement sont principalement mobilisés par les structures de plus de 200 salariés au détriment des petits établissements qui constituent pourtant le principal gisement de développement de l'emploi⁵⁴. Les premières utilisent les services d'Action Logement pour 82 % d'entre elles, alors que les seconds y recourent pour seulement 20 % d'entre eux⁵⁵.

Des entreprises situées dans des zones où le marché immobilier est tendu tiennent compte des temps de transport et de la présence de moyens de transports collectifs dans les choix de localisation de leurs établissements. Une entreprise de transport, lassée des retards de ses employés, a même décidé de construire sur ses fonds propres un immeuble pour loger ses employés. D'autres décident de financer une partie du coût des trajets domicile/travail. D'autres encore cherchent à compenser l'écart entre le coût du logement et les revenus de leurs salariés ou à mobiliser des logements à leur intention comme le montrent les exemples suivants.

LES DISPOSITIFS D'AIDE AU LOGEMENT PROPOSÉS PAR LA POSTE POUR PERMETTRE AUX SALARIÉS D'ACCÉDER AU LOGEMENT DANS DE BONNES CONDITIONS

De nombreux employés de La Poste connaissent des difficultés pour se loger dans les zones tendues, notamment en Ile-de-France : « 80 % des postiers sont éligibles au logement social. Et en zone tendue, les difficultés sont réelles pour tous les employés, même pour les cadres. 60 % des demandes en logement social proviennent d'employés franciliens ».

La Poste réserve des places dans des logements sociaux pour ses employés. Ce sont des droits de suite. Ils consistent en un droit pour l'entreprise de pouvoir placer pendant 30 ou 40 ans un employé dans un logement, en échange d'un versement initial de 60 000 €.

Des dispositifs d'aides aux débutants dont les salaires sont faibles ont été créés. Ils consistent en une indemnisation à hauteur de 85 € par mois en Province pour les employés durant 18 mois sur présentation d'un contrat de bail. En Ile-de-France, ces aides sont uniquement destinées aux employés payant un loyer dans le secteur privé et elles sont de 220 € par mois la première année. Ces aides devraient être étendues aux employés résidant dans le parc social : « Il y a une négociation en cours pour permettre aux employés débutants

⁵⁴ Ce sont en effet les TPE et PME qui créent le plus d'emplois aujourd'hui mais qui bénéficient le moins des prestations des collecteurs du 1 % logement : aujourd'hui, il vaut mieux être dans une grande entreprise que dans une petite ou moyenne, même si c'est là que se créent les emplois et qu'apparaissent des besoins en logement.

⁵⁵ Quelques repères chronologiques sur le fonctionnement d'Action Logement peuvent permettre d'éclaircir ces écarts. Au démarrage du dispositif en 1953, toutes les entreprises devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés. Depuis 1992, l'affectation des fonds versés par les entreprises (0,95 % de la masse salariale) est répartie en deux : 0,45 % sont versés à Action Logement et 0,5 % au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) qui finance lui aussi diverses allocations logement, et notamment l'Aide personnalisée au logement (APL) et l'Allocation au logement sociale (ALS). Depuis 2006, la contribution est versée uniquement par les entreprises employant au moins 20 salariés. Afin de maintenir les services et les aides d'Action Logement aux salariés des petites entreprises, l'État verse en contrepartie une compensation financière. N'abondant plus à Action Logement, les établissements de moins de 20 salariés pensent peut-être que leurs salariés ne peuvent plus bénéficier des différents produits et services proposés par Action Logement. Ces résultats laissent penser qu'Action Logement aurait peut-être intérêt à informer davantage directement les destinataires finaux des offres — à savoir les employés eux-mêmes — dans les petits établissements.

Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation, mais aussi de développement

résidant en logement social d'être indemnisés de 85 € par mois pendant 18 mois comme pour les salariés débutants de Province ».

Des dispositifs d'aide à l'hébergement sont également mis en place pour les apprentis qui ne sont pas éligibles au logement social de la Poste puisqu'ils ne sont pas encore recrutés. En attendant, La Poste leur propose parfois d'être hébergés en foyer : « *500 postiers en attente de logement social sont logés dans ces foyers. Parmi ces salariés, on retrouve 50 % d'employés qui, sans cette solution, auraient peut-être pu se retrouver à la rue* ».

Extraits d'entretien avec le Délégué au Logement au sein de La Poste.

SIGNATURE D'UNE CONVENTION ENTRE L'HÔPITAL DE VILLEJUIF ET DES BAILLEURS SOCIAUX

En 2012, l'hôpital de Villejuif a organisé la mutation de certains de ses employés vers un nouvel hôpital à Clamart (dépendant de celui de Villejuif). Une partie des agents hospitaliers connaissaient des difficultés pour se rendre sur leur nouveau lieu de travail : « *Clamart n'est pas très loin de Villejuif mais la plupart des employés n'ont pas de véhicule et des horaires décalés, donc ils n'ont pas forcément la possibilité de prendre les transports en commun à ces heures là* ».

À Villejuif, une convention entre l'hôpital et des bailleurs sociaux était déjà signée (pour le personnel de l'hôpital), l'hôpital a donc souhaité passer de nouvelles conventions avec des bailleurs sociaux pour des logements situés à Clamart. « *À Clamart, des conventions ont été signées avec le bailleur 3F et Clamart Habitat. Des baux sociaux ont été proposés au personnel de Villejuif pour qu'il puisse habiter plus près de l'hôpital de Clamart* ».

Extraits d'entretien avec une conseillère en économie sociale et familiale.

Le logement : un facteur de développement économique insuffisamment mobilisé

Louis Gallois a affirmé, depuis la remise de son rapport sur la compétitivité, que le logement aurait dû en constituer un chapitre, tant le lien entre développement économique et logement est évident. Ses propos lors du dernier congrès de l'USH le confirment : « *La captation des revenus des ménages par le logement est effectivement un frein à la compétitivité car elle pèse sur les salaires, car elle empêche l'épargne d'aller vers l'appareil productif et aussi parce qu'elle immobilise les salariés car la mobilité dépend de la capacité à se loger*⁵⁶ ». De fait, le lien entre développement économique et logement se mesure d'abord à travers le poids et l'impact du secteur du BTP dans l'économie nationale.

La hausse des prix de l'immobilier contre l'activité du bâtiment

La chute de l'activité économique depuis 2008 a eu des effets récessifs sur le secteur du bâtiment, d'autant plus importants qu'elle s'est ensuite

⁵⁶ Louis Gallois, propos d'introduction au débat « Compétitivité économique et logement », Congrès de l'USH 2013.

accompagnée d'une limitation de l'accès au crédit et d'une plus faible activité sur le marché de la revente. Il n'est donc pas étonnant de constater que ce secteur a été davantage touché que d'autres par les défaillances d'entreprises. Au cœur de la crise, en 2009, les entreprises du bâtiment ont ainsi payé un lourd tribut puisqu'elles ont représenté près du tiers des 62 313 entreprises défaillantes (soit 31 %). Cela a évidemment des conséquences majeures en terme d'emploi pour un secteur qui représente peu ou prou 12 % des actifs⁵⁷ en France. Le président de la Fédération des promoteurs immobiliers a ainsi souligné que le secteur du bâtiment se trouvait « *dans une logique d'accident industriel. En considérant qu'un logement c'est au moins deux emplois directs*⁵⁸, en passant de 115 000 à 73 700 en deux ans, la filière aurait perdu environ 80 000 emplois⁵⁹. »

Mais c'est fondamentalement le décrochage entre le coût du logement et les capacités contributives des ménages qui est à l'origine du recul de l'activité du bâtiment. Dans un département comme celui des Alpes-Maritimes, le renchérissement des prix de l'immobilier produit un effet négatif sur la construction. De fait, la CCI estime que les mises en vente et les ventes effectives de logements neufs ont baissé pour l'année 2012 (respectivement - 33 % et - 34 %), impactant à la baisse les constructions de logement (- 4 % de permis accordés entre 2011 et 2012 sur le département, et - 31 % de mises en chantier pour toute la région PACA⁶⁰). Cette baisse de la construction provoque une dégradation de l'emploi dans le BTP qui prévoit une perte de plus de 1 000 emplois sur le département en 2013⁶¹. Pour le Président de l'Observatoire de l'immobilier, « *il s'agit d'éviter un désastre économique et social pour un ensemble de métiers qui a démontré par le passé sa contribution essentielle à la croissance et à l'emploi et son soutien actif à la construction de logements sociaux (...) c'est pourquoi il nous faut absolument construire plus de logements*⁶². »

La situation ne s'améliore pas puisqu'à la fin du mois d'octobre 2013, le nombre d'entreprises en faillite dans la construction était en hausse de 5,1 % sur un an et dépassait les 20 000, alors qu'il était proche de 14 000 à la fin de l'année 2006⁶³. Ces défaillances augmentent à un rythme plus soutenu que celui de la moyenne des autres secteurs. Dans ce contexte morose qui ne devrait pas s'améliorer avant plusieurs mois, le poids de la commande des organismes Hlm est essentiel. Jamais les mises en chantier de logements sociaux n'ont pesé autant dans l'ensemble de la construction (29 % en 2012 contre 17 % en 2008).

⁵⁷ En considérant que le secteur du logement regroupe le secteur de la construction (6,8 %), celui des activités immobilières (1,5 %) et celui des services financiers (3,5 %), même si ces derniers ne sont pas tous tournés vers le logement, soit au total 11,8 % des emplois.

⁵⁸ La Fédération du bâtiment estime quant à elle que la construction d'un logement génère un emploi dans le bâtiment et deux emplois indirects dans la filière.

⁵⁹ Le Monde.fr, 14 février 2013.

⁶⁰ Insee PACA, « Bilan économique 2012. La construction à la peine », mai 2013.

⁶¹ Le Moniteur, « Dossier tout l'emploi du BTP, des besoins contrastés dans l'hexagone ».

⁶² CCI Nice Côte d'Azur, *Azur Entreprises et Commerces*, n° 95.

⁶³ AFP, 21 novembre 2013.

L'emballlement du marché immobilier contre l'emploi et le développement des territoires

Le lien entre le logement et le développement économique apparaît aussi à travers **l'impact du coût du logement sur l'emploi et le développement des villes et des territoires**. Si les prix des marchés immobiliers de certaines villes et régions font obstacle au recrutement de salariés modestes (mais indispensables) — comme nous l'avons signalé précédemment —, cela se retourne également contre les entreprises et leurs possibilités de développement (donc contre le développement économique des territoires concernés). Sans compter que le coût de l'immobilier peut contraindre des salariés à quitter leur emploi pour des zones plus clémentes et générer ainsi des difficultés pour les entreprises confrontées à leur remplacement.

Si les villes et les métropoles cherchent à développer leur attractivité économique et à promouvoir pour cela un cadre de vie susceptible d'attirer les salariés qualifiés et les classes supérieures de la population, elles doivent aussi se confronter aux conséquences de cette ambition, et notamment au besoin de prendre en compte l'ensemble des populations nécessaires au développement économique recherché. Elles se trouvent de ce fait confrontées à la diversité des besoins en logement. Ne pas répondre à ceux des catégories modestes en les renvoyant vers les périphéries des villes, conduit à éloigner les zones d'habitat des lieux où se concentre l'emploi et à faire surgir des difficultés pour les salariés comme pour les entreprises. Jusqu'au point où les difficultés de logement se retournent contre le développement économique et contre l'emploi.

Cette situation, bien repérée dans les territoires attractifs dans lesquels les marchés immobiliers sont tendus et le plus souvent fermés aux ménages les plus modestes, a son pendant dans les territoires en déclin marqués par l'obsolescence de leur parc immobilier. **Dans les premiers, le logement (ou plutôt le logement trop cher) joue contre l'emploi⁶⁴, dans les seconds l'emploi (ou plutôt son absence) joue contre le logement**. Dans ces territoires en déclin touchés par un recul de l'activité, la fermeture de sites industriels, la stagnation économique et un chômage important, on assiste souvent à un ralentissement — voire à un effondrement — du marché immobilier, à un recul des prix, à une dépréciation de la valeur des patrimoines et au blocage de la mobilité pour des propriétaires qui ne parviennent pas à revendre, etc. Une offre de logements accessibles existe, mais le défaut de demandeurs accentue la spirale récessive du marché immobilier.

Dans l'un et l'autre cas, **l'intervention sur le logement est essentielle pour permettre aux salariés modestes qu'appelle le développement économique**

⁶⁴ Propos qu'il convient toutefois de moduler car une étude de la DARES montre que les sorties du chômage sont plus rapides et meilleures là où le logement est cher, car les prix immobiliers élevés sont un signe de dynamisme économique et d'attractivité du territoire (cas de la Haute-Savoie par exemple).

de se loger, ou pour constituer une ressource facteur de développement.

Dans une région comme l'Auvergne, le logement a été mobilisé comme atout pour attirer des actifs. L'Agence régionale de développement des territoires d'Auvergne, en lien avec les entreprises de la région a lancé un « new deal » pour attirer de nouveaux actifs. Elle propose à ceux qui acceptent de venir y travailler de financer leur logement à hauteur de 500 € par mois pendant leur période d'essai et de les aider à s'installer plus durablement. Dès 2006, la Région créait le concept de « résidence d'entrepreneurs », en référence aux résidences d'artistes, pour toute personne souhaitant créer une entreprise sur son territoire. La Région offre ainsi un appui à la création d'activité, avec un Smic pendant six mois ainsi qu'un logement. Ces initiatives ont contribué à ce que l'Auvergne accueille 17 000 nouveaux arrivants par an et enregistre désormais un solde migratoire positif.

La Haute-Savoie, notamment le Genevois français, présente un tout autre contexte dans lequel le logement est générateur de difficultés pour ses habitants les plus modestes et constitue un obstacle au développement d'activités.

LA HAUTE-SAVOIE, UN « CAS D'ÉCOLE » DES DIFFICULTÉS DANS UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Le département se caractérise par un **fort dynamisme démographique** depuis plusieurs décennies (+ 1,4 % par an, ce qui est le double de la moyenne nationale), qui attire près de 10 000 nouvelles personnes chaque année, surtout des personnes qualifiées (cadres) et jeunes (20-40 ans). Cette situation est encore plus marquée dans le Genevois français (+ 1,9 % par an pour le solde migratoire). **Les opportunités d'emploi** dans divers secteurs (industrie, services, tourisme) **expliquent cette attractivité**. La progression du nombre d'emplois s'effectue au rythme moyen de 1,4 % par an et atteint même 2,2 % dans les zones proches de la Suisse. Le chômage, même s'il augmente, reste un des plus bas de la région (7,9 % contre 9,3 %) et largement inférieur à la moyenne nationale (10,5 %).

Une telle dynamique génère une forte demande en logements et le marché immobilier est tendu et cher sur tous les segments de l'offre. Une convergence de facteurs aggravants y contribue : un nombre de ménages qui progresse plus vite qu'ailleurs, un parc locatif public réduit et dont la capacité de régulation est de ce fait limitée, la présence d'acquéreurs suisses qui viennent s'installer en France à cause des prix inaccessibles à Genève, la concurrence du marché immobilier liée au tourisme (un quart des logements du département sont des résidences secondaires), la présence de salariés travaillant en Suisse et disposant d'un pouvoir d'achat important ce qui oblige les entreprises locales à faire venir des salariés d'ailleurs, avec les problèmes de logement que cela suppose.

Les revenus des ménages sont parmi les plus élevés de province (27 790 € de revenu net moyen déclaré en 2009), mais les ménages modestes éprouvent de plus en plus de difficultés pour se loger. Le bassin du Mont Blanc commence à perdre des habitants, surtout des jeunes, des familles et des actifs modestes. Des entreprises du Genevois soulignent les difficultés de recrutement (surtout pour les emplois qualifiés) qu'elles cherchent à surmonter

par diverses initiatives pour faciliter l'accès au logement (logements gratuits pendant la période d'essai, accès aux logements de l'entreprise, paiement du déménagement ce qui a pu occasionner pour certains un redressement de l'URSSAF...). Les établissements médico-sociaux et hospitaliers rencontrent les mêmes difficultés pour le recrutement des médecins et des infirmières. Pour le recrutement de personnes moins qualifiées, les entreprises comme les établissements publics privilégient les candidats locaux qui sont déjà logés. Malgré l'ampleur du problème du logement et les difficultés de recrutement qu'il génère, il n'est pas véritablement pris en charge au niveau collectif. La Chambre de commerce et d'industrie y est sensible, comme la représentation locale du Médef, mais du fait de la concurrence entre employeurs, son traitement relève jusqu'à maintenant de démarches individuelles de la part des entreprises.

Si le logement social a évidemment un rôle à jouer pour accompagner les dynamiques de développement des territoires, il reste insuffisamment pris en compte. Le logement social est nécessaire dans les métropoles et territoires dont l'économie est portée à la fois par l'économie productive et publique, mais aussi par le tourisme, pour procurer un logement abordable aux larges couches de la population qui ne peuvent accéder à un logement aux conditions du marché, mais qui assument des emplois importants et les fonctions « supports » dans ces territoires (travailleurs saisonniers, logistique, BTP, santé, administration publique, services opérationnels de nettoyage et de sécurité pour les entreprises). Dans les secteurs portés par l'économie résidentielle, le logement social contribue au logement de ses salariés (services à la personne ou de proximité, petit commerce...). Quant aux territoires en perte de vitesse, largement dépendants des transferts sociaux, un des enjeux consiste à trouver les moyens de maintenir un bon niveau de services aux populations déjà en place, souvent captives et fragilisées économiquement, tout en attirant des activités. **Le logement social, par la rénovation urbaine ou la réhabilitation qui permet le maintien d'activités et d'emplois, est un élément de cette reconquête et du renouvellement de l'attractivité de ces territoires**⁶⁵.

L'accompagnement du développement des territoires par les organismes Hlm concerne aussi les attributions de logements sociaux, notamment la prise en compte des demandes de mutation quand elles sont liées à la mobilité professionnelle. Les règles en matière de mutation (considérée en droit comme une nouvelle demande de logement) nécessitent d'être adaptées à cette problématique — qui devient plus cruciale dans la lutte en faveur de l'emploi et contre le chômage. Ce point, qui a été assez peu abordé lors de la concertation sur la réforme des attributions, est pourtant essentiel et ne peut se résoudre par le seul recours aux logements des réservataires du 1 % Logement. Il figure dans le Pacte d'objectifs et de moyens signé entre l'État et le Mouvement Hlm.

⁶⁵ Rapport de l'USH au congrès 2013, « Accompagner le développement économique et l'emploi ».

local et, dans ce contexte, la question de la gestion des flux migratoires entre territoires constitue un enjeu majeur pour les collectivités territoriales pour les années à venir.

Le coût de l'immobilier et ses impacts économiques

La ponction qu'opère le logement sur le pouvoir d'achat des ménages génère pour eux d'importantes contraintes financières, mais elle est aussi une entrave à la compétitivité du pays⁶⁶. L'immobilier influence en effet de nombreux domaines de l'activité économique et notamment les salaires. Des études ont montré une corrélation entre l'évolution des prix de l'immobilier sur la période 2000-2010 et celle des coûts salariaux unitaires dans les pays de la zone euro, la hausse des coûts de l'immobilier contribuant à renchérir le coût du travail. Mais l'immobilier influence aussi le pouvoir d'achat, la consommation et l'épargne des ménages.

Le logement capte ainsi des ressources au détriment d'autres secteurs économiques et **la flambée des prix immobiliers est devenue au fil du temps un handicap de poids pour le reste de l'économie française**. C'est ainsi que le prélèvement des remboursements d'emprunt sur le revenu des ménages comme la charge de loyers élevés se fait au détriment de la consommation ou de l'épargne. Selon les « Comptes du logement 2012 », le total des loyers encaissés par les propriétaires du parc privé est ainsi passé de 29 milliards d'€ en 2001 à 41,6 milliards d'€ en 2011. **Une progression de plus de 40 % en 10 ans qui n'est due que pour 8 % à la progression du volume du parc locatif dans la même période**⁶⁷.

Ces dépenses liées au logement sont faiblement redistribuées dans l'économie et bénéficient peu à l'emploi. En ajoutant les paiements de loyers, les achats de logements et de terrains et les aides de l'État, le CGDD évalue à 375,7 milliards d'euros les ressources mobilisées par le logement en 2009⁶⁸ (soit 19,7 % du PIB). Une large part de cet argent n'est pas réinjectée dans le circuit de la consommation et ne provoque pas l'effet multiplicateur qui pourrait être bénéfique à l'économie (les ménages propriétaires ont déjà de hauts niveaux de revenus et épargnent bien davantage que la moyenne des ménages français).

Cela contribue au creusement des inégalités de patrimoine. À partir de données différentes (les enquêtes Patrimoine de l'Insee réalisées en 1988, 2004 et 2010) et en regardant cette fois directement les montants de patrimoine détenus, Pierre Lamarche et Laurianne Salembier⁶⁹ confirment une forte augmentation des disparités, indiquant que « *le patrimoine de ceux faisant partie des 10 % les moins bien dotés en 2010 est supérieur de 20 % à celui*

⁶⁶ Voir l'article « Comment l'immobilier entrave la compétitivité de la France », *Le Monde* du 23 avril 2013.

⁶⁷ *Libération* du 26 juin 2013.

⁶⁸ Commissariat général au développement durable/Service de l'observation et des statistiques, *Les comptes du logement* (premiers résultats 2010), mars 2011.

⁶⁹ Crédoc, « L'évolution du bien-être en France depuis 30 ans », décembre 2012.

Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation, mais aussi de développement

de leurs homologues de 1998, quand le patrimoine possédé par les 10 % de ménages les mieux dotés a augmenté de 131 % sur la période ».

On mesure ainsi la tension qui existe entre une logique de maîtrise du coût du logement, qui pourrait contribuer à dégager du pouvoir d'achat pour les ménages quand la rémunération liée au travail marque le pas, et une autre logique qui considère l'immobilier comme un actif dont la valorisation contribue à l'accumulation du patrimoine dans un nombre resserré de mains et à l'augmentation des inégalités au sein de la société. La politique du logement, notamment quand elle se fixe un objectif de maîtrise des loyers, peut donc permettre de **conjuguer l'amélioration du pouvoir d'achat et la justice sociale.**

POUR UNE MEILLEURE ARTICULATION DE L'EMPLOI ET DE L'HABITAT

Le réinvestissement des entreprises dans le domaine du logement vient confirmer, s'il en était besoin, la gravité de la situation sur le front du logement qui, non seulement, est productrice de difficultés, de frustrations, d'inégalités pour les ménages, mais qui fait également surgir des désordres au-delà de la sphère individuelle quand ils concernent la ponction qu'opère le coût du logement sur les autres domaines de consommation, ou quand ils constituent un obstacle au développement économique et territorial, ainsi qu'à la création d'emplois.

Malgré de fortes interactions entre emploi et logement, **ces deux domaines d'action fonctionnent sur des modes séparés** qu'il s'agisse des politiques, des dispositifs ou des acteurs. **Les faire converger est un enjeu majeur**, tant pour mieux protéger les personnes déstabilisées par l'évolution de l'emploi et la transformation du rapport au travail que pour favoriser le développement économique et territorial.

Décloisonner les approches économique et sociale de la question du logement

Il faut se réjouir de l'implication nouvelle de certaines entreprises en faveur de leurs salariés et de tous ceux qu'elles souhaitent recruter, car elle est porteuse d'un rapprochement entre la dimension économique du logement et sa fonction sociale qu'on a eu tendance à renvoyer vers les collectivités publiques. Ces dernières interviennent en effet, depuis plus de vingt ans maintenant, pour mettre en œuvre un filet de protection en direction des personnes défavorisées, pour leur permettre d'accéder à un hébergement ou à un logement et de s'y maintenir quand elles sont confrontées à des difficultés. Et malgré des efforts engagés pour impliquer davantage Action logement dans cette direction (mécanismes de garantie des loyers à travers le Loca-pass, mobilisation de logements réservés par les entreprises pour des « prioritaires Dalo »), le traitement social des difficultés de logement demeure majoritairement l'apanage de l'État et des collectivités territoriales. **À la séparation des lieux entre l'habitat et le travail que vivent les individus s'ajoute une même séparation dans la sphère institutionnelle et politique entre les dispositifs et acteurs qui interviennent dans le champ du logement d'une part, dans celui de l'emploi et du développement économique d'autre part.**

Le cloisonnement des approches économique et sociale joue à tous les niveaux. Pour les salariés dont les besoins devraient être mieux pris en compte par les politiques locales de l'habitat (69 % des établissements pensent que les entreprises devraient être associées à l'élaboration des PLH ou PLU). Il joue aussi pour les personnes en difficulté confrontées au cloisonnement du champ de l'insertion professionnelle et de celui de l'insertion dans le logement. Alors que le Nord-Pas-de-Calais est l'une des régions où le taux de pauvreté est le plus important de France (17 %), l'Union Régionale Interfédérale des Œuvres et organismes Privés Sanitaires et Sociaux (URIOPSS) s'alarme de l'absence de coordination entre la problématique du logement et celle de l'emploi. Pour ce collectif d'associations — agissant principalement dans le domaine sanitaire et social —, c'est avant tout le cloisonnement des champs d'intervention qui nuit à la cohérence et à l'efficacité de l'action. Un responsable de l'URIOPSS indique ainsi que « *c'est une véritable absurdité de ne pas saisir le problème dans sa globalité, comme si les gens, dans leur vie, isolaient ces deux problématiques. L'un ne va pas sans l'autre (...)* Cette séparation entre l'insertion professionnelle et le logement, on l'observe entre les structures, mais aussi au sein des institutions. »

Ce fractionnement se retrouve également à différents niveaux de l'intervention sociale. Ainsi, les travailleurs sociaux ont parfois une orientation logement ou emploi, sans nécessairement avoir la connaissance de l'ensemble des dispositifs sociaux dans ces deux domaines. « *J'observe souvent qu'un référent Pôle Emploi ou un référent RSA ne connaît pas tous les dispositifs liés au logement, comme le Fonds de Solidarité Logement (FSL) ou les aides Loca-pass. A contrario, il n'est pas rare de voir des travailleurs sociaux de la CAF ne pas créer de liens avec les acteurs de l'insertion professionnelle*⁷⁰. » La même difficulté est pointée par des Foyers de jeunes travailleurs qui ne parviennent pas à adapter leur offre aux situations précaires d'emploi que vivent les jeunes qu'ils accueillent et à sécuriser leurs parcours, et qui se trouvent démunis pour répondre à ceux qui sont en alternance quand le lieu du stage est éloigné. Compte tenu des interactions entre l'emploi et le logement, il faut faire progresser l'idée d'un **décloisonnement des réflexions, des actions et des politiques concernant l'emploi et le logement**. Ce decloisonnement pourrait permettre aux politiques nationales et locales du logement de mieux prendre en considération les effets des mutations économiques et sociales en cours.

⁷⁰ Un responsable de l'URIOPSS Nord-Pas-de-Calais.

Faire du logement un facteur de protection pour les individus confrontés aux mutations de l'emploi

conclusion

Pour que le logement fonctionne effectivement comme un amortisseur de la crise économique et financière que nous traversons, comme un rempart contre les précarités, comme une protection pour les individus, il faut améliorer et renforcer un certain nombre de leviers d'intervention de la politique du logement.

Nous avons évoqué dans ce chapitre la ponction qu'opérait la progression incontrôlée des coûts de l'immobilier, notamment des loyers et des charges, sur le pouvoir d'achat des ménages et la nécessité de réguler les loyers dans les secteurs tendus. Leur progression au cours de la dernière décennie a été 2,5 fois plus rapide que celle des prix à la consommation, a contribué à la progression des dépenses contraintes dans le budget des ménages et à réduire les achats moins indispensables (loisirs, culture, restauration et hôtellerie, transports...) et par là, l'activité des secteurs concernés. Un tel constat souligne **l'intérêt des mesures adoptées depuis 18 mois pour tenter de limiter les hausses de loyers et fixer des loyers de référence pour les nouvelles locations**, même si l'on peut regretter la complexité de ces dispositions et leur impact limité puisqu'elles encadreront principalement les hausses de loyers sans provoquer de baisse (en-dehors peut-être des petits logements) alors que les loyers ont augmenté de façon inconsidérée au cours de la dernière décennie.

La dérive des loyers du parc locatif privé souligne l'intérêt que représente le logement social pour les ménages modestes. Si l'on applique les augmentations subies en dix ans à un loyer privé de 600 € en 2000 et à un loyer de logement social de 400 € la même année, l'avantage en terme de pouvoir d'achat annuel entre un locataire du secteur privé et un locataire Hlm est passé de 2 400 € par an à 4 728 € au profit de ce dernier (soit plus de 4 Smic !). Ce rapide calcul ne plaide pas pour stigmatiser les avantages des locataires Hlm — certains s'en chargent — **mais pour appeler une vigoureuse maîtrise des loyers du secteur privé compte tenu de leur impact sur le pouvoir d'achat des ménages.**

PARC PRIVÉ / PARC HLM : UNE ÉVOLUTION COMPARÉE DES LOYERS
ENTRE 2000 ET 2013

	2000	Augmentation 2000-2013	2013
Loyer mensuel secteur privé	600 €	+ 55 %	930 €
Loyer mensuel Hlm	400 €	+ 34 %	536 €
Écart mensuel	200 €		394 €
Écart annuel	2 400 €		4 728 €

Source : Fondation Abbé Pierre à partir des évolutions de loyer constatées dans le parc privé (sur la base des données de l'Olap) et dans le parc Hlm (sur la base des circulaires annuelles définissant les loyers plafonds)⁷¹.

Les aides personnelles au logement constituent un autre vecteur de protection, pour les ménages très modestes et pauvres, puisqu'elles concernent exclusivement les personnes des 3 premiers déciles du niveau de vie (les 30 % les moins riches). Pour elles, les aides au logement représentent 1 350 € par an et par unité de consommation et pour les personnes les plus pauvres (celles qui appartiennent au premier décile de la population) ces aides personnelles représentent 18,4 % du revenu disponible. Globalement, « les aides au logement contribuent pour 19 % de la réduction des inégalités⁷² ».

Ces données soulignent le profond changement de la nature des aides au logement et leur rôle redistributif. Elles jouent moins qu'à la fin des années 1970, quand l'Aide personnalisée au logement (APL) a été créée, une fonction d'accompagnement des ménages dans leur trajectoire résidentielle pour réduire le coût de l'entrée dans un logement locatif ou celui du passage du statut de locataire à celui de propriétaire. En revanche, elles ont désormais un rôle essentiel dans la solvabilisation durable des ménages les plus modestes et représentent un réel outil de redistribution des richesses dont la puissance est comparable à celle des minima sociaux (elles apportent quasiment la même contribution à la réduction des inégalités que les minima sociaux et ont la même progressivité). **D'aide aux ménages dans la réalisation de leurs trajectoires résidentielles, elles sont devenues un élément majeur de transfert social.** Selon une étude de la CNAF concernant les allocataires de la région Paca⁷³, l'allocation logement représente 60 % de la totalité des prestations sociales versées aux ménages précaires. Pourtant ces aides personnelles, parce qu'elles sont plafonnées, ont vu « leur impact solvabilisateur » s'éroder devant l'envolée du coût du logement, notamment dans le secteur locatif privé. Elles en constatent

⁷¹ Olap, loyers moyens dans 11 agglomérations de province, loyers PLUS maximal défini par circulaire au 1^{er} juillet (en € par m², surface utile).

⁷² France Portrait social 2013. « La redistribution : état des lieux en 2012 ».

⁷³ « Les nouveaux visages de la pauvreté laborieuse », CNAF, 2007.

le prix et en diminuent simplement l'impact. Leur évolution au cours des dernières années n'a pas permis non plus d'accompagner et d'amortir le développement massif des fragilités liées notamment à la précarité de l'emploi.

Mobiliser aussi les entreprises pour réparer les effets de la déstabilisation du travail

Dans le contexte actuel, le logement peut constituer un support pour la relance économique et l'ingrédient d'un scénario de sortie de crise. Mais, en admettant que celle-ci survienne, il serait illusoire de penser qu'elle entraînera symétriquement une sortie de la crise sociale et une réduction de la précarité et des inégalités.

Les entreprises ont collectivement une responsabilité dans la déstabilisation du travail engagée en France depuis une vingtaine d'années au moins. Que cette déstabilisation se traduise par la progression inquiétante du chômage, la généralisation des contrats à durée déterminée pour entrer sur le marché du travail quand il ne s'agit pas de missions d'intérim, la multiplication des statuts précaires (stages, temps partiel subi, auto-entrepreneuriat, travailleurs saisonniers...) ou encore la déstructuration des horaires de travail (notamment dans la grande distribution et les entreprises de nettoyage avec leur lot d'horaires atypiques, d'astreintes, de travail de nuit et du dimanche) qui s'accommodent mal des autres temporalités (celle de la ville, comme celle de la vie familiale ou sociale). La population concernée par cette métamorphose, née du développement de ce que Robert Castel nomme le « précaire », campe désormais aux marges du monde du travail et des entreprises, parfois dedans mais de façon fragile, parfois dehors et alors plus ou moins bien prise en charge par les mécanismes de protection sociale et de solidarité.

Face à cette évolution, **il faut mobiliser l'ensemble des acteurs, dont bien évidemment les entreprises**, pour que, faute de supprimer ces situations, elles ne soient pas à tout le moins un handicap pour accéder à un logement et s'y maintenir. Mais les partenaires sociaux n'ont pas suffisamment travaillé jusqu'à présent sur les transformations du salariat et toutes leurs conséquences. Il y a là un enjeu pour Action logement dont les missions resteront phagocytées par les priorités de l'État (l'Anru notamment) tant que cette articulation emploi/logement ne sera pas mieux prise en compte.

Une réflexion est en cours pour une meilleure considération des besoins en logement des salariés dans un cadre territorial. Elle a débouché

sur un « protocole cadre de partenariat » entre Action logement et les représentants des collectivités locales⁷⁴, qui vise à renforcer les liens entre accès au logement et accès à l'emploi des salariés. Il prévoit notamment la création de « conférences territoriales de bassin d'emploi » pour recenser localement les besoins en logement des salariés et des entreprises et participer de façon plus significative à la planification et au suivi des politiques locales de l'habitat. De telles conférences territoriales devraient être créées de façon expérimentale dans 11 aires urbaines en 2014, avant d'en concerner une trentaine par la suite. Ces initiatives peuvent contribuer à un meilleur ancrage territorial des collecteurs, à un moment où ils sont affectés par un puissant mouvement de concentration. Mais reste entière l'interrogation sur leur capacité à prendre aussi en compte tous ceux qui sont touchés par le processus de fragilisation du travail et d'externalisation des services des entreprises. Par rapport aux profondes mutations qui affectent le travail, le rôle d'Action logement ne peut se limiter à mieux accompagner la mobilité résidentielle.

Reconstruire le lien entre l'habitat et l'emploi

Les interactions entre l'emploi et le logement sont complexes. Elles le sont parce que l'emploi subit des mutations considérables qui se projettent évidemment dans le domaine du logement et conduisent à reconsidérer le rôle protecteur que peut jouer le logement. Elles le sont aussi parce que le logement a acquis une autonomie par rapport à l'emploi. **Alors que, durant les périodes de croissance, l'emploi structurait le choix des lieux d'habitat, le choix résidentiel devient prépondérant dans les arbitrages des ménages.** Sous l'effet de transformations sociologiques, mais aussi d'emplois de plus en plus volatils, le logement fait l'objet d'un surinvestissement important et est perçu comme un refuge et une protection contre les aléas de la vie.

Le logement devient ainsi un élément structurant dans les arbitrages de localisation des ménages au détriment de l'emploi, jugé parfois trop incertain pour fonder des choix durables. Certains tendent donc à choisir leur lieu de vie, et leur logement et gérer ensuite les contraintes que cela génère pour l'emploi, notamment celles qui sont liées aux déplacements. **Les stratégies résidentielles et familiales prennent ainsi**

⁷⁴ Protocole cadre de partenariat du 26 juin 2013 entre Action logement et l'ADCF, l'ACUF et les maires des grandes villes. Action logement a signé ses deux premières conventions cadre territoriales avec Plaine Commune (le 12 décembre 2013) et avec la vallée scientifique de la Bièvre (le 20 décembre). Ces conventions visent à accompagner le développement économique des deux territoires couverts par un CDT, ainsi que « favoriser la ville des courtes distances » et « contribuer au développement d'une ville mixte et équilibrée ».

une importance considérable par rapport aux choix professionnels.

Cela est confirmé par des études qui montrent que les mobilités résidentielles pour cause d'emploi sont très minoritaires dans les motifs de changement de logement. L'analyse de huit vagues d'enquêtes du Panel européen des ménages⁷⁵ entre 1994 et 2004, indique que le motif emploi explique seulement un changement de résidence sur cinq (20,6 %) pour la France. Dans ce cas, la mobilité se fait sur longue distance (39 % au-delà du département alors que ce taux tombe à 7 % quand il s'agit de motifs liés au logement, le plus souvent sous l'effet de transformations familiales ou d'accession à la propriété).

Cette autonomisation du logement par rapport à l'emploi s'inscrit dans une évolution plus large qui fait que le logement ne se résume pas à ses caractéristiques intrinsèques, mais est d'abord le lieu où l'on habite. Il y a en effet une interaction entre le toit et la vie que l'on y mène et ce qu'il nous dit d'autrui. Les agences immobilières le savent bien puisqu'une indication comme « bon quartier », « quartier calme et arboré », « petite résidence bien située » valent autant que les prestations du logement. S'y rajoutent la réputation de l'école, la densité et la fréquence des transports, la proximité des commerces et les relations domicile-travail... qui contribuent à la qualité de vie là où l'on habite. Tout cela influe sur les choix résidentiels, sans compter les réseaux d'entraide non monétaires qui sont liés à la localisation du logement (voisins, amis, famille), que l'on pourrait perdre en cas de mobilité résidentielle. Autant de services qui n'ont pas de prix, mais dont le coût doit être pris en considération lors d'un déménagement. Il en résulte des arbitrages complexes pour les ménages, qui vont jouer pleinement quand il faut peser les conséquences résidentielles de la mobilité professionnelle.

Il ne suffit donc pas de mettre en regard la demande d'un salarié avec un logement disponible, mais de prendre plus largement en compte les différentes dimensions que comporte le logement. Sans quoi on ne comprend pas ce que peut être l'attachement à un logement qui pousse des chômeurs à hésiter entre l'ancrage qu'il permet et un emploi qui impliquerait un déménagement coûteux, qui signifierait une rupture avec le réseau des solidarités de proximité. Comme on ne comprend pas les refus de logement de la part de demandeurs de logements sociaux ou même de ménages reconnus prioritaires dans le cadre du Droit au logement opposable. Cet élargissement de la réflexion est essentiel quand on souhaite reconsidérer les relations entre l'emploi et le logement, entre les stratégies professionnelles et les stratégies résidentielles.

⁷⁵ Analyse de huit vagues d'enquêtes de Panel européen des ménages (de 1994 à 2004) sur les liens entre statut résidentiel et mobilité, réalisée par le GATE, Université de Lyon pour la DARES.

