



RAPPORT ANNUEL SUR L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE 2014.

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

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

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 l'exclusion. À travers les actions qu'elle mène auprès des personnes mal-logées ou fragilisés dans leur logement, la Fondation Abbé Pierre est le triste témoin de ces situations de basculement, et la problématique de l'emploi apparaît très nettement en filigrane des analyses conduites dans ses rapports successifs sur l'État du mal-logement.

Pourtant, les liens entre emploi et logement ne sont pas pris en compte comme ils devraient l'être, et ceci alors même 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. Ces

évolutions ont été encore accélérées par les effets de la crise depuis 2008, et sont d'autant plus inquiétantes qu'elles touchent plus fortement les catégories modestes.

L'analyse des liens entre problématiques d'emploi et de logement renvoie aussi à des mécanismes complexes, et révèle des décalages entre les évolutions constatées dans le champ de l'emploi et dans celui du logement. Ainsi, si les difficultés sur le front de l'emploi peuvent se répercuter (parfois très violemment) dans le domaine du logement, celui-ci peut aussi constituer un rempart face à certaines fragilités. En effet, **des dispositifs publics d'intervention permettent au logement de jouer un rôle d'amortisseur de la crise économique et de protection face aux précarités de l'emploi** (aides personnelles au logement, aides ponctuelles apportées par les Conseils généraux, les CCAS et les associations de solidarité...). Mais la politique du logement peut aussi être source de fragilité voire d'exclusion — indépendamment de la problématique de l'emploi — notamment lorsqu'elle soutient une production de logements inaccessibles aux plus modestes, qu'elle délaisse la réhabilitation du parc locatif (privé et public), ou qu'elle n'offre pas de perspective d'accueil dans un hébergement digne aux populations les plus fragiles. Ces différentes interactions sont décryptées et remises en perspective dans ce chapitre.

Les analyses développées dans ce chapitre visent en particulier 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 naissent des transformations économiques et sociales en cours. **Second enjeu : considérer le logement comme un levier pour soutenir le pouvoir d'achat et la consommation des ménages, et en faire un puissant facteur de développement économique et d'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, on observe la progression du chômage qui touche désormais 5,5 millions de personnes¹ et l'augmentation de la pauvreté² ; 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...), avec au total plus de 3,5 millions de personnes connaissant des situations de mal-logement très préoccupantes.

Cette spirale récessive emporte aussi des personnes qui étaient jusque-là protégées et

qui se retrouvent fragilisées dans leur rapport au logement par la dégradation de la situation économique et la montée de la précarité (augmentation des emplois en CDD³ et en intérim, des temps partiels subis et du sous-emploi⁴). Plus de 5 millions de personnes sont ainsi aujourd'hui en situation de fragilité et se trouvent confrontées à des difficultés de logement (locataires et propriétaires en impayé, situations de surpeuplement, ménages dans des copropriétés en difficulté...).

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. Leurs effets sont particulièrement préoccupants car ils se déploient dans un secteur du logement marqué par des modes de fonctionnement rigides et très éloignés des situations concrètes de très nombreux salariés. Du côté de l'emploi, flexibilité, précarité et mobilité deviennent la norme, tandis que pour le logement, la rigidité de l'offre et des statuts d'occupation (en parti-

3. Selon les données publiées en 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.

4. 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), soit 5,8 % des salariés (contre 5 % en 2008).

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

2. 8,7 millions de personnes vivent en situation de pauvreté (+ 890 000 entre 2008 et 2011).

culier celui de propriétaire), le renforcement des exigences des bailleurs (présentation de garanties associées à un travail stable, de revenus trois à quatre fois supérieurs au loyer, de cautions...) et la progression du coût du logement définissent un horizon en complet décalage avec celui de l'emploi.

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

Les jeunes représentent la figure emblématique de ceux qui se trouvent aux portes de l'emploi comme à celles du logement. Plus souvent en situation d'emploi précaire (50 % des moins de 25 ans sont salariés en contrats précaires - CDD, intérim, apprentissage - contre 13 % pour l'ensemble des salariés), les jeunes sont aussi plus fréquemment touchés par le chômage (20% en moyenne en 2010 et jusqu'à 41 % dans les Zones urbaines sensibles et 50 % en Outre-mer). Cette précarité touche plus violemment les moins diplômés, et 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.

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 (surtout pour les étudiants), c'est aussi l'un de ceux où le maintien au domicile des parents apparaît le plus corrélié avec la précarité de l'emploi : la part 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'UE⁵. Et 44 % des jeunes expliquent que s'ils vivent encore chez leurs parents, c'est parce qu'ils n'ont

pas trouvé de logement à un prix abordable⁶. Touchés à la fois par la difficulté à intégrer un marché du travail saturé et par la difficulté à accéder à un logement, les jeunes sont confrontés à deux phénomènes qui tendent à se renforcer mutuellement. **La situation est particulièrement dramatique pour les jeunes privés de soutien familial** qui sont parfois contraints de recourir à des solutions très précaires : hébergement provisoire, foyers, squats, centre d'hébergement ou même la rue. Les jeunes 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 tendus) 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 immobilières.

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

Par ailleurs, la perspective de demeurer dans son logement (et de bénéficier de la protection qu'il apporte) peut être remise en cause quand survient une perte d'emploi ou la réduction des revenus liés au travail (réduction du temps travaillé, suppression d'indemnités, passage à la retraite...). 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, comme les**

5. Avis du CESE, janvier 2013.

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

« surcoûts de la précarité⁷ » constituent alors autant d'éléments qui peuvent fragiliser ceux qui ont accédé à un logement, voire les conduire à le quitter.

Ce risque est particulièrement présent dans les villes et les régions touchées par un recul de l'activité, la fermeture de sites industriels et un taux de chômage important. La situation des salariés d'Arcelor Mittal l'a récemment remis en lumière. Et si diverses aides⁸ peuvent permettre aux ménages de maintenir un temps « la tête hors de l'eau », les difficultés de logement consécutives à la perte d'emploi surgissent parfois une ou deux années plus tard, quand les indemnités de chômage disparaissent.

Le développement de formes d'emplois précaires et de statuts spécifiques (auto-entrepreneurs, travailleurs indépendants, intermittents...) peut également provoquer une dégradation des conditions d'existence, quand les revenus sont insuffisants face à la charge que représente le logement. Les travailleurs saisonniers se trouvent eux aussi fréquemment dans des situations de grande précarité par rapport au logement : entassement et absence d'intimité dans des logements coûteux pour les saisonniers des sports d'hiver, logement dans des caravanes

7. 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.

8. On peut souligner notamment 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 charges : 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*.

sans chauffage déposées en bout de champ pour les saisonniers de l'agriculture... Ces conditions d'habitat extrêmement précaires sont aussi le lot de nombreux « travailleurs détachés » en France, comme l'a récemment mis en exergue un rapport parlementaire⁹.

Quand l'incertitude économique limite les perspectives résidentielles

Pour de nombreux ménages, **le climat économique actuel, morose et porteur d'incertitudes, réduit également les perspectives de mobilité et d'amélioration de la situation résidentielle.** L'accession à la propriété est plus difficile pour les ménages modestes, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé se réduit, atteignant un de ses plus bas niveaux depuis 1998¹⁰, et le poids des demandes de mutation augmente dans le parc Hlm (révélant la part croissante de ménages qui n'ont pas d'autre horizon résidentiel, au moins à court et moyen terme, que le logement social). 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.

9. Rapport d'information n°1087 présenté par G. Savary, C. Guittet, M. Piron, mai 2013.

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

LE LOGEMENT AGGRAVE LES EFFETS DE LA CRISE ÉCONOMIQUE

Si le logement constitue le réceptacle des situations de précarité liées à l'emploi, il peut être aussi un obstacle pour des ménages actifs qui cherchent à accéder à un emploi ou à en changer, notamment quand l'offre de logements dans certains territoires est trop rare ou trop chère. Dans ce contexte, la problématique du logement se surajoute à celle de l'emploi et l'amplifie.

Quand le logement devient un obstacle à l'emploi

1 – C'est le cas lorsque, pour pouvoir se loger à un coût supportable, des ménages actifs s'éloignent toujours plus des bassins d'emploi. **Cette disjonction physique entre habitat et emploi**, croissante depuis plusieurs décennies (sous l'effet notamment de l'accession à la propriété des ménages modestes dans les périphéries des villes) **a pour conséquence de fragiliser l'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi**. La recherche d'emploi devient en effet plus incertaine du fait de la perte d'information sur les emplois à pourvoir ou les employeurs potentiels, de l'augmentation du coût de la recherche d'emploi qui peut s'avérer dissuasive pour certains... À cela s'ajoute évidemment le coût monétaire et temporaire des migrations alternantes qui peut conduire certaines personnes à hésiter avant de prendre un emploi trop éloigné de leur lieu de vie, voire à choisir de prolonger leur période de chômage ou à accepter un emploi moins rémunéré mais plus proche de leur domicile.

Pour les salariés faiblement rémunérés, l'intensification des déplacements domicile-tra-

vail a un coût très élevé, qui vient grever lourdement des budgets déjà limités. Sans compter le coût social indirect de ces déplacements sur la santé et le bien-être, mais aussi sur la vie sociale et familiale. Des témoignages recueillis auprès de personnels de la fonction publique hospitalière permettent à cet égard de mesurer les impacts considérables de ces situations.

2 - Au phénomène de distance physique à l'emploi vient parfois s'ajouter celui de **la ségrégation résidentielle et de la stigmatisation de certains quartiers**, qui constitue alors un **frein supplémentaire à l'emploi**. C'est le cas des quartiers à forte spécialisation sociale, où l'insertion professionnelle des habitants apparaît freinée par l'accumulation de problèmes sociaux, 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. À cet égard, une démarche engagée en 2013 par l'ONZUS, en s'appuyant sur la méthode du « testing » 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.

Quand le logement érode le pouvoir d'achat des ménages

Le logement est devenu par ailleurs 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 plus encore tous ceux qui disposent de revenus modestes, 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.

Pour les ménages modestes, le coût du logement ampute alors considérablement le pouvoir d'achat, générant une diminution des restes à vivre, **des arbitrages difficiles entre des dépenses toutes nécessaires, et parfois même des privations sur des postes aussi essentiels que l'alimentation ou la santé**. Pour eux, la gestion des priorités budgétaires devient un exercice éprouvant ; et les retards de paiement servent alors parfois à assurer momentanément la trésorerie du budget et à 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 tend à perdre son pouvoir protecteur en période de crise économique

La politique du logement et les dispositifs publics d'intervention ont un rôle essentiel à jouer pour protéger les ménages fragilisés par le coût du logement, et amortir les effets de la crise économique et de la précarité dans l'emploi. Pourtant, **les tendances en cours ces dernières années ont conduit à une érosion du pouvoir protecteur du logement**.

1 - Dans un secteur immobilier massivement soumis aux règles du marché, la hausse non régulée des prix depuis le début des années 2000 a contribué à aggraver la situation des plus modestes et à fragiliser des pans entiers de population qui étaient auparavant épargnés par la crise du logement. **Cette évolu-**

tion fait ressortir l'importance du parc Hlm qui constitue pour les ménages modestes un puissant amortisseur de crise : la progression des loyers dans ce parc a connu une progression limitée (+ 34 % entre 2000 et 2013) par rapport au parc locatif privé et au prix des logements anciens (respectivement + 55 % et + 120 %). Mais **cette offre de logements sociaux reste insuffisante face à l'ampleur des besoins** : en 2012, seulement 455 000 logements sociaux ont pu être attribués à des ménages, alors que 1,7 million de demandeurs Hlm étaient en attente.

2 - Par ailleurs, pour réduire l'écart entre le coût du logement et les capacités contributives des ménages, le principal levier d'intervention de la collectivité réside dans la distribution des **aides personnelles au logement**. Représentant 17 milliards d'euros par an, elles **constituent une prestation essentielle pour l'équilibre des ménages modestes** (plus de 6 millions en bénéficient chaque année, soit environ un ménage sur cinq et près d'un locataire sur deux). Toutefois, malgré leur ampleur, elles ne permettent pas d'amortir suffisamment la hausse non régulée du coût du logement, et au final de **réduire significativement le poids de la dépense de logement supportée par les ménages pauvres et modestes**.

3 - Enfin, **des dispositifs d'aide ont été mis en œuvre en direction des ménages les plus fragiles** : dispositif d'accueil d'urgence, hébergement, aides des Fonds de solidarité logement pour l'accès et le maintien dans le logement... **Ces dispositifs sont confrontés aujourd'hui à une massification des demandes et à une limitation de leurs moyens** sous l'effet des contraintes budgétaires. À eux seuls, ils ne peuvent prendre en charge tous les effets de la dégradation de la situa-

tion économique (qui se conjuguent à ceux de la crise du logement), et pose la question de l'équilibre à redéfinir entre dispositifs spécifiques et mécanismes de portée générale.

En période de crise, plus que jamais, ces évolutions doivent être inversées, pour que le logement puisse jouer pleinement son rôle de protection des individus face aux mutations de l'emploi et à la dégradation du contexte économique.

LE LOGEMENT ; POTENTIEL FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL

Les dégâts provoqués par la situation actuelle 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 et ont conduit des représentants d'entreprises (le Médef mais aussi certaines Chambres du commerce et de l'industrie) à réinvestir la question du logement. Cette 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.

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

Qu'elles soient alertées par les comités d'entreprise sur les difficultés de logement de leurs salariés, 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 pointées par de nombreux ménages, les entreprises identifient elles aussi l'obstacle que constitue l'éloignement entre domicile et lieu de travail (c'est le cas de 27 % des établissements enquêtés, et jusqu'à 43 % en région parisienne)¹¹.

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. Le Crédoc estime qu'environ **2 millions de personnes auraient récemment refusé un emploi « 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...)»**¹². Par ailleurs, 7 % des personnes en âge de travailler déclarent avoir récemment renoncé à un poste néces-

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

12. Partant du constat que 500 000 chômeurs ont renoncé à un poste pour cette raison, le Crédoc a élargi cette réalité à l'ensemble de la population en âge de travailler, ce qui porte son estimation à 2 millions de personnes.

sitant un temps de transport trop important, ce qui correspondrait pour les recruteurs à un **défaut de plus de 2 millions de candidatures** au cours des cinq dernières années.

Les difficultés de logement des salariés ont pris une telle importance que certaines entreprises en arrivent à considérer qu'elles **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) ou même d'incidence sur le climat social¹³. Au total, quatre entreprises sur dix sont confrontées à l'une ou plusieurs de ces difficultés.

Le logement : un facteur de développement économique insuffisamment mobilisé

Après avoir remis au Premier ministre son rapport sur la compétitivité de l'industrie française, Louis Gallois a affirmé que le logement aurait dû en constituer un chapitre, tant le lien entre développement économique et logement est évident. De fait, ce lien apparaît à au moins trois niveaux.

1 — Tout d'abord à travers **le poids et l'impact du secteur du BTP dans l'économie nationale**.

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 accompagnée d'une limitation de l'accès au crédit et d'une plus faible activité sur le marché de la revente.

2 — À travers également **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 (pourtant indispensable), cela se retourne également contre les entreprises et 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 quant à leur remplacement.

Cette situation bien repérée dans les territoires attractifs dans lesquels les marchés immobiliers sont tendus, 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'emploi, dans les seconds l'emploi (ou plutôt son absence) joue contre le logement**. Dans l'un et l'autre cas, le rôle du logement social est essentiel. Dans les territoires attractifs, pour procurer un logement abordable aux larges couches de la population qui ne peuvent accéder au parc privé mais qui assurent des fonctions supports essentielles au développement du territoire. Dans les territoires en déclin, pour maintenir un bon niveau de services aux populations en place, souvent captives et fragilisées économiquement, tout en attirant

13. 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. 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.

des activités. Par la rénovation urbaine ou la réhabilitation qui permettent le maintien d'activités et d'emplois, le logement apparaît aussi comme un élément de reconquête et de renouvellement de l'attractivité de ces territoires.

3 – Enfin, **par la ponction qu'opère le logement sur le pouvoir d'achat, les contraintes financières auxquelles sont confrontés les ménages constituent aussi une entrave à la compétitivité du pays**¹⁴. Les dépenses de logement captent 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. Le poids des remboursements d'emprunt sur le revenu des ménages et la charge de loyers élevés se font, de fait, au détriment de la consommation.

Les 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 logement 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 2009 (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).

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

CONCLUSION 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 (lorsque le logement pèse sur la consommation des ménages, qu'il constitue un obstacle au développement économique et territorial, à la création d'emplois...).

Décloisonner les approches économique et sociale de la question du logement

Malgré de fortes interactions entre emploi et logement, **ces deux domaines d'intervention fonctionnent sur des modes séparés**. 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. **Les faire converger est aujourd'hui un enjeu majeur**.

S'il faut opérer ce décloisonnement, c'est tout d'abord pour **renforcer le rôle de protection que joue le logement pour les individus** quand ils sont confrontés aux mutations de l'emploi. Mais c'est aussi pour **mobiliser les entreprises afin de réparer les effets de la déstabilisation du travail** dans laquelle elles ont une respon-

sabilité collective. Que cette déstabilisation se manifeste par la progression du chômage, par la multiplication des statuts précaires, ou encore par 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 (ceux que Robert Castel nomme le « précarariat ») campe désormais aux marges du monde du travail et des entreprises, sachant qu'elle est plus ou moins bien prise en charge par les mécanismes de protection sociale et de solidarité. Si la récente prise de conscience des responsables économiques doit être saluée, **les transformations profondes qui sont à l'œuvre appellent toutefois à ne pas limiter la réflexion et les perspectives d'intervention aux seuls salariés, mais à l'élargir à tous ceux que ces évolutions ont rejetés aux marges du marché du travail.** Face au mouvement de fragilisation du rapport au travail à l'œuvre dans la société, la mobilisation de tous est par ailleurs 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.

Reconstruire le lien entre l'habitat et l'emploi

Si des interactions très fortes existent entre l'emploi et le logement, il apparaît aussi à l'analyse que le logement acquiert une certaine 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 parfois 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 investissement important de la part des ménages, qui le perçoivent de plus en plus comme un refuge et une protection contre les aléas de la vie. Il 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 ainsi à choisir leur lieu de vie et leur logement, et à gérer ensuite les contraintes que cela génère en matière d'emploi et de déplacements domicile-travail. **Les stratégies résidentielles et familiales prennent ainsi une importance considérable par rapport aux choix professionnels**¹⁵.

Cette relative 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.** L'interaction est en effet très forte 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. Tout cela influe sur les choix résidentiels, sans comp-

15. D'après une étude de la DARES, les mobilités résidentielles pour cause d'emploi expliqueraient seulement un changement de résidence sur cinq en France. D'après une 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.

ter les réseaux d'entraide non monétaires 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 à temps partiel (qui impliquerait par ailleurs un déménagement coûteux et synonyme de perte des réseaux de proximité). Comme on ne comprend pas certains 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. ■