CRÉDOC
Consommation et modes de vie
N° 240 • ISSN 0295-9976 • Juillet 2011

Régis Bigot et Sandra Hoibian

Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle

Ces dernières années ont vu se multiplier les études sur la hausse du coût du logement, avec des angles d'approche très divers: difficultés des classes moyennes à accéder à la propriété, risques systémiques pour le système financier en raison de l'endettement des ménages, perte de pouvoir d'achat lié au poids croissant des dépenses de logement, etc. Les conséquences sur le marché de l'emploi sont, en revanche, plus rarement évoquées. Or, de plus en plus d'entreprises signalent des difficultés à pourvoir certains postes dans les zones géographiques où le coût du logement est trop élevé.

Face à cette situation nouvelle, le MEDEF a commandé une étude au CRÉDOC sur les conséquences de la crise du logement sur l'emploi et, en particulier, sur la mobilité professionnelle. Une enquête spécifique a alors été menée auprès de 2006 personnes représentatives de la population afin de comprendre les mécanismes à l'œuvre.

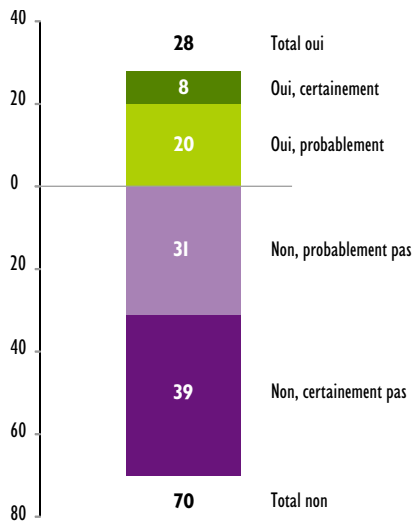
L'enquête révèle l'ampleur des interactions entre le marché du logement et le marché de l'emploi: aujourd'hui, 70% des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier; au cours des cinq dernières années, environ 500000 personnes en recherche d'emploi ont effectivement renoncé à un poste parce que cela les aurait contraintes à accroître leurs dépenses de logement; 56% des personnes interrogées indiquent que ne pas être obligé de déménager est un critère «très important» dans le choix d'un nouvel emploi (à titre de comparaison, seulement 48% estiment qu'être bien rémunéré est «très important»).

> 70% des actifs refuseraient une opportunité professionnelle si cela les obligeait à accroître leurs dépenses de logement

Au début 2011, les tensions sur le pouvoir d'achat restent très importantes: 46% de nos concitoyens ont le sentiment que, depuis une dizaine d'années, leur niveau de vie s'est dégradé; seuls 27% perçoivent une amélioration et 26% évoquent une stagnation. Parallèlement, près de quatre personnes sur dix ont l'impression que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge.

La pression financière est telle que 70% des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait occasionner un déménagement conduisant à une hausse de leurs dépenses de logement (frais d'agence et de mutation, nouveau logement trop cher, etc.). L'espérance de gain salarial ne semble pas compenser la crainte de devoir dépenser plus pour se loger et, finalement, beaucoup préfèrent ne pas bouger.

La crainte d'augmenter ses dépenses de logement devient paralysante
Si on vous proposait un meilleur emploi que le vôtre, mais que cela vous oblige à déménager en occasionnant un surcoût financier (frais de déménagement, nouveau logement trop cher, risque de moins-value sur la revente de votre ancien logement…), accepteriez-vous cet emploi? (en %)



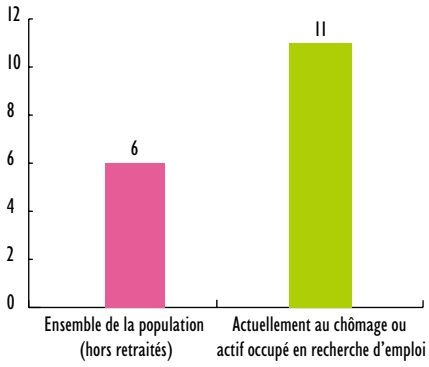
Source: CRÉDOC, Enquête «Conditions de vie et Aspirations», début 2011.
Champ: actifs occupés.

Bien sûr, on observe des différences selon la situation : les jeunes (54 %), les emplois précaires (60 %) et les locataires (54 %) sont moins réticents à déménager que les propriétaires de leur logement (80 %), les salariés des grandes entreprises (78 %), les personnes en poste depuis plus de 20 années (77 %) et les couples bi-actifs (76 %). Mais la majorité ne s'inverse jamais, quelles que soient les catégories sociales.

> Un risque bien réel de grippage de la mobilité professionnelle

Le risque de grippage de la mobilité résidentielle et professionnelle n'est pas virtuel : sur les 4,6 millions de chômeurs inscrits à Pôle Emploi, on estime que 500 000 ont renoncé à un poste pour ne pas avoir à supporter un surcoût financier en matière de logement (cela correspond à 11 % des personnes en recherche d'emploi) ; en élargissant la perspective à l'ensemble de la population en âge de travailler, environ 2 millions de personnes auraient récemment refusé un poste pour cette raison (6 % de la population en dehors des retraités).

2 millions de personnes auraient refusé un poste
Proportion d'individus qui, au cours des 5 dernières années, ont renoncé à un emploi parce que cela les aurait obligé à déménager en occasionnant un surcoût financier (frais de déménagement, nouveau logement trop cher, risque de moins-value sur la revente de votre ancien logement…)? (en %)



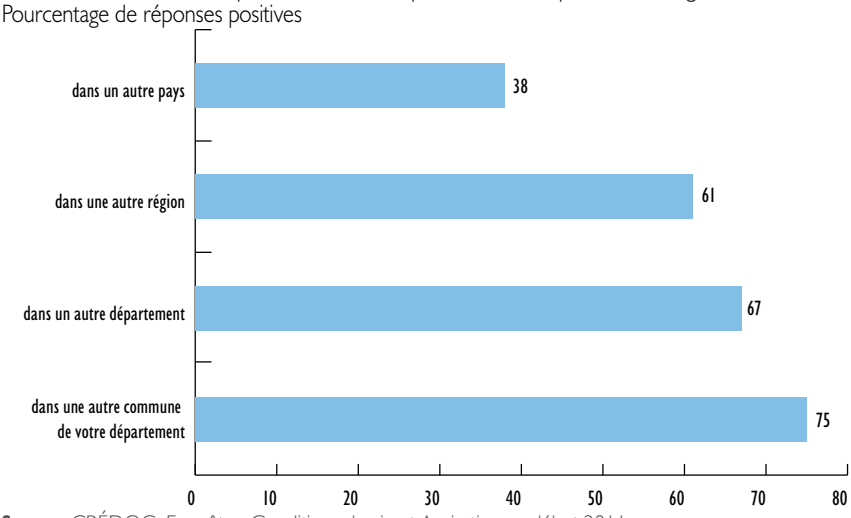
Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.

Ces résultats sont d'autant plus frappants que la crise économique et financière s'est traduite par de nombreuses destructions d'emploi ces dernières années : le taux de chômage est passé de 7,5 % au 1er trimestre 2008 à 9,6 % au premier trimestre 2011. Alors même que le chômage est, au début 2011, la première préoccupation des Français et que 70 % sont inquiets, pour eux-mêmes ou pour leurs proches, du risque de perdre leur travail, une fraction non négligeable des personnes en recherche d'emploi renoncent à des postes en raison des problèmes de logement.

> Les Français ne sont pourtant pas viscéralement attachés à leur territoire

Nos concitoyens sont souvent décrits comme très attachés à leur région d'origine et profondément enracinés dans leur territoire. Ils seraient peu disposés à accepter de bousculer leurs habitudes en déménageant pour décrocher un emploi : certains analystes pointent là un frein au retour à l'emploi des chômeurs. Ce cliché n'est pas confirmé par l'enquête : 75 % des personnes en âge de travailler indiquent que, si elles avaient des difficultés pour trouver un emploi, elles seraient prêtes à déménager dans une autre commune de leur département ; 61 % seraient même disposées à changer de région et 38 % envisagent la possibilité de partir à l'étranger.

Des Français pourtant ouverts à la mobilité géographique
Si vous aviez des difficultés pour trouver un emploi, seriez-vous prêt à déménager…
Pourcentage de réponses positives



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.
Champ : ensemble de la population à l'exclusion des retraités.

Les analyses détaillées montrent plusieurs résultats intéressants. Tout d'abord, la perspective d'un déménagement rencontre plus d'écho chez les diplômés du supérieur que chez les non-diplômés (48 % des premiers se voient travailler à l'étranger, contre 23 % des seconds). Il faut dire que l'espérance de gain à la mobilité est nettement plus élevée dans les carrières de cadres que pour les salariés faiblement qualifiés, l'éventail des rémunérations étant bien plus resserré en bas qu'en haut de l'échelle des diplômes. À l'inverse, les personnes propriétaires de leur logement déclarent moins souvent, en moyenne, qu'elles sont susceptibles de déménager en cas de chômage prolongé. Ce résultat vient étayer les analyses macroéconomiques de l'économiste Andrew Oswald ou les travaux plus récents de l'OCDE, lesquels montrent que les pays où le taux de propriétaires est plus important sont également ceux où le taux de chômage est plus élevé ; dans plusieurs nations (dont la France), l'augmentation du taux de chômage serait concomitante avec la progression de l'accession à la propriété.

> La hausse des prix éloigne les salariés de leur lieu de travail

La pression des coûts de l'immobilier a tendance à accroître les distances entre le domicile et le lieu de travail. En effet, une part croissante des salariés — notamment au sein des classes moyennes — et des personnes en

recherche d'emploi ne peuvent plus résider dans les centres-villes des grands pôles urbains parce que les loyers y sont trop élevés ou parce que les prix d'acquisition des logements dépassent leurs capacités financières. Or, selon les données de l'INSEE, 77 % des emplois salariés restent concentrés dans les pôles urbains. C'est une des raisons pour lesquelles, ces dernières années, les temps de transports entre le domicile et le travail ont eu tendance à augmenter, concomitamment à l'étalement urbain.

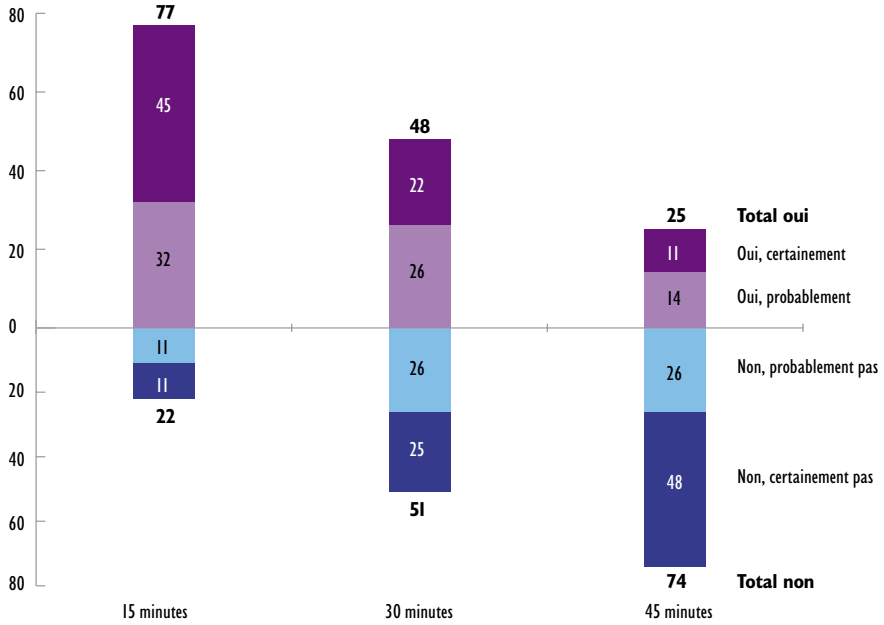
Le souhait de limiter ces temps de transport est pourtant au cœur des arbitrages en matière de logement. L'enquête du CRÉDOC révèle ainsi que la proximité avec le lieu de travail est le deuxième critère de choix d'un logement (41 % des suffrages), juste après la qualité de l'habitation (53 %) et au même niveau que le cadre de vie dans le quartier (41 %). Ce critère est particulièrement important chez les jeunes, les personnes en phase d'insertion professionnelle, les couples ayant des enfants et les cadres.

> Refus d'opportunités professionnelles en raison de l'éloignement domicile-travail

On comprend mieux les réticences de la population à accroître la durée de leurs trajets quotidiens. 51 % des actifs occupés déclarent notamment qu'ils refuseraient l'opportunité d'un meilleur emploi que le leur si cela devait se traduire par une augmentation de 30 minutes du temps de transport pour se rendre à leur travail. Il reste des marges de manœuvre puisque 77 % accepteraient un allongement de 15 minutes, mais on perçoit bien les limites de l'étalement urbain et les risques, en termes d'emploi, d'une poursuite de la hausse des coûts du logement dans les centres-villes.

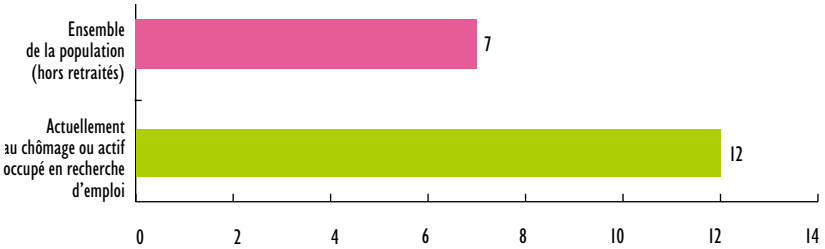
D'ailleurs, 7 % des personnes en âge de travailler déclarent avoir récemment renoncé à un poste nécessitant un temps de transport trop important. Cela correspond à un défaut de plus de 2 millions de candidatures pour les recruteurs au cours des cinq dernières années.

Une réticence à augmenter la durée de son trajet domicile-travail
Si on vous proposait un meilleur emploi que le vôtre mais qui nécessite un temps de transport plus long entre votre domicile et votre travail, accepteriez-vous cet emploi ? (en %))



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.
Champ : actifs occupés. Lecture : 51 % des actifs refuseraient un meilleur emploi si cela devait accroître leur trajet de 30 minutes.

Nombreux ont refusé une opportunité professionnelle à cause du temps de trajet
Proportion d'individus qui, au cours des 5 dernières années, ont renoncé à un emploi parce que cela les aurait obligés à passer trop de temps dans les transports pour aller de leur domicile à leur travail ? (en %)



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.

> Les dispositifs d'aide au logement peuvent contribuer à fluidifier le marché du travail

Face aux difficultés rencontrées par les salariés en matière de logement, certains dispositifs peuvent se révéler utiles afin de faciliter les arbitrages et rendre plus aisée la conciliation de la vie personnelle avec la vie professionnelle. L'enquête révèle ainsi que les personnes ayant bénéficié d'une aide d'Action Logement (anciennement 1 % logement) — que ce soit sous la forme d'une aide à la mobilité, une aide au financement d'un projet immobilier, une garantie locative, etc. — se montrent plus disposées à déménager, que ce soit dans une autre commune, une autre région ou même à l'étranger.

Les aides au logement, une clé pour l'emploi ?
Si vous aviez des difficultés pour trouver un emploi, seriez-vous prêt à déménager… Pourcentage de réponses positives

	A bénéficié d'une aide d'Action Logement au cours des 5 dernières années	N'a pas bénéficié d'une aide d'Action Logement au cours des 5 dernières années
Dans un autre pays	44	37
Dans une autre région	68	60
Dans un autre département	72	67
Dans une autre commune	78	75

Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.
Lecture : 68 % des personnes ayant bénéficié d'une aide d'Action Logement déclarent qu'elles seraient prêtes à déménager dans une autre région si elles avaient des difficultés à trouver du travail, contre 60 % des personnes n'ayant bénéficié d'aucune aide.

Il semblerait donc que les aides apportées aux salariés contribuent à fluidifier la mobilité résidentielle et, incidemment à faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande sur le marché du travail.

L'impact positif d'Action Logement semble également se refléter dans un autre résultat de l'étude : les personnes ayant bénéficié d'une aide de l'organisme au cours des cinq dernières années ont pu, semble-t-il, plus facilement trouver un logement qui ne soit pas trop éloigné de leur lieu de travail. L'enquête ne permet pas d'identifier précisément les dispositifs qui ont conduit à ce résultat — une étude ad hoc serait nécessaire —, mais force est de constater que le temps de transport entre leur domicile et leur travail est plus faible que celui des autres salariés (18 minutes en moyenne pour les bénéficiaires d'Action Logement, contre 23 minutes pour les autres).

> De la nécessité de prendre en compte la question du logement lorsqu'on s'intéresse à l'emploi

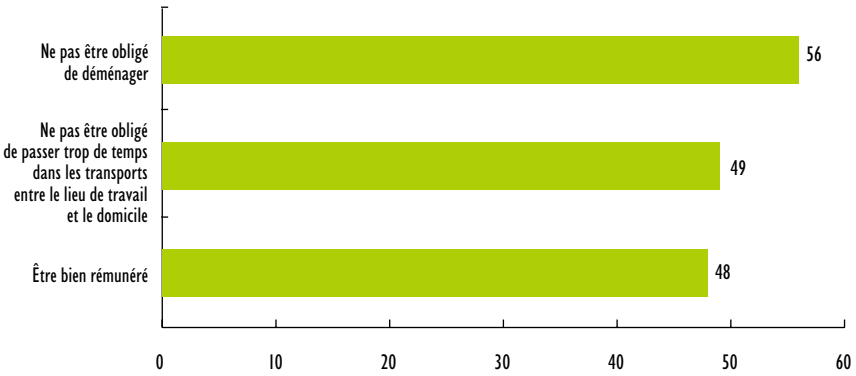
Lorsqu'on demande aux personnes interrogées de nous indiquer l'importance de chaque critère dans le cas où elles devraient rechercher un emploi, 56 % déclarent qu'il serait « très important » que cela n'occasionne pas un déménagement, 49 % ne veulent pas passer trop de temps dans les transports et, finalement, les rémunérations recueillent moins de suffrages.

Le fait est qu'aujourd'hui, le coût lié à un changement de résidence est non négligeable. Il ne s'agit pas seulement des frais de transaction (frais d'agence, droits de mutations, coûts d'un déménagement, etc.), mais bien du surcoût financier à long terme qu'implique un déménagement dans une phase de hausse des prix.

L'enquête montre très clairement que les personnes qui ont emménagé récemment consacrent une part plus importante de leur budget aux dépenses de logement que celles qui sont en place depuis plus longtemps. Pour se protéger de la hausse du coût du logement, nombreux sont ceux qui préfèrent éviter un changement de résidence. Cette décision impacte négativement le marché de l'emploi.

En définitive, le logement a pris une telle place dans la vie de nos concitoyens que leurs arbitrages se font parfois au détriment de l'emploi. ■

Le logement au cœur des arbitrages professionnels
Si vous deviez chercher un travail, les critères de choix suivants seraient-ils importants pour vous ?
Proportion d'individus ayant cité ce critère comme étant « très important », en %



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », début 2011.
Champ : ensemble de la population (hors retraités).

Pour en savoir plus

> Cette note de synthèse est tirée d'un rapport d'analyse plus complet intitulé : « La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement », Régis Bigot et Sandra Hoibian, Collection des rapports du CRÉDOC n°274, juin 2011, à paraître.

> Le rapport présente les résultats des questions insérées à la demande du MEDEF dans l'enquête « Conditions de vie et Aspirations » du CRÉDOC. L'enquête a été réalisée en face-à-face, entre décembre 2010 et janvier 2011, auprès d'un échantillon représentatif de 2006 personnes, âgées de 18 ans et plus, sélectionnées selon la méthode des quotas. Ces quotas (région, taille d'agglomération, âge - sexe, PCS) ont été calculés d'après les résultats du dernier recensement de la population, actualisé par l'enquête emploi 2008. Un redressement final a été effectué pour assurer la représentativité par rapport à la population nationale.

> Cette enquête spécifique fait suite à un rapport préliminaire du CRÉDOC pour le MEDEF, portant sur « Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi », Régis Bigot, Collection des rapports du CREDOC n° 273, mars 2011, disponible sur www.credoc.fr

Voir aussi

> OCDE, « Le logement et l'économie : des politiques à rénover », *Objectif croissance*, 2011, http://www.oecd.org/dataoecd/42/12/46917420.pdf

> Régis Bigot et Sandra Hoibian, Les difficultés des Français face au logement, Cahier de recherche n° 265, CRÉDOC, décembre 2009, http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C265.pdf

> Action Logement, Le logement des salariés au service de l'emploi : qui va répondre demain aux besoins ?, Livre blanc, mars 2010, http://www.actionlogement.fr/media/upload/convention%20refondatrice%2030%20mars%202010/LivreBlanc20100330.pdf

● **Directeur de la publication :** Yvon Merlière ● **Rédacteur en chef :** Yvon Rendu ● **Relations publiques :** 01 40 77 85 01 > relat-presse@credoc.fr ● **Diffusion par abonnement uniquement :** 31 euros par an, environ dix numéros **142, rue du Chevaleret, 75013 Paris** ● **Commission paritaire n° 2193** ● **AD/PC/DC** ● **www.credoc.fr** ● **Conception/Réalisation :** www.lasouris.org ●