

COLLECTION DES RAPPORTS

LES RÉPERCUSSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR L'EMPLOI

Etude réalisée à la demande du MEDEF
(Mouvement des entreprises de France)

■ Régis BIGOT

■ MARS 2011



DÉPARTEMENT CONDITIONS DE VIE ET ASPIRATIONS DES FRANÇAIS

Etude réalisée à la demande du MEDEF
(Mouvement des entreprises de France)

Le département « Conditions de vie et Aspirations des Français » est composé de :
Régis Bigot, Sylvie Bourdon, Patricia Croutte, Sandra Hoibian, Jörg Müller et Fanette Recours

CRÉDOC

Abstract

Direct and indirect repercussions of the housing crisis on the employment and job situation

Rising real estate prices, increasing lettings, difficulties of our fellow citizens to find appropriate housing with regard to their family situation... The characteristics of the housing crisis in France are numerous. However, its repercussions on the employment and job situation are rarely analyzed. Now, businesses are increasingly confronted with recruitment difficulties linked to the housing situation: some vacancies stay unfilled because employees are more and more hesitating to seize a job opportunity forcing them to increase their financial effort in terms of housing (moving to an area where housing prices are too expensive, extension of transportation time, rising transportation costs, etc.). The consequences of the sub-prime-crisis are an additional reason to question economic issues – especially in terms of employment – linked to rising housing and real estate prices.

Sommaire

INTRODUCTION.....	5
I - LE COUT DE LA CRISE DU LOGEMENT EN TERMES D'EMPLOI ET DE CROISSANCE	6
1. Plusieurs secteurs de la consommation sont pénalisés par la hausse des dépenses consacrées au logement.....	9
2. Une part croissante de l'épargne s'oriente vers la pierre au détriment des placements financiers ..	14
3. Le recours massif au crédit fait courir des risques systémiques	19
4. La crise du logement plombe le moral des ménages	22
5. Des conséquences négatives qui doivent être nuancées	27
II - LE LOGEMENT EST AU CŒUR DES ENJEUX DE MOBILITE PROFESSIONNELLE ET DE RETOUR A L'EMPLOI	30
1. Les enjeux de la mobilité.....	30
2. La mobilité résidentielle diminue depuis 1998	35
3. Mobilité résidentielle et promotion professionnelle	39
4. Restructuration des entreprises et mobilité des salariés.....	42
5. L'influence du statut d'occupation du logement.....	44
III – L'INSERTION PROFESSIONNELLE DES JEUNES ENTRAVEE PAR LES DIFFICULTES LIEES AU LOGEMENT	46
1. La mobilité des jeunes	47
2. Quelles sont les régions qui gagnent à la mobilité des jeunes ?	49
3. La mobilité favorise l'insertion professionnelle.....	50
4. Mais le logement pèse parfois lourdement dans l'orientation professionnelle.....	51
5. Le problème des logements pour les apprentis	52
CONCLUSION	53
BIBLIOGRAPHIE	56

Introduction

Hausse des prix de l'immobilier, augmentation des loyers, difficultés de nos concitoyens à trouver un logement adapté à leur situation familiale, difficultés d'accéder à la propriété pour les classes moyennes, mal-logement pour les jeunes et les plus précaires... Nombreuses sont les manifestations de la crise du logement en France, notamment dans les zones « tendues » où l'offre est très inférieure à la demande. Ces différents aspects font l'objet d'un regain d'intérêt scientifique et politique ces dernières années.

En revanche, la question des répercussions de cette crise sur l'emploi est un peu moins souvent analysée. Or, les entreprises sont de plus en plus souvent confrontées à des difficultés de recrutement liées au logement : certains postes restent vacants parce que les salariés hésitent de plus en plus souvent à saisir une opportunité professionnelle qui les contraindrait à accroître leurs efforts financiers en matière de logement (déménagement dans une zone ou une région où l'immobilier est trop cher, allongement des temps et des frais de transports domicile-travail, etc.). Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement peuvent constituer un frein au retour à l'emploi des chômeurs, notamment lorsque cela nécessite un déménagement dans une zone immobilière « en tension » — où l'offre de logements est insuffisante ou inadaptée à la demande. La hausse des coûts liés à l'habitation impacte directement la mobilité résidentielle et, corrélativement, la mobilité professionnelle.

Cette étude examine les répercussions de la crise du logement sur l'emploi. Cette question est d'autant plus centrale que le poids du logement dans l'économie atteint un record historique. Les conséquences de la crise des *sub-primes* sont une raison supplémentaire de s'interroger sur les enjeux économiques — notamment en termes d'emploi — de l'envolée du coût de l'immobilier. Ce travail, réalisé à la demande du MEDEF (Mouvement des entreprises de France), se décline en trois volets :

- le premier synthétise les principaux travaux d'étude et de recherche qui mettent en lumière les liens entre logement et emploi (c'est l'objet de ce rapport) ;
- le deuxième volet consiste en une enquête auprès des ménages cherchant à évaluer l'importance du facteur logement dans les arbitrages professionnels de nos concitoyens ;
- le troisième recueillera le point de vue des entreprises sur les conséquences qu'elles perçoivent des difficultés de logement de leurs salariés.

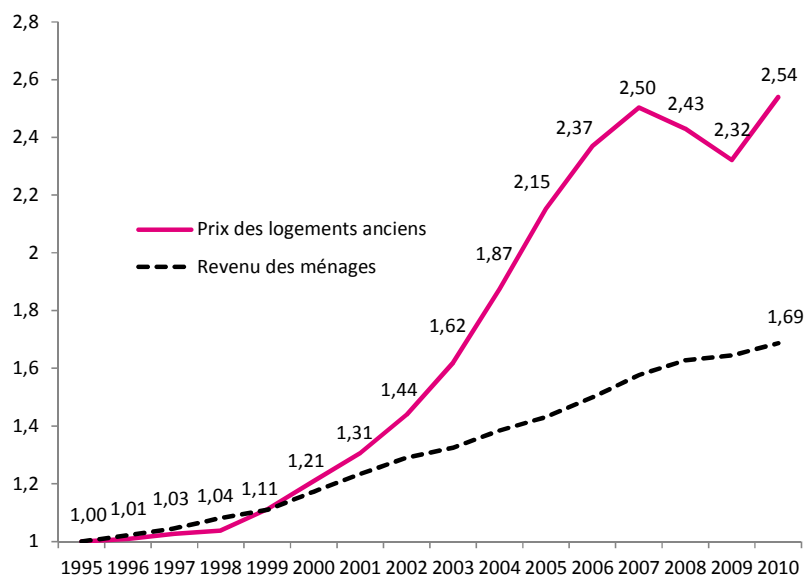
I - Le coût de la crise du logement en termes d'emploi et de croissance

Les quinze dernières années ont été marquées par un phénomène exceptionnel depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale : une hausse des prix de l'immobilier largement déconnectée de l'évolution des revenus des ménages. Entre 1995 et 2010, les prix des logements anciens ont ainsi été multipliés par 2,5, tandis que le revenu nominal moyen par ménage a progressé de 40%. Et si l'on tient compte de l'érosion de l'inflation, le pouvoir d'achat par personne a augmenté de 1% par an durant cette période¹, à un rythme quasiment imperceptible par la population et notamment par les classes moyennes².

La crise de 2008-2009 a à peine tempéré ce phénomène : après avoir diminué de 10%, les prix des logements anciens sont repartis à la hausse, effaçant en une année seulement le repli enregistré précédemment, tout en établissant de nouveaux records historiques. Pour donner un exemple : au début de l'année 2011, plus de 500 000€ sont nécessaires pour acheter un appartement de 70 mètres carrés à Paris ; en 1995, il n'en fallait que 200 000€.

Graphique 1 - Les revenus des ménages ne suivent plus les prix de l'immobilier

(Indice 1 en 1990)



Source : Prix des logements anciens (INSEE-Notaires, valeur au 4^e trimestre de chaque année) ; Revenus des ménages (INSEE, Comptes nationaux)

L'inflation sur le marché locatif est moins spectaculaire en apparence : entre 1960 et 2010, les loyers ont été multipliés par 17,5 tandis que les prix à la consommation

¹ 0,97% exactement. Calculs établis par l'auteur à partir des comptes nationaux de l'INSEE. L'ensemble des séries de revenu et de prix sont disponibles ici :

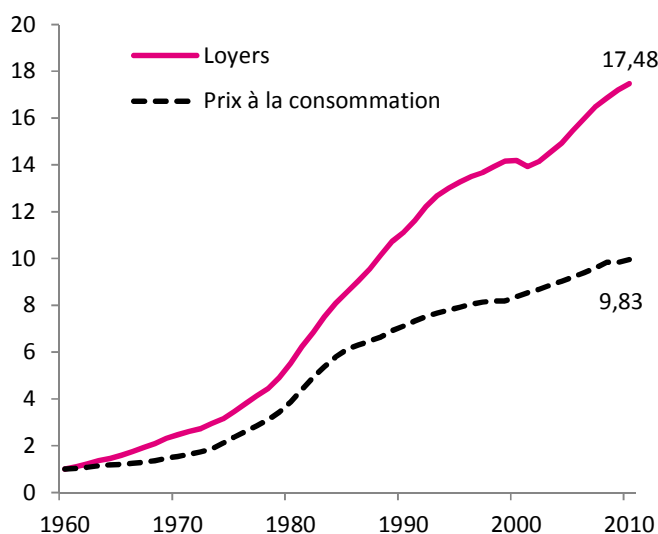
http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=16&sous_theme=7&nivgeo=0&type=2

² Voir Régis Bigot, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010.

(l'inflation) n'ont été multipliés « que » par 9,8. Sur le marché locatif, l'évolution est moins forte et s'inscrit dans une progression de longue période. Pour autant, l'impact sur les ménages est très significatif, car la catégorie des locataires s'est progressivement vidée de ses membres les plus aisés³, lesquels ont accédé petit à petit à la propriété. En définitive, l'augmentation des loyers s'est traduite par une forte accentuation du taux d'effort des locataires, en particulier du secteur libre : entre 1988 et 2006, la part du budget des locataires consacrée à leur logement est ainsi passée de 18% à 23%.

Graphique 2 - Les loyers augmentent plus vite que l'inflation sur longue période

(Indice 1 en 1960)



Source : CRÉDOC, à partir des données INSEE, comptes nationaux

Les augmentations du coût du logement, cumulées à l'augmentation du poids des charges afférentes⁴, se traduisent par une prépondérance du logement dans le budget des ménages et, plus généralement, dans l'ensemble de l'économie. Par ailleurs, si la qualité des habitations en France ne cesse de s'améliorer⁵, l'état général du parc laisse, dans certains cas, à désirer⁶.

Précisons que, dans cette étude, nous ne reviendrons pas sur les causes de l'augmentation des coûts liés au logement. Ce point mériterait, à lui seul, une analyse

³ Jérôme ACCARDO et Fanny BUGEJA, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF.

⁴ Entre 1960 et 2010, alors que les prix des loyers ont été multipliés par 17, les charges (l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs) ont été multipliés par 27. Voir Régis Bigot, *Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle*, collection des rapports du CRÉDOC, n° 263, juin 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R263.pdf>

⁵ Bénédicte Casteran et Layla Ricroch, « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>

⁶ Rappelons qu'en France, environ un logement sur trois comporte un défaut majeur de qualité (une fuite dans la toiture, de l'humidité dans les murs, une installation électrique ou de plomberie inadéquate ou une absence de WC). Cette proportion élevée classe notre pays au 17^e rang sur 24 en Europe, après la Grèce, le Portugal, l'Espagne et l'Italie. Voir Régis Bigot et Sandra Hoibian, *Les difficultés des Français face au logement*, Cahier de recherche n° 265, décembre 2009, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C265.pdf>

spécifique et approfondie, un travail qui a d'ailleurs été réalisé maintes fois par ailleurs. L'insuffisance de la construction de nouveaux logements, la baisse des taux d'intérêt, l'allongement de la durée des crédits immobiliers, la diminution de la taille des ménages en raison du vieillissement de la population, de l'augmentation du célibat, des séparations et des divorces, l'aspiration de la population à vivre dans des logements plus spacieux et plus confortables ont notamment fait l'objet d'une analyse approfondie dans un travail de recherche précédent⁷. Tout au long de ce rapport, nous nous limiterons à analyser les répercussions de la crise du logement sur l'emploi et le chômage.

⁷ Régis Bigot et Sandra Hoibian (2009)

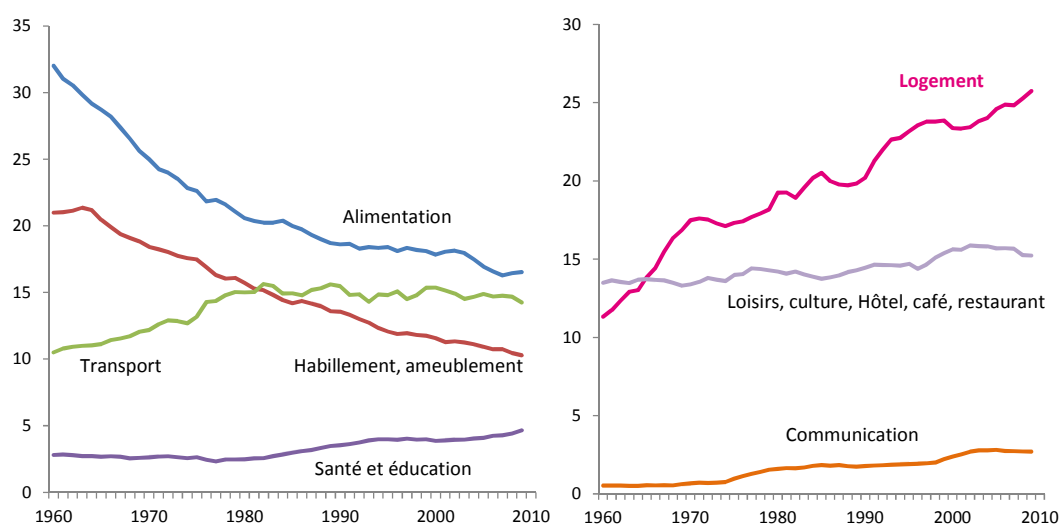
1. Plusieurs secteurs de la consommation sont pénalisés par la hausse des dépenses consacrées au logement

En prenant de plus en plus de place dans le budget des ménages, le logement empiète progressivement sur les autres postes de la consommation : tout ce qui est dépensé dans le logement ne l'est pas ailleurs. La sociologie de la consommation a, depuis longtemps, mis en évidence la diminution tendancielle du poids de l'alimentation, de l'habillement et de l'ameublement dans le budget des ménages⁸. En revanche, nos concitoyens avaient, jusqu'il y a peu, tendance à consacrer une part croissante de leurs ressources à la santé, à l'éducation, aux transports, aux loisirs et à la culture. Les besoins primaires, de première nécessité, étaient ainsi de mieux en mieux satisfaits, et les consommateurs pouvaient orienter leurs choix vers des aspirations plus immatérielles, tournées vers l'épanouissement et la réalisation de soi-même.

Eu égard aux évolutions constatées depuis une quinzaine d'années, il est de plus en plus légitime de se demander si cette grille de lecture ne devrait pas être revue et corrigée. En effet, le poids croissant du logement semble dorénavant se faire non seulement au détriment des postes alimentaires, d'habillement et d'ameublement, mais également aux dépens des loisirs, de la culture, des vacances et des transports. Ces postes, qui avaient tendance à croître, semblent marquer le pas — voire diminuer — ces dernières années (Graphique 3).

Graphique 3 – Evolution des postes de consommation des ménages

(part de chaque poste dans l'ensemble de la consommation, en %)



Source : CRÉDOC, à partir des données INSEE, comptes nationaux

⁸ Voir par exemple Simon Langlois, *Consommer en France*, Aube, 2005 ; Nicolas Herpin et Daniel Verger, *Consommation et modes de vie en France (une approche économique et sociologique sur un demi-siècle)*, La découverte, 2008 ; Régis Bigot et Simon Langlois, « Consommation et privation au sein des classes moyennes au Canada et en France », *L'année sociologique*, volume 61, n°1, avril 2011, p. 21-46.

La pression liée au logement accroît donc, toutes choses égales par ailleurs, les tensions sur les autres marchés par un effet de report. Les consommateurs se montrent de plus en plus exigeants en matière de prix car leur pouvoir d'achat arbitrageable — c'est-à-dire le pouvoir d'achat diminué de l'ensemble des « dépenses contraintes »⁹ telles que le logement, les charges, l'eau, les gaz, l'électricité — diminue au fil du temps. Indirectement, la hausse des coûts du logement pénalise donc tous les autres secteurs de la consommation. Reste à savoir si, en terme d'emploi, d'innovation et de compétitivité, il est souhaitable ou pas qu'une partie aussi importante des ressources s'oriente dans le secteur du logement plutôt qu'ailleurs.

Sans prétendre apporter une réponse définitive à cette question, on peut déjà avancer quelques pistes de réflexion. Selon le Commissariat général au développement durable (CGDD)¹⁰, le logement mobilise, au minimum, 375,7 milliards d'euros de ressources en 2009 (ne sont comptabilisés ici que les paiements de loyers, les achats de logement et de terrains et les aides de l'Etat¹¹), soit 19,7% du Produit intérieur brut (Cf. Tableau 1, p. 11).

En face de ces ressources, l'enquête emploi de l'INSEE indique que le secteur de la construction emploie 6,8% de la population active, celui des activités immobilières 1,5% et les services financiers 3,5%, soit au total 11,8% des emplois (Cf. Tableau 1, p. 11). Cette estimation est plutôt large dans la mesure où tous les emplois dans les services financiers ne sont pas directement liés au logement, de même qu'une partie des personnes travaillant dans la construction sont affectées sur des chantiers aux entreprises ou dans les travaux publics et pas seulement pour construire ou rénover des logements pour les particuliers.

A première vue — tous ces calculs mériteraient d'être affinés —, le contenu en emploi du secteur immobilier n'est pas aussi important qu'on se l'imagine parfois. Rappelons

⁹ Sur la définition des dépenses contraintes et du pouvoir d'achat arbitrageable (que l'on pourrait assimiler à un « reste à vivre »), voir les travaux du CAE, du CNIS, de l'INSEE ou du CRÉDOC : Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, sur Internet : <http://www.cae.gouv.fr/rapports/dl/073.pdf> ; INSEE, Rapport de la Commission "Mesure du pouvoir d'achat des ménages", février 2008, sur Internet : http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/dossiers_web/pouvoir_achat/rap_mesure_pouvoir_achat.pdf; Jérôme ACCARDO, Pascal CHEVALIER, Gérard FORGEOT, Adrien FRIEZ, Dominique GUEDES, Fabrice LENGART et Vladimir PASSERON, «*La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages*», INSEE, L'économie française – Comptes et dossiers, édition 2007, juin 2007, sur Internet http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/ecofra07c.pdf ; CNIS, « De la perception à la mesure du pouvoir d'achat », *Chroniques*, n°4, mars 2006, sur Internet : http://www.cnis.fr/doc/chroniques/CHR_0004.PDF; Régis Bigot, *Les classes moyennes sous pression*, cahier de recherche n° 249, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf>

¹⁰ Commissariat général au développement durable/Service de l'observation et des statistiques, *Les comptes du logement (premiers résultats 2010)*, CGDD/SOeS, mars 2011, http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_complet_2011_ss_tab_couverture_cle57c27e.pdf

¹¹ Ce calcul diffère de celui opéré par le CDGG/SOeS dans les comptes du logement, qui intègre dans la dépense de logement les dépenses d'énergies liées au logement, les charges, les redevances et les flux financiers, mais qui ne compte pas les aides de l'Etat. Selon le CGDD/SOeS, la dépense en logement représente 22,6% du PIB en 2009.

qu'aujourd'hui, les emplois dans les services représentent 74,8% de la population active occupée (Tableau 1).

Tableau 1 – Indications sur le poids du logement dans l'économie

Les dépenses en matière de logement dans l'économie et les aides de l'Etat aux consommateurs et aux producteurs de logement

(en milliards d'euros)
2009

Loyers	210,2
Energie	46,8
Charges	28,8
Redevances	10,8
Investissement en logement	113,4
Terrains	14,7
Flux financiers	6,0
Ensemble de la dépense en logement	430,7
+ Aides de l'Etat	37,4
Produit intérieur brut	1906,8

Source : CGDD/SOeS, comptes du logement 2009 (premiers résultats 2010)

Répartition de la population ayant un emploi selon le secteur d'activité (en %, 2008)

<i>Agriculture, sylviculture et pêche</i>	3,0
<i>Industrie</i>	15,1
Industries agricoles	2,4
Industries des biens de consommation	2,5
Industrie automobile	1,3
Industries des biens d'équipement	3,1
Industries des biens intermédiaires	4,9
Énergie	0,9
<i>Construction</i>	6,8
<i>Tertiaire</i>	74,8
Commerce et réparations	13,1
Transports	4,6
Activités financières	3,1
Activités immobilières	1,5
Services aux entreprises	13,1
Services aux particuliers	8,6
Éducation, santé, action sociale	19,4
Administrations	11,6
Activité indéterminée	0,3
Total	100,0
Effectifs (en milliers)	25 913

Source : INSEE, enquête Emploi

On avance souvent l'idée que le secteur du bâtiment génère indirectement de nombreux autres emplois. C'est exact mais on peut dire la même chose de bien d'autres secteurs de l'économie : aujourd'hui, en particulier, les technologies de l'information et de la communication sont au cœur d'une révolution industrielle qui impacte la plupart des activités en induisant d'importants gains de productivité. Difficile de dire quelle est la principale « locomotive » de l'économie dans des systèmes aussi complexes que ceux des pays développés.

Si l'on se concentre uniquement sur l'aspect « consommation de logement », en mettant donc de côté la partie « investissement » (nous y reviendrons plus loin), il peut être intéressant d'étudier la circulation des flux financiers liés aux loyers versés par les locataires. Une partie de l'argent collectée par les bailleurs est ensuite réinjectée dans le circuit économique. Les comptes du logement¹² indiquent que 6,6 millions de ménages (24% de la population) sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé ; 96% d'entre eux ont signé un bail avec une personne physique et seulement 4% sont engagés dans un contrat de location avec une personne morale (au cours des vingt dernières années, la part des entreprises parmi les bailleurs a significativement reculé, passant de 14% en 1990 à 4% en 2009). Pour suivre les flux économiques des loyers, on

¹² *Op. cit.*, p. 60.

peut donc se contenter, en première approximation, d'analyser les comptes des particuliers qui louent un bien immobilier.

Selon le CGDD : « en 2009, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne 6 133 € par logement de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 746 € de charges. Ils dégagent ainsi une rentabilité de la gestion locative, mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 55,4% ». Cette rentabilité est en légère diminution ces dernières années, en raison notamment de la hausse des taxes foncières sur les propriétés bâties et de la progression des primes d'assurance. Il convient également de souligner que cette rentabilité de la gestion locative est, pour les bailleurs qui n'ont pas encore remboursé leur emprunt immobilier, diminuée des remboursements de crédit (le remboursement du capital venant en contrepartie consolider leur patrimoine).

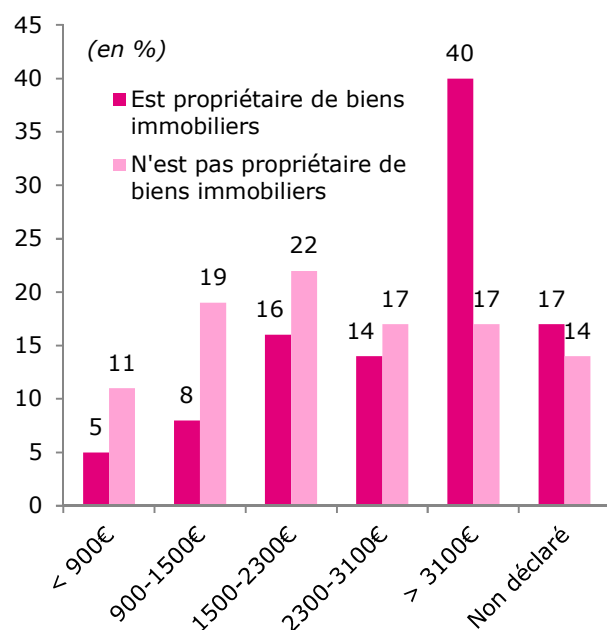
Un des problèmes tient à ce que, au niveau macro-économique, tous les revenus nets des bailleurs privés ne sont pas réinjectés dans le circuit de la consommation. En effet, les bailleurs privés disposent, en moyenne, de revenus plutôt élevés, et leur taux d'épargne est plus important que dans les tranches de revenus inférieures. L'enquête « Conditions de vie et aspirations des Français » du CRÉDOC montre ainsi que 41% des personnes qui sont propriétaires d'un bien immobilier (en dehors de leur résidence principale) disposent de plus de 3 100€ par mois dans leur foyer ; en comparaison, seuls 17% des personnes dépourvues d'un tel patrimoine perçoivent cette somme (Graphique 4, p. 13). La théorie de John Maynard Keynes selon laquelle les ménages disposant de revenus importants ne consomment pas toutes leurs ressources est confirmée dans les travaux de l'INSEE : parmi les 10% des ménages les plus aisés, 36% des revenus perçus ne sont pas consommés mais épargnés, alors que le taux d'épargne des plus pauvres avoisine 3% (Graphique 4, p. 13).

La conséquence est qu'une partie des revenus prélevés chez les locataires n'est probablement pas réinjectée dans le circuit de la consommation. Cela se traduit, toutes choses égales par ailleurs, par une activité économique réduite et un contenu en emplois moins élevé.

En revanche, l'épargne a tendance à augmenter. Il est donc intéressant d'analyser le circuit de l'épargne, d'autant que celui-ci a des répercussions sur l'investissement.

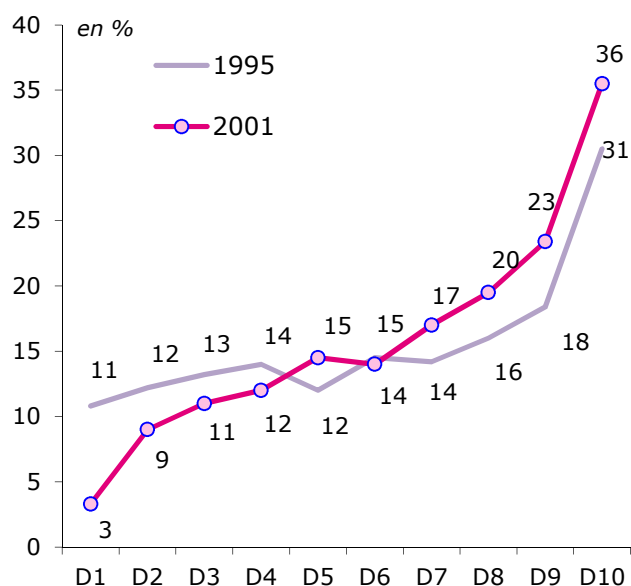
Graphique 4

Le niveau de vie moyen des propriétaires de biens immobiliers est plus élevé qu'en moyenne



Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français », 2005-2010. Lecture : 40% des personnes disposant d'un bien immobilier (hors résidence principale) perçoivent plus de 3100€ par mois (contre 17% parmi ceux qui ne sont pas propriétaires d'un tel patrimoine).

Le taux d'épargne des ménages aux revenus élevés est plus important qu'en moyenne



Source : INSEE, à partir des enquêtes Budget de famille 1995 et 2001¹³. Lecture : En 2001, le taux d'épargne des 10% des ménages les plus pauvres est de 3%, contre 36% pour les 10% les plus riches.

¹³ Estimations établies par l'INSEE, dans l'article « Modeste rebond du revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2005-2006)*, INSEE, 2006, p. 44, sur Internet : http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/FPORSOC05a.PDF

2. Une part croissante de l'épargne s'oriente vers la pierre au détriment des placements financiers

Un récent rapport de l'OCDE rappelle que la « *mauvaise gestion des marchés du logement a joué un rôle décisif dans le déclenchement de la récente crise financière mondiale et pourrait freiner la reprise [...] Au moment où nous cherchons de nouvelles sources de croissance, où nous cherchons à restaurer la croissance dans les secteurs financiers, où nous cherchons à rendre nos économies plus vertes, les politiques liées au logement peuvent avoir un grand impact sur notre avenir [...] la déréglementation et l'innovation sur les marchés hypothécaires – jointes à des mécanismes de contrôle inadaptés – ont contribué à un assouplissement notable des normes en matière de prêt, à une augmentation des prêts improductifs* »¹⁴.

La formule « prêt improductif » recouvre l'idée que certains emprunts n'ont pas pu être remboursés, notamment au moment de la crise des *sub-primes*. Cette formulation invite à s'interroger, de manière connexe, sur le caractère productif ou non des investissements des ménages en matière de logement.

La comptabilité nationale opère une distinction très nette entre la *consommation* de logement et l'*investissement* en logement. La consommation de logement concerne les services rendus par l'habitation : on y inclut donc les loyers, les charges, parfois l'énergie, etc. L'investissement en logement, appelée aussi formation brute de capital fixe (FBCF), correspond aux achats de logements ainsi qu'aux gros travaux de rénovation et d'amélioration. D'un point de vue économique, les achats de logements sont considérés comme des investissements parce qu'ils donnent lieu à la constitution d'un capital, lequel peut ensuite générer des revenus (les loyers) pour les propriétaires.

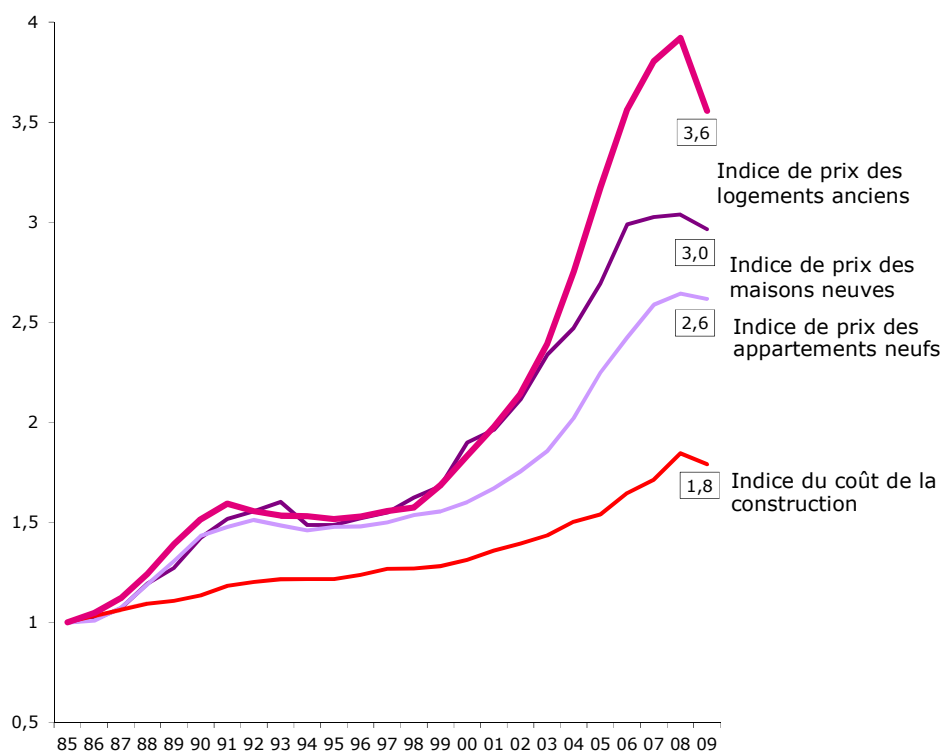
Ici, il nous semble important de distinguer deux types d'investissements en matière de logement : les investissements dans les logements neufs et les investissements dans les logements anciens. Les premiers engendrent des externalités positives car ils occasionnent des mises en chantier, la mobilisation d'entreprises, des recrutements de main-d'œuvre dans le secteur du bâtiment et dans tous les corps de métiers qui lui sont liés. En revanche, les achats de logements anciens sont à l'origine de très peu de création de valeur ajoutée : on achète un bien qui existe déjà, c'est en quelque sorte un bien d'occasion qui, s'il n'a pas fait l'objet d'un entretien régulier, est probablement dans un moins bon état que s'il était neuf (outre la dégradation du temps, les infrastructures et matériaux utilisés sont moins performants, les normes étaient auparavant moins

¹⁴ OCDE, « Économie : des marchés du logement en bonne marche sont essentiels à la stabilité et à la croissance », Communiqué de presse, 20 janvier 2011, http://www.oecd.org/document/13/0,3746,fr_21571361_44315115_46923985_1_1_1_1,00.html. Ce communiqué de presse repose sur l'étude intitulée « Le logement et l'économie : des politiques à rénover », <http://www.oecd.org/dataoecd/42/12/46917420.pdf>

contraignantes — on l’observe notamment en matière d’isolation et de système de chauffage par exemple).

Or, force est de constater que la hausse des prix s’est particulièrement développée dans le marché des logements anciens. La demande de logement à proximité des centres villes a considérablement crû ces dernières années et la construction de nouveaux logements n’a pas suivi : le déséquilibre entre l’offre et la demande s’est traduit par une inflation très importante. De plus, le marché ancien mobilise la très grande majorité (67%) des transactions immobilières avec 170 milliards d’euros en 2009, contre 82,3 milliards d’euros pour la construction de logements neufs¹⁵. Par ailleurs, le coût de la construction n’explique en rien — ou si peu — l’élévation des prix sur l’ensemble des marchés. On a même l’impression que c’est une relation inverse qui s’est mise en place : la disposition à payer des acheteurs potentiels de logement est telle que les entreprises du secteur ont revu à la hausse les tarifs de construction (inversement, lorsque le marché s’est momentanément retourné en 2009, les coûts de la construction ont diminué). En situation de pénurie, c’est la demande qui fait les prix et non le coût réel de production.

Graphique 5 – Comparaison de l’évolution des prix des logements sur les marchés de l’ancien et du neuf

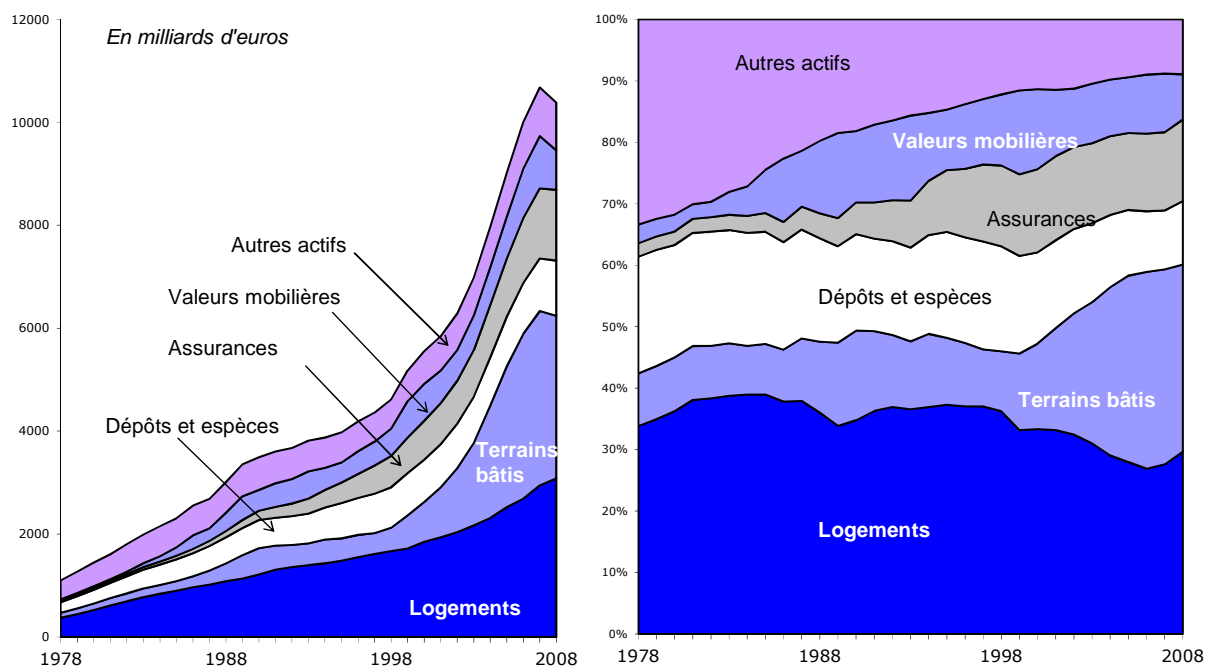


Sources : CREDOC, à partir de l’INSEE (pour l’évolution des prix des logements anciens à partir de 1996 et l’indice du coût de la construction), Service de l’observation et des statistiques SOeS (pour les prix des logements neufs) et Jacques Friggitt du CGDD (pour l’évolution des prix des logements anciens avant 1996).

¹⁵ CGDD-SOES, *Comptes du logement (premiers résultats 2010)*, p. 79.

Les comptes financiers des ménages établis par l'INSEE rappellent que la plus grande partie du patrimoine de la population est constituée d'actifs immobiliers. Les logements et les terrains bâtis représentent ensemble 60% du patrimoine des ménages, un pourcentage en hausse sur longue période (il n'était que de 43% en 1978, Cf. Graphique 6, p. 16). La hausse s'explique à la fois par l'augmentation du nombre de propriétaires de leur résidence principale et en raison de l'envolée récente des prix du logement.

Graphique 6 - Structure du patrimoine des ménages (en milliards d'euros et en %)



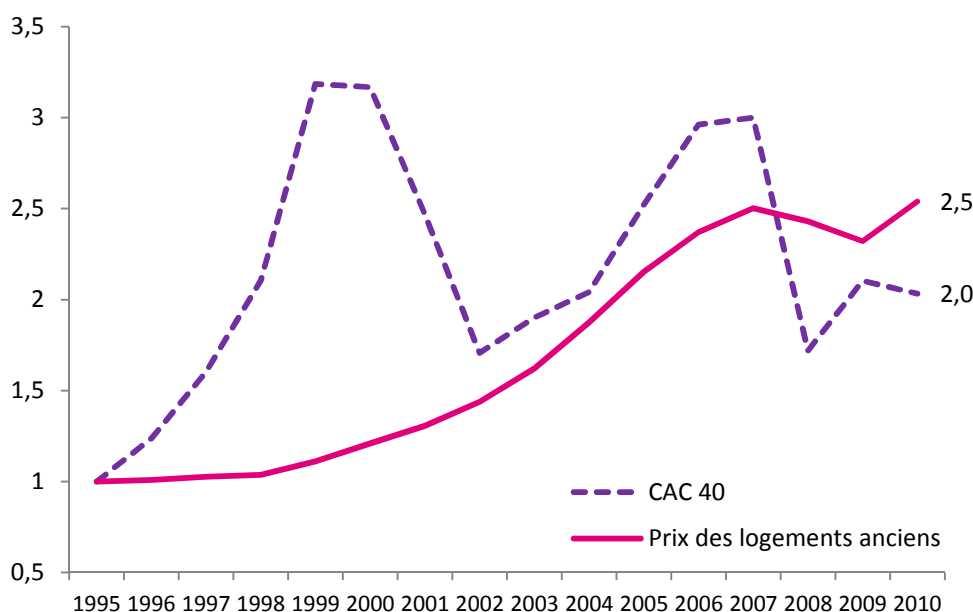
Source : CREDOC, à partir des données de l'INSEE, comptes financiers des ménages.

En tout état de cause, les 15 années de hausse quasi-ininterrompue du marché de l'immobilier ont, dans l'esprit des épargnants, classé ce placement dans la catégorie des investissements les plus rentables. Prenons un exemple concret : une personne qui, il y a 15 ans, aurait acheté 200 000€ une maison afin de la mettre en location, pourrait la revendre aujourd'hui au prix de 500 000€ ; la plus-value s'élève donc à 300 000€, ce qui correspond à un gain net de 1667€ chaque mois — sans compter les loyers perçus chaque mois. Rappelons que la moitié de la population vit aujourd'hui avec un niveau de vie mensuel inférieur à 1582€¹⁶. En comparaison, les placements financiers sur les marchés d'actions semblent beaucoup moins attractifs : au cours des 15 dernières années, ces placements se sont révélés non seulement beaucoup plus risqués (la volatilité est bien plus grande, avec un krach après la « bulle Internet » en 2001 et un

¹⁶ Source : INSEE, enquête sur les revenus fiscaux et sociaux, 2008, http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?req_id=0&ref_id=NATSOS04207

autre à la suite de la crise des *sub-primes* en 2008), mais également moins rentables en termes de valorisation des actifs : l'indice du CAC 40 a été multiplié par 2 entre 1995 et 2010, tandis que les prix des logements anciens l'ont été par 2,5 durant la même période (Graphique 7).

Graphique 7
Comparaison des cours du CAC 40 avec les prix des logements anciens
 (indice 1 en 1995)



Source : Prix des logements anciens (INSEE-Notaires, valeur au 4^e trimestre de chaque année) ; Cours du CAC 40 au 31 décembre de chaque année (Euronext).

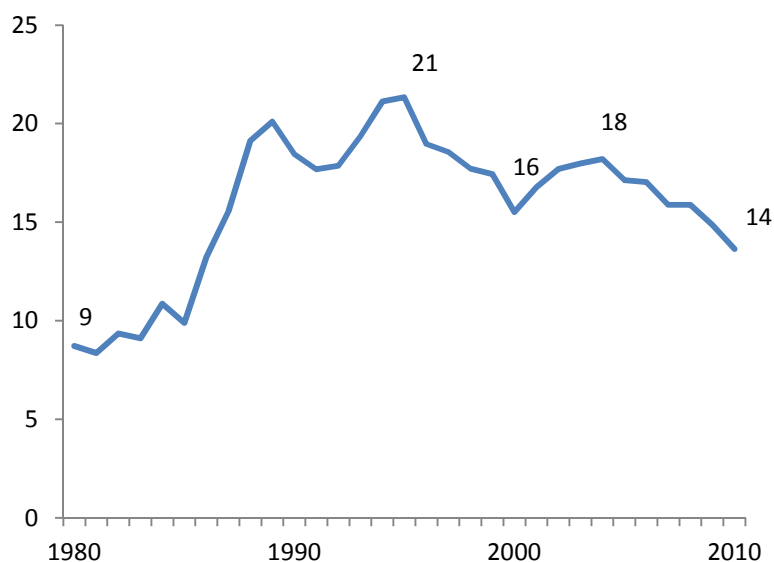
D'ailleurs, d'un point de vue macro-économique, la part des valeurs mobilières dans le patrimoine des ménages a diminué significativement depuis 1995 : elle est passée de 13,6% à 7,3% en quinze années seulement (Cf. Graphique 6, p. 16). Cette diminution n'est pas seulement relative (en raison de la hausse des prix). En valeur absolue, le nombre de personnes qui détiennent un portefeuille d'action a tendance à se réduire ces dernières années. L'enquête « Conditions de vie et aspirations des Français » montre que si l'accès aux marchés financiers s'est fortement démocratisé au cours des années 1980 et jusqu'au milieu des années 1990 — porté en partie par le succès des privatisations qui ont séduit de nouvelles catégories d'investisseurs particuliers —, depuis 1995, le nombre d'individus qui apportent leur épargne aux marchés d'actions diminue plus ou moins régulièrement¹⁷. Sans doute l'éclatement de la « bulle Internet » a-t-il échaudé certains : le Graphique 7 (ci-dessus) rappelle que ceux qui ont investi dans les années 1999 et 2000 n'ont toujours pas récupéré leur mise de départ. Peut-être la préoccupation de nos

¹⁷ La désaffection des épargnants pour les valeurs mobilières est confirmée par la dernière enquête sur le patrimoine des ménages de l'INSEE : Hélène Chaput, Kim-Hoa Luu Kim, Laurianne Salembier et Julie Solard, « Patrimoine des ménages début 2010, Une recomposition au détriment de l'épargne-logement », *Insee Première*, n° 1325, novembre 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1325/ip1325.pdf>

concitoyens pour leur retraite les conduit-elle plus spontanément vers l'achat d'un logement que vers un placement financier.

Toujours est-il que l'attrait pour les placements immobiliers joue indirectement contre le financement direct des entreprises. Ce moindre apport de capitaux aux entreprises limite, toutes choses égales par ailleurs, l'investissement et indirectement l'emploi.

Graphique 8 – Proportion d'individus détenant des valeurs mobilières (en %)



Source : CRÉDOC, enquêtes « Conditions de vie et Aspirations des Français »

3. Le recours massif au crédit fait courir des risques systémiques

Dans son récent ouvrage¹⁸, le prix Nobel d'économie Joseph Stiglitz revient sur les mécanismes qui ont conduit à la crise des *sub-primes*, à l'effondrement du système financier et à la récession historique des années 2008 et 2009. De multiples facteurs ont concouru à cette crise, mais, au départ, l'économiste souligne que c'est la bulle immobilière née aux Etats-Unis qui a nourri l'emballement. Le succès du crédit hypothécaire, permettant aux ménages de s'endetter en fonction de la valeur de leur logement, illustre à quel point l'ensemble des acteurs économiques (les ménages, les promoteurs immobiliers, les banquiers, les marchés financiers, jusqu'au président de la Réserve Fédérale américaine lui-même) s'étaient persuadés que la hausse des prix de l'immobilier pourrait se poursuivre indéfiniment, et qu'il était possible d'adosser la croissance économique et l'emploi sur cette dynamique.

L'espoir de réaliser d'importantes plus-values sur le marché du logement a conduit beaucoup d'opérateurs à prendre des risques importants, qui ont finalement mis en péril l'ensemble de l'économie américaine, puis internationale. Nombreux sont les pays qui, plus de deux ans après le krach, ne sont toujours pas sortis d'affaire. Rappelons que, selon le Fonds Monétaire International, la crise a été à l'origine de 30 millions de chômeurs supplémentaires à travers le monde¹⁹.

La conclusion que tire l'OCDE (2011) de cette crise est que la volatilité des prix des logements — leur envolée depuis le milieu des années 1990, leur forte contraction en 2008 et 2009, puis la nouvelle augmentation dans certains pays depuis 2010 — constitue un facteur majeur d'instabilité macro-économique. Les montants financiers en jeu sont tels qu'ils brouillent les prises de décision des entreprises, des banques et des ménages. Pour les agents économiques, il est de plus en plus difficile d'anticiper correctement l'avenir. D'autant que l'intrication du secteur de l'immobilier dans l'ensemble de l'économie rend difficile l'appréciation des risques systémiques.

Aux Etats-Unis, la hausse des prix de l'immobilier a entraîné certaines banques à se montrer trop laxistes dans l'accord des crédits, ce qui a créé indirectement une augmentation des risques de défaut de paiement. Le crédit facile a lui-même contribué à entretenir l'inflation. Inversement, la contraction du patrimoine des ménages suite à la baisse brutale des prix de l'immobilier dès 2008 a conduit certains ménages à limiter leur consommation, non seulement en raison d'un sentiment de perte de richesse, mais aussi, pour certains, par crainte des difficultés de remboursement des crédits.

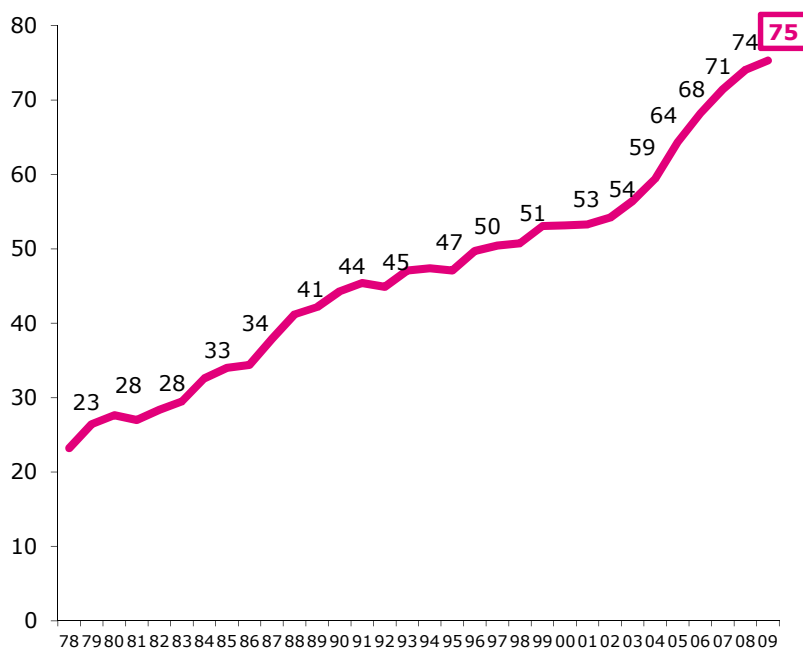
¹⁸ Joseph E. Stiglitz, *Le triomphe de la cupidité*, Les liens qui libèrent, 2010.

¹⁹ FMI, « Forte augmentation du chômage liée à la crise mondiale », *Bulletin du FMI*, 2 septembre 2010, <http://www.imf.org/external/french/pubs/ft/survey/so/2010/new090210af.pdf>

On évoque souvent le fort endettement des ménages américains, en se félicitant, comparativement, de l'équilibre qui prévaut dans les comptes des ménages de l'Hexagone. Il est vrai que le taux d'épargne des ménages américains est bien plus faible que celui des ménages français (environ 6%, contre 16%²⁰). En outre, les règles prudentielles des banques françaises sont plus exigeantes que celles qui prévalaient outre-Atlantique avant la faillite de Lehman Brothers (faible recours aux taux d'intérêts variables et absence de crédits hypothécaires). Les mois qui ont suivi la crise financière internationale ont d'ailleurs permis de vérifier que les risques systémiques sont mieux contrôlés en France.

Pour autant, il convient de rester attentif à l'endettement des ménages français, qui est en majeure partie constitué de crédits immobiliers. En effet, l'ensemble des dettes des ménages représentent 75% du revenu disponible brut en 2009, soit trois fois plus qu'en 1978 (Graphique 9). Et si le patrimoine de la population a tendance à croître lui aussi, force est de constater que la solvabilité financière des ménages a tendance à se dégrader depuis 30 ans : le rapport entre le montant de l'actif financier des ménages et le montant du passif financier est passé de 4,5 à 2,8 entre 1978 et 2009²¹.

Graphique 9 - Évolution du taux d'endettement des ménages
(ensemble des dettes des ménages rapportées au revenu disponible brut, en %)



Source : CREDOC, à partir des comptes nationaux et des statistiques financières de l'INSEE

²⁰ Source : OCDE : http://www.oecd-ilibrary.org/economics/taux-d-epargne-des-menages-previsions_20743858-table7

²¹ Voir Régis Bigot et Sandra Hoibian, *Les difficultés des Français face au logement*, op. cit.

Enfin, la crise des *sub-primes* nous rappelle que l'endettement des ménages est un paramètre important de l'équilibre macro-économique. C'est pourquoi l'OCDE (2011) recommande aux politiques économiques de considérer avec attention la question du logement et de son financement, en raison des nombreuses répercussions possibles sur l'emploi et la croissance.

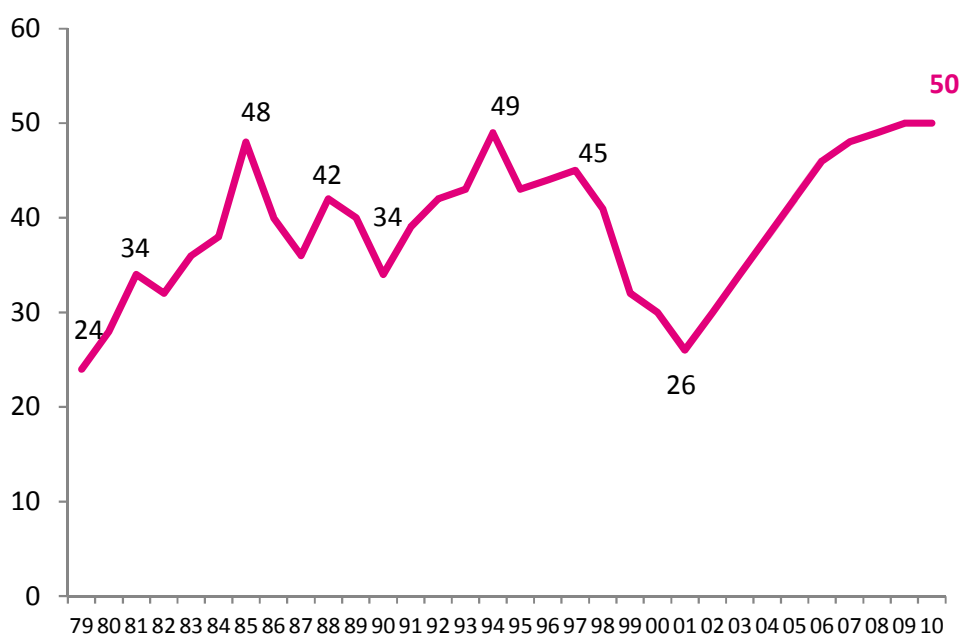
Un dernier point doit être évoqué : le risque de défaut de paiement n'est pas le seul problème que pose l'augmentation du taux d'endettement. Les opportunités de création d'entreprise peuvent être également pénalisées. Toutes choses égales par ailleurs, les individus sont d'autant plus disposés à prendre le risque de créer une entreprise qu'ils disposent d'une assise financière confortable : difficile d'envisager de s'endetter pour une activité professionnelle lorsqu'on est déjà contraint par des remboursements de crédits immobiliers. A terme, c'est aussi la dynamique d'innovation et de création des très petites entreprises qui est menacée.

4. La crise du logement plombe le moral des ménages

Une autre conséquence indirecte de la crise du logement sur l'emploi tient au sentiment de déclassement induit par les difficultés à se loger. L'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » montre qu'entre 1978 et 2010, la proportion d'individus qui considèrent que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge est passée de 34% à 45%. Or, une étude récente du CRÉDOC²² montre qu'à revenu égal, profession comparable, niveau de diplôme équivalent et âge identique, les personnes qui déclarent avoir du mal à faire face à leurs dépenses de logement tendent 2,4 fois plus souvent que les autres à se classer dans le bas de l'échelle sociale. De surcroît, l'éloignement de la perspective d'accéder à la propriété nourrit de profondes frustrations : le sentiment de déclassement est 2 fois plus élevé parmi les locataires que parmi les propriétaires — toujours à niveau socioéconomique équivalent.

L'augmentation du coût du logement joue bien évidemment sur l'impression de perte de pouvoir d'achat. En 2010, jamais les Français n'ont été aussi nombreux à avoir l'impression que leur niveau de vie s'est dégradé : la proportion atteint 50% pour la deuxième année consécutive, record historique depuis plus de trente ans (Graphique 10). Rappelons qu'en 2001, seuls 26% de nos concitoyens avaient cette impression.

Graphique 10 – Proportion d'individus ayant l'impression que leur niveau de vie s'est dégradé depuis une dizaine d'années

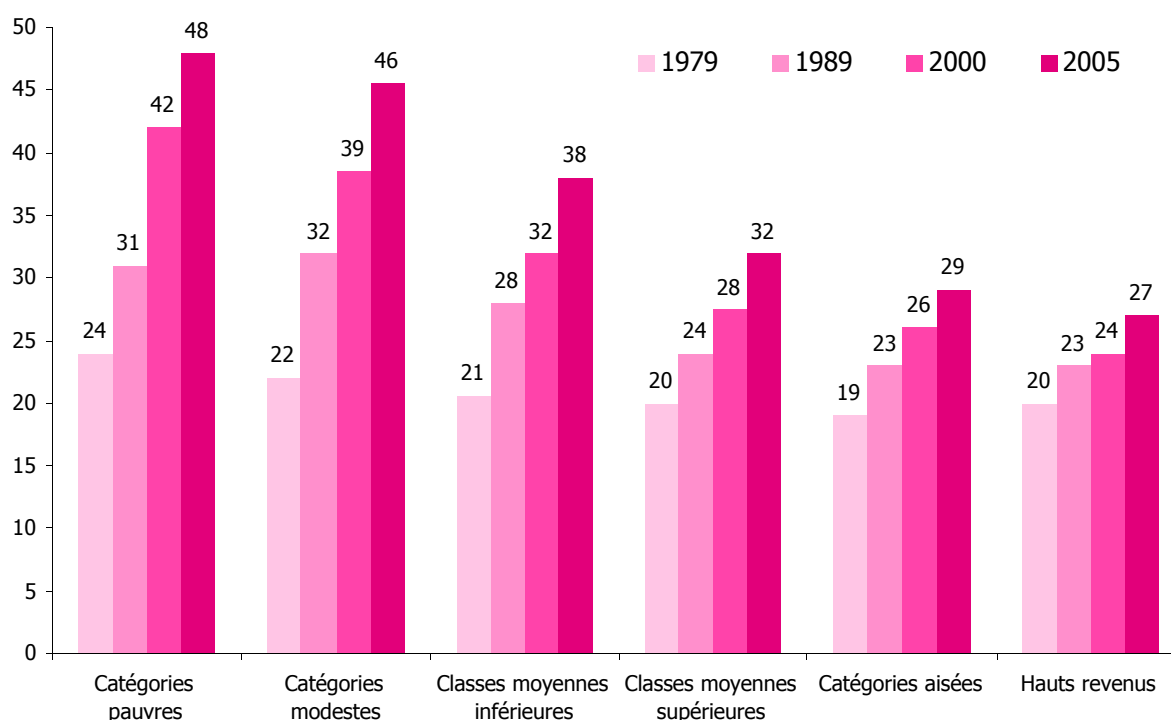


Source : CRÉDOC, enquêtes « Conditions de vie et Aspirations des Français »

²² Régis Bigot et Sandra Hoibian, « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation et modes de vie*, n°226, CRÉDOC, février 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/226.pdf>

Cette insatisfaction croissante peut surprendre dans la mesure où, ces dernières années, le revenu par ménage a tout de même augmenté (de 1% par an en moyenne entre 1995 et 2010, cf. plus haut dans ce rapport, p. 6). Mais, dans le même temps, les dépenses « contraintes » (le loyer ou les remboursements d'emprunt, les assurances, les charges telles que l'eau, le gaz, l'électricité, etc.) ont augmenté encore plus vite : elles représentaient 13% des dépenses des ménages au début des années 1960, contre 28% en 2009²³. Le graphique suivant montre que les dépenses « contraintes » ont augmenté dans toutes les catégories de la population, mais en particulier chez les bas revenus et les classes moyennes inférieures.

Graphique 11 – Evolution des dépenses contraintes dans le budget des ménages, selon les différentes catégories de revenu (en %)



Source : calculs CRÉDOC, à partir des travaux de Céline Mareuge et Nicolas Ruiz²⁴. Les auteurs ont utilisé les enquêtes Budget de famille de l'INSEE. Lecture: Entre 1979 et 2005, le poids des dépenses contraintes dans le budget des catégories pauvres a doublé, passant de 24% à 48%. Note 1 : Les dépenses « contraintes » telles qu'elles sont calculées ici ne tiennent pas compte des remboursements d'emprunt ou des impôts directs ; elles incluent les charges liées au logement — qui représentent l'essentiel de ces dépenses contraintes — ainsi que les frais de téléphonie, d'assurance et certains frais financiers. Note 2 : Les catégories pauvres correspondent au premier décile de niveau de vie (D1) ; les catégories modestes aux deux suivants (D2 et D3) ; les classes moyennes inférieures aux trois suivants (D4, D5 et D6) ; les classes moyennes supérieures aux deux suivants (D7 et D8) ; les catégories aisées au suivant (D9) ; les hauts revenus correspondent aux 10% de la population les plus riches.

²³ Les dépenses liées au logement représentent la majeure partie des dépenses « pré-engagées », voir INSEE, « Pouvoir d'achat, dépenses "pré-engagées" et revenu "arbitrable". Pouvoir d'achat et pouvoir d'achat par unité de consommation », Mai 2010, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/cnat_annu/base_2000/documentation/methodologie/pouvoir_achat_depense_s_pre-engagees_revenu_arbitrable.pdf

²⁴ Céline MAREUGE et Nicolas RUIZ, « Dispersion des revenus et hétérogénéité des structures de consommation, vers la notion de pouvoir d'achat effectif catégoriel », in Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008.

Au fond, les classes moyennes se trouvent aujourd’hui confrontées à des difficultés qu’elles pensaient réservées aux catégories pauvres et modestes : ne pas pouvoir partir en vacances chaque année, ne plus pouvoir sortir au restaurant ou au cinéma, avoir des difficultés à mettre un peu d’argent de côté, etc²⁵.

Cette situation nouvelle, largement imputable à l’inflation des coûts du logement, génère un sentiment de déclassement social qui est amplifié par la frustration d’être bloqué dans son parcours résidentiel. Auparavant, les jeunes quittaient plus facilement le domicile des parents pour s’installer, ils commençaient souvent par un logement dans le parc locatif libre, qui permettait une souplesse vis-à-vis des changements de situation professionnelle (premier emploi, mutation, promotion) ou personnelle (mise en couple, naissances, etc.), puis certains s’orientaient vers l’accession à la propriété. Aujourd’hui, la mobilité résidentielle est fortement compromise. L’envolée des prix d’acquisition des logements interdit à une large fraction des classes moyennes d’accéder à la propriété ; la pénurie de logements ne permet pas non plus à cette catégorie de la population d’accéder au parc social, réservé en priorité aux plus modestes ; beaucoup se retrouvent alors « piégés » dans un parc locatif libre qui ne correspond plus vraiment à leurs aspirations, et dont les loyers s’élèvent inexorablement²⁶.

Par ailleurs, des calculs menés à partir de l’enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » montrent que les personnes qui éprouvent des difficultés à faire face à leurs dépenses de logement sont particulièrement défiantes vis-à-vis des institutions et qu’elles portent un regard très critique sur le fonctionnement de la société : toutes choses égales par ailleurs — à âge égal, profession équivalente, revenu comparable, diplôme similaire —, les personnes qui disent supporter de lourdes charges de logement ont notamment une plus grande probabilité (+60%) de souhaiter des réformes radicales de la société²⁷.

De plus en plus de travaux attirent l’attention sur les conséquences négatives des frustrations qui se développent au sein de la population. Des conséquences politiques bien sûr avec la montée dans l’opinion des positionnements extrêmes — les résultats des élections cantonales de mars 2011 confirment ce phénomène. Mais également des répercussions économiques en termes de croissance et d’emploi. Alain Peyrefitte dépeint, à grands traits, les enjeux liés à la « société de défiance » : « *La société de défiance est une société frileuse, gagnant-perdant : une société où la vie commune est un jeu à*

²⁵ Voir Régis Bigot (2010) *Fins de mois difficile pour les classes moyennes*

²⁶ Voir l’étude du CRÉDOC réalisée pour la société PERL en 2010 : Régis Bigot, *Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle*, Collection des rapports, CRÉDOC, n° 263, juin 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R263.pdf>

²⁷ Calculs inédits réalisés à partir de la vague de janvier 2011 de l’enquête « Conditions de vie et aspirations » du CRÉDOC.

somme nulle, voire négative (si tu gagnes, je perds) ; société propice à la lutte des classes, au mal vivre national et international, à la jalousie sociale, à l'enfermement, à l'agressivité de la surveillance mutuelle. La société de confiance est une société en expansion, gagnant-gagnant, une société de solidarité, de projet commun, d'ouverture, d'échange, de communication »²⁸.

Yann Algan et Pierre Cahuc²⁹, à partir de l'enquête internationale World value survey, pointent le fait que les Français figurent parmi les plus pessimistes, les plus inciviques et les plus défiants vis-à-vis d'autrui. Ils sont aussi les plus sceptiques à l'égard de l'économie de marché et les plus critiques à l'égard du fonctionnement des institutions. Ces traits de caractère se seraient renforcés au cours de la seconde moitié du 20^e siècle. Les économistes montrent surtout — dans le prolongement des intuitions du prix Nobel d'économie Kenneth Arrow³⁰ — que l'absence de confiance nuit aux échanges, à la création de valeur ajoutée et, finalement, à l'emploi. Dans les pays où la défiance est forte, le taux d'emploi est plus faible et le chômage plus élevé.

Les estimations statistiques de Yann Algan et Pierre Cahuc indiquent qu'une réduction du déficit de confiance en France au niveau de celui que l'on observe en Suède permettrait de réduire de trois points le taux de chômage ; ils montrent également que les deux tiers de l'écart de revenu par habitant que l'on observe entre la Suède et la France s'expliquent par des facteurs ayant trait au pessimisme de la population française ; « *le PIB français se serait accru de 5% en France, soit une hausse de près de 1500€ par personne si les Français avaient la même confiance envers leurs concitoyens que les Suédois* »³¹.

Les liens étroits entre le poids du logement, le moral des ménages et la consommation apparaissent aussi dans la vague de début 2011 de l'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français ». Des calculs économétriques montrent que, toutes choses égales par ailleurs³², les personnes qui jugent que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge ont 2,6 fois plus souvent l'impression que leur pouvoir d'achat s'est dégradé au cours des 10 dernières années ; le risque qu'elles restreignent leur consommation est plus élevé de 22% (elles déclarent en effet plus souvent que le moment est défavorable pour réaliser des achats importants). Le niveau de revenu n'est pas le seul facteur explicatif des disparités dans la consommation des ménages : le coût

²⁸ Alain Peyrefitte, *La société de confiance*, Odile Jacob, 1995.

²⁹ Yann Algan et Pierre Cahuc, « La société de défiance », in Philippe Askenazy et Daniel Cohen, *16 nouvelles questions d'économie contemporaine (Economiques 2)*, Albin Michel, 2010.

³⁰ Kenneth Arrow, « Gifts and exchanges », *Philosophy and Public Affairs*, volume 1, 1972, p. 343-62.

³¹ Yann Algan et Pierre Cahuc (2010), p. 284.

³² En contrôlant les effets de l'âge, du niveau de diplôme, du niveau de revenu, de la profession - catégorie sociale et du lieu de résidence.

du logement est, intrinsèquement, un élément déterminant des modes de vie et des décisions d'achat de consommateurs.

Ces résultats ne sont pas, en eux-mêmes, une surprise. Ils sont conformes à l'intuition. Mais ils plaident pour un renouvellement des analyses économiques de la croissance et de l'emploi, avec une meilleure prise en compte de l'impact du logement dans les décisions micro-économiques des ménages.

5. Des conséquences négatives qui doivent être nuancées

La hausse des coûts du logement n'a pas que des conséquences négatives. Pour certains, ce phénomène constitue une source d'enrichissement non négligeable. Ainsi, les ménages qui ont acheté leur logement au milieu des années 1990 bénéficient actuellement d'un patrimoine immobilier dont la valeur a plus que doublé. Rappelons que 58% de nos concitoyens sont propriétaires de leur habitation principale (38% n'ayant aucun crédit immobilier à rembourser)³³.

Globalement, le patrimoine de la nation a crû de manière significative, ce qui a pu générer des externalités positives en termes de croissance et d'emplois. Plusieurs travaux³⁴ montrent que lorsque les actifs des ménages augmentent, la consommation a également tendance à progresser. Cela s'explique par le fait que les personnes dont le patrimoine augmente se sentent plus riches et plus confiantes dans l'avenir : elles consomment une part plus importante de leurs revenus, n'ayant pas besoin de se constituer une épargne de précaution ; en outre, leur aversion au risque diminue et, toutes choses égales par ailleurs, leur propension à investir dans des projets innovants est renforcée.

Plus directement, la hausse des coûts des logements bénéficie à tous les acteurs du secteur : bailleurs, agents immobiliers, banquiers, notaires, promoteurs, entreprises du bâtiment et de la construction, artisans des travaux de rénovation, etc. Si une partie des agents économiques consacrent une part importante de leur budget à leur habitation, d'autres bénéficient des rentrées d'argent correspondantes : au niveau macro-économique, les flux monétaires continuent de circuler. L'augmentation des prix des habitations correspond même à une création de richesse nette. Une partie de cette richesse vient donc alimenter l'activité économique lorsqu'elle est consommée ou investie.

On peut également supposer qu'une partie importante de l'activité économique liée au logement reste localisée sur le territoire national. Les logements « consommés » sont produits sur place, contrairement à de nombreux autres biens de consommation qui sont importés. Les retombées positives en termes d'emplois sont donc probablement plus

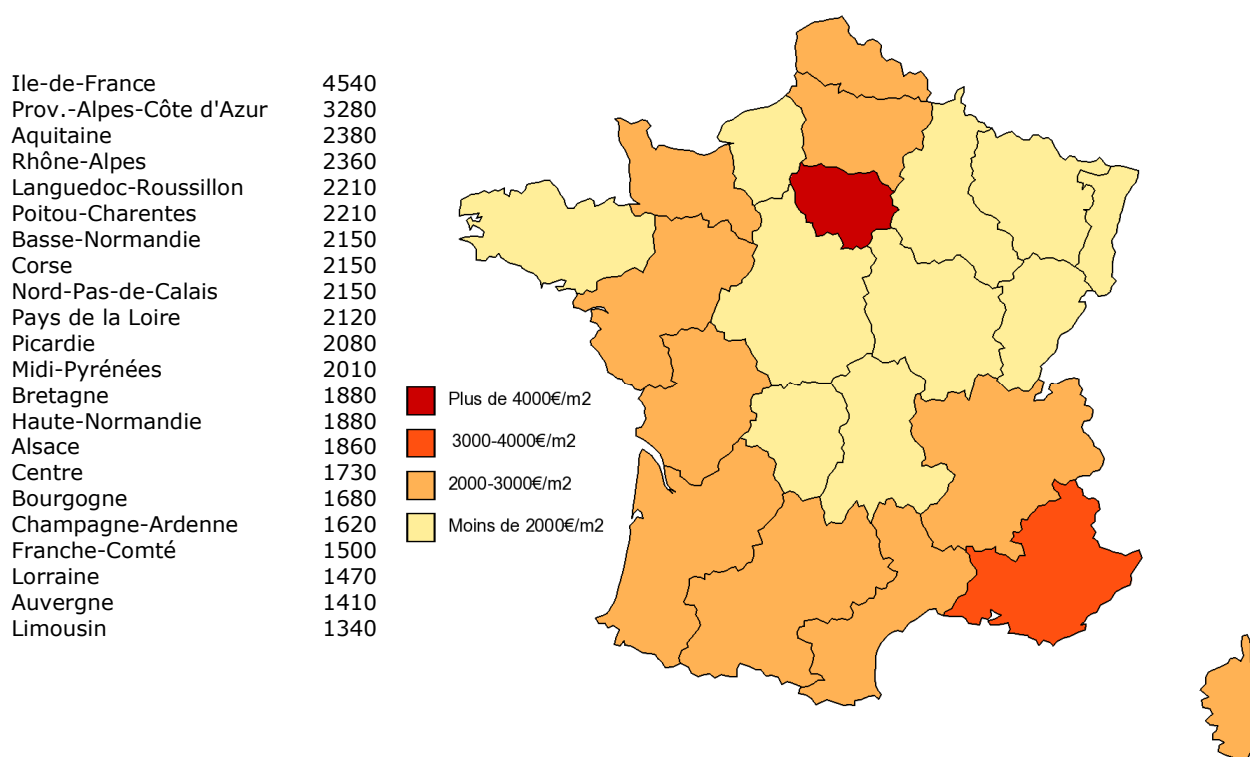
³³ Source : INSEE, enquête nationale Logement 2006. L'enquête Patrimoine 2010 de l'INSEE indique que la proportion de propriétaires est inchangée quatre ans plus tard.

³⁴ Voir par exemple Carol Bertaut, « Equity prices, household wealth and consumption growth in foreign industrial countries: wealth effects in the 1990s », Board of Governors of the Federal Reserve System, *International Finance Discussion Papers*, n° 724, avril 2002; John Baude, « L'effet d'un choc boursier sur les dépenses des ménages américains », *Économie internationale*, Revue du CEPII, n° 86, juin 2001 ; Pierre-Olivier Beffy, Cécile Chataignault, Briec Monfort et David Thesmar, « L'effet richesse en France et aux États-Unis », INSEE, Note de conjoncture, décembre 2001, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/analyses_conj/archives/decembre2001d2.pdf

importantes dans ce secteur que dans d'autres, même si une partie de la création de richesse dans la construction implique aussi des importations (matériels, matériaux, main-d'œuvre, etc.).

Dernier point, tous les territoires français ne sont pas concernés de la même manière par la hausse des coûts des logements. En premier lieu, on observe de fortes disparités dans les prix d'acquisition des logements entre les zones « tendues » comme l'Ile-de-France ou PACA et d'autres régions telles que le Limousin, l'Auvergne ou la Lorraine. Aux extrémités de l'échelle des prix, les appartements anciens se vendent aujourd'hui 15 570€ le mètre carré dans le quartier des Champs Elysées à Paris³⁵, contre 1 020€ dans le secteur de Lure dans la Creuse³⁶. Les contrastes de loyer sont moins spectaculaires, mais les écarts varient néanmoins du simple au double entre l'Ile-de-France et le Limousin³⁷.

Carte 1 – Prix des appartements anciens selon la région (en € par mètre carré)



Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires, transactions enregistrées entre septembre 2008 et août 2009

³⁵ Source : INSEE-Notaires, 4^e trimestre 2010, http://www.paris.notaires.fr/prix/info_prix.php

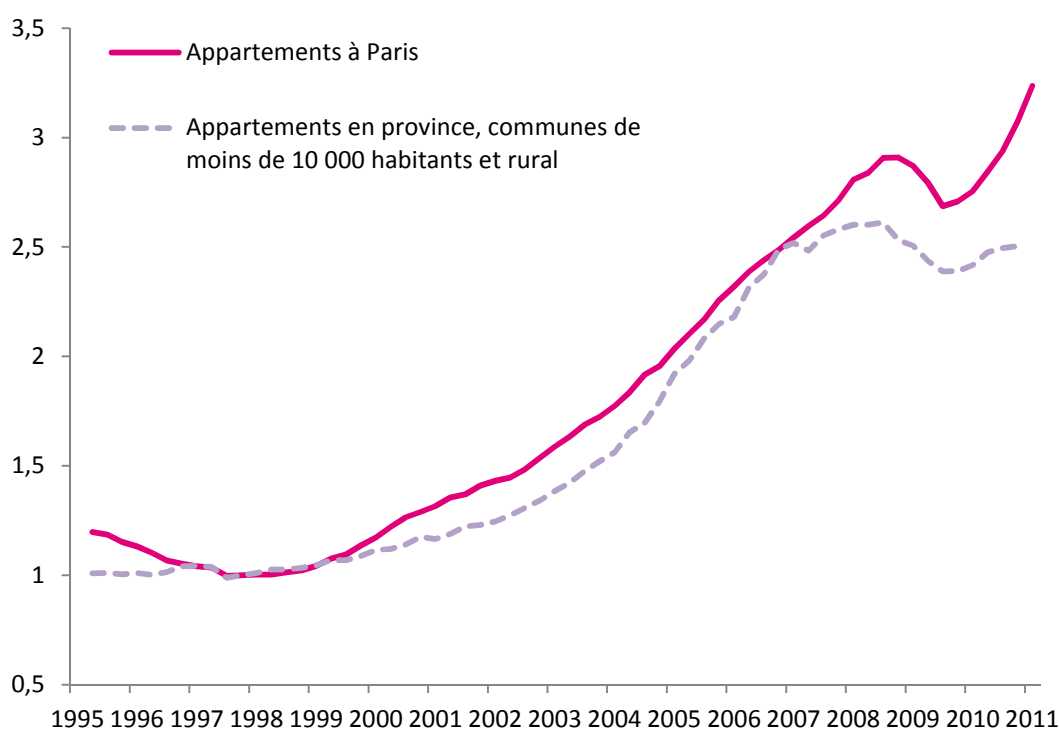
³⁶ Source : INSEE-Notaires, Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/11/2009 au 31/10/2010, <http://www.immoprix.com/ipStat.php?tb=APA&a=&zgid=430701>

³⁷ Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), <http://www.clameur.fr/lpr.htm>

Non seulement, les niveaux de prix et de loyers sont différents, mais les évolutions ne sont pas tout à fait comparables d'un territoire à l'autre. Sur le Graphique 12, par exemple, on constate que l'évolution des prix à Paris ne suit pas tout à fait celle que l'on observe dans les petites communes de Province : les variations ont été à peu près similaires entre 1995 et 2007, mais, à partir de cette date, des divergences apparaissent : les prix ont ralenti plus tôt dans les petites communes et, après la chute de 2008-2009, la reprise est moins forte, alors qu'en 2010-2011, les prix à Paris sont repartis en flèche.

Graphique 12 – Comparaison de l'évolution des prix entre Paris et les petites agglomérations en Province

(indice 1 en 1997, données trimestrielles corrigées des variations saisonnières)



Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires

Ces disparités territoriales ont nécessairement un impact différent sur l'économie de chaque région. Les écarts jouent incidemment sur la mobilité géographique et professionnelle.

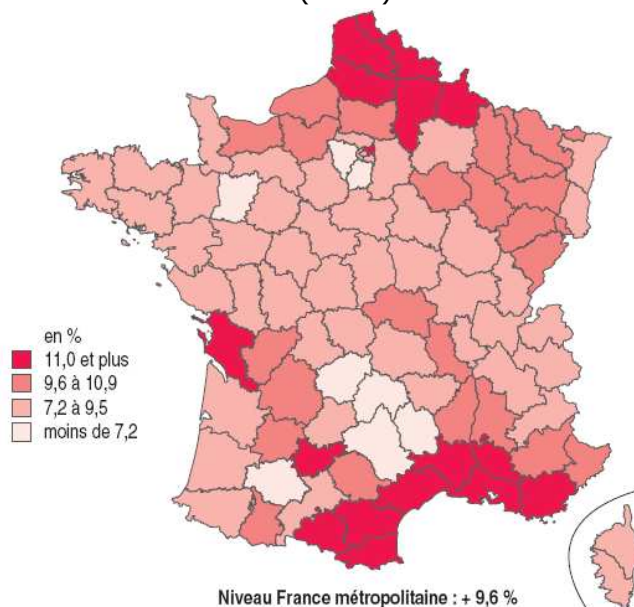
II - Le logement est au cœur des enjeux de mobilité professionnelle et de retour à l'emploi

1. Les enjeux de la mobilité

L'envolée des prix de l'immobilier n'a pas seulement des répercussions macroéconomiques sur la consommation, l'épargne, l'investissement, l'instabilité conjoncturelle ou le moral des ménages. Elle engendre aussi des entraves à la mobilité résidentielle, élément clé de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. La mobilité résidentielle et professionnelle n'est pas le seul facteur de la fluidité du marché de l'emploi, et il est délicat de hiérarchiser les multiples paramètres qui entrent en ligne de compte dans la persistance du sous-emploi en France, mais il semble important d'en étudier les mécanismes. S'il est statistiquement délicat de confronter, au niveau territorial, le taux de chômage et les emplois vacants ou les difficultés de recrutement des entreprises³⁸, une des questions qui se posent est bien celle de l'adéquation entre des besoins en main-d'œuvre non satisfaits à un endroit du territoire et l'existence, sur un autre territoire, d'une main-d'œuvre inemployée.

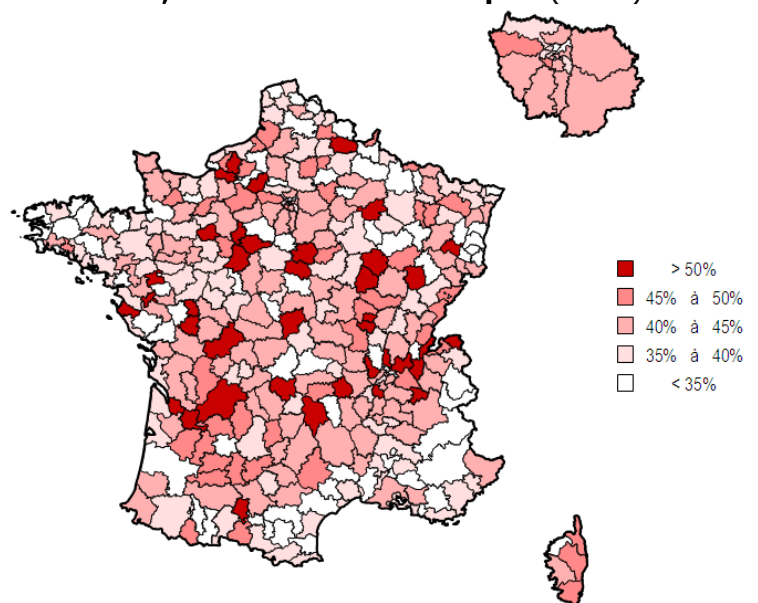
Graphique 13

Taux de chômage
(en %)



Source : INSEE, estimations d'emploi, 4^e trimestre 2009³⁹

Proportion de projets de recrutement jugés
difficiles, selon le bassin d'emploi (en %)



Source : CRÉDOC-Pôle Emploi, enquête BMO, 2010⁴⁰

³⁸ La mesure des emplois vacants ou des difficultés de recrutement des entreprises soulève un certain nombre de questions méthodologiques : les sources d'informations et les outils de mesure fournissent des estimations disparates. Voir la discussion du groupe de travail interinstitutionnel Dares, Insee, Pôle emploi, DGAFP, DGCL, Drees, DHOS, CAS, CEE, Eurostat, « La mesure des « emplois vacants » : situation actuelle et perspectives », mars 2010, http://www.travail-emploi-sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Emplois_Vacants_MAJ070910.pdf

³⁹ Stève Lacroix, « Les conséquences de la crise sur l'emploi dans les régions », *Insee Première*, n°1295, mai 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1295/ip1295.pdf>

⁴⁰ Pôle emploi, Résultats nationaux de l'enquête BMO (Besoins en main-d'œuvre), 2010, http://www.pole-emploi.org/file/mmelement/pj/ff/1c/6a/ad/0_2010france35196.ppt

Au 4^e trimestre 2009, les estimations d'emploi de l'INSEE établissaient un taux de chômage à 9,6% en France métropolitaine, avec de très fortes inégalités territoriales, le taux de chômage pouvant dépasser 11% dans les départements du Nord de la France ou du pourtour méditerranéen, tandis qu'il n'excède pas 7% dans les Yvelines, dans l'Essonne ou dans le centre de la France (Graphique 13, p. 30).

Réalisée à peu près à la même période, l'enquête Besoins en main-d'œuvre (BMO) indique qu'au début 2010, 1 693 300 projets de recrutement ont été formulés par les établissements français, les deux tiers provenant du seul secteur des services. Cette même enquête révèle que, dans 40% des cas, les employeurs font état de difficultés de recrutement. Les difficultés d'embauche concernent non seulement les emplois peu qualifiés (emplois de serveurs de café ou de restaurants, employés de maison et personnels de ménage, aides-soignants, cuisiniers), mais également les postes nécessitant un niveau de diplôme élevé (ingénieurs et cadres d'études, recherche et développement informatique, chefs de projets informatique). Le Graphique 13 (p. 30) montre que les bassins d'emplois concernés par les difficultés de recrutement sont disséminés sur l'ensemble du territoire : le Nord de la France et le pourtour méditerranéen semblent un peu plus épargnés, mais de nombreux autres territoires sont confrontés à ce problème.

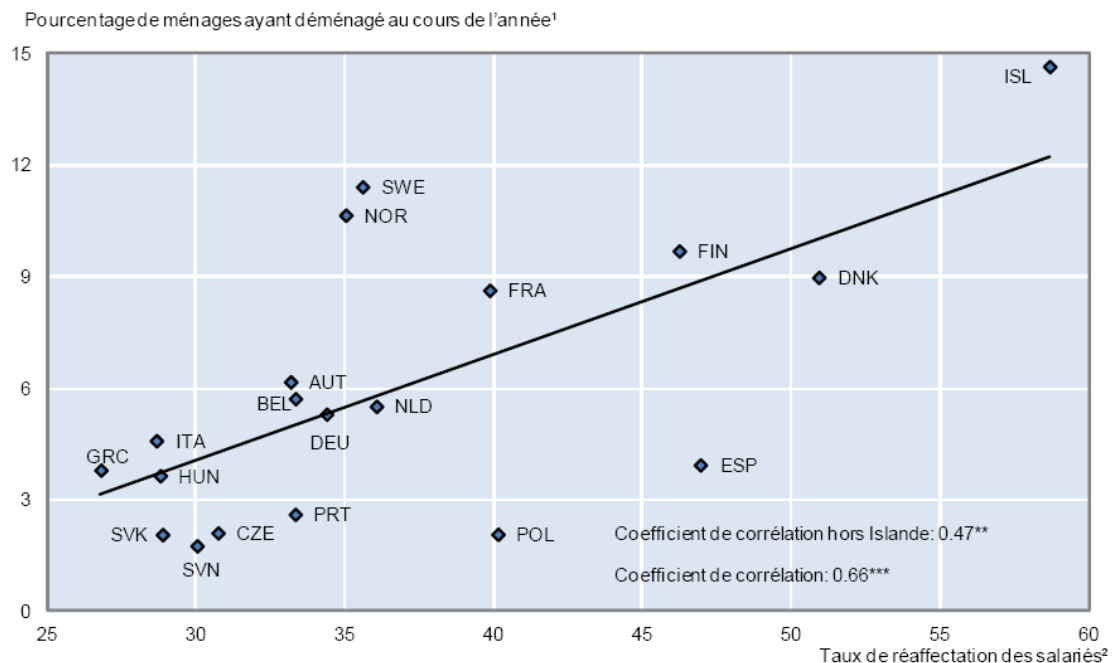
Les freins à la mobilité résidentielle empêchent-ils une partie des chômeurs de retrouver un emploi ? Les difficultés de recrutement des entreprises tiennent-elles en partie aux difficultés de logement des salariés ? Plusieurs éléments le laissent supposer.

Premier constat : l'OCDE (2011) relève que les pays où la mobilité résidentielle est forte sont aussi ceux dans lesquels la réaffectation entre les licenciements et les embauches des salariés est bonne :

- En Islande, au Danemark et en Finlande, le taux de réaffectation des salariés dépasse 45% ; ce sont des pays où une proportion élevée de ménages ont changé de résidence dans l'année (plus de 9%)
- La Grèce, l'Italie, la Hongrie, la République tchèque et le Portugal sont au contraire des pays où la mobilité résidentielle est faible (moins de 5%) et où les salariés qui perdent leur emploi tardent à retrouver un poste (taux de réaffectation inférieur à 35%).
- La France se situe dans une position intermédiaire mais plutôt favorable, avec une mobilité assez élevée (au 8^e rang sur les 26 pays étudiés) et un taux de réaffectation relativement plus élevé qu'en moyenne (au 6^e rang sur 26 pays).

- Notons que la corrélation établie par l'OCDE souffre quelques exceptions : le taux de réaffectation espagnol est plutôt élevé (47%) alors que la mobilité résidentielle est faible (4%) ; la Suède et la Norvège se classent en 2^e et 3^e position en termes de mobilité résidentielle ; mais seulement en 8^e et 9^e rang en termes de fluidité du marché du travail. Ces cas nous rappellent que la mobilité résidentielle n'est pas le seul facteur entrant en ligne de compte dans les frictions sur le marché du travail.

Graphique 14 – Le lien entre la mobilité résidentielle et la réaffectation des salariés ayant perdu leur emploi



Source : OCDE (2011). Calculs de l'OCDE fondés sur les bases de données 2007 suivantes : Commission européenne (2007), base de données Eurostat EU-SILC ; Melbourne Institute (2007), The Household, Income and Labour Dynamics in Australia (HILDA) Survey ; Fondation Suisse pour la recherche en sciences sociales (2007), Panel suisse de ménages (PSM) ; US Census Bureau (2007), American Housing Survey (AHS) ; OCDE (2010), *Perspectives 2010 de l'emploi de l'OCDE : Au-delà de la crise de l'emploi*.

Note 1 : les taux de mobilité sont annualisés (l'OCDE émet des réserves sur la qualité des données collectées dans certains pays tels que la Slovaquie où le taux de mobilité semble extrêmement bas et peu plausible). Note 2 : Les taux de réaffectation des salariés sont des moyennes par pays des taux de réaffectation par branche (taux d'embauche et de licenciement) exprimés en pourcentage de l'emploi salarié total.

La stratégie de Lisbonne insiste sur la mobilité géographique des travailleurs pour améliorer le fonctionnement du marché du travail en Europe. Dans la communication intitulée «Travaillons ensemble pour la croissance et l'emploi»⁴¹, formulée cinq ans après la stratégie de Lisbonne, la Commission Européenne propose d'« améliorer la capacité d'adaptation des travailleurs et des entreprises, et accroître la flexibilité des marchés du travail pour aider l'Europe à s'adapter aux restructurations et à l'évolution des marchés.

⁴¹ Communication au Conseil européen de printemps du 2 février 2005 intitulée «Travaillons ensemble pour la croissance et l'emploi. Un nouvel élan pour la stratégie de Lisbonne». Communication du président Barroso en accord avec le vice-président Verheugen, http://europa.eu/legislation_summaries/employment_and_social_policy/community_employment_policies/c113_25_fr.htm

La simplification de la reconnaissance mutuelle des qualifications professionnelles facilitera la mobilité de la main-d'œuvre dans toute l'Europe. Les États membres devraient éliminer le plus rapidement possible toute restriction dans ce domaine ».

Ces stratégies ne sont pas vraiment nouvelles. Les progrès considérables de l'industrie au cours des cinquante dernières années ont permis d'étendre et de densifier les réseaux de transports à l'échelle de la planète, qu'il s'agisse de la route, du train et de l'avion. Les déplacements sont beaucoup plus rapides et beaucoup moins chers. L'essor des technologies de l'information et de la communication facilitent également la mobilité des hommes : travailler et communiquer en se déplaçant est devenu une chose courante pour de nombreux actifs. La mondialisation et la globalisation des échanges concourent également à rendre plus flexibles les processus productifs : les travailleurs sont encouragés à s'adapter à ces nouveaux rythmes de travail et ils sont parfois conduits à se déplacer d'un lieu à l'autre des sites de productions. Cécile Vignal (2005), remarque qu'« *alors que l'instabilité de la main-d'œuvre ouvrière a longtemps été un souci pour les entreprises qui tentaient d'immobiliser les travailleurs, les mobilités professionnelles et géographiques se sont récemment imposées comme une modalité de gestion des salariés* »⁴².

Se poser la question de la mobilité professionnelle, de la mobilité résidentielle et du coût du logement, c'est poser indirectement la question de la compétitivité et de l'attractivité des territoires. Si le coût du logement devient prohibitif dans certains bassins d'emploi, il est à craindre que ces régions deviendront de moins en moins attractives pour les populations. A terme, le dynamisme de certaines régions peut être sérieusement compromis.

Un autre aspect joue aussi : dans les économies avancées, le travail occupe une place de moins en moins prépondérante. Les gains de productivités enregistrés en Europe occidentale depuis la fin de la Seconde guerre mondiale ont permis une très forte élévation du niveau de vie tout en diminuant considérablement la durée consacrée au travail, prolongeant ainsi un mouvement entamé dès le début du 19^e siècle⁴³ : en France, par exemple — mais le cas français n'a rien d'exceptionnel — sous l'effet de l'introduction des jours fériés, des congés payés, de la réduction du temps de travail par jour, par semaine... la durée annuelle du travail est passée en moins de deux siècles de 3041 heures en 1831 à 2024 heures en 1960, puis à 1434 heures en 2005 ; aujourd'hui, nous

⁴² Cécile Vignal, « Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi », *Cahiers internationaux de sociologie*, n°118, 2005/1, p. 101-117.

⁴³ Pour une mise en perspective macroéconomique et historique des revenus, de la consommation et de l'emploi, voir Régis Bigot, *Chômage technologique, ralentissement de la consommation et sentiment de restrictions*, Cahier de recherche du CRÉDOC, n°152, octobre 2000, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C152.pdf> . Voir aussi Patrick Artus, Pierre Cahuc et André Zylberberg, *Temps de travail, revenu et emploi*, Rapport du Conseil d'Analyse Economique, 2007, <http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/068.pdf>

travaillons à mi-temps par rapport à nos ancêtres. Sur la seule période 1960-2010, le revenu des ménages a été multiplié par 4,4. On parle aujourd'hui beaucoup de crise du pouvoir d'achat, mais, sur longue période, force est de constater que les économies les plus avancées sont des sociétés prospères où le travail occupe une part de plus en plus réduite de la vie de chacun et où les populations aspirent à une amélioration qualitative de leurs conditions de vie.

Une étude récente d'Hervé Alexandre, François Cusin et Claire Juillard⁴⁴ confirme que l'attractivité des grandes villes dépend de plus en plus de la qualité de vie et non plus uniquement de leur gisement en emplois. Les résultats du recensement de la population⁴⁵ indiquent une attirance croissante pour le Sud et l'Ouest de la France tandis que les soldes migratoires des départements franciliens sont très fortement négatifs, en particuliers ceux de Seine-Saint-Denis et de Paris. Les cadres, plus mobiles que les autres, sont les premiers à initier ce type de mouvement ; rares sont les départements de la région Ile-de-France qui attirent encore des cadres et des professions intellectuelles supérieures (le solde migratoire des cadres est encore positif dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, mais il ne l'est plus à Paris).

⁴⁴ Hervé Alexandre, François Cusin et Claire Juillard (avec la collaboration de Jade Sath), *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Paris Dauphine, juillet 2010, http://chaireville-immobilier.fondation.dauphine.fr/fileadmin/mediatheque/docs_pdf/publications/immobilier/rapport_attractivite_residentielle_alexandre_cusin_juillard_2010.pdf

⁴⁵ Brigitte Baccaïni et David Levy, « Recensement de la population de 2006. Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *Insee Première*, n°1248, juillet 2009, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1248/ip1248.pdf>

2. La mobilité résidentielle diminue depuis 1998

Evaluer la mobilité résidentielle est un exercice compliqué : il existe en effet plusieurs méthodes statistiques pour le faire, de nombreuses enquêtes sont mobilisables et les estimations ne sont pas toujours convergentes⁴⁶. Un consensus se dégage néanmoins autour de ce chiffre : en moyenne, un peu moins d'une personne sur dix change de logement dans l'année⁴⁷.

On note que, depuis 1998 — la période à partir de laquelle les coûts du logement commencent à devenir de plus en plus pesants dans le budget des ménages —, la mobilité résidentielle a tendance à diminuer : légèrement entre 1998 et 2002 et plus nettement entre 2002 et 2006. Des analyses de Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet⁴⁸, réalisées au niveau de la région Ile-de-France, montrent que la diminution de la mobilité résidentielle est surtout notable dans le parc locatif. Dans le secteur libre, mais également dans le secteur social. Plusieurs mécanismes liés aux prix entrent en ligne de compte pour expliquer cette diminution de la mobilité résidentielle :

- Dans le secteur libre : en France, les locataires sont, en partie, « protégés » de l'augmentation des loyers par l'Indice de référence des loyers lorsqu'ils sont en cours de bail. Le bailleur ne peut en effet appliquer une révision à la hausse que s'il justifie de travaux d'amélioration du logement. En revanche, lorsque le locataire s'en va, le bailleur est libre de réajuster le loyer au niveau des prix du marché. Le parc locatif libre enregistrant un fort taux de rotation, les loyers ont tendance à croître très rapidement dans les zones en tension où l'offre est inférieure à la demande. Le coût d'opportunité d'un déménagement, pour les locataires du secteur libre, devient très élevé, voire dissuasif.
- Dans le secteur social : les loyers sont très encadrés et, avec la crise du logement, les loyers du parc social deviennent de plus en plus avantageux. Le coût d'opportunité de quitter un logement social pour un logement du secteur libre est de plus en plus élevé au fil du temps. C'est d'ailleurs dans le secteur social que la mobilité résidentielle a tendance à chuter le plus vite ces dernières années.

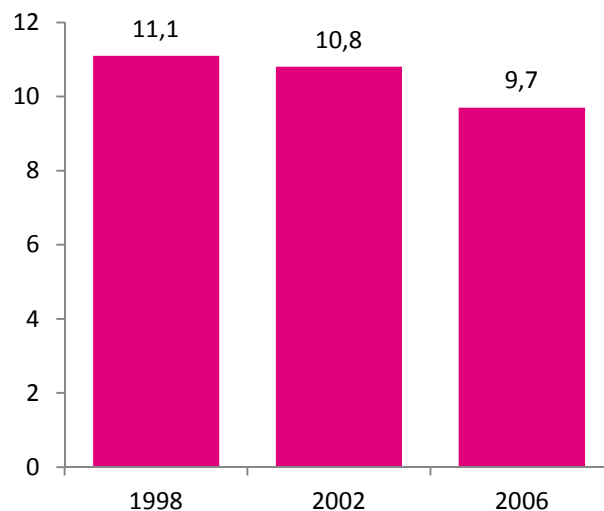
⁴⁶ Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon, « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations », *Population*, n°4 (volume 64), 2010, p. 779-795. Voir aussi Jean-François Royer, « Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine », Série des documents de travail du CREST (Centre de recherche en économie et Statistique), n° 2007-10, INSEE, 2007.

⁴⁷ Résultats obtenus par Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon (2010) à partir de l'enquête nationale logement et de l'enquête Emploi de l'INSEE, sur la base des données recueillies en 2006, les plus récentes concernant l'enquête logement.

⁴⁸ Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, IAU-IDF, juin 2009, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_596/mobilite_ENL_9_01_2008v15_avec_signets.pdf ; note de synthèse ici : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_537/nr_463_Mobilite_residentielle_des_Franciliens.pdf

- Pour les personnes qui accèdent à la propriété : la hausse des prix des logements a mis hors de portée l'acquisition des logements pour une large fraction de la population, notamment parmi les classes moyennes et les catégories modestes.
- Pour les personnes qui sont déjà propriétaires d'un logement : une partie importante des coûts de transactions (frais d'agence, droits de mutation, frais de notaires) sont proportionnels au prix des logements. Leur hausse rapide induit une plus grande viscosité dans les déménagements.

Graphique 15 - Evolution du taux annuel de mobilité résidentielle (en %)



Source : Donzeau et Pan Ké Shon (2010) à partir de l'enquête nationale logement de l'INSEE.

La hausse continue des prix induit des rigidités, mais leur volatilité joue aussi. L'OCDE (2011) rappelle qu'aux Etats-Unis, l'explosion de la bulle immobilière a contraint certains à ne pas déménager. En 2008, au moment où les prix des logements se sont repliés, un grand nombre de ménages ont dû reporter leurs projets de mobilité professionnelle et résidentielle parce qu'ils étaient extrêmement endettés ; la chute des prix les aurait conduit à vendre leur logement à perte.

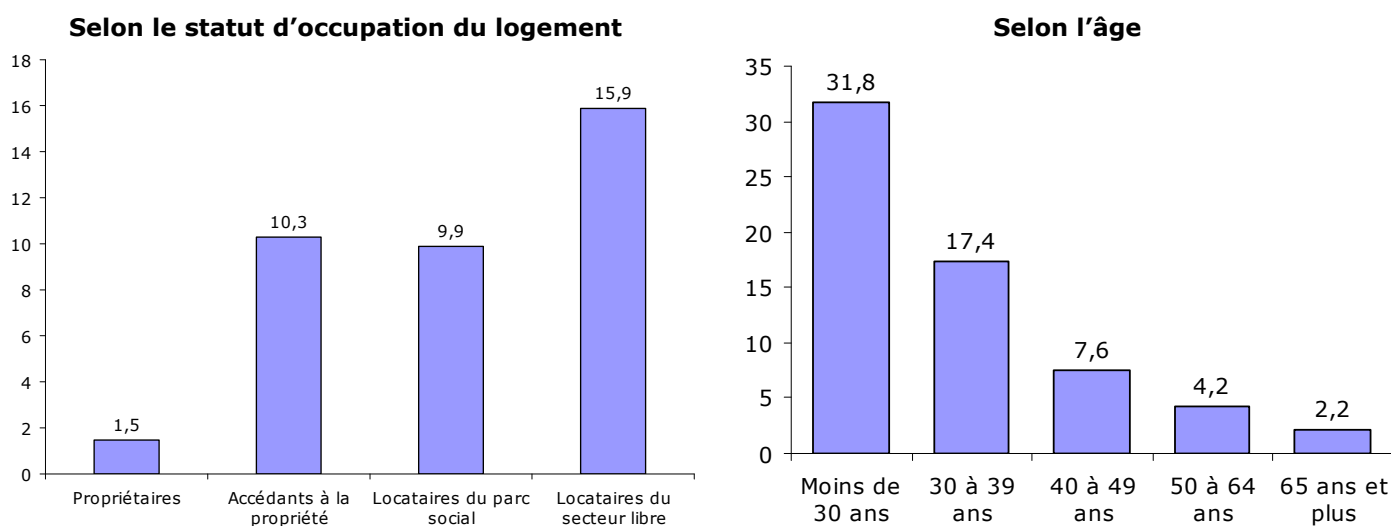
Sans revenir en détail sur les déterminants socio-économiques de la mobilité résidentielle⁴⁹, il n'est pas inutile, pour la suite de l'analyse, de rappeler les grandes tendances. Tout d'abord, la mobilité résidentielle varie considérablement selon le statut d'occupation du logement. Moins de 2% des ménages propriétaires de leur logement ayant fini de rembourser les crédits d'achats ont déménagé au cours de l'année, contre 16% des locataires du secteur libre, 10% des locataires du parc social et des accédants à

⁴⁹ Pour une revue récente de la littérature sur le sujet, voir par exemple, Régis Bigot, *Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle*, Collection des rapports, CRÉDOC, n° 263, juin 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R263.pdf>

la propriété⁵⁰. Non seulement, les coûts de transaction et les démarches administratives sont plus importants pour les propriétaires, mais l'accès à la propriété traduit, d'une certaine manière, un attachement à un territoire dans lequel on souhaite s'investir durablement, que ce soit pour des raisons personnelles ou professionnelles.

Les déménagements diminuent assez régulièrement au fur et à mesure que l'on avance en âge. C'est avant 30 ans que la mobilité résidentielle est maximale, lors des différentes étapes du passage à la vie adulte : des études secondaires aux études supérieures, quitter le domicile parental (et parfois revenir⁵¹), se mettre en couple, trouver un emploi (plus ou moins stable), devenir parent à son tour. Puis les déménagements sont de plus en plus rares.

Graphique 16 – Taux annuel de mobilité résidentielle (en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

La mobilité résidentielle est très élevée chez les étudiants (nous reviendrons plus loin sur le cas particulier des étudiants, qui représentent un enjeu fort pour le développement économique des régions). Elle l'est moins chez les actifs occupés : le fait d'avoir un emploi n'encourage pas à changer de commune. La bi-activité est un facteur plus limitant encore : changer de zone géographique est problématique lorsque les deux membres du couple occupent chacun un emploi car le choix de résidence résulte d'un compromis qui peut être difficile à faire évoluer. A noter que les chômeurs sont plus mobiles que les

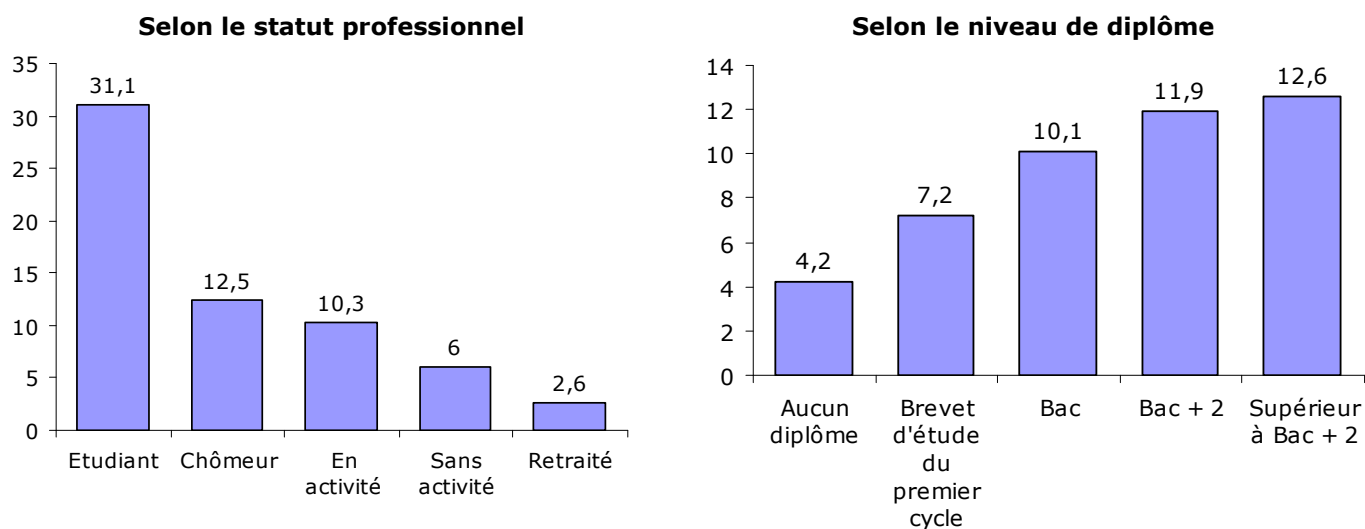
⁵⁰ Thierry Debrand et Claude Taffin, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique*, n° 381-382, 2005, www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382f.pdf. Les estimations produites par Thierry Debrand et Claude Taffin sont jugées inférieures à la réalité par Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon (2010). Sur l'ensemble de la population, l'écart entre les deux calculs serait d'environ 2 points de %.

⁵¹ Voir à ce sujet l'article très intéressant d'Anne Laferrère sur les départs et faux départs des grands enfants : « Quitter le nid : entre forces centripètes et centrifuges », *Economie et statistique*, n° 381-382, INSEE, 2005.

actifs occupés : ils sont incités à se déplacer pour retrouver un emploi, quitte à changer de commune, de département ou de région.

La mobilité est également plus importante au sein des diplômés. Non seulement parce qu'ils sont en moyenne mieux rémunérés et ils peuvent donc plus facilement supporter les coûts liés à un déménagement ; mais ils occupent également plus souvent des postes stratégiques au sein des entreprises et des administrations, ce qui leur offre une meilleure visibilité sur les opportunités d'emploi, fussent-ils éloignés. Occupant plus souvent des postes d'encadrement et d'organisation, les diplômés du supérieur sont parfois amenés à suivre les mouvements de leurs établissements : délocalisation, relocalisation, implantation d'une nouvelle entreprise à proximité d'un nouveau marché ou d'un réseau de fournisseurs. Dans une économie en mouvement, ils sont, plus que les autres, amenés à se déplacer.

Graphique 17 – Taux annuel de mobilité résidentielle (en %)

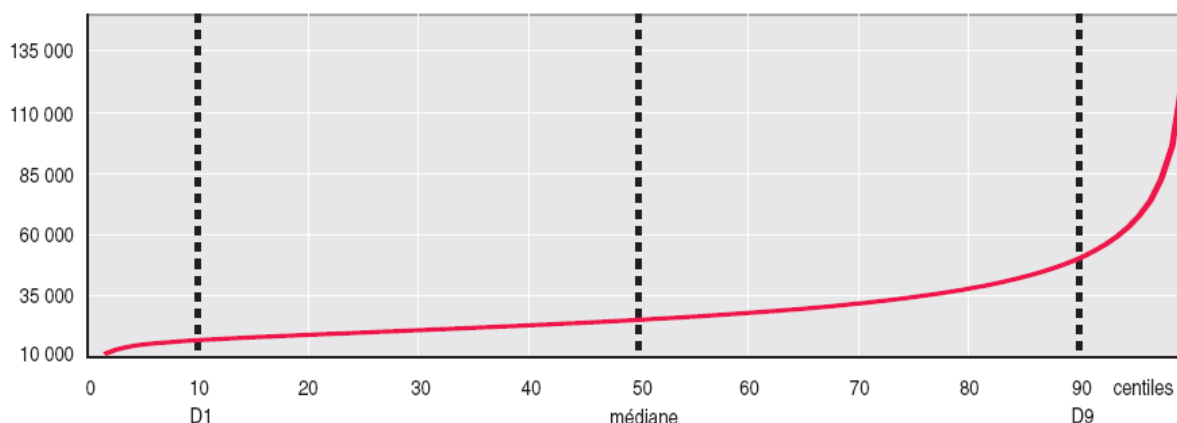


Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

3. Mobilité résidentielle et promotion professionnelle

Dans la littérature économique⁵², la mobilité professionnelle ou résidentielle est souvent associée à un calcul de coût d'opportunité : avant d'envisager concrètement un déménagement, les agents économiques se posent non seulement la question de savoir ce que coûtera ce déplacement, mais également ce qu'il peut rapporter. Or, l'espérance de gains est plus élevée pour les postes de cadres et les professions intellectuelles supérieures que pour les postes d'ouvriers et d'employés faiblement qualifiés. La distribution des rémunérations est en effet beaucoup plus ramassée dans le bas de l'échelle des revenus que vers le haut de la pyramide. On voit sur le Graphique 18 qu'environ les trois quarts des salariés disposent d'un traitement brut compris entre 10 000€ et 35 000€ par an, alors que, pour les 25% les mieux rémunérés, l'échelle des possibles commence à 35 000€ mais peut vite s'envoler à 125 000€ par an (au-delà de cette somme, on fait partie des 1% des salariés les mieux payés en France).

Graphique 18 - Distribution du salaire annuel brut des salariés à temps complet
(en euros)



Source : Michel Amar (2010)⁵³, à partir des Déclarations Annuelles de Données Sociales (exhaustives), 2007

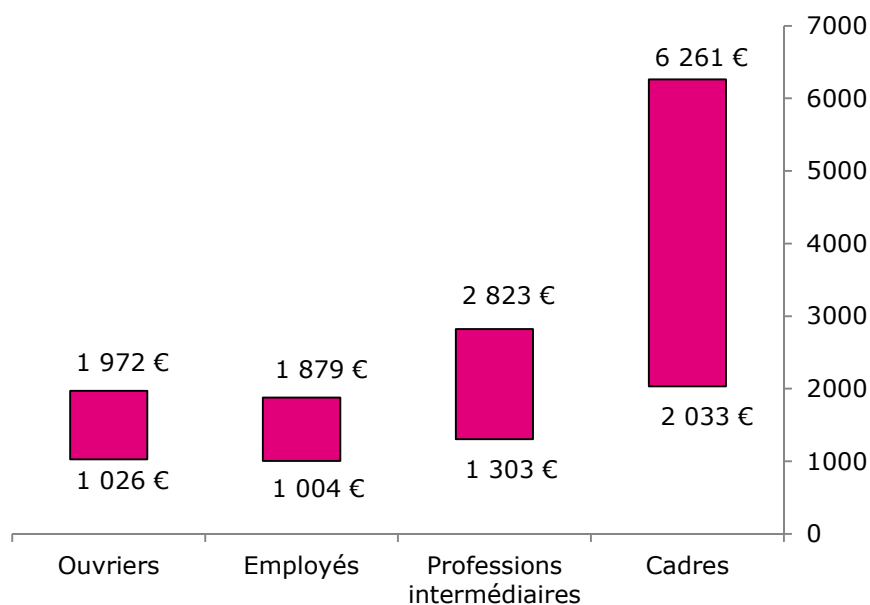
L'observation de la distribution des salaires par grande catégorie professionnelle est peut-être encore plus parlante (Graphique 19) : 80% des ouvriers du secteur privé ou semi-public perçoivent un salaire net mensuel compris entre 1 026€ et 1 972€ par mois ; 10% gagnent plus et 10% gagnent moins. Ces chiffres mêlent les salaires des ouvriers en début de carrière et de ceux en fin de carrière, dans les secteurs qui rémunèrent le mieux et dans les secteurs les moins attractifs. Cette présentation permet donc de visualiser « l'éventail des salaires possibles » lorsqu'on est ouvrier. La comparaison avec

⁵² Voir par exemple les travaux fondateurs de John R. Hicks, *The Theory of Wages*, Londres, Macmillan, 1932.

⁵³ Michel Amar, « Les très hauts salaires du secteur privé », *Insee Première*, n° 1288, avril 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1288/ip1288.pdf>

l'éventail des salaires possibles lorsqu'on est cadre est éloquent : 80% des cadres perçoivent entre 2 033€ et 6 261 € par mois.

Graphique 19 - Distribution des salaires nets mensuels dans le secteur privé et semi-public
(limites du premier et du dernier décile, en euros)



Source : Calculs CRÉDOC à partir de INSEE, *Les salaires en France (édition 2010)*, p. 17, Déclarations Annuelles de Données Sociales, 2007. Lecture : 80% des ouvriers disposent d'un salaire net mensuel compris entre 1026€ et 1972€ (10% gagnent moins et 10% gagnent plus).

L'écart de mobilité résidentielle entre les cadres et les ouvriers et les employés tient en grande partie à ces différences importantes dans l'échelle des rémunérations possibles. Le coût du déménagement peut être absorbé plus facilement lorsqu'on est cadre, et l'espoir de gain est bien plus grand que lorsqu'on est peu qualifié.

Une étude de Chantal Brutel, Maryse Jegou et Carole Rieu⁵⁴ montre très clairement le lien entre mobilité résidentielle et promotion professionnelle : à partir de l'échantillon démographique permanent de l'INSEE, ces auteures montrent, quelle que soit la période étudiée, que les personnes qui ont changé de lieu de résidence entre deux recensements ont plus souvent bénéficié d'une promotion professionnelle que celles qui n'ont pas déménagé. Bien sûr, le sens de la causalité prête à discussion : est-ce parce qu'on a changé de territoire qu'on a trouvé un meilleur emploi ou est-ce un changement professionnel qui a dû occasionner un déménagement ? Mais la corrélation est nette (Tableau 2).

⁵⁴ Chantal Brutel, Maryse Jegou et Carole Rieu, « La mobilité géographique et la promotion professionnelle des salariés : une analyse par aire urbaine », *Economie et statistique*, n°336, 2000/6, <http://insee.fr/fr/ffc/docs/ffc/es336c.pdf>

**Tableau 2 – Taux de promotion professionnelle,
selon que l'on a changé de lieu de résidence ou pas (en %)**

	1968-1975	1975-1982	1982-1990
Changement de région	27,9	30,1	32,8
Même région	19,0	21,8	24,1
Changement de département	26,6	29,6	31,5
Même département	18,6	21,4	23,8
Changement de zone d'emploi	26,2	28,2	30,8
Même zone d'emploi	18,3	21,4	23,6
Changement d'aire urbaine	26,9	28,1	29,9
Même aire urbaine	18,4	21,5	23,9

Source : Chantal Brutel, Maryse Jegou et Carole Rieu (2000), à partir de l'échantillon démographique permanent (INSEE). Lecture : entre 1982 et 1990, parmi les salariés ayant changé de région, 32,8% ont bénéficié d'une promotion professionnelle, contre 24,1% des salariés qui résident en début et en fin de période dans la même région.

Cette même étude montre par ailleurs que les promotions sont plus fréquentes lorsque les salariés migrent vers les grands centres urbains. Elles sont plus fréquentes également lorsque les distances parcourues entre les deux points de chute sont importantes. Les professions intermédiaires (c'est-à-dire les « cadres moyens » dans l'ancienne nomenclature des catégories socio-professionnelles) accèdent plus facilement aux fonctions d'encadrement en changeant de région. Les auteures remarquent qu'avant 1982, la probabilité de devenir cadre en arrivant à Paris était beaucoup plus forte qu'en 1990 : entre-temps, le mouvement de décentralisation a permis de créer un grand nombre de postes de cadres en région ; il est moins nécessaire aujourd'hui de s'installer à Paris pour décrocher un poste impliquant des fonctions managériales.

4. Restructuration des entreprises et mobilité des salariés

Une autre manière d'envisager les relations entre le logement et la mobilité professionnelle consiste à étudier le cas des restructurations ou des délocalisations d'établissement. Cécile Vignal (2006) observe ainsi, dans plusieurs situations où des établissements devaient fermer, que les propositions de reconversion impliquant un déménagement ne sont pas systématiquement acceptées. Ses travaux mettent à jour les arbitrages complexes qu'opèrent les salariés lorsque la mobilité professionnelle s'impose de manière exogène. Les tiraillements entre la question de l'emploi, des rémunérations, de l'environnement familial et du logement apparaissent alors très nettement.

La sociologue évoque la fermeture d'une usine de câble à Laon et la délocalisation du site de production 200 kilomètres plus loin. Finalement, 27% des salariés ont été mutés et 73% ont été licenciés : ces derniers n'ont pas accepté les propositions de reconversion qui leur ont été faites parce qu'elles impliquaient des coûts financiers trop importants, qui n'étaient pas compensés par les perspectives d'amélioration de salaire dans le nouveau site. Au-delà des aspects financiers, la coupure des liens familiaux et amicaux, l'éloignement du réseau relationnel et l'abandon du logement ont également constitué des obstacles à la mobilité. En particulier, la mobilité a été plus faible chez les personnes propriétaires de leur logement, chez les couples bi-actifs, chez ceux ayant des enfants scolarisés, chez les plus de 40 ans et parmi les salariés ayant les plus faibles qualifications.

Dans le même registre, l'ethnologue Sylvie Malsan⁵⁵ décrit une expérience reposant sur quatre années d'observation au moment de la fermeture d'une usine électronique à Cherbourg. Elle montre l'attachement des salariés à leur entreprise et à leur région, et les difficultés des salariés à se réorienter professionnellement. Les femmes ouvrières, en particulier, ont été nombreuses à refuser de déménager pour préserver leur vie familiale. La mutation aurait constitué pour certaines d'entre elles une rupture trop importante.

D'autres travaux, tel celui de Danièle Linhart et Barbara Rist⁵⁶, soulignent l'importance, lors de la mise en place d'un plan de mutation, de la question du logement. La fermeture des usines de construction automobile Chausson à Creil s'est accompagnée d'un très grand nombre de licenciements parce que l'activité des conjoints et la question du logement ont été insuffisamment prises en compte. A l'inverse, Alain Tarrius⁵⁷ présente

⁵⁵ Sylvie Malsan, *Les filles d'Alcatel, histoire d'une reconversion industrielle*, Toulouse, Octarès, 2001, 472 p.

⁵⁶ Danièle Linhart et Barbara Rist (illustrations d'Estelle Durand), *Perte d'emploi, perte de soi*, Collection : Sociologie clinique, Erès, 2002, 190 p.

⁵⁷ Alain Tarrius, *Les nouveaux cosmopolitismes (Mobilités, identités, territoires)*, Editions de l'Aube, 2002, 266 p.

le succès de la migration de 20 000 sidérurgistes lorrains en Provence, où la question du logement des familles a été planifiée dès le départ.

De nombreuses études et des recherches portant sur les délocalisations ou les restructurations s'attardent sur le statut d'occupation des logements. Le fait d'être propriétaire — ou accédant à la propriété — constitue bien évidemment un frein à la mobilité professionnelle. Ce qui fait dire à Ferial Drosso⁵⁸ que l'attachement à la propriété constitue peut-être, pour les Français, un rêve « archaïque ». Etre propriétaire correspond, au fond, à un statut social qui peut servir de point de repère dans un environnement professionnel instable. Le repli sur le foyer et, plus concrètement, le surinvestissement du logement serait un palliatif aux désordres perçus dans l'univers professionnel.

⁵⁸ Ferial Drosso, « La propriété, un rêve archaïque ? Contribution à une réflexion sociologique et juridique sur l'attachement des Français à la propriété », in Bernard Coloos (Dir.), *Statuts atypiques d'occupation du logement : une réponse pertinente (Entre le locatif et l'accession, quels enseignements des expériences étrangères pour le contexte français ?)*, Collection recherche, n° 129, Editions du PUCA (Plan urbanisme construction et architecture), 2001, p. 127-136.

5. L'influence du statut d'occupation du logement

Analyser les répercussions du logement sur l'emploi soulève inévitablement la question du statut d'occupation du logement, point qui fait l'objet de débats intenses où les arguments rationnels se mêlent parfois à des positions idéologiques. En dehors de tout parti-pris, l'OCDE (2011) souligne que la propriété du logement ne facilite pas la mobilité professionnelle. Les coûts de transaction plus élevés incitent à étaler dans le temps les frais liés à un changement de résidence ou, *a minima*, à ne pas multiplier les achats et reventes de logement dans des intervalles de temps trop courts. Ces coûts découragent les propriétaires qui ont perdu leur emploi de changer de lieu de résidence pour retrouver un poste ailleurs. Mais au-delà des coûts de transaction, la propriété du logement reflète aussi l'attachement à un territoire, l'enracinement dans un réseau social constitué d'amis, de relations de voisinage, à proximité de sa famille, l'ensemble pouvant constituer un vivier de ressources matérielles et immatérielles, améliorant non seulement la qualité de vie au quotidien, mais pouvant aussi contribuer à aider en cas de difficultés⁵⁹.

Plusieurs analyses macro-économiques⁶⁰ confirment que les pays où le taux de propriétaires est plus important sont également ceux où le taux de chômage est plus élevé. Et, dans plusieurs pays, l'augmentation du taux de chômage est concomitante avec la progression de l'accèsion à la propriété.

Ces travaux sont confirmés par des estimations économétriques, qui indiquent que les propriétaires de leur logement restent plus longtemps au chômage avant de retrouver un emploi. Les coûts de transaction ne sont pas les seuls en cause : le logement est également un élément de patrimoine qui est intégré par les propriétaires dans leurs éléments objectifs de niveau de vie ; la revente de leur bien immobilier ou l'assurance qu'ils pourront le faire en cas de coup dur leur permet de lisser leur consommation et de maintenir leur niveau de vie en l'absence de revenus réguliers liés au travail.

⁵⁹ Voir Catherine Bonvalet, Anne Gotman et Yves Grafmeyer, *La famille et ses proches: L'aménagement des territoires*, Travaux et documents, INED, 1999.

⁶⁰ Voir notamment les travaux d'Andrew J. Oswald : « A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialised nations : Part I », *University of Warwick Economic Research Papers*, n° 475, 1996, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/unempap.pdf> ; « Thoughts on NAIRU », *Journal of Economic Perspectives*, Correspondence, 1997, p. 227-228, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/jeperspecsnairu.pdf> ; « The missing piece of the unemployment puzzle », *Inaugural Lecture*, November 1997, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/inaugura.pdf> . Voir aussi les travaux plus récents de N. Edward Coulson, « Housing Tenure and Labor Market Impacts : The Search Goes On », *Journal of Urban Economics*, vol. 65, n° 3, mai 2009, p. 252-264.

Les effets des stocks de richesse sur le retour à l'emploi ont fait l'objet de plusieurs analyses convergentes⁶¹ : l'épargne stockée est utilisée à la manière d'une assurance chômage qui permet de faire face aux baisses de revenus engendrées par la perte de ressources. Ce mécanisme est confirmé par Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur⁶² à partir de l'enquête Trajectoire des Demandeurs d'Emploi-Marché Local du Travail réalisée par la DARES sur une cohorte d'individus entrés au chômage entre avril et juin 1995 et suivis pendant trente-trois mois.

Plus généralement, la dimension patrimoniale du logement pollue les décisions économiques des agents sur le marché du travail : lorsqu'ils analysent le pour et le contre d'un nouvel emploi, les propriétaires intègrent dans leurs arbitrages la question de la valorisation de leurs actifs immobiliers personnels ; il n'y a pas de raison, *a priori*, pour que les choix patrimoniaux coïncident avec les choix professionnels. Pour toutes ces raisons, l'OCDE (2011) recommande aux nations d'élaborer des politiques publiques qui n'encouragent pas l'accession à la propriété.

Occuper un logement du parc social peut également — mais pour d'autres raisons — avoir un impact négatif sur la mobilité professionnelle et le retour à l'emploi. Trois effets pervers entrent ici en ligne de compte :

- Le différentiel de loyer avec le parc locatif libre limite le gain potentiel à accepter un nouveau travail qui impliquerait de déménager ;
- Les arbitrages logement/emploi s'opèrent d'autant plus en défaveur de l'emploi que les opportunités de trouver un emploi mieux rémunéré sont, toutes choses égales par ailleurs, plus faibles pour les personnes peu qualifiées, surreprésentées dans le parc social (l'éventail des salaires est plus étroit, *cf.* plus haut).
- Le mode d'attribution des logements sociaux, qui confère une préférence aux habitants de la commune, n'incite pas les bénéficiaires d'un logement social à quitter leur habitation sachant qu'ils devront, pour réintégrer le parc social de leur nouvelle commune, s'inscrire dans une nouvelle file d'attente où ils ne seront pas nécessairement prioritaires.

⁶¹ Voir par exemple Yann Algan et Antoine Terracol, « L'influence de l'épargne de précaution sur la recherche d'emploi », *Economie et statistique*, n°349-350, 2001-9/10, p. 63-76, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es349-350c.pdf

⁶² Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur, « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises », *Revue économique*, 2004/3, Vol. 55, p. 569 à 578.

III – L’insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement

Les jeunes cumulent aujourd’hui plusieurs handicaps dans leur processus d’intégration sociale. Plus diplômés que ne l’étaient les générations précédentes, ils peinent à s’insérer sur le marché du travail ; bon nombre se trouvent en situation de déclassement, au chômage ou confinés dans des emplois précaires. S’ajoutent à cela de grandes difficultés dans l’autonomisation résidentielle, condition indispensable à l’insertion professionnelle⁶³. Rappelons que c’est entre 18 et 25 ans que le taux d’effort consacré au logement est maximum (l’enquête Statistics on Income and Living Conditions d’Eurostat indique que, chez les locataires du secteur libre, il atteint 36% en moyenne, contre 33% en moyenne). L’enquête nationale logement de l’INSEE montre par ailleurs que 28% des moins de 30 ans vivent dans des habitations de qualité médiocre ou surpeuplées, contre 7% des 60 ans et plus⁶⁴.

La plupart des centres de formation se trouvent dans les grands centres urbains, lesquels sont la plupart du temps des zones immobilières tendues où l’offre de logement peine à satisfaire la demande : le risque est grand que certains renoncent à se former faute de pouvoir se loger à proximité des lieux d’apprentissage.

Dans les premières phases de leur insertion professionnelle, les jeunes trouvent le plus souvent un logement dans le parc locatif du secteur libre, dont le taux de rotation élevé les confronte plus directement à la hausse des loyers : le poids du logement dans le budget des plus jeunes représente une charge croissante, voire insurmontable pour certains qui peuvent être conduits à renoncer à certains emplois.

La question du logement et de la mobilité résidentielle revêt une dimension particulière chez les jeunes, puisque ce sont eux, de très loin, qui s’avèrent les plus mobiles : rappelons que 32% des moins de 30 ans déménagent chaque année, contre seulement 4% dans la tranche 50-65 ans (cf. plus haut Graphique 16, p. 37). Chacune des étapes de l’entrée dans la vie adulte leur fournit des occasions de déménager.

⁶³ Pour une revue de la littérature des questions relatives au logement des jeunes, voir en particulier Nadia Kesteman, « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales, Synthèses et statistiques*, n°99, mars 2010, p. 113-120, [http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/793d3ec84e876a98c125770000270cf8/\\$FILE/PSF99-2-NadiaKesteman.pdf](http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/793d3ec84e876a98c125770000270cf8/$FILE/PSF99-2-NadiaKesteman.pdf)

⁶⁴ Yves Jauneau et Solveig Vanovermeir, « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *Insee Première*, n°1209, INSEE, septembre 2008, http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1209

En arrière-plan, les jeunes sont au cœur de la compétition que se livrent les territoires. Attirer ces populations est un point clé du dynamisme démographique et économique des régions, qui espèrent ensuite sédentariser les forces vives de la nation. De nombreux régionaux se posent par ailleurs la question de savoir quelles sont les régions qui forment les jeunes et vers quelles régions vont ensuite ces jeunes formés⁶⁵. Les territoires contribuent en effet au financement de l'enseignement supérieur et il leur importe de savoir à qui profite, en dernier ressort, cet investissement ; la question est d'autant plus sensible qu'elle s'inscrit dans un contexte de massification de l'enseignement supérieur depuis une vingtaine d'années avec, plus récemment, un redéploiement des centres de formation dans les villes plus petites (ce qui contribue à un meilleur maillage du territoire).

1. La mobilité des jeunes

Plusieurs travaux analysent la mobilité des jeunes grâce aux enquêtes menées par le CEREQ (notamment l'enquête Génération 98). Jean-Jacques Arrighi, Céline Gasquet et Valérie Roux⁶⁶ montrent par exemple que 40% des jeunes sortis de leur formation initiale ont « *changé de zone d'emploi au cours de leurs sept premières années de vie active. Ils sont même 13% à avoir connu au moins deux changements. Dans sept cas sur dix, ces changements conduisent les jeunes à changer de département et environ une fois sur deux à s'installer dans une autre région* ».

Les auteurs montrent que les jeunes chômeurs sont plus mobiles que ceux qui ont trouvé un emploi ; les jeunes titulaires d'un CDD sont plus mobiles que ceux qui disposent d'un CDI. Ces résultats sont conformes à l'intuition : l'insertion professionnelle facilite la sédentarisation dans une zone géographique que l'on peut plus facilement investir, tandis que l'inactivité pousse à sortir de son périmètre initial pour chercher les emplois là où ils se trouvent.

En tout état de cause, les jeunes ne se montrent pas spécialement « fidèles » à leur commune d'origine : 53% ont déménagé dans une commune à plus de 30 kilomètres du domicile de leurs parents. On note cependant que l'ancrage territorial est plus fort chez les non-diplômés : 60% d'entre eux vivent à moins de 30 kilomètres de leurs parents (Tableau 3, p. 48). Les titulaires d'une formation de troisième cycle ou d'une grande école sont beaucoup plus mobiles : sept années après fini leurs études, 75% résident dans une commune éloignée de plus 30 km de leur foyer originel.

⁶⁵ Sur ce sujet, voir Cathy Perret, « Les régions françaises face aux migrations des diplômés de l'enseignement supérieur entrant sur le marché du travail », *Annales de géographie*, n°662, Armand Colin, 2008/4, p. 62-84.

⁶⁶ Jean-Jacques Arrighi, Céline Gasquet et Valérie Roux, « Des mobilités résidentielles de début de carrière moins favorables aux femmes », *Economie et Statistique*, n°415-416, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/docs/ffc/ES415-416d.pdf>

La mobilité est particulièrement forte dans les toutes premières années qui suivent la fin des études et elle diminue ensuite. Elle est plus faible en particulier lorsqu'il y a des enfants dans le foyer : jouent alors les difficultés liées au mode de garde des enfants, à leur scolarisation, aux changements d'école, aux coûts de mobilité plus élevés, à l'éloignement de la famille, etc.

Tableau 3 – Le lieu de résidence des jeunes ayant quitté le domicile de leurs parents, 7 ans après la fin de leurs études

	Toujours dans la commune de leurs parents	Dans une autre commune à moins de 30 km	Dans une autre commune à plus de 30 km	Total
3 ^e cycle ou école	7	18	75	100
2 ^e cycle	11	27	62	100
Bac +2	16	28	56	100
Bac général	20	18	62	100
Bac professionnel	26	31	43	100
CAP ou BEP	34	28	38	100
Sans diplôme	36	24	40	100
Ensemble	22	25	53	100

Source : Jean-Jacques Arrighi, Céline Gasquet et Valérie Roux (2008), à partir de l'enquête Génération 98, interrogation 2005.

Fait intéressant : Florence Cuney, Cathy Perret et Valérie Roux⁶⁷ notent que les jeunes qui ont travaillé durant leurs études se révèlent être plus mobiles que les autres.

Philippe Lemistre et Marie-Benoît Magrini⁶⁸ précisent que le fait d'avoir été mobile durant la formation est également un facteur de mobilité au moment de l'insertion professionnelle. Il apparaît aussi dans leurs travaux que la mobilité — mesurée cette fois par la distance parcourue entre le lieu de la fin de formation et le lieu où se trouve le jeune diplômé trois ans plus tard — est :

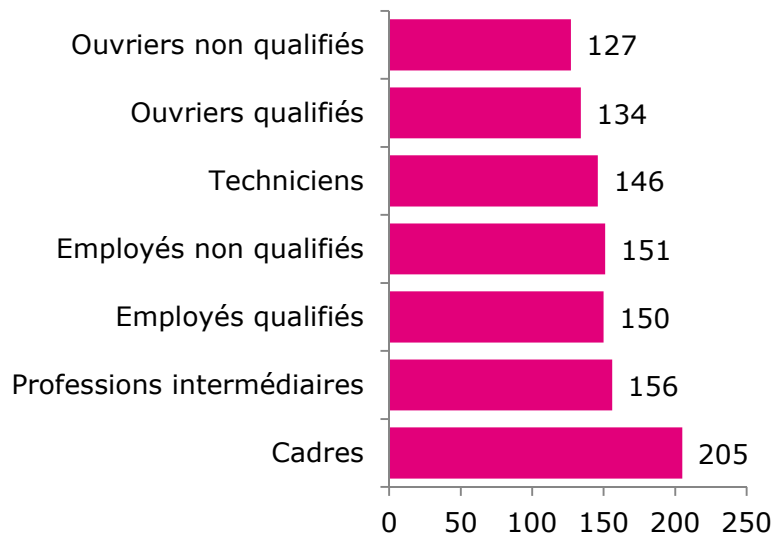
- Plus importante chez les hommes que chez les femmes
- Plus forte chez les personnes qui résidaient auparavant en milieu rural. A l'inverse, les étudiants qui se situaient dans un grand centre urbain ont moins souvent été amenés à déménager pour trouver du travail
- Forte lorsque la zone d'emploi initiale est marquée par un taux de chômage plus élevé : toutes choses égales par ailleurs, l'écart de taux de chômage entre les deux zones de résidence (à la fin des études et 3 ans plus tard) est une variable très déterminante de la probabilité de déménager.

⁶⁷ Florence Cuney, Cathy Perret et Valérie Roux, « D'une région à l'autre, la mobilité des jeunes en début de vie active », *Bref*, n°198, Cereq, juin 2003, <http://www.cereq.fr/cereq/b198.pdf>

⁶⁸ Philippe Lemistre et Marie-Benoît Magrini, « Mobilité géographique des jeunes : du système éducatif à l'emploi (Une approche coûts/bénéfices des distances parcourues) », *Formation Emploi*, n°110, 2010, p. 63-78.

- Plus forte chez les cadres et les professions intermédiaires que parmi les employés et les ouvriers (Graphique 20, p. 49). On notera que la mobilité est très liée au niveau de rémunération moyen de chacune de ces catégories sociales.

Graphique 20 – Distances parcourues entre le lieu d'études et le lieu d'emploi trois ans plus tard lors du changement de zone d'emploi (en km)



Source : Philippe Lemistre et Marie-Benoît Magrini (2010), à partir de l'enquête Génération 98.

2. Quelles sont les régions qui gagnent à la mobilité des jeunes ?

Si les jeunes ne semblent pas particulièrement ancrés dans leur territoire d'origine, cela ne signifie pas pour autant qu'ils traversent la France pour obtenir leur premier emploi. Cathy Perret (2008) rappelle que 70% des diplômés de l'enseignement supérieur obtiennent leur premier poste dans la région où ils ont terminé leurs études. Globalement, les régions forment donc plutôt pour elles-mêmes. Le constat doit cependant être nuancé selon les types de formation : plus de six jeunes ingénieurs sur dix ont quitté leur région de formation trois ans après avoir été diplômés, la proportion avoisine 50% chez les diplômés d'un troisième cycle de mathématiques, de sciences et techniques et parmi les sortants d'école de commerce.

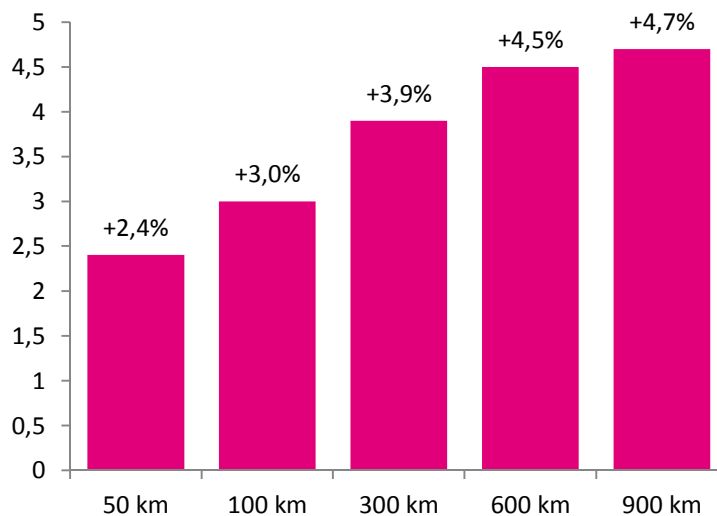
Peu d'étudiants quittent la région Ile-de-France. Elle est au contraire largement bénéficiaire dans les échanges inter-régionaux : près de trois jeunes migrants sur dix s'insèrent sur le marché du travail francilien. En revanche, beaucoup d'étudiants quittent l'Auvergne, la Basse-Normandie, la Bourgogne, la Champagne-Ardenne, le Poitou-Charentes et le Limousin.

Les analyses semblent indiquer que les jeunes sont aujourd'hui un peu moins mobiles qu'au début des années 1980. Cela pourrait s'expliquer par la décentralisation, qui permet aujourd'hui d'offrir davantage de postes à responsabilité en région.

3. La mobilité favorise l'insertion professionnelle

La plupart des travaux montrent que la mobilité résidentielle s'accompagne d'une meilleure insertion professionnelle des jeunes. Jean-Jacques Arrighi, Céline Gasquet et Valérie Roux (2008, p. 77) indiquent que « *la mobilité géographique accroît presque systématiquement les chances d'obtenir un emploi* ». Les jeunes diplômés de l'enseignement supérieur accèdent à des emplois de meilleure qualité lorsqu'ils migrent que lorsqu'ils restent sédentaires. Philippe Lemistre et Marie-Benoît Magrini (2010) ont mesuré cette amélioration à travers les gains salariaux obtenus, toutes choses égales par ailleurs, par la migration, en fonction de la distance parcourue (Graphique 21) : les jeunes diplômés qui se sont éloigné de 50 kilomètres de leur lieu de formation pour trouver un emploi bénéficient, trois ans plus tard, d'un salaire supérieur de 2,4% par rapport à ceux qui sont restés au même endroit. Ceux qui ont parcouru une distance de 600 kilomètres ont des rémunérations supérieures de 4,5%. Les écarts ne sont pas considérables, mais ils sont statistiquement significatifs.

Graphique 21 – Gain salarial selon la distance parcourue entre la sortie du système éducatif et l'emploi trois ans plus tard
(Par rapport à ceux qui n'ont pas déménagé)



Source : Philippe Lemistre et Marie-Benoît Magrini (2010), à partir de l'enquête Génération 98.

4. Mais le logement pèse parfois lourdement dans l'orientation professionnelle

La situation contemporaine est paradoxale. Tout, dans notre société, pousse à la mobilité des jeunes diplômés : pour trouver une formation adaptée à leurs aspirations, pour trouver ensuite un travail, pour décrocher un poste de meilleure qualité avec de meilleures rémunérations ; leurs attaches familiales sont encore faibles, ils ne sont pas fondamentalement « ancrés » dans leur région d'origine ; ils se situent à un stade de leur vie où beaucoup sont encore célibataires et où la plupart n'ont pas encore d'enfants. Pourtant, comme le souligne Nadia Kesteman (2010, p. 118) : « *le marché du travail demande d'être mobile et flexible tandis que le marché du logement est rigide et exigeant [...] De plus en plus d'organismes publics et privés sont confrontés à des difficultés de recrutement, qui ne sont pas uniquement liées aux qualifications exigées, mais également aux difficultés d'accès au logement des jeunes* ».

Ainsi, en France, 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 abordable. Rappelons que les aides familiales représentent 43% du budget des étudiants français (alors qu'elles n'en représentent que 11% en Finlande). Face à l'augmentation du coût du logement, les jeunes sortis de formations sont dorénavant de plus en plus dépendants de leurs parents et tous n'auront pas la possibilité de migrer dans des zones où le marché immobilier est tendu, même si les gisements d'emplois sont plus importants. Pour certains, et notamment les moins diplômés, le coût financier de la mobilité (déménagement et frais de logement) n'est pas compensé par l'espérance de gain salariaux.

Le cumul des difficultés professionnelles et résidentielles engendre parfois — notamment chez les moins qualifiés, mais pas seulement —, un investissement précoce dans la sphère conjugale et parentale. Cette stratégie « *leur permet d'obtenir un logement social et des prestations, et plus largement un statut* » (Nadia Kesteman 2010, p. 188).

En définitive, le logement, qui devrait normalement faciliter l'insertion professionnelle des jeunes, devient un obstacle à l'intégration. Au lieu d'être un vecteur d'autonomisation, il peut être une entrave au passage dans la vie adulte.

5. Le problème des logements pour les apprentis

D'une manière générale, le parc de logement français est peu adapté aux jeunes en formation. Les CROUS gèrent 157 000 logements alors que l'on dénombre 2,3 millions d'étudiants ; ils ne peuvent satisfaire qu'une très faible part des demandes qui leur sont adressées (39%)⁶⁹. Par ailleurs très peu de jeunes peuvent intégrer le parc social, non seulement parce qu'il comporte peu de petits logements, mais surtout parce que les listes d'attente pour obtenir un logement sont incompatibles avec le rythme et le calendrier de formation des jeunes. Par ailleurs, les fortes exigences du parc locatif libre transforment l'accès au logement en parcours du combattant : dépôt de garantie, niveau de revenu demandé excédant largement les capacités financières, caution solidaire qui dépend étroitement des ressources de la famille, etc.

A ce problème général à la jeunesse en formation, il convient de mentionner le cas particulier des jeunes apprentis. Ces élèves-étudiants perçoivent des revenus peu élevés, qui leur permettent rarement de faire face au financement de deux lieux de résidence, ce qui arrive lorsque l'entreprise dans laquelle on effectue son travail se situe à une distance éloignée du lieu de formation. Or, ce genre de situation est mal pris en compte par le système d'aide au logement. De plus, le parc de logement de courte durée n'est pas assez développé. Les foyers de jeunes travailleurs sont adaptés à la formation des apprentis en alternance, mais le nombre de places est limité : Christian Demuynck (2009) rappelle que les foyers de jeunes travailleurs ne comptent que 40 000 places, ce qui permet, avec un taux de rotation important, de loger chaque année environ 90 000 personnes. Ce parc est largement insuffisant.

L'alternance, qui est souvent avancée comme une voie originale d'insertion des jeunes dans l'emploi, puisqu'elle leur permet d'acquérir, dès la formation, une expérience professionnelle, se trouve ainsi pénalisée par la situation sur le marché du logement.

⁶⁹ Christian Demuynck, *Rapport d'information fait au nom de la mission commune d'information sur le politique en faveur des jeunes*, mai 2009, <http://www.senat.fr/rap/r08-436-1/r08-436-11.pdf>

Conclusion

Jusqu'à récemment, la crise du logement a principalement été analysée sous l'angle du poids de ces dépenses dans le budget des ménages, ou en lien avec la qualité des conditions de logement de la population. Cette étude cherche à mettre en lumière les répercussions des dysfonctionnements du marché du logement sur l'emploi et le chômage. Huit principales conclusions se dégagent des travaux qui ont été menés sur le sujet :

1. L'augmentation des dépenses liées logement pénalise les autres secteurs de la consommation des ménages : en premier lieu l'alimentation, l'habillement et l'équipement du foyer (leur poids dans le budget des ménages diminue régulièrement depuis les années 1960) et, dans une moindre mesure, les transports, les communications, les dépenses de loisirs, de culture, la restauration et l'hôtellerie (qui voient leur part dans la consommation stagner ou diminuer ces dernières années, alors que ces postes avaient tendance à croître depuis 40 ans). Or, rien n'indique que le contenu en emplois des dépenses dans le secteur du logement est plus riche que celui des dépenses dans les autres secteurs. Les dépenses des ménages en matière de logement représentent 19,7% du PIB, alors que le secteur de la construction, des activités immobilières et des services financiers ne totalisent que 11,8% des emplois en France.
2. Une part croissante de l'épargne des particuliers s'oriente vers les achats de logement et alimente moins les autres circuits de l'investissement productif — dont le financement direct des entreprises à travers les placements financiers. Certes, les acquisitions de logements neufs génèrent des externalités positives en créant des emplois et de la valeur ajoutée, mais les transactions sur le marché des logements anciens sont peu créatrices d'emplois. Or, les deux tiers des transactions concernent les achats de logement anciens (170 milliards d'euros sont mobilisés sur ce marché, contre 82,3 milliards consacrés à la construction d'habitations neuves). C'est en outre sur ce marché que la hausse des prix est la plus forte. Corrélativement, depuis 15 ans, le nombre de ménages qui détiennent un portefeuille d'actions a tendance à diminuer.
3. Depuis 1995, les épargnants privilégient l'accumulation patrimoniale dans le secteur immobilier et se détournent des valeurs mobilières, qui contribuent pourtant au financement direct des entreprises, un ressort important de leurs investissements et des créations d'emploi. La part des valeurs mobilières dans le

patrimoine des ménages a diminué de 13,6% à 7,3% en quinze ans et, dans le même temps, la proportion d'individus détenant un portefeuille d'actions a diminué de 21% à 14%.

4. La volatilité des prix de l'immobilier fait courir des risques systémiques à l'ensemble de l'économie. Rappelons que la crise des *sub-primes* s'est nourrie de l'envolée des prix des logements aux Etats-Unis. Les enjeux financiers croissants dans le secteur du logement exposent de plus en plus les agents économiques au risque de défaut de paiement. Certes, les règles prudentielles du système bancaire français sont moins laxistes qu'elles ne l'ont été aux Etats-Unis jusqu'en 2008. Mais il convient de surveiller la croissance du taux d'endettement des ménages, qui atteint aujourd'hui des records historiques (75% du Revenu disponible brut).
5. La crise du logement plombe le moral des ménages, à la fois en réduisant le pouvoir d'achat des consommateurs (le coût du logement augmente plus vite que les revenus), mais également en générant — chez les classes moyennes en particulier — un sentiment de déclassement lié à l'impossibilité d'accéder à la propriété. Or, ces frustrations contribuent à entretenir la défiance de la population à l'égard de l'économie de marché, des pouvoirs publics et des institutions. La défiance grippe les relations entre les agents économiques et le moral en berne des ménages se traduit par une moindre appétence à consommer ou à investir.
6. La hausse des coûts du logement entrave la mobilité résidentielle de la population. Cette mobilité a tendance à diminuer depuis la fin des années 1990 (11,1% des ménages ont déménagé depuis moins d'un an en 1998, contre 9,7% en 2006). Or, la mobilité résidentielle est un élément important de la fluidité du marché de l'emploi : les pays où la mobilité est élevée sont aussi ceux dans lesquels les chômeurs retrouvent le plus rapidement un emploi. Les études montrent, en outre, que la probabilité d'obtenir une promotion est plus élevée chez les salariés mobiles : la diminution de la mobilité résidentielle grippe l'ascenseur social.
7. Le développement de l'accession à la propriété freine la mobilité résidentielle pour deux raisons : les propriétaires déménagent beaucoup moins souvent que les locataires du secteur libre (le taux annuel de mobilité est de 1,5% chez les propriétaires, contre 15,9% chez les locataires du parc privé) et le patrimoine que constitue le logement est utilisé à la manière d'une assurance chômage, ce qui a pour conséquence de retarder le retour à l'emploi des chômeurs propriétaires.

8. La question du logement est particulièrement préoccupante chez les jeunes : par rapport à leurs aînés, ils consacrent un budget plus important aux charges de logement (36%) et vivent dans des habitations de moins bonne qualité. L'accès au logement, qui devrait être une première étape de l'autonomisation des jeunes et un tremplin pour leur insertion professionnelle, se transforme en parcours du combattant. A tel point qu'il pèse sur leurs choix professionnels : certains — en particulier les apprentis qui ne peuvent pas toujours faire face aux frais de double résidence — sont découragés d'entreprendre la formation qui correspond à leurs aspirations et le risque est grand que les jeunes diplômés se détournent des régions où les tensions immobilières sont trop prégnantes : à terme, c'est le dynamisme économique de ces régions qui est remis en cause.

Cette première série d'investigations montre que le logement est de plus en plus souvent au cœur des décisions micro-économiques des ménages : le poids croissant du logement dans leur budget et les difficultés à trouver une habitation adaptée à leur situation personnelle ou familiale conduisent de plus en plus souvent nos concitoyens à effectuer des arbitrages en défaveur de la sphère professionnelle. Le risque, si la situation perdure, est celui d'une rigidification du marché du travail et d'une économie moins efficiente, moins créatrice d'emploi.

La deuxième partie de l'étude cherchera à évaluer plus précisément l'ampleur et la nature des rigidités induites par le logement. Cette investigation reposera sur l'analyse des questions insérées à la demande du MEDEF dans la vague de début 2011 de l'enquête « Conditions de vie et aspirations des Français » du CRÉDOC. Combien de personnes ont déjà renoncé à un emploi meilleur que le leur parce que cela aurait nécessité de déménager en occasionnant un coût de logement plus élevé ? Combien de chômeurs ont déjà refusé un emploi pour des raisons liées au logement ? Quel est le poids du logement dans les arbitrages professionnels des salariés ? Inversement, quel est le poids du travail dans les critères de choix résidentiels ? Quelle est l'importance respective que les Français accordent au travail, au logement, à la famille ?

Bibliographie

- 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>
- ACCARDO Jérôme et BUGEJA Fanny, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF
- ACCARDO Jérôme, CHEVALIER Pascal, FORGEOT Gérard, FRIEZ Adrien, GUEDES Dominique, LENGART Fabrice et PASSERON Vladimir, « *La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages* », INSEE, L'économie française – Comptes et dossiers, édition 2007, juin 2007, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/ecofra07c.pdf
- AGLIETTA Michel et BRENDER Anton, *Les métamorphoses de la société salariale*, Paris, Calmann-Levy, 1984.
- ALEXANDRE Hervé, CUSIN François et JUILLARD Claire (avec la collaboration de Jade Sath), *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Paris Dauphine, juillet 2010, http://chaireville-immobilier.fondation.dauphine.fr/fileadmin/mediatheque/docs_pdf/publications/immobilier/rapport_attractivite_residentielle_alexandre_cusin_juillard_2010.pdf
- ALGAN Yann et CAHUC Pierre, « La société de défiance », in Philippe Askenazy et Daniel Cohen, *16 nouvelles questions d'économie contemporaine (Economiques 2)*, Albin Michel, 2010.
- ALGAN Yann et TERRACOL Antoine, « L'influence de l'épargne de précaution sur la recherche d'emploi », *Economie et statistique*, n°349-350, 2001-9/10, p. 63-76, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es349-350c.pdf
- AMAR Michel, « Les très hauts salaires du secteur privé », *Insee Première*, n° 1288, avril 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1288/ip1288.pdf>
- ARRIGHI Jean-Jacques, GASQUET Céline et ROUX Valérie, « Des mobilités résidentielles de début de carrière moins favorables aux femmes », *Economie et Statistique*, n°415-416, 2008, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES415-416d.pdf
- ARROW Kenneth, « Gifts and exchanges », *Philosophy and Public Affairs*, volume 1, 1972, p. 343-62.
- ARTUS Patrick, CAHUC Pierre et ZYLBERBERG André, *Temps de travail, revenu et emploi*, Rapport du Conseil d'Analyse Economique, 2007, <http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/068.pdf>
- BACCAÏNI Brigitte et LEVY David, « Recensement de la population de 2006, les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *Insee Première*, n°1248, juillet 2009, www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1248/ip1248.pdf
- BACCAÏNI Brigitte, « Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest », *Economie et statistique*, n°344, avril 2001, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es344b.pdf
- BACCAÏNI Brigitte., 2007, « Les flux migratoires interrégionaux en France depuis cinquante ans », *Population*, 62(1), INED, p. 143-160.
- BIGOT Régis et LANGLOIS Simon, « Consommation et privation au sein des classes moyennes au Canada et en France », *L'année sociologique*, volume 61, n°1, avril 2011, p. 21-46.
- BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation et modes de vie*, n° 226, CREDOC, février 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/226.pdf>
- BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, *Les difficultés des Français face au logement*, Cahier de recherche n° 265, décembre 2009, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C265.pdf>
- BIGOT Régis, « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=INSO_155_0014
- BIGOT Régis, *Chômage technologique, ralentissement de la consommation et sentiment de restrictions*, Cahier de recherche du CRÉDOC, n°152, octobre 2000, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C152.pdf>
- BIGOT Régis, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010.

- BIGOT Régis, *Les classes moyennes sous pression*, Cahier de recherche, n°249, décembre 2008, CREDOC, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf>
- BIGOT Régis, *Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle*, Collection des rapports, CRÉDOC, n° 263, juin 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R263.pdf>
- BOËTON Marie, « Diplômés, trentenaires, déclassés », *Sociétés*, tome 405, n°11, 2006
- BONVALET Catherine et al. (dir.), *Viellissement de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation Française. (actes du séminaire Patrimoine immobilier et retraite organisé par le Ministère de l'Équipement (PUCA)), 2007.
- BONVALET Catherine et BRUN Jacques, « Etat des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France », in Lévy Jean-Pierre et Dureau Françoise (dir.), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, Paris, L'harmattan, 2002, p. 15-64.
- BONVALET Catherine et OGG Jim, *Les baby boomers : une génération mobile*, Paris, éditions de l'Aube, 2009.
- BONVALET Catherine, « La famille-entourage locale », *Population*, n° 1, INED, 2003
- BONVALET Catherine, GOTMAN Anne et GRAFMEYER Yves, *La famille et ses proches: L'aménagement des territoires*, Travaux et documents, INED, 1999.
- BONVALET Catherine, LELIEVRE Eva, « Du concept de ménage à celui d'entourage: une redéfinition de l'espace familial », *Sociologie et Sociétés*, numéro spécial *Une nouvelle morphologie sociale*, vol 27, n°2, 1995, pp.177-190.
- BOSVIEUX Jean et VORMS Bernard, « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Habitat actualités*, ANIL, avril 2007, <http://admin.anil.org/document/fichier/8882.pdf>
- BOUAYAD-AGHA Salima, MENARD Sébastien et SELLEM Faouzi, « Statut résidentiel et retour à l'emploi dans un modèle à agents hétérogènes : effet de mobilité ou effet de richesse ? », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°1, 2010, p. 57-88.
- BRUNET Carole et LESUEUR Jean-Yves, « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises », *Revue économique*, 2004/3, Vol. 55, p. 569 à 578.
- BRUTEL Chantal, JEGOU Maryse et RIEU Carole, « La mobilité géographique et la promotion professionnelle des salariés : une analyse par aire urbaine », *Economie et statistique*, n°336, 2000/6, http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es336c.pdf
- CASTERAN Bénédicte et RICROCH Layla « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>
- CHAPUT Hélène, LUU KIM Kim-Hoa, SALEMBIER Laurianne et SOLARD Julie, « Patrimoine des ménages début 2010, Une recomposition au détriment de l'épargne-logement », *Insee Première*, n°1325, novembre 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1325/ip1325.pdf>
- CHRISTEL Virginie, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006, p. 528. http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06zq.PDF
- COLOOS Bernard et TAFFIN Claude, « Mobilité résidentielle et statut d'occupation », *Logement habitat : l'état des savoirs*, Paris, Editions la découverte, pp. 110-119, 1998.
- Commissariat général au développement durable/Service de l'observation et des statistiques, *Les comptes du logement (premiers résultats 2010)*, CGDD/SOeS, mars 2011, http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_complet_2011_ss_tab_couverture_cle57c27e.pdf
- Commission de concertation sur la politique de la jeunesse, *Reconnaître la valeur de la jeunesse*, Livre vert, 7 juillet 2009.
- COULSON N. Edward, « Housing Tenure and Labor Market Impacts : The Search Goes On », *Journal of Urban Economics*, vol. 65, n° 3, mai 2009, p. 252-264.
- COUPPIE Thomas et MANSUY Michèle, « L'insertion professionnelle des débutants en Europe : des situations contrastées », *Economie et Statistique*, n° 378-379, 2004, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es378-379h.pdf
- COURGEAU Daniel et LELIEVRE Éva, « Estimation des migrations internes de la période 1990-1999 et comparaison avec celles des périodes antérieures », *Population*, 59(5), INED, 2004, p. 797-804.

- CUNEY Florence, PERRET Cathy et ROUX Valérie, « D'une région à l'autre, la mobilité des jeunes en début de vie active », *Bref*, n°198, Cereq, juin 2003, <http://www.cereq.fr/cereq/b198.pdf>
- DEBRAND Thierry et TAFFIN Claude, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique*, n° 381-382, 2005, www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382f.pdf.
- DEBRAND Thierry, « Dix ans d'évolution dans l'occupation du parc HLM », *Habitat et société*, n°33, pp. 2-11, 2004
- DEGORRE Arnaud, « Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006. Les départements du Sud et du littoral atlantique gagnants au jeu des migrations internes », *Insee première*, n° 1116, INSEE, 2007.
- DEMUYNCK Christian, *Rapport d'information fait au nom de la mission commune d'information sur le politique en faveur des jeunes*, mai 2009, <http://www.senat.fr/rap/r08-436-1/r08-436-11.pdf>
- DONZEAU Nathalie et PAN KE SHON Jean-Louis, « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations », *Population*, n°4 (volume 64), 2010, p. 779-795.
- DONZEAU Nathalie et PAN KE SHON Jean-Louis, *La mobilité résidentielle depuis la fin des trente glorieuses*, Document de travail n° 159, INED, 2009, 36 p.
- DREIF, « Infos-DREIF Habitat : Synthèse des données du Logement en Ile-de-France 2007-2008 », *Infos DREIF Habitat*, mars 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/DREIF_HABITAT_MARS_2009_BD-2-1_cle7c48c6.pdf
- DREIF, « La situation du logement en Ile-de-France », rapport préalable aux Etats généraux du logement en Ile-de-France, 13 mai 2008, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/diaporama_eql_19_05_08_cle731846.pdf
- DREIF, Résultats régionaux de l'enquête sur le parc locatif social en Ile-de-France au 1er Janvier 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/EPLS_au_10109_publication_resultats_regionaux_cle28a2a1.pdf
- DROSSO Férial, « La propriété, un rêve archaïque ? Contribution à une réflexion sociologique et juridique sur l'attachement des Français à la propriété », in Bernard COLOOS (Dir.), *Statuts atypiques d'occupation du logement : une réponse pertinente (Entre le locatif et l'accession, quels enseignements des expériences étrangères pour le contexte français ?)*, Collection recherche, n°129, Editions du PUCA (Plan urbanisme construction et architecture), 2001, p. 127-136.
- DUFLOS Catherine, HATCHUEL Georges et CROUTTE Patricia, *Quelques opinions et aspirations en matière de logement*, Rapport du CREDOC pour le Ministère du logement et de la ville, juillet 2008, http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/RAPPORT_CREDOC_LOGEMENT_J08_cle2929f9.pdf
- FACK Gabrielle, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.
- FMI, « Forte augmentation du chômage liée à la crise mondiale », Bulletin du FMI, 2 septembre 2010, <http://www.imf.org/external/french/pubs/ft/survey/so/2010/new090210af.pdf>
- FONDATION ABEE PIERRE, *L'état du mal-logement en France, édition 2011*, http://www.fondation-abbe-pierre.fr/pdf/rml_11.pdf
- FORGEOT Gérard, GAUTIE Jérôme, *Insertion professionnelle des jeunes et processus de déclassement*, INSEE, Série des documents de travail de la Direction des Etudes et Synthèses Économiques, n°G9711, avril 1997, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/g9711.pdf
- FRIGGIT Jacques, « Les prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 23-36, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>
- GALLAND Olivier : *Sociologie de la jeunesse : l'entrée dans la vie*, Paris, Armand Colin, 1991 ; « Une entrée de plus en plus tardive dans la vie adulte », *Economie et statistiques*, n° 283-284, INSEE, mars-avril 1995, p. 33-52.
- GOBILLON Laurent, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Economie et statistique*, n°349-350, INSEE, p. 77-98, 2001.

- GREFF Claude, *Mobilité géographique et professionnelle*, Rapport remis au premier ministre, avril 2009
- GUILLOUET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe, « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », *Note rapide Habitat*, n° 505, IAU-IDF, Mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_700/NR_505_web.pdf
- GUILLOUET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, IAU-IDF, juin 2009, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_596/mobilite_ENL_9_01_2008v15_avec_signets.pdf ; note de synthèse ici : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_537/nr_463_Mobilite_residentielle_des_Franciliens.pdf .
- HERPIN Nicolas et VERGER Daniel, *Consommation et modes de vie en France (une approche économique et sociologique sur un demi-siècle)*, La découverte, 2008 ;
- HICKS John R., *The Theory of Wages*, Londres, Macmillan, 1932.
- INSEE, « Hausse des prix des logements anciens en Île-de-France au 1er trimestre (+2,4 %) », *Informations rapides*, n°142, 27 mai 2010, INSEE, <http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20100527/IR2010T1.pdf>
- INSEE, « Modeste rebond du revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2005-2006)*, INSEE, 2006, p. 44, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/FPORSOC05a.PDF
- INSEE, « Pouvoir d'achat, dépenses « pré-engagées » et revenu « arbitrage » - Pouvoir d'achat et pouvoir d'achat par unité de consommation », INSEE, mai 2008, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/cnat_annu/base_2000/documentation/methodologie/pouvoir_achat_depenses_pre-engagees_revenu_arbitrage.pdf
- INSEE, IAU-IDF, DREIF, *Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006*, DREIF, 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Conditionsdelogement2006_cle51fb8b.pdf.
- INSEE, Rapport de la Commission "Mesure du pouvoir d'achat des ménages", février 2008, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/dossiers_web/pouvoir_achat/rap_mesure_pouvoir_achat.pdf
- INSEE, *Tableaux de l'économie française 2010*, Chapitre sur le logement, fiche n°7.2, page 86, <http://www.insee.fr/fr/ffc/tef/tef2010/T10F072/T10F072.pdf>
- JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », in *Données sociales, la société française (édition 2006)*, INSEE Références, 2006, p. 467-473, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06za.PDF
- JACQUOT Alain, « Des ménages toujours plus petits », *Insee première*, INSEE, Octobre 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1106/ip1106.pdf>
- JAUNEAU Yves et VANOVERMEIR Solveig, « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *Insee Première*, n°1209, INSEE, septembre 2008, http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1209
- JOSNIN Rémi et Robert ANNELISE, « La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé et diminue dans le parc social », *Le point sur*, n°27, octobre 2009, SOeS / CDGG, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lepointsur_27_cle0baabf.pdf
- KESTEMAN Nadia (coord.), « Le coût du logement », numéro spécial *d'Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>
- KESTEMAN Nadia (coord.), « Les Politiques du logement, questions sociales », *Recherches et Prévisions*, n°92, CNAF, décembre 2008, <http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/VueLien/RECHERCHESPRESVISIONS94SOMMAIRE?opendocument>
- KESTEMAN Nadia, « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales*, Synthèses et statistiques, n°99, CNAF, mars 2010, p. 113-120, [http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/793d3ec84e876a98c125770000270cf8/\\$FILE/PSF99-2-NadiaKesteman.pdf](http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/793d3ec84e876a98c125770000270cf8/$FILE/PSF99-2-NadiaKesteman.pdf)
- LACOSTE Gérard, « Panne de la construction : la mobilité résidentielle et professionnelle pénalisée », *Note rapide Habitat*, n° 504, IAU-IDF, mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_699/NR_504_web.pdf

- LACROIX Stève, « Les conséquences de la crise sur l'emploi dans les régions », *Insee Première*, n°1295, mai 2010, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1295/ip1295.pdf>
- LAFERRERE Anne, « Quitter le nid : entre forces centripètes et centrifuges », *Economie et statistique*, n° 381-382, INSEE, 2005.
- LAFERRERE Anne, « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Revue de l'Institut d'économie publique*, 20(1), 2007, p. 37-87.
- LANGLOIS Simon, *Consommer en France*, Aube, 2005
- LEMISTRE Philippe et MAGRINI Marie-Benoît, « Mobilité géographique des jeune : du système éducatif à l'emploi (Une approche coûts/bénéfices des distances parcourues) », *Formation Emploi*, n°110, 2010, p. 63-78.
- LEMISTRE Philippe et MAGRINI Marie-Benoît, « La mobilité géographique des jeunes ouvriers et employés est-elle rentable ? », *Economie et prévision*, n°185, 2008/4, p. 63-88.
- LINHART Danièle et RIST Barbara (illustrations d'Estelle DURAND), *Perte d'emploi, perte de soi*, Collection : Sociologie clinique, Erès, 2002, 190 p.
- MALSAN Sylvie, *Les filles d'Alcatel, histoire d'une reconversion industrielle*, Toulouse, Octarès, 2001, 472 p.
- MAREUGE Céline et RUIZ Nicolas, « Dispersion des revenus et hétérogénéité des structures de consommation, vers la notion de pouvoir d'achat effectif catégoriel », in Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008.
- MISTRAL Jacques et PLAGNOL Valérie, *Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement*, Rapport pour le Conseil d'Analyse Economique, décembre 2008
- MOATI Philippe et ROCHEFORT Robert, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, <http://www.cae.gouv.fr/rapports/dl/073.pdf>
- OCDE, « Le logement et l'économie : des politiques à rénover », *Objectif croissance*, 2011 <http://www.oecd.org/dataoecd/42/12/46917420.pdf>
- OCDE, « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements », *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°78, chapitre 3, novembre 2005, p. 197-239, <http://www.oecd.org/dataoecd/51/58/35760487.pdf>
- OSWALD Andrew J. « A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialised nations : Part I », *University of Warwick Economic Research Papers*, n° 475, 1996, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/unempap.pdf>
- OSWALD Andrew J., « Thoughts on NAIRU », *Journal of Economic Perspectives*, Correspondence, 1997, p. 227-228, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/jeperspecsnairu.pdf>
- OSWALD Andrew J.; « The missing piece of the unemployment puzzle », Inaugural Lecture, November 1997, <http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/inaugura.pdf>
- PAN KE SHON Jean-Louis, « Le recensement rénové français et l'étude des mobilités », *Population*, 62(1), INED, 2007, p. 123-141.
- PERRET Cathy, « Les régions françaises face aux migrations des diplômés de l'enseignement supérieur entrant sur le marché du travail », *Annales de géographie*, n°662, Armand Colin, 2008/4, p. 62-84.
- PEYREFITTE Alain, *La société de confiance*, Odile Jacob, 1995.
- QUIGNON Laurent, « Marché de l'immobilier résidentiel en France : dégonflement plutôt qu'éclatement », *Eco Week*, n°08-45, 14 novembre 2008, [http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/\\$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf](http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf)
- ROBERT-BOBEE Isabelle, « Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine », *Insee Première*, n°1089, INSEE, 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1089/ip1089.pdf>
- ROYER Jean-François, « Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine », *Série des documents de travail du CREST* (Centre de recherche en économie et Statistique), n° 2007-10, INSEE, 2007.

- SCHAEFER Jean-Pierre, « Le rôle des aides publiques pour le logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 104-114.
- STIGLITZ Joseph E., *Le triomphe de la cupidité*, Edition Les liens qui libèrent, 2010.
- TARRIUS Alain, *Les nouveaux cosmopolitismes (Mobilités, identités, territoires)*, Editions de l'Aube, 2002, 266 p.
- VIGNAL Cécile, « Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi », *Cahiers internationaux de sociologie*, n°118, 2005/1, p. 101-117.
- VIGNAL Cécile, « Concilier mobilité résidentielle et mobilité professionnelle : cadrage statistique et pistes de réflexion », *Horizons stratégiques*, n°2, CAS, juillet 2006
- VORMS Bernard, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 120-130.