CRÉDOC

COLLECTION DES RAPPORTS

LE LOGEMENT SOCIAL EST-IL UN ATOUT OU UN HANDICAP POUR LA CROISSANCE ?

Étude réalisée à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

Régis BIGOT
Emilie DAUDEY
Sandra HOIBIAN

NOVEMBRE 2014

www.credoc.fr N° 316

DÉPARTEMENT CONDITIONS DE VIE ET ASPIRATIONS

Etude réalisée à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

Le département « Conditions de vie et Aspirations des Français » est composé de :

Régis Bigot, Patricia Croutte, Émilie Daudey, Isabelle Delakian, Sandra Hoibian et Jörg Müller

C R É D O C

Sommaire

Note de synthèse 4

I. La situation du logement en France est-elle un handicap pour la croissance économique et l'emploi ? 5

1. Le constat : un logement qui coûte de plus en plus cher 5
2. Les multiples causes de la hausse des prix 7
3. Conséquences : un risque de moindre dynamisme économique 10

II. Une nation de propriétaires est-elle un gage de dynamisme économique ? 14

1. L'inclination à favoriser l'accès à la propriété 14
2. Le statut d'occupation du logement joue un rôle important dans la mobilité résidentielle et professionnelle 15
3. Une nation de propriétaires risque de présenter un marché du travail moins efficient 16
4. Aujourd'hui, l'idéal de la propriété est remis en question 18

III. Quel rôle le logement social peut-il jouer pour améliorer le fonctionnement du marché de l'emploi ? 19

1. Données de cadrage sur le parc social 19
2. Inconvénients du logement social 20
3. Avantages du logement social 21

IV. Coût du logement et mobilité professionnelle 25

Bibliographie 27

Note de synthèse

Alors que la crise économique se prolonge cinq ans après le choc financier de l'automne 2008, chacun se demande ce qui pourrait contribuer à relancer la croissance et réduire le sous-emploi. De nombreuses pistes de réflexion ont été ouvertes ces dernières années autour de la question du logement, ce secteur économique générant environ 20% de la valeur ajoutée dans notre pays. L'analyse est d'autant plus nécessaire que le marché du logement est assez atypique : dès la fin de l'année 2009, alors que l'économie mondiale s'enfonçait dans la crise, le volume des transactions et les prix de l'immobilier repartaient à la hausse dans un mouvement contra-cyclique pour le moins paradoxal.

Cette étude, réalisée par le CREDOC à la demande de l'Union Social pour l'Habitat, porte plus spécifiquement sur l'impact socio-économique du logement social : autrement dit, on cherchera à savoir si le logement social comporte plutôt des avantages ou des inconvénients pour la croissance et l'emploi. L'analyse se déroulera en trois temps : 1) Quels liens peut-on établir entre la situation du logement en France et la croissance économique ? 2) L'accès à la propriété pour le plus grande nombre est-il un facteur de dynamisme économique ? 3) Quel rôle le logement social peut-il jouer pour améliorer le fonctionnement du marché de l'emploi ?

L'étude rappelle dans un premier temps que le coût du logement n'a cessé de croître depuis près de 20 ans ; le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages s'alourdit continuellement et cela exerce une pression sur tous les autres secteurs de la consommation ; le prix des logements a été multiplié par 2,5 depuis 1995 et les loyers ont augmenté plus vite que les revenus des locataires ; si la qualité des logements tend à s'améliorer sur longue période, il reste un grand nombre d'habitations aux conditions de confort peu satisfaisantes ; les difficultés grandissantes d'accès à la propriété, notamment pour les classes moyennes, induit un sentiment de déclassement et nourrit l'impression qu'une nouvelle fracture sociale s'est instaurée, entre les locataires piégés dans un logement qui leur coûte de plus en plus cher, et les propriétaires dont le patrimoine s'accroît continuellement ; la hausse des coûts du logement dans les grands pôles urbains semble entraver la mobilité professionnelle, certaines entreprises peinant de plus en plus à recruter pour des problèmes liés au logement. En résumé, l'hypertrophie du secteur du logement pourrait être à l'origine d'un moindre dynamisme économique et d'une perte de compétitivité dans les pays, comme la France, où l'inflation immobilière est importante.

Par ailleurs, si l'accès à la propriété est, de longue date, encouragé par les politiques publiques en vue de répondre aux aspirations de la population, on peut se demander si cette orientation reste pertinente, dans la mesure où rien ne garantit qu'elle soit efficiente d'un point de vue économique. On constate en effet que les nations dans lesquels la proportion de propriétaires est importante sont plus souvent des pays dans lesquels la mobilité résidentielle est moins forte, où la réaffectation de la main-d'œuvre est plus lente et où finalement le taux de chômage est plus élevé. Inversement, les pays dans lesquels le parc social est plus dense sont caractérisés par une mobilité résidentielle et professionnelle plus élevée et un chômage moins fort : les locataires du parc social sont certes de moins en moins mobiles ces dernières années — en raison de l'écart grandissant entre les loyers modérés et ceux du secteur libre —, mais ils le sont tout de même plus que les propriétaires. Un parc locatif de qualité à un coût raisonnable semble un facteur essentiel de la mobilité professionnelle. L'enquête spécifique conduite par le CREDOC pour l'USH montre qu'environ 8 millions de personnes seraient tout à fait prêtes à déménager si on leur proposait un logement avec des loyers peu élevés.

I. La situation du logement en France est-elle un handicap pour la croissance économique et l'emploi ?

1. Le constat : un logement qui coûte de plus en plus cher

Dresser un état des lieux du logement en France nécessite de synthétiser une très abondante littérature. On pourra se référer aux Comptes du logement (2012) pour une vaste compilation de données chiffrées dans de nombreuses dimensions, avec souvent un recul historique sur longue période et des analyse de type macro-économique. Le Crédoc a réalisé de nombreux travaux sur les difficultés de la population française à se loger (Bigot 2009, Bigot 2011, Bigot et Hoibian 2009), avec un angle à la fois macro-économique et micro-social, en accordant une large place aux perceptions de la population française, leurs frustrations et leurs aspirations. Les chercheurs de la statistique publique (Anne Laferrère ou Alain Jacquot par exemple) ont largement documenté biens des aspects de ces sujets. Les paragraphes qui suivent sont une courte synthèse récente de la situation du logement en France, dépeinte à grand trait et en comparaison avec d'autres pays de l'OCDE.

La première chose à signaler est que, globalement, **la qualité du parc de logement s'est améliorée sur longue période** (Jacquot 2006a). Depuis la fin de la Seconde guerre mondiale, les logements sont plus grands et fournissent un bien meilleur confort où l'eau courante, une salle de bain et des toilettes sont devenu la norme. En France, il reste cependant des logements de mauvaise qualité : 32% de la population vit ainsi dans un logement comportant au moins ce que l'on pourrait appeler un défaut majeur de qualité (c'est-à-dire un trou dans la toiture, de l'humidité dans les murs, les plafonds et les sols, une électricité ou une plomberie inadaptée ou une absence de toilettes dans le logement). De ce point de vue, la France se situe dans le bas du classement des 27 pays de l'Europe à peu près au même rang que la Grèce, le Portugal, l'Italie, Chypre et le Royaume-Uni (Bigot et Hoibian 2009). Nous sommes bien loin du confort moyen que l'on observe dans les pays scandinaves ou allemands, ce qui peut surprendre étant donné que la France est la 5^{e} puissance économique au monde.

Le logement représente **le premier poste de dépense des ménages et son poids ne cesse de croître sur longue période** (Briant et Rougerie 2008 ; Accardo et Bugeja 2009 ; INSEE 2013b). Le constat vaut pour la France mais également dans la plupart des pays d'Europe (Bigot 2009). Corrélativement, une part croissante de la population se sent écrasée par ces charges : sur les trente dernières années, la proportion de personnes déclarant que leurs dépenses de logement constituent une "lourde charge", une "très lourde charge" ou une "charge à laquelle ils ne peuvent faire face" est passée de 34 % à 49 % (Bigot et Hoibian 2010).

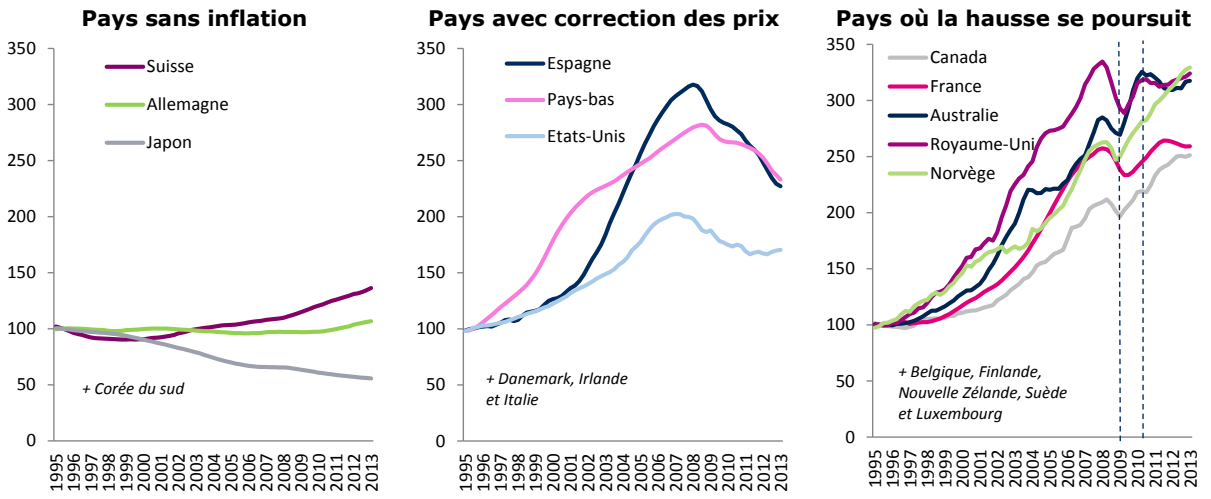
En France, la proportion de ménages propriétaires de leur logement a eu tendance à croître au cours des 50 dernières années, passant de 39% en 1960 à 60% en 2010 (INSEE : Recensement de 1961, enquête Patrimoine de 2010). Mais le mouvement d'accession à la propriété s'est développé de manière hétérogène : **les propriétaires sont aujourd'hui plus âgés et plus aisés** (Briant et Rougerie 2008, Ben Jelloul *et al*. 2012) ; la catégorie des locataires s'est petit à petit vidée de ses membres les plus aisés, ces derniers ayant cherché à devenir propriétaire. Le corolaire est que **le revenu relatif des locataires a baissé par rapport au revenu moyen** : d'où une augmentation du taux d'effort des locataires, lesquels font aujourd'hui plus d'effort pour se loger que les accédants (Accardo et Bugeja 2009). Il y a trente ans, on trouvait, parmi les locataires, autant de catégories aisées que de catégories défavorisées ; aujourd'hui, le statut d'occupation du logement est révélateur du statut social (Babès *et al*. 2012).

Globalement, les **inégalités en matière de logement ont nettement augmenté** : la croissance du poids du logement se fait sentir en priorité sur les ménages modestes et des classes moyennes, et cette tendance s'est renforcée depuis une trentaine d'années (Accardo et Bugeja 2009 ; Bigot et Hoibian 2009 ; Mareuge et Ruiz 2008, Briant 2010, Loi de finances 2013). Pour prendre un exemple, le taux d'effort des locataires du secteur libre est passé de 19% à 30% entre 1988 et 2006 pour les 20% des ménages les plus pauvres, tandis que, chez les 20% des locataires du secteur libre les aisés,

le taux d'effort n'est passé que de 16% à 17% (Fack 2009). Chez les locataires du parc social, le taux d'effort net a augmenté de 15% à 20% parmi les plus modestes, contre une légère hausse de 12% à 14% chez 20% les plus aisés de ce secteur.

Un des faits les plus saillants réside dans la **très forte hausse des prix d'achat des logements en France depuis 1997 :** les prix des logements anciens a ainsi été multiplié par 2,5 alors que, dans le même temps, le revenu disponible par ménage en valeur nominale ne progressait que de 60%. Friggit (2009) et Baugnet *et al.* (2011) remarquent que le prix des logements affiche une croissance particulièrement élevée sur une période exceptionnellement longue par rapport aux autres cycles antérieurs. La hausse des prix a été généralisée dans 75% des pays de l'OCDE. Mais, depuis la remontée des taux qui a précipité la crise des *subprimes*, on constate une certaine hétérogénéité dans l'évolution des prix (Baugnet *et al.* 2011) : certains pays ont fortement corrigé la hausse (Etats-Unis, Espagne, Pays-Bas, Danemark, Irlande et Italie), tandis que celle-ci se poursuit en France, en Belgique, au Luxembourg, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie, en Norvège, en Finlande, en Suède. L'Allemagne, la Suisse, le Japon et la Corée du Sud sont très atypiques : aucun n'a connu une telle augmentation des prix. La particularité de ces cycles haussiers est qu'ils sont déconnectés de de l'activité économique : on a constaté une accélération de la hausse des prix alors que l'économie a ralenti en 2002, puis une reprise de la hausse des prix dès le 3e trimestre 2009, en pleine crise économique (Stiglitz 2010 ; Baugnet *et al.* 2011 ; Bigot et Hoibian 2009). Certains commentateurs expliquent cette déconnexion par la faible réactivité de l'offre de logement par rapport à la demande. Dans d'autres pays, lorsque les prix augmentent, l'offre augmente plus rapidement. Les imperfections du marché hexagonal entraîneraient des rigidités qui découplent la dynamique de la croissance de celle des prix (Baugnet *et al.* 2011).

Graphique 1 - Évolution de l'indice de prix des logements dans plusieurs pays



Source: Traitements CREDOC, à partir de la« House price database » de la Federal Reserve Bank of Dallas (dans la plupart des pays, il s'agit des prix des logements anciens, mais, dans certains pays, comme cette donnée n'était pas disponible, c'est l'évolution des prix de l'ensemble des logements — neufs et anciens — qui a été pris en compte).
Note : Les prix ont été indexés à 100 pour l'année 1995

Très tôt, plusieurs économistes ont parlé de « **bulle immobilière** » aux Etats-Unis (McCarthy et Peach 2004, Sorbe 2009, Del Negro et Otrok 2007, Glaeser, Gyourko et Saiz 2007, Stiglitz 2010) et en Espagne (Pages et Maza, 2003). En France, les experts sont plus partagés : certains pensent que les prix ne sont pas trop déconnectés des « fondamentaux » (Quignon 2008, Jacquot 2011, Clévenot 2011, Trannoy et Wesmer 2013, FFB 2013a, Mouillart 2013, Loi de finance 2013) ; d'autres considèrent que la hausse s'apparente à une bulle (Friggit 2009, Ben Jelloul *et al*. 2011). Force est de constater que, depuis 1995, la hausse des prix en France est largement supérieure à celle que l'on observe en Espagne ou aux Etats-Unis. Ceux qui estiment que la hausse des prix en France est « normale » s'appuient sur les idées suivantes : le nombre de logements aurait crû de manière aussi

rapide que le nombre de ménages (cet argument est un peu tautologique) ; l'offre de logement est insuffisante ; la demande est saine car les banquiers ne prêtent qu'aux clients solvables, à des taux fixes moins risqués que des taux variables ; les organismes de crédit immobilier sont également des banques de détail et cela limiterait les risque de défaut car banquier et client se connaissent bien ; la solvabilité des emprunteurs ne se serait pas dégradée depuis 10 ans (grâce à la hausse des revenus, la baisse des taux et l'allongement des durées d'emprunt) ; les acquisitions de biens se font à des fins d'occupation personnelle et non de spéculation immobilière comme au début des années 1990 ; les prix seraient stabilisés en France depuis 2011 ; l'endettement des ménages français est inférieur à celui qu'on observe aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne ou en Espagne. Ceux qui défendent l'idée d'une bulle constatent que les prix sont historiquement déconnectés de l'évolution des revenus, que les prix d'achat des logements ont progressé plus vite que les loyers et plus vite que les coûts à la construction et plus vite que la qualité intrinsèque des logements.

Contrairement à ce que l'on observe sur de nombreux autres marchés de biens et services, le secteur du logement est marqué par de **fortes disparités de prix selon les territoires**. L'observation de la situation au niveau de la France masque ainsi des réalités locales très différentes avec des prix et des loyers par régions qui peuvent varier du simple au double. Ainsi, alors que le loyer moyen en Ile de France – zone la plus tendue – est supérieur à 18 €/m², il est inférieur à 9 €/m² dans la Champagne-Ardenne ou en Lorraine, Franche-Comté, Limousin et Auvergne. En outre, ces différences tendent à se renforcer : trois régions ayant un loyer supérieur à 12 €/m² connaissent des hausses de prix, tandis que dans trois des quatre régions ayant un loyer inférieur à 9 €/m², il est en diminution (Loi de finances 2013). Sur le marché des achats et des ventes, on observe en 2013 des écarts considérables selon les territoires : au premier trimestre 2013, le prix du mètre carré pour un appartement ancien s'élève à 14 000€ à Saint Germain des Près à Paris, contre 940€ à Guéret dans la Creuse (source : INSEE-Notaires). Malgré ces disparités de niveau, **les prix des logements ont augmenté à la même vitesse sur l'ensemble du territoire**, en centre-ville comme en zone rurale, à Paris comme en Province, pour les maisons et les appartements (Etats généraux du logement 2011 ; INSEE-Notaires 2013, Bigot et Hoibian 2009). Signalons que la dynamique territoriale de peuplement est aujourd'hui orientée vers l'Ouest et le Sud de la France, à proximité des côtes Atlantique et Méditerranée, et vers des villes comme Nantes, Bordeaux, Toulouse et Montpellier (Fauvet 2008 ; Bacaïni et Lévy 2009).

2. Les multiples causes de la hausse des prix

Les explications de la hausse des coûts du logement sont multiples et varient souvent selon le point de vue d'où l'on parle : les banquiers seraient trop restrictifs dans leur octroi de crédit, les maires seraient réticents à délivrer des permis de construire, les propriétaires de terrains ou de logements feraient de la rétention dans l'espoir de plus-value ultérieures, les acheteurs étrangers pousseraient les prix vers le haut, le tissus économique serait trop concentré en région parisienne, etc. Difficile de savoir quelle est celle qui prime sur les autres et, vraisemblablement, elles ne sont pas exclusives les unes des autres. On peut rappeler quelques mécanismes en œuvre.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le marché du logement est atypique par rapport aux marchés des biens et services de consommation. Dans un marché de biens de consommation, lorsque les prix augmentent, la demande diminue — la plupart du temps. Or, le logement est à la fois un bien de consommation et un actif patrimonial. **Les forces de rappel sont annulées par les anticipations de valorisation du patrimoine**. Se mettent alors en place des effets spéculatifs : la hausse entraîne la hausse pour des recherches de plus-values ou la captation d'une rente de situation ; la baisse entraîne la baisse de peur des moins-values (Stiglitz 2010, Baugnet *et al.* 2011). Certains analystes remarquent que dans les pays où la proportion de propriétaires est importante, les forces de rappel sur les prix liées aux revenus et aux capacités de financement dont moins fortes : comme les propriétaires achètent des logements avec les biens qu'ils vendent, leur pouvoir d'achat suit l'évolution des prix (Ben Jelloul *et al*. 2011, Jacquot 2009). Or cette réserve de financement est

considérable et s'auto-entretient : les patrimoines privés représentent en 2010 presque six fois le PIB, contre seulement trois fois le PIB en 1970 (Trannoy et Wesmer 2013).
Les professionnels de l'immobilier (FFB 2013b) avancent que l'augmentation des coûts du logement tient en partie à la **hausse des coûts de construction**, laquelle résulterait de la hausse des prix des matières premières (l'acier par exemple), de l'augmentation du coût de la main-d'œuvre (augmentations de salaires pour pallier les difficultés de recrutement), de la hausse du coût de l'énergie (le pétrole notamment), de la multiplication des normes techniques et réglementations (en matière de protection incendie ou sismique, en matière d'acoustique, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, etc.). Tous ces facteurs sont importants, et nous ne les avons pas tous repris ici, mais force est de constater que la hausse des coûts de construction n'explique pas toute la hausse des prix de l'immobilier : entre 1985 et 2009, les coûts de la construction ont été multipliés par 1,8 alors que, dans le même temps, le coût des maisons neuves a été multiplié par 3 et celui des appartements neufs a été multiplié par 2,6 (Bigot et Hoibian 2009 ; Ben Jelloul *et al*. 2011, Trannoy et Wesmzer 2013). Le rapport déséquilibré entre l'offre et la demande explique en grande partie que le prix s'aligne non pas sur le coût marginal des logements, mais sur la capacité à payer des acheteurs.
On peut également trouver une explication de la hausse des coûts du logement dans les décisions d'épargne des particuliers et les stratégies d'investissement des entreprises et administrations. La forte volatilité des marchés financiers accroît la préférence des investisseurs pour la pierre (Trannoy et Wesmer 2013, Bigot et Hoibian 2010). Il faut dire que, depuis 1995, les marchés d'actions sont à la fois plus volatils et moins rentables : 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 (Bigot 2011).
Une des raisons probables à la hausse des prix tient à la **baisse des taux d'intérêts** qui a donné du pouvoir d'achat à la demande. De fait, la baisse des taux d'intérêt a concerné tous les pays en tendance longue depuis la fin de la période de désinflation des années 1990 (Baugnet *et al.* 2011, Trannoy et Wesmer 2013, Loi de finance 2013). Et il est frappant de constater que la crise économique financière internationale de 2008-2009, qui a été suivie de politiques monétaires accommodantes et donc d'une baisse des taux d'intérêt, a relancé la hausse des prix de l'immobilier dans un certain nombre de pays : la covariation inverse entre le taux d'intérêt et les prix des actifs immobiliers est très nette sur la période 2006-2013, à la hausse ou à la baisse. Dans un registre connexe, il convient d'ajouter l'**assouplissement des conditions de financement** (Trannoy et Wasmer 2013). La dérégulation et les innovations financières ont permis d'accroître le pouvoir d'achat des ménages, à travers un allongement de la durée des prêts (jusqu'à 50 ans au Royaume-Uni ou Espagne), une diminution des apports personnels, et parfois même avec la mise en place de garanties hypothécaires pour financer des crédits à la consommation, dont on vu les limites lors de la crise des *subprimes* (Baugnet *et al.* 2011). Selon Ben Jelloul *et al*. (2011), l'assouplissement des conditions de crédit expliquerait ainsi 50% de la hausse des prix dans l'ancien. Finalement, d'un point de vue macroéconomique, l'octroi supplémentaire de crédits au logement a contribué à une **création monétaire** source, en elle-même, d'inflation immobilière (Greiber et Setzer 2007).
D'aucuns considèrent que la pression inflationniste ne trouve pas tant son origine dans le secteur bancaire que dans les **aides publiques au logement.** Concernant les **aides à la pierre**, d'un point de vue théorique, la déduction des intérêts d'emprunt et les prêts à taux zéro ont incité à investir et donc à construire de nouveaux logements. Ce levier sur l'offre aurait pu avoir des effets déflationnistes en augmentant l'offre de logements. Mais dans l'hypothèse où l'offre est inélastique, tout apport de pouvoir d'achat à la demande de logements des particuliers tire les prix des marchés immobiliers vers le haut (Trannoy et Wesmer 2013). Empiriquement, établir une corrélation entre les aides à la pierre et l'inflation n'est pas évidente : Massot (2007) indique que les prix de l'immobilier ont flambé en Grande-Bretagne et en Italie alors que ces pays comportent peu d'aide à la pierre, et, alors que les aides à la pierre sont d'égale importance en France et en Allemagne, les prix sont restés stables en Allemagne. En ce qui concerne la France, les études ne sont pas convergentes. Bono et Trannoy (2011) montrent ainsi que la loi Scellier, visant à encourager l'investissement locatif, a

entraîné une hausse significative des prix des terrains à bâtir des régions concernées, créant ainsi un effet d'aubaine pour les propriétaires concernés. Une analyse des données de l'observatoire du financement du logement, collectées auprès des établissements distributeurs de crédit, montre en revanche que les prix des logements neufs financés à l'aide de prêts à taux zéro ont augmenté moins vite (+61% entre 2001 et 2011) que ceux des logements financés sans les aides nationales (+104%), ce qui semblerait invalider l'hypothèse d'un effet inflationniste de ces aides à la pierre (FFB 2013a). Concernant les **aides à la personne**, deux études analysant l'impact de la réforme dite du « bouclage des aides » au début des années 1990 en France montrent que les aides à la personne conduisent à des hausses de loyer pour leurs bénéficiaires sans véritable amélioration des conditions de confort (Laferrère et Le Blanc 2002, Fack 2005). On manque cependant d'analyses complémentaires pour affirmer avec certitude que toute aide au logement se traduit par une inflation des loyers généralisée. Friggit (2012) estime d'ailleurs que l'ampleur de l'effet inflationniste n'est peut-être pas si important que cela, surtout si l'on prend en compte les effets incitatifs, pour les bailleurs, à proposer ou construire de nouveaux logements. Globalement, il est donc difficile d'estimer l'impact des aides publiques sur les prix et les loyers : cela peut créer des effets d'aubaine, injecter de la création monétaire dans le circuit économique, voire au contraire stimuler l'offre et rééquilibrer le marché en faveur de la demande. Mais le bouclage, au niveau macro-économique, de tous les effets n'est pas certain et il reste difficile d'évaluer l'impact global de ces mesures. Une chose est sûre, **la hausse des prix et des loyers tend, mécaniquement à diluer l'impact des aides publiques**, lesquelles doivent sans cesse suivre l'inflation faute de n'être plus incitatives (Vorms 2010, Bigot 2011).

Bien entendu, l'élévation des revenus des ménages depuis 1995 a contribué à nourrir la hausse des prix, non seulement par un effet de financement direct des achats, mais aussi — jusqu'à la crise de 2008 — par un mécanisme d'anticipation : les personnes dans une trajectoire professionnelle ascendante et tentées par l'accession à la propriété prévoyant que leurs revenus augmenteraient dans les prochaines années (Baugnet *et al.* 2011, Trannoy et Wesmer 2013). La FFB (2013a) utilise aussi cet argument, mais à l'inverse, pour expliquer que la modération salariale en Allemagne explique en partie la faible hausse des prix du logement. On notera cependant que l'effet revenu est loin de tout expliquer : depuis la crise économique, le revenu nominal par ménage (c'est-à-dire y compris l'inflation) n'a progressé que de 1% entre 2009 et 2012 (INSEE, comptes nationaux), tandis que les prix des logements anciens ont augmenté 11% (INSEE-Notaires 2013).

La question de **l'inélasticité et de l'insuffisance de l'offre de logement** revient périodiquement dans les débats. Là aussi, la littérature scientifique peine à trancher dans un sens ou dans un autre. Pour Jacquot (2011), la France ne ferait pas face à une pénurie de logement au niveau national, le stock de logement par rapport à la population étant parmi les plus élevés d'Europe de l'Ouest. Depuis le début des années 2000, la France aurait construit plus de logements qu'en Allemagne ou en Grande-Bretagne. A contrario, beaucoup d'analystes estiment que l'offre de logement en France est insuffisante (Emont 2010, Gallot, Leprévost et Rougerie 2011) et inélastique (Caldera Sánchez et Johansson 2011). La **fragmentation du pouvoir de décision dans la gestion du foncier** expliquerait en partie la mauvaise gestion de l'offre et une insuffisante mobilisation des terrains, ce qui qui aurait débouché sur une pénurie chronique de logement dans certaines zones tendues, et notamment en région parisienne où l'émiettement communal est très fort. Trannoy et Wesmer (2013) expliquent ainsi que seuls 7% des communes sont associées pour mieux gérer, ensemble, les plans locaux d'urbanisme. Un meilleur regroupement produirait, selon eux, des économies d'échelle en termes de gestion administrative et cela optimiserait les aménagements des infrastructures (équipements publics et transports).

Dès lors qu'on parle des difficultés du logement en France, il importe de traiter séparément le cas francilien ou parisien des autres territoires. En France, même si le territoire est étendu, la plupart des centres de décision se situent à Paris, ce qui accroît les effets de congestion et introduit des déséquilibres entre l'offre et la demande de logement ; de plus, Paris fait face à une demande importante d'achat de logements par les étrangers aisés : en 2010, les non-résidents ont représenté

6,4% des transactions en valeur sur Paris, contre moins de 2% sur l'ensemble du territoire. A Paris le patrimoine historique et culturel contraint la construction de nouveaux logements. Et la croissance du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires accroît les tensions : elles représentent 14,3% du parc en 2010, contre 5,6% en 1968 (Trannoy et Wesmer 2010).
Enfin, et c'est sans doute un des mécanismes à l'œuvre les plus puissants, la **démographie croissante** en France (et dans d'autre pays d'Europe comme le Portugal, l'Espagne, l'Irlande et le Luxembourg), conjuguée à la **diminution de la taille des ménages** tirent la demande de logement vers le haut. La démographie française est particulièrement dynamique (Pison 2013) et la taille des ménages diminue sous l'effet croisé de l'augmentation du célibat, des séparations et des divorces, du veuvage et de la décohabitation des familles de plusieurs générations (Jacquot 2006b ; Bigot et Hoibian 2009). Il en résulte une multiplication du nombre de ménages, supérieure à la croissance démographique de la population, qui exacerbe les tensions sur les différents marchés du logement.

3. Conséquences : un risque de moindre dynamisme économique

Nous allons développer les risques économiques et sociaux des difficultés du logement en France, mais il convient auparavant de rappeler que la situation du logement en France génère des **effets positifs**.

Le logement mobilise près de 400 milliards d'euros de ressources (paiements de loyers, achats de logement et de terrains, les aides de l'Etat), soit 20% du Produit intérieur brut (Comptes du logement 2012). 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. En cascade, la hausse de la valeur ajoutée dans le secteur du logement fait travailler tous les acteurs du secteur : bailleurs, agents immobiliers, banquiers, notaires, promoteurs, entreprises du bâtiment et de la construction, artisans des travaux de rénovation, etc. Les pouvoirs publics bénéficient également de la hausse des prix, à travers les divers impôts dont l'assiette dépend du secteur (droits de mutation, TVA, etc.). La première conséquence positive de l'importance croissante du logement dans l'économie nationale est une **croissance économique de l'ensemble des secteurs liés à l'immobilier**.

Les loyers fictifs : En comptabilité nationale, on considère que les ménages propriétaires occupants sont producteurs d'un service de logement, dont ils sont les propres bénéficiaires. À ce titre, leur revenu et leur consommation sont augmentés de loyers imputés, qui correspondent aux loyers qui seraient acquittés dans le secteur locatif privé pour des logements de caractéristiques similaires. Ce raisonnement économique trouve de nombreuses justifications mais il induit parfois des confusions : il convient de rappeler que ces loyers fictifs ne correspondent nullement à des décaissements des ménages, ils ne sont pas, stricto sensu, une charge financière pour les propriétaires, contrairement aux remboursements d'emprunt ou aux charges liées au logement.

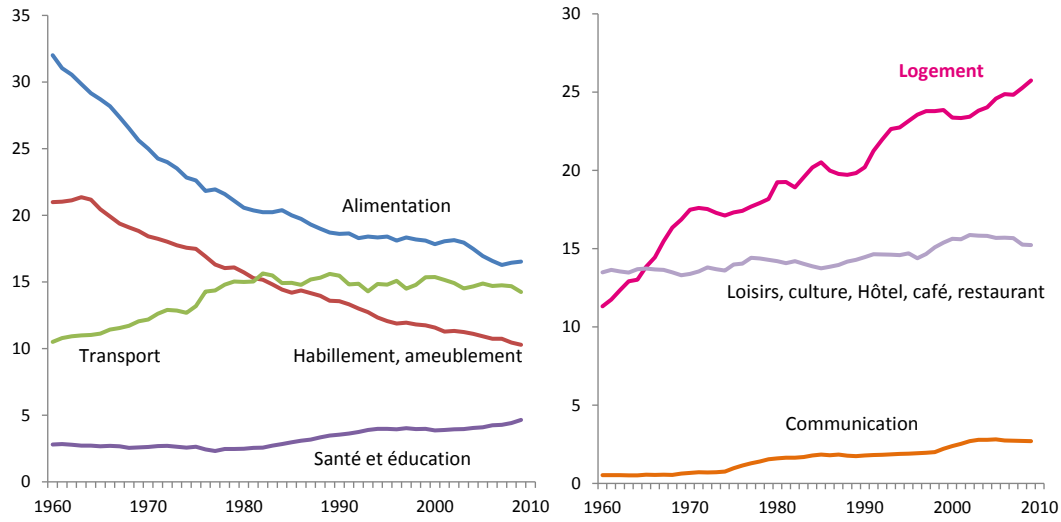
Plus spécifiquement, la hausse des prix constitue une **source d'enrichissement non négligeable pour les propriétaires**. Ainsi, les ménages qui ont acheté leur logement au milieu des années 1990 bénéficient actuellement d'un patrimoine immobilier dont la valeur a plus que doublé. Rappelons que 58% de nos concitoyens sont propriétaires de leur habitation principale (38% n'ayant aucun crédit immobilier à rembourser). 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 patrimoine nette au niveau macro-économique**. Une partie de cette richesse vient donc alimenter l'activité économique lorsqu'elle est consommée ou investie, lorsque les biens sont vendus (Babeau 2008 ; Babeau et Zeana 2005). Ce phénomène doit être relativisé, dans la mesure où l'enrichissement patrimonial ne correspond pas à une création de ressources mobilisables immédiatement : c'est un actif immobilisé et les plus-values sont latentes — elles ne générèrent pas de flux de revenus en elles-mêmes.

La préservation des emplois en France est une préoccupation de plus en plus prégnante dans l'opinion. Or, 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 qui sont importés. Les retombées positives en termes d'emplois sont donc probablement plus importantes dans ce secteur que dans d'autres, même si une partie de la création de richesse dans la construction implique aussi des importations (énergie, matériels, matériaux, main-d'œuvre, etc.).

Parmi les conséquences négatives de la situation du logement en France, on relèvera **la pression sur les autres secteurs économiques** : l'hypertrophie du logement dans le budget des ménages empiète sur les autres postes de consommation, conduit à un effet dépressif sur les autres marchés, tels que l'alimentation, l'habillement, l'équipement du foyer, les transports, etc. (Bigot 2011). Il s'ensuit une **augmentation des taux d'effort et une perte de pouvoir d'achat arbitrable** (Bigot 2009, Bigot et Hoibian 2010, FFB 2013a). Babès *et al*. (2012a) montrent que, toutes choses égales par ailleurs, 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). Force est de constater, au niveau macro-économique, que la plupart des postes budgétaires des ménages sont en baisse depuis une dizaine d'années, à l'exception du de la santé et du logement. Ici aussi, il convient d'apporter quelques nuances : l'augmentation du « poids » des dépenses de logement est évaluée en tenant compte des loyers « fictifs » (cf. encadré), lesquels ne correspondent pas à un décaissement des ménages ; et la stabilisation de certains coefficients budgétaires tient à la diminution des prix constatés et non à une diminution des volumes : c'est particulièrement le cas pour le poste « communication » qui intègre les technologies de l'information et de la communication, dont les prix diminuent régulièrement au cours du temps.

Graphique 2 – 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

On peut se demander si la situation du logement en France ne fait pas peser des **menaces sur la cohésion sociale**. On assiste, depuis le début des années 2000, corrélativement au ralentissement de la croissance économique, à un enracinement du **sentiment de déclassement social** lié aux problèmes de logement : 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 (Bigot et

Hoibian 2010 ; Babès *et al*. 2012a). 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. Pour Ghekière (2006), les difficultés rencontrées par la population en matière de logement contribuent ainsi à « altérer le sentiment d'appartenance à une seule et même communauté et le partage de valeurs communes ». D'ailleurs, un Français sur trois pense que, pour renforcer la cohésion sociale, les pouvoirs publics devraient se préoccuper en priorité de permettre à tous de bien se loger ; c'est la deuxième priorité après l'emploi (Hoibian 2013). Par ailleurs, le **statut d'occupation du logement devient une nouvelle ligne de fracture sociale** (Babès *et al*. 2012a) : on constate que les modes de vie, les habitudes de consommation, les aspirations, les opinions même sont conditionnées, dans 85% des cas — et cela toutes choses égales par ailleurs —, par le fait d'être propriétaire ou locataire de son logement. **Le patrimoine devient en effet un élément central des conditions de vie** à travers les effets de richesse (Babeau 2008 ; Babeau et Zeana 2005, Pigou 1943). Et il soulève la question de la transmission des inégalités par les héritages (Garbinti *et al*. 2012 ; Chaput et Salembier 2011 ; Cetelem 2010). Sans compter que l'accession à la propriété occasionne un transfert financier intergénérationnel important des jeunes accédants à la propriété vers les séniors qui vendent leur logement (Loi de finance 2013) et ce transfert intergénérationnel est d'autant plus accentué que l'âge moyen des propriétaires s'est accru sur longue période, comme nous l'avons signalé plus haut.

Le coût élevé du logement accroît les **difficultés d'insertion professionnelle des jeunes**. Avoir un emploi est souvent un facteur d'autonomie résidentielle des jeunes, mais la faiblesse des salaires d'embauche permet difficilement aux jeunes de trouver un logement décent dans les grands centres urbains en tension. 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 plus. Cela peut avoir des répercussions importantes sur leur motivation au travail. 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. Chacune des étapes de l'entrée dans la vie adulte leur fournit des occasions de déménager et, le parc social ne leur permettant pas facilement de se loger, ils sont exposés aux augmentations de loyers dues à la relocation dans le secteur libre (Bigot 2011). Selon Kesteman (2010), en France, 44% des jeunes qui vivent chez leurs parents expliquent qu'ils ne peuvent pas « quitter le nid » parce qu'ils n'ont pas trouvé de logement à un prix abordable.

Un coût élevé pour se loger peut être un **frein à la mobilité professionnelle** : une enquête réalisée pour le MEDEF montre que 40% des établissements sont touchés d'une manière ou d'une autre par les problèmes de logement de leurs salariés (difficultés de recrutement, problèmes pour accompagner la mobilité interne, complication des négociations salariales, dégradation du climat interne, moindre productivité des salariés, etc.). Les entreprises situées dans les zones en tension et les grands établissements sont les plus affectés par le phénomène. Pour faire face à ces difficultés, 25% recourent aux dispositifs d'Action Logement, d'autres ont mis en place des actions spécifiques. Mais une partie des entreprises reste sans solution. Les petits établissements en particulier, faute de moyens, ont plus de mal à proposer des aides à leurs salariés. Cette entrave au recrutement en zone tendue fait que des **emplois disponibles ne sont pas pourvus**, ce qui contribue à augmenter le taux de chômage (Babès *et al*. 2012b). Une autre étude pour le MEDEF menée auprès des salariés montre que 70 % des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier; au cours

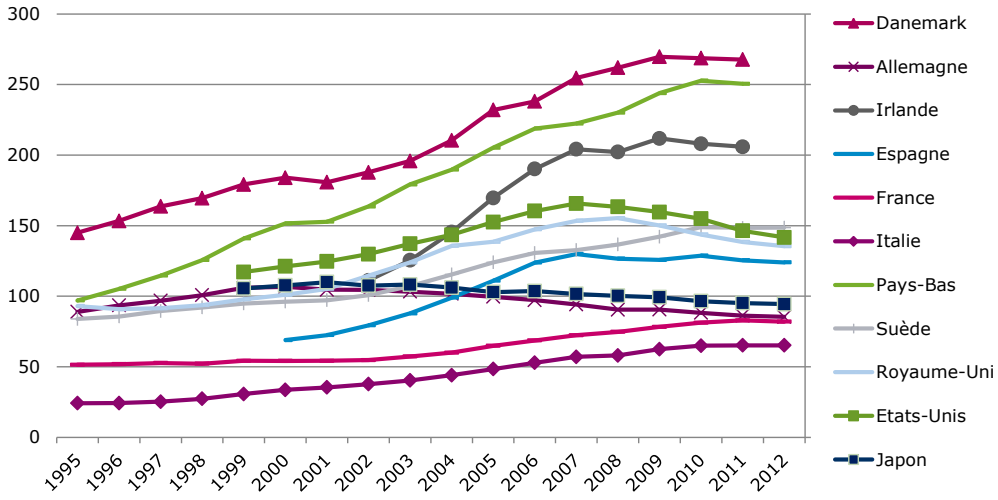
des cinq dernières années, environ 500 000 personnes en recherche d'emploi ont effectivement renoncé à un poste parce que cela les aurait contraint à accroître leurs dépenses de logement ; 56 % des personnes interrogées indiquent que ne pas être obligé de déménager est un critère « très important » dans le choix d'un nouvel emploi ; à titre de comparaison, seulement 48 % estiment qu'être bien rémunéré est « très important » (Bigot et Hoibian 2011). De fait **la mobilité résidentielle diminue depuis 1999** : selon les estimations, elle est passée de 13-11% par an en 1999 à 11,5-9,5% par an en 2006 (Donzeau et Pan Ké Shon 2010).

La question de savoir si la situation du logement en France a un impact ou non sur la **compétitivité des entreprises françaises** fait récemment l'objet de débats (voir FFB 2013a et COE-REXECODE 2013). Certains avancent que la hausse des coûts du logement tire les salaires vers le haut, à travers le mécanisme des négociations salariales. La compétitivité de l'Allemagne tiendrait ainsi, en partie, au coût modéré de l'immobilier qui aurait limité la hausse des salaires (Projet de loi de Finance 2013). Cet effet doit être relativisé car il suppose que les salariés seraient en position de force pour négocier leur salaire, ce qui est rarement le cas en France où le chômage est très élevé. Autre levier : pour l'OCDE (2011), la compétitivité serait affectée par le logement dans la mesure où une partie de **l'épargne serait « détournée de l'investissement productif** ». Le financement, par les particuliers, de leur acquisition immobilière écarterait ainsi une part de l'épargne du financement des entreprises. Il est vrai que l'on constate une diminution de l'actionnariat en France ces dernières années (Chaput *et al*. 2010, Bigot 2011). Dans le même ordre d'idées, Égert et Kierzenkowski (2010) estiment que la hausse des prix de l'immobilier attirerait des capitaux et de la main-d'œuvre dans ce secteur au détriment des autres qui seraient davantage exposés à la concurrence internationale ; les autres secteurs verraient leur compétitivité dégradée et le déficit commercial se creuserait : selon leurs estimations, entre 2000 et 2010, la France aurait ainsi perdu 13% de ses exportation en valeur à cause de la hausse des prix de l'immobilier. Un autre argument est avancé : la hausse des prix du logement a pu entraîner des **hausses de coût de l'immobilier des entreprises, évinçant par-là les investissements en recherche et développement et en matériels** : on constate effectivement que, depuis 2002, si l'investissement est globalement plus élevé en France qu'en Allemagne, l'investissement hors construction est supérieur en Allemagne (Loi de finance 2013). Les **mécanismes inflationnistes** sont également pointés du doigt : Ferrero (2012), à partir d'une étude portant sur une trentaine de pays au cours de la période 2001-2006, montre que plus les prix de l'immobilier augmentent, plus la balance courante se dégrade. La raison en serait une politique monétaire trop accommodante qui favorise l'inflation. On peut encore évoquer **étalement urbain** qui résulte de la hausse des prix du logement et qui occasionne des coûts de transports supplémentaires, ce qui dégrade encore la compétitivité (Loi de finances 2013). Il est difficile, à vrai dire, de conclure avec certitude que la situation de l'immobilier pèse aujourd'hui sur la compétitivité des entreprises ; dans l'état actuel des travaux sur le sujet, on se trouve plutôt face à un faisceau d'indices qui convergent vers cette hypothèse.

La crise économique et financière déclenchée en 2008 est née de la bulle immobilière aux Etats-Unis, à partir de montages financiers douteux. Il n'est pas illégitime de se demander si la forte hausse des prix du logement constatée depuis le milieu des années 1990, en France et dans beaucoup d'autres pays, ne fait pas courir des **risques systémiques sur les marchés financiers.** Les accédants à la propriété qui sont engagé dans des contraintes de remboursement fortes, sont exposés à des risques de moins-values importantes en cas de chute des prix (Stiglitz 2010, OCDE 2011, Bigot 2011). Rien n'indique que les prix pourraient s'effondrer actuellement, mais l'expérience des marchés patrimoniaux enseigne que les placements très rentables non risqués sont rares. En l'occurrence, **l'augmentation du taux d'endettement des ménages** accentue les risques de défauts, même si le taux d'endettement des ménages français est inférieur à ce que l'on observe dans d'autres pays (Boutiller, Gabrielli et Monfront 2005 ; Lamarche, Luu Kim et Romani 2012 ; Banque de France 2013 ; INSEE 2013a). En moyenne, chaque année, environ 8% des Français se trouvent en difficultés de

paiement de leur logement, qu'il s'agisse de loyers en retard ou de remboursements d'emprunts non-honorés (Bigot et Hoibian 2009)

Graphique 3 - Évolution du taux d'endettement des ménages



Sources : EUROSTAT, taux d'endettement brut des ménages sur la période 1995-2012 pour les pays européens et BANQUE DE FRANCE pour les États-Unis, l'Italie et le Japon

II. Une nation de propriétaires est-elle un gage de dynamisme économique ?

1. L'inclination à favoriser l'accès à la propriété

L'accès à la propriété correspond tout d'abord à un **souhait de la population :** de longue date, le logement idéal correspond, dans l'esprit des Français, à une maison individuelle dont on serait propriétaire : environ huit personnes sur dix l'envisagent ainsi (Djéfal et Eugène 2004).

Les **politiques publiques tendent aussi à favoriser l'accession à la propriété** : il y a peu de débat politique sur l'opportunité ou non d'encourager l'accession à la propriété. La France ne s'est jamais vraiment écartée du principe du libre choix du statut d'occupation et tous les gouvernements ont simultanément aidé le locatif social et l'investissement locatif privé (Vorms 2011). Ce n'est pas une exception française : on retrouve cette tendance dans de nombreux pays, excepté en Allemagne ou en Suisse (Vorms 2010). Pendant la Guerre froide, le modèle de l'accès à la propriété était une affirmation idéologique des pays capitalistes face au communisme et c'est encore une composantes importantes de l'*American dream* (Dietz et Haurin 2003, Schaff 2011) ou des programmes politiques : c'était notamment un des projet phare de Nicolas Sarkozy dans son programme électoral de 2007 : « *je veux permettre à chaque ménage d'être propriétaire, parce que la propriété est le rêve de chacun d'entre nous* ».

Au-delà des arguments politiques, **la propriété générerait des externalités économiques positives**. Certains chercheurs avancent que les propriétaires s'impliquent plus dans la vie sociale et associative de leur quartier, ont des enfants qui réussissent mieux à l'école, entretiennent mieux le parc de logement (Dietz et Haurin 2003, Schaff 2011, Catte *et al*. 2004). Mais cela pourrait aussi d'avoir des externalités négatives, car les propriétaires sont moins mobiles que les locataires.

2. Le statut d'occupation du logement joue un rôle important dans la mobilité résidentielle et professionnelle

Nous avons déjà évoqué mécanismes liés au logement qui entravent la mobilité professionnelle et résidentielle des ménages et des salariés. Mais peut-être n'est-il pas inutile ici de rappeler les liens entre la mobilité résidentielle et le statut d'occupation du logement.

On rappellera tout d'abord que la mobilité résidentielle est plus élevée en Ile-de-France et dans la périphérie des grandes agglomérations, et beaucoup plus faible dans les régions rurales telles que la Bourgogne, le Limousin ou l'Auvergne. Cela tient pour beaucoup à la composition sociodémographique de ces régions : les étudiants et les jeunes actifs diplômés sont proportionnellement plus nombreux dans les grandes agglomérations, tandis que les seniors sont surreprésentés dans l'espace rural (Josnin et Robert 2009). Les départements de l'Ouest et du Sud sont les départements les plus attractifs, tandis que ceux du Nord-Est de la France sont largement déficitaires. La région Ile-de-France fait également partie des zones géographiques les plus déficitaires : les départements Franciliens montrent des soldes migratoires fortement négatifs, en particulier à Paris et en Seine-Saint-Denis. Même les cadres ont tendance à quitter Paris : le solde migratoire parisien des cadres est négatif, certes un peu moins que celui des autres catégories sociales, mais les départs restent plus importants que les arrivées. En fait, les seuls flux migratoires positifs en Ile-de-France concernent la tranche d'âge des 18-25 ans, attirés par les nombreux centres universitaires de la région et les perspectives d'emploi (Baccaïni et Lévy 2009). Récemment, la mobilité résidentielle a nettement diminué en région Ile-de-France où le coût du logement est devenu particulièrement élevé ; le coup de frein est particulièrement net chez les locataires du secteur libre et du parc social, et à un moindre degré chez les propriétaires (Guillouet et Pauquet 2009, INSEE, IAU-IDF et DREIF 2009).

Contrairement à certaines idées reçues, **les plus mobiles sont les chômeurs** (qui sont davantage prêts que les autres à déménager pour trouver un emploi) et **les plus diplômés**. Dans la littérature économique (à partir de Hicks 1932), 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 (Amar 2010). L'observation de la distribution des salaires par grande catégorie professionnelle est peut-être encore plus parlante : 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 ; en comparaison, 80% des cadres perçoivent entre 2 033€ et 6 261 € par mois (Bigot 2011).

La **mobilité est également très liée au cycle de vie :** elle est forte avant 30 ans (32%) et diminue régulièrement avec l'avancée en âge (2% seulement à 70 ans) : plus on vieillit, plus on tend à s'installer et on cherche à devenir propriétaire (Bigot 2010, Babès *et al*. 2012a, OCDE 2011). Les événements de la vie qui influent le plus sur la mobilité résidentielle sont, dans l'ordre décroissant : la formation du couple, une mutation professionnelle, la séparation du couple, la naissance d'un enfant, un changement d'entreprise, un décès et la retraite (Debrand et Taffin 2005).

Toute la littérature statistique indique que **les propriétaires sont moins mobiles que les locataires**. Le taux de mobilité des propriétaires sans emprunt est de 2%, contre 10% pour les accédants à la propriété, 10% pour les locataires du secteur social et 16% pour les locataires du secteur libre (Debrand et Taffin 2005). La propriété du logement reflète **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 difficultés (Bonvalet, Gotman et Grafmeyer 1999). La moindre mobilité des propriétaires s'explique aussi par la crainte de **coûts de transactions élevés** en cas de déménagement : remboursement anticipé d'un prêt pour les accédants, frais de notaires, frais de mutation, frais d'agence, etc. (Oswald 1997, OCDE 2011).
Joue aussi un **effet de lissage de la consommation** : le logement est 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. Les effets des stocks de richesse sur le retour à l'emploi ont fait l'objet de plusieurs analyses convergentes : 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 (Algan et Terracol 2001). Ce mécanisme est confirmé par Brunet et Lesueur (2004) 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.

3. Une nation de propriétaires risque de présenter un marché du travail moins efficient

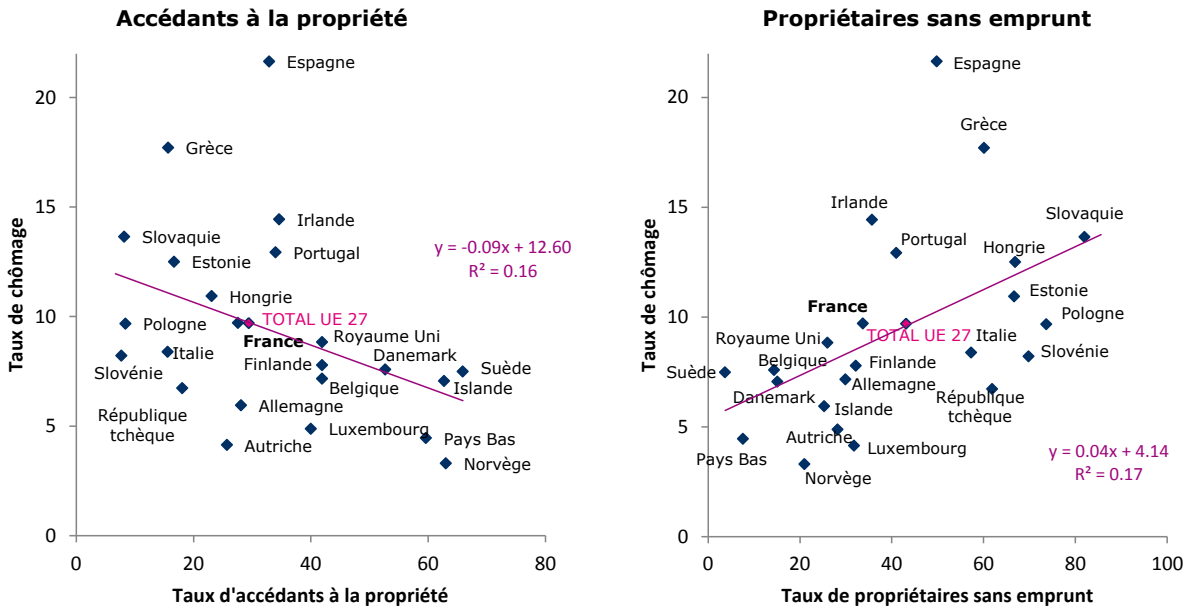
Oswald fut le premier à avancer l'idée selon laquelle l'augmentation du taux de propriétaires serait un déterminant non-négligeable du taux de chômage dans les pays développés. Fin 1996, il montre à partir de 20 pays de l'OCDE et sur deux décennies, les années 1960 et 1990, que **les pays enregistrant un taux important de propriétaires sont aussi les pays où le chômage est le plus élevé** (Oswald 1997). L'hypothèse centrale de ses travaux étant les propriétaires qui ont perdu leur emploi refusent plus souvent les offres d'emploi loin de leur domicile car ils préfèrent ne pas déménager. En 1999, il trouve de nouvelles corrélations robustes en s'intéressant aux états fédéraux américains et aux cantons suisses sur la période 1970-1990 (Oswald 1999). Il complète ses recherches avec un article publié avec Blanchflower en 2013, en utilisant des données longitudinales sur les États fédéraux américains qui montre que la variation du taux de propriétaires et négativement liée à celle du taux de chômage : les **Etats qui ont connu une plus grande progression de la propriété ont vécu une poussée plus forte du chômage**.
Les travaux d'Oswald ont eu de nombreux échos et une abondante littérature a tenté de tester cette hypothèse sur des données agrégées macro-économiques ou des données individuelles, sur différents périmètres (données internationales, ou provinciales, régionales…), différentes périodes et par différentes méthodes économétriques. Certains confirment ses résultats : Layard et Nickell (1999), qui montrent à partir de données de l'OCDE qu'**une augmentation de 10% de la part de propriétaires a pour effet de faire croitre de 1 à 1,5 points le taux de chômage**. Pehkonen (1999) trouve une relation du même ordre à partir de données régionales finlandaises. Green et Hendershott (2001) reprenant les données d'Oswald (1997) précisent que c'est dans la tranche d'âge des 35-65 ans que l'effet est le plus probant ; chez les plus jeunes et les plus âgés, la corrélation ne tient plus. L'OCDE (2011) confirme **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 8e rang sur les 26 pays étudiés) et un taux de réaffectation relativement plus élevé qu'en moyenne (au 6e rang sur 26 pays). Selon l'OCDE, pour résorber la récession économique actuelle, il serait essentiel que les salariés soient en mesure de migrer vers les secteurs et les régions en expansion pour que les pays puissent retrouver progressivement leurs taux d'emploi antérieurs à la crise. La mobilité résidentielle et

professionnelle constituerait un élément clé de ce processus d'ajustement et celle-ci ne peut se faire dans un système de logement fluide, pas trop orienté vers l'accès à la propriété.

D'**autres auteurs réfutent l'hypothèse d'Oswald**. Sur le plan théorique et d'un **point de vue micro-économique**, Munsch *et al*. (2006), avancent une hypothèse contraire à celle d'Oswald : l'immobilité des propriétaires les conduirait à accepter tout emploi disponible dans leur bassin de vie. Ainsi, ils auraient un salaire de réservation plus faible que les locataires et accepteraient plus facilement un emploi. D'un point de vue empirique, sur micro-données, Munch *et al*. (2006) pour le Danemark et van Vuuren (2009) pour les Pays-Bas démontrent ainsi que le fait d'être propriétaire réduit la durée des épisodes de chômage. Dans la même idée, Brunet *et al*. (2010) s'intéressent eux à une comparaison France / États-Unis. Ils montrent que la propriété immobilière n'a pas d'impact significatif sur les durées de chômage aux États-Unis, tandis que les propriétaires français au chômage retrouvent un emploi un peu plus rapidement que les locataires. Coulson et Fisher (2009), utilisant un panel américain, ne parviennent pas à dire si les propriétaires ont un risque plus grand ou plus faible d'être au chômage ; les résultats dépendent de la modélisation économétrique. La littérature récente conclut souvent que les individus propriétaires sont moins souvent chômeurs que les locataires. Mais toutes ces études se situent en fait à un niveau individuel et on ne peut pas à vraiment parler de réfutation de l'hypothèse d'Oswald qui se situe à un niveau macro-économique.
D'un point de vue macro-économique, on peut citer Garcia et Hernandez (2004) indiquent qu'au début des années 1990, les provinces espagnoles où l'on trouve le plus de propriétaires sont celles dans laquelle la croissance économique était la plus forte. Flatau *et al*. (2002), à partir de données australiennes, en constituant des sous-ensembles croisant d'une part 3 périodes (1986, 1991 et 1996) et 3 niveaux de stratification régionale, ne parviennent ni à confirmer ni à infirmer l'hypothèse d'Oswald. Les résultats dépendent beaucoup des échantillons et des modèles économétriques. Coulson et Fischer (2009) reprennent les données d'Oswald (1997), c'est-à-dire les états fédéraux américains et, à partir de spécifications économétriques différentes, obtiennent des résultats contradictoires à ceux d'Oswald.

De notre point de vue, **les analyses démontrant la corrélation, au niveau macro-économique, entre propriété et taux de chômage semblent plus robustes** que celles qui tentent de démontrer le contraire. Pour compléter les analyses précédentes, nous avons suivi les recommandations de Brunet *et al*. (2007) qui suggèrent de distinguer non plus seulement propriétaires et locataires mais d'examiner précisément le statut d'occupation du logement : en effet, en termes de mobilité les accédants à la propriété sont incités à travailler afin de rembourser leur emprunt et ne pas perdre leur maison alors que les propriétaires sans emprunt ont une charge en moins et une incitation plus faible à travailler. Nous nous sommes livrés à cet exercice et les résultats montrent clairement que, **dans les pays où les propriétaires ayant fini de rembourser leur crédit immobilier sont nombreux, le taux de chômage est en moyenne plus élevé** ; et dans les pays où les accédants à la propriété sont nombreux, le taux de chômage est plus faible.

Lien entre taux de chômage et statut d'occupation du logement



Sources : Traitements CREDOC ; Taux de propriétaires sans emprunt et d'accédants à la propriété : Eurostat 2011; Taux de chômage : OCDE, taux de chômage annuel harmonisé, 2011.

4. Aujourd'hui, l'idéal de la propriété est remis en question

Ce débat invite à réexaminer l'aspiration des ménages à devenir propriétaires de leur logement. Le fait est que **tous n'ont pas envie d'être propriétaire** : si l'accès à la propriété était encore, au milieu des années 2000, un idéal pour beaucoup, il convient de rappeler que ce projet n'était déjà plus partagé que par 56% des locataires d'un appartement (Djéfal et Eugène 2004). Une autre étude du CRÉDOC indique que seuls 47% des locataires souhaitent, dans un avenir proche, devenir propriétaires (Duflos, Hatchuel et Croutte 2008). L'enquête nationale logement de l'INSEE en 2006 confirme ce résultat : en Ile-de-France, parmi les locataires du secteur libre souhaitant changer de logement, 58% penchent plutôt pour une nouvelle location. La situation n'est d'ailleurs pas spécifique à la région parisienne : 55% des locataires du secteur libre en province s'orientent vers la même décision (INSEE, DREIF et IAU-IDF 2009).

Sans aller jusqu'à dire que l'accès à la propriété est un « rêve archaïque » (Pour Drosso 2001 « *être 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* », on peut se demander si, actuellement, les ménages ne sont pas en train de revoir leurs priorités. **Vivre dans un logement convenable à prix abordable** repasse peut-être au premier plan. Confrontés à la difficulté d'accéder à la propriété, aux hausses des prix de l'immobilier et aux conséquences de celles-ci sur la vie quotidienne (arbitrages de consommation, effritement du lien social, moral miné, etc.), les Français ont-ils toujours comme objectif central de devenir propriétaire de leur habitation ? Les pouvoirs publics doivent-ils d'ailleurs avoir pour ambition de favoriser à tout prix l'accession à la propriété ou plutôt chercher à améliorer les conditions de logement du plus grand nombre ? Interrogés directement sur le sujet, 81% de la population estiment qu'il est plus important « que tout le monde puisse disposer d'un logement confortable à un coût raisonnable », tandis que seules deux personnes sur dix optent pour une société où « tout le monde puisse devenir propriétaire de son logement ». Le consensus est tel que les taux d'effort ou les statuts d'occupation ne changent rien à la très nette préférence de nos concitoyens pour une société qui permette à tous de bénéficier d'un

logement confortable à un prix raisonnable (82% des locataires, 85% de ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 30%). Et, sans exception, toutes les catégories sociales — jeunes, personnes âgées, habitants de grandes agglomérations ou de petites — partagent cette opinion (Babès *et al*. 2011). Aux Etats-Unis, d'ailleurs, la politique du logement n'est plus guidée par l'objectif de l'accession à la propriété pour tous. Dans ce pays plus qu'ailleurs, la crise des *subprimes* a montré les limites de ce modèle et, aujourd'hui, c'est plutôt l'idée d'un logement convenable à un prix abordable pour tous qui est en ligne de mire (Obama 2013).

III. Quel rôle le logement social peut-il jouer pour améliorer le fonctionnement du marché de l'emploi ?

1. Données de cadrage sur le parc social

Selon les Comptes du logement (2012), **les aides publiques au logement** représentent 45 milliards d'euros en 2011, composés de 18 milliards aux consommateurs (essentiellement liés aux aides personnelles) et de 27 milliards aux producteurs, la moitié relevant d'avantages fiscaux. Sur les 27 milliards d'aide à la pierre, 10 milliards sont affectés aux producteurs de logement locatif social. Les avantages conférés aux opérations de logements locatifs sociaux ont beaucoup augmenté entre les années 2005-2010 pendant le plan de cohésion sociale et le plan de relance suite à la crise économique et financière de 2008-2009, si bien qu'ils ont été multipliés par 3,3 entre 2005 et 2011.
En France, 17% des ménages sont locataires du parc social (Ben Jelloul *et al*. 2012) et le parc locatif social compte 4,5 millions de logements (Antier 2012). **En Europe, l'intervention des pouvoirs publics en matière de logement social est très variable**. Il est difficile de comparer le degré d'intervention publique dans le logement social au sein de chaque pays, les sources internationales se prêtant difficilement à l'exercice. Néanmoins, certains analystes se sont penchés sur la question et distinguent trois types de pays : ceux où l'intervention est forte (Pays-Bas, Suède, Royaume-Uni où les pouvoirs publics dépensent plus de 3,5% du PIB dans ce secteur), moyenne (France, Allemagne, Autriche, Danemark, autour de 2%) ou faible (Irlande, Italie, Belgique, Finlande, Luxembourg, moins de 1%). Mais dans tous les pays, la tendance générale est à un **désengagement progressif de l'Etat** à la faveur d'une prise de position plus forte du secteur privé (Houard 2011a). Dans certains pays, le logement social représente une part importante du parc des habitations (Pays-Bas 34%, Royaume-Uni 24%, Autriche 21%, Danemark 20%, République tchèque 20%, France 20%, Finlande 19%) tandis que dans les pays de l'Est et Sud de l'Europe, ainsi qu'au Luxembourg, la part est nettement réduite, inférieure à 5% (Houard 2011a). Au total dans l'Union de 27 pays de l'Europe, environ vingt millions de ménages sont logés dans le parc social (Ghekière 2008). Le logement social est, selon les pays, **soit ciblé sur les publics les plus en difficultés** (Royaume-Uni, Espagne, Irlande, Hongrie, Portugal, Roumanie, Lituanie, Lettonie, Slovaquie, Slovénie, etc.), soit plus ouvert à des populations qui ne sont pas forcément en situation de grande précarité (France, Allemagne, Autriche, Belgique, Finlande, Italie) ou alors **plus universel** et s'adressant à l'ensemble de la population sans conditions de ressources, l'attribution se faisant selon le principe du premier inscrit sur la liste d'attente, comme en Suède ou Danemark (Ghekière 2008). La Commission européenne, en vue de faire respecter le principe de concurrence libre et non faussée à l'égard des bailleurs privés exerce une pression sur les pays offrant un système universel, afin qu'ils se recentrent sur les publics les plus fragiles et que les logements proposés s'inscrivent davantage dans une logique de service public lorsque le marché du logement se révèle défaillant à la mise en œuvre d'un droit au logement pour tous (Houard 2011b, Ghekière 2011).
De fait, aujourd'hui, le **parc social est de plus en plus spécialisé**. En France, il avait une vocation plutôt généraliste au départ et était ouvert à des catégories larges de la population, dans l'idée d'être une des premières étapes du parcours résidentiel ; mais il s'est petit à petit spécialisé, **se concentrant de plus en plus sur les ménages en difficultés** : les familles composées d'un couple ne

sont plus majoritaires et la part des familles monoparentales n'a fait que croître. La proportion de ménages théoriquement éligibles au logement social a diminué de 15 points entre 1980 et aujourd'hui, sans parler du fait que l'insuffisance de l'offre de logement par rapport à la demande concentre les attributions de logement sue les ménages les plus précaires (Driant 2011). De plus en plus, **le logement social accueille des locataires paupérisés et précarisés qui ne peuvent envisager de mobilité qu'au sein du parc social** : le constat vaut aussi bien pour la France (Etats généraux du logement 2011) que dans de nombreux autres pays (Harloe 1995). En France, selon les données de l'enquête logement de l'INSEE, 59% des habitants HLM appartenaient à la moitié la plus riche de la population en 1973, contre 26% en 2006 (Driant et Rieg 2004, Chodorge 2009). Autre spécificité du parc social en France : il comporte **de moins en moins de jeunes ménages**. La hausse des prix des logements du parc privé empêche limite la propension des habitants d'un logement social à déménager, ce qui se traduit par un vieillissement des habitants du parc (Driant 2011).
Une des spécificités du parc social est que la **demande de logements sociaux très supérieure à l'offre**, ce qui conduit à réduire la mobilité dans le parc social. Le constat général en Europe où, un peu partout, les pouvoirs publics ont diminué les crédits alloués au logement social.
Dans le parc social, les loyers sont inférieurs d'environ 40% aux loyers du marché libre. En 2006, les locataires du parc social acquittent un loyer annuel moyen de 55 euros par m². S'ils occupaient les mêmes logements dans le parc privé, le loyer annuel moyen au m² serait de 35 euros supérieur. Ainsi le loyer annuel moyen par m² acquitté par les locataires sociaux est inférieur de 38,6 % au loyer théorique qu'ils paieraient pour ces mêmes logements dans le parc privé. L'écart entre les loyers du social et du privé a peu varié depuis une trentaine d'années (Comptes du logement 2012). On peut exprimer ces tendances à l'aide d'autres chiffres : le loyer moyen dans le parc social est de 5,6€ au mètre carré (Antier 2012) ; et en valeur absolue les logements HLM se louent en moyenne 320 € contre 490 € par mois dans le secteur libre, pour des surfaces souvent plus grandes (Chodorge 2013). C'est dans les zones tendues que l'écart entre les loyers réglementés et les loyers du marché sont les plus importants (Baietto-Beysson et Vorms 2012) ; en revanche, dans les zones peu tendues, les loyers HLM sont peu différents des loyers pratiqués dans le secteur libre (Ben Jelloul *et al*. 2012). Malgré des loyers en moyenne plus faibles, **le taux d'effort des locataires du parc social s'est accru** ces dernières années : cela ne tient pas tellement aux augmentations de loyer, car elles sont réglementées, mais plutôt à la paupérisation des locataires du parc social (Briant 2010).

2. Inconvénients du logement social

La mobilité résidentielle dans le parc social tend à diminuer : le taux de rotation annuel est passé de 12,5% par an en 1999 à contre 9,9 en 2009 (Etats généraux du logement 2011). On a déjà dit qu'en France la mobilité du parc social est moindre que dans le secteur libre (Debrand et Taffin 2005), c'est également vrai à l'échelon international (OCDE 2011). Or, la **moindre mobilité dans le parc social peut être un facteur de friction sur le marché de l'emploi** : les bénéficiaires d'un logement social ayant intérêt à ne pas accepter de travail car ils risquent de perdre les avantages liés à leur logement (Ménard et Sellem 2010). 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) ; 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. Le droit au maintien dans les lieux pour les locataires du parc social peut conduire à des **rentes de situation** lorsque les ressources de ces ménages se sont accrues au fil des années (Ben Jelloul *et al*. 2012, CAE 2013). C'est une des raisons pour laquelle des dispositifs correctifs ont été mis en place : surloyers (supplément de loyer

de solidarité pour les ménages dépassant les plafonds de ressources) ou la mise en place d'un bail de 3 ans non-renouvelable pour les ménages du parc social dépassant deux fois les plafonds de ressources.

Le logement social introduit des risques de **ségrégation géographique** car les habitations à loyer modéré sont assez inégalement réparties sur le territoire (Jacquot 2007), certaines communes rechignant à construire des logements sociaux et les habitants eux-mêmes choisissant leur quartier en fonction du type de population qui y réside. Un phénomène de ghettoïsation, s'est ainsi renforcé en Ile-de-France et dans d'autres capitales européennes (Davy *et al*. 2005, Berger 2006).

Dans les inconvénients régulièrement débattus dans l'opinion, il est parfois fait le reproche au logement social d'être **opaque dans ses règles d'attributions** des habitations (Houard 2011, Ben Jelloul *et al*. 2012).

On peut aussi évoque la **rigidité de l'offre de logement** : il est plus difficile d'adapter la localisation du parc de logements à la mobilité géographique des populations et à l'évolution de la demande. Une fois construit, le parc s'adapte mal aux évolutions démographiques (apparaît alors de la vacance dans certaines zones délaissées par les ménages et les entreprises). En comparaison, les aides à la personne sont plus souples puisqu'elles suivent géographiquement leurs bénéficiaires.

L'Union National des Propriétaires Immobiliers insiste sur les effets d'**éviction du parc locatif libre** : une partie de l'offre produite se substitue à l'offre du secteur privé, surtout dans les zones peu tendues où les différentiels de prix entre le parc social et le parc privé sont plus faibles. Certains bailleurs privés considèrent que le logement social exerce une concurrence déloyale sur le parc du secteur privé. Un des arguments de l'UNPI consiste à dire que les bailleurs privés accueillent eux aussi des ménages précaires : 1,9 millions de ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont logés dans le parc locatif libre, contre 1,6 millions dans le parc social (Josnin 2012) ; cet argument est repris par le Conseil d'analyse économique (2013) qui indique que, dans les cinq premiers déciles de niveau de vie, il y a autant de ménages dans le parc privé que dans le parc social.

Un débat récurrent porte sur le **coût comparé du logement social avec celui des aides à la personne**. Les aides personnelles seraient préférables car : 1) elles sont utilisables partout et permettraient d'éviter des effets de ghetto ; 2) elles sont mieux adaptées à la situation financière du ménage, à l'évolution de sa situation et à sa mobilité ; 3) elles ne sont pas suspectes d'être attribuées de manière opaque (ce que l'on reproche parfois aux commissions d'attribution des logements sociaux) ; 4) elles seraient moins stigmatisantes que l'attribution d'un logement dans le parc social. Des analyses coût-efficacité menées aux Etats-Unis selon une méthodologie synthétisée par Olsen (2009) semblent indiquer que, globalement, le coût total payé à la fois par la collectivité et le bénéficiaire d'un logement social est supérieur au coût total que paierait le même ménage logé dans le parc privé et bénéficiant d'aides à la personnes (Mayo et al. 1980, Oslen et Barton 1983, Shroder et Reiger 2000, Meryl *et al.* 1999). Cependant, les aides à la personne auraient un effet inflationniste, les bailleurs intégrant le supplément de pouvoir d'achat que ces aides octroient aux locataires (Laferrère et Le Blanc 2002) ; d'après les calculs de Fack (2005), 78% de l'augmentation des aides au logement de la réforme de 1991-1993 auraient été captées par les bailleurs. Hoorens (2012) indique cependant que la sécurisation des ménages modestes est mieux garantie à travers le logement social que par les aides à la personne, lesquelles sont susceptibles d'être remises en cause en période de restriction budgétaire lorsque les déficits publics sont jugés trop élevés ; à l'opposé, le logement social est un stock de patrimoine qui fournit des services durablement. En définitive, il nous semble difficile de dire si les aides à la pierre sont préférables aux aides à la personne. Elles ont les unes et les autres des avantages et des inconvénients qu'il est difficile de mettre en balance et que la littérature scientifique peine à départager (Ben Jelloul *et al*. 2012).

3. Avantages du logement social

L'intérêt premier du logement social — son fondement même — est qu'il **fournit des logements à des loyers accessibles pour des ménages aux faibles ressources**. De nombreuses études montrent que les taux d'effort de la population ont beaucoup augmenté depuis une trentaine d'années,

notamment parmi les locataires et encore plus chez les locataires les plus modestes, mais que l'impact a été atténué par le parc social : le parc social a donc permis de **réduire les inégalités d'effort** (Aldéghi et Olm 2007, Fack 2009, Briant 2010, Ben Jelloul *et al*. 2012). Si l'on prend comme situation de référence un ménage célibataire, le reste pour vivre des plus modestes qui habitent en HLM est passé de 400 à 440 € par mois et il est supérieur de 100 € à celui des locataires du privé aux revenus comparables (Chodorge 2013). Ben Jelloul *et al*. (2012) montrent qu'au cours des vingt-cinq dernières années, l'offre de logement locatif du secteur libre accessible aux ménages les plus modestes s'est considérablement réduite. Cet effet de « tarissement » a été moins prononcé dans le parc social et il s'est arrêté au milieu des années 1990.

Le corolaire de l'effet prix est que le logement social offre des **logements plus confortables pour les ménages modestes** : parmi les ménages bénéficiant actuellement d'une aide au logement ou d'un logement social, un peu moins du quart déménageraient dans un logement moins confortable si on supprimait les aides publiques. Cette proportion passe à un tiers pour les ménages défavorisés et aidés dans le secteur libre (Aldéghi et Olm 2007).

L'argument suivant est relatif, car il pourrait tout aussi bien s'appliquer au secteur locatif libre. Toujours est-il que le logement social constitue **un secteur économique à part entière** : en 2011, le secteur HLM a généré 18,5 milliards d'euros de loyers, 2,8 milliards d'euros de dépenses d'entretien et 16,5 milliards d'euros d'investissement (USH 2012). Les organismes sont les employeurs directs de 76000 agents de qualifications diverses dont plus des trois quarts sont des agents de proximité. Les travaux de construction, rénovation, entretien créent environ 15 milliards de commande au secteur du bâtiment ; pour un ratio de dix emplois directs par million de travaux, ce seraient ainsi l'équivalent de 150 000 emplois directs qui dépendent de la commande HLM (Hoorens 2012).

Le financement par l'épargne des ménages sur les livrets garantit un accès au crédit pour les bailleurs sociaux, qui ne risquent pas de se confronter à des restrictions lorsque les banques se montrent plus prudentes. Le logement social permet la constitution d'une offre pérenne de loyers modérés sans injection de fonds supplémentaires en période de crise ; il joue donc le rôle d'un amortisseur en cas de choc économique. Le modèle économique du logement social s'inscrit dans un horizon temporel très long puisque les organismes HLM construisent des logements qu'ils gèrent ensuite jusqu'à leur destruction (Hoorens 2012).

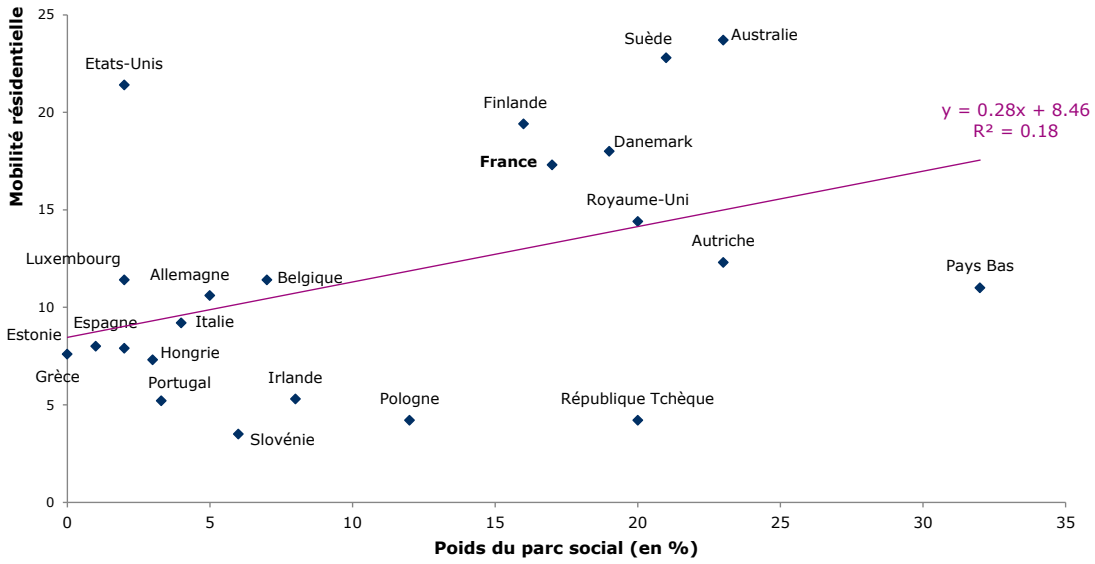
La structuration juridique et économique du secteur du logement social a conduit, au fil des années, à une **professionnalisation de l'offre de logements** : aujourd'hui, les 4,5 millions de logements sociaux sont gérés par 761 organismes du logement HLM ; en comparaison, on recense environ 2,5 millions de bailleurs privés qui gèrent environ 6,6 millions de logements dans le secteur libre (Comptes du logement 2011 et Bosvieux 2012). Par rapport aux bailleurs privés, dont la gestion locative est rarement l'activité principale — la plupart d'entre eux investissant à titre personnel pour s'assurer des compléments de revenus ou constituer un capital —, les organismes HLM sont davantage en capacité de suivre l'évolution des normes de construction, d'innover en matière d'urbanisme, de conduire des études de marché de la demande afin de proposer une offre de logement adaptée, de mettre en place des protocoles de « relation client », etc. En un mot, la gestion locative est davantage professionnalisée au sein du parc social au sein du secteur libre.

Le logement social est, bien entendu, un **outil pour la politique du logement**. La construction de logement social contribue à **créer directement une offre de logement nouvelle** et **limite, au niveau macro-économique, la hausse des prix** du logement sur les autres marchés, qu'il s'agisse du secteur locatif libre ou du marché de l'accès à la propriété. La question est de savoir si l'intervention des pouvoirs publics est justifiée sur le marché du logement. Les bailleurs privés ont tendance à considérer que la régulation étatique fausse les règles de concurrence et induit des effets pervers. Plusieurs économistes estiment, au contraire, que le marché du logement n'est pas efficient et qu'il doit être régulé (Stiglitz 2010, OCDE 2011). Les imperfections de ce marché sont multiples : 1) il y a une asymétrie de l'information entre l'offre et la demande ; 2) les coûts de transaction, les droits de mutation, les frais d'agence ou de déménagement sont élevés ; 3) il n'y a pas de forces de rappel sur

les prix, avec les risque de spéculation à la hausse ou à la baisse que cela comporte ; 4) le secteur locatif libre peine à offrir des logements abordables aux ménages les plus modestes : on a vu plus haut qu'un grand nombre de ménages précaires sont logés dans ce parc, mais au prix de taux d'efforts élevés et croissants (O'Flaherty 1995, Murray 1999, Sinai et Waldfogel 2002) ; 5) il est nécessaire de maîtriser les formes d'urbanisation afin d'éviter les constructions anarchiques sans cohérence d'ensemble (Ben Jelloul *et al*. 2012).

Initialement, le parc social était conçu comme une première étape dans les parcours résidentiels des ménages. Offrant des logements à la location, il est censé faciliter la mobilité des personnes. On rappelle à juste titre que la mobilité résidentielle dans le parc social tend à diminuer, mais on oublie souvent de rappeler que le taux annuel de mobilité dans ce parc est supérieur à celui que l'on observe parmi les propriétaires de leur logement (2% pour les propriétaires sans emprunt, 10% pour les accédants à la propriété et 10% pour les locataires du secteur social, Debrand et Taffin 2005). En réalité, les bas loyers permettent de diminuer le salaire de réservation des actifs : les personnes en recherche d'emploi accepteront plus facilement de déménager pour un nouveau poste si leur nouveau logement leur coûte moins cher. Nous avons voulu vérifier, à la manière d'Oswald, si le parc social facilitait la fluidité du marché du travail. Nos calculs montrent que **les pays dans lesquels le parc social est le plus important sont aussi ceux dans lesquels la mobilité résidentielle est la plus élevée :** cette corrélation est vérifiée dans 16 pays de l'OCDE au cours de la période récente (2008-2012).

Graphique 4 - Lien entre l'importance du parc social et la mobilité résidentielle

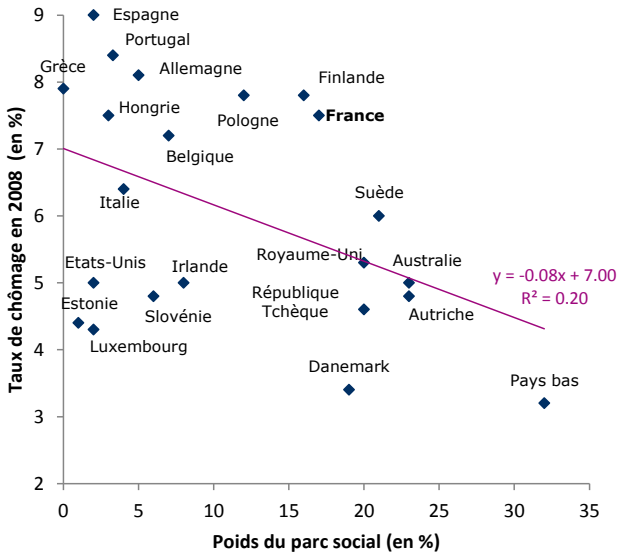


Sources : Traitements CREDOC ; Mobilité résidentielle : OCDE, Pourcentage de ménages ayant changé de résidence au cours des 2 dernières années, 2012 ; Poids du parc social : statistiques de différents instituts publics nationaux, collectés par le CECODHAS, données 2008 complétées par celles de 2004 pour la République Tchèque, le Portugal, l'Irlande, l'Espagne, le Luxembourg, l'Autriche, et le Royaume-Uni.

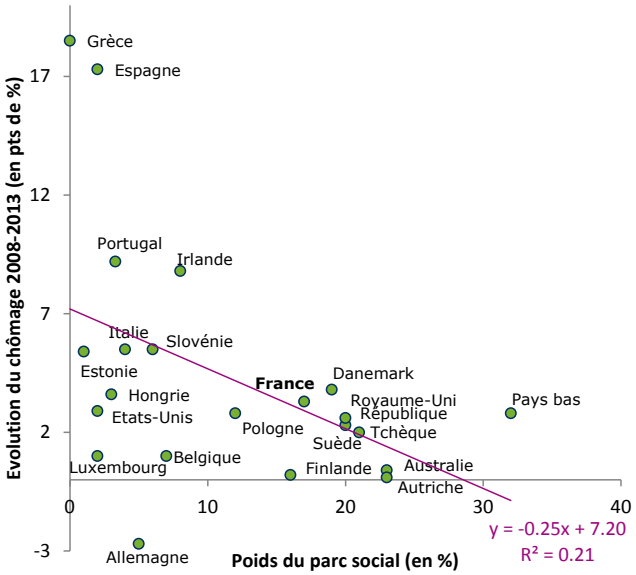
Il semblerait même que le parc social joue un rôle d'amortisseur des chocs économiques. Non seulement **les pays dans lesquels le parc social est important sont** les pays dans lesquels le taux de chômage est le plus faible, mais ce sont aussi **les pays dans lesquels le taux de chômage a le moins progressé pendant la crise économique entre 2008 et 2012**.

Importance du parc social et taux de chômage

a /Taux de chômage en 2008



b/ Évolution du taux de chômage entre 2008 et 2013



Sources : Taux de chômage: OCDE, taux de chômage harmonisés, en pourcentage de la population active civile, en janvier 2008 et évolution entre janvier 2008 et janvier 2013; Poids du parc social : statistiques des différents instituts publics nationaux, collectés par le CECODHAS, données 2008 complétées par celles de 2004 pour la République Tchèque, le Portugal, l'Irlande, l'Espagne, le Luxembourg, l'Autriche, et le Royaume-Uni.

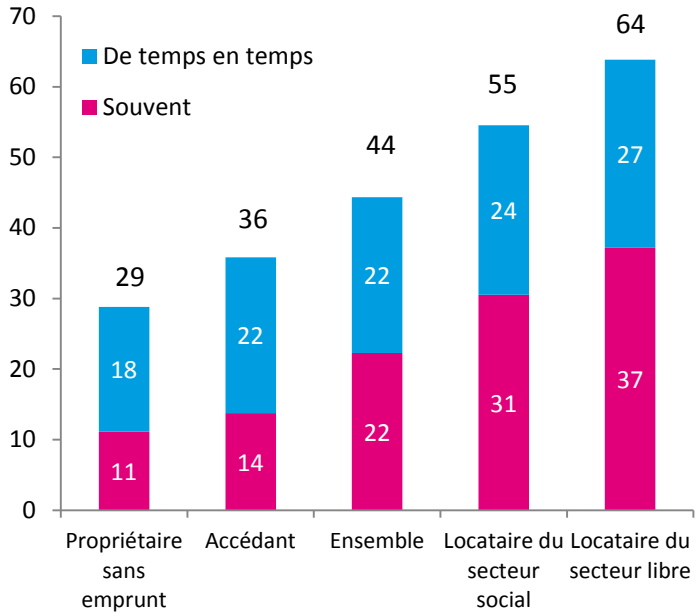
IV. Coût du logement et mobilité professionnelle

Dans le prolongement des travaux menés par le CREDOC pour le MEDEF en 2011, l'USH a souhaité mieux comprendre dans quelle mesure le coût du logement était un frein à la mobilité professionnelle et, réciproquement quel serait le montant de baisse du coût du logement pour inciter à davantage de mobilité. A cette fin, plusieurs questions ont été insérées dans l'enquête « Conditions de vie et aspirations » du CREDOC, menée auprès de 2000 personnes représentatives de a population âgée de 18 ans et plus (méthode des quotas).

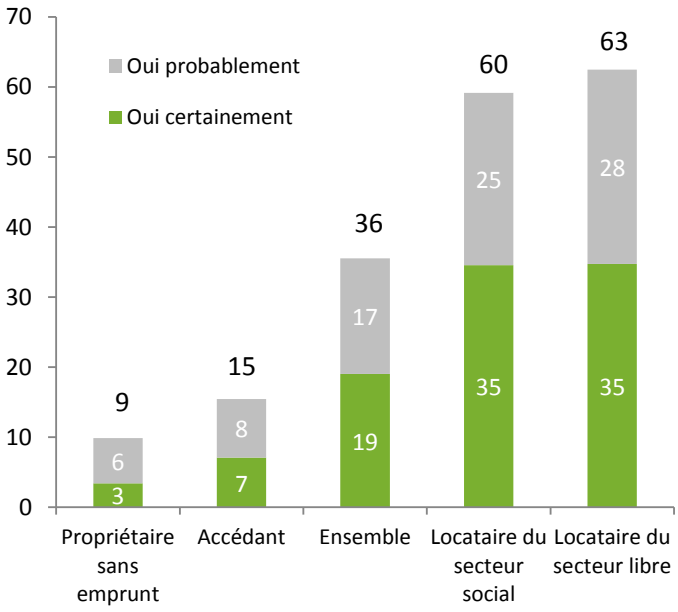
Premier résultat : aujourd'hui, **44% de la population pensent à déménager**, dont 22% qui y pensent très souvent. On se situe au-dessus du taux de rotation observé dans le parc de logement (10%). Le fait de penser à déménager ne signifie pas qu'on a l'intention de le faire et, inversement, on peut se limiter dans ses aspirations face à une réalité qui n'offre pas d'opportunité. A ces réserves près, on trouve là une confirmation d'autres études qui indiquent que **le marché du logement n'offre pas assez de fluidité pour permettre la mobilité résidentielle souhaitée de nos concitoyens** (Bigot et Hoibian 2011). Et cela vient relativiser l'idée selon laquelle les Français seraient casaniers et ancrés dans leur territoire. On notera que 55% des locataires du parc social pensent à déménager (31% y pensent souvent), à comparer à leur taux de mobilité réel de 10%. Cet écart, plus grand qu'en moyenne, plaide pour interpréter la faible mobilité des locataires du parc social comme résultant davantage d'une contrainte que d'un souhait. De même, 70% des locataires du parc privé pensent à déménager, alors qu'ils ne sont que 17% à le faire effectivement : les locataires du parc privé aussi semblent « englués » dans leur logement.

Par ailleurs, **36% de nos concitoyens déclarent qu'ils seraient prêts à déménager si on leur proposait des loyers peu élevés**, et 19% se disent « très certains » de le faire (ce denier pourcentage correspond à environ 8 millions de personnes en France). La proportion s'élève à 63% chez les locataires du secteur libre et à 60% chez ceux parc social. Ces résultats montrent qu'une part importante des locataires se sentent piégés dans leur logement en raison du prix des loyers qui leur impose des taux d'effort croissants. On mesure aussi ici à quel point le coût de la location entrave la mobilité résidentielle et donc professionnelle.

Graphique 5 – Vous arrive-t-il de penser à déménager ? (en %)



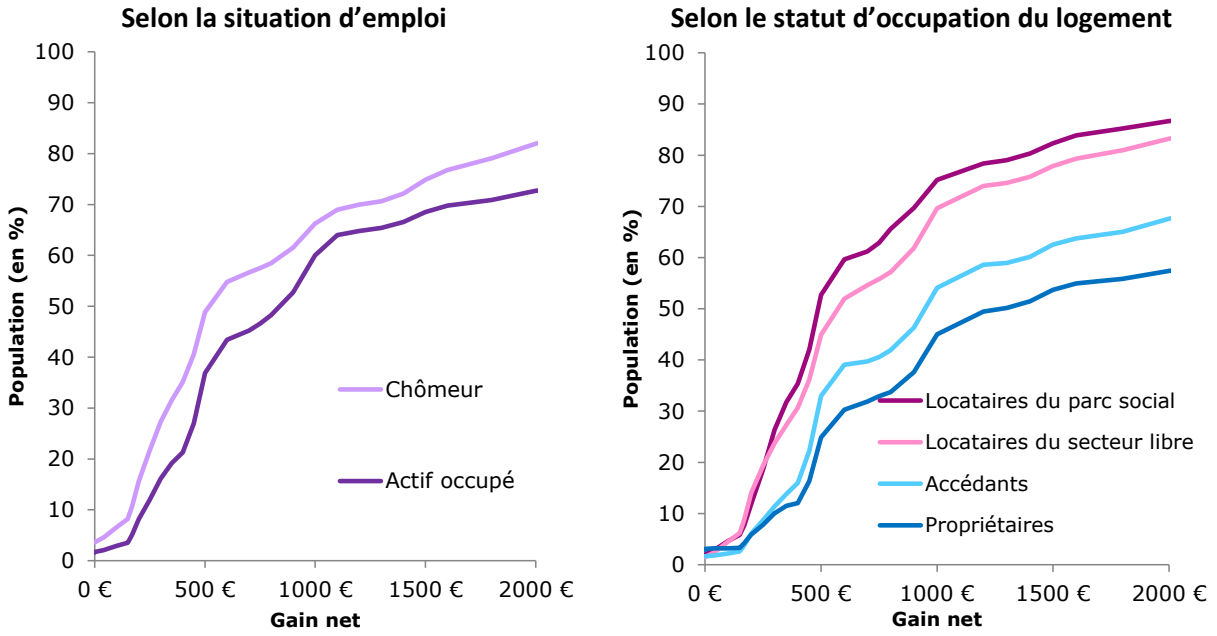
Graphique 6 – Si on vous proposait un logement avec des loyers peu élevés, cela vous inciterait-il à déménager ? (en %)



Source : CREDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2013

L'USH a voulu mesurer le coût de la mobilité résidentielle et professionnelle, toutes choses égales par ailleurs, tel qu'il est estimé par nos concitoyens. Pour l'évaluer, nous avons demandé à la population en âge de travailler quel devrait être le montant de rémunération supplémentaire qu'il leur faudrait pour les décider à déménager, en tenant compte de la variation du coût du logement que cela impliquerait. Il en ressort que **la moitié de la population serait prête à déménager pour un travail qui lui rapporterait 800€ de plus chaque mois** (on parle bien ici de « gain net », c'est-à-dire ce que l'on voudrait gagner de plus en rémunération par rapport à une augmentation du coût du logement que le déménagement induirait) ; **25% de la population seraient prêts à déménager pour 400€**. On peut lire ces résultats autrement : un gain net de 500€ pousserait 37% des actifs occupés à déménager, contre 49% des chômeurs ; cette somme encouragerait à la mobilité 25% des propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser, 33% des accédants à la propriété, 45% des locataires du secteur libre et 53% des locataires du secteur social. Ces résultats donnent une idée du ce coût de la mobilité, qui implique parfois la coupure des liens amicaux, le changement d'école pour les enfants, un changement de travail pour le conjoint, la nécessité de réinvestir un lieu nouveau.

Graphique 7 - Supposons que l'on vous propose un travail mieux rémunéré qui vous oblige à déménager dans un logement plus cher. Pour que vous acceptiez ce travail et que vous déménagiez, de quel montant votre augmentation de rémunération devrait-elle être supérieure à votre augmentation de dépense de logement chaque mois?



Source : CREDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2013
Lecture : sur l'axe horizontal, figure le gain net et, sur l'axe vertical, la proportion d'individus qui serait prête à déménager. Par exemple, 50% des actifs occupés seraient prêts à déménager si on leur proposait un travail qui leur permettrait de gagner 500€ en plus de ce qu'ils gagnent, en tenant compte de l'éventuel surcoût lié à un déménagement.

Bibliographie

« L'AVENIR DU LOGEMENT EN EUROPE » (2007), Rapport du Colloque organisé par le GIS, le réseau socio-économie de l'habitat et le European Network for Housing Research, 2007

ACCARDO Jérôme et BUGEJA Fanny (2009), « 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

ALDEGHI Isa et OLM Christine (2007), *L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement*, Cahier de recherche n°245, CREDOC, décembre 2007, http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C245.pdf

ALGAN Yann et CAHUC Pierre (2010), « 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 (2001), « 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 (2010), « Les très hauts salaires du secteur privé », *Insee Première*, n° 1288, avril 2010, http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1288/ip1288.pdf

ANTIER Marion (2012), « Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2012 », *Chiffres et statistiques*, n°364, novembre 2012, SOeS-CGDD, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Chiffres_et_statistiques/2012/chiffres-stats364-parc-locatif-social-01012012-novembre2012.pdf

ARROW Kenneth (1972), « Gifts and exchanges «, *Philosophy and Public Affairs*, volume 1, 1972, p. 343-62.

BABEAU André (2008), « La contribution des patrimoines à la dynamique de consommation des ménages », *in* Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, p. 189-201, http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/073.pdf

BABEAU André et ZEANA Alexandru (2005), « Le cycle de vie au travers des comptes nationaux », *Revue Economique*, volume 56, n°4, juillet 2005, p. 939-963

BABÈS Mélanie, BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2011), *Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population*, Cahier de recherche, n°281, décembre 2011, http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C281.pdf

BABÈS Mélanie, BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2012a), « Propriétaires, locataires : une nouvelle ligne de fracture sociale », *Consommation et modes de vie*, CREDOC, n° 248, mars 2012, http://www.credoc.fr/pdf/4p/248.pdf

BABÈS Mélanie, BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2012b), *Les problèmes de logement des salariés affectent 40% des entreprises*, Collection des rapports, n°280, CREDOC, avril 2012, http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R280.pdf

BACCAÏNI Brigitte et LEVY David (2009), « 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

BAIETTO-BEYSSON Sabine et VORMS Bernard (2012), *Les observatoires des loyers*, Paris, La documentation française, juin 2012, http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000592/0000.pdf

BANQUE DE FRANCE (2013), « Endettement des agents non financiers résidents France 3ème trimestre 2012 : léger repli de l'endettement des agents non financiers », *Stat info*, 25 janvier 2013, http://www.banque-france.fr/uploads/tx_bdfgrandesdates/2012-T3-france-stat-info-endettement-des-agents-non-financiers-residents_01.pdf

BANQUE DE FRANCE (2009), *Baromètre du surendettement à fin juin 2009*, juillet 2009, http://www.banque-france.fr/fr/instit/telechar/services/barometre0906.pdf

BAUGNET P., BUTZEN S., CHELIOUT W., MELYN Q. et WIBAUT (2011), « La crise des marchés de l'immobilier résidentiel est-elle terminée ? Un tour d'horizon international », *Revue économique*, Banque nationale de Belgique, 15 juin 2011, http://www.nbb.be/doc/TS/Publications/EconomicReview/2011/revecoI2011_H3.pdf

BEN JELLOUL Mahdi, COLLOMBET Catherine, CUSSET Pierre-Yves et SCHAFF Clément (2011), « L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans », *La note d'analyse*, n°221, Centre d'analyse stratégique, avril 2011, http://www.strategie.gouv.fr/system/files/2011-04-29-prixdulogement-na221_0.pdf

BEN JELLOUL Mahdi, CUSSET Pierre-Yves et SCHAFF Clément (2012), « Les aides au logement des ménages modestes », *La note d'analyse*, n°264, Centre d'analyse stratégique, février 2012, http://www.strategie.gouv.fr/system/files/2012-02-15_-_aidesaulogement-na264_0.pdf

BERGER Martine (2006), « Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de-France », *Hérodote*, n° 122, La Découverte, 3e trimestre 2006, http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/44/79/59/PDF/HER_122_0198.pdf

BIGOT Régis (2008), *Les classes moyennes sous pression*, Cahier de recherche, n°249, CREDOC, décembre 2008, http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf

BIGOT Régis (2009), « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.

BIGOT Régis (2010), *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

BIGOT Régis (2011), *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, Collection des rapports du CREDOC, n°273, mars 2011, http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R273.pdf

BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2009), *Les difficultés des Français face au logement*, Cahier de recherche, n°265, CREDOC, décembre 2009, http://www.credoc.fr/pdf.php?param=pdf/Rech/C265

BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2010), « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation & Modes de Vie*, n°226, CREDOC, février 2010, http://www.credoc.fr/pdf/4p/226.pdf

BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra (2011), *La mobilité professionnelle bridée par le logement,* Collection des Rapports, n°274, CRÉDOC, juillet 2011, http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R274.pdf

BLANCHFLOWER David et OSWALD Andrew J. (2013), "Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?", Peterson Institute for International Economics, Working Paper Series, Mai 2013 http://www.piie.com/publications/wp/wp13-3.pdf

BOSVIEUX Jean, « Bailleurs et locataires dans le parc privé », ANIL, novembre 2012, http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2012/etude_bailleurs_locataires.pdf

BONO Pierre-Henri et TRANNOY Alain (2011), *Impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir*, Inspection générale des finances, 2011, http://www.tresor.economie.gouv.fr/File/382959

BONVALET Catherine, GOTMAN Anne et GRAFMEYER Yves (1999), *La famille et ses proches: L'aménagement des territoires*, Travaux et documents, INED, 1999

BOUTILLIER Michel, GABRIELLI Daniel et MONFRONT Régine (2005), « L'endettement immobilier des ménages : comparaisons entre les pays de la zone euro », *Bulletin de la Banque de France*, n° 144, décembre 2005, http://www.banquedefrance.eu/archipel/publications/bdf_bm/etudes_bdf_bm/bdf_bm_144_etu_3.pdf

BRIANT Pierrette (2010), « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *France portrait social (édition 2010)*, INSEE, 2010, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC10H.pdf

BRIANT Pierrette et ROUGERIE Catherine, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE, 2008, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF

BRUNET Carole et LESUEUR Jean-Yves (2004), « 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.

BRUNET Carole, HAVET Nathalie et LESUEUR Jean-Yves (2010), « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage? «, GATE-CNRS, Working paper, n°1007, 2010, http://www.gate.cnrs.fr/IMG/pdf/Brunetetal_WP.pdf

BRUNET Carole, CLARK Andrew et LESUEUR Jean-Yves (2007), « Statut résidentiel et durée de chômage en France et au Royaume-Uni », *Revue française d'Économie*, volume 22, n°2, p. 165-190, http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rfeco_0769-0479_2007_num_22_2_1652?_Prescripts_Search_tabs1=standard&

CALDERA SÁNCHEZ Aida et JOHANSSON Åsa (2011), « The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries », *Working paper*, n° 837, OCDE, 26 mai 2011, 35 p. http://www.oecd-ilibrary.org/the-price-responsiveness-of-housing-supply-in-oecd-countries_5kgk9qhrnn33.pdf?contentType=/ns/WorkingPaper&itemId=/content/workingpaper/5kgk9qhrnn33-en&containerItemId=/content/workingpaperseries/18151973&accessItemIds=&mimeType=application/pdf

CATTE Pietro, GIROUARD Nathalie, PRICE Robert et ANDRÉ Christophe (2004), « La contribution des marchés du logement à la résilience économique «,*Revue économique de l'OCDE*, 2004, n°38, p. 139-173, http://www.cairn.info/revue-economique-de-l-ocde-2004-1-page-139.htm

CETELEM (2010), « Propriété rime avec hérédité », *Observatoire du logement*, 2010, http://observatoirecetelem.com/medias/observatoire_box/observatoire_cetelem_immo_2010/index.htm#/41

CHAPUT Hélène, LUU KIM Kim-Hoa, SALEMBIER Laurianne et SOLARD Julie (2010), « Patrimoine des ménages début 2010, Une recomposition au détriment de l'épargne-logement », Insee Première, n°1325, INSEE, novembre 2010, http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1325/ip1325.pdf

CHAPUT Hélène et SALEMBIER Laurianne (2011), « Les choix de détention patrimoniale des ménages ne sont pas seulement liés à leurs ressources », Les revenus et le patrimoine des ménages (édition 2011), INSEE Références, mai 2011, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/revpmen11c.pdf

CHODORGE Maxime (2009), « La paupérisation des locataires HLM en France depuis 20 ans », *Habitat en chiffres*, USH, 2009, http://ifuhabitat-m1.e-monsite.com/medias/files/article-pauperisation.pdf

CHODORGE Maxime (2013), « Les Hlm, rempart contre l'érosion du pouvoir d'achat », *Les HLM – le mag*, USH, 1er août 2013, http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/dossiers/les-hlm-rempart-contre-l%E2%80%99%C3%A9rosion-du-pouvoir-d%E2%80%99achat

CLÉVENOT Mickaël (2011), « Les prix immobiliers en France : une évolution singulière », *Note de conjoncture*, INSEE, juin 2011, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/analys_conj/archives/juin2011_d1.pdf

COE-REXECODE (2013), *L'immobilier est-il l'ennemi de la compétitivité ?*, Etude réalise pour la Fédération des Promoteurs Immobiliers, 2013, http://www.fpifrance.fr/Upload/Proposition20.pdf

COMPTES DU LOGEMENT (2012), Comptes du logement 2011, premiers résultats 2012, CGDD, décembre 2012, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/References/2012/Compte_logement_resultats_2012/Compte-logement2011-pr2012-ed2012b.pdf

CONSEIL D'ANALYSE ECONOMIQUE (2013), La politique du logement locatif, par Alain Trannoy et Etienne Wasmer, http://www.cae-eco.fr/IMG/pdf/document_de_travail_de_la_note_10.pdf

CONSEIL D'ETAT (2009), *Droit au logement, droit du logement*, Paris, La Documentation française, 2009, http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000298/0000.pdf

COSTES Nicolas et EL KASMI Sabrina (2013), « Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ? », Trésor-Eco, n°116, septembre 2013, https://www.tresor.economie.gouv.fr/File/389909

CONSTRUCTIF (2013), « Les aides au logement sont-elles au service de la hausse des prix ? », *Constructif*, Hors série n°2, Fédération Française du Bâtiment, juin 2013, http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/les-aides-au-logement-sont-elles-au-service-de-la-hausse-des-prix.html?item_id=3326#103

COULSON Edward et FISHER Lynn (2002), « Labor Market Outcomes of Homeownership », *Housing Studies*, janvier 2002, 17, 35-50

COULSON Edward N. et FISHER Lynn M. (2009), «Housing tenure and labor market impacts: The search goes on», Journal of Urban economics, vol.65,n°3, mai 2009, http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119008001290

DAVY Anne-Claire, GUIGOU Brigitte et SAGOT Mariette (2005), « Ségrégation urbaine et politiques publiques : étude comparative. Synthèse », IAU-Ile-de-France, Octobre 2005, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_456/SyntheseEurope.pdf

DEBRAND Thierry et TAFFIN Clause (2005), « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et statistique*, n° 381-382, INSEE, 2005, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382f.pdf

DEL NEGRO Marco et OTROK Christopher (2007), « 99 luftballons: monetary policy and the house price boom across US states «, *Journal of Monetary Economics*, n°5, 2007.

DIETZ Robert et HAURIN Donald (2003), « The Social and Private Micro-Level Consequences of Homeownership », *Journal of Urban Economics* n° 54, p. 401–49, 2003, http://www.realtor.org/sites/default/files/reports/2011/social-benefits-of-stable-housing-2011-03.pdf

DJEFAL Sabrina et EUGENE Sonia (2004), « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et Modes de vie*, n°177, CREDOC, 2004, http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf

DONZEAU Nathalie et PAN KÉ SHON Jean-Louis (2010), « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations «, *Population*, n°4 (volume 64), 2010, p. 779-795, http://ilpks.free.fr/x_site2/d_articles_finalises/Population_Mobilite_definitif_2009.pdf

DRIANT Jean-Claude (2011), « Le logement social en France entre inertie et mutations. Un état des lieux du « système HLM » au seuil des années 2010 », *in* HOUARD Noémie (2011b) dir., *Loger l'Europe, le logement social dans tous ses états*, Paris, La documentation française, MEEDDM / DIHAL, 2011

DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle (2004), « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee première*, n°962, INSEE, avril 2004, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip962.pdf

DROSSO Férial (2001), « 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 (2008), *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

ÉGERT Balázs and KIERZENKOWSKI Rafał (2010), « Exports and property prices in France: are they connected? », *Working paper*, n°759, OCDE, 19 avril 2010, http://www.oecd-ilibrary.org/exports-and-property-prices-in-france_5kmh379pv30v.pdf;jsessionid=4n7cld1j65rie.x-oecd-live-01?contentType=/ns/WorkingPaper&itemId=/content/workingpaper/5kmh379pv30v-en&containerItemId=/content/workingpaperseries/18151973&accessItemIds=&mimeType=application/pdf

EMONT Gilbert (2010), avec la collaboration de DROULEZ Nathalie, *La rareté au prix fort*, IEIF, 2010.

ETATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT (2011), *Diagnostic de la situation du logement en France*, Document de travail, 27 juin 2011, 61 p. http://www.etatsgenerauxdulogement.fr/UserFiles/file/Diagnostic-EGL.pdf

FACK Gabrielle (2005), « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », *Economie et statistique*, n°381-382, 2005, www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382b.pdf

FACK Gabrielle (2009), « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.

FAUVET Laurent (2008), « Depuis 2005, la construction neuve de logements allie ruralité et proximité des grands pôles urbains », *SESP en bref*, n° 30, octobre 2008, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2008/Sesp%20en%20bref%2030%20octobre%202008%20logements%20ruralite_poles%20ur.pdf

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (2013a), « L'immobilier est-il un handicap pour la France ? », Note économique, mars 2013, https://asp.zone-secure.net/v2/index.jsp?id=379/447/33091

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (2013b), Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le Bâtiment (Préconisations en matière de simplifications règlementaires), Rapport du groupe de travail Présidé par Olivier TOMMASINI, juillet 2013», http://www.ffbatiment.fr/Files/pub/Fede_N00/NAT_ACTUALITES_3218/ea6bc8c45d50401d8d7a7b19922f1930/PJ/rapport-preconisations-simplifications-reglementaires.pdf

FERRERO Andrea (2012), « House Price Booms, Current Account Defi cits, and Low Interest Rates », *Staff Report*, n° 541, Federal Reserve Bank of New York, janvier 2012, http://www.newyorkfed.org/research/staff_reports/sr541.html

FLATAU Paul, FORBES Matt, HENDERSHOTT Patric H., O'DWYER Lisel et WOOD Gavin, «Home Ownership and Unemployment: Does the Oswald Thesis Hold for Australian Regions? », Working Paper No. 189, 2002, http://www.murdoch.edu.au/School-of-Management-and-Governance/_document/working-papers/previous/189.pdf

FRIGGIT Jacques (2009), « 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

FRIGGIT Jacques (2012), *Note de fin de mission sur les aides personnelles au logement*, CGDD, Mission n°007987-01, juillet 2012, http://www.portail.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/007987-01_rapport.pdf

GALLOT Philippe, LEPRÉVOST Élodie et ROUGERIE Catherine (2011), « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première*, n°1350, INSEE, mai 2011, http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1350/ip1350.pdf

GARBINTI Bertrand, LAMARCHE Pierre et SALEMBIER Laurianne (2012), « Héritages, donations et aides aux ascendants et descendants », *Les revenus et le patrimoine des ménages (édition 2012)*, INSEE Références, mai 2012, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/REVPMEN12e_D2_herit.pdf

GARCIA Javier A. Barrios et HERNANDEZ José E. Rodríguez (2004), « User Cost Changes, Unemployment and Home-ownership : Evidence from Spain «, Urban Studies 41(3), 563-578, http://jabarrio.webs.ull.es/PDFs/Pub4.pdf

GHEKHIERE Laurent (2006), « Une offre insuffisante de logements urbains à l'échelle européenne », *Constructif*, n°15, Fédération Française du Bâtiment, octobre 2006, http://www.constructif.fr/bibliotheque/2006-10/une-offre-insuffisante-de-logements-urbains-a-l-echelle-europeenne.html?item_id=2741

GHEKIERE Laurent (2008), « Le développement du logement social dans l'Union européenne », *Recherches et prévisions*, n°94, décembre 2008, p . 21-34, http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/PSF/094/RP94-LGhekiere.pdf

GHEKIERE Laurent (2011), « Evolution du sens du logement social à l'épreuve de la crise et du droit communautaire de la concurrence », *in* HOUARD Noémie (2011b) dir., *Loger l'Europe, le logement social dans tous ses états*, Paris, La documentation française, MEEDDM / DIHAL, 2011

GLAESER Edward, GYOURKO Joseph et SAIZ Albert (2007), « Housing Supply and housing bubbles «, National Bureau of Economic Research, Document de travail, n° 1 193, juillet 2007, http://www.economics.harvard.edu/faculty/glaeser/files/bubbles10-jgedits-NBER%20version-July%2016,%202008.pdf

GOBILLON Laurent et LE BLANC David (2005), « Quelques effets du prêt à taux zéro », *Economie et statistique*, n°381-382, 2005, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382d.pdf

GREEN Richard K. et HENDERSHOTT Patric H. (2001), « Home-ownership and the duration of unemployment: a test of the Oswald hypothesis», Paper presented at the AREUEA Annual Meeting, January 2002.

GREIBER Claus et SETZER Ralph (2007), « Money and housing – evidence for the euro area and the US », *Discussion Paper (Series 1: Economic Studies)*, n° 1/2007, Deutsche Bundesbank, 2007, http://econstor.eu/bitstream/10419/19691/1/200712dkp.pdf

GUILLOUET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe (2009), *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

HARLOE Michael, (1995), *The People's Home ? Social Rented Housing* in Europe and America, Oxford, Blackwell Publishers, 586 p.

HICKS John R. (1932), *The Theory of Wages*, Londres, Macmillan, 1932

HOIBIAN Sandra (2013), *Les Français en quête de lien social (baromètre de la cohésion sociale 2013)*, Collection des rapports du CREDOC, n°292, juin 2013, http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R292.pdf

HOORENS Dominique (2012), avec la collaboration de MEHIRI Soraya, *Conforter et adapter le modèle économique et social du logement social*, Dossier de Habitats et Société, revue trimestrielle éditée par l'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2012 , n° 67, http://union-habitat.org/sites/default/files/Dossier%20Habitat%20%26%20Soci%C3%A9t%C3%A9%20n%C2%B067.pdf

HOUARD Noémie (2011a), « Le logement social pour qui ? Perspectives européennes », *Notes d'analyse*, n°230, Centre d'analyse stratégique, juillet 2011, http://www.strategie.gouv.fr/content/le-logement-social-pour-qui-perspectives-europeennes-note-danalyse-230-juillet-2011

HOUARD Noémie (2011b) dir., *Loger l'Europe, le logement social dans tous ses états*, Paris, La documentation française, MEEDDM / DIHAL, 2011

INSEE (2013a), *Comptes de la nation – Comptes de patrimoine des ménages*, dernière mise à jour 15 mai 2013, http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=16&sous_theme=5.4.2

INSEE (2013b), *Comptes de la nation – Consommation des ménages par fonction (séries longues)*, dernière mise à jour 15 mai 2013, http://insee.fr/fr/themes/comptes-nationaux/tableau.asp?sous_theme=2.3&xml=t_2201

INSEE, IAU-IDF, DREIF (2009), *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-Notaires (2013), *Indices des prix des logements anciens*, mise à jour 1er trimestre 2013, http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=96

JACQUOT Alain (2006a), « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », *Données sociales - La société française,* INSEE, 2006, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/donsoc06za.pdf

JACQUOT Alain (2006b), « Des ménages toujours plus petits », *Insee première*, INSEE, Octobre 2006, http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1106/ip1106.pdf

JACQUOT Alain (2007), « L'occupation du parc HLM : un éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee », l'INSEE, documents de travail, n°F0708, juillet 2007, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/f0708.pdf

JACQUOT Alain (2009), « La crise du logement résulte-t-elle d'une offre quantitativement insuffisante ? », *in* MISTRAL Jacques et PLAGNOL Valérie, *Loger les classes moyennes*, rapport du Conseil d'analyse économique, 30 janvier 2009, http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/082.pdf

JACQUOT Alain (2011), « Doit-on et peut-on produire davantage de logements ? », *Regards croisés sur l'économie*, 2011, 2011/1 n° 9, p. 150-158.

JAUNEAU Yves et VANOVERMEIR Solveig (2008), « 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 (2012), « Les conditions de logement des ménages à bas revenus en 2010 », *Chiffres et statistiques*, n°291, CGDD, juin 2012, http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/CS291.pdf

JOSNIN Rémi et ROBERT Annelise (2009), « 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.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/LPS27_cle217f9f_1_.pdf

KESTEMAN Nadia (2010), « 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

LACOSTE Gérard (2010), « 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

LAFERRERE Anne et LE BLANC David (2002), « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? «, Économie et Statistique n°351, 2002, INSEE p.3-30

LAMARCHE Pierre, LUU KIM Kim-Hoa et ROMANI Maud (2012), *Endettement domestique des ménages au début 2010 - enquête Patrimoine 2010*, Collection Insee Résultats – Société, n°135, INSEE, novembre 2012, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/irweb.asp?id=endettmnt2010

LAYARD R. et NICKELL S (1999), « Labor market institutions and economic performance «, in AASHENFELTER o., CARD d., (eds), handbook of labor economics, Elsevier, vol. 3, 1999, pp. 3029-3084.

MAREUGE Céline et RUIZ Nicolas (2008), « 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.

MASSOT André (2007), *La situation du logement dans six pays d'Europe*, IAURIF, novembre 2007, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_88/ddhegl_RAPPORT_EUROPE_MASSOT.pdf

MAYO Stephen, MANSFIELD Shirley, WARNER David et ZWETCHKENBAUM Richard (1980), *Housing Allowances and Other Rental Assistance Programs-A Comparison Based on the Housing Allowance Demand Experiment, Part 2: Costs and Efficiency,* Cambridge, MA: Abt Associates Inc, juin 1980.

MCCARTHY Jonathan et PEACH Richard (2004), « Are Home Prices the Next "Bubble"? », *Economic Policy Review*, n° 3 (volume 10), Federal Reserve Bank of New York, décembre 2004, http://newyorkfed.org/research/epr/04v10n3/0412mcca.pdf

MENARD Sébastien et SELLEM Faouzi (2010), « How does social housing affect the rate of equilibrium unemployment ? «, Présentation au congrès AFSE 2010, février 2010, http://www.congres.afse.fr/docs/2010/150887afse.pdf

MERYL Finkel, DEMARCO Donna, MORSE Deborah, NOLDEN Sandra et RICH Karen (1999), *Status of HUD-Insured (or Held) Multifamily Rental Housing in 1995: Final Report*. Cambridge, MA: Abt Associates Inc., mai 1999, http://www.housing.infoxchange.net.au/library/ahin/social_housing/items/00050-upload-00001.pdf

MOUILLART Michel (2013), « La hausse des prix immobiliers est-elle irrationnelle ? », *Constructif*, Hors série n°2, Fédération Française du Bâtiment, juin 2013, http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/la-hausse-des-prix-immobiliers-est-elle-irrationnelle.html?item_id=3320

MUNSCH Jakob Roland, ROSHOLM Michael et SVARER Michael (2006), "Are Homeowners Really More Unemployed?", Economic Journal, 116, p 991-1013, 2006 http://www.econ.ku.dk/jrm/PDFfiles/Homeowner2.pdf

MURRAY Michael (1999), « Subsidized and unsubsidized housing stock 1935 to 1987: Crowding out and cointegration », *Journal of Real Estate Finance and Economics*, volume 18, n°1, p. 107-124

OBAMA Barack (2013), « Remarks by the President on Responsible Homeownership », discours prononcé à Desert Vista High School, Phoenix, Arizona, le 6 août 2013, http://www.whitehouse.gov/the-press-office/2013/08/06/remarks-president-responsible-homeownership

O'FLAHERTY Brendan (1995), « An economic theory of homelessness and housing », *Journal of Housing Economics*, vol. 4, n°1, p. 13-49.

OCDE (2011), « Le logement et l'économie : des politiques à rénover «,Réformes économiques 2011/1 (n° 7), chapitre 4, Ed. de l'OCDE, 2011, http://www.oecd.org/dataoecd/42/12/46917420.pdf

OLSEN Edgar (2009), « The cost-effectiveness of alternative methods of delivering housing subsidies », présentation à la 31e conference annuelle de l'Association for Public Policy Analysis and Management, document revisé en octobre 2009, http://eoolsen.weebly.com/uploads/7/7/9/6/7796901/cesurvey2009.pdf

OLSEN Edgar et BARTON David (1983), « The Benefits and Costs of Public Housing in New York City », *Journal of Public Economics*, volume 20, avril 1983, p. 299-332.

OSWALD Andrew J. (1996), "A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: Part I", mimeo, Warwick University, décembre 1996, http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/unempap.pdf.

OSWALD Andrew J (1997a)., "The Missing Piece of the Unemployment Puzzle", 1997, http://www2.warwick.ac.uk/fac/soc/economics/staff/academic/oswald/inaugura.pdf

OSWALD Andrew J. (1997b), "Theory of homes and jobs", mimeo, Warwick University.

OSWALD Andrew J. (1999), "The housing market and Europe's unemployment: A non-technical paper", mimeo, Warwick University.

PAGÉS Jorge Martínez et MAZA Luis Ángel (2003), « Analysis of house prices in Spain », document de travail n° 307, Banco de España, 2003, http://www.bde.es/informes/be/docs/dt0307e.pdf

PEHKONEN Jaakko (1999), « Unemployment and Home-Ownership «, *Applied Economics Letters*, vol. 6, 1999, pp. 263-265.

PIGOU Arthur Cecil (1943), « The Classical Stationary State «, *Economic Journal*, volume 53, n°212, 1943.

PISON Gilles (2013), « France 2012 : fécondité stable, mortalité infantile en baisse », *Population et Sociétés*, n°498, INED, mars 2013, http://www.ined.fr/fichier/t_telechargement/61187/telechargement_fichier_fr_publi_pdf1_population_societes_2013_498_fecondite_mortalite.pdf

PROJET DE LOI DE FINANCE POUR 2013*, Rapport économique, social et financier, Tome I : Perspectives économiques 2012-2013 et évolution des finances publiques*, Dossier : L'inflation immobilière et ses conséquences pour l'économie française p.109, Juillet 2013, http://www.performance-publique.budget.gouv.fr/fileadmin/medias/documents/ressources/PLF2013/REF13_1.pdf

QUIGNON Laurent (2008), « Marché de l'immobilier résidentiel en France : dégonflement plutôt qu'éclatement », *Eco Week*, BNP Paribas, n°08-45, 14 novembre 2008, p. 11, http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf

ROYER Jean-François (2007), « 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.

SCHAFF Clément (2011), « Faut-il encourager l'accession à la propriété ? «, *Regards croisés sur l'économie*, 2011/1 n° 9, p. 120-129

SHRODER Mark et REIGER Arthur (2000), « Vouchers versus Production Revisited », *Journal of Housing Research*, volume 11, 2000, p. 91-107, http://ares.metapress.com/index/42150M78N8434710.pdf

SINAI Todd et WALDFOGEL Joel (2002), « Do low-income housing subsidies increase housing consumption? », *NBER Working Paper*, n°8708, janvier 2002, http://www.nber.org/papers/w8709.pdf?new_window=1

SORBE Stéphane (2009), « Un modèle de prix de l'immobilier pour estimer l'ampleur de la bulle américaine », *Revue économique*, n°1 (volume 60), 2009, p. 173 à 187.

STIGLITZ Joseph (2010), *Le triomphe de la cupidité*, Paris, Edition Les liens qui libèrent, 2010.

TRANNOY Alain et WASMER Etienne (2013), « Comment modérer les prix de l'immobilier ? », *Note du CAE*, n°2, Conseil d'analyse économique, février 2013, http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/CAE-note002.pdf

TREVIEN Corentin (2013), « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », *Insee-Analyses,* n° 10, INSEE, juillet 2013, http://www.insee.fr/fr/ffc/iana/iana10/iana10.pdf

USH (2012), *Les chiffres clés du logement social*, Union sociale pour l'habitat, septembre 2012, http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Chiffres%20cl%C3%A9s%20du%20logement%20social%202012.pdf

VAN VUUREN A. (2009), « The impact of Homeownership on Unemployment in the Netherlands», in C. van EWIJK & M. van LEUVENSTEIJN (Editeurs), *Homeownership & the Labour Market in Europe*, Oxford University Press, 2009, chapitre 5, pp. 113-135

VORMS Bernard (2010), « Propriété, mode d'emploi : Politique publique et choix des statuts d'occupation », ANIL Habitat Actualité, Novembre 2010, http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2010/propriete-mode-demploi-politique-publique-et-choix-des-statuts-doccupation/

VORMS Bernard (2011), « *Accession à la propriété : que change la crise ? »,* Metropolitique.eu, 2011, http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/article_BV_metropolitiques.pdf