



Le 16 janvier 2020

Le Premier président

à

Madame Jacqueline Gourault

Ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales

Monsieur Julien Denormandie

Ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les
collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement

Réf. : S2019-0001

Objet : La contribution de la politique du logement à l'amélioration de la situation de
l'emploi

En application des dispositions de l'article L. 111-3 du code des juridictions financières, la Cour a réalisé une enquête sur la contribution de la politique du logement à la politique de l'emploi.

Au terme de ces travaux, elle m'a demandé, en application des dispositions de l'article R. 143-11 du même code, d'appeler votre attention sur les observations et recommandations suivantes.

La politique d'aide au logement a été établie dans ses principes et son cadre législatif il y a plusieurs décennies alors que la France connaissait une situation de relatif plein emploi. C'est l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu d'une loi de 1977¹ et plusieurs fois modifié depuis, qui en fixe les grands objectifs. Malgré les évolutions profondes du marché de l'emploi, cette disposition législative n'identifie toujours pas l'aide à la mobilité des résidents comme l'un des objectifs de la politique d'aide au logement, alors même que cette mobilité semble déterminante pour l'emploi comme l'ont établi diverses études récentes².

¹ Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 relative au maintien des aides publiques à l'investissement malgré l'institution de l'aide personnalisée au logement.

² Cf. par exemple : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC), *La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement*, juillet 2011 ; Inspection générale des finances, *La mobilité géographique des travailleurs*, janvier 2016.

Il apparaît pourtant, au-delà des exigences de cohérence des politiques publiques mises en œuvre par l'État, que les difficultés de logement liées aux contraintes et exigences du marché du travail pourraient être en partie corrigées si les besoins des actifs ou des candidats à l'emploi étaient mieux pris en compte.

1. EMPLOI ET LOGEMENT : DES ÉVOLUTIONS DIVERGENTES QUI PÉNALISENT LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU TRAVAIL

Le marché du travail et la répartition sociale et spatiale des logements sur le territoire, qui procèdent de déterminants largement autonomes, ont connu, au cours des cinquante dernières années, des évolutions nettement différenciées.

Alors que l'on relève l'inadéquation croissante entre la localisation des emplois et celle d'une offre de logement abordable³, la difficulté d'accès à un logement proche d'un emploi potentiel est régulièrement mise en avant comme un frein à l'appariement sur le marché du travail.

1.1. Emploi et logement ont connu des évolutions distinctes depuis cinquante ans

1.1.1. Les mutations du travail

Depuis le milieu des années 1970, le marché du travail a connu des évolutions majeures, résultant tout à la fois du poids croissant du secteur des services, de la féminisation de l'emploi, mais surtout du développement de formes d'emploi précaire.

La féminisation de l'emploi (désormais près de 50 % de l'emploi global) repose pour partie sur la multiplication d'emplois à temps partiel, voire fragmentés, auxquels sont associés des difficultés en terme de mobilité. Elle pose en outre avec plus d'acuité la question de la localisation du logement et de sa distance au travail, afin de permettre un compromis entre les contraintes de deux membres actifs d'un ménage. La bi-activité d'un ménage contribue par ailleurs à freiner la mobilité, car elle impose de gérer deux évolutions et multiplie les contraintes logistiques.

Depuis les années 1980, la progression de l'intérim et des contrats à durée déterminée (CDD) a conduit à une plus forte rotation de l'emploi et à la précarisation d'une part croissante de travailleurs. Cette instabilité concerne également les contrats à durée indéterminée (CDI), dont plus du tiers sont rompus avant un an et la moitié avant deux ans. Le développement de mode et de temps de travail partiels, discontinus ou atypiques, accroît la difficulté, particulièrement pour les jeunes, à accéder à une situation stable dans le logement, tout en impliquant une mobilité quotidienne.

La prospective réalisée en 2015 par France Stratégie sur les métiers en 2022⁴ suggère la poursuite de ces tendances, notamment la flexibilisation du travail, choisie ou subie, et la remise en cause, à des degrés divers, des éléments structurants du travail salarié tels que le lieu ou le temps de travail.

S'agissant de la localisation des emplois, les recrutements se sont concentrés progressivement au cœur des métropoles, augmentant le nombre et la distance des trajets pendulaires. Ils se sont en outre déplacés vers les régions du sud-est ou de la façade atlantique, suscitant un appel à la mobilité géographique des salariés.

³ Qualifiée par les études économiques de « désajustement spatial » (*spatial mismatch*).

⁴ France Stratégie, Rapport du groupe Prospective des métiers et qualifications, *Les métiers en 2022*, avril 2015.

Sur une longue durée, la dissociation entre les lieux de résidence et de travail s'est ainsi accrue de façon nette, conduisant à un allongement de la distance entre l'habitat et le lieu du travail et à une tension croissante pour accéder à un logement dans les zones d'emploi. Les nouveaux développements de l'organisation du travail (télétravail, services à domicile), dont l'ampleur réelle reste mal connue, ne tempèrent que partiellement la contrainte de déplacement. Enfin, la modération de la progression des salaires, notamment dans le secteur des services, accentue ces difficultés, malgré une progression des loyers contenue.

1.1.2. Les évolutions inadaptées du parc de logements

Alors que le marché du travail s'est précarisé et concentré, l'offre de logement, malgré des progrès quantitatifs et qualitatifs notables, reste mal adaptée aux besoins de mobilité des actifs.

Outre l'inertie en matière de logement, inhérente à la nature des infrastructures en cause et à la temporalité des politiques d'urbanisme, la dispersion de l'habitat dans le tissu périurbain a accru la distance à l'emploi et l'occupation du parc de logements des métropoles souffre d'une insuffisance de fluidité.

Alors qu'il compte cinq millions de logements, le parc social représente près du quart des résidences principales, mais sa saturation et son insuffisante fluidité, déjà relevée par la Cour⁵, ne lui permettent pas de satisfaire au mieux les besoins de mobilité résidentielle vers les zones d'emploi. Dans les zones où il permet une plus grande proximité de l'emploi, les délais d'attribution - de l'ordre de plusieurs trimestres, voire de plusieurs années - y sont incompatibles avec les conditions d'accès à un nouvel emploi.

Outre qu'elle justifie en partie la faible propension à la mobilité des résidents, cette situation restreint l'offre disponible pour les nouveaux entrants sur le marché du travail dans les zones d'emploi les plus dynamiques, au sein desquelles l'on constate de moindres taux de vacance de logement.

Dans ces conditions, le parc privé constitue souvent la seule composante du parc d'habitat susceptible de satisfaire rapidement une demande de logement. Malgré une forte concurrence d'autres usages, ce parc remplit dès lors un rôle important pour le logement des actifs et pour les aider dans l'accès à l'emploi, grâce notamment à la disponibilité de petites surfaces, particulièrement recherchées.

Avec ses caractéristiques globalement adaptées à l'accueil de la mobilité, le parc privé est cependant confronté à des tensions de marché, résultant aussi de conflits d'usage, notamment avec les résidences secondaires ou la location de tourisme. Outre son effet sur les prix, cette tension a pour conséquence qu'une sélection s'opère à l'entrée des locataires, tendant à évincer les personnes ne pouvant justifier de revenus confortables, d'un emploi antérieur stable ou d'une caution solide.

Au sein du parc privé, la part de la location meublée a connu une forte croissance dans les grandes villes, en raison d'un régime fiscal favorable et de règles locatives plus souples, mais aussi de son adéquation à une demande de logements satisfaisant aux exigences de mobilité. C'est pourquoi l'analyse actuellement conduite par la direction de la législation fiscale (DLF) des disparités de régime entre location nue et meublée doit être achevée et exploitée.

1.2. Difficultés de logement et accès à l'emploi

1.2.1. Un obstacle important, notamment pour les jeunes

Bien que le volume des emplois non pourvus soit mal appréhendé en termes statistiques et au plan géographique, les contraintes de la mobilité et ses déterminants rendent difficile l'appariement des offres et des demandes sur le marché du travail.

⁵ Cour des comptes, *Rapport public thématique, Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés*, février 2017.

Les données statistiques disponibles⁶, sur les emplois vacants ou les offres non pourvues, font apparaître des niveaux élevés et croissants de difficultés d'accès à l'emploi au sein des pôles métropolitains. Si l'incidence des difficultés d'accès au logement n'est pas documentée, elle ne fait pas de doute. Déjà identifié par plusieurs études et également relevé dans des métropoles d'autres pays de l'Union européenne, ce lien doit être mieux connu. Cette préoccupation, partagée par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages comme par la délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle et Pôle Emploi, doit aboutir à ce que des données pertinentes soient disponibles pour mesurer le poids relatif des différents freins à l'embauche.

A *contrario*, différents travaux laissent penser que la mobilité favorise l'accès à un premier emploi ou à un emploi de meilleure qualité. C'est notamment le cas des jeunes, que la question du logement handicape particulièrement dans leur recherche d'emploi. Qu'ils soient en CDD ou en période d'essai, ils ne sont en effet pas en mesure d'accéder à une location dans le parc privé sans disposer d'un soutien familial, et encore moins d'espérer un accès rapide au parc locatif social, compte tenu des files d'attente habituelles. De surcroît, le passage du statut d'étudiant à celui de salarié peut se traduire par la perte du bénéfice de l'aide personnelle au logement ou la réduction de son montant.

La difficulté est également cruciale pour les alternants, qui doivent souvent rechercher une seconde résidence pour quelques mois seulement.

Plus généralement enfin, les jeunes en situation précaire sont dans l'impossibilité d'accéder à un logement à proximité des lieux d'offres potentielles d'emploi.

1.2.2. La distance à l'emploi : une préoccupation croissante

Les emplois se sont concentrés dans les métropoles alors que dans le même temps, la dispersion de l'habitat, motivée par un coût du foncier plus faible et facilitée par le développement des mobilités collectives ou individuelles, s'est accélérée.

Cette organisation de l'espace entre lieux d'activité et de résidence atteint ses limites, du fait de la saturation des réseaux de transport comme des enjeux de développement durable et du renchérissement du coût des énergies fossiles. Si cette difficulté relève principalement, de l'organisation des transports et de l'aménagement urbain, réduire la distance du travail au logement permet de fluidifier la mobilité pendulaire.

Cette question est en outre centrale pour les employeurs assurant des fonctions essentielles au sein des métropoles, dont les plus importants gèrent historiquement un parc de logement ou des dispositifs d'accompagnement (Assistance publique-Hôpitaux de Paris [AP-HP] en Île-de-France, SNCF, La Poste...). Elle dépasse le champ des services publics et concerne d'autres fonctions essentielles, telles la maintenance ou la logistique, qui peinent à recruter et à stabiliser leurs salariés.

De façon globale, la contrainte du transport pendulaire constitue un obstacle au recrutement. Selon l'étude récente d'un site de recrutement sur internet, seuls un tiers des personnes à la recherche d'emploi interrogées accepterait d'effectuer, chaque jour, un trajet aller-retour de plus de 45 minutes.

Sans conduire à une concentration extrême du logement, l'accès à l'emploi en zone urbaine implique donc de renforcer la disponibilité de logements dans ces secteurs.

⁶ Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) ou Pôle Emploi.

2. POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE L'EMPLOI DANS LES POLITIQUES DE LOGEMENT

Indépendamment des orientations générales d'aménagement du territoire, dont les choix influent à long terme sur la localisation de l'emploi, de l'habitat et des infrastructures, il est possible de jouer sur plusieurs leviers de la politique d'aide au logement pour pallier ces difficultés, sans remettre en cause ses fondements législatifs ou budgétaires.

À moyen terme, l'accroissement d'une offre abordable dans les zones métropolitaines dynamiques, cohérente avec les objectifs de mixité et de lutte contre l'étalement urbain, paraît devoir être privilégiée.

À plus court terme, il importe de conforter les mesures visant à accompagner la mobilité et à mieux prendre en compte les critères d'accès à l'emploi pour l'attribution de logements sociaux.

Enfin, l'attribution des aides personnelles au logement doit assurer une neutralité de traitement lors des phases de retour à l'emploi, ce que devrait prévoir l'éventuelle intégration de ces aides au sein du futur revenu universel d'activité.

2.1. L'offre de logement et l'accompagnement de la mobilité

L'action publique en matière de logement doit viser à mieux satisfaire les besoins liés à l'activité, en privilégiant une offre ciblée au plus près des zones d'emploi et en favorisant les formules adaptées à la mobilité.

Pour chacune de ces orientations, les dispositifs ou réglementations en vigueur présentent tous des marges d'optimisation.

2.1.1. Accroître l'offre en zone tendue

La concentration des créations d'emploi dans certaines zones urbaines, jointe à la nécessité de limiter les distances domicile-travail, doit conduire à accroître l'offre de logement au cœur des métropoles ou au sein d'un périmètre d'accessibilité. Ces actions doivent s'appuyer sur un ciblage plus précis des territoires pour lesquels il est pertinent de densifier l'habitat.

Les zonages géographiques traditionnels utilisés pour la politique d'aide au logement ne prennent qu'indirectement en compte le niveau de l'offre de travail. Ainsi, le zonage en lettres⁷, qui résulte d'une cartographie de la tension⁸ des marchés immobiliers locaux et permet de déterminer des niveaux d'aide en conséquence, est certes corrélé au dynamisme économique, mais il peut aussi résulter d'autres facteurs démographiques, résidentiels ou touristiques. Ce zonage ne correspond pas exactement aux zones d'emploi métropolitaines les plus dynamiques, incluant notamment des secteurs littoraux en zone A ou des pôles peu actifs en zone B.

Comme l'avait préconisé la Cour des comptes en 2017⁹, la gestion partenariale et une approche plus territorialisée de la politique du logement permettraient de tenir compte au plus près des préoccupations de tous les acteurs locaux, notamment des collectivités territoriales et des employeurs, comme de la population active en recherche de mobilité.

⁷ Le zonage « lettres » est utilisé pour le logement social, l'octroi de certains prêts (prêt à taux zéro [PTZ], prêt d'accession sociale) et le droit des bailleurs à une réduction d'impôt pour investissement locatif ou travaux d'amélioration des logements loués.

⁸ En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

⁹ Cf. *supra*.

À l'exception de l'Île-de-France et, dans une moindre mesure, de l'agglomération lyonnaise, la disponibilité et le traitement des informations relatives à l'emploi, au logement et à la mobilité dans les métropoles en développement doivent être améliorées. Il importe de mettre en relation les données détenues par les différents acteurs (Action Logement, Pôle Emploi, Institut national de la statistique et des études économiques [INSEE], caisses d'allocations familiales, opérateurs de mobilité, agences d'urbanisme...). En prenant en compte des éléments de prospective locale, ce qu'autorise depuis peu l'application *OTELO*¹⁰, en complément des données démographiques de l'INSEE, la prise en compte des besoins liés à la dynamique de l'emploi pourrait être améliorée.

Il importe de rendre prioritaire la densification d'une offre de logements abordables au cœur ou à proximité immédiate des agglomérations, en poursuivant le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)¹¹. S'il vise en premier lieu à la mixité sociale, ce mécanisme concourt dans le même temps à la satisfaction des besoins au cœur de bassins d'emploi.

Quelques grandes opérations d'intérêt national (OIN) visent également, dans de grandes métropoles, à renforcer activement une offre centrale et abordable de logements, associée au développement d'activités économiques.

La production en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et l'acquisition-amélioration, qui se sont développées depuis les années 2000, dans un objectif de mixité, et sous la contrainte de raréfaction du foncier en zone tendue, contribuent de façon significative à la production de logements sociaux au cœur des agglomérations, notamment parisienne.

En revanche, comme la Cour l'a récemment mis en évidence¹², l'efficacité des différents dispositifs de défiscalisation destinés à la production de logement est moins probante. La différenciation géographique, basée sur le zonage « lettres », n'est pas assez discriminante au profit des secteurs les plus tendus. La quantité de logements produits est globalement faible et elle concerne surtout le parc intermédiaire à plafond de loyers élevés, avec un effet limité dans le temps. Le nombre de ces logements accessibles à loyer encadré est en outre difficile à déterminer, du fait de la sortie progressive de cet engagement au terme des délais prévus.

La nécessaire mobilisation de la ressource foncière au profit du logement accessible a donné lieu à des mesures nouvelles, fondées sur la dissociation du foncier et du bâti, ouvrant des perspectives favorables qui doivent être poursuivies.

Les biens immobiliers vacants constituent également une ressource susceptible d'améliorer l'offre en zone urbaine. Une étude de l'Inspection générale des finances¹³ évalue à un peu plus de 100 000 le nombre de logements vacants mobilisables et habitables en zone tendue, dont 55 000 pour les zones A et A bis. S'agissant des bureaux vacants, le même rapport indique qu'à l'exception de l'Île-de-France, « *il n'y a nulle part en France de bonne connaissance du parc de bureaux* ». S'appuyant sur les quelques estimations disponibles, il considère que, si le taux de vacance est de faible ampleur, elle représente des surfaces significatives en Île-de-France. Mais transformer des bureaux en logements est complexe, notamment en raison de coûts équivalents, voire supérieurs à la construction brute, comme de la compétence des collectivités locales sur les changements d'usage ou de destination et les modalités de compensation. Même si cette conversion en logements est délicate, le potentiel serait de 1 000 à 2 000 transformations par an à l'horizon 2030, encouragé par le bonus de constructibilité prévu par la loi du 23 novembre 2018¹⁴.

¹⁰ Outil pour la territorialisation de la production de logements.

¹¹ Loi n° 20-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

¹² Cour des comptes, *Communication à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, La gestion des dépenses fiscales en faveur du logement*, mars 2019.

¹³ Inspection générale des finances (IGF) et Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), *Évaluation de politique publique, Mobilisation des logements et des bureaux vacants*, janvier 2016.

¹⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan).

S'agissant du parc social, l'amélioration de la rotation, encouragée également par la loi précitée, doit permettre de dynamiser une offre en cohérence avec les besoins liés à l'accès à l'emploi. Le réexamen triennal des attributions, la mise en œuvre de bourses d'échange ou l'ouverture à la colocation constituent des dispositions qui visent à améliorer la rotation au sein du parc social. Enfin, et plus largement, le regroupement en cours des bailleurs sociaux, tel que prévu par la loi du 23 novembre 2018 précitée, offre une opportunité pour faciliter la mobilité au sein d'un parc social aux contours redessinés.

2.1.2. Promouvoir une offre adaptée à la mobilité

La pénurie de logements dans les centres urbains conduit au développement de formules collectives, de la simple colocation d'appartement au co-habitat dans des ensembles plus importants.

Des bailleurs privés proposent ainsi des formules de « vivre ensemble » (« coliving »). Destiné en premier lieu aux jeunes, cette formule repose sur des résidences gérées avec des studios privatifs meublés et des espaces communs en partage pour les loisirs, les services, mais aussi le travail.

Des outils comparables sont prévus par le code de la construction et de l'habitation, mais ils sont insuffisamment développés ou accessibles, tels que les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), ou encore les anciens foyers de travailleurs gérés par la société Adoma et reconvertis. Ces dispositifs ont connu une évolution de leur vocation, et de leur image, qui ne répond que partiellement aux besoins de mobilité actuels.

Si ces dispositifs concourent néanmoins, comme le souligne la DHUP, à l'offre de résidences services, celle-ci demeure limitée, contrastant ainsi avec l'essor de l'offre privée.

La réalité de la demande en ce sens, que traduit également le développement de la location meublée ou de la colocation, doit inciter à étudier rapidement les moyens d'encourager l'offre privée et à promouvoir une offre sociale modernisée.

Une telle étude pourra s'appuyer sur une analyse des avantages fiscaux comparés de la location nue ou meublée, dont les déterminants ne procèdent pas, en premier lieu, des objectifs de politique du logement ou de l'emploi.

2.2. L'accompagnement de la mobilité

2.2.1. Minorer les coûts induits par la mobilité

Au-delà de la question de la disponibilité de logements, différents obstacles résultant des coûts associés ou de la modulation des aides individuelles freinent la mobilité.

L'accès au logement est souvent rendu difficile par les exigences des bailleurs et par les frais d'entrée liés au dépôt de garantie ou au déménagement. Différents dispositifs ont été mis en place pour accompagner l'accès au logement et favoriser la mobilité. Malgré des débuts hésitants et difficiles, l'action du groupe Action Logement, avec l'offre Visale, progresse au profit de salariés comme d'étudiants.

Les résultats atteints demeurent toutefois insuffisants par rapport aux enjeux et à une demande forte, également identifiée par le rapport « *Louer en confiance* »¹⁵, remis en juin 2019 par M. Nogal, député. Ce dernier suggère d'inclure, dans tous les mandats de gestion locative, la garantie de paiement des loyers au bailleur, et leur couverture par voie assurantielle.

¹⁵ Nogal Mickaël, Rapport au Premier ministre, *Louer en confiance – 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé*, juin 2019.

Dans le cadre de son plan d'investissement volontaire présenté en avril 2019, Action Logement a mobilisé une enveloppe de 100 M€ afin de verser des primes de 1 000 € aux salariés ou aux titulaires d'une promesse d'embauche, qui déménagent pour rapprocher leur domicile de leur lieu de travail.

Si ces actions sont de mise en œuvre récente, elles visent à satisfaire un besoin réel et leur évaluation rapide permettrait d'en optimiser la portée.

S'agissant des aides à la personne, leurs critères et leurs règles peuvent se révéler défavorables en situation de retour à l'emploi comme l'ont montré la Cour¹⁶ en 2015 ainsi que différents travaux statistiques. Cette pénalisation devrait être atténuée ou disparaître avec la mise en œuvre de la contemporanéité de ces aides. Plus largement, la perspective de mise en œuvre d'un revenu universel d'activité (RUA) débouchera, dans l'hypothèse de l'intégration des aides au logement dans ce dispositif, sur des modalités de calcul propres à ce revenu de transfert.

Une prise en compte spécifique des situations de mobilité professionnelle pourrait accompagner, temporairement, les charges associées à ces transitions vers l'emploi, de façon à ce qu'elles ne soient pas pénalisantes.

2.2.2. Les modalités d'attributions de logement sociaux

Dans son évaluation précitée sur le logement social, la Cour avait relevé « *la complexité du système des réservations et de l'existence de critères de priorités multiples et non hiérarchisés* ».

De ses origines historiques, le logement social conserve une gestion paritaire d'une large partie du parc et l'existence de quotas réservataires des employeurs en contrepartie de leur participation à l'effort de construction (PEEC). Mais l'attribution des logements correspondants vise à répondre à des demandes généralement faites par des salariés déjà en fonction et non à celles potentielles de nouveaux entrants.

Plus généralement les modalités d'attribution de logement social ne prennent en compte que de façon secondaire, voire marginale, la situation par rapport à l'emploi dans le secteur géographique considéré. Les occupants du parc social ne bénéficient ainsi d'aucune facilité pour accéder à un nouveau logement aidé à proximité d'un nouvel emploi.

Parmi les critères d'octroi prioritaires visés à l'article L. 441 du CCH, un seul vise l'emploi, au titre de la reprise d'activité après une période de chômage de longue durée. Si cet article législatif retient bien qu'il doit être tenu compte de l'éloignement des lieux de travail et de la mobilité géographique liée à l'emploi, les dispositions réglementaires renvoient à la seule prise en compte au plan local de ce critère par les commissions d'attribution ou les conférences intercommunales du logement. Or, le très récent décret du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social¹⁷ laisse toute latitude aux instances locales pour pondérer les critères.

Enfin, le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social n'intègre aucune précision quant à la situation d'emploi, notamment à l'exigence de mobilité. L'examen par la Cour du traitement des demandes a également mis en lumière que celles déposées par voie numérique se voyaient moins favorablement prises en considération que celles déposées à un guichet local, pénalisant ainsi les demandes émanant de candidats à une mobilité entrante.

¹⁶ Cour des comptes, *Communication à la commission des finances du Sénat, Les aides personnelles au logement*, juillet 2015.

¹⁷ Décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social.

Pour tous ces sujets, renforcer les liens et les échanges d'informations entre Pôle Emploi et les acteurs de la politique du logement permettrait de mieux prendre en compte les situations à l'égard de l'emploi, en intégrant notamment les perspectives du marché du travail dans la gestion des parcs de logements. Des démarches en ce sens ont été engagées avec des partenariats entre Pôle Emploi et Action Logement, dans le cadre de la récente convention tripartite fixant les orientations stratégiques de l'opérateur pour la période 2019-2022. Elles doivent être encouragées et étendues à d'autres acteurs.

Ces divers ajustements de la politique d'aide au logement, s'ils sont mis en œuvre, amélioreront la situation au regard de l'emploi de nombreux français.

La Cour formule en conséquence les recommandations suivantes :

Recommandation 1 : améliorer la connaissance au plan local des difficultés de recrutement en analysant leurs caractéristiques et leurs déterminants et en mesurant la part liée aux difficultés de logement ;

Recommandation 2 : renforcer, dans la définition des actions en faveur du logement, la prise en compte des considérations liées aux objectifs de la politique de l'emploi ;

Recommandation 3 : densifier l'offre abordable de logements au cœur des agglomérations connaissant des difficultés de recrutement ou à proximité des nœuds de communications, en soutenant la production de logements à loyer maîtrisé, en incitant à la mobilisation des locaux vacants et en facilitant la mobilité au sein du parc social ;

Recommandation 4 : sur la base de l'analyse en cours des disparités fiscales entre locations nues et meublées, examiner leurs effets induits sur l'offre en milieu urbain et rechercher les possibles inflexions en faveur du logement des salariés ;

Recommandation 5 : favoriser le développement d'une offre de résidences services à vocation temporaire, y compris au sein du parc social ;

Recommandation 6 : veiller, lors de l'attribution de logements sociaux, à une prise en compte minimale au niveau des établissements publics de coopération intercommunale d'un critère favorisant les rapprochements entre domicile et lieu de travail.

Je vous serais obligé de me faire connaître, dans le délai de deux mois prévu à l'article L. 143-4 du code des juridictions financières, la réponse, sous votre signature, que vous aurez donnée à la présente communication¹⁸.

¹⁸ La Cour vous remercie de lui faire parvenir votre réponse, sous forme dématérialisée, via *Correspondance JF* (<https://correspondancejf.ccomptes.fr/linshare/>) à l'adresse électronique suivante : greffeprésidence@ccomptes.fr (cf. arrêté du 8 septembre 2015 modifié portant application du décret n° 2015-146 du 10 février 2015 relatif à la dématérialisation des échanges avec les juridictions financières).

Je vous rappelle qu'en application des dispositions du même code :

- deux mois après son envoi, le présent référé sera transmis aux commissions des finances et, dans leur domaine de compétence, aux autres commissions permanentes de l'Assemblée nationale et du Sénat. Il sera accompagné de votre réponse si elle est parvenue à la Cour dans ce délai. À défaut, votre réponse leur sera transmise dès sa réception par la Cour (article L. 143-4) ;
- dans le respect des secrets protégés par la loi, la Cour pourra mettre en ligne sur son site internet le présent référé, accompagné de votre réponse (article L. 143-1) ;
- l'article L. 143-9 prévoit que, en tant que destinataire du présent référé, vous fournissiez à la Cour un compte rendu des suites données à ses observations, en vue de leur présentation dans son rapport public annuel. Ce compte rendu doit être adressé à la Cour selon les modalités de la procédure de suivi annuel coordonné convenue entre elle et votre administration.

Signé le Premier président

Didier Migaud