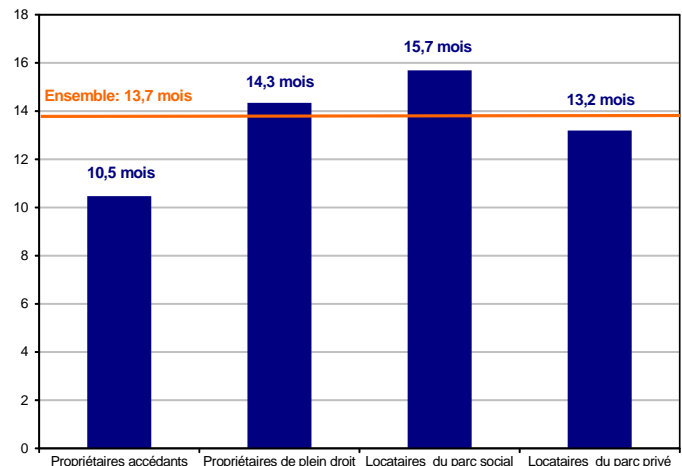


## Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ?

Ce document a été élaboré sous la responsabilité de la direction générale du Trésor et ne reflète pas nécessairement la position du ministère de l'Économie et des Finances et du ministère du Commerce Extérieur.

- En France, comme dans la plupart des pays de l'OCDE, la proportion de propriétaires occupants connaît une hausse tendancielle (58,1 % des ménages en 2011, soit +5 points depuis 1985). Or, le statut de propriétaire est associé à des coûts de mobilité élevés par rapport au statut de locataire. Dès lors, le déclin du marché de la location pourrait constituer une entrave à la qualité de l'appariement sur le marché du travail. Ainsi, Oswald en 1996, puis d'autres économistes, ont estimé pour différents pays qu'une augmentation de 10 points du taux de propriétaires occupants accroîtrait d'environ 2 points le taux de chômage.
- Les estimations d'Oswald présentent toutefois des faiblesses et son hypothèse a pu être critiquée par la littérature économique, voire contredite par les données empiriques. En particulier, en France, les propriétaires ont une probabilité moindre d'être au chômage que les locataires du parc privé. Cependant, pour l'essentiel, les études plus fines concernant la France viennent confirmer que le statut résidentiel influe sur la mobilité professionnelle et le retour en emploi. Les coûts liés au déménagement, différents selon le statut résidentiel, pénaliseraient l'appariement sur le marché du travail.
- Ainsi, en France, toutes choses égales par ailleurs, être propriétaire (occupant) ou locataire d'un logement social limite, par rapport au fait d'être locataire du parc privé, les mobilités professionnelles lorsqu'elles impliquent un déménagement. Ce résultat semble refléter des coûts de mobilité plus élevés pour les propriétaires et les locataires du parc social : les propriétaires font face à des coûts de transaction élevés, dont les « frais de notaire » représentent une part significative, tandis que les locataires du parc social risquent de perdre l'accès à un logement social en déménageant.
- Par ailleurs, en France, toutes choses égales par ailleurs, les durées de chômage sont en moyenne plus longues pour les propriétaires ayant remboursé leur prêt immobilier (« propriétaires de plein droit ») et pour les locataires de logements sociaux que pour les locataires du parc privé et les propriétaires avec un remboursement en cours (« propriétaires accédants »), sans qu'il n'existe de différence significative entre ces deux dernières catégories. Ces résultats sont cohérents avec un effet négatif des coûts de déménagement sur le retour en emploi dès lors qu'est prise en compte l'incitation financière que représente le remboursement d'un emprunt. En particulier, les propriétaires accédants acceptent plus facilement un emploi que les autres catégories sur le marché local.
- En matière de qualité des emplois les résultats sont en revanche plus ambigus.
- Enfin, aux États-Unis, le fait d'être propriétaire occupant plutôt que locataire n'exerce d'effet ni sur la mobilité professionnelle ni sur la durée du chômage. En Grande-Bretagne, l'effet sur la durée du chômage est très modeste. Ces résultats seraient à relier à la faiblesse des coûts de transaction immobilière dans ces deux pays.

Durée de chômage selon le statut résidentiel (moyenne 2003-2011)



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Emploi en continu et enquête Logement 2006, calculs DG Trésor.

## 1. L'hypothèse d'Oswald : les coûts de mobilité des propriétaires fragiliseraient la qualité de l'appariement sur le marché du travail

Ces dernières années, en France comme dans la plupart des pays de l'OCDE, la proportion de propriétaires occupants a sensiblement augmenté pour atteindre en 2011 58,1 % de l'ensemble des ménages (+5 points depuis 1985)<sup>1</sup>. Cette évolution est à mettre en relation avec les dispositifs publics de soutien à l'accession à la propriété (prêts à taux bonifié, déductibilité des intérêts d'emprunt, etc.) qui se sont succédés ces trente dernières années. Parallèlement, la part des locataires de logements sociaux a augmenté entre 1985 (16,2 %) et 1997 (19,5 %) avant de diminuer (18,4 % en 2011), tandis que celle des locataires du parc privé a constamment diminué (de 31 % en 1985 à 23,5 % en 2011). **Ces évolutions sont susceptibles de modifier le fonctionnement du marché du travail via la capacité des actifs à déménager pour raison professionnelle.**

### 1.1 Une relation positive entre taux de chômage et proportion de propriétaires ?

Oswald (1996)<sup>2</sup> a été le premier à formuler l'hypothèse d'un lien entre taux de propriétaires et taux de chômage. Le taux de chômage élevé dans les économies occidentales serait en grande partie dû au déclin du marché de la location privée allant de pair avec une hausse du taux de propriétaires occupants. En régressant le taux de chômage sur la proportion de propriétaires pour plusieurs pays de l'OCDE (États-Unis, Royaume-Uni, France, Suède et Italie, notamment) et pour les régions d'un même pays, il trouve qu'une augmentation de 10 points de pourcentage de la proportion de propriétaires occupants entraînerait une hausse d'environ 2 points du taux de chômage tant au niveau national que régional.

### 1.2 Les fondements théoriques de l'hypothèse d'Oswald

Les mécanismes avancés pour expliquer ce résultat sont principalement fondés sur l'idée que la propriété immobilière implique des coûts de mobilité relativement plus élevés qui entraveraient l'efficacité de l'appariement sur le marché du travail :

- associée à des coûts de mobilité élevés, la propriété restreint la zone de prospection d'un demandeur d'emploi qui peut renoncer à une offre située loin de son domicile si le gain associé à la reprise d'emploi est inférieur au coût engendré par son déménagement ;
- le coût de mobilité engendré par la propriété peut également rendre les propriétaires en emploi moins enclins à chercher des opportunités plus intéressantes ou plus adaptées à leurs compétences qui pourraient améliorer la qualité de leur appariement et donc la productivité de l'économie ;
- un taux élevé de propriétaires peut également contraindre la mobilité des jeunes actifs qui ne disposent pas nécessairement de ressources suffisantes pour acheter un logement proche de leur lieu de travail ; si les logements locatifs manquent, ils ne peuvent pas se loger à proximité de l'emploi voulu ;
- par ailleurs, deux autres mécanismes peuvent indirectement affecter l'efficacité du marché du travail : (i) les propriétaires ont tendance à accepter des temps de trajets domicile-travail plus importants, ce qui accentue la congestion sur les réseaux de transport et donc nuit au bien-être des travailleurs ; (ii) les propriétaires ont davantage tendance à recourir à des actions collectives que les locataires. Ils peuvent donc plus facilement empêcher l'installation ou l'exten-

sion d'une entreprise dans une zone résidentielle.

### 1.3 Selon les pays étudiés et les méthodes utilisées, il n'y a pas de consensus sur l'existence d'un effet négatif de la propriété immobilière sur le marché du travail

À la suite des travaux d'Oswald, de nombreux auteurs ont testé l'existence d'un lien entre statut résidentiel et marché du travail. Ces travaux diffèrent selon (i) le pays ou le groupe de pays couvert, (ii) l'approche économétrique (comparaison en *cross-country* ou étude sur données individuelles) et (iii) la variable d'intérêt (exposition au chômage, durée du chômage, ou plus marginalement sortie de l'emploi, mobilité emploi-emploi ou niveau de salaire).

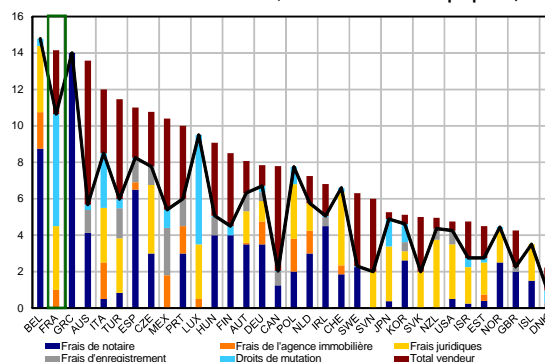
**Pour l'essentiel, il en ressort que les études en *cross-country* confirment l'existence d'une relation positive entre taux de chômage et taux de propriétaires. En revanche, les études micro-économétriques laissent penser que le lien entre le fait d'être propriétaire et l'exposition au chômage varie d'un pays à l'autre.** Il serait notamment négatif dans les pays anglo-saxons mais également au Danemark et aux Pays-Bas.

**Les études micro-économétriques qui portent non pas sur l'exposition au chômage mais sur la durée des périodes de chômage diffèrent également dans leurs conclusions selon le pays concerné.** Elles soulignent souvent un plus fort taux de retour à l'emploi sur le marché local des propriétaires, ainsi que des durées de chômage plus faibles pour les propriétaires accédants et les locataires du parc privé que pour les propriétaires de plein droit et les locataires du parc social. En revanche, les résultats divergent quant à l'effet global de la propriété sur le retour à l'emploi.

Ces résultats sont plus nuancés que l'hypothèse d'Oswald. Toutefois, ils semblent confirmer que **les coûts de mobilité résidentielle pénalisent le fonctionnement du marché du travail et en particulier le retour à l'emploi**, ceci sous couvert de deux hypothèses :

- **les coûts de déménagement pour les propriétaires varieraient fortement selon les pays** ; cette hypothèse apparaît assez naturelle au regard du fait qu'une large partie des coûts liés à la mobilité résidentiel découlent de paramètres institutionnels ; la comparaison des coûts de transactions immobilières confirme cette diversité entre pays (*cf.* graphique 1) ;

Graphique 1 : coûts moyens des transactions immobilières (en % de la valeur de la propriété, 2009)



Source : OCDE. Les estimations ne prennent pas en compte les divers allègements fiscaux existant dans certains pays pour certains types de logement.

(1) Source : SOeS, Comptes du Logement ; Champ : France entière.

(2) Oswald, A.J. (1996), "A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I", *Warwick Economics Research Paper* 475.

- **le statut résidentiel influencerait sur le taux de retour à l'emploi par d'autres canaux que les coûts de déménagement**, en particulier par un « effet revenu ». L'incitation au retour à l'emploi pourrait être plus forte pour un propriétaire accédant (contraint financièrement par son remboursement d'emprunt) et dans une moindre mesure pour un locataire du parc privé (contraint financièrement par le paiement de son loyer) que pour un locataire du parc social (qui bénéficie d'un loyer modéré) et surtout que

pour un propriétaire de plein droit (dont l'emprunt est déjà remboursé).

**Au regard de la diversité des résultats selon les pays, cette étude se concentre sur la France ; elle s'intéresse aux effets du statut résidentiel sur le chômage, sur le retour à l'emploi, sur la mobilité professionnelle et sur la qualité de l'appariement sur le marché du travail.**

## 2. Les coûts liés au déménagement diffèrent selon le statut résidentiel mais sont dans tous les cas importants et constituent des freins à la mobilité

### 2.1 En France, les propriétaires sont exposés à des coûts de transaction immobilière relativement élevés par rapport à ceux d'autres pays de l'OCDE

Lors d'une transaction immobilière, le vendeur et l'acquéreur doivent supporter divers coûts ; l'acquéreur doit s'acquitter :

- des « frais de notaire » : (i) **les droits de mutation à titre onéreux** (DMTO) en constituent l'essentiel. Il s'agit des droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités locales à chaque changement de propriétaire. Pour un logement ancien (de plus de cinq ans), ils s'élèvent à 5,09 % du prix de vente (0,715 % pour les biens neufs) ; (ii) **la rémunération du notaire** : elle correspond aux émoluments déterminés selon un barème proportionnel au prix de vente et aux émoluments de formalités correspondant aux tâches matérielles et démarches administratives effectuées ; (iii) **les frais et « débours »** : il s'agit des sommes payées par le notaire pour le compte de son client afin de rémunérer les intervenants en charge de produire les documents nécessaires au changement de propriété (conservateur des hypothèques, extrait du cadastre, etc.) et les dépenses exceptionnelles ;
- des **commissions d'intermédiaires** : dans deux tiers des cas le vendeur mandate un intermédiaire pour chercher les acheteurs potentiels et conclure la transaction. Quand l'intermédiaire est un agent immobilier (plus de 60 % des transactions pour ce qui concerne les résidences principales), le montant de la commission correspond en général à un pourcentage dégressif du prix de vente (entre 4 % et 8 % toutes taxes comprises). Quand l'intermédiaire est un notaire-négociateur (7 % des transactions), le montant de la commission est fixé selon un barème national.

Le vendeur doit prendre en charge :

- le **diagnostic technique** : obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié.

D'autres facteurs peuvent également influencer la mobilité résidentielle. Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier peuvent constituer un frein à la revente. Neley (1998) a par exemple montré qu'au Royaume-Uni la baisse des prix dans les années 1990 avait eu un impact négatif sur la mobilité résidentielle. Ceci pourrait être d'autant plus vrai que la baisse de prix engendre une moins-value en cas de revente (*negative equity*).

Enfin, la possible nécessité pour le propriétaire d'acheter un nouveau bien immobilier avant d'avoir vendu le premier, notamment s'il doit rapidement changer d'emploi, peut le contraindre à contracter un prêt-relais, source de coûts supplémentaires et d'un risque de surendettement en cas de surestimation de la valeur du bien à vendre (notamment en cas de retournement du marché).

Afin d'éviter ces risques et ces coûts, le propriétaire peut envisager de devenir locataire et de mettre en parallèle son ancien logement en location. Cette opération n'est toutefois fiscalement pas intéressante : le revenu que le propriétaire perçoit en tant que bailleur est soumis à l'impôt, donc même si le loyer qu'il paye en tant que locataire est identique à celui qu'il reçoit en tant que bailleur, son revenu disponible diminue.

### 2.2 La mobilité résidentielle peut entraîner la perte du logement social

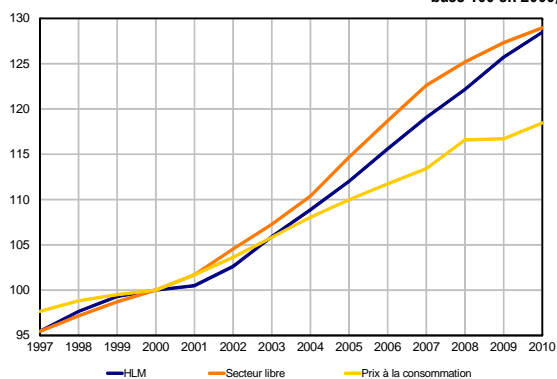
Une mobilité résidentielle peut être également désavantageuse pour le locataire d'un logement social. Les loyers de ces logements étant sensiblement inférieurs au prix du marché et l'offre étant limitée, les listes d'attente sont longues ; le locataire n'est donc pas certain de bénéficier rapidement d'un nouveau logement social. De plus, l'accès au logement social est subordonné au niveau de revenu. Ainsi, bien qu'il puisse rester dans le logement occupé, le locataire peut ne plus être éligible à un nouveau logement si ses ressources ont augmenté depuis son entrée dans le parc social.

### 2.3 Bien qu'ils soient probablement en moyenne plus faibles, les locataires du parc privé peuvent également faire face à des coûts spécifiques à leur statut résidentiel lors d'un déménagement

**En déménageant, les locataires du parc privé s'exposent à une hausse de leur loyer.** Dans le cas d'un nouveau bail (lors d'un changement de locataire ou lors d'une première mise en location), le loyer est généralement fixé librement entre le propriétaire et le locataire. En revanche, la révision du loyer en cours de bail est règlementée : l'augmentation ne peut excéder l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, lequel correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers. Cet encadrement des loyers a notamment pour objectif de protéger les locataires contre des variations brutales de leurs dépenses de logement. Toutefois, il a pour conséquence d'accentuer la segmentation du marché locatif. En effet, le mode de revalorisation actuel en cours de bail ne permet pas de répercuter une éventuelle variation des loyers de marché et l'ajustement du loyer lors d'un renouvellement de bail est complexe<sup>3</sup>. Ainsi, durant une période d'évolution plus rapide des loyers par rapport à l'IRL, telle que celle observée ces dernières années (cf. graphique 2), ce mécanisme d'indexation peut inciter les propriétaires à compenser la faible évolution du loyer en cours de bail par une forte revalorisation au moment de la relocation. Les locataires n'ont dès lors pas intérêt à déménager puisqu'ils risquent de devoir payer un loyer nettement plus élevé. Par conséquent, cette réglementation peut constituer un frein à la mobilité des locataires en cours de bail et notamment de ceux censés déménager pour des raisons professionnelles.

(3) Article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Graphique 2 : évolution des loyers et des prix à la consommation  
base 100 en 2000)



Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales louées vides.

Source : Insee, enquête Loyers et Charges.

Afin de limiter ces effets de rattrapage et leur conséquence sur la mobilité des ménages, la fixation des loyers de relocation, *i.e.* lors d'un changement de bail, est désormais encadrée dans certaines agglomérations qui présentent un niveau de tension élevé<sup>4</sup>. Toutefois, même dans ces agglomérations, les logements neufs, les locations meublées et les biens faisant l'objet d'une première location sont exclus du champ d'application du décret ; leurs loyers sont donc fixés librement par les propriétaires.

## 2.4 Les propriétaires et les locataires du parc social sont moins mobiles que les locataires du parc privé, toutes choses égales par ailleurs

L'examen des taux de déménagement par statut résidentiel confirme que les différences de coût de mobilité influent sur les comportements. Ainsi, d'après l'enquête Logement 2006, seuls 9 % des propriétaires de plein droit avaient déménagé au moins une fois au cours des quatre dernières années, contre 40 % pour les propriétaires accédants à la propriété, 42 % pour les locataires du parc social et 65 % pour ceux du parc privé.

Il faut toutefois vérifier que cette corrélation exprime bien une causalité du statut résidentiel vers le taux de déménagement. En particulier, la corrélation pourrait s'expliquer par des déterminants communs entre ces deux variables (« biais d'hétérogénéité inobservée »).

## 3. La propriété immobilière réduit la probabilité d'être au chômage mais augmente, tout comme le fait d'être locataire du parc social, la durée des épisodes de chômage

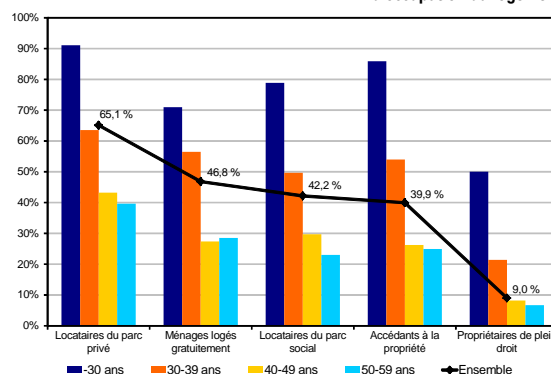
### 3.1 Les propriétaires ont une probabilité moindre d'être au chômage

En France, le taux de chômage des propriétaires est bien moindre que celui des locataires du parc privé (5,2 % contre 12,8 % en 2011, *cf.* graphique 4).

Ce résultat est maintenu si l'on corrige des caractéristiques individuelles qui peuvent être corrélées au statut résidentiel (« biais d'hétérogénéité inobservée »)<sup>5</sup>. Toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires (accédants et de plein droit) ont une probabilité moindre d'être au chômage que les locataires du parc privé, tandis que les locataires du parc social ont la probabilité la plus forte d'y être.

néité inobservée »). Il est en effet probable que l'âge accroisse à la fois la propension à la stabilité géographique et le fait d'être propriétaire de plein droit. Une décomposition par tranche d'âge montre toutefois qu'un effet du statut résidentiel semble bien exister puisque la hiérarchie des taux de mobilité reste vérifiée quel que soit l'âge de la personne de référence (*cf.* graphique 3).

Graphique 3 : taux de mobilité résidentielle\* selon l'âge et le statut d'occupation du logement



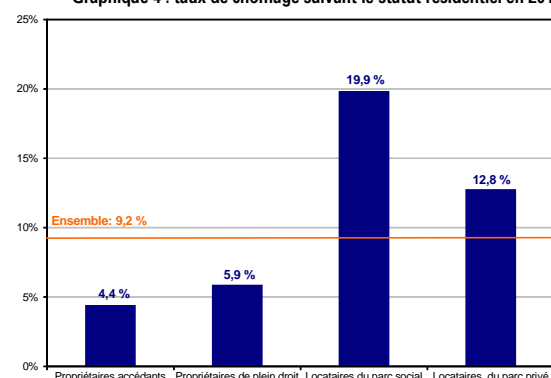
Source : Insee, enquête Logement 2006, calculs DG Trésor.

\*Proportion des ménages ayant déménagé au moins une fois durant les quatre années précédant l'enquête.

Ces conclusions ne sont pas modifiées par une étude plus fine<sup>5</sup> intégrant d'autres variables explicatives (statut d'occupation du logement, âge, nombre d'enfants, niveau d'éducation, catégorie socio-professionnelle, revenu, caractéristiques du logement) : sur la période 2002-2006, toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires de plein droit sont les moins mobiles ; ils ont une probabilité dix fois plus faible que les locataires du parc privé de déménager. Ils sont suivis des accédants à la propriété et des locataires sociaux qui ont une probabilité de déménager deux fois plus faible que les locataires du parc privé.

L'effet du statut résidentiel sur la mobilité professionnelle est donc un moyen d'appréhender indirectement l'impact des freins à la mobilité résidentielle sur la qualité de l'appariement sur le marché du travail.

Graphique 4 : taux de chômage suivant le statut résidentiel en 2011



Source : Insee, enquête emploi en continu, calculs DG Trésor.

(4) Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers.

(5) Estimation par les auteurs d'un modèle *logit* de la probabilité d'avoir effectué au moins une mobilité résidentielle.

(6) À l'aide d'un modèle *probit* estimé par les auteurs à partir des enquêtes Emploi de 2003 à 2011.



### Encadré 1 : Modèle de « job search »<sup>a</sup>

Dans le cadre théorique d'un modèle de « job search », la stratégie optimale d'un demandeur d'emploi se caractérise par le choix de son salaire de réservation, c'est-à-dire du salaire seuil au-dessous duquel il refusera tout emploi. Ce salaire est déterminé par la comparaison de son bien-être inter-temporel selon qu'il accepte ou non une offre d'emploi.

Le salaire de réservation est croissant avec le montant de l'allocation chômage perçue et avec la fréquence d'arrivée des offres d'emploi ; il augmente également avec la désutilité associée au travail ; et il est au contraire décroissant avec le taux d'actualisation et la probabilité de perdre son emploi.

a. Article de référence : Stigler, G. J., (1962), "Information in the Labor Market", *Journal of Political Economy*, 70, 94-104.

#### 3.2 Être propriétaire de plein droit ou locataire du parc social accroît toutefois la durée des périodes de chômage

En distinguant les ménages propriétaires des ménages locataires, un modèle de « job search » (cf. encadré 1) à deux régions permet de montrer que **le taux de retour à l'emploi des propriétaires est inférieur sur le marché national (nécessitant un déménagement) mais au contraire plus élevé sur le marché local**. Sur le marché national, le coût plus élevé du déménagement contraint en effet le propriétaire à augmenter son salaire de réservation<sup>7</sup> qui est de ce fait supérieur à celui du locataire. Puisque peu d'emplois en dehors du marché local sont alors acceptables pour lui, le propriétaire reporte ses efforts de recherche sur le marché local sur lequel il diminue son salaire de réservation qui devient inférieur à celui du locataire. **Au total, le taux global de retour à l'emploi est plus faible pour les propriétaires que pour les locataires.**

Cette analyse passe toutefois sous silence le fait que **les incitations au retour à l'emploi peuvent différer assez fortement selon le statut résidentiel**. Ainsi, les propriétaires de plein droit n'ont ni loyer à payer, contrairement aux locataires, ni d'emprunt à rembourser, contrairement aux accédants. Les locataires de logements sociaux bénéficient quant à eux d'un loyer plus faible que les locataires du parc privé. Le modèle de « job search » permet ainsi de montrer que quel que soit le statut résidentiel, un pouvoir d'achat élevé au chômage (qui inclut le bénéfice d'un logement à faible coût) réduit le taux de retour en emploi. Ainsi, au total, **un propriétaire de plein droit devrait avoir, toutes choses égales par ailleurs, une durée plus longue de retour à l'emploi par rapport aux propriétaires accédants et aux locataires du parc privé**. Les locataires du parc social devraient rester également plus longtemps au chômage que les locataires du parc privé. En revanche, l'effet du statut résidentiel est ambigu pour ce qui est de la comparaison entre les propriétaires accédants et les locataires.

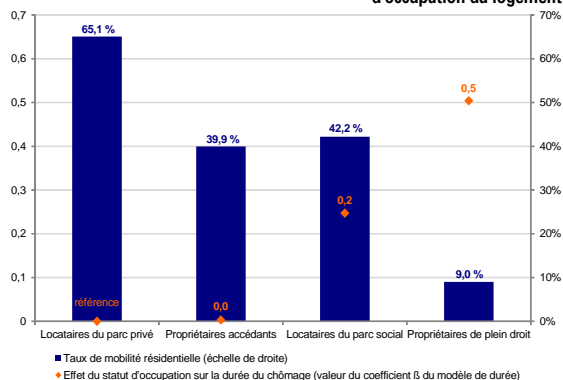
En France, **l'examen de statistiques descriptives confirme ces intuitions**. Ainsi, entre 2003 et 2011, la durée moyenne des épisodes de chômage est de 13,7 mois. Cette moyenne cache des divergences selon le statut d'occupation du logement (cf. graphique en 1<sup>ère</sup> page) : les propriétaires accédants restent le moins longtemps au chômage (10,5 mois), devant les locataires du parc privé (13,2 mois), les propriétaires de plein droit (14,3 mois) et les locataires de logements sociaux (15,7 mois).

**Toutefois, ces données descriptives ne permettent pas de traiter les biais d'endogénéité**. Ceux-ci pourraient être liés à la présence d'hétérogénéité individuelle inobservée : par exemple, les seniors qui sont plus souvent propriétaires seront moins enclins à être mobiles s'ils sont au chômage non pas parce qu'ils sont propriétaires mais du fait de leur préférence intrinsèque pour la stabilité. L'endogénéité peut également découler de l'existence d'une causalité inverse : le fait de rester longtemps au chômage peut par exemple contraindre un

propriétaire accédant à vendre son logement et devenir locataire s'il ne peut plus faire face à ses contraintes financières.

En traitant ces différents biais, nous actualisons le modèle de durée de chômage (cf. encadré 2) de Brunet et alii (2007) avec l'enquête Emploi sur la période 2003-2011 et nous le complétons en distinguant quatre statuts résidentiels (la propriété de plein droit, l'accession à la propriété et les locations dans les parcs privé et social). **Il n'apparaît pas d'effet significatif sur la durée de chômage d'être propriétaire accédant par rapport à être locataire du parc privé. Par rapport à ces deux statuts, être locataire du parc social accroît significativement la durée du chômage. Enfin, le fait d'être propriétaire de plein droit augmente aussi significativement la durée du chômage, même par rapport aux locataires sociaux (cf. graphique 5).**

Graphique 5 : mobilité résidentielle et durée de chômage selon le statut d'occupation du logement



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Emploi en continu et enquête Logement 2006, calculs DG Trésor.

Note de lecture : Par rapport aux locataires du parc privé (statut résidentiel pris comme référence), le fait d'être propriétaire de plein droit accroît significativement la durée de chômage (cf. encadré 2). Le taux de mobilité résidentielle (part des ménages ayant déménagé au moins une fois durant les quatre dernières années) de cette catégorie de propriétaires est de 9,0 %.

**Barceló (2006)<sup>8</sup> propose une étude similaire menée sur cinq pays (France, Allemagne, Italie, Espagne et Grande-Bretagne) à partir du Panel Européen des Ménages, sur la période 1994-1998**. Contrairement à nos estimations, ses résultats distinguent les retours à l'emploi sur le marché local de ceux sur le marché non local. **Sur le marché local, et comparativement aux locataires du parc privé, les retours à l'emploi sont, toutes choses égales par ailleurs, plus élevés pour les propriétaires (considérés globalement) et dans une moindre mesure pour les locataires du parc social**. En revanche, les locataires du parc social et plus encore les propriétaires ont des taux de retour à l'emploi plus faibles que les locataires du parc privé lorsqu'un déménagement s'impose. Par rapport aux propriétaires de plein droit, être accédant à la propriété accroît le taux de retour à l'emploi sur le marché local et à l'inverse le

(7) Cf. encadré 1.

(8) Barceló, C. (2006), "Housing tenure and labour mobility: a comparison across European countries", Banco de España, Working paper n° 0603.

réduit sur le marché non local (ce dernier résultat n'est toutefois pas significatif).

**La classification qui ressort de ces analyses est donc globalement cohérente avec les résultats théoriques identifiés plus haut :**

- les propriétaires accédants ont des contraintes financières importantes et sont donc particulièrement incités à retrouver un emploi ; à l'inverse, leur moindre mobilité est un frein au retour à l'emploi ; les locataires du parc privé supportent pour leur part une contrainte financière relativement plus faible mais sont davantage mobiles ; la hiérarchie concernant la durée de chômage est donc ambiguë avec les propriétaires accédants ;
- cette ambiguë disparaît dès lors que l'on distingue les emplois locaux des emplois non locaux : les propriétaires accédants retrouvent un emploi plus vite localement mais moins vite dès lors qu'il nécessite un déménagement ;
- les propriétaires de plein droit sont moins mobiles que les locataires du parc privé et ils sont soumis à des contraintes financières moindres : ces deux phénomènes allongent leur durée de chômage ;
- enfin, les locataires de logements sociaux sont moins mobiles que les locataires du parc privé et connaissent des durées de chômage plus longues ; les sorties du chômage sont plus lentes sur le marché non local mais plus rapides sur le marché local.

## Encadré 2 : Modèle de durée de chômage

Les modèles de durée permettent d'analyser quantitativement le temps passé par un individu dans un état donné, ici le chômage. La variable de durée de chômage est notée  $D$  (elle est nécessairement strictement positive).

Afin de traiter les biais de sélection et d'endogénéité, on applique une méthode d'estimation économétrique en deux étapes (Heckman et Robb, 1985). Dans un premier temps, le statut d'occupation du logement est déterminé par une équation de sélection de type *logit* multinomial conditionnant le choix du statut résidentiel à diverses caractéristiques individuelles. La probabilité estimée est ensuite introduite dans l'estimation finale du modèle de durée de chômage.

### 1) Équation de sélection

Cette équation conditionne le choix du statut résidentiel (variable latente  $Y^*$ ) à un certain nombre de caractéristiques :

- individuelles : sexe, âge, statut matrimonial, nombre d'enfants, catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (proxy du revenu), catégorie socioprofessionnelle de son père (donne une indication sur l'origine sociale), activité du (de la) conjoint(e), nationalité ;
- relatives au lieu de résidence : tranche d'unité urbaine, logement en zone urbaine sensible.

Soit  $Y$  la variable polytomique non ordonnée représentant le choix du statut résidentiel :

$$Y = \begin{cases} 1 & \text{si propriétaire accédant} \\ 2 & \text{si propriétaire de plein droit} \\ 3 & \text{si locataire du parc social} \\ 4 & \text{si locataire du parc privé} \end{cases}$$

On associe à chaque modalité  $k$  de  $Y$  une utilité dépendant des diverses caractéristiques ( $Z$ ) :

$$Y_k^* = Z_k \lambda_k + \varepsilon_k \text{ avec } k = 1, 2, 3 \text{ ou } 4$$

L'individu choisit alors la modalité maximisant son utilité :

$$Y = \arg \max_{k \in \{1, \dots, 4\}} Y_k^*$$

### 2) Modèle de durée

Les probabilités estimées  $\hat{Y}$  sont ensuite introduites dans l'estimation finale du modèle de durée. Selon ce modèle, la durée passée ( $D$ ) est également fonction de variables d'intérêt ( $X$ ) non contrôlées par l'équation de sélection. Il s'agit du niveau d'étude, du montant d'allocations chômage perçu, ainsi que de diverses variables indicatrices contrôlant l'intensité de la recherche d'emploi.

$$D_i = \alpha X_i + \beta \hat{Y}_i + u_i$$

Introduire ces probabilités  $\hat{Y}$  plutôt que directement le statut résidentiel  $Y$  vise à corriger du biais d'endogénéité (le statut résidentiel est alors dit « instrumenté » par les variables explicatives retenues dans l'équation de sélection).

Pour les deux étapes, l'estimation est réalisée par maximum de vraisemblance.

Les coefficients  $\beta$  mesurent ainsi l'effet toutes choses égales par ailleurs du statut résidentiel sur la durée de chômage. Ces coefficients sont significatifs (sauf pour l'écart entre propriétaire accédant et locataire du parc privé). Ils sont présentés dans le graphique en 1<sup>ère</sup> page.

## 4. En France, toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires sont professionnellement moins mobiles que les locataires du parc privé

Au regard des études récentes concernant la France<sup>9</sup>, **la propriété et la location de logements sociaux apparaissent être des freins à la mobilité professionnelle pour les personnes en emploi, tout au moins pour ce qui concerne la prise d'un emploi nécessitant un déménagement.**

Sur la base du Panel Européen des Ménages durant la période 1995-2001, Brunet (2009) montre ainsi que **le statut de propriétaire exerce une influence significativement négative sur le changement d'emploi (-18 %) et le risque de chômage (-45 %)**. L'ampleur de l'effet sur les transitions emploi-emploi s'accroît notablement si on se limite

(9) Cf. Brunet, C. (2009), « Stabilité dans l'emploi et statut résidentiel », *document de travail du GATE*, n° 09-11 et Brunet, C., Goette-Nagot, F., Havet, N., Herbin, C., Lacroix, G., Lesueur, J.-Y., Penot, A. et A. Roche (2010), « Rapport final en réponse à l'appel à projet de recherche de la Dares concernant le statut résidentiel et la mobilité sur le marché du travail »

aux transitions vers un emploi qui nécessite un déménagement alors que la propriété n'a pas d'effet significatif sur les mobilités vers un emploi local.

La moindre mobilité emploi-emploi est cohérente avec des coûts de déménagement plus élevés pour les propriétaires, ce qui réduit leur champ de prospection. Cette stabilité dans l'emploi

pourrait toutefois avoir des effets bénéfiques (capital humain, accès à la formation professionnelle, réseaux sociaux, motivation liée à l'engagement à long terme dans l'entreprise) qui pourraient expliquer que les propriétaires connaissent également des sorties moindres vers le chômage.

## 5. Les situations de déclassement professionnel et les salaires ne semblent pas refléter un effet négatif de la propriété immobilière

Les analyses précédentes viennent globalement confirmer l'existence probable d'un effet défavorable des freins à la mobilité géographique sur les flux sur le marché du travail et donc sur la qualité de l'appariement. L'effet sur la qualité de l'appariement pourrait être approché plus directement en s'intéressant aux salaires négociés par les salariés ou encore à leurs perceptions de déclassement. Toutefois, dans ces deux domaines, les effets sont *a priori* ambigus puisque la stabilité dans l'emploi peut également avoir des effets bénéfiques.

### 5.1 Toutes choses égales par ailleurs, la propriété s'accompagnerait en moyenne de salaires plus élevés...

En tant que frein à la mobilité professionnelle, la propriété pourrait affecter les salaires mais les effets théoriques attendus sont ambigus.

- Les propriétaires acceptent des salaires plus faibles que les locataires pour rester sur le marché local et à l'inverse ils exigent des salaires plus élevés pour les emplois nécessitant un déménagement. L'effet net est ambigu.
- Par ailleurs, les effets positifs de la stabilité dans l'emploi (capital humain spécifique, formation professionnelle, réseaux sociaux, motivation liée à l'horizon plus long dans l'entreprise) pourraient tirer à la hausse les salaires des propriétaires.

Il ne faut toutefois pas négliger l'existence d'une causalité inverse : le fait d'avoir un salaire plus élevé peut faciliter l'accès à la propriété.

Au regard des résultats empiriques disponibles pour la France, il semble que l'effet global de la propriété sur les salaires soit positif. Ainsi, Brunet et *alii* (2010)<sup>10</sup> montrent qu'en France, toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires bénéficieraient de salaires plus élevés que les locataires.

### 5.2 ... mais pourrait augmenter le risque de subir un déclassement professionnel à la fois en termes de salaire et de perception par le salarié

Un effet globalement positif sur les salaires ne préjuge pas nécessairement de l'effet sur les situations de déclassement

professionnel : il est possible que la propriété accroisse en moyenne les salaires mais paradoxalement augmente la probabilité de se retrouver en situation de déclassement.

### L'influence du statut résidentiel sur le déclassement est *a priori* ambiguë :

- les propriétaires seraient prêts à accepter une déqualification à l'embauche en ayant pour priorité de ne pas changer de logement ; en outre, ils seraient par la suite moins enclins à chercher un nouvel emploi, se privant d'offres plus en adéquation avec leurs capacités ;
- cependant, comme les propriétaires ont une propension plus faible à changer d'emploi, ils devraient bénéficier d'un capital humain spécifique à l'entreprise plus élevé, leur permettant une progression hiérarchique plus importante.

Les résultats des études sur le sujet semblent relativement fragiles et donnent des résultats contradictoires<sup>11</sup>. Brunet et Havet (2009) utilisent le Panel européen des ménages 1995-2001 pour construire à la fois une mesure statistique de déclassement salarial et une mesure subjective<sup>12</sup>. Elles estiment ensuite un *probit* bivarié récursif qui modélise simultanément la probabilité d'être propriétaire et son influence sur la probabilité d'être déclassé. Les résultats obtenus suggèrent que, toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires seraient davantage déclassés en termes de salaires et auraient un sentiment de déqualification plus important que les locataires. En revanche, avec des légères différences dans les variables explicatives retenues, Brunet et Havet (2011) obtiennent un effet inverse. Toutefois, dans cette même étude et à l'aide d'une méthode plus robuste, les auteurs montrent que l'effet négatif de la propriété sur la déqualification subjective n'est pas significatif dès lors que l'on corrige l'effet de sélection que constitue le fait d'être en emploi. Pour autant, il semble qu'une partie des propriétaires est intrinsèquement caractérisée par une probabilité plus importante de se sentir déclassé que les locataires. Or, la sensation de déclassement peut entraîner une moindre satisfaction au travail et dès lors jouer négativement sur la productivité. En ce sens, la propriété pourrait nuire à la qualité de l'appariement sur le marché du travail.

## 6. Contrairement à la France, la propriété immobilière a peu d'effet sur les flux sur le marché du travail en Grande-Bretagne et aux États-Unis, pays où les frais de mobilité résidentielle pour les propriétaires sont faibles

L'effet du statut résidentiel sur la durée du chômage a été conjointement analysé en France et dans un pays anglo-saxon par deux études distinctes. Toutes deux concluent que la propriété immobilière allonge significativement la

durée du chômage en France alors qu'elle a peu d'effet dans le pays anglo-saxon.

Ainsi, selon Brunet et *alii* (2007)<sup>13</sup>, le fait d'être propriétaire de plein droit en France réduit très significativement le taux de retour à l'emploi par rapport à celui des

(10) Brunet, Carole, Nathalie Havet et Jean-Yves Lesueur, (2010), « Propriété immobilière et trajectoires salariales : quelles leçons tirer de la comparaison France - États-Unis ? », *document de travail du GATE*, n° 1011, mai.

(11) Brunet, C. et N. Havet, (2009), « Propriété immobilière et déqualification dans l'emploi », *Revue Française d'Économie*, 24 (1) et Brunet, C. et N. Havet, (2011), "Homeownership and job-match quality in France", *Working Paper* 1131, GATE.

(12) La mesure statistique considère qu'un individu subit un déclassement salarial si plus de la moitié des actifs titulaires d'un diplôme de niveau immédiatement inférieur ont une rémunération supérieure à la sienne. La mesure subjective repose sur les réponses affirmatives à la question « À votre avis, avez-vous une qualification, des aptitudes qui vous permettraient d'occuper un poste plus qualifié ? ».

(13) Brunet, C., Clark, A. et J.-Y. Lesueur (2007), « Statut résidentiel et durée de chômage en France et au Royaume-Uni », *Revue française d'Économie* 22(2), 165-190.

**locataires du parc privé alors que cet effet n'est que faiblement significatif au Royaume-Uni.** En revanche, les effets positifs de l'accèsion à la propriété accédante et négatifs de la location sociale par rapport à la location privée sont tous deux faiblement significatifs et proches dans les deux pays.

De même, en appliquant la même méthode d'analyse pour la France et les États-Unis, Brunet et *alii* (2013)<sup>14</sup> montrent qu'en France, par rapport au statut de locataire du parc privé, le fait d'être propriétaire (indistinctement accédant ou de plein droit) réduit significativement le taux de retour à l'emploi. Il n'y a en revanche pas d'effet significatif aux États-Unis.

Par ailleurs, Brunet et *alii* (2010)<sup>15</sup> examinent dans les deux pays l'effet de la propriété immobilière sur les taux de transition emploi-emploi et emploi-chômage. Il n'apparaît pas d'effet négatif aux États-Unis alors qu'en France être propriétaire (accédant ou de plein droit) réduit significativement les deux taux de transition, comparativement aux locataires du parc privé.

**Ces différences entre la France d'une part et les États-Unis et la Grande-Bretagne d'autre part peuvent-être mises en relation avec les différences de coûts financiers des mobilités résidentielles des propriétaires.** Ceux-ci

sont particulièrement élevés en France alors qu'ils sont modestes en Grande-Bretagne et aux États-Unis (cf. graphique 1).

**Ces comparaisons entre la France et ces deux pays anglo-saxons viennent donc renforcer la conclusion d'un effet important de ces coûts de transaction sur la mobilité professionnelle en France.**

Enfin, un article récent<sup>16</sup> portant sur les États-Unis montre que les taux de propriétaire accroissent avec retard le taux de chômage par État (l'effet est croissant avec le temps). La confrontation de ce résultat macroéconomique avec les conclusions microéconomiques laisse penser que l'hypothèse d'Oswald pourrait davantage s'expliquer par des externalités de la propriété immobilière que par des effets directs sur les mobilités professionnelles. Les mécanismes déjà évoqués (congestion des réseaux de transport, opposition des propriétaires à l'installation d'entreprises dans leur voisinage) sont-ils suffisants pour expliquer cela ? Il semble que la recherche économique ne soit pas encore totalement aboutie sur ces questions.

**Nicolas COSTES et Sabrina EL KASMI**

(14) Brunet, Carole, Nathalie Havet et Jean-Yves Lesueur, (2013), « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », à paraître dans *Économie et Prévision*.

(15) Brunet, C., Havet, N. et J.-Y. Lesueur (2010), « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », *Working Paper* 1007, GATE.

(16) Blanchflower, D. G. et A. J. Oswald (2013), "Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?", *Working Paper* 13-3, Peterson Institute for International Economics.

**Éditeur :**

Ministère de l'Économie et des Finances et Ministère du Commerce Extérieur

Direction générale du Trésor  
139, rue de Bercy  
75575 Paris CEDEX 12

**Directeur de la Publication :**

N.

**Rédacteur en chef :**

Jean-Philippe Vincent  
(01 44 87 18 51)  
tresor-eco@dgtresor.gouv.fr

**Mise en page :**

Maryse Dos Santos  
ISSN 1777-8050

■ **Juillet 2013**

**n°115.** Les pays en changes fixes peuvent-ils s'ajuster sans dévaluer ?

Jean Le Pavec

**n°114.** Comment expliquer le découplage entre les croissances du PIB aux États-Unis et en zone euro ?

Marie Albert, Nicolas Caudal, Violaine Faubert, Vincent Grossmann-Wirth, Marie Magnien et Amine Tazi

**Mai 2013**

**n°113.** Système bancaire parallèle aux États-Unis : évolution et enjeux économiques

Timothée Jaulin, Benjamin Nefussi

**Avril 2013**

**n°112.** La situation économique mondiale au printemps 2013 : un début d'éclaircie ?

Pierre Lissot et Amine Tazi

**n°111.** Incertitude conjoncturelle : comment la mesurer ?

Raul Sampognaro

**Derniers numéros parus**

<http://www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-eco>