



Plus de propriétaires, plus de chômeurs ?

par [Bernard Coloos](#)

1. La conjecture d'Oswald ou le développement de la propriété comme facteur de développement du chômage	4
2. Les arguments des sceptiques.....	5
3. Les raisons du doute.....	6
3.1 Un lien ténu ou la relecture de la conjecture d'Oswald.....	7
3.2 Une moindre mobilité des non accédants.....	7
3.3 Une moindre exposition individuelle au chômage des propriétaires occupants.....	9
4. Les travaux ultérieurs renforcent le doute.....	11
Annexe 1 – Les vertus de l'accession à la propriété.....	15
Annexe 2 – La place du logement dans la spirale du déclassement	18
Annexe 3 – Le rapport entre accession à la propriété et mobilité.....	19
Annexe 4 – Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises	20
Annexe 5 – Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ?	22

Plus de propriétaires, plus de chômeurs ?

L'explication du chômage structurel est aussi à rechercher du côté de la faible mobilité géographique des Français qui « se déplacent peu pour le travail [...] coincés par l'immobilier ou par les coûts de déplacement ».

Geoffroy Roux de Bézieux¹

L'affirmation bien connue du « tous propriétaires » relève du slogan électoral, mais s'inscrit dans le contexte français de politiques par tradition favorables au développement de l'accession à la propriété. Cette orientation politique constante répond, à n'en pas douter, à un désir fort et permanent de nos concitoyens. Ces derniers voient dans le fait d'être propriétaire de son logement un statut valorisant, une garantie contre les aléas du marché et un complément de revenu essentiel au moment de la retraite (cf. annexe 1). Les politiques de soutien à l'accession ont, indéniablement, été couronnées de succès puisque le taux de propriétaires occupants n'a cessé de croître depuis le milieu du XX^{ème} siècle, même si cette croissance s'est considérablement ralentie désormais. Le taux de propriétaires occupants tend à se stabiliser en raison, vraisemblablement, d'un accroissement des disparités de niveau de vie². Le développement de la propriété occupante, pour l'essentiel fruit du passé, ne constitue d'ailleurs aucunement une spécificité française, même si les taux de propriétaires diffèrent grandement d'un pays à l'autre³.

Le soutien à l'accession n'exclut pas le développement de l'offre locative sociale et privée en France, via de multiples incitations réglementaires, financières ou fiscales. Cette double action constitue l'une des grandes spécificités de la politique française du logement.

Il a toutefois suscité des polémiques portant notamment sur l'importance des effets d'aubaine associés aux aides, y compris pour le Prêt à taux zéro (PTZ), sur les effets inflationnistes des dispositifs de soutien et sur leur responsabilité dans le « mitage » et l'étalement urbain. Et surtout, le statut de propriétaire serait un frein à la mobilité géographique, il entraverait donc l'ajustement entre l'offre et la demande

¹ Medef, *À Lire* du 14 novembre 2018.

² Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France 1973-2013 par Carole Bonnet, Bertrand Garbini et Sébastien Grobon ; pages 121-143 in *Logement et marché du logement, Eco et statistiques* n° 500.501.502 ; INSEE 2018.

³ *La politique du logement en Europe : comparaison* par Hélène Steinmetz, Cahiers français « Logement et marché immobilier » N° 388, pages 8 à 14, septembre-octobre 2015, *La Documentation française*.

d'emplois. Et de fait, la relation entre logement et marché de l'emploi est attestée par plusieurs observations. Selon une enquête du CREDOC⁴ :

- 40% des établissements employant du personnel se déclarent affectés par les difficultés de logement de leurs salariés ;
- 70% des actifs refuseraient une opportunité professionnelle si cela les obligeait à accroître leurs dépenses de logement ;
- 500 000 personnes (sur cinq ans) en recherche d'emploi auraient renoncé à un poste car ce changement aurait occasionné une hausse de leurs dépenses de logement.

Ces blocages auraient évidemment un effet néfaste sur l'emploi et, par là même, un impact négatif sur la compétitivité de l'économie française. Cependant, s'il n'est pas niable que la mobilité résidentielle des propriétaires occupants est inférieure à celle des locataires, notamment du secteur privé, l'hypothèse d'un lien entre la part des propriétaires occupants et le chômage pose plusieurs questions : est-ce le fait d'être propriétaire qui freine la mobilité, ou d'autres raisons, par exemple le fait que les propriétaires soient plus âgés que les locataires ? En second lieu, en supposant qu'une corrélation puisse être établie, peut-on en inférer l'existence d'une causalité, et si oui dans quel sens ? En d'autres termes, est-ce le fait d'être propriétaire qui rend moins mobile ou est-ce l'absence de désir ou de projet de mobilité qui incite à devenir propriétaire ?

C'est pourquoi, après avoir détaillé les argumentations des uns et des autres (parties 1 et 2), nous verrons qu'il ressort de l'examen des différents travaux sur le sujet que ni le sens de la causalité, ni les mécanismes précis à l'œuvre ne font consensus⁵. Il semble bien que si les effets négatifs d'un coût de mobilité trop élevé, en particulier du fait des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont indéniables, le fait d'être propriétaire n'a pas d'effet significatif sur la durée du chômage par comparaison avec les locataires du secteur privé (partie 3.1). Toutes choses égales par ailleurs, les propriétaires occupants sont moins souvent et moins longtemps au chômage que les locataires du parc privé. *A contrario*, les travaux les plus récents conduisent à distinguer de plus en plus nettement les comportements en matière de mobilité des propriétaires accédants (remboursant un crédit) de ceux des non-accédants (propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser, dits de plein droit) : une distinction vraisemblablement liée à l'âge, les seconds étant nettement plus âgés que les premiers et, pour une bonne part, retirés de la vie active. La même distinction doit être opérée entre locataires du parc privé et locataires du parc social (partie 3.2). Mais aussi et surtout, ces développements récents avancent que le lien propriété occupante-chômage se confirme non pas au plan individuel, mais au plan collectif. Une forte évolution de la part de propriétaires occupants serait ainsi positivement et significativement liée à un accroissement du taux de chômage (partie 4). Les experts parlent d'externalités négatives, point sur lequel nous reviendrons et qui reste à démontrer.

⁴ Régis Bigot et Sandra Hoibian du Credoc, Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi, mars 2011 ; La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement, juillet 2011 ; Les problèmes de logement des salariés affectent 40% des entreprises, avril 2012.

⁵ Voir à ce sujet pour l'interrogation, Alain Trannoy et Etienne Wasmer, page 3 in *La politique du logement locatif – Les notes du conseil d'analyse économique N°10*, octobre 2013, 12 pages.

1. La conjecture d'Oswald ou le développement de la propriété comme facteur de développement du chômage

La thèse d'un lien entre le développement de la propriété occupante et l'accroissement du taux de chômage structurel, a été pour la première fois exposée en 1996 par un économiste Anglais, Andrew J. Oswald⁶. Son étude comparative entre plusieurs pays européens « met en évidence une corrélation positive entre le taux de chômage et le taux de propriétaires occupants », observable à la fois entre différents pays, différentes dates et entre différentes régions à l'intérieur d'un même pays. Elle conclut qu'à une augmentation de dix points du taux de propriétaires correspond une hausse de deux points du taux de chômage. Cette corrélation n'est pas si évidente à interpréter, et ce n'est qu'après une mise en relation de nombreux critères qu'Oswald parvient à la conclusion suivante : ce résultat s'explique par l'influence négative, directe et indirecte, du statut de propriétaire sur la mobilité. En effet, les chômeurs propriétaires seraient moins enclins que les locataires à accepter un emploi loin de chez eux qui les obligerait à vendre leur logement. La propriété immobilière aurait donc un impact négatif significatif sur les retours à l'emploi avec mobilité (taux et durée de chômage). Il s'agit là d'une influence directe. Par ailleurs, lorsque le taux de propriétaires est élevé, l'offre locative est restreinte et les locataires ont du mal à trouver un logement. Il s'agit alors d'une influence indirecte. Oswald s'est principalement intéressé à la mobilité résidentielle motivée par des raisons professionnelles (en l'occurrence, ici, par la perte d'emploi), notamment la mobilité à longue distance. D'autres études se sont penchées sur la question. Henley, en 1999, a montré que les propriétaires étaient moins mobiles en cas de crise sociale. L'Office of National Statistics du Royaume-Uni a constaté que la mobilité des locataires était quatre fois supérieure à celle des propriétaires, malgré une intention de mobilité identique.

En France, en 2013, 3,6 % des propriétaires non accédants avaient changé de logements dans les quatre années précédentes. Cette proportion passe à 27,4% pour les propriétaires accédants et à 43,3% pour les locataires du secteur locatif libre. En 2013, l'ancienneté moyenne d'occupation du logement des propriétaires occupants non accédants était de 27,2 ans, celle des propriétaires accédants de 7,5 ans, celle des locataires du secteur social de 13,0 ans et celle des locataires du secteur libre de 7,6 ans⁷.

Les raisons en sont multiples :

- déménager pour un propriétaire s'avère une opération plus complexe que pour un locataire. Une vente se révèle toujours synonyme de lourdes charges (visites, démarches, etc.). C'est pire si le ménage souhaite acheter de nouveau. Faire coïncider ces deux opérations s'apparente d'ailleurs à une gageure ;
- les coûts liés à l'opération (frais de notaire, droits de mutation, frais d'agence si on fait appel à un professionnel, frais d'hypothèque en cas de crédit, frais de rachat éventuel du précédent prêt hypothécaire immobilier, coût éventuel d'un crédit-relais en cas de décalage entre l'achat du nouveau logement et la vente de l'ancien) s'ajoutent. Le total peut atteindre 8 à 10% du prix d'achat. Il est vrai que les droits de mutation à titre onéreux sont très élevés en France (de l'ordre de 6%), alors qu'ils ne sont que de 0,3% aux États-Unis ;
- l'existence d'un « effet cliquet » qui joue à plein en cas de marché baissier. Il est difficile, psychologiquement et financièrement, pour ne pas dire impossible, à un propriétaire de revendre quelques années après l'acquisition à un prix inférieur à celui payé à l'achat. Or, la baisse des

⁶ Andrew J. Oswald, « A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrial nations », par l'University of Warwick Economic Research Papers N° 475, 1996

⁷ Source : Les conditions de logement en France, édition 2017, Insee

valeurs immobilières n'est pas rare en cas de crise conjoncturelle ou, sur tel ou tel territoire, en cas de choc économique lié, par exemple, à la défaillance d'un gros employeur. On pense à Moulinex en Normandie, aux poulets Doux ou aux abattoirs GAD en Bretagne. Les destructions d'emplois, massives et géographiquement concentrées, y ont entraîné la raréfaction des acheteurs, laquelle s'est traduite par des baisses de prix considérables. Les propriétaires peuvent alors se retrouver sans emploi, en possession d'un bien déprécié qu'il est difficile, sinon impossible, de vendre à un prix suffisant pour pouvoir racheter dans une zone plus favorable à l'emploi. On peut parler alors de « pièges à immobilité ».

Or, la mobilité résidentielle s'avère l'une des conditions de l'efficacité du marché de l'emploi. La culture de la propriété, outre de multiples effets pervers sur l'épargne et sur les prix de l'immobilier, a surtout un impact sur l'économie, car elle entrave l'efficacité de l'appariement offre-demande sur le marché du travail. C'est en définitive ce que les travaux de l'économiste Andrew J. Oswald ont voulu souligner en postulant le pouvoir de nuisance d'un taux de propriété trop élevé sur le fonctionnement du marché du travail (cf. annexe 3). « Le coût de mobilité engendré par la propriété peut également rendre les propriétaires qui ont un 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 »⁸.

2. Les arguments des sceptiques

Les propriétaires, en particulier les non-accédants, sont moins mobiles que les locataires, c'est un fait incontestable. La propension à la mobilité des ménages âgés est cependant tout aussi faible pour les locataires que pour les propriétaires occupants. A caractéristiques identiques, en termes d'âge, de situation familiale ou professionnelle, les pourcentages de ménages mobiles se révèlent très proches, quel que soit le statut d'occupation.

De plus, plusieurs études économétriques sur le lien statut d'occupation et durée du chômage montrent que « les propriétaires français au chômage retrouveront un emploi plus rapidement que les locataires »⁹ (cf. annexe 4). Si l'on ajoute à cela que les propriétaires sont moins souvent au chômage que les locataires (5,2% contre 12,8% en 2014), il convient de rejeter l'idée que l'accroissement du nombre de propriétaires accroît le chômage structurel, même si elle semble relever du bon sens.

Mais aussi et surtout, corrélation n'est pas causalité¹⁰. Les études réalisées sur le lien entre chômage et propriété occupante mettent toutes en lumière une corrélation : « une augmentation de la densité de propriétaires au niveau local va [...] de pair avec une hausse du taux de chômage »¹¹. Peut-on en déduire que le taux de propriétaires explique le taux de chômage ? On peut tout aussi bien soutenir que dans certains territoires en crise ou peu attractif, faute de croissance et d'emploi, les marchés du logement sont

⁸ Andrew J. Oswald, cité dans « Immobilier : faut-il encore favoriser l'accès à la propriété ? » Par Mathias Thépot, www.latribune.fr le 19/06/2015.

⁹ Carole Brunet, Nathalie Havet, Jean-Yves Lesueur, « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », *Économie et prévisions* N° 200-201, pages 161 à 183, 2014.

¹⁰ Les exemples ne manquent pas à l'instar de la corrélation entre le niveau en mathématiques des moins de 18 ans et la pointure de leurs chaussures ! La corrélation est forte, sans lien de causalité.

¹¹ Charles-Marie Chevalier et Raphaël Lardeux in « Plus de propriétaires depuis cinquante ans : des effets secondaires défavorables à l'emploi ? » Insee Analyses N° 37, avril 2018, 4 pages.

détendus, les prix bas, ce qui facilite l'accès à la propriété : on a donc bien un lien entre faible taux d'activité et propriété occupante, mais le second facteur devient conséquence du premier. Une telle situation est aggravée par un solde migratoire négatif, dû au départ des plus jeunes et des plus diplômés. Or, le fait majeur des dernières années est bien, sous les effets d'une métropolisation accélérée, l'apparition de zones en dépression économique et démographique, résumé sous le vocable de « fracture territoriale ».

L'existence de deux impératifs contradictoires, une flexibilité accrue du marché de l'emploi qui entraîne une plus grande exigence de mobilité et une recherche de stabilité résidentielle qui débouche sur une moindre mobilité¹², n'est pas non plus sans conséquence sur les comportements et induit des ajustements autres que ceux retenus par les défenseurs du lien entre chômage structurel et propriété occupante. L'étalement urbain, les progrès en matière de déplacement, la multiplication, pour ne pas dire la généralisation, de la bi-activité dans les couples conduisent à un allongement des distances domicile-travail, sans que les temps de trajet en soient forcément affectés. Vivre à une certaine distance de son lieu de travail est, de ce fait, de plus en plus fréquent, de sorte que la mobilité professionnelle, n'impose pas forcément une mobilité résidentielle. Un tel constat, sans être dirimant, appelle à la réflexion. En réalité, à rebours de l'hypothèse d'Oswald, il faut relever que la mobilité résidentielle est fréquente lorsque la composition du foyer évolue, au rythme des (dé)cohabitations, naissances, séparations, décès : c'est l'un des résultats qui ressortent d'une étude de l'INSEE¹³, selon laquelle « Les mobilités résidentielles vont de pair avec les transitions familiales ». Par conséquent, la stabilité familiale s'accompagne d'une perte de mobilité.. Et cette famille, parce que justement elle est stable et qu'elle estime n'avoir plus de besoin de bouger, peut envisager l'accès à la propriété. On sait en effet, notamment par les observations des ADIL¹⁴, que rares sont les candidats à l'accession qui envisagent un déménagement ultérieur. Beaucoup d'accédants, surtout lorsqu'ils acquièrent une maison individuelle, envisagent d'y vivre jusqu'à la fin de leurs jours. C'est beaucoup moins souvent le cas des locataires, sauf peut-être dans le secteur locatif social. Ce sont donc bien les moins mobiles qui deviennent propriétaires. D'autant qu'en France, la stabilité professionnelle est un facteur essentiel de l'accès à la propriété de par les conditions d'obtention de crédit : un contrat à durée indéterminée (CDI) est le plus souvent exigé par le prêteur qui y voit la garantie d'un revenu stable, condition nécessaire au remboursement d'un emprunt de longue durée.

En résumé, on fait le choix d'être propriétaire lorsqu'on anticipe la non-mobilité.

3. Les raisons du doute

Une lecture attentive des travaux d'Oswald permet d'en souligner les limites techniques (§ 3.1). On ne s'étonnera donc pas que, des divers travaux et études empiriques conduits depuis, tant au plan national que pour les principaux pays de l'OCDE, il ressorte que si les propriétaires occupants, notamment les non-accédants, affichent une moindre mobilité que les locataires (§ 3.2), ils ont aussi et surtout un risque d'exposition au chômage moindre (en fréquence comme en durée) (§ 3.3). Le fait que le coût de mobilité soit plus élevé pour les premiers que pour les seconds ne suffit pas à démontrer un lien de causalité entre le développement de la propriété et celui du chômage.

¹² « Politique du logement : comment faciliter la mobilité professionnelle ? » Terra Nova 20 septembre 2017.

¹³ Pauline Delance et Benjamin Vignolles, « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », in Les conditions de logement en France, édition 2017, pages 57 à 73.

¹⁴ Association départementale pour l'information sur le logement.

3.1 Un lien ténu ou la relecture de la conjecture d'Oswald

La conjecture d'Oswald repose en premier lieu sur l'existence d'une corrélation entre le taux de chômage et la part des propriétaires occupants parmi l'ensemble des ménages. À cet égard, les résultats exposés par Oswald lui-même dans son article « A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations : Part I » en décembre 1996 sont loin d'être entièrement convaincants. En effet, parmi les régressions effectuées, une seule met en évidence une corrélation relativement forte : celle qui met en relation les valeurs observées de ces deux variables au cours des années 1960 pour douze pays d'Europe de l'Ouest et d'Amérique du nord pour laquelle le coefficient de détermination R^2 , qui exprime l'intensité de la liaison entre les deux variables¹⁵, est égal à 0,83. La même régression effectuée sur les données des années 1990 donne un R^2 beaucoup plus faible (0,45) et les régressions sur données nationales entre le taux de chômage et le taux de propriétaires, en niveau ou en évolution, donnent les résultats suivants :

- régression du taux d'emploi masculin sur le taux de propriétaires occupants : $R^2 = 0,39$ avec la Suisse (22 pays), $R^2 = 0,19$ sans la Suisse (21 pays) – relation inverse entre les deux variables ;
- régression de l'évolution du taux d'emploi sur l'augmentation du taux de propriétaires et occupants entre 1970 et 1990 (18 pays) : $R^2 = 0,14$ – relation négative entre les deux variables ;
- régression de l'évolution du taux de chômage sur l'évolution du taux de propriétaires occupants entre 1970 et 1990 (18 pays) : $R^2 = 0,13$ – relation positive entre les deux variables.

Les régressions à partir de données infranationales (états pour les États-Unis, régions pour le Royaume-Uni, la France, l'Italie et la Suède) de l'évolution du chômage sur celle des propriétaires occupants ou du taux de chômage sur le taux de propriétaires occupants donnent des résultats encore moins convaincants, avec des R^2 inférieurs à 0,1. En revanche, la régression du taux de chômage sur la part des locataires du secteur privé dans les régions du Royaume-Uni en 1990 donne de meilleurs résultats, avec un R^2 de 0,70.

L'ensemble des modèles présentés correspond à l'ajustement entre une variable expliquée et une seule variable explicative, ce qui limite la portée des conclusions. L'inclusion d'autres variables explicatives s'avère nécessaire afin de réellement caractériser l'effet propre du statut d'occupation sur le taux de chômage. C'est d'ailleurs ce qu'ont réalisé Oswald et Blanchflower en 2013¹⁶ dans un article ultérieur (cf. infra).

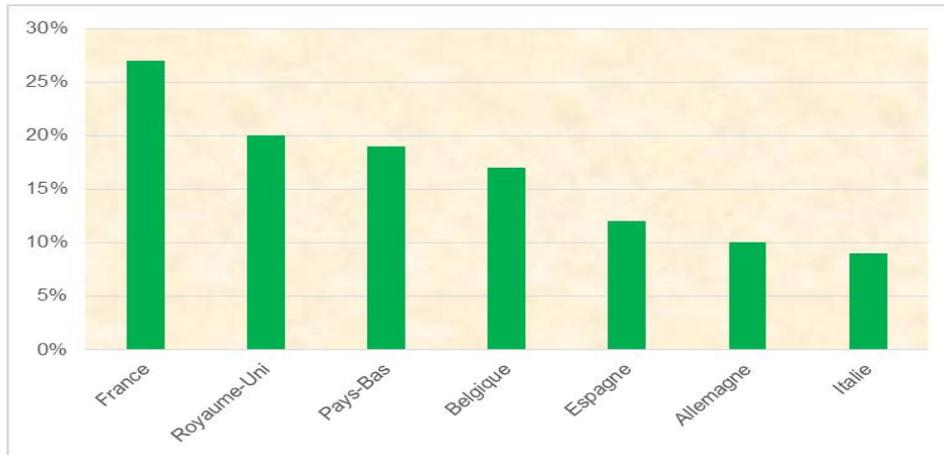
3.2 Une moindre mobilité des non accédants

L'accroissement du nombre de propriétaires occupants depuis plus de trente ans en France, comme dans la plupart des pays de l'OCDE, favorisé par des politiques de soutien à l'accession, pose, à l'évidence, des interrogations en matière de mobilité. De fait, pour un propriétaire occupant, contrairement à un locataire du secteur privé, les coûts de mobilité sont élevés, en particulier dans notre pays (cf. graphique 1).

¹⁵ Plus précisément, le R^2 mesure la part de la variance de la variable expliquée (ici le taux de chômage) attribuée à la variable explicative (le taux de propriétaires occupants). R^2 varie entre 0 (indépendance entre les deux variables) et 1 (liaison fonctionnelle).

¹⁶ "Does high home-ownership impair the labor market ?" D. Blanchflower et A. Oswald, National bureau of economic research, Working Paper 19079, May 2013.

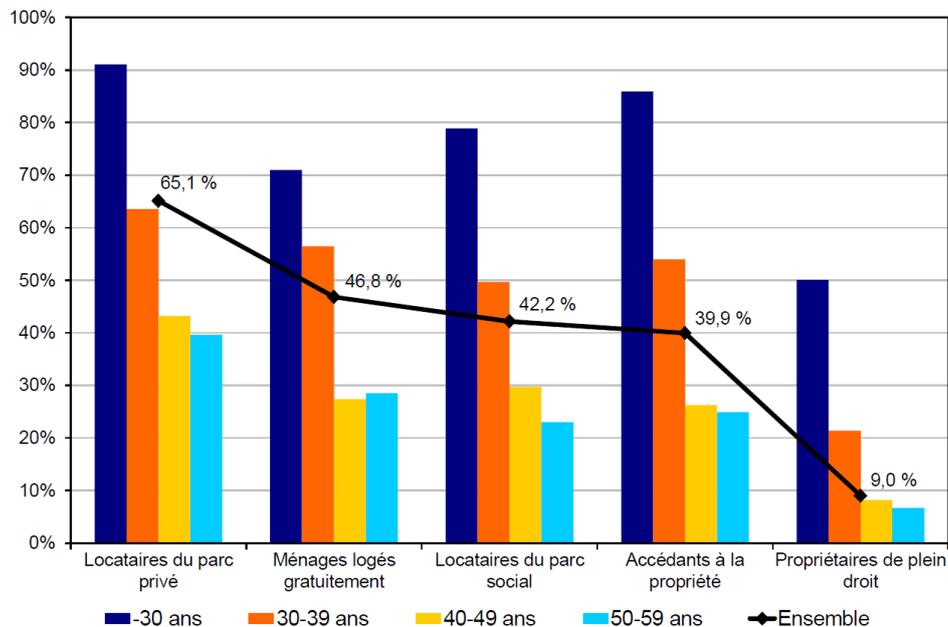
**Graphique 1 – Fiscalité applicable à l’achat d’un logement
(en % du prix d’acquisition)**



Source : étude FIDAL, FPI

Toutefois, si l’on analyse non plus les facteurs de mobilité pris séparément, mais les taux de mobilité au même âge, en France, selon le statut de départ d’occupation du logement, on s’aperçoit que seuls les propriétaires non-accédants se distinguent (cf. graphique 2). En limitant l’analyse aux seuls ménages en activité, on constate que les taux de mobilité sont proches quel que soit le statut, à l’exception des propriétaires occupants non-accédants. Cela s’explique pour partie par le fait que les accédants sont tous, par définition, des mobiles plus ou moins récents : ils occupent leur logement depuis moins longtemps que les non accédants et sont nettement plus jeunes. On constate, en particulier, que les propriétaires accédants sont plus mobiles que les locataires du parc social.

Graphique 2 – Taux de mobilité résidentielle (sur quatre ans) selon l’âge et le statut d’occupation d’origine¹⁷



Source : INSEE, Enquête logement 2006

¹⁷ Lettre Trésor-éco N° 116, « Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l’appariement sur le marché du travail ? », septembre 2013. Calcul de la Direction générale du Trésor sur la proportion des ménages ayant déménagé au moins une fois durant les quatre années précédant l’enquête

Ces écarts reflètent pour partie, selon nous, des coûts de mobilité plus élevés pour les propriétaires (on peut bâtir un raisonnement assez proche pour les locataires du parc social) que pour les locataires du parc privé. Les propriétaires font face à des coûts de transaction importants. Les locataires du parc social risquent de perdre l'accès à un logement social en déménageant¹⁸. Le débat sur le lien mobilité et qualité de l'appariement sur le marché du travail ne se limite pas aux seuls propriétaires occupants. Les politiques d'incitation au développement du parc locatif social ont potentiellement une incidence tout aussi négative. Le droit au maintien dans les lieux, le différentiel considérable de prix surtout en zones tendues, la non-transférabilité des droits sur un autre logement constituent des freins à la mobilité. La probabilité de déménager pour un locataire du parc social apparaît d'ailleurs beaucoup plus faible que celle des locataires du parc privé. Conséquence directe, le fait d'être locataire dans le parc social semble accroître considérablement la durée du chômage. Il est vrai aussi que l'appauvrissement général de la population logée dans le parc HLM interdit à beaucoup de ces ménages toute mobilité vers le parc privé, sauf à accepter des taux d'effort difficilement supportables. On retrouve d'ailleurs la même hiérarchisation pour le taux de mobilité que pour les durées de chômage (cf. annexe 5).

Il y a aussi le fait qu'un déménagement dans le parc locatif privé est plus rapide et plus simple que pour un propriétaire ou un locataire du parc social.

3.3 Une moindre exposition individuelle au chômage des propriétaires occupants

La mobilité résidentielle est bien l'une des conditions de l'efficacité du marché de l'emploi¹⁹. De là à penser que le statut de propriétaire occupant est un frein à l'emploi ou, autrement dit, que le développement de la propriété occupante accroît le chômage structurel en influant sur les comportements individuels des propriétaires, il y a un pas qu'il convient de ne pas franchir. De fait, la vérification empirique d'une relation négative entre accès à l'emploi et propriété du logement pose problème. Les travaux les plus récents – qu'il s'agisse de ceux de Koning et Van Leuvensteijn sur les Pays-Bas²⁰, de Graaff et Van Leuvensteijn sur quatorze pays de la communauté européenne²¹, de Svarer, Rosholm et Munch sur le Danemark²², de Battu & alii sur le Royaume-Uni²³ ou de Brunet, Havet et Lesueur

¹⁸ La situation est très différente pour la faible part de la population logée à titre gratuit. Elle comprend, en réalité, nombre de personnels logés par leur employeur (militaires, fonctionnaires...).

¹⁹ Toute cette partie reprend des extraits de l'article « Le développement de la propriété est-il néfaste pour l'emploi ? » de Jean Bosvieux et Bernard Coloos, *Métropolitiques*, 17 juin 2011, <http://www.metropolitiques.eu/Le-developpement-de-la-proprieete.html>.

²⁰ Michiel Van Leuvensteijn et Pierre Koning, 2004. « The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands », *Journal of Urban Economics*, 55/3, pages 580-596.

²¹ Thomas de Graaff et Michiel Van Leuvensteijn. 2007. « The impact of housing market contributions on labour mobility : A European cross country comparison », CPB discussion paper n° 82.

²² Jakob Roland Munch, Michael Rosholm et Michael Svarer, 2003. « Are Home owners Really more Unemployed ? », CAM working papers, Institute of Economics University of Copenhagen, September.

²³ Harminder Battu, Ada Ma et Euan Phimister « housing tenure, job mobility and unemployment in the UK », *Economic Journal*, 118, pages 311 à 328, 2008.

sur la France et les États-Unis²⁴ – conduisent à mettre en doute la conjecture d’Oswald selon laquelle une augmentation de dix points de pourcentage de la proportion de propriétaires occupants entraînerait une hausse d’environ deux points du taux de chômage. Ces travaux montrent notamment qu’en cas de chômage, les propriétaires occupants retrouvent plus rapidement du travail – sans que l’on sache si ce retour rapide à l’emploi se fait ou non au prix de l’acceptation d’un emploi sous-qualifié : les résultats divergent sur ce point. Les auteurs de ces recherches s’accordent surtout sur deux résultats principaux : la propriété immobilière réduit à la fois le risque de chômage et la durée de retour à l’emploi. La note du Trésor déjà citée, en actualisant ces travaux conclut : « 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 [...] : les propriétaires accédants restent le moins 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’endogénéité²⁵ [...]. En traitant ces différents biais, [...] il n’apparaît pas d’effet significatif sur la durée du 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 »²⁶. Une étude récente²⁷, qui porte sur la Belgique, sur la période 2003-2008, permet de compléter cette dernière affirmation : « Our results show that homeowners with a mortgage exit unemployment first. Outright owners stay unemployed the longest »²⁸, ce qui conduit à privilégier une explication liée aux contraintes financières plus fortes des propriétaires accédants. Les résultats de ces différentes études tendent donc à invalider l’hypothèse d’Oswald.

Ceci découle notamment de l’évolution des comportements des ménages, au moins dans le cas français, comme évoqué plus haut, en matière de migrations alternantes. Il faut ajouter à ce sujet les motivations liées à la composition familiale. Dans une société où de plus en plus souvent les deux membres du couple travaillent, la mobilité géographique à longue distance pour prendre un emploi pose la question de l’emploi du conjoint. Il est difficile, pour un ménage, d’envisager une mobilité si elle implique une perte de revenu ou une double résidence, avec tous les coûts associés. Par ailleurs, les ménages avec enfants sont souvent réticents à déménager car ils craignent de déstabiliser ces derniers en les contraignant à changer d’établissement scolaire ou de mode de garde pour les plus jeunes. La capacité à surmonter ces différents obstacles financiers et non financiers est, en partie, culturelle. La population américaine est ainsi traditionnellement plus mobile et il n’est pas rare qu’un résident de la côte Est parte s’installer en

²⁴ Carole Brunet et Nathalie Havet, 2008. « Propriété immobilière et déqualification dans l’emploi », GATE, document de travail ; Carole Brunet et Nathalie Havet, 2009. « Propriété immobilière et déqualification dans l’emploi », *Revue Française d’Économie*, 24-1, p. 121-155 ; Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur, 2003. « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée du chômage ? Estimation micro-économique de l’hypothèse d’Oswald sur données françaises », groupe d’analyse et de théorie économique (GATE), document de travail WP 03-02.

²⁵ Comme l’âge par exemple.

²⁶ Trésor-Eco n°116 ; Op. Cit., page 5.

²⁷ Stijn Baert, Freddy Heylen, Daan Isebaert, page 20 in « Does Homeownership lead to longer unemployment spells ? The role of mortgage payments » Discussion paper N° 7774, November 2013, IZA 26 pages. En conclusion, les auteurs notent que cette différenciation entre accédants et non- accédants peut expliquer les résultats pour partie contradictoires des études par pays, en fonction des poids respectifs des deux groupes.

²⁸ « Nos résultats montrent que les propriétaires ayant contracté un prêt sont les premiers à sortir du chômage. Les propriétaires à part entière restent sans emploi plus longtemps ».

Californie pour trouver du travail ou en changer. La situation diffère en Europe, pour des raisons culturelles et linguistiques. Entre 2000 et 2005, le taux moyen de mobilité des travailleurs au sein des États membres de l'Union européenne (mobilité inter-régionale) était d'un pour cent chaque année. Au sein des territoires australiens et des États-Unis, ce taux dépasse deux et trois pour cent. Autrement dit, le fait d'être attaché à son logement n'interdit pas forcément d'élargir son périmètre de recherche d'emploi. Une étude réalisée sur cinq pays (France, Allemagne, Italie, Espagne et Grande-Bretagne) nuance cette affirmation en distinguant les retours à l'emploi sur le marché local (sans déménagement donc) et avec déménagement²⁹. Dans le premier cas, le retour à l'emploi est plus élevé chez les propriétaires, occupants ou non. *A contrario*, lorsqu'un déménagement s'impose, les retours à l'emploi sont moindres que chez les locataires du parc privé.

Pour toutes les raisons qui viennent d'être évoquées, la relation entre mobilité résidentielle et marché de l'emploi semble donc assez lâche et, en tout cas, plus complexe qu'il n'y paraît au premier abord. Si l'on y ajoute l'absence de causalité univoque entre statut d'occupation et mobilité, rien ne démontre que le développement de la propriété ait un effet négatif sur l'emploi. Les obstacles, notamment financiers, à la mobilité des propriétaires occupants sont bien réels, mais il semble peu probable que des mesures tendant à les lever, telles celles préconisées dans deux publications récentes du Centre d'analyse stratégique³⁰ et de l'OCDE³¹, pour souhaitables qu'elles puissent être par ailleurs, aient un impact significatif sur l'emploi.

4. Les travaux ultérieurs renforcent le doute

Constatant les résultats, pour la plupart négatifs, des recherches visant à tester la validité de sa conjecture, Andrew J. Oswald s'est en effet efforcé, en collaboration avec David G. Blanchflower, de confirmer qu'il existe une corrélation entre la part de propriétaires occupants et le taux de chômage et d'en proposer d'autres interprétations : puisque, selon les études citées plus haut, il n'y a manifestement pas d'effet direct de la propriété sur le chômage, ils supputent que le lien pourrait s'expliquer par des externalités négatives générées par le développement de la propriété. Leurs calculs utilisent, cette fois, des données concernant les différents États des États-Unis.

Dans leur nouveau modèle, les variables explicatives du taux de chômage à la période t sont : le taux de chômage à la période $t-1$, les caractéristiques du marché du travail, celles du marché du logement, de la démographie, du niveau d'éducation et de la région, l'année étant une variable muette. L'une des innovations est que le taux de propriétaires occupants est traité comme une variable retardée, son effet sur le taux de chômage étant supposé ne s'exercer qu'avec un délai de plusieurs années. Les modèles testés montrent un impact maximum du taux de propriétaires sur le chômage après un délai de 5 ans.

Du point de vue statistique, les résultats semblent beaucoup plus convaincants que ceux qui avaient servi de support à la conjecture d'Oswald. Ils suscitent toutefois des interrogations. Pourquoi limiter l'effet retard à 5 ans et ne pas étudier des délais supérieurs ? Les résultats obtenus sur les États américains sont-

²⁹ C. Barcelo « Housing tenure and labour mobility, a comparison across European Country », Banco de España, 2006, Working paper n° 0603. Cité in Trésor-Eco op. cit.

³⁰ « Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement », Centre d'Analyse stratégique, note d'analyse n° 196, octobre 2010.

³¹ Hervé Boulhol, 2011, [« Améliorer le fonctionnement du marché du logement français »](#), Éditions OCDE.

ils transposables ailleurs ? Et s'il y a effectivement une corrélation, voire une relation de causalité entre le taux de chômage et la part des propriétaires occupants, les auteurs admettent que cela ne signifie pas que le taux de chômage des propriétaires est plus élevé que celui des locataires. L'explication pourrait donc tenir, selon eux, aux externalités engendrées par l'accroissement de la part de propriétaires, et ils appellent à des études complémentaires pour identifier les mécanismes qui pourraient être en jeu. L'INSEE, pour la France, a tenté de valider l'hypothèse que dans les zones à forte densité de propriétaires occupants, l'accès aux offres d'emploi serait rendu plus difficile parce que les logements vacants y sont plus rares³². Il s'agit donc de dépasser, dans le cas français, le paradoxe du constat d'un chômage qui concerne davantage les locataires que les propriétaires, pour expliquer si et pourquoi le développement de la propriété occupante favorise le chômage. En d'autres termes « une augmentation de la densité de propriétaires s'accompagne-t-elle d'une variation (à la hausse ou à la baisse du taux de chômage ? »³³. Pour répondre à cette question, les auteurs de l'étude ont mobilisé les données du recensement entre 1968 et 2011, par zone d'emploi. Ces données montrent que les évolutions de la densité de propriétaires et du taux de chômage sont positivement et significativement liées en France : l'augmentation de la densité de propriétaires occupants s'accompagne d'une hausse du risque d'être au chômage, aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires. « Cette relation résulterait ainsi de deux mécanismes contraires. Le premier est un effet de composition : les propriétaires étant individuellement moins exposés au risque de chômage, une densité de propriétaires élevée se traduit mécaniquement par un taux de chômage plus faible. Le second, qui l'emporte sur le premier dans le contexte examiné ici, peut s'interpréter comme une externalité négative exercée, sur le marché du travail, par une forte densité de propriétaires. Une surreprésentation de la propriété engendrerait par exemple des tensions sur le marché du logement susceptibles de compliquer la recherche d'emploi des chômeurs et de freiner l'appariement sur le marché du travail. S'agissant du cas français, l'ampleur globale de ces effets reste modérée. Une hausse de 10 points de la densité de propriétaires diminuerait d'une part le taux de chômage de 0,7 point environ, du fait de l'effet de composition, et l'augmenterait, d'autre part, d'environ 1,3 point, du fait des frictions associées sur le marché du travail »³⁴.

À la lecture de ces résultats, on reste dubitatif quant à l'articulation des explications données. D'autres travaux à n'en pas douter, comme par le passé pour la première publication d'Oswald, vont tenter de valider, infirmer, nuancer ou compléter ces conclusions qui restent fragiles. À ce titre, un article de 2015, publié par un économiste français³⁵ a, lui aussi, cherché à tester l'hypothèse d'Oswald à partir d'une analyse des données du recensement de 2006 sur les 298 zones d'emploi de France métropolitaine, découpage le plus approprié au regard du fonctionnement du marché de l'emploi. Ses travaux montrent qu'une densité élevée de propriétaires est associée à un taux de chômage faible et contredisent donc l'hypothèse d'Oswald : « *We observe that areas with high unemployment rates are also those with the*

³² Ce qui, au passage, atteste de l'intérêt d'un volet suffisant de logements vacants pour le bon équilibre des marchés. Il reste évidemment à déterminer le bon niveau.

³³ Charles-Marie Chevalier et Raphaël Lardeux in « Plus de propriétaires depuis cinquante ans : des effets secondaires défavorables à l'emploi ? Insee Analyses N° 37, avril 2018, 4 pages.

³⁴ Charles-Marie Chevalier et Raphaël Lardeux page 3, Insee 2018. Op. Cit.

³⁵ Florent Sari "Home-ownership and unemployment: a French test of the Oswald hypothesis" in [Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2015/1-2 \(mai\)](#), pages 211 à 250.

lowest home-ownership rates. The home-ownership rate is 54,7% in this category against 62,1% in areas with low unemployment rate”³⁶.

L’analyse économétrique ne fait que confirmer ce résultat. Avec un R^2 de 0,7³⁷, l’hypothèse d’Oswald n’explique que 70% des variations du taux de chômage, d’autres variables interviennent. Mais aussi et surtout, elle ne permet pas de fonder une causalité réelle et sérieuse et la conclusion de F. Sari est extrêmement prudente : *“these results could suggest that differences in terms of mobility between home-owners and renters are maybe exaggerated. The mobility not only depends on transaction costs but also on ties to family, friends or neighbourhood of residence. By their nature, these phenomena cannot be considered in the empirical test. The results may also be due to the fact that we do not make the distinction between the different types of home-owners. The Oswald hypothesis could be verified for households that are accessing to home-ownership because borrowing costs increase the cost of mobility. On the contrary, it could be refuted for mere home-owners because they are not necessarily less mobile than renters. It is likely that the negative effect observed in our data is a combination of both effects, but the second is the strongest”*³⁸.

Quant à l’analyse de l’INSEE, outre l’absence d’informations détaillées concernant le modèle utilisé, on regrette le fait que la composition familiale ne semble pas prise en compte. Elle a pourtant un impact évident *a priori* vu la bi-activité fréquente des couples modernes. Dans ce contexte, on peut s’interroger sur le lien entre mobilité et propriété, au-delà des contraintes financières qui freinent les déménagements.

* *
*

Au terme de cette revue, deux conclusions semblent s’imposer. La première est le succès de la conjecture d’Oswald, en ce sens qu’elle a donné lieu à un grand nombre de travaux ayant pour but d’en tester la validité. Cela s’explique vraisemblablement par le fait qu’elle propose une explication simple du chômage, explication qui, de surcroît, semble frappée du sceau du bon sens. De fait, certains sont allés un peu vite en besogne en considérant comme vérité scientifique ce qui était, et reste, une simple conjecture, reposant en outre sur des travaux statistiques dont le moins que l’on puisse dire est qu’ils étaient si peu convaincants que l’on s’étonne qu’ils aient été pris au sérieux.

Cependant – et c’est notre seconde conclusion –, si les travaux ultérieurs montrent que la probabilité d’être au chômage n’est pas plus élevée pour les propriétaires que pour les locataires, la corrélation entre taux de chômage et taux de propriétaires n’est pas invalidée. Il n’est pas impossible que d’autres

³⁶ « Nous observons que les zones de chômage massif sont aussi celles où le taux de propriétaires est le plus faible. Il y est de 54,7% contre 62,1% dans les zones à faible taux de chômage ». Florent Sari, page 221 Op.Cit.

³⁷ Florent Sari, page 230 Op. Cit.

³⁸ « Ces résultats pourraient suggérer que les différences de mobilité entre les propriétaires et les locataires sont peut-être exagérées. Leur mobilité dépend non seulement des coûts de transaction mais aussi des liens avec leur famille, leurs amis ou leurs voisins. Par nature, ces phénomènes ne peuvent être considérés empiriquement. Ces résultats peuvent aussi être dus au fait que nous ne faisons pas de distinction entre les différents types de propriétaires. La théorie d’Oswald pourrait se vérifier chez les foyers qui accèdent à la propriété en raison d’un coût de mobilité accru par les coûts du crédit. Au contraire, elle pourrait être réfutée chez les purs propriétaires car ils ne sont pas nécessairement moins mobiles que les locataires. Il est probable que l’effet négatif observé dans notre étude soit une combinaison des deux effets, le second étant le plus fort. » Florent Sari, page 242 Op.Cit.

mécanismes, plus complexes et donc moins difficiles à saisir, puissent l'expliquer, mais la question reste à explorer.

Annexe 1 – Les vertus de l’accession à la propriété³⁹

La justification rhétorique des aides à l’accession repose sur les vertus qu’on lui prête. Ainsi, le président Sarkozy estimait en 2007 que la propriété est « une sécurité en cas de chômage », « une garantie de niveau de vie au moment de la retraite » et « un capital à transmettre aux enfants »⁴⁰. D’autres bienfaits, réels ou supposés, de l’accession à la propriété, sont souvent cités :

- la propriété est un facteur d’intégration sociale : les propriétaires sont mieux insérés dans leur quartier et entretiennent mieux leurs logements que les locataires et les bailleurs ;
- les ménages étant disposés à consentir un effort financier plus important pour accéder à la propriété que pour payer un loyer, il est « rentable » pour l’État de les y encourager plutôt que de faire porter tout son effort sur le logement locatif social. C’est en outre un moyen d’inciter à l’épargne ;
- l’aide à l’accession est l’un des moyens les plus efficaces de favoriser le développement de l’offre de logements ;
- l’aide à l’accession est également un moyen de soutenir l’activité du bâtiment.

À l’opposé, l’accession massive à la propriété est souvent accusée de faire courir des risques exagérés aux accédants modestes, de favoriser l’étalement urbain et, parce qu’elle freine la mobilité géographique, d’être un facteur d’aggravation du chômage.

Ces arguments, qu’ils soient favorables ou défavorables, sont-ils solidement étayés ? Permettent-ils de conclure que la politique du logement doit privilégier le soutien à l’accession à la propriété ? C’est ce que nous allons tenter de déterminer, en examinant avec attention chacun d’entre eux.

Une garantie de niveau de vie au moment de la retraite ?

Il est indubitable que pour beaucoup de ménages de la classe moyenne, l’accession à la propriété constitue le principal motif d’épargne. [...]

Le fait de posséder son logement fournit au propriétaire un revenu en nature correspondant au montant du loyer qu’il devrait acquitter s’il était locataire du même logement. Il rend également possible l’extraction de valeur par le biais de la recharge hypothécaire, qui consiste à gager son endettement – y compris les prêts à la consommation – sur la valeur de son logement, ou, de manière plus anecdotique, du prêt viager hypothécaire⁴¹ qui permet au propriétaire âgé de compléter son revenu par une rente, fonction de son âge et de la valeur du logement. Ces potentialités restent toutefois très peu utilisées en France, du fait d’une législation restrictive [...] et de l’attitude réticente des Français à l’égard du crédit.

[...]

³⁹ Jean Bosvieux et Bernard Coloos, *Logement locatif : sortir de la jungle fiscale*, Economica, 220 pages, mai 2016.

⁴⁰ Discours en décembre 2007 à Vandœuvre-lès-Nancy, cité par *Libération* du 1^{er} février 2011.

⁴¹ Cf. Bernard Vorms et Claude Taffin : « La mobilisation de l’actif résidentiel des personnes âgées pour participer au financement des dépenses dues au grand âge : le recours au prêt viager hypothécaire. », ANIL, Habitat actualité, mai 2008.

S'il est vrai que, pour ces ménages, le fait d'être propriétaire peut constituer une garantie de niveau de vie lors de la retraite, force est de reconnaître que cette garantie est rarement mise en œuvre. Un constat analogue a été fait aux États-Unis, où le capital logement des propriétaires occupants, lorsqu'il est mobilisé, est plus souvent utilisé comme épargne de précaution que comme un moyen de compléter le revenu arbitral des retraités⁴².

Tous les propriétaires occupants bénéficient-ils effectivement de cette garantie de niveau de vie ? Évidemment non, il suffit pour s'en convaincre de songer aux propriétaires âgés, occupant des logements inconfortables, souvent en mauvais état et dont le revenu ne leur permet pas, malgré les aides dont ils pourraient bénéficier, d'engager les travaux nécessaires pour atteindre un niveau de confort acceptable. Ils constituaient la plus grande part des « mal logés » dans les années 1980 ; leur nombre a depuis lors diminué, mais ils sont encore nombreux.

[...]

Une sécurité en cas de chômage ?

L'argument est spécieux car il ne vaut que pour les ménages n'ayant pas, ou plus d'emprunt à rembourser : or ce ne sont pas les plus touchés par le chômage, d'autant que nombre d'entre eux sont retraités. Pour les autres, la perte de l'emploi risque au contraire de mettre en péril le processus d'accession en cours.

Un capital à transmettre aux enfants ?

C'est effectivement une des raisons, sans doute accessoire, qui peuvent motiver la décision d'accéder à la propriété. Cela bien que la transmission complète de la résidence principale intervienne le plus souvent trop tard pour que les héritiers puissent l'utiliser pour se loger, ou utiliser le produit de sa vente pour financer leur propre accession à la propriété. Selon Arrondel et Masson⁴³, les motifs de transmission « vont de l'altruisme unilatéral des parents à l'échange purement intéressé (héritage et donations récompensent le soutien apporté sur les vieux jours) ».

La propriété, facteur d'intégration sociale ?

L'idée que les propriétaires seraient plus impliqués dans la vie locale que les locataires est parfois invoquée pour justifier les politiques d'aide à l'accession sociale à la propriété. C'est le cas surtout aux États-Unis, ce qui explique que la plupart des études sur le sujet portent sur ce pays.

Or il semble bien qu'elles ne permettent pas de mettre en évidence un effet intrinsèque du statut d'occupation sur les différences de comportement observées. Autrement dit, ces différences pourraient s'expliquer par le fait que les propriétaires sont en moyenne plus âgés, plus aisés et moins mobiles que les locataires. Ainsi, une étude de l'Université de Caroline du Nord⁴⁴ n'a pu mettre en évidence de relation statistique entre l'accession à la propriété et la participation à des activités bénévoles (participation in

⁴² James M. Poterba, Steven F. Venti & David A. Wise, The composite and draw-down of wealth in retirement, NBER Working paper N° 17356, 6 octobre 2011.

⁴³ « Le patrimoine et ses logiques d'accumulation », in A. Supiot (ed), Les avatars du lien social, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2004, pages 253 à 272.

⁴⁴ « Individual and Neighborhood Impacts of Neighborhood Reinvestment's Homeownership Pilot Program », The Center for Urban and Regional Studies University of North Carolina at Chapel Hill, septembre 2003.

voluntary organizations), la qualité de vie dans le quartier (neighborhood satisfaction), et la satisfaction personnelle des ménages concernés (self-esteem or perceptions of opportunity).

Annexe 2 – La place du logement dans la spirale du déclassement

L'analyse de Louis Chauvel⁴⁵ s'efforce de montrer à quel point, dans les crises qui frappent la France mais aussi d'autres pays⁴⁶, le logement occupe une place particulière. Ce dernier évoque la notion de repatrimonialisation : « d'un point de vue empirique, pour la vie de tous les jours, la facette concrète du patrimoine relève avant tout de la propriété du logement⁴⁷. ». Pour ce dernier, « le vertige des classes moyennes trouve ici sa source principale. Lorsque le modèle des nouvelles classes moyennes salariées était en expansion dans le contexte de développement de la société salariale, le patrimoine pouvait être considéré comme une forme résiduelle d'un passé en voie de résorption et ne jouer qu'un rôle secondaire, en dernière instance. [...] Les fruits du travail gagnaient alors en importance par rapport à l'accumulation patrimoniale. Ces réalités sont encore dans la mémoire de ceux qui ont connu les années 1970. [...] La repatrimonialisation signifie, en particulier au sein des classes moyennes, une distorsion croissante, préalable à un écartèlement, voire une rupture de continuité, entre les classes moyennes dotées d'un substantiel patrimoine net, sans remboursement de prêts, par opposition aux autres, propriétaires endettés ou locataires, dont les conditions économiques d'existence sont d'une tout autre nature⁴⁸. » La question qui suit renvoie à la confiance ou à l'espoir, ou plutôt à la perte d'espoir pour accéder à des logements mieux placés et plus qualitatifs. « Les difficultés de logement sont un autre aspect, presque mécanique du phénomène de repatrimonialisation : si les classes salariées disposent certes de revenus relativement confortables, en l'absence de patrimoine familial de (grands-) parents nettement plus aisés, les prix de l'immobilier dans les zones d'habitation relativement désirables leur sont devenus strictement inaccessibles⁴⁹. » Et il poursuit en disant : « alors même que la part du logement dans le budget des ménages a pris la première place, ce fardeau croissant s'est accompagné d'un éloignement des jeunes adultes des quartiers plus prestigieux, ce qui est apparemment paradoxal.⁵⁰ »

⁴⁵ « La Spirale du déclassement. Essai sur la société des illusions. » Editions du Seuil, 2016.

⁴⁶ L'auteur a publié son livre deux ans avant la crise des gilets jaunes.

⁴⁷ Page 41.

⁴⁸ Page 40.

⁴⁹ Page 118.

⁵⁰ Page 123.

Annexe 3 – Le rapport entre accession à la propriété et mobilité⁵¹

Il y a, selon moi, aujourd’hui dans nos sociétés quelque chose qui est contradictoire : c’est l’aspiration à la propriété et la mobilité.

À partir du moment, et c’est légitime, où vous encouragez l’accession à la propriété, c’est le meilleur moyen de freiner la mobilité. Il y a même des économistes qui ont démontré que plus vous avez un taux de propriétaires élevé, plus vous avez un taux de chômage élevé puisque l’accession à la propriété fragilise ceux qui sont propriétaires.

On se rend compte que finalement cette volonté d’encourager la propriété, a créé une mobilité plus grande, mais avec, en contrepartie, un temps de transport plus élevé puisqu’aujourd’hui, l’encouragement à l’accession à la propriété des milieux modestes les a relégués dans le péri-urbain. Il s’agit de zones improbables, où l’on constate par exemple que le coût du transport est exactement égal à la diminution du prix au m², c’est-à-dire que le fait qu’accéder à du m² moins cher est largement rattrapé par un coût de transport plus élevé.

On constate également que cette mobilité dans le péri urbain a renforcé la ségrégation sociale. Dans les villes du XIX^{ème} siècle où la mobilité était plus faible, la mixité sociale dans les villes était évidemment plus forte avec tous les avantages que cela comporte. Aujourd’hui, les couches sociales qui par le passé occupaient les étages supérieurs des immeubles, sont aujourd’hui reléguées dans des quartiers bien déterminés. On observe un renforcement de la ségrégation sociale dans l’espace.

En même temps, en accroissant la mobilité et la propriété, vous fragilisez l’emploi, parce qu’évidemment quand vous devez mettre du temps à vous transporter, vous êtes beaucoup plus fragile que quand vous habitez tout près de votre lieu de travail (moins de retard, etc.).

À partir de ce constat, la question est la suivante : est-ce qu’il convient de favoriser le développement de l’offre de transports afin de permettre à des gens modestes de devenir propriétaires en habitant plus loin de Paris ? Ou, faut-il au contraire, encourager le repeuplement social des centres-villes en favorisant une plus grande mobilité dans le travail et dans le monde ?

⁵¹ Jacques Marseille, 26 septembre 2007, in *Équiper La France*, www.FNTP.fr dans le cadre de la rencontre-débat organisée par la FNTP le 29 juin 2007 sur le thème « Espace et mobilité ». La question était : Le Président de la République a fait de l’accession à la propriété un de ses thèmes de campagne. Selon vous, quels sont les rapports qu’entretiennent propriété et mobilité ? propos recueillis par Erik Orsenna.

Annexe 4 – Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises⁵²

Green et Hendershott (2001a, 2001b) ont analysé l'impact du statut résidentiel sur la durée des épisodes de chômage à partir de données individuelles américaines. Ils obtiennent des résultats qualitativement conformes à l'hypothèse d'Oswald bien que l'impact du statut de propriétaire sur la durée du chômage ne représente qu'un huitième de celui issu des études sur données agrégées. D'autres travaux micro-économétriques suggèrent toutefois un positionnement plutôt favorable des propriétaires sur le marché du travail (Van Leuvensteijn et Koning, 2000), et ce malgré une plus faible mobilité résidentielle de la part de ces derniers (Van Ommeren et Rietveld, 2002).

Dans une contribution récente à ce débat, Coulson et Fisher (2002) remettent en cause l'hypothèse d'Oswald à partir d'estimations économétriques menées successivement sur les données individuelles américaines du recensement de population (Current Population Survey) de mars 2000 et les données de l'enquête sur les revenus (Panel Survey of Income Dynamics) de 1993. Les résultats économétriques obtenus sur les données de la première enquête montrent que la probabilité de chômage est négativement corrélée au statut de propriétaire. L'estimation d'une équation de salaire révèle également que les propriétaires sont caractérisés toutes choses égales par ailleurs par des salaires plus élevés. Enfin, l'estimation économétrique d'un modèle de durée Weibull sur les données de l'enquête sur les revenus de 1993, confirme que la durée des épisodes de chômage est systématiquement plus courte pour les propriétaires que pour les locataires. Ces résultats doivent toutefois être pris avec prudence car ni l'endogénéité du statut résidentiel, ni la présence d'hétérogénéité inobservable ne sont contrôlées lors des estimations. De même les problèmes de biais de sélection liés à la constitution de l'échantillon, sa taille limitée (204 observations) et le fort pourcentage de population censurée (plus de 75) conduisent à émettre de sévères réserves sur la robustesse des résultats obtenus.

Utilisant les données du British Household Panel Survey sur la période 1991-1995, Arulampalam, Booth et Taylor (2000), obtiennent des résultats similaires pour l'Angleterre. En contrôlant les effets des caractéristiques individuelles et les sources d'hétérogénéité inobservables, ils mettent en évidence un effet négatif statistiquement significatif (au seuil de 10%) du statut de propriétaire sur la probabilité de chômage. Selon les auteurs, ce résultat reflète l'effet des contraintes financières de long terme qui sont associées au statut de propriétaire et qui amènent ces derniers à faire preuve, d'une part d'une plus forte intensité de recherche dans l'état de chômage et d'autre part, d'une plus forte implication dans l'emploi pour réduire les risques de séparation.

À partir de la même base de données mais couvrant deux vagues supplémentaires, Böheim et Taylor (1999) font apparaître clairement les effets de contagion du statut résidentiel sur la mobilité des chômeurs sur le marché du travail. Lors de l'estimation de la décision conjointe de mobilité et de changement d'emploi par un modèle probit bivarié, ils distinguent les accédants à la propriété supportant encore une charge d'emprunt et les propriétaires. Leurs résultats montrent que les propriétaires manifestent comme les locataires, une propension à la mobilité nettement plus élevée (de l'ordre de plus 2% pour les premiers et plus 3,5% pour les seconds) que les accédants. Selon les auteurs, si ce résultat

⁵² Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur, op. cit.

peut nourrir l'hypothèse avancée par Oswald, il peut également traduire le fait que les propriétaires qui subissent des coûts de mobilité plus élevés peuvent plus facilement accepter des distances de déplacements « domicile-travail » plus longues dans la quête d'un nouvel emploi.

Annexe 5 – Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ?⁵³

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 dix points du taux de propriétaires occupants accroîtrait d'environ deux 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.

« 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 ».

Source : Lettre N° 116 de septembre 2013, Trésor-éco.

⁵³ Nicolas Costes et Sabrina El-Kasmi. Op. Cit.