

Propriété et emploi

LA VÉRITÉ EST AILLEURS

**MOBILITÉ
PROPRIÉTÉ
EMPLOI
STATUT RÉSIDENTIEL**

Jean Bosvieux,
Directeur des études, ANIL

Bernard Coloos,
Directeur des affaires économiques,
financières et internationales, FFB

Expliquer le chômage par le développement de la propriété, sous prétexte que les propriétaires sont moins mobiles que les locataires, est une erreur classique, mais toujours soutenue. Et si c'était surtout l'emploi qui déterminait le statut d'occupation ?

En matière de politique du logement comme en d'autres domaines, certaines idées fausses ont la vie dure. Ainsi de la « remise sur le marché des logements vacants », moyen préconisé périodiquement pour lutter contre l'insuffisance de l'offre, bien que les études comme les expériences passées témoignent de son inanité. Ou encore de la croyance que le coût de production des logements diminuerait lorsque la densité de ces mêmes logements augmente, alors que des travaux, dont certains ne sont pas tout récents, démontrent le contraire.

Doit-on ranger dans cette catégorie l'affirmation selon laquelle le développement de la propriété occupante serait un facteur d'aggravation du chômage ? Cette conjecture, énoncée par l'économiste britannique Andrew Oswald, a en effet connu un franc succès, au point d'être largement reprise comme argument pour préconiser de mettre fin aux aides à l'accession à la propriété, ou, comme le CAS (2010) dans une récente note d'analyse, pour justifier des mesures tendant à lever les obstacles à la mobilité résidentielle.

Le présent article s'intéresse aux déterminants du statut d'occupation en général et plus spécifiquement à la réalité de son impact sur le marché de l'emploi. Précisons que notre propos n'est pas de plaider pour ou contre le développement de la propriété, mais de contribuer à clarifier le débat en examinant la validité de l'un des arguments souvent utilisés.

On en infère qu'être propriétaire augmente le risque de chômage et que par voie de conséquence, le développement de la propriété est néfaste pour l'emploi. Bien évidemment, Oswald ne s'en est pas tenu à ce syllogisme et, pour tenter d'étayer sa conjecture, il a établi une corrélation entre les taux de chômage et les pourcentages de propriétaires occupants de différents pays. Toutefois, les résultats, bien que statistiquement significatifs, semblent fragiles. D'une part, il n'est pas certain que la définition de variables utilisées soit identique d'un pays à l'autre : c'est le cas pour les statuts d'occupation, certains pays comme la France identifiant un statut de « logé gratuitement » distinct de locataire ou propriétaire, qui n'existe pas au Royaume-Uni où les logements concernés sont regroupés dans un autre statut ; ce l'est peut-être aussi pour la définition du chômage qui a évolué dans le temps et dont on peut craindre qu'elle ne soit pas parfaitement homo-

gène. D'autre part, le coefficient de corrélation varie selon la date choisie et le coefficient directeur de la droite de régression semble très sensible au choix des pays pris en compte dans l'analyse.

L'existence d'une corrélation entre taux de propriétaires et niveau du chômage est illustrée par des exemples : « En 1996, l'Espagne, l'Irlande et la Finlande ont le taux de chômage le plus élevé du monde occidental. Ces pays sont également parmi ceux qui comptent les plus fortes proportions de propriétaires occupants. La Suisse a le plus faible taux de chômage d'Europe. Elle a la part la plus faible de propriétaires occupants. Dans les années 1960, l'Amérique du Nord comptait la plus forte proportion de chômeurs et la plus forte concentration de propriétaires occupants du monde industrialisé. Des années soixante à aujourd'hui, les Etats-Unis et la Suisse se distinguent par le fait que la part des propriétaires occupants n'y a

Lien emploi-propriété : deux thèses opposées

CONJECTURE D'OSWALD



THÈSE DE L'ARTICLE



La conjecture d'Oswald

Le raisonnement d'Oswald (1996) repose, dans un premier temps, sur un syllogisme dont les prémisses sont les suivantes : 1) la mobilité des propriétaires occupants est inférieure à celles des locataires ; 2) la mobilité résidentielle favorise la recherche d'un emploi.

pas ou peu augmenté. Ils n'ont pas connu non plus de hausse importante du chômage. »

Notons que les travaux d'Oswald ne portent en aucune manière sur la mobilité résidentielle, qui n'est convoquée que comme élément explicatif de la corrélation : « si être propriétaire de son logement réduit la mobilité individuelle, écrit Oswald, les conséquences pour le marché de l'emploi du développement de la propriété occupante devraient être profondes ». Cependant, ni la réalité de ce lien, ni la causalité implicite fondant son interprétation ne paraissent solidement établies.

Sans doute en raison de sa simplicité et de sa logique apparente, la conjecture d'Oswald est souvent présentée comme une vérité établie. C'est oublier que corrélation n'est pas causalité et négliger le fait que les recherches ultérieures conduisent plutôt à l'infirmer. C'est également privilégier les motifs professionnels dans les déterminants de la mobilité résidentielle, alors qu'ils sont largement minoritaires. C'est enfin ne pas tenir compte de ce que l'allongement constant, depuis plus d'une trentaine d'années, des distances des migrations alternantes permet d'élargir le périmètre géographique de la recherche d'emploi.

Corrélation n'est pas causalité

Toutes choses égales d'ailleurs, les propriétaires sont moins mobiles que les locataires du secteur privé : la chose est trop connue pour qu'il soit besoin d'énumérer ici les travaux qui en apportent la preuve, pour la France comme pour les pays étrangers. Il faut toutefois préciser qu'en France, la faible propension à la mobilité résidentielle est le fait des propriétaires n'ayant pas, ou plus d'emprunt à rembourser, beaucoup plus que des accédants (Debrand et Taffin, 2005). Les locataires de logements sociaux sont également moins mobiles que ceux du secteur privé.

Toutes les enquêtes sur le sujet l'indiquent : l'immense majorité des ménages aspire à accéder à la propriété. Interrogés sur la raison principale qui a motivé leur décision d'acheter leur logement, les accédants récents invoquent en premier lieu le désir d'être propriétaire. Cette aspiration n'est pas propre à la France, elle se retrouve dans presque tous les pays développés, par exemple aux Etats-Unis où posséder son logement fait partie du « rêve américain ». Elle ne résulte pas en général d'un calcul économique. Si nombre de candidats à l'accession affirment ne pas vouloir payer un loyer « à fonds perdus », très rares sont ceux qui mettent en balance l'investissement dans leur logement avec des placements alternatifs. Les locataires du secteur social, dont l'intérêt économique devrait les pousser à rester locataires lorsque leur loyer est très inférieur au loyer de marché, n'aspirent d'ailleurs pas moins à devenir propriétaires que ceux du secteur privé.



© Marc Abitbol

La propriété est associée à la stabilité. Contrairement à un locataire du privé, un propriétaire est assuré de pouvoir occuper son logement aussi longtemps qu'il le souhaite. En outre, le loyer peut augmenter, alors que le propriétaire, une fois son emprunt remboursé, n'aura plus à assumer que des dépenses d'entretien. En France, le locataire bénéficie toutefois de certaines garanties : il ne peut être congédié que pour des motifs définis de façon limitative et l'évolution du loyer est réglementée. La protection du locataire est très inégale d'un pays à l'autre : très forte en Allemagne, en Suisse ou en Suède, qui n'ont pas choisi de privilégier la propriété, elle est presque inexistante au Royaume-Uni, pays où la précarité du statut de locataire constitue à n'en pas douter une puissante incitation à devenir propriétaire.

Si l'aspiration au statut de propriétaire est aussi forte et aussi largement partagée, comment se fait-il qu'il subsiste une part, variable d'un pays à l'autre mais presque partout significative, de locataires ?

La première raison est économique. Accéder à la propriété exige d'être capable de financer, sur une durée limitée, le montant du prix du logement, ce qui suppose des revenus stables et suffisamment élevés. En sont donc exclus les ménages qui n'en ont pas la capacité, soit parce que leurs revenus sont insuffisants, soit parce qu'ils occupent un emploi précaire, soit parce qu'ils ne disposent pas d'apport personnel, ces différentes raisons pouvant évidemment se conjuguer. Beaucoup optent donc pour le statut de locataire par défaut, de préférence, lorsqu'ils en ont la possibilité, dans le secteur social.

Répartition des ménages mobiles français selon la raison du déménagement

En %	Mobilité contrainte	Raisons professionnelles	Raisons familiales	Logement trop cher	Logement trop petit	Changement statut d'occu- pation	Environnement	Autres raisons	TOTAL
Ménages mobiles ayant connu au moins un événement affectant leur composition	7,9	12,2	26,3	3,4	21,4	15,9	6,7	6,3	100
Ménages mobiles ayant connu au moins un événement affectant leur situation à l'égard de l'emploi	9,0	20,6	16,4	3,5	20,2	14,9	8,7	6,8	100
Ménages mobiles n'ayant connu aucun événement	8,3	10,0	9,1	5,0	22,9	17,5	13,7	13,6	100
Ensemble des ménages mobiles	8,3	14,7	17,4	3,9	21,2	16,3	9,7	8,6	100

Source : données sociales, La société française, 2006.

Mais pour d'autres ménages, être locataire résulte d'un choix qui peut être lié à leurs anticipations de mobilité. C'est notamment le cas des jeunes adultes dont la situation professionnelle ou matrimoniale a une forte probabilité d'évoluer. Le premier logement indépendant est presque toujours locatif pour les étudiants qui ne vivent pas chez leurs parents et pour les personnes en début de cursus professionnel, dont le premier emploi est bien souvent de courte durée. Beaucoup de jeunes adultes connaissent une période plus ou moins longue au cours de laquelle se succèdent plusieurs contrats à durée déterminée avant de pouvoir accéder à un emploi stable. Certains d'entre eux connaissent des périodes de chômage au cours desquelles ils peuvent retourner vivre chez leurs parents. Il est donc essentiel pour eux de pouvoir changer rapidement de logement, ce que permet le statut de locataire. La formation d'un couple est également souvent à l'origine d'un changement de logement.

C'est donc de façon tout à fait logique que le parc locatif privé joue un rôle d'accueil des ménages mobiles. La location est une décision bien moins lourde de conséquences que l'achat. Elle peut donc être prise plus rapidement. Acheter à la hâte a, a contrario, bien des chances de se révéler une mauvaise opération.

Les remarques qui précèdent n'ont rien d'original. Il convenait toutefois de rappeler les critères de choix du statut d'occupation afin de réexaminer certaines idées reçues. La littérature sur les relations entre statut résidentiel et marché de l'emploi introduit en effet souvent, de façon implicite, une causalité qui paraît contestable : le statut d'occupation nuirait à l'efficacité du marché du travail en raison de la faible propension à la mobilité des propriétaires. Ce qui précède indique au contraire que c'est bien plus l'anticipation de mobilité qui induit le statut que le contraire. En d'autres termes,

il semble plus juste de dire que « les ménages en situation stable sont (ou deviennent) majoritairement propriétaires » plutôt que « les propriétaires sont peu mobiles ». Le statut résidentiel peut, certes, avoir une influence sur la mobilité résidentielle, mais privilégier ce lien de causalité en passant sous silence le lien inverse paraît largement abusif.

Motifs professionnels minoritaires

Parmi les motifs de mobilité résidentielle, ceux liés au logement ou à son environnement sont de loin les plus fréquents. Ils sont souvent liés à des événements familiaux comme la formation ou la séparation d'un couple, la naissance d'un enfant, voire le décès d'un membre de la famille. On retrouve ici la thématique du parcours résidentiel : un premier logement, en général locatif et de petite taille, suivi d'un plus grand lors de la formation d'un couple, puis d'un encore plus grand lorsque la famille s'agrandit. L'aboutissement de ce parcours est le plus souvent, en France, une maison individuelle dont on est propriétaire. Ce schéma est toutefois souvent bouleversé par l'instabilité croissante des couples. De plus, comme nous l'avons vu, l'accession à la propriété est de facto interdite à une part des ménages qui, pour limiter leur dépense de logement, se tournent vers le parc locatif social ou, à défaut de pouvoir s'y loger, restent locataires d'un logement privé.

Le déménagement peut également être motivé par des raisons professionnelles¹, soit parce que l'on souhaite habiter plus près de son lieu de travail, soit à l'occasion d'un changement d'emploi (mutation, changement d'employeur consécutive ou non à une période de chômage). Ce type de motivation est toutefois beaucoup moins fréquent que les raisons liées au logement. Au

cours de la période 1997-2002 (cf. tableau ci-dessus) il n'intervenait en France que dans 15 % des cas. Une hiérarchie semblable s'observe dans d'autres pays, par exemple en Grande-Bretagne où il ne représente que 5 % des déménagements (Böheim et Taylor, 2000).

Toutefois la part des différents motifs invoqués par les ménages mobiles pour expliquer leur déménagement varie notablement selon la distance parcourue. L'étude des causes de mobilité résidentielle montre en effet que « les raisons liées au logement l'emportent sur les courtes distances, les raisons professionnelles pour des destinations plus lointaines » (Gobillon, 2001). Ce constat, établi d'après le panel européen des ménages, est confirmé par l'enquête logement (Debrand et Taffin, 2005) ou par l'enquête biographie familiale, professionnelle et migratoire de l'INED (Baccaini, 1992). Cependant, même dans les migrations à longue distance, les raisons professionnelles sont invoquées dans moins d'un cas sur deux (cf. graphique ci-après) : 48 % en France, selon Debrand & Taffin, pour la période 1996-2002, 25 % seulement en Angleterre, selon Cho & Whitehead (2008), pour la période 2000-2005. Dans tous les cas, la mobilité résidentielle des propriétaires est moindre que celle des locataires (le différentiel est toutefois un peu moins fort pour la mobilité à longue distance selon Gobillon).

La relation entre mobilité et marché de l'emploi se limite donc, pour l'essentiel, aux migrations à longue distance. Elle n'a jusqu'à présent, semble-t-il, guère été étudiée². S'il est évident qu'elle existe, rien ne prouve que si la mobilité est favorable à l'efficacité du marché de l'emploi, plus de locataires et/ou moins de propriétaires réduirait le nombre de chômeurs.

La mobilité professionnelle n'implique pas toujours, bien loin s'en faut, un déménagement. Un changement d'emploi ne contraint à changer de lieu de rési-

dence que lorsqu'il entraîne une augmentation jugée insupportable du temps de trajet domicile-travail. Ce temps de trajet est fonction de la distance entre le domicile et le lieu de travail, mais aussi des moyens de transport disponibles. Or l'étude des migrations alternantes montre que la tendance est, depuis de longues années, à l'augmentation des distances parcourues quotidiennement. Le développement des réseaux urbains et interurbains de transports en commun et du maillage routier a pour effet d'agrandir les bassins d'emploi, c'est-à-dire les zones à l'intérieur desquelles le lieu d'emploi est accessible dans un temps acceptable depuis le lieu de résidence. En 1999, 188 000 actifs travaillaient à plus de 200 km de chez eux (Talbot, 2001) et plus de 250 000 personnes employées en Ile-de-France résidaient dans d'autres régions. La notion même de bassin d'emploi perd de sa pertinence avec l'augmentation de la rapidité des liaisons.

Vitesse et mobilité résidentielle

L'accroissement des distances domicile-travail, qui date au moins de trois décennies (Deschamps & alii, 1991), s'observe également autour des métropoles de province, et même dans les zones moins urbanisées. Il va de pair avec le développement de l'accession à la propriété dans les zones rurales. On peut en citer de nombreux exemples, comme le développement de la

construction résidentielle dans le centre du département de l'Hérault, zone qui offre peu d'emplois mais que deux autoroutes relient à Montpellier et Béziers (Bosvieux, 2010), ou le long de l'axe autoroutier qui relie Albi à Toulouse. Les réseaux de commercialisation de logements locatifs l'ont bien compris, qui n'hésitent pas à mettre en avant – avec quelque exagération – des temps de transport réduits entre une petite ville et un grand centre urbain comme arguments de vente. L'enquête nationale transports et déplacements de 2008 montre que « les déplacements contraints domicile-travail et domicile-étude continuent de s'allonger de façon conséquente sur tout le territoire » (Armoogum & alii, 2010).

Une conjecture non validée

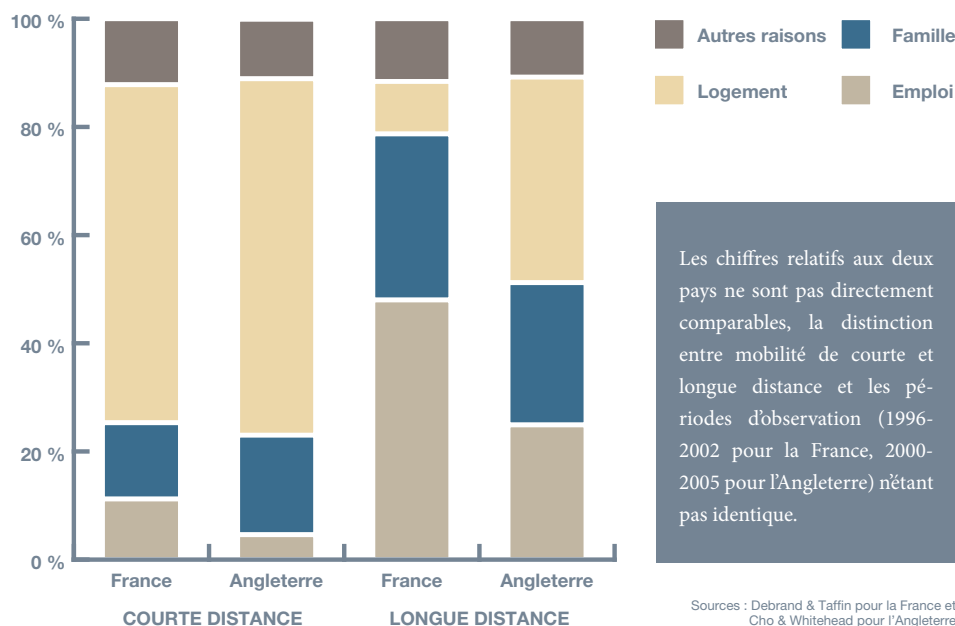
Cette évolution est liée à l'étalement urbain et à la périurbanisation, phénomènes qui s'expliquent par la prédilection d'une majorité de Français pour la maison individuelle, mais aussi par les contraintes financières et un différentiel de coût favorable à ce type de bien (Castel, 2007). Elle a une contrepartie : l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, alors même que les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement visent à les réduire au quart de leur niveau actuel.

Plusieurs chercheurs ont tenté de tester l'hypothèse d'Oswald, fondée sur des données macro-économiques, par des travaux empiriques de nature micro-

1 - Comme le note Brigitte Baccaini (1992), « il peut aussi arriver que le changement d'emploi soit la conséquence d'un changement de logement, lui-même dû à un autre motif, familial par exemple ».

2 - A l'exception notable, pour ce qui concerne la France, de l'étude précitée de L. Baccaini.

Principales causes de mobilités selon la distance



économique. Green et Hendershott (2001) aboutissent à des résultats tendant à la corroborer, mais la méthode qu'ils utilisent est contestée par d'autres chercheurs. Nickell, Nunziata et Ochell (2005) la confirment également, tout en précisant que leurs résultats, pour ce qui concerne l'effet positif du statut de propriétaire occupant sur le chômage, sont faiblement significatifs³. Mais les études les plus récentes sur données individuelles, qui s'efforcent de diversifier les angles d'analyse quant aux effets du statut résidentiel sur la durée du chômage et sur les relations complexes entre choix résidentiels et parcours professionnels, tendent à l'infirmer. La richesse de ces travaux réside précisément dans ce qu'ils s'intéressent aux causalités en prenant en compte l'hétérogénéité observée et inobservée des groupes concernés. Leurs résultats semblent indiquer que la corrélation entre statut résidentiel et chômage résulte vraisemblablement plus des caractéristiques spécifiques des propriétaires occupants (type d'emploi, âge, capital social, performance à retrouver un emploi niveau de revenu, etc.) que du statut d'occupation lui-même. Ainsi, pour P. Koning et M. Van Leuvensteijn (2004), les propriétaires hollandais ont non seulement des probabilités plus faibles de perdre leur emploi, mais aussi et surtout, il n'existe aucun impact significatif du

statut résidentiel sur les transitions emploi-emploi ou emploi-inactivité. Sur ce dernier point, T. de Graaff et M. Van Leuvensteijn (2007), à partir d'observations sur quatorze pays de la communauté européenne, vont plus loin encore dans la critique puisqu'ils montrent que la propriété immobilière réduit la mobilité professionnelle d'environ 18 %, le risque de chômage de 21 % et les risques d'inactivité de 7 %. Dans une étude sur le Danemark de 2003, M. Svarer, M. Rosholm et J.-R. Munch (2003) concluent que la population des propriétaires occupants connaît, toutes choses égales par ailleurs, des périodes de chômage plus courtes que la population des locataires. Sur la période plus récente, à partir d'une analyse comparée des Etats-Unis et de la France, C. Brunet, N. Havet et J.-Y. Lesueur (2010) remettent en cause l'hypothèse d'Oswald selon laquelle la propriété immobilière serait néfaste aux performances sur le marché du travail. Ils concluent que « les principaux résultats indiquent que la propriété immobilière n'a pas d'impact statistiquement significatif sur les durées de chômage aux Etats-Unis, tandis que les propriétaires français au chômage retrouvent un emploi plus rapidement que leurs homologues locataires, résultats qui conduisent à moduler les conclusions issues de travaux anté-

rieures appliqués à ces deux pays ». Qui plus est, le retour à l'emploi plus rapide des propriétaires ne se fait pas, en France, au prix d'un déclassement salarial. Ils semblent au contraire qu'ils bénéficient d'un plus associé à leur statut, « suggérant que leur stabilité leur permet d'accumuler une expérience spécifique valorisée en termes salariaux et/ou de bénéficier d'effets favorables de leurs réseaux locaux ».

Pour toutes les raisons qui viennent d'être évoquées, la relation entre mobilité résidentielle et marché de l'emploi semble donc assez lâche, et 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 stratégique et de l'OCDE (2011), quelque souhaitables qu'elles puissent être par ailleurs, aient un impact significatif sur l'emploi. ■

3 - Passons sous silence une récente étude du Credoc qui, redécouvrant que les propriétaires sont moins mobiles que les locataires, croit pouvoir en tirer argument pour affirmer que « Ce résultat vient étayer les analyses macroéconomiques de l'économiste Andrew Oswald ou les travaux plus récents de l'OCDE, lesquels montrent que les pays où le taux de propriétaires est plus important sont également ceux où le taux de chômage est plus élevé » (Régis Bigot et Sandra Hoibian, Consommation et modes de vie n° 240, juillet 2011).

Bibliographie

- ▶ Armoogum J. & alii, 2010, La mobilité des Français - Panorama issu de l'enquête nationale transports et déplacements 2008 », *La Revue du CGDD*.
- ▶ Baccaini B., 1992, « Mobilité géographique, distances de migration et mobilité professionnelle en France » in : Lelièvre E., Lévy-Vroelant C., La ville en mouvement : habitat et habitants, Paris, L'harmattan, pp. 41-56.
- ▶ Böheim R. et Taylor M., 2000, « Residential mobility, housing tenure and labour market in Britain », university of Essex.
- ▶ Bosvieux J., 2010, « L'accession sociale à la propriété dans le neuf : une approche géographique », *Habitat Actualité*.
- ▶ Boulhol H., 2011, « Améliorer le fonctionnement du marché du logement français », Éditions OCDE.
- ▶ Brunet C. Havet N. et Lesueur J.-Y., 2010, « La propriété est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », *GATE WP 1007*.
- ▶ Brunet C., Havet N. et Lesueur J.-Y., 2010, « Propriété immobilière et trajectoires salariales : quelles leçons tirer de la comparaison France-Etats-Unis ? », *GATE WP 1011*.
- ▶ CAS, 2010, « Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement », *note d'analyse*, n° 196.
- ▶ Castel J.-C., 2007, « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, p. 89-96.
- ▶ Cho Y. et Whitehead C., 2008, "Tenure constraint and residential mobility in England", Oxford Brooks university.
- ▶ Debrand T. et Taffin C., 2005, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et statistique*, n° 381-382.
- ▶ De Graaff T. et Van Leuvensteijn M., 2007, « The impact of housing market contributions on labour mobility : A European cross country comparison » - *CPB discussion paper*.
- ▶ Deschamps L., Descours L., Cohen-Solal M., et Jacquot A., 1991, « Les migrations alternantes : un volet d'ajustement du marché du travail », *Economie et Statistique*, n° 249.
- ▶ Gobillon L., 2001, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Economie et statistique*, n° 349-350.
- ▶ Green R. et Hendershott H., 2001, « Home ownership and the duration of unemployment : a test of the Oswald hypothesis ».
- ▶ Koning P. et Van Leuvensteijn M., 2004, « The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands », *Journal of Urban Economics*, 55/3, pp. 580-596.
- ▶ Nickell S., Nunziata L. and Ochell W., 2005, « Unemployment in the OECD since the 1960s. What do we know ? » *The Economic Journal*, n° 115, pp. 1-27.
- ▶ Oswald A., 1996, "A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized countries, University of Warwick.
- ▶ Svarer M., Rosholm M. et Munch J.-R., 2003, « Are Home owners Really more Unemployed ? » *CAM working papers*, Institute of Economics University of Copenhagen.
- ▶ Talbot J., 2001, « Les déplacements domicile-travail : de plus en plus d'actifs travaillent loin de chez eux », *Insee première*, n° 767.