



Plus de propriétaires depuis cinquante ans : des effets secondaires défavorables à l'emploi ?

Si le statut de propriétaire est généralement associé à une meilleure situation sur le marché du travail, une augmentation de la densité de propriétaires au niveau local va pourtant de pair avec une hausse du taux de chômage. Ce paradoxe, mis en évidence dans de nombreux travaux, est examiné ici pour la France, où la propriété s'est considérablement développée depuis cinquante ans. Il peut se comprendre comme la résultante de deux effets. D'une part, les propriétaires sont effectivement moins souvent au chômage que les locataires : une plus forte densité de propriétaires joue dès lors mécaniquement à la baisse sur le taux de chômage. D'autre part, une forte densité de propriétaires peut engendrer des tensions sur le marché du logement : ces tensions sont susceptibles de compliquer la recherche d'emploi des chômeurs, par exemple en limitant leurs opportunités de trouver un logement à proximité des offres d'emploi. Les données des recensements successifs de la population entre 1968 et 2011 permettent d'estimer l'ampleur de ces effets pour la France. Il en ressort que le second effet l'emporte sur le premier : en particulier, une hausse de 10 points de la densité de propriétaires au niveau local serait associée à des frictions sur le marché du travail accroissant d'environ 1,3 point le taux de chômage local. La résultante des deux effets serait néanmoins d'ampleur modérée, à hauteur de 0,6 point sur le chômage local.

Charles-Marie Chevalier, division Études macroéconomiques, et Raphaël Lardeux, division Redistribution et politiques sociales, Insee

Au-delà des réformes spécifiques du marché du travail, la mobilité géographique et professionnelle des travailleurs est souvent avancée parmi les pistes propres à réduire le taux de chômage (Amara *et al.*, 2016).

De fait, depuis les premiers travaux d'Andrew Oswald (1999), il a été mis en évidence qu'une forte densité de propriétaires (*définitions*) tendait à aller de pair avec un taux élevé de chômage, et ce dans un large éventail de pays et selon des échelles géographiques (zones d'emploi (*définitions*), régions, territoire national) ou des périodes temporelles différentes (Havet et Penot, 2010). Parmi les explications avancées, l'accès aux offres d'emploi serait rendu difficile dans les zones à forte densité de

propriétaires où les logements vacants sont plus rares (Blanchflower et Oswald, 2013 ; *encadré*).

Ce constat n'en reste pas moins paradoxal dans la mesure où, de façon générale, le chômage concerne davantage les locataires que les propriétaires.

Cette étude vise à éclaircir ce paradoxe dans le cas français. Elle combine des analyses illustrant des connexions entre marché du logement et marché du travail, tant au niveau des individus qu'au niveau agrégé des zones d'emploi.

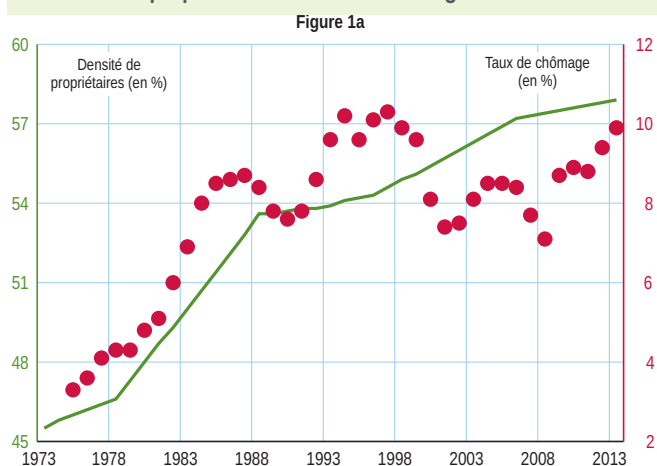
Une analyse à l'échelle des zones d'emploi entre 1968 et 2011

En premier lieu, la seule observation directe des données agrégées conduit à

une conclusion trop hâtive. En France, entre 1970 et 2005, le taux de chômage et la densité de propriétaires ont évolué de façon globalement similaire : ils ont fortement augmenté durant les années 1970 et 1980 et se sont stabilisés ensuite (*figure 1a*).

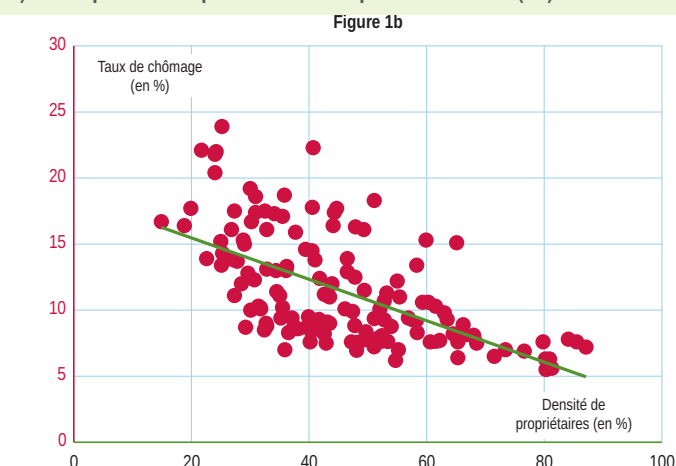
Cependant, ces évolutions tendanciennes résultent de facteurs intervenant au niveau national, susceptibles de pousser à la hausse la densité de propriétaires ou le taux de chômage, sans pour autant que cela ne traduise un lien direct entre ces deux grandeurs. D'une part, la construction et l'accès à la propriété ont été fortement soutenus sur la durée par des aides publiques nationales. D'autre part, un chômage de masse s'est développé en raison des conditions économiques

1 Densité de propriétaires et taux de chômage : évolutions nationales (1a) et coupe en 2009 pour Paris et sa petite couronne (1b)



Note : les valeurs de la densité de propriétaires (resp. du taux de chômage) figurent sur l'axe vertical de gauche (resp. de droite) et sont représentées par un trait vert (resp. des points rouges).

Source : Insee, enquêtes Logement, enquêtes Emploi, Statistiques locales.



Note : cette coupe donne l'exemple d'une zone infra-nationale présentant des marchés du logement et de l'emploi tendus.

nationales et internationales, notamment depuis les chocs pétroliers des années 1970. Pour identifier un éventuel lien direct entre densité de propriétaires et taux de chômage, on doit pouvoir faire abstraction de l'ensemble de ces facteurs.

Une autre précaution est de rigueur. Certaines zones, plus dynamiques que d'autres, constituent des creusets économiques où le chômage est faible, et savent attirer des populations s'y installant durablement. À un instant donné, si l'on compare différentes zones géographiques, celles où la densité de propriétaires est la plus élevée sont aussi celles où le taux de chômage est le plus faible (figure 1b). Cependant, cette corrélation négative n'est que le résultat de caractéristiques propres à la zone et constantes dans le temps. Pour s'en abstraire, il est plus approprié d'analyser les évolutions. Une fois neutralisées les différences durables entre zones, 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 ? La question étudiée nécessite donc une observation sur la durée.

Enfin, l'échelle d'analyse pertinente est celle des zones d'emploi, qui correspondent à un découpage du territoire en aires au sein desquelles une part importante des habitants vivent et travaillent. En comparant les évolutions au sein de ces différentes zones d'emploi, il est à la fois possible de se détacher des tendances communes à l'ensemble des zones et de passer outre les effets des caractéristiques intrinsèques propres aux zones d'emploi.

Pour mener cette analyse, on s'appuie sur les données des recensements entre 1968 et 2011, harmonisées pour assurer une continuité dans l'usage de certaines informations (sources et méthodes). Par rapport aux études ayant adopté une démarche similaire

pour d'autres pays (par exemple Coulson et Fisher, 2009, pour le Royaume-Uni), nous mobilisons des données fines à la fois localement et sur le long terme.

Au niveau local, densité de propriétaires et taux de chômage évoluent de pair

Un premier test consiste à estimer le lien entre la variation du taux de chômage et celle de la densité de propriétaires au niveau des zones d'emploi, après élimination des effets temporels communs à l'ensemble des zones et des caractéristiques spatiales propres aux zones (sources et méthodes). Les évolutions de la densité de propriétaires et du taux de chômage sont positivement et significativement liées. Des tests complémentaires soulignent que ce lien n'est pas la résultante fallacieuse d'un élément sous-jacent, influençant à la fois le marché du travail et le marché du logement au niveau local, comme l'évolution de la

structure par âge de la population dans la zone ou de la structure par niveau d'éducation (Chevalier et Lardeux, 2017). En outre, cette relation se retrouve également à différentes échelles, de la zone d'emploi au département. Elle confirme ainsi, au niveau local du territoire français et sur longue période, les résultats mis en évidence dans d'autres pays ou dans un panel de pays.

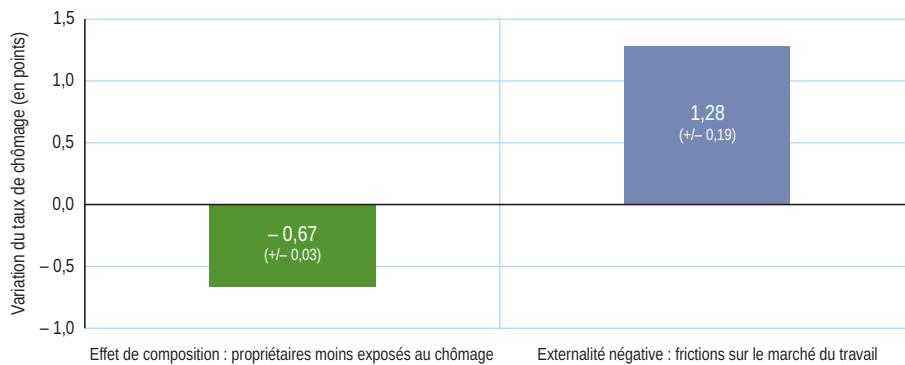
Les propriétaires sont certes moins souvent au chômage que les locataires, mais le risque s'élève pour tous là où la densité de propriétaires s'accroît

Au niveau individuel, deux effets sous-jacents interviennent. En mobilisant les mêmes données de recensement, mais au niveau de l'individu, le fait d'être ou non au chômage est examiné simultanément au regard du statut de « propriétaire ou locataire » de l'individu, et de la densité de propriétaires de sa zone d'emploi. Les propriétaires sont moins souvent au

Quels mécanismes sous-jacents ?

Pour expliquer le lien positif entre densité de propriétaires et taux de chômage, on pourrait faire l'hypothèse que les propriétaires risquent davantage d'être au chômage que les locataires ; la relation agrégée ne ferait que refléter cet état de fait individuel, par effet de composition (cf. *infra*). On peut effectivement imaginer que les propriétaires soient restreints dans leur recherche d'emploi en raison de coûts spécifiques en cas de déménagement (par exemple, le paiement de droits de mutation à titre onéreux s'ils viennent à vendre leur logement ou l'imposition des loyers perçus s'ils le louent). Mais de nombreuses analyses empiriques montrent que le risque de chômage est moindre pour les propriétaires : au-delà du fait qu'être propriétaire peut traduire une meilleure situation, les propriétaires peuvent aussi avoir un goût plus élevé pour la stabilité, qu'elle soit résidentielle ou professionnelle (Munch *et al.*, 2006) ou le besoin de rembourser régulièrement un emprunt hypothécaire (Laamanen, 2013). Un paradoxe existe donc entre ce qui s'observe aux niveaux individuel et agrégé, ce qui appelle une autre explication : le manque de mobilité des propriétaires générerait une externalité négative (définitions). Oswald (1999) suggère ainsi que la moindre mobilité des propriétaires réduirait la fluidité du parc de logement dans les zones où ils sont plus nombreux, affectant l'ensemble des chômeurs qui chercheraient à s'y établir pour un nouvel emploi : « [une] difficulté n'est pas que les chômeurs soient eux-mêmes propriétaires ; elle est que les hommes et femmes au chômage ne peuvent déménager aux bons endroits. Des taux élevés de propriétaires limitent l'accessibilité des jeunes aux zones où ils pourraient trouver un emploi. »

2 Hausse/baisse du taux de chômage associée à une hausse de 10 points de la densité de propriétaires, au niveau d'une zone d'emploi



Note : les chiffres entre parenthèses donnent les intervalles de confiance à 95 %. Estimation au niveau de l'individu et de la zone d'emploi.
Lecture : au niveau de la zone d'emploi, une hausse de la densité de propriétaires de 10 points est associée à une hausse de 0,6 point du taux de chômage dans la zone. Elle résulte, toutes choses égales par ailleurs, d'une baisse du taux de chômage de 0,7 point du fait d'une moindre exposition des propriétaires au risque de chômage (effet de composition) et d'une hausse de 1,3 point du taux de chômage pouvant s'interpréter comme résultant de frictions sur le marché du travail (externalité négative).
Source : Saphir 1968-2011.

chômage que les locataires : en effet, un emploi, en particulier stable, permet d'accéder à la propriété. En revanche, le taux de chômage est positivement lié à la densité de propriétaires dans la zone d'emploi : autrement dit, toutes choses égales par ailleurs, une augmentation de la densité de propriétaires s'accompagne d'une hausse du risque d'être au chômage. En outre, cet effet est d'une ampleur telle qu'elle compense le simple fait que les propriétaires aient une moindre exposition au chômage. Ainsi, dans la zone d'emploi, une hausse de la densité de propriétaires augmente globalement l'exposition individuelle au risque de chômage, tant pour un propriétaire que pour un locataire vivant dans la zone. Par conséquent, cet effet n'est pas tant lié au statut résidentiel de l'individu qu'à des frictions plus générales.

Ces résultats ne dépendent pas de la période temporelle d'observation, ni de la prise en compte d'autres caractéristiques de la zone d'emploi comme l'importance du logement social.

Une hausse de 10 points de la densité locale de propriétaires serait associée à des frictions sur le marché du travail augmentant de 1,3 point le taux de chômage

Agrégés au niveau de la zone d'emploi, les résultats précédents suggèrent qu'une hausse de la densité de propriétaires est bien associée à un accroissement du taux de chômage dans la zone. 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 (*définitions*) 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 (*définitions*).

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 (*figure 2*). Cet effet est deux fois moindre, par exemple, que celui estimé pour les États-Unis (Blanchflower et Oswald, 2013). Finalement, la résultante de ces deux effets sur le taux de chômage s'élèverait à + 0,6 point, ce qui est statistiquement cohérent avec la corrélation mesurée entre les évolutions de la densité de propriétaires et celles du taux de chômage au niveau de la zone d'emploi dans son ensemble (Chevalier et Lardeux, 2017). ■

Sources et méthodes

Données

Cette étude utilise la base de données Saphir. Celle-ci rassemble des données harmonisées à partir des enquêtes complémentaires des recensements des années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006 et 2011. Pour chaque édition, l'enquête complémentaire couvre environ un quart de la population et procure une quarantaine d'informations sociodémographiques et économiques sur les ménages. Pour ces sept éditions, le nombre d'observations va de

12 à 20 millions. Plus particulièrement, sont indiqués le statut d'occupation du logement (ménage propriétaire ou locataire) ainsi que le statut dans l'emploi de la personne de référence du ménage. Sont également répertoriés son âge, son niveau d'éducation, son éventuel pays d'origine ainsi que la taille de l'aire urbaine dans laquelle le ménage réside.

Champ

Le champ de l'étude porte sur les personnes de référence des ménages en France métropolitaine continentale. Étant donné que ce sont les situations sur le marché du travail qui *in fine* font l'objet de cette étude, on se concentre sur les personnes de référence de ménages d'âge actif, de 18 à 64 ans.

Méthode d'estimation avec effets fixes

Les relations estimées font intervenir des effets fixes. Cette méthode consiste à observer le lien pouvant exister entre deux variables, en tenant compte de l'existence éventuelle de déterminants valables soit à un instant donné partout en France, soit tout le temps pour une zone d'emploi donnée. Par exemple, le lien entre le taux de chômage et la densité de propriétaires tient compte en même temps de l'effet d'une année donnée sur le taux de chômage, mais aussi du taux de chômage moyen par zone d'emploi. Dans la pratique, cela revient à observer le lien entre le taux de chômage d'une zone d'emploi et plus de trois cents variables, ce qui est rendu possible par la grande quantité des données utilisées, et participe à la singularité des résultats.

Définitions

La **densité de propriétaires** utilisée dans cette analyse correspond au rapport, pour une zone d'emploi donnée, entre le nombre de personnes propriétaires et le nombre total de personnes figurant dans le champ de l'étude. Le taux de chômage correspond au rapport entre le nombre de personnes en situation de chômage et le nombre de personnes actives figurant dans le champ.

Une **zone d'emploi** est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Une **externalité négative** désigne un effet secondaire résultant d'une activité économique et qui n'est pas compensé par le marché (pollution, embouteillages...). Dans le cas présent, la consommation de logement par les propriétaires limite l'accès des chômeurs aux offres d'emploi et cet effet ne serait pas pris en compte par les prix immobiliers.

L'appariement sur le marché du travail correspond au processus de rencontre, pour une zone géographique donnée, entre les chômeurs et les entreprises ayant des postes vacants.

Bibliographie

- Amara F., Lentile D., Knecht D. et Rougier D., « La mobilité géographique des travailleurs », *rapport IGF* n° 2015-M-046 et *rapport IGAS* n° 2015-095-R, 2016.
- Blanchflower D. et Oswald A., « Does High Home-Ownership Impair the Labor Market ? », *NBER Working Paper* n° 19079, 2013.
- Chevalier C.-M. et Lardeux R., « Homeownership and labor market outcomes : disentangling externality and composition effects », *Documents de travail Insee-Dese* n° G2017/09, 2017.
- Coulson M. et Fisher L., « Housing tenure and labor market impacts : the search goes on », *Journal of Urban Economics* n° 65(3), pp. 252-264, 2009.
- Havet N. et Penot A., « Does Homeownership Harm Labour Market Performances? A Survey », *Working paper GATE* n° 1012, 2010.
- Laamanen J.-P., « Home-ownership and the Labour Market : Evidence from Rental Housing Market Deregulation », *MPRA Paper* n° 55256, University Library of Munich, Germany, 2013.
- Munch J., Rosholm M. et Svarer, « Are Homeowners Really More Unemployed ? », *Economic Journal*, 116, 991-1013, 2006.
- Oswald A., « The Housing Market and Europe's Unemployment : a Non-Technical Paper », *mimeo*, 1999.

Direction Générale :
88, avenue Verdier
92541 MONTROUGE Cedex
Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier
Rédacteur en chef :
E. Nauze-Fichet
Rédacteurs :
J.-B. Champion, C. Collin,
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu
Maquette : B. Rols
Code Sage IA1837
ISSN 2416-7851
© Insee 2018

Insee Analyses figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques?debut=0&collection=6>

Pour recevoir par courriel les avis de parution :
<https://www.insee.fr/fr/information/1405555>

