



Centre National
de la Recherche
Scientifique

GATE
Groupe d'Analyse et de Théorie
Économique
UMR 5824 du CNRS



DOCUMENTS DE TRAVAIL - WORKING PAPERS

W.P. 06-13

Statut résidentiel et durée de chômage : une comparaison microéconométrique entre la Grande-Bretagne et la France

Carole Brunet, Andrew Clark, Jean-Yves Lesueur

Novembre 2006

GATE Groupe d'Analyse et de Théorie Économique
UMR 5824 du CNRS
93 chemin des Mouilles – 69130 Écully – France
B.P. 167 – 69131 Écully Cedex
Tél. +33 (0)4 72 86 60 60 – Fax +33 (0)4 72 86 60 90
Messagerie électronique gate@gate.cnrs.fr
Serveur Web : www.gate.cnrs.fr

Statut résidentiel et durée de chômage : une comparaison micro-économétrique entre la Grande-Bretagne et la France

Carole Brunet** , Andrew Clark* et Jean-Yves Lesueur***

Novembre 2006

(*) DELTA, CNRS
ENS 48 Bd Jourdan
75014 Paris
Tél :01.43.13.63.29.
Fax :01.43.13.63.10.
Email : clark@delta.ens.fr

(**) GATE (Groupe d'Analyse et de Théorie Economique)
UMR-CNRS n°5824, Université Lumière Lyon 2.
93 Chemin des Mouilles BP 167
69131 Ecully Cedex
Tél : 04.72.86.60.21.
Fax: 04.72.86.60.90.
Email: brunet@gate.cnrs.fr

(***) GATE (Groupe d'Analyse et de Théorie Economique)
UMR-CNRS n°5824, Université Lumière Lyon 2.
93 Chemin des Mouilles BP 167
69131 Ecully Cedex
Tél : 04.72.86.60.84.
Fax: 04.72.86.60.90.
Email: lesueur@gate.cnrs.fr

Résumé

Des études sur données agrégées ont mis en évidence une corrélation positive entre le taux de propriétaires et le taux de chômage en Europe et aux Etats-Unis. Ce fait stylisé a donné lieu à de nombreux travaux économétriques sur données individuelles américaines, danoises ou anglaises, plus rarement sur données françaises, qui ont conduit à des résultats contradictoires. L'étude économétrique proposée dans cet article s'inscrit dans cette réflexion en proposant une analyse comparée sur données individuelles britanniques et françaises des effets du statut résidentiel sur la durée des épisodes de chômage. L'influence des différents modes d'occupation du logement sur la durée de séjour dans l'état de chômage est estimée pour la France à partir du Panel Européen des Ménages et pour la Grande-Bretagne à partir du British Household Panel Survey. On contrôle lors des estimations les sources de biais relevant de la censure, de l'auto sélection et des sources d'hétérogénéité inobservable. Les résultats économétriques font apparaître des effets très discriminants entre les deux pays. Si la propension à la propriété immobilière augmente la durée de chômage en France, elle n'induit en revanche aucun effet statistiquement significatif en Angleterre, les accédants à la propriété manifestant même, toutes choses égales par ailleurs, les durées de chômage les plus basses. En Grande-Bretagne, ce sont plutôt les locataires du secteur social qui manifestent les durées de chômage les plus longues, résultat qui ne réfute pas l'observation faite dans d'autres études d'une plus faible mobilité des locataires du secteur social par rapport aux locataires du secteur privé.

Abstract :

The objective of this paper is to provide microeconomic evidence for the so called "Oswald's hypothesis", which is whether homeownership results in negative outcomes in the labour market. To estimate this effect we use two data base, comparing results from British Household Permanent Survey and French part of European Household Panel Survey. In a first step, a multinomial logit model for the choice of tenure status is estimated. Estimated probabilities of being either homeowner, public or private renter are then used to explain the length of an individual unemployment spell. This flexible method of estimation accounts for both censoring and selection bias, without constraining the shape of the hazard rate of leaving unemployment. Results suggested strong differences between French and British household behaviour. Home-ownership has a positive effect on unemployment duration in France but no significant effect is detected in Britain. However we find a positive impact of public renters on unemployment duration in Britain. These stylised facts seems to confirm the existence of a real spillover effect between labour market and housing market.

Mots clefs : Durée de chômage, statut résidentiel, mobilité

Classification JEL : C41, J6, R21

Introduction

La répartition du mode d'occupation des logements entre propriétaires et locataires a récemment été avancée comme l'une des explications aux différences internationales ou interrégionales de taux de chômage observées en Europe et aux Etats-Unis. A travers les résultats obtenus pour les pays de l'OCDE sur données macroéconomiques, Oswald [1996, 1997, 1998] évalue à 0.2 en moyenne la corrélation entre niveaux ou taux de croissance du chômage et la proportion de propriétaires, et ce aussi bien entre pays qu'entre régions au niveau intra-national. Ces résultats sont obtenus alternativement en évaluant simplement la relation statistique entre les deux variables ou, en contrôlant les sources d'hétérogénéité inobservable par l'introduction d'effets fixes par pays ou régions. L'étude de Nickell et Layard [1999] sur vingt pays de l'OCDE aboutit à un résultat relativement proche. Pour ces auteurs, une variation positive de dix pour cent de la proportion d'occupants propriétaires est associée à une augmentation comprise entre 1 et 1.5% du taux de chômage. Les arguments avancés face à ce fait stylisé associent au statut de propriétaire l'existence de coûts de mobilité relativement élevés par rapport au statut de locataire. Par ailleurs, le choix du statut résidentiel relevant d'un calcul inter-temporel, les agents qui optent pour le statut de propriétaire ont, toutes choses égales par ailleurs, des anticipations de mobilité moindres ou des anticipations "optimistes" sur leur capacité à faire face à des coûts importants en cas de mobilité future. Toutefois, les études menées au niveau agrégé n'offrent pas une méthode de réfutation robuste face aux mécanismes micro-économiques ainsi évoqués pour soutenir l'hypothèse d'Oswald. Tout d'abord les résultats agrégés ne peuvent refléter l'hétérogénéité des comportements individuels qu'au prix de conditions d'agrégation particulièrement restrictives et rarement satisfaites. Ensuite, l'existence d'une règle de sélection non ignorable dans le choix du statut résidentiel des individus ne peut-être contrôlé lors de la procédure d'estimation sur données agrégées.

Alors que le recours aux données individuelles permet un traitement adéquat de ces problèmes, les résultats microéconométriques délivrés récemment par la littérature restent à ce jour très controversés quant à la nature de la relation entre le statut résidentiel et les différentes dimensions des transitions individuelles du chômage vers l'emploi. Green et Hendershott [2001a, 2001b] ont ainsi 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. Dans leur contribution 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 quelles que soient les spécifications retenues, la probabilité de chômage est négativement corrélée au statut de propriétaire. De plus, 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. Munch, Rosholm et Svarer [2006a, 2006b] ont récemment proposé un modèle de recherche d'emploi tenant compte de l'effet du statut résidentiel sur les coûts de mobilité des chercheurs d'emploi. Si leur modèle ne rejette pas que le statut de propriétaire réduit la propension à la mobilité, il explicite en revanche une différenciation des salaires de réserve des propriétaires selon que leur prospection se limite au marché local ou qu'elle s'élargit au-delà de cette zone. Les propriétés d'équilibre du modèle mettent en évidence un encadrement du salaire de réserve des locataires par deux bornes extrêmes que sont le salaire de réserve des propriétaires *stayers* et le salaire de réserve des propriétaires *movers*. En l'absence de toute restriction a priori sur les taux d'arrivée des offres à l'intérieur ou en dehors du marché local du travail, les effets attendus sur le taux de sortie du chômage des locataires d'une part et des propriétaires d'autre part ne permettent pas d'établir, sur le plan théorique du moins, une quelconque hiérarchie. A partir de données de panel danoises couvrant la période 1997-2000, un modèle de durée à risques concurrents est estimé en contrôlant la règle de sélection qui préside au choix du statut de propriétaire. Les résultats obtenus dans les deux régimes (*movers* versus *stayers*) manifestent des effets très discriminants du statut de propriétaire sur le taux de sortie du chômage. Sur le marché local du travail, le statut de propriétaire tend à améliorer significativement la probabilité de retour à l'emploi alors qu'il exerce un effet opposé et tout aussi significatif lorsque le retour à l'emploi est associé à une mobilité spatiale. Les auteurs montrent que dans l'ensemble, l'effet positif l'emporte sur l'effet négatif de sorte que le statut de propriétaire semble globalement favoriser, toutes choses égales par ailleurs, le retour à l'emploi, résultat qui réfute l'hypothèse d'Oswald.

Face à ces résultats microéconométriques controversés, l'enjeu de ce papier est d'étudier l'impact du statut résidentiel sur la durée de chômage en proposant des estimations économétriques comparées à partir des données anglaises du British Household Panel Survey et des données françaises du Panel Européen des Ménages. L'intérêt de ces deux enquêtes est de pouvoir mobiliser simultanément des informations sur les épisodes de chômage, les motifs d'entrée, les caractéristiques individuelles et de ménages ainsi que les caractéristiques relatives au choix du statut résidentiel comme aux contraintes financières qui y sont associées. L'attention portée dans cet article sur une telle comparaison est motivée par deux raisons essentielles. D'une part les travaux microéconométriques étudiant l'influence du statut

résidentiel sur la durée des épisodes de chômage sont très controversés sur données anglaises et extrêmement rares sur données françaises. D'autre part les résultats obtenus par Oswald sur données agrégées sur l'Angleterre par rapport aux autres pays et notamment la France ne peuvent directement servir de support à une analyse comparative directe. En effet, si Oswald établit une corrélation positive entre le taux de chômage et la part des propriétaires en France, il fait apparaître une relation négative entre la part des locataires du secteur privé et le taux de chômage en Angleterre, résultat qui souligne l'influence positive de la part des locataires du secteur social sur le taux de chômage, faits stylisés récemment fondé par les travaux de Munch, Rosholm et Svarer [2005].

De manière plus générale, si l'Angleterre et la France, à l'instar de la plupart des pays industrialisés, enregistrent une forte progression du taux d'accès à la propriété depuis le début des années cinquante, l'ampleur du phénomène comme l'évolution des autres formes de statut résidentiel ne témoignent pas de la même dynamique dans ces deux pays. Au-delà des effets spécifiques attendus dans chaque pays des politiques de logement, des contraintes rencontrées sur le marché du crédit et de la dynamique des prix et des loyers, la structure du marché du travail et son environnement macroéconomique permettent d'envisager des liens très typés entre statut résidentiel et durée de chômage. L'article est structuré comme suit. Après une brève présentation des spécificités des marchés du logement et du marché du travail dans les deux pays, la première section rappelle les principales conclusions des études menées récemment sur données individuelles anglaises et françaises. La deuxième section présente les deux échantillons et les premiers résultats des estimations non paramétriques de Kaplan-Meier. La méthode d'estimation et les résultats économétriques comparés obtenus sur les deux enquêtes panel sont discutés dans une troisième étape. Enfin, la dernière section conclut en suggérant les pistes de prolongements de cette étude.

1. Marché du travail et Marché du logement en France et en Grande-Bretagne

L'analyse statistique de l'évolution des modes d'occupation du logement dans les deux pays fait apparaître des tendances très spécifiques. On note tout d'abord une accélération plus marquée au Royaume-Uni qu'en France du taux d'accès à la propriété depuis le début des années soixante dix, la part des propriétaires étant de plus de dix points au-dessus des statistiques françaises en 2002 (Tableau 1).

Tableau 1 : Statut résidentiel et Taux de Chômage en France et au Royaume-Uni

Année/Pays		Propriétaires		Locataire du secteur privé		Locataire du secteur social		Taux de chômage	
France	RU	France	RU	France	RU	France	RU	France	RU
1955	1951	30	30	57	52	2	19	4.9	
1963	1961	42.2	43	37.8	31	7.4	27	5.5	1.5
1973	1971	45	50	30.3	20	13	30	7.4	2.4
1984	1981	51.2	56	24.9	11	16.5	33	10.3	7.6
1992	1991	53.8	66	22.3	10	17.1	25	10.4	8.8
2002	2001	56	69	19.7	10	18.2	21	9	5.1

Source: Statistiques OCDE, Enquêtes logements France et Grande - Bretagne

Note : Les taux français recensés par statut résidentiel ne couvrent pas 100% des modes de logement en raison de logés à titre gratuit (enfants ou parents proches). La part de ces derniers a régulièrement diminué passant de plus de 12% pendant les années 60 à 5% en 2002. Ces informations ne sont pas disponibles pour le Royaume-Uni.

En France, une telle évolution du statut résidentiel qui a été en partie favorisée par des politiques publiques d'aide à l'accession à la propriété (prêts à taux bonifié, prêt aidé, prêt à taux zéro), s'inscrit également dans de profondes modifications des liens entre marché du travail et marché du logement, notamment à travers l'essor de la périurbanisation et des migrations alternantes. La détente des taux d'intérêt enregistrée récemment participe également à cette dynamique. La politique des aides directes à l'accès à la propriété reste toutefois plus active au Royaume-Uni où l'on enregistre en 1998 un effort de l'ordre de 100 euros par habitant contre 58 euros par habitant en France [Louvot-Runavot, 2001].

Bien que pour les deux pays la part des locataires du secteur privé soit supérieure à 50% en 1955, la France reste structurellement plus ancrée dans ce type de mode de logement, avec un taux presque deux fois plus élevé que le Royaume-Uni en 2002. L'évolution de la part des locataires du secteur social reste globalement toujours plus élevée au Royaume-Uni qu'en France, et ce malgré une politique du logement ayant favorisé dans les années 60 et 70 la croissance du parc social locatif en France. La forte baisse de la part des locataires du secteur subventionné enregistrée au Royaume-Uni depuis le début des années quatre-vingt et l'accélération conjointe du taux d'accès à la propriété est à mettre en relation avec la mise en place par le gouvernement conservateur du « *Right to Buy* » (Housing Act en 1980). Il s'agissait en effet de mettre en place une politique de vente des logements locatifs du secteur social à leurs occupants en offrant des conditions de prix en fonction de leur ancienneté dans le logement et des conditions de prêts spécifiques auprès des autorités locales [Brown et Sessions, 1997]. Cette politique s'est accompagnée dans les années 80 d'une réduction progressive de l'engagement des pouvoirs publics dans la construction et la gestion du

logement social. Si ce dernier représentait 45% de la construction neuve en 1985, il ne couvre plus que 15% en 2000 [Louvot-Runavot, 2001].

Au-delà des effets macroéconomiques attendus du degré de flexibilité du marché du travail spécifique à chaque pays sur les niveaux respectifs de taux de chômage, le parallélisme des tendances longues du taux de chômage et de l'accèsion à la propriété semble toutefois plus marqué pour la France que pour le Royaume-Uni, en particulier au cours des années récentes. A partir de données régionales anglaises sur les flux d'entrée et de sortie du chômage couvrant la période 1984-1995, Robson [2003] met en évidence une corrélation négative entre les différences inter-régionales de taux de chômage et les écarts régionaux de taux de propriétaires, résultat qui réfute l'hypothèse d'Oswald. L'auteur met en revanche l'accent sur l'influence de la politique en faveur des logements sociaux qui semble avoir contribué à la réduction de la mobilité des locataires du secteur social.

Ces premiers faits stylisés sur données agrégées militent en faveur d'une analyse de la nature et du sens des liens entre les choix résidentiels, mobilité et transitions individuelles vers l'emploi sur le marché du travail.

A partir des données du *British Household Panel Survey* sur la période 1991-1995, et en contrôlant les effets des caractéristiques individuelles et les sources d'hétérogénéité inobservables, Arulampalam, Booth et Taylor [2000], 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.

A partir de la même base de données mais couvrant deux vagues supplémentaires, Böheim et Taylor [1999] font clairement apparaître les effets de contagion attendus du statut résidentiel sur la mobilité des chômeurs sur le marché du travail. Lors de l'estimation de la décision conjointe de mobilité conditionnelle au changement d'emploi par un modèle probit bivarié, ils distinguent au sein de la population des propriétaires, 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 à la propriété. Selon les auteurs, si ce résultat 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.

A travers l'estimation économétrique d'un modèle de durée de chômage, à partir des données françaises de l'enquête TDE-MLT, et en contrôlant à la fois l'endogénéité du choix du statut résidentiel et les facteurs d'hétérogénéité inobservables, Brunet et Lesueur [2004] ne réfutent pas l'hypothèse avancée par Oswald. Ces premiers résultats sur données françaises suggèrent que les coûts de mobilités associés au statut résidentiel des propriétaires semblent, toutes choses égales par ailleurs, réduire leur taux de sortie du chômage. Toutefois, le modèle économétrique proposé limite le contrôle de l'endogénéité du statut résidentiel à un choix binaire (propriétaires versus locataires), ce qui ne permet pas d'isoler ni l'effet spécifique des contraintes financières des accédants à la propriété mis en évidence par Boheim et Taylor [1999], ni l'effet spécifique des locataires du secteur subventionné.

Les estimations économétriques qui suivent proposent une méthode de contrôle de l'endogénéité du choix du statut résidentiel permettant d'évaluer l'effet discriminant de toutes les modalités d'occupation du logement sur la durée de chômage. Les échantillons mobilisés dans les deux panels français et britannique sont présentés dans la section suivante.

2. Présentation des données et résultats des estimations non-paramétriques

Les données mobilisées dans le cas britannique sont extraites des 11 vagues du British Household Panel Survey (BHPS) couvrant la période 1991 à 2001. Il s'agit d'un échantillon aléatoire couvrant à peu près 10 000 individus et 5 500 ménages britanniques. Au-delà des informations sur les caractéristiques individuelles et la structure des ménages, le panel permet de suivre pour chaque individu, le calendrier des épisodes de chômage à chacune des vagues. On dispose donc de plusieurs épisodes de chômage renseignés par individu et l'on s'intéresse uniquement aux sorties de chômage vers l'emploi. Le croisement des épisodes de chômage par individus et par fenêtre d'observation permet de constituer un échantillon de 3375 observations représentant 2580 individus pour lesquels on enregistre 680 sorties vers l'emploi. Le nombre d'épisodes de chômage enregistré par individu varie entre 1 et 8, la moyenne se situant aux environs de 1.64, soit au total une durée moyenne de chômage par épisode comprise entre 10 et 11 mois.

L'échantillon français a été constitué à partir des 8 vagues du panel européen couvrant la période 1994-2002. Comme pour le panel britannique, on dispose d'informations très

complètes concernant les attributs individuels et la structure des ménages (près de 5000 en moyenne sur les 8 vagues d'enquêtes). L'analyse du calendrier des épisodes de chômage par individu permet d'observer 96,2% d'épisodes complets. L'échantillon mobilisé dans cette étude comparative couvre 5942 observations regroupant 3136 individus. Le nombre d'épisodes de chômage enregistré par individu varie entre 1 et 11, la moyenne se situant aux environs de 1.89. La durée moyenne de chômage par épisode est de 8.41 mois.

Outre les informations relatives aux transitions individuelles sur le marché du travail, ces deux échantillons permettent de contrôler les effets du statut résidentiel à partir d'une décomposition très fine des formes d'occupation du logement. On distingue notamment lors des estimations qui suivent les propriétaires, les accédants à la propriété, les locataires du secteur privé, les locataires du secteur social et les logés à titre gratuit. La distribution de la population par statut résidentiel restitue les spécificités propres à chaque pays. On note ainsi que si la part des propriétaires reste sous représentée pour les deux pays dans l'échantillon, le poids des accédants à la propriété est de près de 5 points supérieur à la Grande - Bretagne. La répartition des autres modes d'occupation des logements est proche des statistiques agrégées présentées plus haut. La part des locataires du secteur privé est près de deux fois et demi supérieure en France et la prégnance déjà signalée des locataires britanniques du secteur social est confirmée dans l'échantillon.

Les aides publiques s'avèrent beaucoup fréquentes en France, avec près de 58% de la population bénéficiant d'indemnités chômage (contre seulement 32% en Grande-Bretagne) et 23% de bénéficiaires de l'allocation logement (contre 16% pour l'échantillon du BHPS). La comparaison de la structure par âge et par sexe des deux échantillons fait apparaître une plus forte représentativité des femmes dans le panel français (51% contre 33%), contre un âge moyen variant entre 30 (panel français) et 34 ans (panel britannique). Si la part des diplômés de l'enseignement supérieur est voisine entre les deux échantillons (entre 30 et 34%), on enregistre en revanche une part plus élevée des diplômés de niveau intermédiaire dans le panel français (2^{ème} cycle secondaire et professionnel court). Concernant la répartition des motifs de pertes d'emploi, les fins de contrats prédominent nettement en France (24% des motifs de sortie d'emploi) alors que le recours au licenciement apparaît plus prononcé en Grande-Bretagne (près de 20% contre 13% en France).

Tableau 2 : Présentation statistique des échantillons

Variables	Panel Français			Panel Anglais		
	Observ.	Moyenne	Ecart-Type	Observ.	Moyenne	Ecart-Type
Propriétaires	5920	0,080	0,272	3373	0,059	0,236
Accédants	5920	0,149	0,356	3373	0,194	0,396
Locataires secteur social	5920	0,156	0,363	3373	0,247	0,431
Locataires secteur privé	5920	0,229	0,420	3373	0,093	0,291
Occupants gratuits	5920	0,355	0,478			
Chômeur indemnisé	5942	0,576	0,494	3375	0,319	0,466
Allocation logement	5756	0,234	0,423	3373	0,160	0,367
Age	% 16 à 24	5942	0,373	3375	34,460	13,484
	% 25 à 34	5942	0,332			
	% 35 à 44	5942	0,163			
	% 45 à 54	5942	0,103			
	% 55 et +	5942	0,027			
Français / Anglais	5942	0,891	0,310	3375	0,917	0,276
Femme	5942	0,515	0,499	3375	0,328	0,470
Couple sans enfants	5595	0,200	0,400	3373	0,363	0,481
Couple avec enfants	5595	0,500	0,500			
Famille monoparentale	5595	0,075	0,264			
Célibataire, div., veuf	5595	0,085	0,280			
Sans diplôme ou enseign. Secondaire 1er cycle	5917	0,153	0,360			
Diplôme général second. 2^{ème} cycle ou profess. court	5917	0,405	0,490	3351	0,228	0,419
Diplôme supérieur ou profess. long	5917	0,342	0,473	3351	0,304	0,460
Fin de contrat	5942	0,244	0,429	3375	0,105	0,306
Démission				3375	0,010	0,101
Licenciement	5942	0,129	0,335	3375	0,199	0,399

Les estimations non paramétriques des fonctions de survie mettent en évidence dans chaque échantillon un effet particulièrement discriminant du statut résidentiel sur la durée des épisodes de chômage (Figures 1 et 2).

Les graphiques ci-dessous font également apparaître des profils très spécifiques pour la Grande-Bretagne comme pour la France. On note ainsi que la dispersion des taux de survie

est plus forte et tend à s'accroître sous l'effet de l'ancienneté au chômage en Grande-Bretagne, alors qu'une plus faible hétérogénéité des taux de survie est enregistrée aux points extrêmes de la distribution en France. Les taux de survie les plus élevés sont observés dans les deux pays pour les propriétaires, ce qui indique que l'hypothèse d'Oswald est soutenue toutes choses égales par ailleurs. En France, les accédants à la propriété ont des durées de chômage plus faibles que les locataires du secteur public. Les durées de séjour les plus faibles dans l'état de chômage sont observées auprès des locataires du secteur privé en France, mais en revanche auprès des locataires du secteur public en Grande-Bretagne. Si les logés à titre gratuit ont en France un profil de survie très proche des accédants à la propriété, un écart très sensible à l'avantage des logés à titre gratuit est en revanche observable en Grande-Bretagne. Enfin, on notera pour les deux pays, une inversion des courbes de survie entre propriétaire et accédant, au-delà du 20^{ème} mois pour le panel français et au-delà du 30^{ème} mois pour le panel britannique.

Figure 1 : Fonctions de survie et statut résidentiel en Grande-Bretagne :

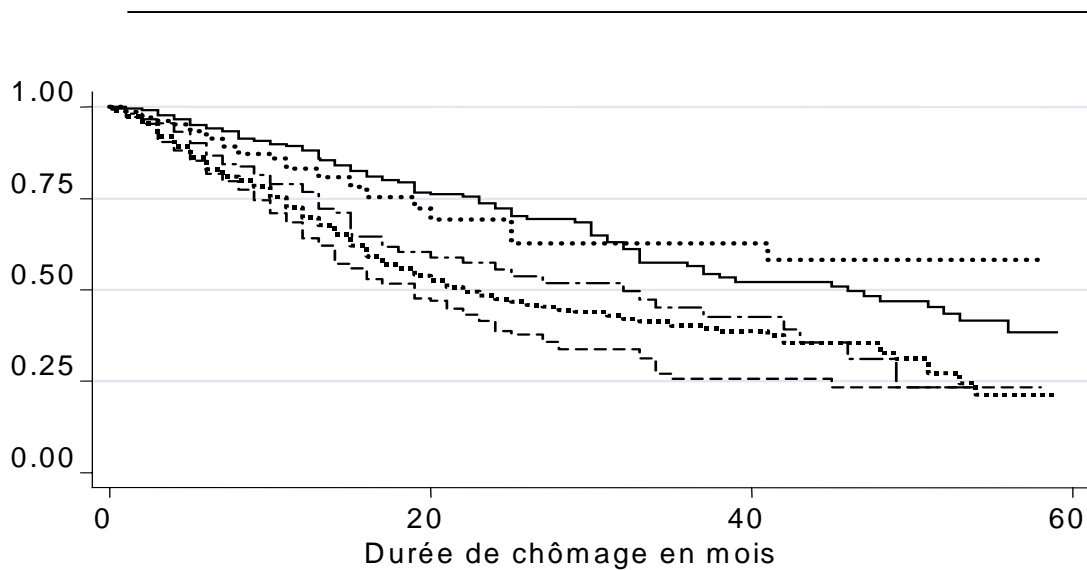
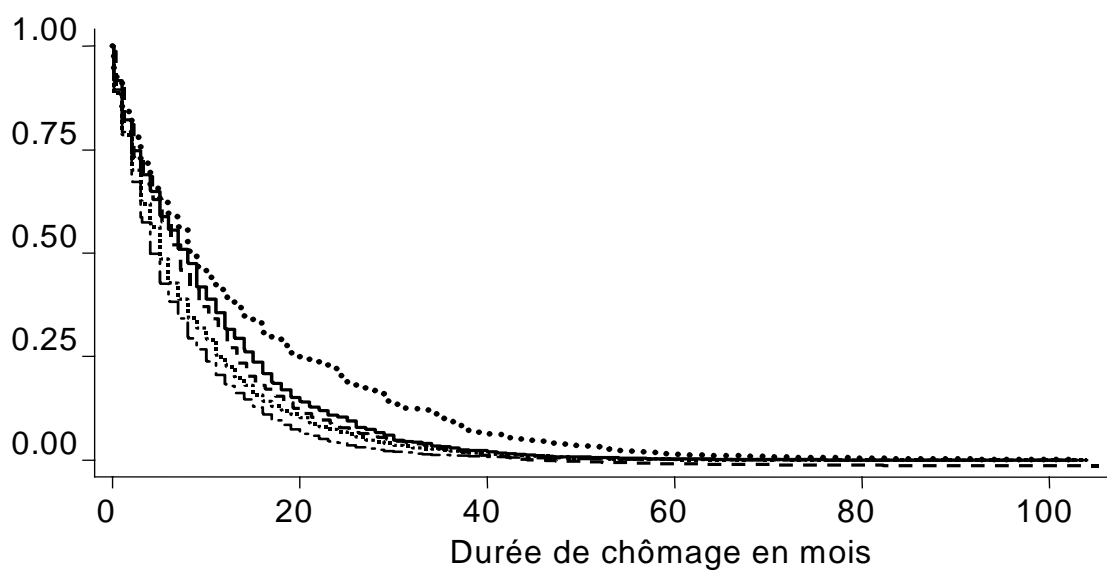


Figure 2 : Fonctions de survie et statut résidentiel en France :



Propriétaires de plein droit :	.....
Propriétaires accédants :	————
Locataires du secteur privé :	-----
Locataires du secteur public :	- . - . - .
Logés gratuitement :	-----

3. Résultats des estimations paramétriques des durées de chômage

La méthode économétrique retenue est directement inspirée de la procédure suggérée par Heckman et Robb [1985] face au problème d'auto sélection. Le choix du mode d'occupation du logement est déterminé par une équation de sélection de type logit multinomial conditionnant le choix du statut résidentiel à un ensemble d'instruments. Ces derniers ont été définis à partir des principaux déterminants généralement mis en évidence par les travaux économétriques traitant du choix du statut résidentiel (cf. Ermisch et Halpin [2000] pour le BHPS). Ils concernent des caractéristiques telles que l'âge, le sexe, la nationalité, les caractéristiques du ménage, la taille des unités urbaines de la zone de résidence, la catégorie socio-professionnelle du père à la date d'arrêt des études de l'individu et des effets spécifiques contrôlant la région et les différentes vagues de l'enquête.

Pour chaque échantillon, les probabilités ainsi instrumentées ont été ensuite utilisées pour l'estimation du modèle de durée de chômage. La mise en concurrence de plusieurs spécifications estimées indique que la loi log normale est la mieux adaptée aux données, soit un taux de hasard non monotone. Afin de renforcer la robustesse de l'estimation économétrique, nous avons estimé ce modèle de durée en introduisant une correction de l'hétérogénéité inobservée par une loi Gamma. Nous présentons seulement les résultats relatifs à cette loi de durée dans le tableau 3, les résultats obtenus à partir de l'estimateur semi-paramétrique de Cox étant présentés en annexe. Le coefficient associé au terme d'hétérogénéité (θ) qui indique l'intérêt du recours au modèle log normal avec correction des effets individuels inobservables ne s'est avéré significatif que pour l'échantillon français.

Le contrôle des sources d'hétérogénéité observable et inobservable comme le traitement d'endogénéité des statuts résidentiels bouleverse la hiérarchie des durées de chômage observée à partir des estimations Kaplan-Meier. Les résultats obtenus avec le panel des ménages britanniques indiquent d'une part une absence d'effet significatif du statut de propriétaire, voire même un effet négatif des accédants à la propriété sur la durée de chômage. Ce sont en revanche les locataires du secteur social aidé et, dans une moindre mesure, les locataires du secteur privé (au seuil de 10%) qui, une fois contrôlée l'endogénéité du choix du statut résidentiel, manifestent les durées de chômage les plus élevées.

**Tableau 3 : Effet du statut résidentiel sur le taux de sortie du chômage
(Modèle de durée log-normal avec correction Gamma)**

Variable expliquée : Durée de Chômage	France		Angleterre	
	Coefficients	t de Student	Coefficients	t de Student
<u>Statut résidentiel</u> : (probabilités estimées)				
Propriétaires	1.710	3.07***	-0,733	-0,98ns
Accédants	0.232	0.63ns	-1,288	-2,33**
Locataires secteur privé, non aidés	-0.602	-1,80*	1,786	1,85*
Locataires secteur social	0.154	0,35ns	2,543	3,89***
Gratuits	Réf.		Réf.	
<u>Aides publiques</u> :				
Chômeur Indemnisé	0,668	7.63***	-0,334	-3,73***
Allocation logement	0,194	2,77***	0,559	4,76***
<u>Age</u> :				
CLASSE1 : [16 ; 25[	Réf.		0,017	0,69ns
CLASSE2 : [25 ; 34[	0.317	2,62***		
CLASSE3 : [35 ; 45[	0.257	1,39 ns		
CLASSE4 : [45 ; 55[	0,356	1,58 ns		
CLASSE5 : [55 et +[	0,573	1,96**		
<u>Age au carré</u>				
FRANC : Français / Britanniques	-0.108	-0,88ns	0,127	0,39 ns
EUROP : Européen	Réf.		-0,295	-1,72*
Femme	0,234	3.65***	Réf.	
Marié	0,168	2,00**	-0,307	-3,14***
Couple sans enfant	-0.088	-0,80 ns	0,479	1,90*
Couple avec enfant	0,007	0,07ns		
Famille monoparentale	0,242	1,89*		
Autres	Réf.			
<u>Intensité de recherche (heures / semaine) :</u>				
PEURECHE			Réf.	
MOYRECH :			-1,03	-8,84***
BCQRECH :			-0,692	-4,26***
<u>Niveau d'études</u> :				
Non diplômés, primaire ou général second. 1	Réf.		Réf.	
Autres formations en entreprise	0,108	0,94ns		
Diplôme prof.court ou général secondaire 2	-0,078	-1,08ns	-0.876	-7,91***
Diplôme supérieur ou professionnel long	-0,156	-1,77*	-0,399	-3,94***
<u>Motif d'entrée au chômage</u> :				
Fin de contrat	-0,812	-6,22***	-0,756	-5,73***
Démission			-0,763	-1,57 ns
Licenciement	-0,456	-4.11***	-0,598	-5,58***
Autres	Réf.		Réf.	
Constante	effets spécifiques régionaux + indicatrices par vagues			
Ratio de vraisemblance	546,10		434,25	
Sigma	0,457	17,78***	1,417	36,2***
Thêta	0,278	11,14***	0	ns
Nombre d'observations	4035		3123	

(***) : significatif au seuil de 1%, (**): significatif au seuil de 5%, (*): significatif au seuil de 10%, ns : non significatif

Les résultats sur données françaises diffèrent fondamentalement puisqu'ils ne semblent pas réfuter l'hypothèse d'Oswald. En effet, le statut de propriétaire exerce un effet positif significatif sur la durée de chômage alors qu'à l'opposé, les locataires du secteur privé sont caractérisés par les taux de sortie de chômage les plus élevés, bien que cet effet ne soit significatif qu'au seuil de confiance de 90%. Ce résultat sur les données françaises du panel européen des ménages est en accord avec les résultats obtenus pour les zones d'emploi des régions Nord, PACA et Ile de France à partir des données de l'enquête «Trajectoires des Demandeurs d'Emploi-Marchés Locaux du Travail» (Brunet et Lesueur 2004). On note également que les accédants, les logés à titre gratuit et les locataires bénéficiant d'une aide au logement apparaissent comme similaires du point de vue de leur durée de chômage. Les résultats comparatifs des estimations relatives à l'impact du statut résidentiel sur la durée des épisodes de chômage sur données britanniques et françaises sont donc marqués par une différence du point de vue de l'impact de la propriété immobilière. Ils semblent montrer que, correction faite des sources de biais d'endogénéité et d'hétérogénéité inobservable, la durée des épisodes de chômage est plus sensible en France qu'en Angleterre à la décision d'accès à la propriété.

Si le niveau de diplôme et le statut matrimonial exercent dans les deux échantillons des effets similaires sur la durée des épisodes de chômage, on observe en revanche des résultats plus spécifiques pour certaines caractéristiques relatives à l'indemnisation ou au sexe. En l'absence d'information sur la durée et le montant des allocations chômage, l'influence négative de l'indemnisation sur la durée de chômage observée en Grande – Bretagne est à mettre en relation avec la spécificité de son système d'indemnisation. En Grande Bretagne en effet, le droit aux allocations est généralement plutôt réservé aux chômeurs de courte durée. Environ un tiers des chômeurs de moins de deux ans en sont bénéficiaires, contre 20% des chômeurs dont l'ancienneté est comprise entre 2 et 5 ans. Autre effet marquant et tout aussi spécifique du marché du travail britannique, la durée de chômage des femmes est plus courte que les hommes en Angleterre alors que la situation opposée est observée en France.

Conclusion

Dans le prolongement des travaux précurseurs d'Oswald, les estimations présentées dans cet article visent à tester au niveau micro-économique l'influence du statut résidentiel sur la durée des épisodes de chômage en mobilisant les données françaises du panel européen des ménages et les données britanniques du BHPS. A partir de la comparaison de deux marchés du travail très spécifiques, on aborde ainsi l'analyse des effets d'interaction entre le marché du logement et l'efficacité de l'appariement entre offre et demande de travail. Par rapport aux résultats très controversés de la littérature récente dans ce domaine, la démarche proposée vise d'une part à affiner au-delà de la simple dichotomie «propriétaire-locataire» les multiples formes de statuts résidentiels observés, et d'autre part à contrôler lors de l'estimation économétrique l'endogénéité du choix des statuts. Les résultats obtenus sur les échantillons britanniques et français font apparaître une différence marquante du point de vue de l'impact de la propriété immobilière. Correction faite des sources de biais d'endogénéité et d'hétérogénéité inobservable, la durée des épisodes de chômage est plus sensible en France qu'en Grande-Bretagne à la décision d'accès à la propriété. Pour l'échantillon britannique on note d'une part une absence d'effet significatif du statut de propriétaire, voire même un effet négatif des accédants à la propriété sur la durée de chômage. Ce sont en revanche les locataires du secteur social aidé et, dans une moindre mesure, les locataires du secteur privé qui manifestent les durées de chômage les plus élevées.

Ces premiers résultats ouvrent des pistes de prolongement de notre étude. Un dépassement de l'estimation d'une forme réduite présentée dans ce papier doit notamment conduire à la construction et à l'estimation structurelle d'un modèle de recherche dans lequel la hiérarchie des salaires de réserves selon le statut résidentiel doit être explicitée. On conçoit bien que si le statut résidentiel affecte le coût de mobilité, il conditionne également la propension à accepter des distances de déplacement «domicile-travail» plus ou moins longues. On peut ainsi suspecter à l'instar de Böheim et Taylor [1999] que les propriétaires et/ou les accédants à la propriété 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. De même, si les aménités associées au logement sont suffisamment fortes ou selon la structure du ménage, le salaire de réserve des propriétaires «stayer» peut s'avérer plus faible que les locataires (Munch, Rosholm et Svarer [2006a, 2006b]).

Annexe : Effet du statut résidentiel sur le taux de sortie du chômage
(Modèle de durée semi – paramétrique (Cox))

Variable expliquée : Taux de hasard	France		Angleterre	
	Coefficients	T de Student	Coefficients	T de Student
<u>Statut résidentiel</u> : (probabilités estimées)				
Propriétaires	-1,362	-2,86***	0,54	0,769 ns
Accédants	0,203	0,89 ns	1,326	2,55**
Locataires secteur privé, non aidés	0,696	2,32**	-1,795	-2,07**
Locataires secteur social	-0,355	-1,16 ns	- 2,556	-3,70***
Gratuits	Réf.		Réf.	
<u>Aides publiques</u> :				
Chômeur Indemnisé	-0,484	-12,43***	0,355	4,38***
Allocation logement	-0,105	-2,36**	-0,486	-4,41***
<u>Age</u> :				
CLASSE1 : [16 ; 25[	Réf.			
CLASSE2 : [25 ; 34[	-0,235	-3,64***		
CLASSE3 : [35 ; 45[	-0,181	-1,61 ns		
CLASSE4 : [45 ; 55[	-0,246	-1,63 ns		
CLASSE5 : [55 et +[	-0,580	-2,63***		
<u>Age au carré</u>				
FRANC : Français / Britanniques	0,089	1,03 ns	0,122	0,378 ns
EUROP : Européen	Réf.		0,403	2,35**
Femme	-0,178	-4,22***	Réf.	
Marié	-0,085	-1,65 ns	0,305	2,96***
Couple sans enfant	-0,027	-0,22 ns	-0,442	-1,90 ns
Couple avec enfant	-0,084	-0,99 ns		
Famille monoparentale	-0,151	-1,68 ns		
Autres	Réf.			
<u>Intensité de recherche (heures / semaine) :</u>				
PEURECHE			Réf.	
MOYRECH :			0,687	4,06***
BCQRECH :			1,075	8,46***
<u>Niveau d'études</u> :				
Non diplômés, primaire ou général second. 1	Réf.		Réf.	
Autres formation en entreprise				
Diplôme profess. court ou général secondaire 2	0,034	0,72 ns	0,482	4,86***
Diplôme supérieur ou professionnel long	0,118	2,39**	0,886	8,43***
<u>Motif d'entrée au chômage</u> :				
Fin de contrat	0,469	9,63***	0,763	6,00***
Démission			0,909	2,12**
Licenciement	0,367	6,19***	0,603	6,28***
Autres	Réf.		Réf.	
Constante	effets spécifiques régionaux + indicatrices par vagues			
Nombre d'observations	4035		3123	

(***) : significatif au seuil de 1%, (**): significatif au seuil de 5%, (*) : significatif au seuil de 10%, ns : non significatif

Références

- ARULAMPALAM W., BOOTH A. L. et TAYLOR M.P. [2000], “Unemployment Persistence”, *Oxford Economic Papers*, vol. 52, p. 24-50.
- BOHEIM R. et TAYLOR M. [1999], “Residential mobility, housing tenure and the labor market in Britain”, *working paper*, Institute for Social and Economic Research and Institute for Labor Research, University of Essex.
- BROWN S. et SESSIONS J.G. [1997], “Housing, Privatization and the ‘Right to Buy’”, *Applied Economics*, 29, 581-590.
- BRUNET C. et LESUEUR J.Y. [2004], “ Le Statut Résidentiel affecte-t-il la Durée de Chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises ”, *Revue Economique*, N° Spécial Congrès AFSE, Mai.
- COULSON N.E. et L.M. FISHER [2002], “Tenure choice and labour market outcomes”, *Housing Studies*, vol. 17, N°35-49, p. 35-49.
- ERMISCH J. et HALPIN B. [2004], “Becoming a homeowner in Britain in the 1990s,” in *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld, eds. Stanford University Press (Social Inequality Series).
- GREEN R.K. et HENDERSHOTT P.H. [2001a], “Home-ownership and unemployment in the US”, *Urban Studies*, vol 38, No 9, p.1509-1520.
- GREEN R.K. et HENDERSHOTT P.H. [2001b], “Home-ownership and the duration of unemployment : a test of the Oswald hypothesis”, *NBER Working Paper*.
- HECKMAN J.J. et ROBB R. [1985], “Alternative methods for evaluating the impact of interventions: an overview”, *Journal of Econometrics*, 30, p.239-267.
- LOUVOT-RUNAVOT C. [2001], “Le logement dans l'union européenne : la propriété prend le pas sur la location”, *Economie et Statistique*, n°343-3, p.29 - 50.
- MUNCH J.R., ROSHOLM M. et SVARER M. [2005], Rent Control and Unemployment Duration, *Journal of Public Economics*, vol.89 pp. 2165 – 2181.
- MUNCH J.R., ROSHOLM M. et SVARER M. [2006a], “Are Home Owners Really More Unemployed?”, *Economic Journal*, forthcoming.
- MUNCH J.R., ROSHOLM M. et SVARER M. [2006b], « Home Ownership, Job Duration and Wages », *IZA Discussion Paper*, N°2110, Mai, p.1-24.
- NICKELL S. et LAYARD R. [1999], Labor Market Institutions and Economic Performance, in Ashenfelter, O. and Card, D. (eds): *Handbook of Labor Economics*, Vol. 3, p. 3029-3084.
- OSWALD A.J. [1996], “A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialised nations : part I”, *University of Warwick Economic Research Papers*, n° 475.
- OSWALD A.J. [1997], “Thoughts on NAIRU”, *Correspondence to Journal of Economic Perspectives*, 11, p. 227-228.
- OSWALD A.J. [1998], “The missing piece of the unemployment puzzle”, CEPR/ESRC Workshop on Unemployment Dynamics, London, 4th November.
- ROBSON M.T. [2003], “Housing markets and regional unemployment flows in Great-Britain”, *The Manchester School*, Vol. 71, N°2 , 132-155.