

Février
2011

ANIL HABITAT ACTUALITE



Accession à la propriété, mobilité résidentielle et emploi

La politique du logement est-t-elle un obstacle à la mobilité et donc au plein emploi ?

Jean Bosvieux et Bernard Coloos

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax: 01 42 41 15 10

Depuis une quinzaine d'années, les travaux d'économistes sur les liens supposés entre statut d'occupation et chômage, se sont multipliés. A partir de certains d'entre eux s'est développée l'idée que le développement de la propriété occupante, en tant qu'obstacle à la mobilité, serait une des causes majeures de l'accroissement du taux structurel de chômage. Prenant appui sur cette thèse, deux publications récentes du centre d'analyse stratégique (CAS)¹ et de l'OCDE² préconisent d'agir sur les freins à la mobilité pour favoriser le retour au plein emploi.

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. Sur ce dernier point, une recherche bibliographique approfondie montre que ni la réalité de ce lien, ni la causalité implicite fondant les analyses ne paraissent solidement établies. D'une part, si tant est que le statut d'occupation ait un impact sur le marché de l'emploi, le signe de cet impact reste controversé ; d'autre part, s'il n'est pas contestable que la propension à la mobilité des propriétaires occupants, et à un degré moindre des locataires du secteur social, est inférieure à celle des locataires du privé, le lien entre mobilité résidentielle et chômage reste à étudier.

Le deuxième enseignement de ces lectures porte sur les doutes qu'inspirent la robustesse des résultats obtenus à partir de données macroéconomiques dont l'homogénéité, tant en ce qui concerne les champs, les dates et les définitions, est pour le moins douteuse. Au total, l'incertitude perdure, ce qui amène à s'interroger sur la pertinence, la portée réelle et les objectifs implicites des préconisations qui se réclament de ces travaux.

Ces préconisations, qui s'appuient sur une lecture partielle - ou partielle - de ces travaux apparaissent donc largement illusoire, d'autant que les leviers qu'elles proposent de mettre en œuvre pour abaisser le coût de la mobilité des propriétaires occupants ne jouent que sur les coûts frictionnels des transactions et tiennent pour négligeables les coûts « invisibles », pourtant sans doute au moins aussi déterminants dans les décisions des ménages.

¹ Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement, CAS, note d'analyse n°196, octobre 2010.

² L'OCDE a annoncé le 20 janvier 2010 la parution prochaine d'un recueil d'analyses et de propositions intitulé "objectif croissance 2011" contenant notamment un [chapitre sur le logement](#) déjà disponible. On peut y lire que « Les politiques du logement peuvent faciliter la mobilité résidentielle, améliorer l'adaptation des salariés aux emplois et contribuer à permettre au marché du travail de sortir de la crise récente ».

▼

La conjecture d'Oswald, contradiction et dépassement

Le premier à s'intéresser aux interactions entre marché du logement et de l'emploi fut en 1996 l'économiste britannique Andrew Oswald³. Ses travaux visaient à évaluer l'impact de la propriété occupante sur la durée et l'importance du chômage. Ils concluent que le haut niveau de chômage provient du déclin du secteur locatif et de l'augmentation du poids de la propriété occupante. Ce constat vaut pour les principaux pays industrialisés dont les USA, mais aussi pour la comparaison entre régions au Royaume-Uni, en Italie, en France et en Suède⁴. Un accroissement de 10% du taux de propriétaires occupants entraînerait une augmentation du taux de chômage de deux points. L'auteur y voit une des causes principales de l'augmentation structurelle du chômage dans les pays industrialisés. De fait, les propriétaires occupants sont nettement moins mobiles, ce qui pèserait sur l'efficacité du marché du travail et conduirait à une augmentation du taux de chômage.

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 60 à aujourd'hui, les Etats-Unis et la Suisse se distinguent par le fait que la part des propriétaires occupants n'y a pas ou peu augmenté. Ils n'ont pas connu non plus de hausse importante du chômage⁵ ».

Cette analyse d'Oswald, fondée sur des données macro-économiques, fut dans un premier temps confirmée par différents travaux empiriques de nature micro-économique, même si les économistes mirent très tôt l'accent sur les difficultés d'interprétation des résultats, compte tenu du fait que le taux de chômage des propriétaires est bien plus faible que celui des locataires, y compris dans le parc privé. Ainsi Green et Hendershott, à partir de l'analyse de données américaines, concluent que le statut de propriétaire a un impact positif sur la durée du chômage, mais beaucoup plus faible que ce qui ressort des travaux d'Oswald⁶. Nickell, Nunziata et Ochell confirment également l'hypothèse

³ *A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized countries*. University of Warwick, 1996.

⁴ Les travaux d'Oswald font apparaître une grande variabilité de l'intensité, dans l'espace et dans le temps, de la corrélation entre taux de propriétaires occupants et taux de chômage. Le tableau ci-après, reprend à titre d'exemple et d'illustration cet état de fait, comme l'indique la valeur du R² obtenue par les différentes hypothèses.

Variable 1	Variable 2	Nombre de Pays	R ²
Taux de chômage (1960)	Taux de propriétaires occupants (1960)	12	0,830
Taux de chômage (1992)	Taux de propriétaires occupants (1990)	18	0,455
Rapport chômage/population 1992 pour les communes	Taux de propriétaires occupant (1992)	22	0,389
Id	Id	22 moins la Suisse	0,190
Evolution 1970/1990 du ratio chômage/population	Accroissement en % des propriétaires occupants	18	0,142
Taux de chômage par région	Taux de propriétaires par région	France	0,091

⁵ Oswald, *ibid.*, pages 14 et 15

⁶ Green R. et Hendershott H., *Home ownership and the duration of unemployment: a test of the Oswald hypothesis*, 2001

d'Oswald, tout en précisant que leurs résultats, pour ce qui concerne l'effet positif du statut de propriétaire occupant sur le chômage, sont faiblement significatifs⁷.

Sur la base d'un échantillon de 3 965 chômeurs observés à travers la base « TDE - MLT »⁸, les travaux de Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur en 2003 concluent que le résultat obtenu dans le cas français n'invalide pas l'hypothèse d'Oswald et suggèrent que la propriété immobilière exerce un effet positif sur la durée du chômage⁹. La raison en est simple : « *Toutes choses égales par ailleurs, l'augmentation du nombre de propriétaires se répercute sur le marché du travail par une diminution des appariements entre chercheurs d'emploi et emplois vacants, entraînant une hausse du taux de chômage. Aux premiers effets micro-économiques viennent s'ajouter des effets macro-économiques (évolution du prix de l'immobilier) et des effets indirects (externalités négatives liés à différents coûts de congestion)* »¹⁰. Cette analyse des causes de l'existence d'une différence de comportements en fonction du statut résidentiel est complétée par Carole Brunet et Nathalie Havet, qui ajoutent au facteur coût de transaction très élevé, associé à des anticipations de mobilité moindre, les engagements financiers des accédants. Le fait de devoir faire face à des remboursements d'emprunts sur une longue durée peut modifier les comportements des propriétaires vis-à-vis du marché du travail, par rapport à celui de leurs homologues locataires¹¹ ou des propriétaires libérés de leurs remboursements.

A contrario, d'autres études et analyses macro ou micro-économiques sont venues rapidement mettre en doute ou contredire l'hypothèse d'Oswald¹². Selon divers travaux, les évolutions et mouvements en matière de chômage structurel dans les pays de l'OCDE entre les décennies soixante et quatre-vingt dix s'expliquent par les changements intervenus dans le fonctionnement des marchés du travail et par la crise économique. « *Pour être plus précis, les changements dans les institutions de régulation du marché de l'emploi expliquent environ 55% de l'augmentation du chômage en Europe entre les années 60 et les années 90, le reste étant dû pour l'essentiel à la profonde dépression de la première moitié des années 90* »¹³. Or, au regard de ce critère, le système français se caractérise par des indemnités de chômage élevées et une politique de reclassement peu active. Il se différencie à la fois du modèle US (faible indemnisation et politique de reclassement peu active) et du modèle nordique (forte indemnisation et politique de reclassement active)¹⁴. Si l'on ajoute à cela que contrairement aux modèles nordique et américain¹⁵, le modèle français offre une forte protection de l'emploi, on conçoit que ce dernier soit jugé économiquement peu performant et pour beaucoup inacceptable.

Dans la même veine, dépassant le stade de l'examen des statistiques descriptives et de la simple corrélation, certaines études sur données individuelles 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. La richesse de ces travaux réside précisément dans ce

⁷ Nickell S., Nunziata L. and Ochel W., *Unemployment in the OECD since the 1960s. What do we know ?* The Economic Journal n°115, pages 1-27, 2005.

⁸ Enquête Trajectoire des demandeurs d'emplois et Marchés locaux du travail de la DARES.

⁹ Carole Brunet et Jean-Yves Lesueur : *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, 2003.

¹⁰ Brunet et Lesueur, *ibid.*, page 3.

¹¹ Carole Brunet et Nathalie Havet : *Propriété immobilière et déqualification dans l'emploi*, 20 pages, 2008 C. Brunet et N. Havet - Propriété immobilière et déqualification dans l'emploi - 2009 « Revue Française ou d'Economie ».

¹² Voir par exemple Coulson N.E. et Fisher L.M., *Tenure choice and labour market outcomes* - Housing studies, vol. 17 IV n°35-49 - pages 35 - 49, 2002.

¹³ Nickell S., Nunziata L. and Ochel W., *op.cit.*

¹⁴ J.P. Cotis : *une indemnisation des chômeurs importante en France, mais un service public de l'emploi peu efficace*, Le monde du 31 mars 2006. L'objectivité oblige à mentionner que depuis est intervenue la création de Pôle Emploi qui vise précisément à pallier cette carence.

¹⁵ Où la faible protection de l'emploi n'est pas synonyme de retour lent à l'emploi, tout au contraire.

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 Leuvensteijn¹⁶, 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, 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%¹⁷. Dans une étude sur le Danemark de 2003, M. Svarer, M. Rosholm et J.R. Munch¹⁸ concluent que la population des propriétaires occupants connaît, toutes choses égales par ailleurs, des périodes de chômage plus courtes que la population des locataires. Plus précisément :

« ... les propriétaires de logement devraient avoir une plus faible propension à déménager pour raisons professionnelles, ce qui est le mécanisme principal décrit par les hypothèses de la littérature spécialisée. En outre, les exigences salariales des propriétaires pour des emplois locaux devraient être moins fortes à cause des coûts liés à la vente et à l'achat de leur propriété.

L'effet net de la propriété sur la durée du chômage est ambigu, mais si l'on en croit le schéma observé dans les données agrégées, l'effet négatif de la mobilité devrait prédominer.

Nos résultats vont dans le sens des deux premières prédictions, car les propriétaires sont moins susceptibles de trouver un emploi dans une autre région tout en étant plus enclins à trouver un travail localement que les locataires, mais l'effet net de la propriété sur la durée du chômage est négatif, ce qui contredit l'hypothèse d'Oswald. Par conséquent, nos résultats montrent que les propriétaires acceptent un salaire plus faible pour des emplois locaux et cet effet est quantitativement plus important que l'effet négatif de la mobilité. Ce résultat se vérifie même si la corrélation entre le taux de chômage et la propriété est positive à l'échelon régional.

On en conclut que dans un marché du travail au très faible degré de mobilité, lequel, conjugué à un taux élevé de propriété, peut être attribué à d'autres caractéristiques comme des incitations à la cessation d'activité [...]. La propriété ne conduit pas en moyenne à de plus longues périodes de chômage. Il est possible que dans des pays où la mobilité géographique prend une part plus importante dans le fonctionnement du marché du travail (comme les Etats-Unis), la propriété ait dans l'ensemble un effet préjudiciable à l'emploi. Cependant, il est improbable que ce soit le cas dans la plupart des pays européens ».

¹⁶ P. Koning et M. Van Leuvensteijn, *The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands*, Journal of Urban Economics 55/3, 2004, pages 580-596.

¹⁷ T. de Graaff et M. Van Leuvensteijn, *The impact of housing market contributions on labour mobility : A European cross country comparison* - CPB discussion paper 2007.

¹⁸ Svarer M., Rosholm M. et Munch J.R., *Are Home owners Really more Unemployed ?* CAM working papers, Institute of Economics University of Copenhagen, 2003-09.

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. Lesueur¹⁹, marquant par là une forte inflexion par rapport aux travaux des deux premières de 2003, concluent que leurs résultats remettent en cause l'hypothèse d'Oswald selon laquelle la propriété immobilière serait néfaste aux performances sur le marché du travail. De fait « *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 antérieurs appliqués à ces deux pays* »²⁰. Ces résultats, après prise en compte de l'hétérogénéité observée et inobservée, surprennent puisque les coûts de transactions plus élevés en France qu'aux Etats-Unis en théorie constituent un obstacle majeur, d'autant plus prégnant que le chômage y est lui-même plus important.

Tout aussi ambiguë est l'influence du statut sur le niveau des rémunérations. Car pour que la propriété devienne un atout au regard du marché du travail, encore faut-il que le retour à l'emploi se fasse dans de bonnes conditions. Un retour plus rapide pourrait signifier que les propriétaires acceptent plus rapidement des emplois moins qualifiés afin d'éviter une délocalisation résidentielle. Telles étaient d'ailleurs les conclusions des travaux de 2008 de C. Brunet et N. Havet, déjà cités. Ces dernières, s'efforçaient de tester l'hypothèse que les propriétaires seraient prêts à accepter une relative déqualification à l'embauche en cas de chômage. En d'autres termes, en raison de leurs coûts de mobilité élevés, sont-ils moins enclins à élargir le périmètre géographique de leur recherche d'emploi, et par là même plus disposés à accepter des offres d'emploi sous-qualifiées ?

Les résultats, tirés de l'étude d'un échantillon d'environ 4 000 ménages actifs en emploi (panel européen des ménages/PEM 1995-2001) montraient que : « *pour la population en emploi, le fait d'être propriétaire augmente, toutes choses étant égales par ailleurs, le risque de subir un déclassement salarial. Une explication à ce phénomène est que la propriété immobilière, en limitant la mobilité professionnelle, entrave le processus d'amélioration de la qualité des appariements entre salariés et emplois. La conséquence directe de cette plus faible valorisation relative de leurs diplômes par les propriétaires pourrait être la diminution de leur effort au sein de l'entreprise, ce qui pourrait peser sur leur productivité et accentuer les écarts salariaux. Par ailleurs, le fait d'être propriétaire augmente aussi le sentiment de surqualification des individus par rapport à leur poste. Ce phénomène est susceptible là-encore de jouer négativement sur la motivation des propriétaires, sur leur productivité comme sur la progression de leur carrière* »²¹.

A contrario, les travaux plus récents de C. Brunet, N. Havet et J.Y. Lesueur concluent que « *les propriétaires bénéficient, toutes choses égales par ailleurs, d'une prime salariale en France par rapport aux locataires, alors qu'aux Etats-Unis, les rémunérations des deux groupes sont en moyenne équivalentes* »²². Les propriétaires bénéficieraient donc 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* ». Rien de tel aux Etats-Unis, ce qui serait cohérent « *avec les fonctionnements très flexibles de ces marchés (logement et travail), et en particulier la faiblesse des coûts de transaction sur le marché immobilier* »²³.

¹⁹ C. Brunet, N. Havet et J.Y. Lesueur, *La propriété est-elle un obstacle pour sortir du chômage ?*, GATE WP 1007, avril 2010 et *Propriété immobilière et trajectoires salariales : quelles leçons tirer de la comparaison France-Etats-Unis?*, GATE WP 1011, mai 2010.

²⁰ C. Brunet, N. Havet et J.Y. Lesueur, *La propriété est-elle un obstacle pour sortir du chômage ?*, page 1.

²¹ C. Brunet et N. Havet, *op.cit.*, page 17.

²² C. Brunet, N. Havet et J.Y. Lesueur, WP 1011, *op. cit.*

²³ *ibid.*, page 22.

A l'issue de cette revue de la littérature, force est de constater que rien ne vient sérieusement confirmer la pertinence de la conjecture d'Oswald. L'existence d'un lien de causalité, voire d'une simple corrélation négative entre l'accroissement de la propriété occupante et l'efficacité du marché du travail apprécié au travers du taux de chômage se trouve largement mise en doute. Plus nuancées et pour tout dire assez incertaines se révèlent les réponses aux interrogations sur l'existence ou non d'une déqualification des propriétaires occupants au chômage et qui accepteraient, pour ne pas avoir à déménager, des emplois moins qualifiés. Les travaux sur cette question attestent de la difficulté d'une bonne maîtrise des outils économétriques et tendent à accréditer la boutade qui affirme que l'économie est la seule discipline où deux personnes peuvent partager le même prix Nobel, en affirmant des choses opposées.

Faute d'une réponse claire, et sauf à vouloir privilégier une thèse plutôt qu'une autre en fonction d'a priori plus ou moins avouables ou par paresse, il nous faut modifier notre focale pour tenter de démêler la part des réalités et des a priori idéologiques, dans ce qui conduit à attribuer à la moindre mobilité apparente les dysfonctionnements du marché de l'emploi et à réexaminer les déterminants de la mobilité résidentielle et le sens des liens de causalité entre mobilité et statut d'occupation.



Mobilité et statut résidentiel

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 accédants²⁴. Les locataires de logements sociaux sont également moins mobiles que ceux du secteur privé.

Oswald utilise ce constat pour expliquer ses résultats qui, rappelons-le, sont établis à partir de données macro-économiques : "Si être propriétaire de son logement réduit la mobilité individuelle, les conséquences pour le marché de l'emploi du développement de la propriété occupante devraient être profondes". Pourtant, si la relation entre statut et mobilité résidentielle est attestée, il n'en va pas de même de celle entre mobilité résidentielle et marché du travail. En outre, cette explication introduit implicitement un lien de causalité entre statut et mobilité, le statut étant considéré comme une cause des différences de mobilité. Or, non seulement ce lien n'est pas établi, mais, comme nous allons le voir, c'est au moins autant le besoin (ou les anticipations) de mobilité qui détermine le statut que l'inverse. De plus, les motifs liés à l'emploi ne sont pas, loin s'en faut, la raison principale des déménagements.

Selon une autre thèse, soutenue notamment par Paul Strassmann²⁵, les différentiels de mobilité observés d'un pays à l'autre s'expliquent par des distorsions de prix, tant pour les biens que pour les loyers. Dès lors, toute intervention sur les marchés qui a un effet sur les prix aura par contre-coup un effet sur la mobilité. L'idée est intellectuellement séduisante. Pour tenter de caractériser les effets de ces distorsions, Strassman utilise des ratios exprimés en multiples du revenu des ménages : d'une

²⁴ T. Debrand et C. Taffin, *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans*, Economie et statistique n° 381-382, 2005.

²⁵ Mobilité résidentielle et marché du logement : une comparaison internationale. La ville en mouvement, habitants et habitat, 1992, pages 189 à 200.

part la valeur moyenne des logements rapportée au revenu des propriétaires occupants (V/Y_o), d'autre part le loyer moyen rapporté au revenu des locataires (R/Y_r). Ainsi, « dans un pays A, les valeurs des logements peuvent être égales à cinq fois le revenu des occupants ($V/Y_o=5$), et à 2,5 fois dans un autre, B ($V/Y_o= 2,5$). En même temps, les loyers peuvent être égaux à un quart du revenu dans le pays B ($R/Y_r = 0,25$) et à un huitième du revenu dans le pays A, ($R/Y_r= 0,125$). On peut comparer séparément ces deux rapports ou bien les combiner dans un « indice V-R » de la distorsion possible du marché, soit un rapport de rapports, $I= (V/Y_o) / (R/Y_r)$. Dans le cas hypothétique qui vient d'être cité, l'indice est de 10 pour le pays B et de 50 pour le pays A, lequel devrait avoir une mobilité bien moindre. Si les parts de la location s'inversaient, 0,125 pour le premier pays et 0,25 pour le deuxième, tous les deux auraient $I= 20$. Dans ce cas la mobilité devrait être identique dans les deux pays²⁶ ».

Le coefficient de corrélation entre le taux de mobilité et l'indice de mobilité (rapport prix/revenu annuel divisé par le rapport loyer/revenu annuel brut) est de $- 0.69$. Les mêmes calculs effectués sur six pays, mais pour des périodes identiques, à partir de données tirées d'un rapport de la commission²⁷, donnent un coefficient nettement plus faible de $- 0,54$.

L'auteur a donc bien raison de préciser qu'une certaine prudence s'impose et d'indiquer qu' « étant donné la grande diversité des cultures, des économies, des tendances urbaines et des gouvernements, il est peut-être téméraire d'étudier un problème aussi complexe à un niveau international ». D'autant que ses travaux sur seize pays portent sur quelques villes, et non sur les moyennes nationales, et sur des périodes non identiques pour les différents pays. Ce qui ne l'empêche pas de conclure qu' « il semble clair que les interventions sur le marché qui provoquent une hausse des prix ou une baisse des loyers inhibent dans une certaine mesure la rotation des logements et la mobilité ».

Le choix du statut résidentiel

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.

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,

²⁶ ibid. page 190.

²⁷ Suède, Pays-Bas, Royaume Uni, France, Irlande et Italie, à partir du rapport « Housing statistics in the European Union 2005/2006 » pour les prix et les loyers, l'OCDE pour les revenus et Eurobaromètre pour les taux de mobilité.

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. Ils optent pour le statut de locataire par défaut, de préférence, lorsqu'ils en ont la possibilité, dans le secteur social.

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.

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 en effet bien des chances de se révéler une mauvaise opération. C'est donc de façon tout à fait logique que le parc locatif privé joue un rôle d'accueil des ménages mobiles.

Les quelques 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.

| Type de mobilité et distance

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 professionnelles²⁸, 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 (tableau 1) 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 elles ne représentent que 5% des déménagements²⁹.

Tableau 1 : 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'occupation	Environnement	Autres raisons	Total
Ménages mobiles ayant connu au moins un évènement 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 évènement 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 évènement	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.

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 »³⁰. Ce constat, établi d'après le panel européen des ménages, est confirmé par l'enquête logement³¹ ou par l'enquête biographie familiale, professionnelle et migratoire de l'INED³². Une hiérarchie semblable est observée à l'étranger, par exemple en Angleterre. Cependant, même dans les migrations à longue distance, les raisons professionnelles sont invoquées dans moins d'un cas sur deux (tableau 2) : 48% en France, selon Debrand & Taffin³³, pour la période 1996-2002, 25% seulement en Angleterre, selon Cho & Whitehead³⁴, 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 Gobillon³⁵).

²⁸ Comme le note Brigitte Baccaini (*Mobilité géographique, distances de migration et mobilité professionnelle en France*, 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 ».

²⁹ R. Böheim et M. Taylor, *Residential mobility, housing tenure and labour market in Britain*, university of Essex, 2000.

³⁰ L. Gobillon, *Emploi, logement et mobilité résidentielle*, Economie et statistique n°349-350, 2001.

³¹ Debrand et Taffin, op. cit.

³² Baccaini, Brigitte. *Mobilité géographique, distances de migration et mobilité professionnelle en France*. 1992.

³³ Debrand et Taffin, op. cit.

³⁴ Y. Cho et Ch. Whitehead, *Tenure constraint and residential mobility in England*, Oxford Brooks university, 2008.

³⁵ op. cit.

Tableau 2 : principales causes de mobilité selon la distance

En %	France (1996-2002)		Angleterre (2000-2005)	
	Courte distance	Longue distance	Courte distance	Longue distance
Emploi	11,2	48,0	4,6	24,9
Famille	14,1	30,7	18,4	26,3
Logement	62,5	9,7	65,9	38,0
Autres raisons	12,2	11,6	11,0	10,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : Debrand & Taffin³⁶ pour la France et Cho & Whitehead³⁷ pour l'Angleterre.

Note : les chiffres relatifs aux deux pays ne sont pas directement comparables, la distinction entre mobilité de courte et longue distance n'étant pas identique (intra ou interrégionale pour la France, inférieure ou supérieure à 50 miles pour l'Angleterre).

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 étudiée³⁸. 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.



Mobilité résidentielle et mobilité professionnelle

Selon l'étude de l'OCDE précitée, « la mobilité résidentielle peut faciliter l'adaptation de la main-d'œuvre aux changements intervenus dans les possibilités d'emploi ». De cette affirmation, qui semble être une vérité de bon sens et, de ce fait est souvent acceptée sans examen, il est logique de déduire qu'il convient de favoriser la mobilité résidentielle. Les mesures proposées pour ce faire consistent à en diminuer le coût, à supprimer les distorsions qui peuvent favoriser le statut de propriétaire occupant, voire à supprimer les dispositions protégeant les locataires.

L'accroissement de la vitesse des déplacements réduit le besoin de mobilité résidentielle

Or la mobilité professionnelle n'implique pas toujours, bien loin s'en faut, un déménagement. En outre, les mesures de réduction du coût de la mobilité n'agissent que sur les dépenses « visibles », à savoir les coûts frictionnels occasionnés par les transactions, le financement des acquisitions et les déménagements, alors que dans les décisions des intéressés ce sont vraisemblablement le plus souvent les coûts « invisibles » qui prédominent.

Un changement d'emploi n'implique un déménagement 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

³⁶ op. cit.

³⁷ Tenure constraint and residential mobility in England, working paper, Oxford Brooks university, 2005.

³⁸ A l'exception notable, pour ce qui concerne la France, de l'étude précitée de L. Baccaini.

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 eux³⁹ 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.

L'accroissement des distances domicile-travail, qui date au moins de trois décennies⁴⁰, 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 Béziers⁴¹, 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 sans doute quelque exagération - des temps de transport réduits entre une petite ville et un grand centre urbain comme arguments de vente. En Alsace, une étude récente⁴² fait état d'une forte augmentation du nombre de migrations alternantes et des distances parcourues :

- le pourcentage de sortants (individus travaillant hors d'Alsace) dans l'ensemble des actifs a presque doublé entre 1975 et 1999 (de 6% à 11%) ; 84% d'entre eux travaillent en Allemagne ou en Suisse ;
- les migrations internes à l'Alsace ont également augmenté : en 1999, 34% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence, contre 54% en 1975 ; la distance moyenne entre le domicile et le travail pour les sortants de leur commune passe de 10,4 km en 1975 à 12,8 km en 1999, soit une augmentation de 23 % en 24 ans ;
- compte tenu de l'augmentation de la population active, le nombre de kilomètres parcourus par les Alsaciens travaillant en Alsace (donc compte non tenu des frontaliers) a plus que doublé au cours de la période.

Cette évolution, qui n'est pas spécifique de l'Alsace, 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 bien⁴³. 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.

Le coût de la mobilité ne se réduit pas aux dépenses observables

En second lieu, des raisons liées à l'emploi peuvent s'opposer à la mobilité résidentielle. C'est le cas des couples dont les deux membres ont un emploi. Le changement d'emploi pour l'un des membres du couple, s'il implique un déménagement, peut se traduire par l'abandon de l'emploi du conjoint, à

³⁹ Julien Talbot, *Les déplacements domicile-travail : De plus en plus d'actifs travaillent loin de chez eux*, Insee première n° 767, avril 2001

⁴⁰ L. Deschamps, L. Descours, M. Cohen-Solal, et A. Jacquot, *Les migrations alternantes : un volet d'ajustement du marché du travail*, Economie et Statistique n°249, 1991. « Partout en France, des actifs de plus en plus nombreux changent de commune, de département, voire de région pour se rendre à leur travail. Ces « migrations alternantes » sont orientées principalement vers les communes et les départements les plus urbanisés. Elles concernent davantage les hommes que les femmes, et les actifs âgés de 25 à 40 ans que les autres. Elles constituent enfin un volant d'ajustement du marché du travail particulièrement important dans la proximité de zones plus dynamiques. Ainsi s'explique l'explosion du nombre de travailleurs frontaliers et la progression des migrations alternantes à destination de l'Ile-de-France : confrontées à une hausse de la population active ou à une baisse de l'emploi au lieu de travail, les régions de l'Est et du Bassin Parisien ont connu des déplacements supplémentaires à destination de la Suisse, de l'Allemagne, et de l'Ile-de-France, évitant ainsi une forte hausse du chômage ».

⁴¹ J. Bosvieux, *L'accession sociale à la propriété dans le neuf : une approche géographique*, ANIL Habitat Actualité, 2010

⁴² ADEUS-AURM, *Etude sur l'utilisation du foncier en Alsace face aux enjeux d'aménagement du territoire*, Chapitre 4 : les migrations alternantes, 2007.

⁴³ J.-Ch. Castel, *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain*, Les Annales de la recherche urbaine n°102, 2007

moins qu'une solution de double résidence soit possible (d'où un coût et des conditions de vie que l'on n'accepte pas forcément).

Un changement d'emploi peut motiver un déménagement sans que pour autant la distance entre l'ancien et le nouveau domicile soit très grande : la médiane des déménagements pour causes professionnelles était au début des années 90 de 7,4 km⁴⁴ (Baccaini 1992). Ce constat suggère que pour les ménages concernés, les coûts frictionnels (frais de notaire, commissions d'agences, déménagement) du changement de résidence ne sont pas rédhibitoires puisqu'ils sont acceptés même pour une mobilité à courte distance. Ce qui distingue en fait la mobilité de longue distance de la mobilité à courte distance, ce ne sont pas ces coûts frictionnels, mais des raisons dont le coût est plus difficile à évaluer : la nécessité pour l'un des conjoints d'abandonner son emploi, l'éloignement de la famille, la rupture du réseau de relations sociales établi d'autant plus solidement que l'ancienneté de résidence est grande, le changement d'établissement scolaire pour les enfants, le différentiel de loyer ou de prix d'achat entre l'ancien et le nouveau logement pour ceux qui migrent vers une zone plus chère, etc⁴⁵. Une insuffisance de l'offre de logements, tant quantitative que qualitative, bien plus que tel ou tel statut, constitue un frein à l'emploi. Faute de trouver un logement à prix abordable en zones tendues, où se trouve précisément l'essentiel de l'offre d'emploi, les ménages ou les jeunes décohabitants peuvent hésiter à y accepter un emploi. Là aussi, nous manquons de données précises, ce qui explique peut-être que cette dimension du problème se trouve rarement évoquée dans les travaux consacrés au sujet de l'emploi et du logement.

Ces coûts sont souvent négligés et ne peuvent d'ailleurs pas être réduits par des mesures fiscales. C'est la raison pour laquelle on peut douter de l'efficacité de mesures portant exclusivement sur les droits de mutation.

Le statut d'occupation du logement a-t-il une influence sur la mobilité résidentielle ?

En matière de mobilité résidentielle, les comparaisons internationales sont malaisées car il faut pouvoir s'appuyer sur des sources statistiques cohérentes et des définitions identiques. Pour prendre l'exemple français, différentes sources se prêtent à l'évaluation d'un taux de mobilité, mais les résultats diffèrent selon que l'on se fonde sur l'enquête emploi, l'enquête logement, le panel tiré des déclarations de données sociales ou le panel européen de ménages⁴⁶. De plus, les découpages géographiques sont hétérogènes, ce qui rend difficile l'analyse en fonction de la distance des mobilités.

On sait toutefois que si la mobilité est plus faible en France qu'aux Etats-Unis⁴⁷, elle se situe parmi les plus élevées d'Europe. La mobilité résidentielle dans les différents pays de l'Union européenne peut être appréciée à travers l'Eurobaromètre 2005, enquête dont l'objet est précisément d'étudier la mobilité géographique et professionnelle en Europe des individus, et non des ménages⁴⁸. Les résultats confirment les observations plus anciennes, à savoir que la France se situe, au sein des pays de l'ex

⁴⁴ L. Baccaini, op. cit.

⁴⁵ Cf. par exemple J.-F. Royer, op. cit. : « Les coûts et les satisfactions ne sont pas seulement monétaires. En plus de la dépense liée au changement de résidence il faut prendre en compte les "coûts psychologiques" de migration ; en plus de l'évolution de la consommation (liée au revenu, donc au salaire, mais aussi aux prix) et du temps de loisir, il y a les "aménités" non économiques. »

⁴⁶ Pour l'analyse de l'utilisation de ces sources, voir *Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine*, J.-F. Royer, documents de travail du CREST n° 2007-10.

⁴⁷ D. Courgeau, *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale*, INED, 1988

⁴⁸ *Mobility in Europe – Analysis of the 2005 Eurobarometer survey on geographical and labour market mobility*, European foundation for the improvement of living and working conditions

Europe des 15, parmi ceux à forte mobilité résidentielle. A l'exception des pays scandinaves, elle compte le plus faible taux d'individus n'ayant jamais déménagé depuis qu'ils ont quitté le domicile parental. Elle figure également parmi ceux dont la durée moyenne d'occupation de chaque logement est la plus brève : 7 ans, contre 6 environ pour les pays scandinaves, mais 12 ans pour l'Espagne, guère moins pour l'Italie et 13 ans pour le Portugal. Sous ces deux aspects, les pays les plus proches de la France sont l'Allemagne, le Royaume-Uni et les Pays-Bas.

Ces résultats conduisent à s'interroger sur l'existence d'une relation entre la répartition du parc par statut d'occupation et la mobilité résidentielle. Dans tous les pays, la propension à la mobilité est plus faible chez les propriétaires occupants que chez les locataires du parc privé. Ce constat est vrai toutes choses égales d'ailleurs, c'est-à-dire indépendamment de l'influence de l'âge, de la situation professionnelle et familiale, etc. On pourrait donc s'attendre à ce que le taux global de mobilité soit d'autant plus élevé que la part du parc locatif privé est plus grande. C'est vrai dans une certaine mesure : les pays du nord de l'Europe ont dans l'ensemble un parc locatif important, alors que dans ceux de l'Europe du sud la propriété prédomine très largement. Cependant, des contre-exemples viennent mettre à mal ce raisonnement apparemment séduisant, mais sans aucun doute simpliste :

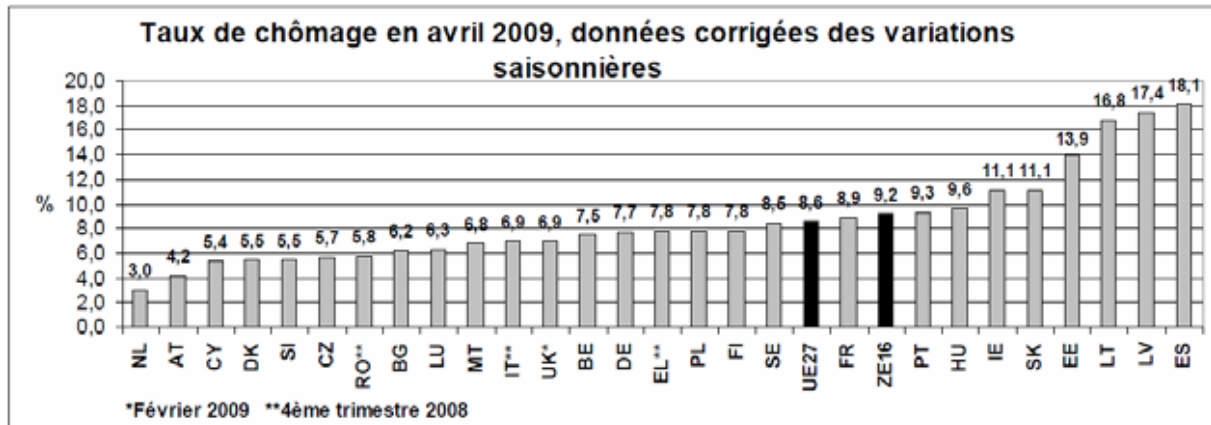
- l'Allemagne, seul pays de l'ex Europe des 15 où le parc locatif est majoritaire, n'a pas un taux de mobilité particulièrement élevé ;
- la mobilité est élevée au Royaume-Uni, pays qui compte pourtant plus de 68% de propriétaires et un parc locatif privé de taille réduite (le parc locatif social représente environ les deux tiers de l'ensemble du parc locatif).

Mobilité résidentielle et chômage : un lien qui n'a rien d'évident

Selon l'Eurobaromètre, il semble qu'il existe une corrélation entre mobilité géographique et mobilité professionnelle : les pays à forte mobilité géographique ont une mobilité professionnelle élevée, et ceux à faible mobilité géographique ont une mobilité professionnelle faible. Toutefois, la France, de même que l'Allemagne et la Belgique échappent dans une certaine mesure à ce constat.

C'est au Royaume-Uni et dans les pays du nord de l'Europe que l'on trouve les taux les plus élevés de mobilité professionnelle. La France se situe dans une position médiane, proche de l'Espagne mais au-dessus de l'Allemagne ou de la Belgique. Cependant, elle prend peu à peu place parmi les pays où la mobilité professionnelle est la plus forte, si l'on en juge par le taux de mobilité récent : elle est au 9^{ème} rang pour la mobilité récente (au cours de l'année précédent l'enquête), alors que le taux de mobilité sur 10 ans la situe au 14^{ème} rang seulement.

A l'inverse, il n'apparaît pas de relation évidente entre la mobilité résidentielle et le taux de chômage. Certes, l'Espagne et le Portugal ont à la fois des taux de chômage élevés et une faible mobilité. Mais la Suède, pays où les individus sont les plus mobiles, a un taux de chômage nettement supérieur à celui de la Belgique où la mobilité est nettement inférieure. Le taux de chômage allemand est inférieur à celui de la France, pourtant plus mobile. La mobilité des Pays-Bas, dont le taux de chômage est le plus faible d'Europe, est inférieure à celle de la France.



Source : Eurostat

Cette absence de relation apparente tient sans doute, pour une part, au fait que la comparaison porte sur des pays de tailles très différentes : on conçoit, en effet, que l'impact de la mobilité résidentielle sur le fonctionnement du marché du travail ne se pose pas dans les mêmes termes aux Pays-Bas qu'en France. Mais elle s'explique sans doute surtout par le fait que la mobilité résidentielle est pour l'essentiel motivée par des raisons non professionnelles. Pour être pertinente, l'analyse devrait mettre en relation le taux de chômage avec la mobilité résidentielle pour raisons professionnelles, ce que les données disponibles ne permettent pas.

* *
*
*

Si les recherches portant sur la relation entre statut d'occupation et chômage n'ont pas permis de mettre en évidence un lien de causalité faisant intervenir la mobilité résidentielle, les travaux récents à partir de données microéconomiques ont le grand mérite de s'intéresser aux raisons qui peuvent expliquer les différences de comportement des ménages ayant perdu leur emploi, selon qu'ils sont propriétaires ou locataires. Leur abondance ne doit toutefois pas faire perdre de vue que la mobilité résidentielle a d'autres raisons d'être étudiée. La notion de parcours résidentiel reste d'actualité, même s'il est vrai que les itinéraires se sont complexifiés : il existe toujours des jeunes qui décohabitent, des personnes qui forment des couples, ont des enfants, des couples qui éclatent et des familles qui se recomposent. Chacun de ces événements familiaux peut motiver un déménagement, de même que le désir légitime, pour un ménage, d'améliorer ses conditions de logement ou d'accéder à la propriété. Ce sont là, bien avant les raisons d'ordre professionnel, les principales causes de mobilité résidentielle, et elles suffisent à justifier toute mesure tendant à la favoriser. Il est sans doute vain, en revanche, d'attendre de telles mesures un impact significatif sur le marché de l'emploi.

—

Date de publication : 15 février 2011
 N° ISSN : 09996-4304
 Directeur de la publication : Bernard Vorms
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
 Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h,
 Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
 Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine
 Zerbib