

## Les Belges propriétaires de leur logement restent-ils plus longtemps au chômage?\*

Plus de 70 % des ménages belges sont propriétaires de leur logement. Un chiffre qui situe notre pays dans le peloton de tête du classement européen. Dans ce numéro de *Regards économiques*, nous présentons les résultats d'une étude belge récente dont l'objectif est de mesurer l'effet causal de la propriété immobilière sur la durée passée en chômage. Cette étude révèle que les propriétaires qui ont fini de rembourser leur emprunt restent le plus longtemps inoccupés, au contraire des propriétaires qui présentent des caractéristiques similaires mais qui sont encore en charge d'un emprunt immobilier à rembourser. La durée d'inoccupation des locataires occupe une position intermédiaire.

Stijn Baert

Freddy Heylen

Daan Isebaert

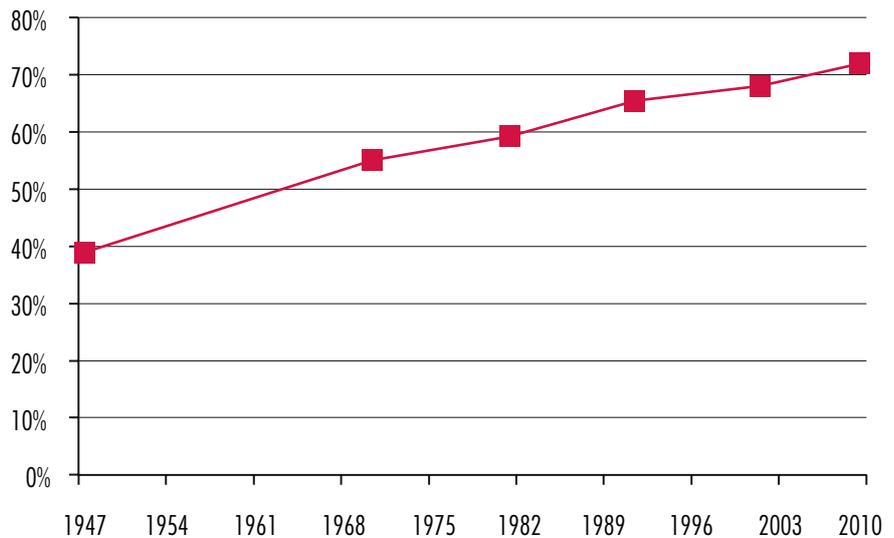
Au cours des dernières décennies, les pouvoirs publics belges (fédéraux et régionaux) ont résolument incité les ménages à acquérir leur logement à travers une panoplie d'instruments (modification de la législation, subsides, avantages fiscaux, etc.). Comme le montre le graphique 1, cette politique incitative n'a pas manqué de produire ses effets. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la propriété immobilière des ménages a augmenté constamment, pour passer d'environ 40 % à plus de 70 %, ce qui situe notre pays bien au-dessus des pourcentages observés dans les pays voisins (de Graaff *et al.*, 2009).

Le fait de posséder son logement confère une série d'avantages qui sont susceptibles d'impacter la carrière professionnelle des individus. Tout d'abord, l'achat d'une habitation est vu par de nombreux ménages comme un moyen idéal de constituer un patrimoine : en achetant une habitation pendant sa carrière active, on se prémunit contre le paiement de frais de logement (autres que les frais d'entretien) lorsque le revenu diminue au moment du départ à la retraite. On constate en outre que les propriétaires tendent à s'investir davantage dans leur milieu social et bénéficient de réseaux relationnels plus importants, ce qui peut amener de meilleures opportunités professionnelles (DiPasquale et Glaeser, 1999; Rohe *et al.*, 2002; Engelhardt *et al.*, 2010). D'autre part, il est plausible que le fait d'être propriétaire de son logement ait un impact négatif sur l'insertion en emploi en cas de chômage. La suite de ce numéro de *Regards économiques* s'intéresse à cet impact potentiel, d'un point de vue théorique mais aussi empirique sur base de notre propre analyse de données individuelles pour la Belgique.

\* Cet article est un résumé non technique de Baert *et al.* (2014). La traduction de l'article en français a été réalisée par le Centre de traduction de Louvain et révisée par Muriel Dejemeppe, rédactrice en chef de *Regards économiques*.

**Graphique 1.** Pourcentage des ménages belges qui possèdent au moins un bien immobilier

Sources : INS (Recensements 1947, 1970, 1981 et 1991; ESEG 2001), EU-SILC 2009, SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie



## 1. Que prédit la théorie économique ?

La plus faible mobilité des propriétaires est une première source d'impact de la propriété immobilière sur la durée de chômage. Les coûts de transaction très élevés associés à l'achat (et à la vente) d'une habitation ont pour effet d'inciter les propriétaires à restreindre leur recherche d'emplois au sein du marché local en cas de perte d'emploi (Oswald, 1996; 1997). En diminuant leurs opportunités d'embauche, cette stratégie peut entraîner un allongement de la durée d'inoccupation des propriétaires comparativement aux locataires, surtout lorsque la demande de travail est en recul dans leur région de résidence.

Une deuxième différence majeure entre les (différents types de) propriétaires et les locataires concerne leurs frais de logement. Ceux-ci sont habituellement les plus faibles chez les propriétaires qui n'ont plus d'emprunt hypothécaire à rembourser. Rouwendal et Nijkamp (2010) font valoir que, toute autre chose étant égale par ailleurs, la faiblesse des coûts de logement va inciter cette catégorie de propriétaires à rechercher moins intensément un emploi et donc les amener à connaître des épisodes de chômage plus longs. D'une part, leur revenu disponible après déduction des frais de logement est plus élevé. D'autre part, le risque qu'ils courent de perdre leur habitation en cas de revenu insuffisant est en principe moins aigu que pour les propriétaires qui ont toujours un emprunt hypothécaire en cours. C'est donc pour ces derniers que l'argument de frais de logement prédit une recherche de travail plus intense et des épisodes de chômage les plus courts.

Un troisième et dernier argument théorique est lié à une différence en termes de capital social entre les propriétaires et les locataires. Selon Coulson et Fisher (2002), les propriétaires s'investissent davantage dans leur réseau social local, ce qui augmente leurs chances de sortir rapidement du chômage. Les prédictions basées sur cet argument sont donc à l'opposé de celles associées à une différence en termes de mobilité géographique entre propriétaires et locataires ou - pour les propriétaires sans dette hypothécaire - en termes de frais de logement.

## 2. Que nous enseignent les études empiriques internationales ?

Ces dernières années, des économistes de différents pays européens se sont penchés sur la question du lien entre propriété immobilière et durée de chômage et ont confronté les prédictions théoriques à la réalité empirique. Leur tâche s'est toutefois avérée plus difficile que prévu : propriétaires et locataires ne diffèrent en effet pas seulement en termes de propriété immobilière, et ces autres diffé-

... *Que nous enseignent les études empiriques internationales ?*

rences influencent aussi la durée d'inoccupation des uns et des autres. Certaines caractéristiques importantes (comme l'âge, le genre et le niveau de scolarité) sont généralement observables dans les données dont disposent les chercheurs. D'autres (comme l'ambition, la motivation intrinsèque et les compétences innées) ne sont par contre quasiment jamais observables. Or, le fait de ne pas tenir compte de ces différences entre propriétaires et locataires peut fausser les résultats. Si, en moyenne, l'ambition générale d'une personne augmente tant ses chances de devenir propriétaire que celles de trouver un emploi, le fait de ne pas pouvoir comparer des propriétaires et des locataires avec le même niveau d'ambition va attribuer, à tort, aux propriétaires une durée de chômage plus courte qu'à celle des locataires. Outre le problème des variables importantes non observées, les chercheurs se heurtent au problème de causalité inverse. S'il est vrai que la propriété immobilière a un effet sur la durée d'inoccupation, celle-ci peut elle-même avoir un impact sur la décision de devenir propriétaire. Cette causalité inverse peut également biaiser l'effet estimé de la propriété immobilière sur la durée passée en chômage. Certaines études cherchent à atténuer ce biais en exploitant des méthodes économétriques appropriées.<sup>1</sup>

Les études de Munch *et al.* (2008) et de Battu *et al.* (2008) parviennent à tenir compte de manière crédible des caractéristiques individuelles non observées sur lesquelles propriétaires et locataires diffèrent, outre leur statut de logement. Par ailleurs, ces études tentent de neutraliser la possibilité d'une causalité inverse au sens où la durée du chômage influencerait elle-même la propriété immobilière.

Munch *et al.* (2008) étudient l'effet de la propriété immobilière sur la durée du chômage individuelle au Danemark. Leurs résultats indiquent, de manière générale, que les propriétaires sortent du chômage un peu plus rapidement que les locataires. Leur conclusion est ainsi conforme avec la théorie du capital social mentionnée dans la section précédente. Dans un second volet de leurs analyses, ces auteurs font une distinction entre le fait de trouver un nouvel emploi dans sa région et le fait d'en trouver un dans une autre région. Conformément à leurs attentes, ils constatent que certes les propriétaires acceptent plus rapidement un emploi à proximité de chez eux, mais qu'en même temps, ils sont moins enclins à accepter un emploi dans une autre région.

Battu *et al.* (2008) étudient la même relation pour le Royaume-Uni et constatent que de manière générale, il n'existe aucun lien empirique clair entre le fait d'être propriétaire de son logement et la durée du chômage. Lorsque, toutefois, ils procèdent à une distinction entre locataires du marché public (locataires de logements sociaux) et locataires du marché privé, il apparaît que les locataires du marché public sortent moins vite du chômage que les propriétaires. Ce résultat s'explique par le fait que les locataires de logements sociaux sont encore moins enclins que les propriétaires à chercher du travail dans des zones d'emploi éloignées de leur domicile.

### 3. Que nous enseignent les données pour la Belgique ?

Nous avons récemment publié dans la revue *De Economist* les résultats d'une étude que nous avons réalisée à partir de données belges. Cette étude est une contribution supplémentaire à la littérature empirique évoquée dans la section précédente. Toutefois, à la différence des études existantes, elle repose sur une distinction entre propriétaires avec et sans crédit hypothécaire, ce qui nous permet de tester l'importance de l'argument théorique lié au coût du logement évoqué dans la section 1.

---

<sup>1</sup> Il s'agit notamment de la technique des variables instrumentales.

... Que nous enseignent les données pour la Belgique ?

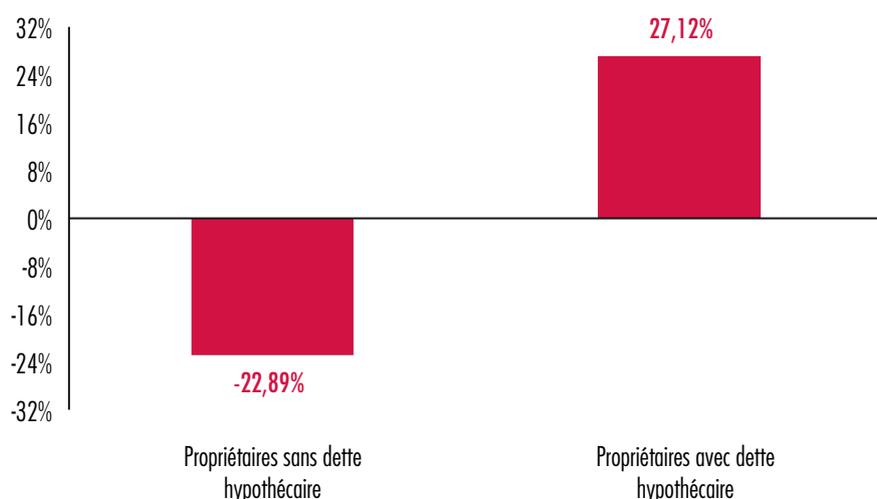
Pour nos analyses, nous avons exploité des données individuelles issues de l'enquête EU-SILC, dont nous avons extrait la partie relative aux individus belges. L'échantillon que nous exploitons compte environ 1.000 individus. Pour chacun de ces individus, l'enquête EU-SILC fournit, sur une base mensuelle, le statut sur le marché du travail (emploi, chômage, inactivité) durant la période 2003-2008. Cette enquête permet également de connaître le statut de logement de chaque individu, mesuré sur une base annuelle.<sup>2</sup> Sans surprise, il apparaît que les propriétaires sans dette hypothécaire sont en moyenne plus âgés que les propriétaires en cours de remboursement et les locataires. Compte tenu du fait que les chances de retour à l'emploi sont assez faibles pour les personnes âgées en Belgique, ce constat souligne une nouvelle fois la nécessité de comparer la durée d'inoccupation pour des propriétaires (avec ou sans crédit hypothécaire) et des locataires qui ont des caractéristiques les plus proches possible. Par ailleurs, et comparativement aux deux catégories de propriétaires, les locataires sont en moyenne plus souvent d'origine étrangère, faiblement scolarisés, isolés et établis dans des zones densément peuplées. Si, enfin, on compare les propriétaires avec et sans dette hypothécaire, on constate que ceux qui n'ont pas de remboursement en cours sont plus souvent des hommes et des autochtones.

Nous avons analysé les données de l'enquête EU-SILC par le biais d'un modèle économétrique qui, hormis quelques raffinements (en particulier dans le traitement du problème de causalité inverse), est analogue à celui utilisé par Munch *et al.* (2008) et par Battu *et al.* (2008). Nous avons inclus les facteurs suivants comme déterminants (observables) de la propriété immobilière aussi bien que de la durée passée en chômage : le genre, la nationalité, l'âge, le niveau de scolarité, la composition familiale, la région de résidence (Bruxelles, Flandre ou Wallonie), la densité de la commune de résidence, le taux de chômage de la province de résidence et le taux de chômage de la région de résidence.

Le graphique 2 décrit les principaux résultats de nos estimations. Ceux-ci sont conformes à ce que prédit l'argument qui fait le lien entre les frais de logement (les plus élevés pour les propriétaires avec crédit hypothécaire et les plus faibles pour les propriétaires sans crédit hypothécaire), le revenu disponible et les chances de retour à l'emploi. Toute autre chose étant égale par ailleurs, les pro-

**Graphique 2.** Comparaison de la probabilité mensuelle moyenne de sortir du chômage chez les personnes propriétaires de leur logement (comparativement aux locataires)

Source : Baert *et al.* (2014)



<sup>2</sup> Les individus qui sont locataires sociaux sont inclus dans l'échantillon. Toutefois, le nombre d'individus concernés est trop faible pour les étudier séparément comme l'ont fait Battu *et al.* (2008).

... Que nous enseignent les données pour la Belgique ?

priétaires avec crédit hypothécaire sont ceux qui présentent les épisodes de chômage les plus courts. Les propriétaires sans crédit hypothécaire sont en moyenne ceux qui sortent le moins vite du chômage. En termes concrets, cette dernière catégorie présente une probabilité de sortir du chômage environ 23 % inférieure à celle des locataires et environ 39 %<sup>3</sup> inférieure à celle des propriétaires avec crédit hypothécaire. Si l'on fait abstraction du fait d'avoir ou ne pas avoir un crédit hypothécaire en cours (comme c'est le cas dans les études empiriques susmentionnées), l'écart entre propriétaires et locataires n'est pas sensible d'un point de vue statistique.

Nos résultats confirment donc l'importance primordiale d'une prise en compte du coût du logement dans l'étude de l'effet de la propriété immobilière sur la durée du chômage et peuvent ainsi contribuer à comprendre les écarts entre les résultats des études de Munch *et al.* (2008) et de Battu *et al.* (2008). Lorsqu'aucune distinction n'est opérée entre propriétaires avec ou sans crédit hypothécaire en cours (comme l'ont fait ces études), l'effet mesuré de la propriété immobilière sur la durée du chômage est tributaire de la composition du groupe formé par les propriétaires. Plus la part de propriétaires ayant des crédits hypothécaires en cours est élevée, plus grande est la vitesse de sortie du chômage et donc plus courte est la durée passée en chômage. Le fait que le Danemark compte beaucoup plus de propriétaires ayant un crédit hypothécaire que le Royaume-Uni peut dès lors expliquer l'effet favorable sur la durée de chômage relevé chez Munch *et al.* (2008).

#### 4. Recommandations politiques

Au vu du grand nombre d'instruments politiques mis en œuvre aux différents niveaux de pouvoir, la politique du logement en Belgique est une matière complexe. Depuis la sixième réforme de l'État, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014, un nombre encore plus grand de ces instruments ont été transférés aux Régions. Dans leur analyse des dépenses publiques affectées à la politique du logement avant la mise en œuvre de cette réforme de l'État, Heylen et Winters (2012) mettent en évidence deux caractéristiques frappantes de la politique belge en matière de logement. Tout d'abord, ils ont constaté qu'en 2012, le budget total alloué au soutien financier des propriétaires était environ six fois supérieur à celui alloué en faveur des locataires. Ensuite, il est apparu que la politique du logement génère un effet Matthieu : les revenus les plus élevés étaient également ceux qui bénéficiaient du soutien financier à l'achat d'un logement le plus élevé. Dans cette dernière section, nous formulons quelques recommandations de politique économique basées sur les résultats de notre étude.

Une première intervention souhaitable consisterait à rétablir ce qu'on appelle la «*tenure neutrality*», à savoir une situation où les individus ne prennent la décision de devenir propriétaire ou locataire qu'en fonction de leur préférence personnelle et non d'incitations offertes par les pouvoirs publics. Cela n'est possible qu'à travers la poursuite de la réduction de la déductibilité fiscale des emprunts hypothécaires (le «*bonus-logement*»). À long terme, le rétablissement de la neutralité entraînera une fraction plus faible de propriétaires, ce qui est préférable dans une perspective de mise à l'emploi. Les résultats que nous avons décrits dans le présent article montrent que les propriétaires sortent le moins rapidement du chômage. Il est aussi vrai que les propriétaires avec un crédit hypothécaire sortent le plus rapidement. Mais cela se produit surtout à cause d'une raison négative. La grande perte de bien-être impliquée par la combinaison d'une situation de chômage et du remboursement d'une dette les oblige à chercher un emploi le plus intensément,

---

<sup>3</sup>  $0,39 \approx 1 - (1 - 0,23)/(1 + 0,27)$ , cf. graphique 2.

*... Recommandations politiques*

et probablement pas toujours en fonction de leurs formation, compétences et intérêts. En outre, ils chercheront cet emploi principalement dans une zone proche de leur domicile. Plusieurs études, comme par exemple Isebaert (2013) pour la Belgique, ont montré que la mobilité géographique est très inférieure chez tous les propriétaires en comparaison avec les locataires privés.

D'autre part, étant donné cet aspect de mobilité géographique, nous voyons un effet positif potentiel d'une réforme des frais de transaction sur le marché du logement. Pour l'heure, les frais d'acquisition d'une habitation en Belgique sont très élevés. Ces frais découragent fortement de déménager vers une autre région plus intéressante en termes d'emploi en cas de chômage. Une piste intéressante pourrait consister à mettre en place un glissement fiscal (neutre budgétairement) prévoyant une baisse de ces frais d'acquisition conjuguée à un relèvement du pré-compte immobilier (récurrent annuellement). Il serait ainsi possible de concilier taux de propriété élevé et mobilité géographique. L'adéquation entre les emplois disponibles et les personnes à la recherche d'un emploi serait par ailleurs améliorée tout en diminuant les coûts (privés et collectifs) des déplacements domicile-travail.

Enfin, parmi les politiques de remise à l'emploi des chômeurs, les régions pourraient inclure une prime au déménagement à une distance supérieure à un certain seuil et sous certaines conditions bien définies. Cela permettrait de stimuler tant les propriétaires (avec ou sans remboursement en cours) que les locataires sans emploi à faire preuve de davantage de mobilité géographique, avec à la clé de meilleures perspectives sur le marché du travail.

---

*Stijn Baert est professeur d'économie à l'Université de Gand et à l'Université d'Anvers, chercheur au Sherppa (UGent) et chercheur associé à l'IRES (UCL) et à l'Institute for the Study of Labor (IZA).*

*Freddy Heylen est professeur d'économie à l'Université de Gand et chercheur au Sherppa (UGent).*

*Daan Isebaert est chercheur au Sherppa (UGent).*

*Stijn Baert, Freddy Heylen, Daan Isebaert*

[Stijn.Baert@UGent.be](mailto:Stijn.Baert@UGent.be)  
[Freddy.Heylen@UGent.be](mailto:Freddy.Heylen@UGent.be)  
[daan.isebaert@UGent.be](mailto:daan.isebaert@UGent.be)

## Références

- Baert, S., Heylen, F. et Isebaert, D. (2014). Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments. *De Economist*, 162, 263-286.
- Battu H., Ma, A. et Phimister, E. (2008). Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK. *Economic Journal*, 118, 311-328.
- Coulson, E.N. et Fisher, L.M. (2002). Tenure Choice and Labour Market Outcomes. *Housing Studies*, 17, 35-49.
- de Graaff, T., van Leuvensteijn, M. et van Ewijk, C. (2009). Homeownership, Social Renting, and Labour Mobility across Europe. In van Ewijk, C. et van Leuvensteijn, M. (Eds.). *Homeownership & the Labour Market in Europe*. Oxford University Press, New York.
- DiPasquale, D. et Glaeser, E.L. (1999). Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45, 354-384.
- Engelhardt, G.V., Eriksen, M.D., Gale, W.G. et Mills, G.B. (2010). What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households. *Journal of Urban Economics*, 67, 249-258.
- Heylen, K. et Winters, S. (2012). *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*. Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Isebaert, D. (2013). Housing tenure and geographical mobility in Belgium. *Ghent University, Faculty of Economics and Business Administration Working Paper Series*, 855.
- Munch, J.R., Rosholm, M. et Svarer, M. (2008). Home ownership, job duration, and wages. *Journal of Urban Economics*, 63, 130-145.
- Oswald, A.J. (1996). A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part 1. *Warwick Economic Research Papers*, 475.
- Oswald, A.J. (1997). Thoughts on Nairu. *Journal of Economic Perspectives*, 11, 227-228.
- Rohe, W., Van Zandt, S. et McCarthy, G. (2002). Home Ownership and Access to Opportunity. *Housing Studies*, 17, 51-61.
- Rouwendal, J. et Nijkamp, P. (2010). Homeownership and labour-market behavior: interpreting the evidence. *Environment and Planning A*, 42, 419-433.

Directeur de la publication :  
Vincent Bodart

Rédactrice en chef :  
Muriel Dejemeppe

Comité de rédaction : Paul Belleflamme,  
Vincent Bodart, Muriel Dejemeppe, Frédéric  
Docquier, Jean Hindriks, Marthe Nyssens,  
William Parienté, Mikael Petitjean

Secrétariat & logistique : Anne Davister  
Graphiste : Dominos

**Regards Économiques** IRES-UCL

Place Montesquieu, 3  
B1348 Louvain-la-Neuve

[www.regards-economiques.be](http://www.regards-economiques.be)

[regard-ires@uclouvain.be](mailto:regard-ires@uclouvain.be)

tél. 010/47 34 26

ISSN 2033-3013