

L'ASSURANCE LOCATIVE POUR REFORMER LES CONTRATS DE TRAVAIL

Bruno Decreuse et Tanguy van Ypersele sous la direction
scientifique du professeur Arnaud Chéron, responsable
du pôle de recherche en économie, EDHEC Business School

JUIN 2017



Make an impact

WWW.EDHEC.COM



TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction > P.5
 2. Diagnostics > P.9
 3. La demande sociale de protection des emplois > P.15
 4. L'assurance locative > P.19
 5. Contours d'une assurance locative idéale > P.25
 6. Conclusion : en route pour la réforme des contrats de travail > P.29
- Annexe technique > P.31
- Références > P.39

RÉSUMÉ

Quelle assurance locative pour réformer les contrats de travail ? Le formalisme procédural des conflits locatifs transforme les propriétaires en assureurs des risques de vie encourus par les locataires. Les propriétaires préfèrent les risques faibles et la société exprime une demande forte pour des emplois protégés. L'assurance locative réfrène cet attrait pour la stabilité en transférant le rôle d'assureur à la collectivité. Cette publication rappelle d'abord les mécanismes économiques liant la demande sociale pour des emplois protégés à la régulation du marché locatif. Puis il présente l'historique des garanties locatives en examinant leurs propriétés à l'aune des phénomènes d'anti-sélection et de risque moral. Enfin, il met en avant **les propriétés d'une assurance locative idéale : limitée aux locataires employés, obligatoire parmi ces locataires, étendue à la couverture des dommages au logement, et confiant la gestion des conflits locatifs à une entité indépendante.**

A PROPOS DES AUTEURS



Bruno Decreuse est professeur d'économie à la Aix-Marseille School of Economics de l'université d'Aix-Marseille. Il est également membre junior de l'Institut Universitaire de France. Sa recherche porte notamment sur l'économie du travail et les discriminations.



Tanguy van Ypersele est professeur d'économie à la Aix-Marseille School of Economics de l'université d'Aix-Marseille. Sa recherche porte sur des questions de micro économie appliquée. Récemment, il s'est intéressé à la manière dont les institutions régulant le marché du travail et le marché du travail interagissent.



Arnaud Chéron est membre (depuis 2006) et directeur (depuis 2013) du Pôle de recherche en économie de l'EDHEC Business School. Il est professeur des Universités en sciences économiques (Le Mans) depuis 2002. Il a obtenu son doctorat en 2000 à l'Université de Paris I Panthéon - Sorbonne, et ses recherches concernent les domaines de l'économie du travail et l'évaluation des politiques publiques. Elles ont donné lieu à de nombreuses publications dans des revues académiques françaises et internationales telles que *Review of Economic Studies*, *Economic Journal*, *Journal of Labor Economics* et *Journal of Economic Theory*, ainsi que des rapports pour l'administration ou les partenaires sociaux (contrats avec le Ministère du Travail, le Commissariat Général au Plan, la Commission européenne et le MEDEF).



1. INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

Comment réformer les contrats de travail au pays des rentes et de mai 1968 ? La question est volontairement caricaturale. Elle a pourtant le mérite d'exprimer le désarroi des économistes et d'une partie des journalistes face au rejet collectif, et en particulier celui des jeunes, du contrat unique ou de toute autre tentative visant à diminuer les protections des salariés en contrat à durée indéterminée. La sociologie du mouvement Nuit Debout, né des résistances à la loi Travail portée par Myriam El-Khomri, montre des individus plutôt jeunes, diplômés, et souvent sans emploi par rapport à leurs pairs du même âge et du même niveau éducatif.¹ Autant de cibles possibles pour les mesures de flexibilisation des contrats de travail. Et autant de personnes farouchement opposées à leur mise en place.

Il est maintenant admis qu'une partie des réticences à la réforme des contrats de travail trouve sa source dans la régulation du marché du logement, et en particulier celle du segment locatif. La protection nécessaire des locataires contre les risques inhérents au marché locatif se fait le plus souvent au détriment du propriétaire. Le formalisme procédural qui affecte les conflits locatifs lui coûte cher, la procédure d'éviction d'un locataire indésirable est longue et aléatoire. Le propriétaire devient plus méfiant et exige du locataire un contrat de travail très protégé. Les locataires potentiels sont

alors porteurs d'une telle demande et expriment à leur tour un désir exacerbé pour de tels emplois.

Il semble très difficile de réformer brutalement l'ensemble des règles qui bénéficient aux locataires lors de conflits juridiques avec les propriétaires. D'autant que le formalisme procédural ne se limite pas au droit locatif mais affecte l'ensemble du droit. De plus, de telles réformes ne sont pas nécessairement souhaitables dans le contexte d'une offre locative déprimée. En revanche, il est possible de réaffecter la charge de la couverture des risques locatifs du propriétaire vers l'ensemble de la société. C'est tout l'enjeu de l'assurance locative. Plusieurs dispositifs ont ainsi vu le jour, comme la Garantie Loca-Pass, la Garantie Risque Locatif, ou plus récemment la garantie Visale.

Si la notion d'assurance locative fait l'objet d'un consensus, son design effectif est beaucoup plus controversé, comme nous le rappelle l'éphémère Garantie Universelle Locative. L'assurance doit-elle être gratuite pour le propriétaire et le locataire ? Sinon, qui doit payer ? Doit-elle être complète ou partielle ? Universelle ou restreinte ? Obligatoire ou facultative ? Qui doit mener la procédure de recouvrement des impayés ou la procédure d'expulsion ?

Dans le but d'éclairer ces questions, cette note procède en quatre temps. Elle

1 - Voir par exemple la tribune « Qui vient à Nuit debout ? Des sociologues répondent » de mai 2016 sur le site Reporterres.

rappelle d'abord le faisceau d'observations qui lie la demande sociale pour des emplois protégés à la régulation du marché locatif (section 2). Dans les pays développés, le formalisme procédural associé aux conflits juridiques locatifs est négativement corrélé à l'emploi des jeunes et à leur émancipation. Dans le même temps, la part des jeunes employés en CDD augmente avec le degré de protection des CDI. Enfin, le formalisme procédural sur le marché locatif est positivement corrélé au degré de protection des emplois.

Nous explicitons ensuite les mécanismes économiques susceptibles d'expliquer ces observations (section 3). Nous en distinguons deux. D'une part, des individus aux emplois protégés font moins souvent défaut sur le paiement du loyer. Le propriétaire joue donc moins souvent le rôle d'assureur, ce qu'il valorise d'autant plus que le règlement des litiges locatifs est empreint de formalisme procédural. D'autre part, les propriétaires sont avides de signaux quant à l'aptitude des candidats à bien se comporter dans une relation locative de long terme. Le contrat de travail véhicule un tel signal lorsqu'il est très protégé, car il force les employeurs à sélectionner les collaborateurs les plus sûrs. Ces deux arguments complémentaires permettent de comprendre pourquoi la société attribue une valeur excessive à la stabilité des emplois.

Nous nous tournons alors vers l'assurance locative comme moyen de réformer le marché locatif (section 4). Nous décrivons d'abord les différents dispositifs mis en

place par l'Etat, le dernier en date étant la garantie Visale. Il s'agit d'un dispositif peu sélectif, assorti toutefois de conditions d'éligibilité sur le montant du loyer. Nous discutons alors les phénomènes d'anti-sélection et de risque moral associés à ce type d'assurance sociale. L'anti-sélection est inévitable car elle est justement souhaitée, elle naît du comportement de l'employeur, moins regardant sur le risque de défaut lorsqu'il est assuré. Le risque moral relevé du comportement joint du propriétaire et du locataire. L'assurance peut conduire à la fixation d'un loyer excessif induisant le défaut rationnel ou volontaire du locataire avec l'accord implicite du propriétaire. Cette situation est particulièrement coûteuse pour les finances publiques et doit être limitée autant que possible.

Enfin nous dessinons les contours d'une assurance locative idéale (section 5). Nous mettons en avant trois caractéristiques. (i) L'assurance doit être réservée aux personnes en emploi. Ce critère d'éligibilité permet de limiter l'ampleur des phénomènes de risque moral, les propriétaires fixant des loyers abusifs que ne paient pas des locataires à la faible disponibilité à payer. Cette mesure doit aller de pair avec une politique généreuse d'accueil de ces mêmes ménages dans le parc locatif public. (ii) L'assurance doit être obligatoire pour l'ensemble des locataires. L'universalité de l'assurance permet d'éviter les phénomènes d'auto-sélection, ou les individus au risque faible refusent l'assurance, même gratuite, signalant ainsi aux propriétaires leur appartenance

à un groupe supérieur de locataires. (iii) L'assurance doit être étendue aux dommages subis par le logement, et constatés à l'issue du bail. Cela permet de casser d'éventuelles croyances des propriétaires associant instabilité du contrat de travail et négligence dans l'entretien du logement. (iv) Le traitement juridique des conflits avec les garantis doit être mené par une entité indépendante. Cela permet d'éviter une autre forme de risque moral, cette fois-ci du côté de l'assureur social coincé entre ses missions d'assurance et de redistribution.

La Visale constitue une étape décisive dans l'acceptation collective d'une assurance locative étendue. Nous pensons toutefois qu'elle est ouverte à un public trop large, qu'elle n'est pas assez universelle car facultative, qu'elle gagnerait à être étendue à la couverture des dommages au logement et que le traitement des conflits juridiques n'aurait pas dû être confié à son organisme gestionnaire, Action Logement.



2. DIAGNOSTICS

2. DIAGNOSTICS

Cette section rappelle un certain nombre de faits étayant l'idée que la régulation du marché locatif engendre une demande sociale pour des emplois protégés, et ce au détriment de l'emploi, de l'emploi stable et de l'émancipation des jeunes.

Nous mettons l'accent sur une mesure particulière de la régulation du marché locatif : le degré de formalisme procédural de Djankov et al (2003). Ils s'intéressent au cas d'une procédure d'éviction lorsqu'un locataire ne paye pas son loyer. L'indice est construit à partir de sous-indices qui décrivent finement la procédure suivie par les parties et la cour.

Le formalisme procédural mesure la longueur et le coût de la procédure et non la redistribution que la régulation opère. Ce formalisme procédural constitue la

partie gaspillage de la régulation : en cas de litige entre le propriétaire et son locataire la procédure est coûteuse et ce formalisme procédural mesure ce coût. Ce gaspillage, en lui-même, protège le locataire dans le sens qu'il fait réfléchir à deux fois un propriétaire qui envisagerait d'entamer une procédure d'expulsion. Ainsi Djankov et al. montrent que cette variable est fortement corrélée à la durée moyenne nécessaire à l'exclusion d'un locataire qui ne paye pas son loyer.

Les Figures 1 et 2 ont été construites à partir des données du Panel Européen des Ménages, disponible pour les années 1994-2001. Elles montrent que l'indice de formalisme procédural est négativement corrélé à l'emploi et à l'émancipation des jeunes dans les pays européens de la base.

Figure 1 - Taux d'emploi des jeunes et régulation du marché locatif en Europe. L'indice de Balas et al (2009) est centré en 0, moyenne 1995-2000. Le taux d'emploi est calculé à partir du Panel Européen des Ménages sur les 16-35 ans, moyenne 1994-2001.

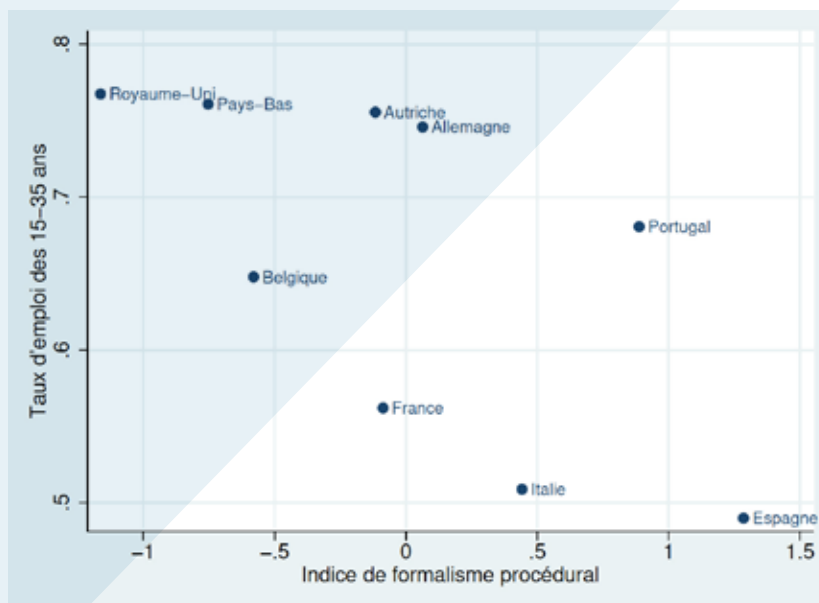


Figure 2 - Emancipation des jeunes et régulation du marché locatif en Europe. L'indice de formalisme procédural de Balas et al (2009) est centré en 0, moyenne 1995-2000. La proportion des 15-35 émancipés est calculée à partir du Panel European des Menages, moyenne 1994-2001.

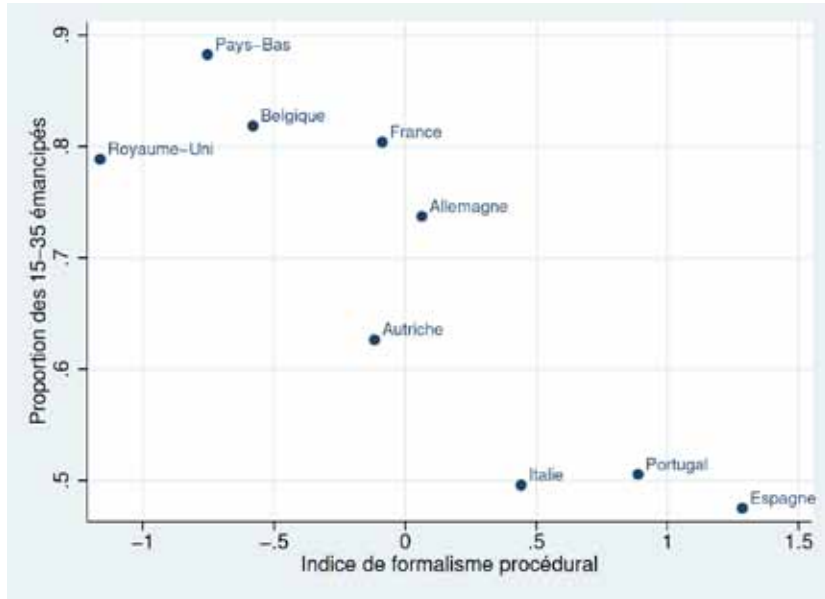
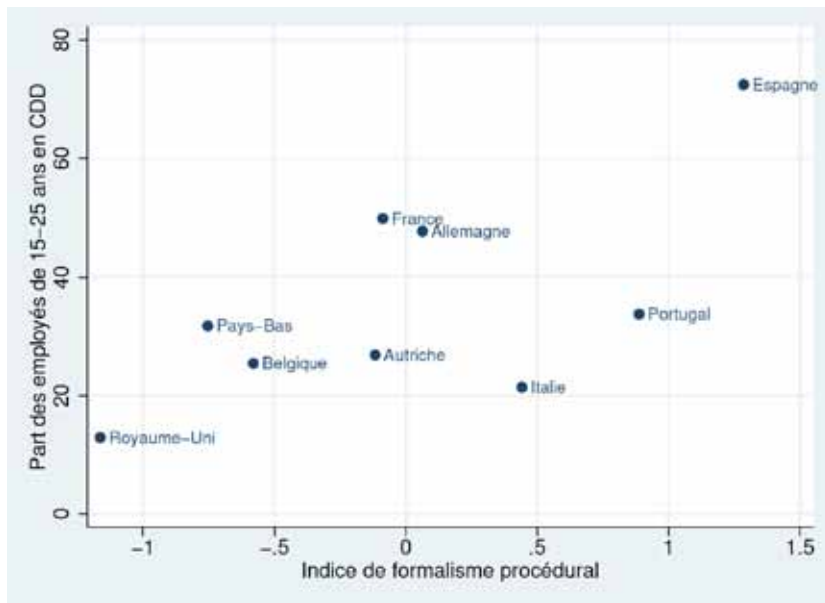


Figure 3 - Precarité des jeunes employés et régulation du marché locatif en Europe. L'indice de Balas et al (2009) est centré en 0, moyenne 1995-2000. La part des jeunes employés en CDD est calculée à partir des données de l'OCDE en 2000.

11

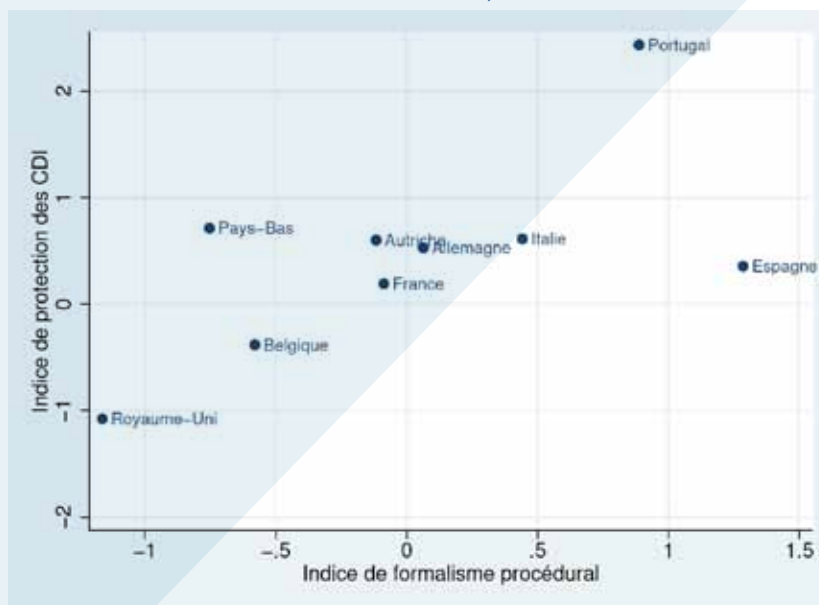


La Figure 3 illustre que la proportion des employés jeunes en emploi temporaire, CDD ou interim, augmente avec le formalisme procédural. Par souci de cohérence avec les deux premières figures, nous limitons l'analyse aux pays européens présents dans le Panel Européen des Ménages. La corrélation est similaire quand on examine l'ensemble des pays de l'OCDE.

La Figure 4 suggère que les emplois sont davantage protégés lorsque le formalisme procédural augmente. A nouveau, nous limitons l'analyse aux pays présents dans le Panel Européen des Ménages. De Creuse et van Ypersele (2011) vont plus loin. En effet, cette corrélation pourrait être fortuite, elle pourrait traduire le fait que certains pays ont un goût plus prononcé pour la régulation que d'autres. Il ne serait alors pas étonnant que les pays qui régulent le marché du travail aient tendance à réguler le marché locatif et cela sans aucun lien entre ces deux types de régulation. Afin d'éviter cet écueil, ils utilisent des données chronologiques et montrent que la corrélation mentionnée est robuste à l'introduction d'effets fixes pays. Ils avancent que la diminution du formalisme une année induit en moyenne une diminution de la protection de l'emploi dans les trois ans qui suivent.

Ainsi, là où le locataire est protégé par le formalisme procédural, le travailleur en CDI est protégé par son contrat de travail, l'emploi et l'émancipation des jeunes sont faibles, et les travailleurs jeunes sont précaires. Bonleu et al affinent ces corrélations. Ils utilisent les données microéconomiques du Panel Européen des Ménages. Ce panel permet de suivre les ménages dans le temps, ce qui permet de tenir compte d'effets fixes individuels dans les estimations. Dès lors, les caractéristiques permanentes inobservées des individus sont regroupées dans ces effets fixes. Ils obtiennent deux ensembles de résultats. D'une part la probabilité d'emploi et la probabilité d'obtention d'un CDI diminuent avec la protection des contrats réguliers (les CDI), elles ne dépendent pas du formalisme procédural sur le marché locatif. D'autre part, la probabilité d'émancipation est

Figure 4 - Protection des CDI et régulation du marché locatif en Europe. L'indice OCDE de protection des CDI et l'indice de formalisme procédural de Balas et al (2009) sont tous centrés en 0, moyennes 1995-2000.



très négativement impactée par cet indice.

Le scénario explicatif de ces observations est le suivant : le formalisme procédural confère une valeur à la sécurité de l'emploi, indépendamment des autres caractéristiques du contrat de travail comme le salaire ou les conditions de travail. Les citoyens demandent donc de tels emplois protégés, ce qui érige des barrières à l'emploi des jeunes et en particulier aux emplois mêmes qui sont les plus valorisés, les CDI. Enfin, les difficultés rencontrées par les jeunes sur le marché du travail et sur le marché locatif se traduisent par leur émancipation tardive.



3. LA DEMANDE SOCIALE DE PROTECTION DES EMPLOIS

3. LA DEMANDE SOCIALE DE PROTECTION DES EMPLOIS

Cette section met en exergue les mécanismes économiques qui transforment la régulation du marché locatif en une demande sociale pour des emplois protégés. Ces mécanismes reposent sur le comportement d'un propriétaire confronté à la nécessité d'évaluer le risque de défaut d'un candidat à la location.

L'acte de louer n'est pas un acte marchand anodin. Il s'agit d'acquérir un bien durable pour une durée limitée. Il y a donc échange temporaire des droits de propriété effectifs : si le propriétaire garde juridiquement la propriété du bien, il ne peut pénétrer dans le logement et n'a pas de droit regard sur son ameublement pendant la durée du bail. Bien entendu, cet échange temporaire est conditionné au règlement du loyer par le locataire.

Encas de défaut de paiement, le propriétaire peut poursuivre le locataire pour recouvrer les impayés de loyer et récupérer le logement. C'est ici qu'intervient la régulation. Comme l'exécution du droit est empreinte de formalisme procédural, les démarches juridiques sont longues, incertaines et coûteuses. Les propriétaires désirent donc les éviter. C'est pourquoi ils trient les candidats à la location. La nécessité du tri augmente avec l'ampleur du formalisme procédural.

Dans le cas d'une population jeune, quelles sont les caractéristiques prisées par les

propriétaires ? Ceux-ci ne disposent que de peu de renseignements sur les candidats. Ils n'ont pas d'historique de loyers payés ou impayés, et un tel historique ne révélerait pas grand chose compte tenu du rôle des parents dans l'accès à la location privée. Le contrat de travail est ici très utile car il véhicule deux types d'informations.

D'une part, une personne en CDI est moins exposée au risque de licenciement car le travailleur est protégé par son contrat. Or, la probabilité de défaut augmente fortement lors d'un épisode de chômage. En réduisant la fréquence de survenue de tels épisodes, le CDI diminue directement le risque de défaut. Les propriétaires louent alors plus facilement leur bien à des travailleurs en CDI, ce qui explique la demande sociale pour de tels emplois (Decreuse et van Ypersele, 2011).

D'autre part, la sélection dans le CDI constitue un présage favorable quant aux caractéristiques du salarié (Bonleu et al, 2016). L'employeur et le propriétaire sont en effet confrontés à un problème similaire, à savoir la faculté du candidat à bien se comporter dans une relation de long terme, qu'il s'agisse d'un emploi ou d'une location. Or, l'employeur joue en premier. En offrant un CDI plutôt qu'un CDD, il certifie en quelque sorte le candidat à la location, muni d'un signal positif sur sa qualité.

Une discussion analytique de ces mécanismes peut être conduite. Nous nous appuyons sur l'annexe technique de cette note pour en donner les principales conclusions. Pour cela, supposons $1 - \alpha$ la proportion du loyer obtenue en cas de litige juridique, le paramètre $\alpha \in [0, 1]$ mesurant donc l'ampleur du formalisme procédural.

Il est possible de montrer que le formalisme procédural à l'œuvre sur le marché locatif avive l'intérêt des propriétaires pour des locataires dotés d'emplois protégés. La raison tient à ce que la régulation transfère le poids d'un défaut de paiement du loyer sur le propriétaire. Celui-ci se trouve donc de facto assureur contre différents risques de revenu encourus par le locataire. La société dans son ensemble est alors porteuse d'une demande pour de tels emplois, et ce au détriment de l'emploi global.

La Figure 5 représente ainsi l'emploi en fonction de la protection de l'emploi, ainsi que le niveau de protection désiré par la société. L'emploi suit une courbe en cloche : lorsque les emplois sont peu protégés, il y a une destruction excessive qui domine les effets positifs sur les créations de postes vacants, lorsque les emplois sont indestructibles - que l'on songe à la fameuse interdiction de licenciement - il n'y a plus de licenciement, mais les entreprises ne créent plus de postes vacants non plus. En l'absence de formalisme procédural, $\alpha = 0$, le niveau désiré de protection de l'emploi maximise l'emploi et le point choisi sur

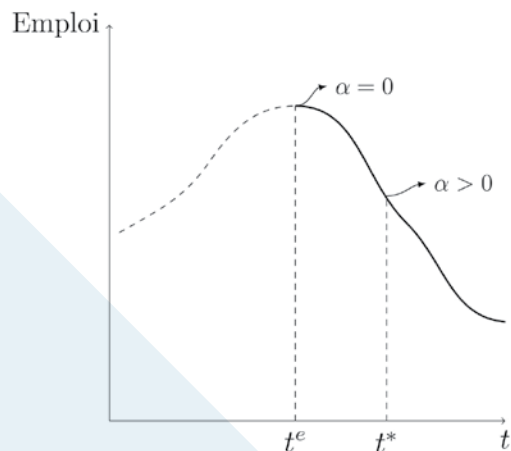
la courbe est son sommet. A mesure que augmente, la préférence pour des emplois protégés grandit, et on dévale la pente vers la droite.

La préférence pour des emplois protégés à d'autres implications que ne peut décrire le modèle simplifié présente en annexe. Elle explique par exemple qu'on peut vouloir un faible nombre de CDI très protégés coexistant avec de nombreux CDD synonymes de précarité. Le paradoxe est alors que le désir de stabilité induit justement l'instabilité des relations d'emploi. Elle explique aussi l'attraction pour des emplois publics. Ces emplois extrêmement protégés trouvent une légitimité accrue dans une société qui régule fortement le marché locatif.

La réforme des contrats de travail passe par une réforme préalable du marché locatif. En son absence les citoyens et en particulier les jeunes voteront ou manifesteront contre les nouveaux contrats de travail.

Mais comment réformer le marché locatif ? Il est très difficile de diminuer le formalisme procédural qui affecte le règlement juridique des litiges locatifs. D'une part, le formalisme procédural est un élément-clé de la régulation du marché locatif. Cette régulation a des objectifs redistributifs comme celui de protéger les locataires les plus vulnérables d'un choc négatif temporaire au besoin de rééquilibrer la relation entre le bailleur et le locataire.

Figure 5 - L'emploi en fonction de la régulation. La partie grasse représente les points de la courbe susceptibles d'être choisis. Lorsque $\alpha = 0$, la protection optimale maximise l'emploi, lorsque $\alpha > 0$, la protection optimale est située dans la partie décroissante de la courbe.



Réduire le formalisme procédural risque ne peut se faire qu'au détriment de cette régulation potentiellement bénéfique. D'autre part, le formalisme procédural est en partie irréductible car induit par les origines juridiques du droit. Les pays de loi civile ou française ont ainsi tendance à réguler davantage et à engendrer davantage de formalisme procédural que les pays de loi commune ou anglaise (voir par exemple Botero et al, 2004). La puissance publique ne dispose pas de la possibilité de changer l'origine juridique du droit français.

Une solution possible consiste à proposer une assurance sociale contre le défaut de paiement du loyer. Il s'agit de transférer la gestion du risque de défaut par le propriétaire vers la collectivité. Ainsi couvert contre les incidents de paiement, le propriétaire pourrait se montrer moins exigeant vis-à-vis du contrat de travail, réduisant alors la demande collective pour des emplois protégés.



4. L'ASSURANCE LOCATIVE

4. L'ASSURANCE LOCATIVE

Cette section s'intéresse aux assurances locatives existantes. Nous décrivons succinctement les dispositifs récents, puis proposons une analyse des phénomènes d'anti-sélection et de risque moral spécifiques à cette assurance.

La Garantie Loca-Pass, financée par Action-Logement, est valable pour une durée maximale de 3 ans. Elle couvre jusqu'à 9 mois d'impayés à concurrence d'un loyer maximal de 2000 euros. La garantie doit être remboursée sans intérêt lorsqu'elle est activée, sous peine de ne pouvoir en bénéficier à nouveau. Elle s'adresse à tous les salariés ainsi qu'aux jeunes de moins de 30 ans, y compris étudiant salarié, boursier ou chercheur d'emploi. Mais elle ne s'applique que dans le cas d'un logement conventionné par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou donnant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) appartenant à un bailleur personne morale. Dans les autres cas, la Garantie Risques Locatifs s'appliquait jusqu'en début d'année 2016. Il s'agissait d'une garantie souscrite par le propriétaire et vendue par des compagnies d'assurance. Elle couvrait également les impayés de charges et de loyers, mais également les frais de procédure et les éventuels dommages au logement déduction faite d'une franchise. Elle était en partie financée par Action-Logement. Il fallait disposer de revenus suffisants à caractère permanent, les allocations sociales faisant partie du calcul des revenus.

Plus récemment, la Garantie Universelle Locative (la fameuse GUL) a fait partie de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR dite aussi loi Duflot). Elle a été votée par l'Assemblée Nationale, mais le décret d'application n'est jamais paru. Dans le projet initial, la GUL consistait en une assurance publique universelle obligatoire couvrant les loyers impayés avec maintien d'un fichier de mauvais payeurs. Le recouvrement des loyers impayés était à la charge de l'organisme gérant la GUL. Dans le projet voté, la garantie est devenue facultative et différentes restrictions ont été apportées : le taux d'effort des ménages (le rapport entre le loyer et les revenus du ménage) est limité à 40 %, l'assurance couvre au maximum 18 mois d'impayés, le montant de la garantie est plafonné au loyer médian du quartier. Et plus de fichier de mauvais payeurs.

La GUL souffrait de deux travers liés : l'incertitude de son coût et celle de son financement. Le coût de la GUL a fait l'objet d'évaluations controversées. On évoque un montant annuel entre 400 millions et 3 milliards d'euros suivant le taux d'effort limité retenu, la prise en compte du risque moral et l'éventuelle consolidation des dépenses pour le décideur public. Le chiffre le plus souvent avancé est de 900 millions d'euros. Ce coût devait initialement être pris en charge par une taxe de 2 % sur l'ensemble des loyers,

mais des solutions alternatives avaient la côte, principalement le financement par le budget du Ministère du logement ou par Action logement.

La garantie Visale est disponible depuis le mois de février 2016, enterrant ainsi la GUL. Il s'agit d'une assurance locative facultative. La garantie couvre la totalité des loyers impayés sur la durée du bail, elle ne couvre aucun autre risque locatif, comme par exemple les dégradations occasionnées au logement. Les individus éligibles sont l'ensemble des moins de trente ans et les salariés plus âgés en emploi précaire (c'est-à-dire hors CDI confirmé). Le loyer ne doit pas excéder 1300 euros en province et 1500 euros à Paris. Le taux d'effort maximal peut aller jusqu'à 50 %, et doit être compris entre 30 et 50 % pour les individus en CDI.

Le coût estimé de la Visale tourne autour de 300 millions d'euros, soit le tiers du coût estimé de la GUL. C'est ce qui explique pourquoi elle a rapidement eu les faveurs du gouvernement. Cependant, comme dans le cas de la GUL l'estimation de ce coût est très incertaine dans la mesure où les effets d'anti-sélection et de risque moral sont mal appréciés.

Le problème d'anti-sélection repose sur le comportement du propriétaire. De la même manière qu'une banque doit se soucier de la capacité à rembourser de l'emprunteur lorsqu'elle octroie un prêt, il est important qu'un propriétaire se soucie de la capacité du locataire à payer

son loyer. Sans assurance, l'intérêt du propriétaire est de scruter le locataire de manière à détecter tout risque de défaut. L'assurance diminue fortement cette incitation. C'est un effet désiré de cette politique qui a comme objectif de diminuer l'importance du contrat de travail dans la décision de louer. Malheureusement, un propriétaire assure, s'il est moins soucieux du contrat de travail, le sera également du taux d'effort fait par le locataire ou de toute autre variable plus ou moins observable qui pourrait faire augmenter de manière significative la probabilité de défaut du locataire. C'est ce qui justifie qu'il y ait une limite sur le taux d'effort acceptable pour qu'un contrat de bail soit assurable.

Le problème de risque moral est lié au fait que l'assurance aligne les intérêts a priori antagonistes du propriétaire et du locataire, et ce au détriment de l'assureur. La probabilité de défaut du locataire n'est pas toujours exogène et le défaut sur le paiement du loyer peut devenir rationnel. Le fait que le locataire garde la jouissance des lieux durant la procédure d'expulsion augmente la probabilité que le locataire décide de ne plus payer et ce même s'il en avait les moyens. Sans assurance, l'éventualité de ce défaut rationnel est prise en compte dans la négociation. Cela se traduit par une limite supérieure au loyer que le bailleur peut exiger, celui-ci anticipant que si un locataire acceptait un loyer supérieur, il aurait intérêt à faire défaut. Avec l'assurance, cette limite supérieure disparaît. Il est même

envisageable que des propriétaires et locataires indécis se mettent d'accord sur un loyer élevé tout en sachant bien que le locataire sera défaillant et que le loyer sera payé par l'assurance.

L'état a prévu une limite supérieure au niveau du loyer assuré. Néanmoins, il est crucial d'imposer la bonne limite, en effet, si la limite est trop faible, le mécanisme d'assurance est affaibli, si elle est trop élevée nous verrons une prolifération de défauts rationnels.

Nous pouvons illustrer ces raisonnements à l'aide d'un modèle simple. Considérons un propriétaire qui dispose d'un logement vacant dont le coût d'opportunité est c . Les locataires potentiels diffèrent selon deux caractéristiques : une disponibilité apparente à payer le loyer u et une probabilité exogène de faire défaut, $1 - p$. Ces deux caractéristiques sont distribuées dans la population selon la fonction de densité $\phi(p, u)$. Le propriétaire choisit unilatéralement le loyer, un cas extrême de monopsonie. En l'absence d'assurance, l'intérêt du propriétaire est de fixer le loyer R jusqu'au point où il dépasse la disponibilité à payer. Ainsi, $R = u$ et le propriétaire compare son paiement espéré, pu , avec le coût d'opportunité c . Les individus tels que $pu \geq c$ sont acceptés dans la location et payent le loyer u , les autres candidats à la location sont rejetés.

La Figure 6 visualise le partage de la population entre candidats acceptés et candidats rejetés. La courbe décroissante a pour équation $p = c/u$. A droite de

cette courbe, les individus sont disposés à payer un loyer suffisamment élevé et ont un risque de défaut suffisamment faible pour devenir locataire. Dans cette allocation, le défaut n'intervient que pour des raisons exogènes à la relation locative. Les propriétaires fixent en effet les loyers de telle sorte que cette possibilité ne se matérialise jamais puisqu'ils en sont les uniques victimes.

Supposons maintenant que l'Etat mette en place une assurance locative qui rembourse une fraction $\varepsilon \leq 1$ du loyer à concurrence du loyer maximal \bar{R} . Pour les besoins de l'exercice, on suppose également que $\varepsilon\bar{R} > c$. Si le propriétaire continue à fixer le loyer au niveau de la disponibilité à payer, alors son paiement espéré devient $pu + (1 - p)\varepsilon \min\{u, \bar{R}\}$. Mais il dispose maintenant d'une stratégie supplémentaire : fixer le loyer au-delà des capacités de paiement du locataire, supporter un défaut rationnel, et prendre le paiement de l'assurance. Une telle stratégie lui permet ainsi d'obtenir $\varepsilon\bar{R}$. Il préfère la seconde stratégie lorsque $\varepsilon\bar{R} > pu + (1 - p)\varepsilon \min\{u, \bar{R}\}$.

La Figure 7 représente l'allocation en présence de l'assurance locative, elle rappelle également l'allocation contrefactuelle que l'on observerait en l'absence d'assurance. Avec l'assurance, il n'est jamais optimal pour le propriétaire de rejeter un candidat à la location. En effet, l'assurance locative lui permet un gain plancher $\varepsilon\bar{R}$ supérieur au coût d'opportunité du logement c . La ligne verticale a pour équation $u = \varepsilon\bar{R}$.

Figure 6 - Partage de la population entre acceptés et rejetés. La courbe décroissante partage la population de locataires potentiels entre candidats rejetés, à gauche de la courbe, et acceptés, à droite de la courbe.

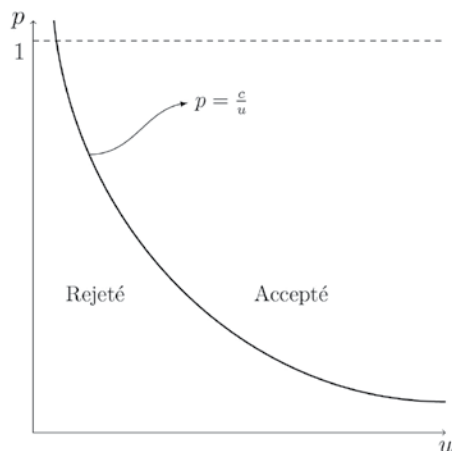
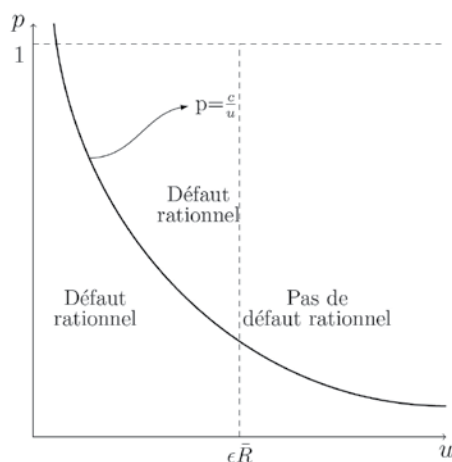


Figure 7 - Assurance locative. À gauche de la ligne verticale, les locataires font systématiquement défaut sur le loyer.



A droite de cette ligne, les locataires ont une disponibilité à payer élevée et il n'est jamais intéressant pour le propriétaire de les induire à faire défaut. En revanche, à gauche de cette ligne le propriétaire fixe sciemment un loyer trop élevé. Les individus font systématiquement défaut et le propriétaire empêche l'assurance locative.

Ce modèle permet de comprendre les phénomènes d'anti-sélection et de

risque moral induits par l'assurance locative. L'anti-sélection est induite par l'acceptation de candidats au risque de défaut élevé. Le propriétaire n'a plus de raison de trier les candidats à la location puisqu'il peut compter sur une assurance locative généreuse. Ces phénomènes d'anti-sélection sont en partie souhaités, puisqu'ils permettent au plus grand nombre d'accéder au logement locatif privé. Le risque moral correspond à l'aggravation individuelle du risque de

défaut consécutive à l'existence de l'assurance. Il s'agit du défaut rationnel systématique pour les individus à la disposition à payer relativement faible, i.e. $u < \epsilon \bar{R}$. Ce phénomène de défaut rationnel n'est pas souhaité par le décideur public.

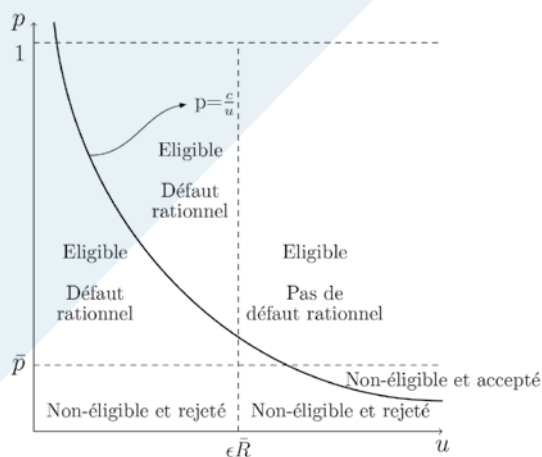
Le premier terme est relativement aisé à mesurer. Il s'agit sur la base des défauts observés de calculer le coût correspondant pour les finances publiques. Le calcul exact est un peu plus complexe que ce que notre modèle peut laisser penser car il faut intervenir pour chaque ménage concerné le montant du loyer plutôt que le montant limite \bar{R} . Mais la difficulté est concentrée sur les second et troisième termes. Il faut imaginer la distribution contrefactuelle des caractéristiques des locataires induite par l'assurance, ainsi que l'augmentation individuelle du risque de défaut consécutive aux défauts rationnels. Là encore le modèle présenté est un peu trop simple. Mais il jette les bases du calcul.

Les assurances locatives sont souvent conditionnelles au fait d'être employé,

voire employé dans un CDI. On peut tenir compte de cette condition d'éligibilité dans l'analyse en supposant que l'assurance n'est ouverte qu'aux individus dont la probabilité de défaut est inférieur à un certain seuil. On note \bar{p} la valeur minimale de p . La Figure 8 complète la Figure 7 en tenant compte de cette contrainte. Celle-ci correspond à la ligne horizontale d'équation $p = \bar{p}$. Les individus situés sous cette ligne ne peuvent bénéficier de l'assurance, ceux situés au-dessus y sont éligibles.

Bien entendu, les individus pour lesquels $p < \bar{p}$ sont particulièrement fragiles. Les évincer de l'assurance locative revient à les bannir d'accès à la location privée. Mais cela permet aussi de réduire fortement le coût de l'assurance. Par construction, ces individus ont une probabilité de défaut exogène élevé. Et comme la disponibilité à payer est négativement corrélée au risque de défaut, ils ont de plus une disponibilité à payer plutôt faible. Ce sont donc des personnes fortement exposées au défaut rationnel, le principal risque que l'assureur public doit juguler.

Figure 8 - Assurance locative conditionnelle. A gauche de la ligne verticale, les locataires font systématiquement défaut sur le loyer. Au-dessous de la ligne horizontale, ils ne sont pas éligibles à l'assurance locative.





5. CONTOURS D'UNE ASSURANCE LOCATIVE IDÉALE

5. CONTOURS D'UNE ASSURANCE LOCATIVE IDÉALE

Que seraient les contours d'une assurance idéale ? Nous mettons en avant trois caractéristiques : (i) l'assurance doit être réservée aux personnes en emploi, (ii) elle doit être obligatoire parmi ces personnes, (iii) elle doit couvrir les éventuels dommages au logement, et (iv) le traitement juridique des conflits avec les garantis doit être mené par une entité indépendante.

Premièrement, l'assurance locative doit être réservée aux personnes en emploi. La GUL (du moins dans le projet initial) comme la Visale obéissent à des missions contradictoires. Une mission d'assurance d'abord, où il s'agit de couvrir des locataires et des propriétaires contre des risques probabilisables ex ante. Mais aussi une mission de redistribution, où il s'agit de permettre à des ménages en situation économique très défavorable d'accéder au parc locatif privé. C'est pourquoi la GUL comme son prédécesseur la GRL (distribuée par des assureurs privés) mettaient sur un pied d'égalité les salariés précaires et les personnes sans emploi.

Or, la redistribution est ici particulièrement onéreuse, non seulement car les publics sans emploi ont des probabilités de défaut élevées, mais aussi parce qu'ils sont davantage exposés au phénomène de défaut rationnel avancé jusqu'ici. Nous proposons d'évincer ces ménages de la garantie locative.

Un principe de politique économique simple veut que l'on dispose d'autant d'instruments que l'on se donne d'objectifs. Il faut donc ici hiérarchiser les objectifs. Le but premier de l'assurance locative est de permettre à des populations aux contrats de travail moins protégés que les autres de passer la sélection du propriétaire. Il faut se concentrer sur ce public sans affaiblir sa situation en le rendant équivalent aux ménages sans emploi. Dans le même temps, ces derniers doivent être pris en charge par le logement social.

On peut se demander quel est l'intérêt pour les finances publiques de financer du logement social pour éviter de payer de l'assurance locative. C'est ici que joue le problème du défaut rationnel. Au contraire du propriétaire privé, le propriétaire public n'exploite pas son pouvoir de monopsonne pour fixer des loyers excessifs. Il n'a en fait aucune incitation à induire le locataire à faire défaut. En excluant la population sans emploi de l'assurance locative, on minimise ainsi les phénomènes de risque moral tout en permettant à la population concernée d'accéder au logement locatif, privé ou public.

Deuxièmement, l'assurance doit être obligatoire parmi la population ciblée. L'idée est ici d'éviter un phénomène d'anti-selection caractérisé par la fuite des bons risques et la surreprésentation progressive des mauvais risques. Certes, les assurés ne

paient pas directement pour la couverture dont ils bénéficient. Donc le phénomène semble à priori limité. Cependant, le recours à la couverture se fait sur une base volontaire. L'acte de candidater pour la couverture est ainsi porteur d'un signal sur la qualité du candidat. Il est possible que ce signal soit neutre, après tout, un candidat au fait de la législation est probablement un locataire sans problème. Mais il est également possible que le signal soit négatif : l'acte de candidater révèle l'appartenance à un sous-groupe de personnes particulièrement exposées au risque de défaut. Le danger est alors que les individus de moins de trente ans en CDI choisissent largement de ne pas recourir à la garantie, stigmatisant davantage la population en CDD.

Ces considérations dépassent le problème du défaut sur le loyer. Au-delà du risque de défaut, les propriétaires sélectionnent leurs locataires en espérant une relation locative apaisée, qu'il s'agisse des interactions directes avec le locataires ou de l'état du logement à l'issue du bail. Le fait de candidater ou non pour l'assurance locative véhicule aussi des informations sur ces caractéristiques. Or celles-ci ne sont pas assurées.

C'est pourquoi, troisièmement, nous pensons que l'assurance locative doit couvrir les dommages au logement. L'idée ici est de couper court aux raisonnements des propriétaires qui peuvent exclure certains candidats à la location au regard du risque supposé qu'ils font peser sur

l'état du logement. Ces raisonnements deviennent rapidement un système de croyances préjudiciables aux candidats jeunes, accusés de diverses nuisances qui vont de la simple négligence jusqu'au saccage volontaire. L'extension de l'assurance à la couverture de tels dégâts doit être chiffrée. Là encore, les phénomènes de risque moral doivent être correctement évalués.

Enfin, les conflits juridiques entre les assurés et l'assurance doivent être menés par une entité indépendante. Il s'agit ici d'éviter un conflit d'intérêt spécifique à la qualité publique de l'assureur. Cet assureur public a pour devoir de gérer correctement l'assurance dont il a la charge. Mais il doit également aider les ménages les plus fragiles, notamment lorsque ceux-ci traversent une mauvaise passe. Le risque est alors que l'assureur public délaye les procédures juridiques. C'est en particulier le cas des procédures de recouvrement des impayés et d'éviction.

Une anecdote s'avère ici instructive. En juin 2016, c'est-à-dire quelques mois après le lancement de la Visale, nous avons contacté par téléphone les services de renseignement de la Visale. Nous nous sommes fait passer pour des propriétaires inquiets à l'idée de louer. Nous avons demandé si le locataire serait rapidement évincé du logement en cas de défaut de paiement. La personne, surprise, a répondu que la procédure serait à la charge de la Visale. Et nous avons demandé combien de locataires étaient poursuivis. Elle a

répondu qu'il n'y en avait encore aucun ! Guère encourageant pour un propriétaire fébrile.

L'idée est donc de transférer automatiquement la poursuite du locataire qui ne paye pas le loyer à une entité indépendante d'Action-logement. Cette entité serait rémunérée sur la base de son aptitude à collecter les impayés, lui donnant ainsi toutes les incitations pour permettre au propriétaire de récupérer rapidement son logement, oublier le locataire indésirable, et passer au locataire suivant.

Bien entendu, les ménages ainsi traités ne doivent pas être abandonnés par l'Etat. Leur dossier sera donc transféré aux services compétents au même titre que les autres ménages en difficulté de logement. Deux observations sont ici nécessaires.

D'une part, il n'y a pas de raison de donner aux bénéficiaires de la Visale un traitement différencié des autres ménages dans une situation socio-économique similaire. Un ménage qui ne paye pas durablement son loyer n'a pas vocation à rester dans le logement, en particulier une fois le bail écoulé.

D'autre part, on pourrait à nouveau se demander quel est l'intérêt pour les finances publiques d'évincer de façon coûteuse des ménages du parc privé pour les reloger dans le parc social. Ce n'est pas le sujet : le problème ici est de faire comprendre à des propriétaires réticents

que tout sera fait en cas de défaut de loyer pour qu'ils récupèrent les pleins droits de propriété sur leur logement.



6. CONCLUSION : EN ROUTE POUR LA RÉFORME DES CONTRATS DE TRAVAIL

6. CONCLUSION : EN ROUTE POUR LA RÉFORME DES CONTRATS DE TRAVAIL

La création de la Visale est une excellente nouvelle pour les ménages en situation d'emploi fragile. C'en est une autre pour les promoteurs d'une grande réforme des contrats de travail. En assurant les propriétaires contre le risque de loyer impayé, la Visale doit diminuer l'exigence de stabilité des revenus des candidats à la location, en retour, la demande sociale pour des emplois fortement protégés sera amoindrie.

Il est possible d'aller plus loin dans la réforme du marché locatif. La Visale peut être améliorée en la restreignant à un public en emploi, en la rendant obligatoire parmi les éligibles, en étendant sa couverture aux dommages au logement, et en confiant le recouvrement des impayés et l'éventuelle procédure d'expulsion à une entité indépendante. L'assurance locative doit aller de pair avec d'autres mesures débridant l'offre locative et déjà discutées ailleurs : stimulation du foncier, extension des motifs de fin de bail, développement des accords à l'amiable en cas de litige (voir par exemple Trannoy et Wasmer, 2013).



ANNEXE TECHNIQUE

ANNEXE TECHNIQUE

Dans cette section nous présentons un modèle formel qui unifie les deux mécanismes discutés dans le texte. Cette version du modèle prend en compte deux effets de la protection des emplois, l'effet sur le signal donné par le type de contrat et l'effet sur la probabilité de licenciement. La discussion est étendue à la prise en compte de CDD et de CDI. Nous nous inspirons largement de Decreuse et van Ypersele (2011) et de Bonleu, Decreuse et van Ypersele (2016).

Le modèle est statique et composé d'individus identiques initialement au chômage et vivant chez leurs parents. Sur le marché du travail, firmes et travailleurs se rencontrent et reçoivent un signal sur la qualité de la rencontre. Les firmes choisissent le type de contrat, CDI versus CDD, offert en fonction de ce signal et de la protection du CDI. Sur le marché locatif, les propriétaires décident ou non de louer leur logement sur la base du contrat de travail du candidat locataire. Ce n'est qu'après la signature du bail que le choc de productivité se révèle et que les firmes décident ou non de licencier le travailleur. En cas de perte d'emploi, le locataire est défaillant et le propriétaire subit les coûts liés à l'expulsion. L'ampleur de ces coûts dépend du niveau de régulation du marché locatif.

Le marché du travail.

De nombreuses firmes potentielles disposent chacune d'un poste de travail. Elles choisissent d'entrer sur le marché ou non sachant qu'ouvrir un poste a un coût $c > 0$. La rencontre entre les firmes et les chômeurs se fait par l'intermédiaire d'une technologie d'appariement. Nous notons θ le rapport entre le nombre de postes vacants et le nombre de chercheurs d'emploi.

La probabilité pour un chômeur de rencontrer une firme est $\mu \equiv m(\theta)$ alors que la probabilité pour une firme de rencontrer un chômeur est $m(\theta)/\theta$, avec $m(\theta) = 0$, $m(\infty) = 1$, $m' > 0$, $m'' < 0$, et $m'(0) = 1$.

Ces hypothèses assurent que $m(\theta)/\theta$ est décroissant et que $\lim_{\theta \rightarrow 0} m(\theta)/\theta = 1$.

Au moment de la rencontre, la paire firme-travailleur reçoit un signal P sur la qualité de la rencontre. Le signal P est uniformément distribué sur $[0, 1]$: Par qualité, nous entendons qu'avec probabilité $1 - P$, la firme subit une perte opérationnelle π : Cette perte est une variable aléatoire distribuée selon la fonction de répartition G de support $[0, \infty[$. Ces hypothèses permettent de rendre compte des deux motifs principaux

de destruction des emplois avancés par la littérature : choc idiosyncrasique π ex post sur la profitabilité d'un emploi (Mortensen et Pissarides, 1994) et réalisation du risque P connu ex ante (Pries et Rogerson, 2005, Cahuc, Charlot et Malherbet, 2016).

L'employeur décide d'engager ou non le travailleur et en cas d'embauche, d'offrir un CDD ou un CDI. En CDD, un travailleur peut être licencié sans coût et à une productivité y_B , en CDI, le licenciement est coûteux, la firme encoure des frais de procédure t pour rompre un CDI et le travailleur a une productivité $y_H > y_B$. Cette différence de productivité $\Delta y = y_H - y_B$ est la raison pour laquelle une firme peut vouloir prendre le risque d'offrir un CDI.

En cas de choc négatif, les travailleurs en CDD sont toujours licenciés alors qu'en CDI, ils ne sont licenciés que si le choc est suffisamment négatif, i.e. $\pi > t$.

Le profit espéré d'une firme engageant un travailleur de qualité P vaut $\pi_{DD} = P(y_B - w)$ si elle l'engage en CDD et $\pi_{DI} = P(y_H - w) - (1 - P)f(t)$ si elle l'engage en CDI. La variable $f(t)$ est la perte opérationnelle anticipée par la firme en cas de choc. Comme π est une variable aléatoire,

$$f(t) = \int_0^t \pi dG(\pi) + [1 - G(t)]t. \quad (1)$$

Lorsque $\pi > t$, la firme licencie le travailleur et paye t . Cet événement se produit avec probabilité $1 - G(t)$. Dans le cas contraire, la firme garde le travailleur même si il n'est pas productif et subit la perte aléatoire π . La perte opérationnelle $f(t)$ augmente avec t . Les firmes n'offrent des CDI que lorsque la probabilité P est suffisamment élevée. En effet, la probabilité d'obtenir le gain de productivité Δy est grande alors que la probabilité de devoir encourir les effets du choc négatif est faible. Une firme offre un CDI lorsque

$$P \geq P_{DI} = \frac{f(t)}{f(t) + \Delta y} \quad (2)$$

et un CDD lorsque

$$P_{DI} > P \geq 0. \quad (3)$$

Comme la perte opérationnelle $f(t)$ augmente avec t , la protection du CDI rend les firmes moins enclines à offrir un CDI, i.e. $dP_{DI}/dt > 0$:

L'entrée de nouvelles firmes et donc de nouveaux postes se produit jusqu'au point où le profit espère de cette entrée égalise le coût d'entrée. Formellement,

$$\frac{m(\theta^*)}{\theta^*} \int_0^1 \max\{\pi_{DI}, \pi_{DD}, 0\} dP = c. \quad (4)$$

En tenant compte de l'équation (2) qui définit la probabilité limitée P_{DI} , nous avons

$$\begin{aligned} c &= \frac{m(\theta^*)}{\theta^*} \left\{ \int_0^{P_{DI}} \pi_{DD} dP + \int_{P_{DI}}^1 \pi_{DI} dP \right\} \\ &= \frac{m(\theta^*)}{\theta^*} \left\{ \Delta y \frac{1 - P_{DI}}{2} + (y_L - w) \frac{1}{2} \right\}, \end{aligned} \quad (5)$$

en ayant remplacé $f(t)$ par $\Delta y P_{LT} / (1 - P_{LT})$.

La protection du CDI a un impact négatif sur la création d'emploi. En effet, $dP_{DI} = dt > 0$, plus de protection signifie un profit opérationnel espéré réduit. Par le jeu de la condition de libre entrée (4), la tension θ^* est réduite et la création d'emploi diminue. La protection du CDI a également un impact négatif sur la destruction d'emploi. Plus de protection signifie que les emplois protégés sont moins souvent détruits. La protection du CDI a donc un effet ambigu sur l'emploi total. Nous définissons t^e comme le niveau de protection qui maximise l'emploi.

Le marché locatif.

Une fois engagés, les travailleurs partent à la recherche d'un logement. Nous analysons le cas simple où chacun des travailleurs rencontre un et un seul propriétaire. Nous normalisons le loyer à l'unité. Le revenu attendu de louer à un locataire de type i est donné par $(1 - \delta_i) + (1 - \alpha) \delta_i = 1 - \alpha \delta_i$, où δ_i est la probabilité attendue de défaut d'un locataire de type i et $1 - \alpha \in [0, 1]$ est la valeur résiduelle du logement pour le propriétaire en cas de défaut. Le paramètre mesure la régulation sur le marché du logement. Le formalisme procédural affaiblissant les droits de propriétés, le propriétaire fait une perte en cas de défaut.

Les propriétaires n'observent pas P mais ils connaissent le type de contrat de travail de leur locataire. Ils en infèrent la probabilité moyenne de défaut. Un travailleur subit un choc négatif avec une probabilité $1 - P_{LT} / 2$ s'il est en CDD et $1 - (1 + P_{LT}) / 2$ s'il est en CDI. En CDD, un travailleur faisant face à un choc négatif est toujours licencié et sa probabilité de défaut est donc

$$\delta_{DD} = \mathbb{E}[1 - P \mid P < P_{DD}] = \frac{2 - P_{LT}}{2}. \quad (6)$$

Le CDI étant protégé, pour être licencié, un travailleur doit non seulement subir un choc négatif mais il faut également que ce dernier soit suffisamment important, i.e $\pi > t$. La probabilité de défaut d'un travailleur en CDI est

$$\delta_{DI} = \mathbb{E}[1 - P \mid P \geq P_{DI}](1 - G(t)) = (1 - G(t)) \frac{1 - P_{LT}}{2}, \quad (7)$$

Ces probabilités de défaut sont telles que $\delta_{DI} < 1/2 < \delta_{DD}$.

Le propriétaire pour décider s'il loue ou non au travailleur confronte le revenu attendu en cas de location à son coût d'opportunité. Ce coût d'opportunité k est distribué dans la population des propriétaires selon la fonction de répartition H sur l'intervalle $]k, 1]$. La fonction de densité associée est $h \equiv H'$.

Les propriétaires s'attendent à ce que les travailleurs en CDD aient plus de chances de perdre leur emploi que ceux en CDI. Cette différence a deux sources : (i) le CDI étant protégé, pour qu'il y ait perte d'emploi, il faut que le choc soit suffisamment important, (ii) le fait d'avoir un CDI est un signal de la qualité de l'emploi, la firme ne donne de CDI que lorsque la qualité de l'emploi est suffisamment élevée.

Les travailleurs en CDI ont donc une probabilité plus importante de trouver un logement. Nous avons $\mu_i = H(1 - \alpha\delta_i)$, $i = DD, DI$. Les μ_i sont décroissants avec le paramètre de régulation α et avec la probabilité de défaut δ_i . Comme $\delta_{DI} < \delta_{DD}$, nous avons que $\mu_{DI} > \mu_{DD}$ lorsque $\alpha > 0$. La régulation est l'unique responsable de cette différence entre les deux groupes de travailleurs. Lorsque $\alpha = 0$, les probabilités sont toutes les deux égales à l'unité.

On note q la probabilité d'émancipation. Un individu est émancipé s'il est recruté, s'il garde son travail et trouve un logement. Nous avons

$$\begin{aligned} q &= m(\theta^*) [(1 - P_{DI})(1 - \delta_{DI})\mu_{DI} + P_{DI}(1 - \delta_{DD})\mu_{DD}] \\ &= m(\theta^*) \left[\frac{(1 - P_{DI}^2)}{2} H \left(1 - \alpha(1 - G(t)) \frac{1 - P_{DI}}{2} \right) + \frac{P_{DI}^2}{2} H(1 - \alpha + \alpha P_{DI}/2) \right]. \quad (8) \end{aligned}$$

Nous pouvons décomposer la probabilité d'émancipation en une probabilité de trouver un emploi $e = m(\theta^*)$ et une probabilité moyenne

$$\begin{aligned} \bar{\mu} &\equiv (1 - P_{LT}^2) H \left(1 - \alpha(1 - G(t)) \frac{1 - P_{DI}}{2} \right) / 2 \\ &\quad + P_{LT}^2 H(1 - \alpha + \alpha P_{LT}/2) / 2 \end{aligned}$$

de devenir locataire conditionnellement au fait de disposer d'un contrat de travail. La régulation du marché locatif α réduit la probabilité d'être logé aussi bien pour ceux qui ont un CDI que pour ceux qui ont un CDD.

Protection optimale du CDI.

Nous étudions la demande sociale de protection des CDI. Nous supposons à cette fin que consommation et émancipation sont des biens complémentaires. Les détenteurs

de capital ont un revenu constant. De plus, les propriétaires et les locataires ont des intérêts parfaitement alignés. Donc le coût de licenciement optimal maximise l'utilité espérée d'un jeune chômeur avant que le signal P ne soit connu :

$$t^* \in \arg \max_{t \geq 0} \{q(w - 1) = e(t)\bar{\mu}(t, \alpha)(w - 1)\}. \quad (*)$$

Comme $w - 1$ ne dépend pas de t , résoudre le problème (*) revient à maximiser la probabilité d'émancipation.

En l'absence de régulation du marché du logement, i.e. $\alpha = 0$, la protection optimale maximise l'emploi et donc $t^* = t^e$ et e_{max} est le niveau d'emploi correspondant. La probabilité d'émancipation se confond avec l'emploi, i.e. $q = e_{max}$, puisque les propriétaires louent quelque soit la probabilité de défaut du locataire. Maximiser la probabilité d'émancipation revient à maximiser l'emploi. Pour un usage ultérieur nous notons δ_i^e la probabilité de défaut en t^e pour un travailleur de type $i = DD, DI$.

Lorsque $\alpha > 0$, les propriétaires doivent prendre en compte la probabilité de défaut puisque celui-ci leur est coûteux. Imaginons $t = t^e$, la probabilité d'émancipation est alors de $q = e_{max}\bar{\mu}(t^e, \alpha)$. Lorsque α augmente, cette probabilité décroît pour atteindre son minimum en $\alpha = 1$. Pour illustrer l'idée selon laquelle il peut y avoir un niveau de α au-delà duquel $t^* > t^e$, faisons l'hypothèse que $\underline{k} > 1 - \delta_{DI}^e$.

Dans ce cas, pour $\alpha = 1$, le marché de la location s'effondre pour t^e . Le coût d'opportunité de tous les propriétaires excède le revenu espéré d'un locataire en CDI. Par conséquent, $t^* > t^e$. Il est socialement optimal d'augmenter t au-delà du niveau qui maximise l'emploi afin d'inciter les propriétaires de leur louer un bien. Par continuité, $t^* > t^e$ lorsque α est suffisamment grand.

Pour une solution intérieure, le coût de licenciement optimal résout la condition du premier ordre suivante :

$$t \frac{e'(t^*)}{e(t^*)} + t \frac{\bar{\mu}_t(t^*, \alpha)}{\bar{\mu}(t^*, \alpha)} = 0. \quad (9)$$

Le premier terme est l'élasticité de la probabilité d'emploi vis-a-vis de la protection des CDI. Le second terme est l'élasticité de la probabilité d'acceptation en location vis-a-vis de ce même paramètre. En l'absence de régulation, cette seconde élasticité est nulle et donc $t^* t^* e'(t^*)/e^*(t) = 0$, i.e. $t^* = t^e$.

Pour $\alpha > 0$, $t^* > t^e$ si $\bar{\mu}_t(t^e, \alpha) > 0$.

Or,

$$\bar{\mu}_t(t^*, \alpha) = \frac{dP_{LT}}{dt} \left\{ \underbrace{-P_{LT}(\mu_{LT} - \mu_{ST})}_{A < 0} + \underbrace{\frac{(1 - P_{LT}^2)}{4} \alpha (1 - G(t)) h_{DI}}_{B > 0} + \underbrace{\alpha \frac{P_{LT}^2}{4} h_{DD}}_{C > 0} \right\} + \underbrace{\frac{(1 - P_{LT}^2)}{8} (1 - P_{DI}) \alpha g(t) h_{DI}}_{D > 0}$$

avec $h_{DD} = h(1 - \alpha + P_{LT}/2)$ et $h_{DI} = h[1 - \alpha(1 - G(t))(1 - P_{DI})/2]$ les densités de la distribution des coûts d'opportunité évaluées, respectivement, au revenu espère d'un locataire en CDD et en CDI.

Nous identifions ici quatre effets, trois effets liés au signal délivré par le type de contrat offert aux travailleurs et un effet lié à la réduction du taux de destruction d'emploi. L'article de Bonleu et al (2016) est centré sur ces trois premiers effets, alors que celui de Decreuse et van Ypersele (2011) ne fait intervenir que le quatrième effet.

Les trois premiers effets proviennent de l'impact positif du coût de licenciement sur la probabilité seuil P_{DI} d'embauche en CDI. Selon A , une augmentation du coût de licenciement réduit la part des travailleurs en CDI et donc la part des travailleurs ayant un accès privilégié au logement. Cet effet contribue à diminuer la probabilité d'obtenir un bail. Les effets B et C mesurent l'amélioration du signal véhiculé par la protection des CDI sur la qualité moyenne des travailleurs en CDD et en CDI. Comme les firmes sont davantage sélectives dans l'attribution des CDI, le risque de défaut moyen anticipé des personnes en CDI diminue par éviction de ce groupe des individus de qualité la plus faible. Dans le même temps, ces individus intègrent le groupe des travailleurs en CDD dont ils forment alors les meilleurs éléments. Ainsi la probabilité moyenne de défaut diminue pour les deux groupes.

La régulation du marché locatif stimule la demande de protection des emplois. En effet, l'intérêt d'être perçu par le propriétaire comme ayant une probabilité de défaut faible augmente avec le formalisme procédural α . Deux mécanismes économiques alimentent ce phénomène. Le premier mécanisme est le plus direct et le plus évident : un emploi davantage protégé est moins souvent détruit, ce qui induit une probabilité de défaut plus faible. Le deuxième mécanisme est plus indirect et plus inattendu, il transite par le signal véhiculé par le contrat de travail. Plus le CDI est protégé, plus les firmes sont sélectives à l'embauche dans ce type de contrat. La qualité moyenne des deux groupes de travailleurs augmente, ce que valorise des propriétaires confrontés au formalisme procédural lors des conflits juridiques locatifs.

Les modèles de Decreuse et van Ypersele et de Bonleu et al contiennent des discussions additionnelles sur la formation des salaires et des loyers. Decreuse et van Ypersele insistent sur la généralisation de leur argument au marché du crédit. Ainsi, les individus aux emplois protégés accèdent plus aisément au crédit, et donc à l'achat de biens durables. Le formalisme procédural dans les conflits juridiques qui opposent prêteurs et emprunteurs suscite également la demande sociale d'emplois stables. Bonleu et al mettent en avant que le besoin informationnel sur la qualité du travailleur émane de marchés alternatifs au marché locatif. Sur le marché du mariage, le divorce est plus ou moins coûteux selon les normes sociales et le droit du mariage. Lorsqu'une séparation est particulièrement coûteuse, il est important de sélectionner son ou sa partenaire. A nouveau, le contrat de travail véhicule une information précieuse sur les individus lorsque les CDI sont fortement protégés.



RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES

- Balas, A., La Porta, R., Lopez-de-Silanes, F., Shleifer, A., 2009. The divergence of legal procedures. *American Economic Journal : Economic Policy* 1, 138-162
- Bonleu, A., Decreuse, B., van Ypersele, T., 2016. Job protection, housing market regulation and the youth. Document de travail AMSE
- Botero, J., Djankov, S., La Porta, R., Lopez-De-Silanes, F., 2004. The regulation of labor. *Quarterly Journal of Economics* 119, 1339-1382
- Cahuc, P., Charlot, O., Malherbet, F., 2016. Explaining the spread of temporary jobs and its impact on labor turnover. *International Economic Review* 57, 533-572
- Decreuse, B., van Ypersele, T., 2011. Housing market regulations and the social demand for job protection. *Journal of Public Economics* 95, 1397-1409
- Djankov, S., La Porta, R., Lopez-De-Silanes, F., Shleifer, A., 2003. Courts. *Quarterly Journal of Economics* 118, 453-517
- Mortensen, D., Pissarides, C., 1994. Job creation and job destruction in the theory of unemployment. *Review of Economic Studies* 61, 397-415
- Pries, M. and Rogerson, R., 2005. Hiring policies, labor market institutions, and labor market flows. *Journal of Political Economy* 113, 811-839
- Trannoy, A., Wasmer, E., 2013. La politique du logement locatif. Les notes du Conseil d'Analyse Economique no 10

LILLE

24 avenue Gustave Delory - CS 50411
59057 Roubaix Cedex 1 - France
Tél. : + 33 (0)3 20 15 45 00
Fax : + 33 (0)3 20 15 45 01

NICE

393 promenade des Anglais - BP 3116
06202 Nice Cedex 3 - France
Tél. : + 33 (0)4 93 18 99 66
Fax : + 33 (0)4 93 83 08 10

PARIS

16-18 rue du 4 septembre
75002 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 53 32 76 30
Fax : + 33 (0)1 53 32 76 31

LONDRES

10 Fleet Place, Ludgate
London EC4M 7RB - United Kingdom
Tél. : + 44 (0)20 7332 5600
Fax : + 44 (0)207 248 2209

SINGAPOUR

One George Street
#15-02 Singapore 049145
Tél. : + 65 (0)6438 0030
Fax : + 65 (0)6438 9891

L'EDHEC fait partie des cinquante Business Schools mondiales titulaires de la triple couronne EQUIS, AACSB, AMBA. Trois accréditations internationales qui reconnaissent l'excellence académique des programmes, la qualité du corps professoral, les liens étroits avec les entreprises, ainsi que l'implication du Groupe EDHEC dans son environnement local et économique.

www.edhec.edu

