Patrimoine immobilier et asset-based welfare

Anne Reimat

Enseignante-chercheuse en Économie, campus de Montpellier.

Fr

Repère biblio, asset-based welfare, actifs immobiliers, patrimoine immobilier, protection sociale, retraite, vieillissement.

20/05/2024

L’asset-based welfare (ABW) peut se définir comme une protection sociale fondée sur la détention d’actifs. Il s’agit, grâce à l’accumulation/désaccumulation d’actifs, de lisser revenus et consommation tout au long du cycle de vie. La protection sociale, quant à elle, renvoie à un système collectivement organisé permettant de protéger les individus et les ménages contre les différents risques sociaux (chômage, famille, vieillesse, maladie…).

L’asset-based welfare constitue le socle de la protection sociale dans les pays au modèle de protection sociale « libéral » théorisé par Esping-Andersen (1990).

Dans un contexte de vieillissement de la population, de besoins de financement croissants pour la retraite et la dépendance, l’ABW fait l’objet d’une attention accrue, comme mécanisme de protection sociale venant en complément ou en substitut de l’Etat-Providence.

Le rôle potentiel des actifs immobiliers dans la protection sociale est particulièrement interrogé, dans la mesure où ils représentent une part essentielle du patrimoine des ménages, et concernant la détention de la résidence principale, permettent d’éviter le paiement d’un loyer.

Ainsi, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale augmente avec l’âge et atteint son plus haut niveau entre 65-70 ans. Au-delà de 70 ans, cette part décline, d’une part car les ménages âgés ont la possibilité de conserver l’usufruit de leur propriété immobilière tout en cédant ou transmettant la nue-propriété, et d’autre part car certains ménages préfèrent vendre leur résidence principale et louer un logement correspondant mieux à leurs besoins.

De la même façon, la part des ménages propriétaires d’une résidence secondaire augmente globalement jusqu’aux tranches d’âge 65-74 ans (13 à 14% des ménages de cette tranche d’âge).

Enfin, la multipropriété concerne les ménages dont le référent fiscal est âgé (plus de la moitié des ménages multipropriétaires ont un référent fiscal âgé de 50 à 69 ans). Passé 70 ans, en revanche, la multipropriété recule, les ménages âgés cédant alors leur patrimoine immobilier.

# Les essentiels

Adkins, L., Cooper, M., & Konings, M. (2020). *The asset economy*. John Wiley & Sons.

Ando, A., & Modigliani, F. (1963). The "Life Cycle" Hypothesis of Saving : Aggregate Implications and Tests. *American Economic Review*, *53*(1), 55‑84.

Ando & Modigliani (1963) développent une théorie de la consommation basée sur la prise en compte du cycle de vie du revenu et des besoins de consommation des ménages. Les flux d’endettement/d’accumulation d’actifs servent à lisser la consommation sur l’ensemble du cycle de vie alors même que les revenus sont fluctuants dans le temps. L’accumulation d’actifs pendant la vie active permet de reporter une partie de la consommation vers les périodes où les revenus sont plus faibles (jeunesse, retraite, financement du grand âge). Cette théorie met en évidence l’importance du patrimoine comme déterminant de la consommation.

André, M., Arnold, C., & Meslin, O. (2021). 24% des ménages détiennent 68% des logements possédés par des particuliers. *Insee Références, France, portrait social 2021*.

Benites-Gambirazio, E., & Bonneval, L. (2022). Housing as asset-based welfare. The case of France. *Housing Studies*, 1‑15.

Chamahian, A., & Petite, S. (2022). Être propriétaire à l’heure de la retraite : capitaliser et assurer son avenir. *Retraite et société*, *89*(2), 99‑122. Cairn.info. <https://doi.org/10.3917/rs1.089.0100>

Châtel, F., Cochez, N., & de Bellefon, M.-P. (2021). Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus. *Insee Première*, *1871*, 4.

Dewilde, C., & Ronald, R. (2017). *Housing wealth and welfare*. Edward Elgar Publishing.

Doling, J., & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of housing and the built environment*, *25*, 165‑173.

Esping-Andersen, G. (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Princeton University Press.

Le sociologue danois Esping-Andersen (1990) distingue plusieurs formes d’État-providence en fonction de leur capacité à réduire les inégalités, et à réduire la dépendance des individus au marché (*decommodification*). La protection sociale libérale ou fondée sur la détention d’actifs, est le modèle des pays anglo-saxons. Le modèle de protection sociale « conservateur-corporatiste », reposant sur l’assurance sociale obligatoire, est rencontré dans les pays d’Europe continentale. Le modèle de protection sociale social-démocrate, misant sur la citoyenneté et le rôle important de l’État dans la fourniture de services publics (maisons de retraite, crèches…), est le modèle des pays d’Europe du Nord. Un quatrième modèle, ou variante, a été ajouté par la suite, le modèle méditerranéen familialiste, dans lequel l’État-providence est globalement moins développé et où la famille joue un grand rôle dans la protection sociale (notamment dans l’aide à la vieillesse).

Fahey, T., & Norris, M. (2009). Housing and the Welfare State : An overview. Dublin: University College Dublin. UCD School of Applied Social Science. *Working Paper Series*, 9.

Groves, R., & Murie, A. (2016). *Housing and the New Welfare State : Perspectives from East Asia and Europe*. Routledge.

Laferrère, A. (2006). Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants. *Retraite et société, 1*, 65‑108.

Le Brun, P. (2019). La désaccumulation sélective : la place des personnes âgées sur le marché immobilier résidentiel du Grand Lyon (2006-2015). *Espace populations sociétés. Space populations societies*, *2019/3*.

Lennartz, C. (2017). Housing wealth and welfare state restructuring : Between asset-based welfare and the social investment strategy. In *Housing wealth and welfare* (p. 108‑132). Edward Elgar Publishing.

Lennartz, C., & Ronald, R. (2017). Asset-based Welfare and Social Investment : Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State? *Housing, Theory and Society*, *34*(2), 201‑220.

Tournadre-Plancq, J. (2009). « Une cuillère en argent pour tout le monde ». L’Asset-based Welfare : diffusion, appropriations et usages d’une « nouvelle » théorie de l’État social. *Revue française de science politique*, *59*(4), 633‑653.

Toussaint, J., & Elsinga, M. (2009). Exploring ‘Housing Asset-based Welfare’. Can the UK be Held Up as an Example for Europe? *Housing Studies*, *24*(5), 669‑692.

Vanhuysse, P., Medgyesi, M., & Gal, R. I. (2021). Welfare states as lifecycle redistribution machines : Decomposing the roles of age and socio-economic status shows that European tax-and-benefit systems primarily redistribute across age groups. *PLoS One*, *16*(8), e0255760.

L’ABW est en réalité une très ancienne forme de protection sociale (1), et plusieurs auteurs ont cherché à tester l’hypothèse d’un échange (« trade-off ») entre générosité des retraites et patrimoine immobilier (2). D’autres ont mis l’accent sur la propension des actifs immobiliers à compléter la retraite de professions moins bien couvertes par les mécanismes de protection sociale, comme les travailleurs indépendants. Cela interroge la possibilité de transformer un patrimoine immobilier en revenus réguliers pour la retraite ou en source de financement de la dépendance (3). Outre ce problème, la capacité des actifs immobiliers à assurer une protection sociale « efficace » fait l’objet de plusieurs critiques (4).

# 1. La retraite et la protection sociale, historiquement basées sur l’accumulation d’actifs

Avant le développement du salariat et des États-providence modernes, les premières formes de protection sociale reposaient sur le soutien de la famille élargie et sur la constitution d’un patrimoine, qu’il soit immobilier (foncier, bâtiments), professionnel (commerce, artisanat, entrepôt, terrains agricoles), ou financier (création de la première caisse d’épargne en 1818 et de la Caisse Nationale des Retraites en 1850). L’ABW est donc une réponse ancienne à la demande de protection contre des risques.

Bourdieu, J., & Kesztenbaum, L. (2009). Assets and Retirement : The French Experience, 1820-1940. *Economie & Statistique*.

Bourdieu, J., Kesztenbaum, L., & Postel-Vinay, G. (2011). Thrifty Pensioners : Pensions and Savings in France at the Turn of the Twentieth Century. *The Journal of Economic History*, *71*(2), 383‑412.

Costa, D. L. (1998). The Evolution of Retirement. In *The Evolution of Retirement : An American Economic History, 1880-1990* (p. 6‑31). University of Chicago Press.

Hautcœur, P.-C., & Le Quéré, F. (2002). Épargne et financement des retraites au xixe siècle. *Revue d’économie financière*, 269‑284.

Reimat, A. (2000). Histoire quantitative de la prise en charge de la vieillesse en France, xixe – xxe siècles : Assistance et prévoyance. *Economies et sociétés (Paris)*, *27*, 7‑114.

# 2. L’hypothèse d’un *trade-off* entre retraite-patrimoine immobilier

Des études empiriques ont cherché à mettre en relation le niveau de la protection sociale, en particulier la retraite – et la propriété de la résidence principale et d’autres biens immobiliers. Globalement, les pays à haut niveau de propriétaires sont plutôt des pays où l’État-providence est moins développé, où la protection sociale repose encore largement sur la famille (pays du sud de l’Europe).

Une dichotomie est mise en évidence entre les pays au fort taux de propriétaires et faibles pensions, et les pays avec un secteur locatif développé et des pensions plus généreuses. Wind, Dewilde et Doling (2020) viennent nuancer cette dichotomie en opérant une distinction entre l’ABW « passif », « actif » et « proactif ».

Castles, F. G. (1998). The Really Big Trade-Off : Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old. *Acta politica*, *33*(1), 5‑19.

Castles (1998) est l’un des premiers à tester empiriquement la relation entre la propriété immobilière (résidence principale) et la fourniture de protection sociale. Une propriété immobilière plus répandue peut réduire le besoin de revenus issus de la protection sociale, notamment pour les plus âgés, et la prise en compte de la propriété immobilière réduit globalement les inégalités observées. “[…] *when individuals own homes they can get by on smaller pensions”* (Castles, 1998, p.13).

Delfani, N., De Deken, J., & Dewilde, C. (2014). Home-Ownership and Pensions : Negative Correlation, but No Trade-off. *Housing Studies*, *29*(5), 657‑676.

Dewilde, C., & Raeymaeckers, P. (2008). The Trade-Off Between Home-Ownership and Pensions : Individual and Institutional Determinants of Old-Age Poverty. *Ageing & Society*, *28*(6), 805‑830.

Kemp, P. A. (2015). Private Renting After the Global Financial Crisis. *Housing Studies*, *30*(4), 601‑620.

Kholodilin, K. A., Kohl, S., Korzhenevych, A., & Pfeiffer, L. (2023). The Hidden Homeownership Welfare State : An International Long-Term Perspective on the Tax Treatment of Homeowners. *Journal of Public Policy*, *43*(1), 86‑114.

Oxley, M., Brown, T. J., Haffner, M., Hoekstra, J., & Lishman, R. (2010). Promoting investment in private rented housing supply : International policy comparisons. *Research Report, Departement for Communities and Local Government*. <https://www.gov.uk/government/publications/promoting-investment-in-private-rented-housing-international-policy-comparisons>

Wind, B., Dewilde, C., & Doling, J. (2020). Secondary property ownership in Europe : Contributing to asset-based welfare strategies and the ‘really big trade-off’. *International journal of housing policy*, *20*(1), 25‑52.

Wind et *al.* (2020) distinguent ABW (basé sur la propriété immobilière) passif, actif et proactif.

L’ABW « passif » concerne les situations où un taux élevé de propriétaire va de pair avec de faibles pensions, et *a contrario* un secteur locatif développé s’accompagne de pensions élevées.

L’ABW « actif » correspond à un modèle dans lequel la propriété immobilière est utilisée *spécifiquement* pour financer des arrangements de protection sociale. Les ménages propriétaires utilisent leur patrimoine immobilier (grâce à la vente ou à un produit financier permettant de rester occupant de sa maison) afin de financer un supplément de retraite, où les dépenses liées à la dépendance.

L’ABW « proactif » se définit par la recherche de revenus locatifs qui forment un complément aux arrangements globaux de protection sociale. Les « petits » propriétaires détenant un ou plusieurs biens immobiliers en plus de leur résidence principale peuvent avoir deux stratégies.

La première stratégie est de compléter le système de retraite. Cette stratégie s’observe dans les pays au régime de protection sociale conservateur-corporatiste, dont le système de retraite stratifié (l’exemple type est le système français, avec des régimes spéciaux, et des pensions complémentaires de type assurantiel) assure moins bien les professions non salariées (travailleurs indépendants) ou ne suffisent pas aux ménages aux revenus élevés pour conserver leur niveau de vie à la retraite. Ces catégories investissent dans l’immobilier, vu comme un placement tangible et sûr. L’investissement immobilier locatif est de plus souvent encouragé par les politiques publiques (fiscalité avantageuse). Dans ce cas, la logique même du régime de protection sociale conservateur-corporatiste conduit à l’utilisation de l’investissement locatif comme protection sociale complémentaire par certains groupes sociaux.

La deuxième stratégie s’observe plutôt dans le régime de protection sociale libéral, dans lequel investir dans l’immobilier fait partie d’une stratégie d’investissement globale, plutôt encouragée par l’inflation des actifs immobiliers. Elle est associée à une montée des inégalités entre propriétaires et non-propriétaires.

# 3. Transformer le patrimoine immobilier en revenus réguliers

Un autre volet de la littérature concerne les possibilités de « transformer » un patrimoine immobilier occupé par son propriétaire en revenus.

Une possibilité est de vendre son logement et transformer le capital obtenu en rente viagère. Mais elle suppose le départ de son logement par le propriétaire et soulève globalement de fortes réticences chez les personnes âgées.

Plusieurs formules permettent de transformer le capital cristallisé dans le logement en revenus, tout en continuant à occuper son logement.

Bien que peu répandue, la pratique du viager reste la plus connue en France. Le propriétaire vend son logement à une personne qui lui versera une rente viagère, mais continue à vivre dans son logement.

Les prêts hypothécaires inversés (*reverse mortgage* ou *home equity release*) consistent à contracter un emprunt gagé sur la valeur du logement, avec un versement unique ou une rente versée pour une durée déterminée ou viagère. Ils s’apparentent dans ce cas à une forme de viager. Le prêteur récupère le capital et les intérêts restant dus lors de la vente du logement (au décès de l’emprunteur ou avant si celui-ci déménage).

Ces produits de *reverse mortgage* et *equity release* ont été développés pour développer la liquidité des actifs immobiliers, sans nécessiter le départ des personnes âgées de leur domicile.

Doling, J. (2012). Le financement des retraites en Europe : le logement, source de revenu ? *Retraite et société*, *1*, 17‑31.

Doling, J., & Overton, L. (2010). The European Commission's Green Paper: reverse mortgages as a source of retirement income. *Wiadomosci Ubezpieczeniowe (Insurance News), 3,* 45-57. Also available at: <https://www2.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3_2010/doling-overton.pdf>

https://www2.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3\_2010/doling-overton.pdfHaffner, M. E., Ong, R., & Wood, G. A. (2015). Mortgage equity withdrawal and institutional settings : An exploratory analysis of six countries. *International Journal of Housing Policy*, *15*(3), 235‑259.

Hoekstra, J., & Dol, K. (2021). Attitudes towards housing equity release strategies among older home owners : A European comparison. *Journal of Housing and the Built Environment*, *36*(4), 1347‑1366.

Hoekstra & Dol (2021) abordent la question de l’attitude des personnes âgées face aux différentes stratégies permettant de récupérer des revenus à partir du logement. Ces stratégies incluent les techniques d’*equity release*, mais aussi la vente du logement pour louer ou acheter un autre logement plus adapté (*downsizing*), ou encore la sous-location d’une partie de son logement. Globalement, les différentes stratégies d’*equity release* sont peu connues des personnes âgées, l’*equity release* n’a pas toujours comme motif de compléter les pensions (elle peut servir à aider financièrement les enfants), et le motif de laisser un héritage, obstacle aux stratégies d’*equity release*, semble globalement peu prégnant. Toutefois des différences notables sont à observer entre pays et intra pays.

Ong, R. (2008). Unlocking Housing Equity Through Reverse Mortgages : The Case of Elderly Homeowners in Australia. *European Journal of Housing Policy*, *8*(1), 61‑79.

Ong, R. (2016). Financing aged care : The role of housing wealth and intergenerational relationships. *Population Ageing*, 281.

Wood, G. A., Ong, R., & Haffner, M. E. (2022). Housing wealth and aged care : Asset-based welfare in practice in three OECD countries. *Housing Studies*, *37*(4), 511‑536.

# 4. La capacité des actifs immobiliers à assurer une protection sociale « efficace »

Plusieurs critiques mettent l’accent sur les risques et les difficultés associés à la propriété immobilière – et surtout la résidence principale – comme source de protection sociale.

La capacité du logement à être transformé en revenus réguliers, combinée au souhait des personnes âgées de rester à domicile, déjà évoqués dans la section précédente, sont des obstacles, et les produits d’*equity release* sont peu connus et peu développés en dehors de quelques pays.

Les réticences à céder sa résidence principale et la politique du maintien à domicile s’opposent à la transformation de la résidence principale en liquidités ou rente viagère.

On peut ajouter que ces revenus sont déconnectés des revenus précédemment issus de l’activité professionnelle, alors qu’une des fonctions des retraites est d’assurer un taux de remplacement adéquat.

Une autre critique porte sur la volatilité des marchés immobiliers. La propriété immobilière est un réservoir de valeur fluctuant, et cela conduit à avantager/désavantager les propriétaires en fonction de leur date d’acquisition/de vente de leur patrimoine immobilier. Si les prix immobiliers sont au plus haut, la volonté de devenir propriétaire, essentielle à l’ABW, peut se réaliser au prix d’un endettement excessif des ménages.

Enfin, l’ABW repose sur une stratégie individuelle d’accumulation d’actifs, il s’agit d’une prévoyance individuelle, entrant en opposition avec l’idée d’une protection collective contre des risques sociaux (via l’assurance sociale ou des revenus socialisés). Dès lors, l’ABW reproduit des inégalités de patrimoine au lieu de les atténuer. Les pays où le property-based welfare est le plus développé sont également ceux qui protègent le moins contre le risque de pauvreté et les inégalités. Pour les plus âgés, un double désavantage est mis en évidence pour ceux qui cumulent location de leur résidence principale et faibles pensions (Dewilde et Raeymaeckers, 2008).

Arundel, R., & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership ? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, *32*, 649‑672.

Arundel, R., & Ronald, R. (2021). The false promise of homeownership : Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, *58*(6), 1120‑1140.

Arundel et Ronald (2021) pointent les « fausses promesses » d’une société de propriétaires, censée favoriser la propriété pour tous, assurer davantage d’équité, et une sécurité apportée par les actifs immobiliers détenus. À partir d’une étude empirique sur trois pays représentatifs de l’ABW – Royaume-Uni, États-Unis, Australie – ils relèvent *a contrario* sur les dernières décennies l’apparition de difficultés accrues d’accession à la propriété (en particulier, au sein des tranches d’âge proches de la retraite et chez les jeunes actifs), une concentration accrue de la richesse immobilière, et une plus grande volatilité des prix immobiliers.

Doling, J., & Ronald, R. (2010). Property-based welfare and European homeowners : How would housing perform as a pension? *Journal of housing and the Built environment*, *25*, 227‑241.

Drosso, F. (2011). Du cabinet des curiosités à la mise sur l’agenda politique. L’utilisation du patrimoine immobilier comme outil de gestion du risque vieillesse. *Gérontologie et société*, *34136*(1), 61‑76.

Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2015). The Janus Face of Homeownership-Based Welfare. *Critical Housing Analysis*, *2*(1), 32‑41.

Fox O’Mahony, L., & Overton, L. (2015). Asset-based Welfare, Equity Release and the Meaning of the Owned Home. *Housing Studies*, *30*(3), 392‑412.

Haffner, M. E., Ong, R., & Wood, G. A. (2015). Mortgage equity withdrawal and institutional settings : An exploratory analysis of six countries. *International Journal of Housing Policy*, *15*(3), 235‑259.

Haurin, D., & Moulton, S. (2017). International Perspectives on Homeownership and Home Equity Extraction by Senior Households. *Journal of European Real Estate Research*, *10*(3), 245‑276.

Hollanders, D. (2016). Pension systems do not suffer from ageing or lack of home-ownership but from financialisation. *International Journal of Housing Policy*, *16*(3), 404‑408.

Johnson, A. K., & Sherraden, M. (1992). Asset-Based Social Welfare Policy : Homeownership for the Poor. *J. Soc. & Soc. Welfare*, *19*, 65.

Montgomerie, J. (2015). *Housing-based welfare strategies do not work and will not work*. <https://blogs.lse.ac.uk/politicsandpolicy/homeownership-and-the-failures-of-asset-based-welfare/>

Torgersen, U. (1987). Housing : the Wobbly Pillar under the Welfare State. *Scandinavian Housing and Planning Research*,4(sup1), 116‑126.

Whitehead, C. (2016). Housing as Asset Based Welfare : A Comment. *Critical Housing Analysis*, *3*(1), 10‑18.