



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Accession à la propriété et protection sociale

Doling, J.; Ronald, R.

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Doling, J. (null), & Ronald, R. (null). (2019). Accession à la propriété et protection sociale., Politique du logement, analyses et débats. <https://politiquedulogement.com/2019/01/accesion-a-la-propriete-et-protection-sociale/>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Accession à la propriété et protection sociale

Le texte qui suit est extrait d'un article, « Home ownership and asset-based welfare », paru en 2010 dans le Journal of housing and the built environment. Il nous a néanmoins paru utile d'en publier une traduction sur notre site pour au moins deux raisons.

La première est que l'asset-based welfare n'est guère connu en France. L'expression n'a d'ailleurs pas de traduction en Français. Il est vrai qu'il s'agit d'une idée anglo-saxonne, expérimentée aux Etats-Unis et reprise au Royaume-Uni par le New-labour dans les années 1980. Et que la France est (heureusement ou malheureusement ?) en retard dans la financiarisation de l'économie domestique.

Pourtant la question de l'avenir de l'Etat-providence se pose en France comme dans la plupart des autres pays développés et l'idée a germé, ici comme ailleurs, d'utiliser les actifs immobiliers comme réserve de revenu, susceptible de contribuer au financement des dépenses des personnes âgées si leur valeur peut être mobilisée. C'est dans le but de permettre cette mobilisation qu'après avoir commandé des rapports sur le sujet[1], le gouvernement a créé le prêt viager hypothécaire et autorisé l'extraction hypothécaire en 2006. Le premier, distribué exclusivement par le Crédit foncier, a eu un succès confidentiel, la seconde a été supprimée en 2014 sans avoir jamais été utilisée.

En second lieu, les réserves exprimées par les auteurs se sont avérées prémonitoires, notamment celles qui portent sur l'évolution des prix des logements et sur les inégalités générationnelles au regard de l'accession à la propriété. A la crise financière de 2008 a succédé une période de volatilité accrue des prix immobiliers, cependant que l'accession à la propriété devenait plus difficile pour les jeunes générations que pour les précédentes. Dans un article plus récent co-écrit avec Rowan Arundel[2], John Doling estime d'ailleurs que la période d'accès à la propriété en masse est terminée.

L'asset-based welfare devrait donc, logiquement, avoir du plomb dans l'aile. Pourtant, certaines idées ont la vie dure...

Remerciements

Politiquedulogement.com remercie l'éditeur Springer qui a publié l'article original libre de droits, ce qui en autorise l'utilisation, la publication et la reproduction dans tout media dans un but non commercial.

* *
*

Introduction

Au cours des dernières décennies, la notion d'*asset-base welfare*, qui désigne la prévoyance individuelle fondée sur le patrimoine accumulé par les ménages par opposition aux systèmes de prévoyance collectifs[3], est devenue un élément central des débats sur la restructuration de l'État-providence. Le principe qui sous-tend une approche du bien-être fondée sur l'actif est que, plutôt que de compter sur des transferts sociaux gérés par l'État pour faire face aux risques de paupérisation, les individus assument une plus grande responsabilité en matière de protection sociale en investissant dans des produits financiers et des actifs immobiliers qui gagnent en valeur avec le temps et peuvent, du moins en théorie, être utilisés ultérieurement pour compléter la consommation lorsque le revenu se réduit, par exemple à la retraite, ou pour réaliser d'autres formes d'investissement, telles que les diplômes. Plusieurs évolutions économiques et sociales ont contribué à faire avancer la cause de la prévoyance fondée sur les actifs. D'un côté, le vieillissement de la population et ses effets attendus sur les retraites et les recettes des budgets sociaux, ainsi que la réduction par les gouvernements, dans une optique néo-libérale, de la protection sociale. De l'autre, jusqu'à récemment tout au moins, la proportion des propriétaires occupants et la valeur des logements ont augmenté dans la plupart des pays économiquement avancés. La richesse potentielle constituée par les logements occupés par leurs propriétaires a été considérée, de manière plus ou moins explicite, comme une solution aux difficultés budgétaires entraînées par le maintien des engagements en matière de protection sociale et,

de ce fait, les actifs dont il est question dans l'*asset-based welfare* renvoient en général aux actifs immobiliers ([Doling et Ford 2007](#)).

Dans cette optique, il est naturel de s'intéresser à la fois au potentiel et aux limites de l'accèsion à la propriété comme moyen de financer les besoins en matière de protection sociale et de retraite dans le contexte des transformations socio-économiques et démographiques en cours. Il ne s'agit ni d'approuver, ni de condamner l'*asset-based welfare*, qu'il s'applique à des biens immobiliers ou non, mais plutôt d'examiner comment il a déjà été mis en place et testé dans un certain nombre de pays et d'en explorer la viabilité dans le contexte de changements manifestement en cours dans de nombreuses sociétés avancées. L'objectif n'est pas non plus de suggérer que le l'*asset-based welfare* est le destin politique des sociétés avancées, mais plutôt que l'accèsion à la propriété a pris une nouvelle dimension plus globale dans la politique et la protection sociale, et requiert donc une attention particulière. Nous avons donc sélectionné pour notre analyse à la fois des pays et des groupes de pays qui diffèrent par leur contexte et le stade de développement de l'*asset-based welfare* et de leur politique d'aide au logement. Tous ces exemples fournissent des enseignements et des idées sur le potentiel et les limites du logement en tant que pilier de la prévoyance. Avant d'examiner les textes sur lesquels s'appuie cet article, il est utile de commencer par définir plus en détail les caractéristiques et les dimensions du logement, du bien-être et des biens du ménage.

Logement et bien-être

Historiquement, le logement a été considéré comme l'un des principaux déterminants du niveau de vie des ménages, car il influe directement sur leur niveau de vie. Un logement décent, au sens d'un abri physique adéquat, était la solution à l'un des cinq « géants » de Beveridge : la misère. En conséquence, lorsque Torgersen a écrit en 1987 sa phrase désormais célèbre, « le pilier vacillant de l'État providence », il faisait référence au logement comme à « un abri » et à la portée limitée des politiques de logement mises en œuvre par l'État, normalement cantonnées aux « logements sociaux », c'est-à-dire à une offre de logements locatifs à but non lucratif. C'est toutefois une vision réductrice. En pratique, les systèmes de protection sociale complètent et s'intègrent avec d'autres mesures connexes. Il a donc été avancé que le « système de logement » au sens large, c'est-à-dire en incluant le marché privé, pouvait être considéré comme essentiel aux conditions de bien-être des ménages. Le logement est un bien social complexe qui facilite l'accès à d'autres biens et services de bien-être social au niveau des ménages, rendant les individus plus ou moins dépendants de l'État, du marché et de la famille pour la satisfaction d'autres besoins. Mais de plus en plus, au fur et à mesure que les niveaux de consommation individuelle de logement et, par conséquent, de patrimoine immobilier, augmentent, la capacité des ménages à exploiter ce patrimoine pour subvenir à leurs besoins, et notamment comme complément aux pensions de retraite, augmente également. La position du logement dans les systèmes nationaux de protection sociale est donc beaucoup plus complexe que son rôle consistant simplement à fournir un abri physique.

L'un des aspects de cette complexité, à savoir le rôle important de la propriété du logement et des solidarités familiales, a été assez bien documenté dans les états du sud de l'Europe. Dans ces pays, on a estimé qu'il reflétait les valeurs culturelles, les pratiques familiales et le sous-développement de l'État-providence. Cependant, la perspective plus large au plan géographique dégagée par les travaux de Kemeny ([1981](#)) et de Castles ([1998](#)) laisse entrevoir un compromis possible entre l'étendue de l'accèsion à la propriété et le niveau des retraites. Au moment de la retraite, les propriétaires âgés n'ayant plus d'emprunt à rembourser bénéficient généralement d'un revenu équivalent au loyer qu'ils auraient autrement dû payer, déduction faite des dépenses d'entretien et des taxes foncières. En d'autres termes, « lorsque les individus possèdent leur maison, ils peuvent vivre avec des pensions moins importantes »^[4]. Dans le même temps, les ressources nécessaires pour payer un logement sont un puissant frein au financement de la protection sociale par des augmentations d'impôts. Kemeny ([1981](#)) a fourni la preuve de ces effets en comparant des indicateurs globaux de la protection sociale avec le niveau d'accèsion à la propriété, tandis que Castles ([1998](#)), sur la base de comparaisons internationales plus rigoureuses, a mis en évidence des corrélations négatives significatives entre les niveaux de l'accèsion à la propriété et des aides sociales qui, selon lui, caractérisent les différents modèles de protection sociale.

Ces relations ont fait l'objet d'une attention croissante à partir du début des années 2000, l'un des résultats étant la mise en évidence du fait que les liens entre les systèmes de logement et de protection sociale varient considérablement d'un pays à l'autre. La comparaison entre l'Australie et de la Finlande faite par Ritakallio (2003) a montré que la prise en compte du coût du logement dans le calcul du revenu disponible atténuait les différences de niveaux de pauvreté et les inégalités calculés « avant les coûts de logement », mais dans des proportions variables d'un pays à l'autre. Conley et Gifford (2003) ont également identifié un certain nombre de pays où la propriété du logement est un outil politique important pour atténuer les effets sociaux préjudiciables des forces du marché en l'absence de programmes de redistribution. Néanmoins, les preuves montrant que l'accession à la propriété constitue une alternative efficace aux dépenses de sécurité sociale ou peut être structurée de manière à réduire les inégalités sociales au lieu de les renforcer sont limitées (Fahey et al. 2004). Plus récemment, Dewilde et Raeymaeckers (2008) ont montré que, si une forte proportion de propriétaires occupants semble avoir un potentiel de réduction de la pauvreté pour les retraités, les contextes sont compliqués par l'interaction des transferts sociaux et de la politique du logement, laquelle est spécifique à chaque pays. Plus précisément, ils ont constaté que ceux qui n'avaient pas voulu ou pu acheter leur logement dans des pays où la proportion de propriétaires est élevée étaient doublement pénalisés. Ils ont également établi que les bas loyers pratiqués dans le secteur du logement social dans certains pays pouvaient également compenser les faibles revenus des personnes âgées.

Biens et politiques

Au cours des dernières années, les préoccupations relatives à l'avenir des systèmes nationaux de protection sociale ont poussé de nombreux gouvernements à mettre en œuvre des politiques visant à promouvoir la constitution d'actifs individuels. Il y a eu de nombreuses initiatives en ce sens. Aux États-Unis, les comptes individuels de développement (*Individual Development Accounts, IDA*) encouragent depuis 1997 les ménages à faible revenu à épargner par l'octroi d'une aide publique de même montant. L'épargne ainsi constituée peut être utilisée pour financer l'achat d'un logement, l'éducation, la création d'une petite entreprise ou une rente de retraite (McKay 2002). Au Royaume-Uni, le *Savings Gateway* contribue également à l'épargne des personnes à faible revenu, tandis que le *Child Trust Fund* offre à tous les enfants nouveau-nés une somme forfaitaire sur un compte personnel, accessible à 18 ans. Ces encouragements à l'épargne se fondent sur l'hypothèse selon laquelle les besoins futurs pourraient et devraient être autofinancés.

Les marchés du logement ont été au cœur de ces politiques, l'achat de la résidence principale étant généralement considéré comme le meilleur support possible d'une aide publique à l'épargne. Malpass (2008, p. 2) suggère que, plus le marché du logement privé devient dominant, et plus il est perçu comme une pierre angulaire potentielle du nouvel État-providence. Les évolutions des marchés du logement offrent clairement aux particuliers la possibilité de se constituer progressivement un patrimoine par le biais de l'itinéraire résidentiel et même en investissant dans des biens à louer. Cela a contribué à transformer les politiques de logement avec la « résidualisation » des logements locatifs sociaux et le transfert des aides vers l'accession à la propriété et le logement intermédiaire.

Parallèlement à la réorientation des politiques vers l'épargne et les actifs, le logement est devenu de plus en plus important en tant que « marchandise ». On a fait valoir que la propriété de la résidence principale était devenue un élément central de la philosophie de l'*asset-based welfare* pour l'intensification des relations d'échanges et la financiarisation de la vie quotidienne[5] (Langley 2008 ; Ronald 2008). Les politiques et les discours ont associé les aspirations futures et l'autonomie financière à la dynamique des prix des marchés d'actifs. Les gouvernements ont également participé à la promotion de la culture financière au sein de la population, tandis que la notion d'épargnant-investisseur est devenue une identité économique centrale et une caractéristique normalisée de la vie contemporaine. « Les calculs de la vie quotidienne imitent donc ceux des investisseurs professionnels : comment traiter la vie elle-même comme une série de décisions d'investissement ? comment positionner les avoirs du ménage du bon côté de l'évolution des prix ? et comment planifier à long terme en permettant d'échanger continuellement la valeur des actifs ? » (Watson 2009, p. 45).

Cependant, aussi attrayant que l'*asset-based welfare* puisse apparaître à certains gouvernements, un certain nombre d'obstacles ont contrarié son développement. Premièrement, alors que les gouvernements semblent avoir

supposé que les individus sont des agents économiques rationnels qui choisiraient d'épargner face à la réduction attendue des prestations sociales, la réalité est plus nuancée. Rowlingson (2002), par exemple, soutient que les personnes se heurtent à des difficultés quand il s'agit de penser, de planifier et d'économiser pour l'avenir. Celles-ci peuvent être dues à une incapacité ou une réticence à penser à long terme ou à imaginer sa place dans un avenir lointain. En outre, pour certains, les conceptions du cycle de vie les amènent à envisager des types particuliers de planification à des âges donnés, tandis que, pour d'autres, la capacité de planifier à l'avance dépend de la quantité et de la sécurité des ressources dont ils disposent.

Deuxièmement, s'agissant de la question de savoir si les ménages accumulent ou non un patrimoine immobilier dans le cadre d'une stratégie à long terme, à mesure que les prix des logements ont augmenté, l'épargne régulière et les coûts liés à l'achat ont largement dépassé la capacité de nombreux ménages, en particulier ceux dont le revenu est bas ou les mono-actifs. Au Royaume-Uni, la part du revenu net nécessaire au remboursement des prêts immobiliers est passée de 25 à 42% entre 2003 et 2007. En outre, la part du revenu annuel nécessaire pour couvrir les coûts initiaux de l'achat d'un logement est passée d'environ 20 à 100% entre 1997 et 2004 (RICS 2007). L'achat du logement est donc devenu de plus en plus tardif et nécessite des stratégies et des plans d'épargne à long terme. Et surtout, dans tous les pays, de larges franges de la population sont financièrement exclues de l'acquisition d'un bien immobilier quel qu'il soit, de sorte qu'un système de protection sociale fondé sur la propriété ne pourra concerner qu'une part de la population.

Troisièmement, si beaucoup ont pu acquérir des logements dont la valeur a augmenté sur le long terme, il s'est révélé difficile de transformer ces immobilisations en ressources liquides pour la consommation ou d'amener les gens à accepter que le patrimoine immobilier soit consommé, en particulier pour des ce qui relève de la protection sociale. Si le revenu en nature dont bénéficient les propriétaires non endettés est un complément utile, il est plus difficile d'extraire la valeur de l'actif. Les mécanismes traditionnels requièrent un échange ou un transfert vers un logement en location, sapant ainsi les avantages de l'occupation par le propriétaire. Haffner (2008) a constaté que les propriétaires néerlandais, par exemple, étaient très réticents à la vente et beaucoup plus susceptibles de puiser dans leurs économies ou dans d'autres actifs. Dans d'autres contextes, toutefois, des produits d'hypothèque inversée et d'autres systèmes d'extraction hypothécaire ont été mis au point pour encourager la réalisation des actifs immobiliers sans exiger le déménagement des propriétaires. Au Royaume-Uni, pays en pointe dans le développement de produits financiers, 20% de l'ensemble des prêts hypothécaires étaient constitués d'extraction hypothécaire, ce qui a conduit au resserrement du crédit[6] (Quilgars et Jones, 2007). Toussaint et Elsinga (2009) établissent une distinction entre la « protection sociale fondée sur le logement » (*housing-asset-based welfare*) traditionnelle et la nouvelle. Dans le premier cas, l'accession à la propriété est perçue comme un moyen d'accumuler un patrimoine logement qui peut être utilisé en cas d'imprévu, en dernier recours. Dans le second cas, l'actif immobilier est utilisé comme une ressource financière qui peut être utilisée au besoin tout au long de la vie au moyen de produits financiers. Le problème pour les gouvernements est qu'avec la forme traditionnelle il existe une résistance considérable à l'utilisation du domicile pour financer des dépenses de bien-être. En même temps, la nouvelle forme a favorisé la surconsommation et est devenue un style de vie, ne laissant que très peu de l'actif net du logement à un âge avancé.

Un quatrième problème concerne le marché immobilier lui-même. La protection sociale fondée sur le logement repose sur l'hypothèse selon laquelle les prix des logements augmentent plus vite que l'inflation, et cela à perpétuité. Bien que les prix de l'immobilier aient connu des hausses sur longue période dans de nombreux pays, ils sont manifestement instables. Par conséquent, les accédants à la propriété peuvent être avantagés ou désavantagés selon leur calendrier d'entrée et de sortie du marché. Au-delà des conséquences individuelles, cela pose également des problèmes aux gouvernements. A Singapour, par exemple, dont le système de protection sociale est largement fondé sur les actifs, avec notamment un programme d'accession à la propriété massive (plus de 80% du parc de logements reçoivent des aides publiques et le taux de propriétaires occupants est de 92%), les objectifs politiques sont désormais subordonnés au maintien de la valeur des prix des logements. Tant de richesses individuelles sont investies dans des actifs immobiliers que les krachs immobiliers menacent non seulement la valeur globale des actifs de la nation, mais également la viabilité du système de protection sociale et de retraite (Chua 2003).

Enfin, la volatilité des marchés du logement constatée ces dernières années a révélé le caractère insoutenable des systèmes de protection sociale fondés sur la propriété. Un tel système ne peut survivre que si un accès continu à la propriété est garanti d'une génération à l'autre. Cependant, il est récemment apparu clairement, sur la plupart des marchés du logement les plus actifs, qu'un clivage entre les ménages « ayant accès au marché » et les « exclus du marché » commençait à se former en raison de la hausse des prix des logements. D'où une division de la population en deux groupes aux intérêts divergents, l'une ayant un accès assuré à un système de protection sociale fondé sur l'actif via le marché du logement, l'autre cherchant à y accéder (Watson 2009 ; Ronald 2008). Alors que les premiers ont intérêt à voir les prix de l'immobilier augmenter en permanence et les stratégies de protection sociale fondées sur des actifs persister, les seconds font pression sur les gouvernements pour qu'ils facilitent l'accès à la propriété. Selon Watson, dans les conditions économiques actuelles, les gouvernements sont confrontés à un dilemme entre les besoins de protection sociale à court et à long terme. Ils ne peuvent pas se permettre de laisser les valeurs immobilières s'effondrer, mais ils doivent aussi admettre que le maintien des prix à un niveau élevé risque d'exclure la prochaine génération de la dynamique d'accumulation de patrimoine logement s'ils n'étendent pas les aides à l'accession sociale.

Conclusion

Une grande partie de la littérature récente traitant de la relation complexe entre logement et protection sociale et des défis liés à la mise en œuvre et au maintien de l'*asset-based welfare* s'est concentrée sur le contexte anglo-américain, ce qui a répandu l'idée que ce concept était relativement innovant et que sa progression était le fait des régimes libéraux avancés. Cependant, une perspective plus internationale révèle que certains de ses aspects sont apparus dans d'autres contextes, et que le recours à la propriété du logement en tant que moyen explicite de compléter ou de remplacer le système public de protection sociale est déjà bien développé dans d'autres pays (Doling et Ronald 2008). Les perspectives ouvertes par l'*asset-base welfare* dépendent évidemment des objectifs assignés aux politiques du logement, à leur interaction avec le marché et à leur rôle dans les dispositifs de protection sociale.

En rapprochant les études nationales, il est possible de mettre en évidence certains points clés. Le premier est l'interaction entre le logement, les retraites, l'emploi et les institutions et pratiques de protection sociale, qui se manifestent et se combinent de manière distincte dans différents contextes. Ces combinaisons déterminent non seulement l'efficacité de l'*asset-base welfare* fondé sur le logement, mais aussi la place et les formes qu'il pourrait prendre dans d'éventuelles réformes. En second lieu, il existe des différences entre systèmes de logement nationaux, qu'il s'agisse des parcs de logements, des régimes de propriété, des marchés du logement, du financement du logement et de l'extraction hypothécaire, de la construction de logements ou des pratiques d'achat. Les spécificités de ces différents aspects peuvent inhiber ou améliorer le potentiel du logement en tant qu'actif. Une troisième question est celle qui concerne les caractéristiques de la population âgée et de sa richesse, en matière de logement ou autre, par rapport aux autres générations et au sein de la cohorte. Les systèmes d'*asset-base welfare* ont pour effet d'introduire un clivage entre les différentes générations d'acheteurs en fonction des fluctuations du marché, l'avantage relatif de l'une d'entre elles pouvant désavantager celles qui suivent. C'est une évidence dans tous les pays, du Royaume-Uni à la Slovaquie et au Japon.

Ces diverses analyses d'approches différentes en matière d'accession à la propriété et d'*asset-based welfare* fournissent donc des idées nouvelles et dérangeantes. Ces dernières années, les débats sur l'orientation des politiques du logement et de la protection sociale ont souvent été influencés par des hypothèses établies essentiellement à partir de cas et de perspectives anglo-américains. Au lendemain de la crise du crédit et au vu des caractéristiques émergentes d'une nouvelle ère socio-économique, la réévaluation des inégalités en matière de protection sociale et la réorientation des politiques de sécurité sociale sont encore plus urgentes. L'analyse du potentiel et des limites des systèmes d'*asset-base welfare*, tout en soulignant les problèmes et préoccupations futurs concernant cette approche du risque social et de la réduction de la pauvreté, peuvent y contribuer.

John Doling et Richard Ronald

Traduction politiquedulogement.com

Janvier 2019

Références :

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford : Blackwell.
- Castles, F. (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, F. G., & Ferrera, M. (1996). Home ownership and welfare: Is southern europe different? *South European Society and Politics*, 1(2), 163–185.
- Chua, B.-H. (2003). Maintaining housing values under the condition of universal homeownership. *Housing Studies*, 18(3), 765–780.
- Conley, D., & Gifford, B. (2003). Home ownership, social security and the welfare state. New York University. <http://www.nyu.edu>.
- Dewilde, C., & Raeymaeckers, P. (2008). The trade off between home ownership and pensions : the individual and institutional determinant of old-age poverty. *Ageing and Society*, 28, 805–830.
- Doling, J. (1999). Housing policies and the little tigers : how do they compare with the other industrialized countries. *Housing Studies*, 14(2), 229–250.
- Doling, J., & Ford, J. (2007). A union of home owners, editorial. *European Journal of Housing and Planning*, 7(2), 113–127.
- Doling, J., & Ronald, R. (2008). Housing as a pension, Report to the European Commission, DEMHOW Working Paper.
- Fahey, T., Nolan, B., & Maitre, B. (2004). Housing expenditures and income poverty in EU countries. *Journal of International Social Policy*, 33(3), 437–454.
- Groves, R., Murie, A., & Watson, C. (2007). *Housing and the new welfare state : Examples from East Asia and Europe*. Aldershot : Ashgate.
- Haffner, M. (2008). Savings for old age ? Housing wealth of the Dutch elderly. *Housing Theory and Society*, 25(2), 110–131.
- Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership : Public versus private choices in housing tenure*. London : Routledge.
- Langley, P. (2008). *The everyday life of global finance : Saving and borrowing in Anglo-America*. Oxford : Oxford University Press.
- Malpass, P. (2008). Housing and the new welfare state : Wobbly pillar or cornerstone? *Housing Studies*, 23(1), 1–19.
- McKay, S. (2002). The saving gateway : 'asset-based welfare' in action? *Benefits*, 10(2), 141–145.
- Quilgars, D., & Jones, A. (2007). United Kingdom: As safe as houses ? In M. Elsinga, P. De Decker, Teller, & J. Toussaint (Eds.), *Beyond asset and insecurity : On (In)security of hom ownership in Europe*. Amsterdam : IOS Press.

Regan, S., & Paxton, W. (2001). *Asset-based welfare : International experiences*. London : IPPR.

RICS. (2007). *Housing accessibility and affordability update for Great Britain*. London : Royal Institute of Chartered Surveyors.

Ritakallio, V. M. (2003). The importance of housing costs in cross national comparisons of welfare (state) outcomes. *International Social Security Review*, 56(2), 81–101.

Ronald, R. (2007). Comparing homeowner societies : Can we construct an east-west model? *Housing Studies*, 22(4), 473–493.

Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership : Homeowner societies and the role of housing*. Basingstoke : Palgrave.

Rowlingson, K. (2002). Private pension planning : the rhetoric of responsibility, the reality of insecurity. *Journal of Social Policy*, 13(4), 623–642.

Sherraden, M. (2003). Assets and the social investment state. In W. Paxton (Ed.), *Equal shares : Building a progressive and coherent asset-based welfare policy* (pp. 28–41). London : IPPR.

Torgersen, U. (1987). Housing: The wobbly pillar under the welfare state. *Scandinavian Journal of Housing and Planning Research Supplement*, 4(1), 116–127.

Toussaint, J., & Elsinga, M. (2009). Exploring 'housing and asset-based welfare' can the UK be held up as an example for Europe ? *Housing Studies*, 24(5), 669–692.

Watson, M. (2009). Planning for the future of asset-based welfare ? New Labour, Financialized economic agency and the housing market. *Planning, Practice and Research*, 24(1), 41–56.

Notes

[1] Jachiet N Friggit J., Vorms B. & Taffin C., « Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées », Inspection Générale des Finances, Conseil Général des Ponts, Agence nationale pour l'information sur le logement, Paris, juin 2004.

Taffin C. & Vorms B., « Elargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques. « Le prêt sécurisé à l'accession à la propriété et le prêt hypothécaire cautionné », Rapport au Directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et au Directeur général du Trésor et de la politique économique, Paris, avril 2007.

[2] Arundel, R. & Doling, J., « The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe », *Journal of housing and the built environment*, avril 2017.

[3] Le mot *welfare* n'a pas réellement d'équivalent en Français, ou plutôt il en a plusieurs : employé seul, il peut être traduit par *bien-être*, mais *welfare state* désigne l'Etat-providence, *social welfare* la sécurité sociale et *welfare benefits* les prestations sociales. Faute d'une traduction qui s'impose, on a donc choisi de conserver dans ce texte l'expression anglaise de « asset-based welfare ». (Note du traducteur)

[4] Castles 1998, p. 13

[5] Il est fait allusion ici à l'extraction hypothécaire, qui consiste à gager un emprunt sur la valeur d'un bien immobilier. Cette pratique, courante dans certains pays, notamment aux Etats-Unis et en Angleterre, est interdite en France (Note du traducteur).

[6] Ces prêts non amortissables pèsent en effet de plus en plus lourd dans le bilan des établissements de crédit.

Note du traducteur.

