



Le patrimoine immobilier des ménages : qui possède quoi ?

Frédéric BERGER - CEPS/INSTEAD

En 2003, trois ménages sur quatre déclarent détenir au moins un bien immobilier. Le logement principal constitue, sans conteste, le bien le plus diffusé puisque deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement. Les logements de rapport, les résidences secondaires et les terres agricoles affichent, quant à eux, des taux de détention qui se situent autour de 10%.

Fruit de l'accumulation de l'épargne et de la perception d'héritages, mais aussi de stratégies pour faire face à des revenus futurs incertains, la détention du patrimoine immobilier augmente avec le niveau de vie, avec l'âge et elle est plus marquée chez les indépendants que chez les salariés.

Une des particularités à souligner, liée au poids des étrangers dans la population résidente, est, comparativement aux ménages luxembourgeois, le fort taux de détention de résidences secondaires chez les ménages étrangers.

Le patrimoine immobilier des ménages est le résultat de l'accumulation de l'épargne ainsi que de la perception d'héritages ou de donations. Les actifs immobiliers retenus dans le cadre de cette étude sont les logements occupés par le ménage, les résidences secondaires, les logements de rapport, les terrains à bâtir, les exploitations agricoles, les terrains agricoles, les forêts et, enfin, les commerces. Faute d'information à ce sujet, ce n'est pas la valeur de ces actifs immobiliers qui est mesurée ici, mais leur taux de détention à un moment donné dans le temps, l'année 2003.

Résultant en partie de l'accumulation de l'épargne, le fait de détenir un bien immobilier devrait donc être intimement lié au cycle de vie et à la propension à épargner, laquelle dépend étroitement du revenu actuel si on pose l'hypothèse que celui-ci est fonction du revenu passé. Ces éléments jouent certainement, mais ils ne sont pas les seuls. En effet, le

processus d'accumulation patrimoniale immobilière est bien plus complexe et d'autres facteurs, souvent difficiles à mesurer mais qu'il ne faut pas ignorer, y sont associés, comme par exemple les préférences, les besoins, l'environnement institutionnel, l'incertitude, la chance et les aptitudes¹.

Dans un premier temps, trois critères ont été retenus dans cette étude pour décrire la diffusion du patrimoine immobilier : le niveau de vie, l'âge et le fait d'être indépendant ou salarié. Puis, l'étude souligne un comportement singulier lié à la forte proportion de la population immigrée dans la population résidente : le fait de détenir une résidence secondaire. Ensuite, l'accent est mis sur le rôle des aides privées dans la constitution du patrimoine immobilier. Enfin, pour dépasser le caractère descriptif, une analyse explicative est proposée en vue de dégager les facteurs qui jouent un rôle dans la détention de ces biens immobiliers.

¹ Cf. Denis Kessler et André Masson - Qui possède quoi ? Revue d'économie financière, 10, 50-71, 2-1989.

Trois ménages sur quatre détiennent au moins un bien immobilier

Un taux de détention et un nombre de biens qui augmentent avec le niveau de vie...

En 2003, 74% des ménages possèdent au moins un bien immobilier. Sans conteste, le logement principal constitue pour de nombreux ménages l'unique patrimoine immobilier. En effet, 44% des ménages ne détiennent que le logement qu'ils occupent, alors que 23% des ménages détiennent à la fois leur logement et au moins un autre bien immobilier, et 7% des ménages ne sont pas propriétaires du logement qu'ils habitent mais détiennent au moins un autre bien immobilier (cf. tableau 1).

De manière plus détaillée, 67% des ménages possèdent le logement qu'ils occupent, 11% des ménages jouissent d'une résidence secondaire, 12% détiennent un ou plusieurs logements de rapport, 6% disposent d'un ou plusieurs terrains à bâtir, 2% ont une exploitation agricole, 10% ont des terres agricoles et/ou des forêts et 3% sont propriétaires d'un commerce.

Le taux de détention d'un bien immobilier est croissant en fonction du niveau de vie. En effet, les 10% des ménages disposant du niveau de vie le plus bas ne sont que 57% à détenir un bien immobilier (cf. tableau 1). Plus on monte dans l'échelle des niveaux de vie, plus le taux de détention augmente. Ainsi, pour les 30% des ménages les plus riches en termes de niveau de vie, ce taux dépasse 80%. Cette tendance générale est constatée, avec plus ou moins d'intensité, pour les différentes catégories de biens. Environ 67% des ménages possèdent le logement qu'ils occupent mais ils ne sont que 50% dans le bas de la distribution des niveaux de vie contre 80% dans le haut de cette distribution. En ce qui concerne les logements de rapport, l'écart est bien plus marqué. Dans le dernier décile, plus d'un ménage sur quatre déclare posséder au moins un logement de rapport et un ménage sur six dans les huitième et neuvième déciles.

Dans le bas de l'échelle des niveaux de vie, ce n'est qu'un ménage sur quatorze qui possède un tel bien.

Le taux de détention d'une résidence secondaire selon les déciles de niveau de vie présente, en revanche, un profil plutôt atypique. En effet, aucune différence importante n'est constatée entre les neuf premiers déciles. Seul le dixième décile affiche un taux de détention relativement élevé : un ménage sur cinq déclare détenir une résidence secondaire. En ce qui concerne les autres biens (terrains à bâtir, exploitations agricoles, terrains agricoles/forêts et commerces), les différences de taux de détention sont moins marquées. Néanmoins, les 10% des ménages disposant du niveau de vie le plus élevé se détachent des autres ménages.

Il résulte de cette situation un cumul de biens bien plus important pour les ménages disposant d'un

T₁ Taux de détention des biens immobiliers selon les déciles de niveau de vie (en %).

	Au moins un bien	Seulement logement principal	Logement principal et au moins un autre bien	Seulement un autre bien que le log. principal	Logement principal	Logement de rapport	Résid. second.	Terrain à bâtir	Exploitat. agricole	Terres agricoles, forêts	Commerce
D1	57	33	19	6	52	7	7	5	5	12	4
D2	63	35	18	10	53	7	14	3	1	11	2
D3	76	48	18	9	66	9	9	6	2	8	4
D4	71	50	15	5	65	4	8	5	1	8	2
D5	74	51	18	5	69	7	5	6	3	9	2
D6	78	47	23	8	70	13	10	8	1	11	3
D7	76	46	23	7	69	11	10	7	1	8	1
D8	82	49	26	7	75	16	12	4	3	11	3
D9	75	42	27	6	69	18	14	4	1	10	3
D10	90	37	43	10	80	28	19	11	3	12	8
Ens.	74	44	23	7	67	12	11	6	2	10	3

Source : PSELL 3 / EU-SILC, CEPS/INSTEAD - STATEC, 2003

niveau de vie élevé. En effet, 23% de l'ensemble des ménages détient, outre le logement dans lequel ils habitent, un autre type de bien immobilier, mais ils ne sont que 19% dans le premier décile de niveau de vie contre 43% dans le dixième décile, ce taux allant crescendo, ou quasiment, du premier au dixième décile.

... ainsi qu'avec l'âge

Dans la mesure où le patrimoine immobilier est le résultat de l'accumulation de l'épargne et d'héritages ou de donations, il paraît logique que le taux de détention d'un bien immobilier augmente au fil de l'âge. En effet, l'épargne accumulée au bout de vingt années d'expérience professionnelle est, pour un individu présentant par ailleurs les mêmes caractéristiques, plus élevée que pour un individu qui vient de commencer dans la vie active. Par ailleurs, la probabilité de bénéficier d'un héritage, la plupart du temps suite au décès du dernier parent vivant, augmente, elle aussi, avec l'âge. Comme l'indique le tableau 2, avant 30 ans (âge du chef de ménage), à peine plus d'un ménage sur trois détient un actif immobilier. Entre 30 et 39 ans, le taux de détention atteint 63%. Entre 40 et 49 ans, il se situe à 78% pour dépasser 80% après 50 ans. Étonnamment, ces

taux ne semblent pas indiquer de comportements de désépargne et/ou de donation en fin de cycle de vie. Il en serait peut-être autrement si l'échantillon incluait les personnes résidant dans des structures pour personnes âgées. L'évolution du taux de détention avec l'âge est observée pour les différents types de biens. Ainsi, concernant le logement occupé, seulement 28% des moins de 30 ans sont propriétaires, 55% pour les 30-39 ans, 67% pour les 40-49 ans et entre 75% et 80% au-delà de 50 ans. Concernant les autres biens immobiliers, le taux de détention d'au moins un bien immobilier autre que le logement principal est de 12% pour les moins de 30 ans, de 20% pour les 30-39 ans, de 32% pour les 40-49 ans, de 40% pour les 50-59 ans et de 35% pour les plus de 60 ans.

Un taux de détention élevé chez les travailleurs indépendants

Outre le fait de posséder leur outil de travail (exploitations agricoles, terres agricoles, commerces, locaux professionnels, matériels professionnels), les indépendants mettent en œuvre des stratégies pour faire face à des revenus d'activités plus fluctuants que ceux des salariés et pour compenser une perte de pou-

voir d'achat lors du passage à la retraite. Il en résulte une différence importante au niveau du patrimoine immobilier détenu par les ménages ayant au moins un indépendant et ceux composés uniquement de salariés, particulièrement en termes de composition de ce patrimoine. Le taux de détention du logement principal est plus élevé pour les indépendants que pour les salariés², mais les différences sont plus accentuées pour les autres actifs immobiliers (cf. tableau 3). Ainsi, 60% des indépendants déclarent détenir au moins un bien immobilier pour seulement 26% des salariés. Le taux de détention d'une exploitation agricole, de terres agricoles et d'un commerce est particulièrement élevé chez les indépendants puisqu'il s'agit de leur outil de travail, présent ou passé. Le taux de détention d'un logement autre que le logement principal, même s'il n'est pas possible d'identifier si ce dernier est un local utilisé dans le cadre de l'activité professionnelle actuelle de l'indépendant ou un logement de rapport, semble, en revanche, illustrer le comportement de prévoyance des indépendants : 25% d'entre eux possèdent au moins un logement autre que leur logement principal pour 10% seulement des salariés. La part des ménages déclarant toucher un revenu issu de la location d'un bien confirme cette situation : cela concerne 22% des indépendants pour 8% des salariés.

T₂ Taux de détention des biens immobiliers selon l'âge du chef de ménage (en %).

	Au moins un bien	Seulement logement principal	Logement principal et au moins un autre bien	Seulement un autre bien que le log. principal	Logement principal	Logement de rapport	Résid. second.	Terrain à bâtir	Exploitat. agricole	Terres agricoles, forêts	Commerce
< 30 ans	37	25	3	9	28	4	5	3	0	1	1
30-39 ans	63	43	12	8	55	6	6	3	1	5	3
40-49 ans	78	46	21	11	67	12	12	6	3	9	4
50-59 ans	84	43	32	8	76	16	20	6	2	10	4
60-69 ans	83	48	32	3	80	14	12	8	3	15	2
≥ 70 ans	82	46	31	4	78	18	8	8	3	17	2
Ens.	74	44	23	7	67	12	11	6	2	10	3

Source : PSELL 3 / EU-SILC, CEPS/INSTEAD - STATEC, 2003

² Il s'agit aussi bien des indépendants et des salariés en activité que de ceux ayant cessé leur activité.

T₃ Taux de détention des biens immobiliers selon la présence ou l'absence d'au moins un indépendant dans le ménage (en %).

	Au moins un bien	Seulement logement principal	Logement principal et au moins un autre bien	Seulement un autre bien que le log. principal	Logement principal	Logement de rapport	Résid. second.	Terrain à bâtir	Exploitat. agricole	Terres agricoles, forêts	Commerce
Aucun indép.	72	46	19	7	65	10	10	5	0	7	1
Au moins un indép.	87	27	50	10	77	25	14	14	13	27	20
Ens.	74	44	23	7	67	12	11	6	2	10	3

Source : PSELL 3 / EU-SILC, CEPS/INSTEAD - STATEC, 2003

Le cas particulier des résidences secondaires

Le taux de détention d'une résidence secondaire est plus élevé parmi les étrangers que parmi les Luxembourgeois. Un ménage sur dix déclare détenir une résidence secondaire, mais les ménages étrangers affichent un taux de détention de 18% pour 8% seulement chez les Luxembourgeois. Cette singularité est à mettre en relation avec le poids des étrangers dans la population résidente qui s'élève à 38%. Ce sont les ménages portugais qui présentent le taux de détention d'une résidence secondaire le plus élevé. Un ménage portugais sur quatre déclare posséder une résidence secondaire (cf. tableau 4).

La plupart des ménages situent leur résidence secondaire dans leur pays d'origine. Ainsi, 70% des ménages possédant une résidence secondaire la situe en dehors des frontières luxembourgeoises. L'exception concerne les ménages luxembourgeois, puisque plus de la moitié sont propriétaires d'une résidence secondaire sur le territoire national. Dès lors qu'ils possèdent une résidence secondaire à l'étranger, c'est la France puis l'Espagne qui constituent les lieux de prédilection pour les ménages luxembourgeois.

Les aides privées³ dans la constitution du patrimoine immobilier⁴

Les aides privées jouent un rôle non négligeable dans l'accumulation du patrimoine immobilier et elles sont, la plupart du temps, le fait des parents en direction des enfants.

En ce qui concerne le logement principal, c'est-à-dire la plus grosse part du patrimoine immobilier, et pour de nombreux ménages le seul bien immobilier détenu, 40% des propriétaires déclarent avoir perçu des aides privées. La nature de ces dernières est assez variable. Pour 8% des ménages, la propriété du logement principal est le résultat d'un héritage et pour 2% d'entre eux c'est le fruit d'une donation. Les autres types d'aides se répartissent comme suit : 23% ont reçu une somme d'argent, 9% ont vu leur famille se porter garante lors du prêt immobilier et 6% ont reçu le terrain à bâtir. Certains ménages cumulent par ailleurs plusieurs types d'aides. S'il n'est pas possible de conclure que sans ces aides privées, ces ménages ne seraient pas devenus propriétaires, nous pouvons avancer qu'elles permettent d'acquérir le logement à un âge plus précoce par rapport à ceux qui n'ont pas reçu d'aides. En effet, l'âge moyen d'acquisition du logement occupé est de 32 ans pour les ménages ayant bénéficié d'une aide

et de 36 ans pour les non-bénéficiaires d'aides.

Les aides relatives à l'acquisition d'au moins un autre type de biens immobiliers concernent quant à elles 28% des ménages détenteurs de ce type de biens. Rappelons ici que 30% de l'ensemble des ménages détiennent au moins un bien immobilier autre que le logement principal. Les données relatives aux aides privées visant ces biens ne nous permettent pas de distinguer le type de bien et le nombre de biens concernés par ces aides mais 15% des ménages détenteurs d'au moins un bien immobilier autre que le logement principal déclarent avoir hérité au moins un de ces biens, 6% ont bénéficié d'une donation d'au moins un de ces biens, 9% ont bénéficié d'une aide financière dans le cadre de l'acquisition d'au moins un de ces biens et pour 1% des ménages la famille s'est portée garante pour l'acquisition d'au moins un de ces biens.

³ Il s'agit des aides suivantes octroyées par autrui : constitution d'un capital tout au long de la vie, don d'argent au moment de l'acquisition, caution pour garantir le prêt, participation au financement des travaux, participation au remboursement du prêt, donation, héritage, prêt d'argent.

⁴ Source : PSELL 2 - CEPS/INSTEAD, 2002.

T₄ Taux de détention des biens immobiliers selon la nationalité du chef de ménage (en %).

	Au moins un bien	Seulement logement principal	Logement principal et au moins un autre bien	Seulement un autre bien que le log. principal	Logement principal	Logement de rapport		Résid. second.		Terrain à bâtir	Exploitat. agricole	Terres agricoles, forêts	Commerce
						Lux	Etr.	Lux	Etr.				
Luxemb.	83	51	28	4	79	13	1	5	3	8	3	14	4
Français	46	26	7	12	33	2	8	1	9	0	0	1	2
Belges	49	24	14	10	38	6	5	2	13	6	0	7	1
Allem.	44	31	6	7	37	1	4	1	4	0	0	1	4
Portugais	65	32	14	19	46	2	5	1	25	3	0	3	1
Italiens	72	41	20	10	62	11	2	4	16	1		3	1
Autres EU-15 et AELE	71	35	20	15	55	5	9	2	16	6	1	1	3
Autres	51	26	16	8	42	3	6	2	13	1	0	2	4
Ens.	74	44	23	7	67	10	3	4	8	6	2	10	3

Source : PSELL 3 / EU-SILC, CEPS/INSTEAD - STATEC, 2003

Les déterminants de la détention d'un patrimoine immobilier⁵

Les résultats présentés jusqu'ici sont descriptifs, dégagent des tendances générales et offrent des informations relatives au taux de détention du patrimoine immobilier. Intéressants pour ces différentes raisons, ces résultats ne permettent toutefois pas de définir les facteurs potentiels qui expliquent le fait de détenir ou de ne pas détenir un bien immobilier, c'est-à-dire les comportements patrimoniaux immobiliers. Pour cela, il faut dépasser l'analyse descriptive et s'engager dans une analyse explicative. L'analyse explicative permet, dans la limite des informations disponibles, de mettre en avant le rôle propre des différentes caractéristiques des ménages dans la détention d'un patrimoine immobilier.

Dans la mesure où les biens patrimoniaux retenus ici présentent des caractéristiques et des fonctions assez différentes (foncier bâti versus non bâti, fonction de logement versus fonction professionnelle, logement de rapport, résidence secondaire), une analyse séparée sera effectuée pour chacun des types de

biens immobiliers. Les exploitations agricoles et les commerces ont été écartés de l'analyse parce qu'ils constituent quasi-exclusivement un outil professionnel.

Volontairement, nous avons retenu les mêmes variables explicatives potentielles dans les différents modèles afin d'observer si la détention des différentes catégories de biens obéissait à des logiques différentes. Les résultats sont présentés dans le tableau 5.

L'effet du niveau de vie monétaire

Conformément aux résultats attendus, on observe un effet du niveau de vie monétaire sur la détention des biens immobiliers : un niveau de vie élevé augmente les chances de détenir un bien immobilier. Cet effet est vérifié pour la détention d'un logement principal, d'un logement de rapport, d'une résidence secondaire et de terrains à bâtir. Par contre, le modèle ne permet pas de déceler un effet du niveau de vie monétaire sur la détention des terres agricoles.

Parmi les biens pour lesquels on constate un tel effet de revenu, il faut toutefois distinguer le logement principal des autres biens. Ainsi, c'est dès le deuxième décile que le niveau de vie a un effet sur la détention d'un logement principal, alors que cet effet n'est sensible qu'à partir du quatrième décile pour la détention d'un logement de rapport et d'une résidence secondaire et qu'à partir du huitième décile pour la détention de terrains à bâtir. Ces derniers résultats pourraient signifier qu'il existe peut-être, pour ces biens, un niveau de vie monétaire plancher pour que les comportements changent.

L'effet de l'âge

L'effet de l'âge est constaté pour les différentes catégories de biens, sauf pour les terrains à bâtir. Pour chacun des biens, l'allure de cet effet est conforme aux modèles de cycle de vie : les résultats montrent un profil en cloche, plus ou moins écrasé selon le type de bien, exception faite pour les terrains agricoles. Toutes choses

⁵ Source : PSELL 2 - CEPS/INSTEAD, 2002.

égales par ailleurs, les chances de détenir un bien augmentent jusqu'à un certain âge, atteignent éventuellement un plateau, puis diminuent en fin de vie, âge où la consommation et éventuellement la transmission du patrimoine est importante.

Néanmoins, parce que nous sommes en présence de données en coupe, l'âge révèle à la fois un effet d'âge et un effet de génération. En effet, les différents groupes d'âges sont observés en un même point donné du temps, ils n'ont donc pas, aux mêmes âges, profité du même environnement économique, social et fiscal. A l'âge où s'effectue l'accumulation des biens, ils n'ont pas disposé des mêmes opportunités. Dès lors, l'interprétation des résultats est moins aisée.

L'effet nationalité

La plupart des études internationales sur la détention du patrimoine immobilier ne prêtent pas une attention particulière à la nationalité du détenteur. Mais, avec une population étrangère représentant 38% de l'ensemble de la population, le Luxembourg occupe une position singulière qui justifie la prise en compte de cette caractéristique. Toutes choses égales par ailleurs, les comportements patrimoniaux sont-ils les mêmes pour les Luxembourgeois que pour les ménages de nationalité étrangère ? En fait, la réponse varie en fonction du type de biens. En ce qui concerne le logement principal, les Luxembourgeois sont plus susceptibles de détenir ce bien que les étrangers. Une incertitude quant à l'ancrage sur le territoire luxembourgeois, un désir de retourner dans le pays d'origine plus tard pourraient expliquer le comportement des ménages étrangers. Cette hypothèse pourrait être confirmée par l'analyse des chances de détention d'une résidence secondaire : le rapport des chances est plus élevé pour les ménages étrangers que pour les ménages luxembourgeois. Résidences secondaires aujourd'hui,

elles pourraient être appelées à devenir des résidences principales plus tard. En ce qui concerne les logements de rapports, les effets sont plus nuancés. A caractéristiques identiques, aucune différence significative n'est observée entre les ménages luxembourgeois, français, belges, allemands et italiens. Par contre, les ménages portugais se distinguent par une probabilité plus forte de détenir un logement autre que le logement occupé. Il s'agit fréquemment, comme nous l'avons vu dans l'analyse descriptive, de logements situés dans leur pays d'origine.

L'effet « statut d'activité »

Conformément aux résultats constatés dans l'analyse descriptive, les indépendants ou ex-indépendants présentent un comportement patrimonial différent de celui des salariés ou ex-salariés. Ce résultat reflète une stratégie propre aux indépendants : accumuler des biens en vue d'en tirer des revenus (fruits de la vente ou de la location) afin d'anticiper une fluctuation et une incertitude des revenus futurs, que connaissent moins les salariés. A l'exception de la détention du logement principal, pour lequel aucune différence significative n'est constatée entre indépendants et salariés, les indépendants sont plus susceptibles que les salariés de détenir un logement de rapport, une résidence secondaire, un terrain à bâtir et des terres agricoles (outil professionnel pour certains).

L'effet « présence ou absence d'enfants »

L'altruisme parental est parfois mis en avant dans certains modèles de comportements patrimoniaux : dans le processus d'accumulation, les parents intégreraient le bien-être des générations suivantes. Un des modes de vérification de ce comportement consiste à mesurer l'effet, toutes choses égales par ailleurs, de la présence ou de l'absence d'enfants. Les résultats montrent que

la présence d'enfants augmente les chances de détenir un logement principal et une résidence secondaire. Par contre, ils ne montrent pas de différences significatives dans la détention des autres catégories de biens. Il est alors difficile de conclure à la présence ou à l'absence d'un comportement altruiste.

L'effet « donation, héritage »

Sans surprise, les chances de détenir un bien sont accrues lorsque le ménage a bénéficié d'une donation ou d'un héritage. Ceci est vérifié pour les différentes catégories de biens à l'exception des terrains à bâtir.

L'effet « donateur »

A autres caractéristiques identiques, les ménages qui ont fait une donation devant notaire n'ont pas plus de chances de détenir un logement principal, un logement de rapport ou une résidence secondaire. Par contre, ces ménages sont plus susceptibles de détenir des terrains à bâtir et des terres agricoles que les ménages n'ayant pas fait de donation. Il semble, d'après ces résultats, que la donation ne soit pas synonyme de transmission intégrale du patrimoine.

L'effet « origine sociale »

L'effet de l'« origine sociale » a été approché par la profession⁶ du père ou éventuellement de la mère en l'absence de père, du chef de ménage à l'âge où ce dernier a quitté l'école.

L'effet « origine sociale » est très variable selon les différentes catégories de biens. Ainsi, en ce qui concerne le logement principal, seuls les ménages dont le père du chef de ménage exerçait une profession du type « agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche » présentent des chances plus élevées de détenir ce type de biens que ceux dont les parents exerçaient une profession du type « dirigeants, gérants,

⁶ Les professions ont été rangées selon les grands groupes de la classification internationale type des professions. Cette classification s'appuie sur deux concepts, le genre de travail accompli - l'emploi - et les compétences, caractérisées par le niveau et la spécialisation. Les professions sont classées en dix grands groupes relativement homogènes : Citp1 : Dirigeants, gérants, cadres supérieurs, Citp2 : Professions intellectuelles et scientifiques, Citp3 : Professions intermédiaires, Citp4 : Employés de type administratif, Citp5 : Personnel des services et vendeurs de magasin et de marché, Citp6 : Agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche, Citp7 : Artisans et ouvriers des métiers de type artisanal, Citp8 : Conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage, Citp9 : Ouvriers et employés non qualifiés, Citp0 : Forces armées.

T5 Rapports des probabilités (odds ratio) résultant de l'estimation, à l'aide d'une régression Logit, de la probabilité de détenir un bien immobilier par rapport à celle de n'en pas détenir

	<i>Logement principal</i>	<i>Logement de rapport</i>	<i>Résidence secondaire</i>	<i>Terrain à bâtir</i>	<i>Terre agricole</i>
Niveau de vie					
Décile 1	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Décile 2	1.57	ns	ns	ns	ns
Décile 3	1.73	ns	ns	ns	ns
Décile 4	2.08	ns	ns	ns	ns
Décile 5	2.49	2.62	2.57	ns	ns
Décile 6	2.34	2.48	2.34	ns	ns
Décile 7	3.02	3.26	ns	ns	ns
Décile 8	4.27	6.44	ns	3.47	ns
Décile 9	3.85	6.11	2.49	5.31	ns
Décile 10	4.08	14.63	6.93	5.11	ns
Age					
moins de 30 ans	0.33	0.20	0.35	ns	ns
30-39 ans	0.62	0.58	ns	ns	ns
40-49 ans	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
50-59 ans	ns	ns	1.85	ns	ns
60-69 ans	ns	ns	1.71	ns	1.74
70 ans et plus	0.63	ns	ns	ns	ns
Nationalité					
Luxembourgeois	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Français	0.13	ns	2.46	ns	ns
Belge	0.29	ns	2.33	ns	ns
Allemanf	0.42	ns	4.85	ns	ns
Portugais	0.13	2.43	17.90	ns	ns
Italien	0.44	ns	6.71	ns	0.17
Autres EU-15 et AELE	0.15	0.12	3.45	0.11	ns
Autres	0.23	ns	11.27	ns	ns
Statut d'activité					
Salarié	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Indépendant	ns	3.68	1.84	1.98	2.96
Situation matrimoniale					
Célibataire	0.37	ns	ns	ns	ns
Marié	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Veuf	0.51	ns	ns	ns	ns
Divorcé/séparé	0.29	ns	0.48	0.38	0.22
Absence ou présence d'enfants					
N'a pas d'enfant	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Au moins un enfant	1.76	ns	2.24	ns	ns
Bénéficiaire/non-bénéficiaire					
Non bénéficiaire d'une donation ou d'un héritage	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Bénéficiaire d'une donation ou d'un héritage	1.67	2.57	1.44	ns	2.26
Donateur/non-donateur					
Non donateur	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Donateur	ns	ns	ns	2.34	3.68
Profession du père du chef de ménage					
Citp1	Référence	Référence	Référence	Référence	Référence
Citp2	ns	ns	ns	ns	ns
Citp3	ns	ns	ns	ns	ns
Citp4	ns	ns	ns	ns	ns
Citp5	ns	0.23	ns	ns	ns
Citp6	1.89	ns	0.53	1.91	4.22
Citp7	ns	0.54	0.40	0.40	ns
Citp8	ns	0.38	0.36	0.36	ns
Citp9	ns	0.53	0.38	ns	ns
Constante	2.76	0.04	0.02	0.03	0.04
Nagelkerke R Square	0.32	0.29	0.25	0.18	0.30

Source : PSELL 2 - CEPS/INSTEAD, 2002.

Seuls sont reportés les rapports de probabilités relatifs à des facteurs explicatifs dont le coefficient de régression estimé est significatif au seuil de 5%. ns : non significatif.

Guide de lecture : A autres caractéristiques présentes dans le modèle identiques (même âge, même nationalité, même statut d'activité, même statut matrimonial, ...), le rapport des probabilités de détenir son logement principal est 1,73 fois plus élevé pour les ménages appartenant au troisième décile de niveau de vie que pour les ménages appartenant au premier décile de niveau de vie (référence). Un rapport des probabilités supérieur à 1 augmente, à autres caractéristiques identiques, les chances de détenir un bien par rapport à celles de la catégorie de référence. Inversement, un rapport des probabilités inférieur à 1 diminue, à autres caractéristiques identiques, les chances de détenir un bien par rapport à celles de la catégorie de référence.

L'indication "ns" dans une cellule signifie qu'à autres caractéristiques identiques, il n'est pas possible de conclure, au seuil de 5%, que les chances de détenir un bien change significativement par rapport à celles de la catégorie de référence.

cadres supérieurs » (modalité de référence). L'origine sociale semble donc très peu influencer sur la détention du logement principal.

Les différences entre grands groupes des professions sont en revanche plus marquées pour les logements de rapports et les résidences secondaires : à autres caractéristiques identiques et par rapport à la modalité de référence, les ménages dont le père du chef de ménage exerçait une profession peu ou assez peu qualifiée sont moins susceptibles de détenir ces types de biens.

Les résultats présentent une allure différente pour les terrains à bâtir et surtout pour les terrains agricoles. Pour ces deux catégories de biens, les enfants d'agriculteurs, qui, pour la plupart, n'ont pas poursuivi le métier de leurs parents du fait des transformations structurelles du système productif, sont plus susceptibles de détenir ces types de biens que les enfants de dirigeants, gérants et cadres supérieurs. Aucune différence significative n'est par contre constatée entre ces derniers et les enfants dont le père exerçait un autre type de profession. Seuls les enfants des conducteurs d'installations et de machines, des ouvriers de l'assemblage et des ouvriers et employés non qualifiés, sont moins susceptibles de détenir des terrains à bâtir.

Cette analyse a permis de dégager, pour la première fois au Luxembourg, les contours de la diffusion du patrimoine immobilier en soulignant le rôle important des revenus et de la position dans le cycle de vie, mais aussi de la nationalité, du fait d'avoir des enfants, du statut d'activité et des transmissions intergénérationnelles.

Néanmoins, faute de données plus précises, cette analyse ne permet d'approcher qu'imparfaitement le comportement patrimonial immobilier des ménages. Deux types d'informations manquent en effet pour affiner l'analyse : l'évaluation monétaire du patrimoine immobilier et l'évaluation monétaire du patrimoine mobilier. La valeur du patrimoine immobilier présenterait l'avantage de nuancer les résultats constatés en matière de détention. La valeur du patrimoine mobilier permettrait quant à elle de mieux saisir un comportement qu'il n'a pas été possible de souligner dans ce document : l'arbitrage que font les ménages entre accumulation immobilière et accumulation mobilière.

POPULATION & EMPLOI

CEPS/INSTEAD

B.P. 48

L-4501 Differdange

Tél. : 58 58 55-513

e-mail : isabelle.bouvy@ceps.lu

[http:// www.ceps.lu](http://www.ceps.lu)

statec

B.P. 304

L-2013 Luxembourg

Tél. : 478-4276/4250

[http:// www.statec.lu](http://www.statec.lu)

IGSS

B.P. 1308

L-1013 Luxembourg

Tél. : 478-6359

[http:// www.igss.etat.lu](http://www.igss.etat.lu)