

CONDITIONS DE VIE DES MÉNAGES

Numéro 14
Novembre 1999

Les revenus du capital, issus des biens mobiliers et immobiliers, représentent 5,6 % de la masse du revenu disponible net des ménages en 1997.

Seule une fraction des ménages, 38,6 %, dispose de ce type de revenu. Pour eux, les montants mensuels moyen et médian du revenu du capital s'élèvent respectivement à 19 500 LUF/mois et 5 150 LUF/mois.

Bien plus que la distribution du revenu disponible net, celle du revenu du capital est fortement inégalitaire : les 10 % de ménages qui détiennent les revenus du capital les plus élevés possèdent 86 % de la masse totale du revenu du capital.

Le taux de détention des revenus du capital, tout comme ses montants moyen et médian, varie selon la position des ménages dans la distribution du revenu disponible (déciles), leur position dans le cycle de vie et leur appartenance à une catégorie socio-professionnelle.

Les ménages aisés, les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus et les indépendants, actifs et retraités, détiennent, bien plus que les autres catégories de ménages, des revenus du capital. Par ailleurs, ces trois catégories possèdent un patrimoine immobilier plus important et plus diversifié que les autres ménages.

Revenus du capital et patrimoine immobilier

Frédéric BERGER - CEPS/Instead

Pour comprendre les résultats

L'enquête annuelle sur les conditions de vie des ménages, Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg (PSELL), consacre une large place à la collecte des revenus individuels et des revenus du ménage, afin d'évaluer le revenu disponible et le niveau de vie des ménages.

Parmi l'ensemble des revenus collectés (11 au niveau ménage et 30 au niveau individuel), les revenus du capital sont ceux qui rencontrent le plus de réticence de la part des ménages interrogés. Parmi les ménages qui déclarent être titulaires de revenus du capital, 25 % refusent d'en indiquer le montant. Dès lors, ces revenus font l'objet d'imputations. Un montant "imputé" est attribué aux ménages ayant refusé de fournir cette information ; ce montant se réfère au montant des revenus du capital des années précédentes lorsqu'il est connu ou bien, il est égal à celui indiqué par un ménage ayant des caractéristiques identiques l'année en cours.

Les difficultés rencontrées dans la collecte des revenus du capital ne sont pas typiques au Luxembourg. Tous les pays qui procèdent à ce type d'enquête relèvent les mêmes difficultés. Par ailleurs, aucune autre source nationale (comptabilité nationale, administration des contributions, statistiques bancaires) ne permettent de confronter les données collectées par l'enquête PSELL.

Si les résultats de l'analyse dessinent les contours généraux de la problématique liée aux revenus du capital, une marge d'erreur, qu'il est difficile à évaluer, subsiste donc.

A l'échelle du ménage, les revenus du capital ou revenus de la propriété sont les revenus perçus eu égard à la détention d'un capital.

Ce capital est issu soit de l'épargne, soit de l'héritage. Deux types de revenus forment les revenus du capital :

- ✓ les revenus issus des biens mobiliers (intérêts, dividendes),
- ✓ les revenus issus des biens

immobiliers (loyers perçus pour la location d'immeubles, de fonds de commerce, de terres).

Moins souvent détenus que les premiers, les revenus immobiliers génèrent pourtant des revenus plus élevés et justifient que l'on s'intéresse au taux de détention du patrimoine immobilier des ménages luxembourgeois¹.

¹ Aucune information sur le patrimoine mobilier des ménages n'est disponible dans le PSELL.

LA PLACE DES REVENUS DU CAPITAL DANS LE REVENU DISPONIBLE

Le revenu disponible est formé de quatre composantes principales :

- ✓ les revenus du travail,
- ✓ les revenus du capital,
- ✓ les revenus de remplacement et
- ✓ les prestations familiales auxquelles viennent s'ajouter les autres transferts privés (ceux qui ne se rangent ni dans les revenus du travail, ni dans les revenus du capital) et les autres transferts publics (ceux qui ne se rangent ni dans les revenus de remplacement, ni dans les prestations familiales).

En 1997, les revenus du travail (salaires, primes, bénéfices agricoles, commerciaux et industriels, etc.) représentent 65,4 % de la masse totale du revenu disponible de l'ensemble des ménages tandis que les revenus du capital composent 5,6 % de cette même masse. Les revenus de remplacement (retraites, indemnités chômage, pensions de survie, pensions d'invalidité, etc) dont la part grandit d'année en année, et les prestations familiales forment, quant à eux, respectivement 24 % et 4,5 % de la masse totale du revenu disponible.

Deux types de revenus composent principalement les revenus du capital : les revenus issus des biens mobiliers (épargne, actions, obligations, SICAV, etc.) et les revenus issus des biens immobiliers. Les premiers composent $\frac{1}{4}$ de la masse des revenus du capital contre $\frac{3}{4}$ pour les seconds.

Dans l'ensemble des ménages, le revenu du capital mensuel net moyen par ménage est de 7 500 LUF en 1997 alors que le revenu disponible net mensuel moyen se situe à 135 150 LUF.

Toutefois, cette moyenne cache de fortes disparités dans la mesure où seuls 38,6 % des ménages déclarent disposer de revenus du capital.

En réalité, la moyenne des revenus du capital mensuel net atteint 19 500 LUF pour les seuls ménages bénéficiaires. La moitié des bénéficiaires dispose de revenus du capital inférieurs à 5 150 LUF/mois, l'autre moitié détient des revenus du capital supérieurs à ce montant.

UNE DISTRIBUTION INEGALITAIRE DES REVENUS DU CAPITAL

La détention de la masse des revenus du capital par une fraction seulement des ménages (38,6 %) doit être présente à l'esprit lorsqu'on annonce que les 10 % des ménages qui détiennent les revenus du capital les plus élevés détiennent 86% des revenus du capital, ou encore que 5 % des ménages détiennent 70 % de la masse des revenus du capital. Dans le même temps, 61,4 % des ménages ne détiennent strictement aucun revenu du capital. La distribution du revenu du capital est beaucoup plus inégalitaire que la distribution du revenu disponible.

Certes, une fraction importante des ménages ne dispose pas de revenus du capital alors que l'ensemble de la population dispose d'un revenu disponible supérieur à 0. Néanmoins, lorsque l'on considère uniquement les ménages titulaires de revenus du capital, la distribution reste fortement inégalitaire : 10 % des ménages disposant des plus forts revenus du capital détiennent 65 % de la masse totale de ce revenu.

A titre comparatif, les 10 % des ménages disposant du revenu disponible le plus élevé ne détiennent que 23,4 % de la masse totale du revenu disponible.

L'indice de Gini, qui résume la courbe de Lorenz confirme ces premières constatations (cf. graphique 1).

Cet indice de concentration, compris entre 0 et 1, mesure le degré d'inégalité d'une distribution. Plus cet indice est proche de 1, plus l'inégalité mesurée est importante. Tandis que l'indice de Gini se situe à 0,31 pour la distribution du revenu disponible, cet indice atteint 0,90 pour la distribution du revenu du capital.

QUI POSSEDE DES REVENUS DU CAPITAL ?

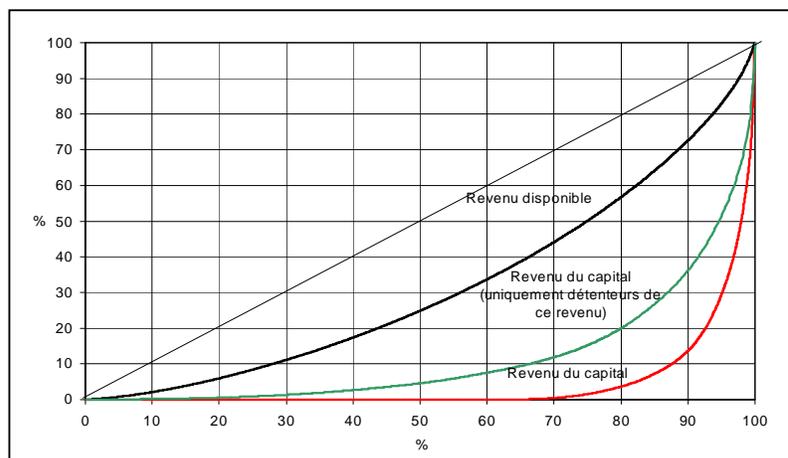
Dans l'enquête PSELL, moins de 40 % des ménages déclarent détenir des revenus du capital. Bien que la masse totale des revenus des biens immobiliers représentent 75 % de la masse totale des revenus du capital, les ménages sont plus nombreux à détenir des revenus mobiliers que des revenus immobiliers :

- ✓ 31,4 % des ménages ne détiennent que des revenus mobiliers,
- ✓ 13,0 % détiennent exclusivement des revenus immobiliers,
- ✓ 6,3 % détiennent à la fois des revenus mobiliers et immobiliers.

Toutefois, de grandes différences apparaissent entre :

- ✓ les ménages les plus favorisés financièrement et les ménages les plus pauvres d'un point de vue monétaire,
- ✓ entre les ménages jeunes et les ménages d'âge mûr,
- ✓ enfin, entre les ménages d'indépendants et les ménages d'ouvriers.

Graphique 1 : Concentration du revenu disponible et du revenu du capital : courbes de Lorenz



Source : PSELL2 (1997) - CEPS/Instead

REVENUS DU CAPITAL ET NIVEAU DE REVENU

Les ménages les plus à l'aise financièrement détiennent le plus fréquemment des revenus du capital. Le taux de détention de ce type de revenu progresse d'ailleurs avec le revenu disponible (cf. graphique 2). Rangés en dix groupes de taille identique selon le revenu disponible (déciles), les ménages appartenant au 10^{ème} décile, c'est-à-dire les ménages les plus à l'aise financièrement, sont près de 60 % à détenir des revenus du capital :

- ✓ 22,6 % détiennent uniquement des revenus de biens mobiliers,
- ✓ 14,8 % détiennent uniquement des revenus immobiliers,
- ✓ et 20,5 % détiennent les deux types de revenus.

Plus on se rapproche du premier décile, c'est-à-dire du groupe des ménages les moins favorisés financièrement, plus il est rare de rencontrer des ménages disposant de ce type de revenu. Les ménages qui appartiennent au 1^{er} décile selon le revenu disponible sont à peine un peu plus de 20 % à détenir des revenus du capital :

- ✓ 14,2 % disposent de revenus de biens mobiliers,

- ✓ 4,4 % de revenus immobiliers,
- ✓ et 2,1 % disposent des deux types de revenus.

Dans la mesure où les ménages appartenant aux déciles supérieurs selon le revenu disponible détiennent le plus souvent des revenus du capital, il paraît sensé de penser que ce sont aussi ces ménages qui détiennent la plus grande masse des revenus du capital. Un peu plus de la moitié de la masse totale des revenus du capital est détenue par les 10 % des ménages au revenu disponible le plus élevé tandis que les ménages du 1^{er} décile ne détiennent que 0,7 % de la masse totale de ces revenus (cf. tableau 1).

Cette répartition favorable de la masse des revenus du capital pour les ménages qui se situent en haut de la distribution du revenu disponible résulte de deux facteurs :

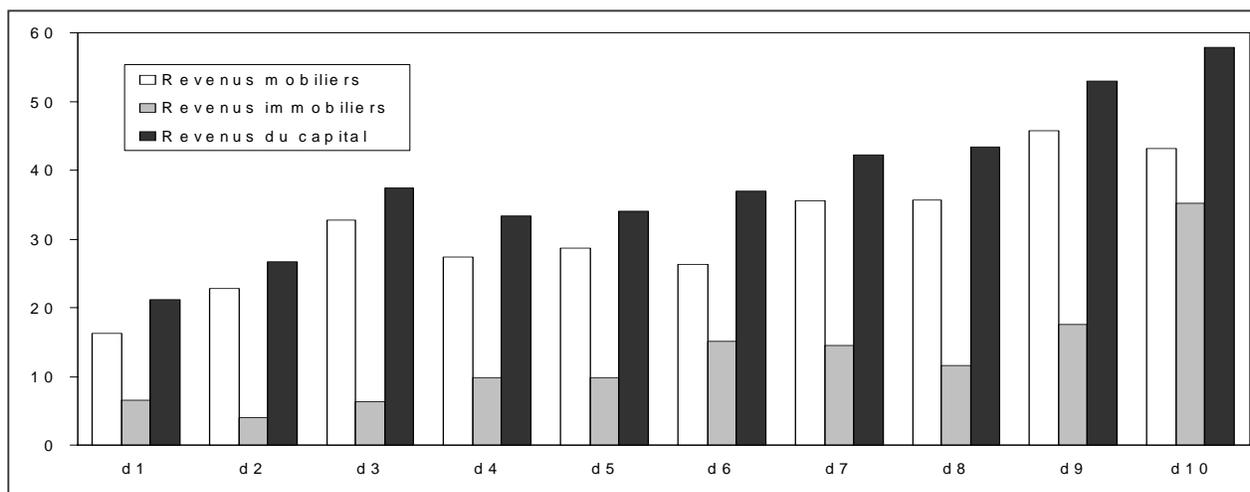
- ✓ d'une part, de la proportion plus importante des détenteurs de revenus du capital dans les déciles supérieurs,
- ✓ d'autre part, du montant moyen ou médian des revenus du capital plus élevé pour les ménages qui se situent dans le haut de la distribution du revenu disponible.

Le revenu du capital moyen des ménages détenteurs de ce type de revenus et appartenant au 10^{ème} décile selon le revenu disponible s'élève à 66 600 LUF par mois et le revenu du capital médian pour ces mêmes ménages se situe à 25 000 LUF par mois.

A l'opposé, les ménages détenteurs de revenus du capital appartenant au 1^{er} décile selon le revenu disponible ont un revenu du capital moyen de 2 600 LUF et un revenu du capital médian qui dépasse à peine 1 000 LUF par mois.

Ces différents constats confirment les mécanismes traditionnellement attachés à la consommation, à l'épargne et au revenu. Les revenus du capital sont, en dehors de l'héritage, le fruit d'une part plus ou moins grande de l'épargne. L'épargne est la part du revenu disponible qui n'est pas consacrée à la consommation. Or, la propension à consommer, complément de la propension à épargner, progresse traditionnellement dans le sens contraire du revenu : plus le revenu augmente, plus la part de cette augmentation injectée dans ces dépenses baisse du fait de la satisfaction croissante des besoins. Donc, mécaniquement, la propension à épargner progresse dans le même sens que le revenu.

Graphique 2 : Part des ménages disposant de revenus mobiliers, immobiliers et du capital selon le revenu disponible (en %)



Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead

REVENUS DU CAPITAL ET CYCLE DE VIE

Plus les ménages progressent dans le cycle de vie, plus ils détiennent souvent des revenus du capital (cf. graphique 3). Avant 25 ans¹, seuls 15,4 % des ménages déclarent détenir des revenus du capital, entre 40 et 44 ans, un peu plus du tiers et au-delà de 60 ans, c'est le cas de la moitié des ménages. Les jeunes générations détiennent essentiellement des revenus issus de biens mobiliers. En revanche, la constitution d'un patrimoine immobilier au cours de la vie diversifie les sources de revenus du capital des générations plus âgées. Après 65 ans, un ménage sur cinq dispose de revenus immobiliers.

La part de la masse totale des revenus du capital varie selon l'âge (cf. tableau 1). Les ménages de plus de 60 ans détiennent près de 55 % des revenus du capital, alors qu'ils ne représentent que 26 % du revenu disponible total et 31 % des ménages. Au contraire, les ménages de moins de 30 ans, assez peu représentés (9,7 %), détiennent à peine 1,6 % des revenus du capital pour 7,5 % du revenu disponible.

Si l'on étudie les seuls détenteurs de revenus du capital, les moyennes et les médianes des revenus du capital progressent aussi avec l'âge. Elles atteignent un maximum pour les ménages de 65-69 ans. Ces derniers détiennent aussi le plus fréquemment des revenus immobiliers.

REVENUS DU CAPITAL ET CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

En classant les ménages en fonction de la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et en distinguant les ménages actifs des retraités, les indépendants retraités (agriculteurs, professions libérales, commerçants ou artisans) se distinguent assez nettement des autres catégories (cf. graphique 4).

Plus de 70 % des indépendants à la retraite détiennent des revenus du capital. Ils se distinguent, à ce titre, des ouvriers actifs, qu'ils soient qualifiés ou non-qualifiés, qui ne sont que 20 % à disposer de ce type de revenu.

D'une manière générale, les ménages de retraités détiennent plus fréquemment des revenus du capital que les ménages dont la personne de référence est active ; ceci est particulièrement vrai pour les indépendants et les employés² retraités. En revanche, les ouvriers retraités accusent, de ce point de vue, un retard par rapport aux autres retraités, mais aussi par rapport aux cadres, aux indépendants et aux employés actifs.

Parmi les actifs, ce sont les cadres et les indépendants qui disposent le plus souvent de revenus du capital ; c'est le cas pour près de la moitié d'entre eux.

Le caractère plus aléatoire du revenu des indépendants par rapport aux

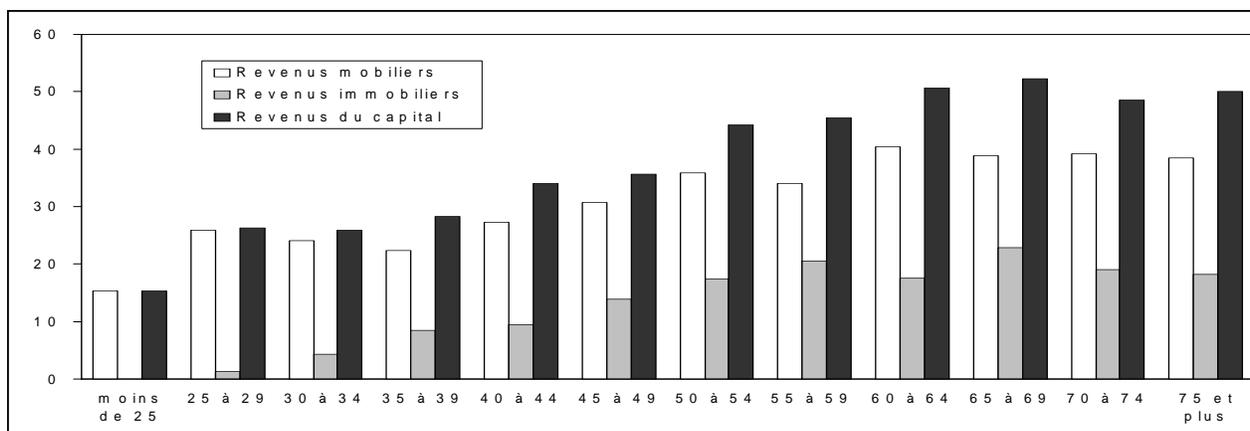
salariés explique sans doute une partie de ce phénomène. Ces derniers privilégient, par ailleurs, les revenus immobiliers tandis que les autres catégories socioprofessionnelles ont une préférence pour les revenus provenant de biens mobiliers.

Les indépendants, qu'ils soient en activité ou à la retraite, possèdent en moyenne les revenus du capital les plus élevés. Ils dépassent de loin toutes les autres catégories socioprofessionnelles. Le revenu du capital moyen des indépendants actifs, calculé sur les seuls ménages qui en sont détenteurs, est proche de 40 000 LUF/mois, la médiane se situant à 28 000 LUF. Pour leurs homologues devenus retraités, ces montants sont respectivement les suivants : 45 000 LUF/mois et 23 500 LUF/mois.

Pour les employés retraités détenteurs de revenus du capital, le revenu médian représente moins de la moitié de celui des indépendants retraités, tandis que, pour les ouvriers retraités, la valeur médiane se situe à 3 000 LUF/mois.

Si on s'intéresse aux actifs, ce sont, après les indépendants, les cadres suivis des employés privés qui disposent des revenus du capital les plus élevés. Les montants médians se situent entre 4 000 LUF/mois et 5 000 LUF/mois. En revanche, pour les ménages ouvriers qui sont détenteurs de revenus du capital, le montant médian atteint à peine 2 500 LUF/mois.

Graphique 3 : Part des ménages disposant de revenus mobiliers, immobiliers et du capital selon l'âge du chef de ménage (en %)

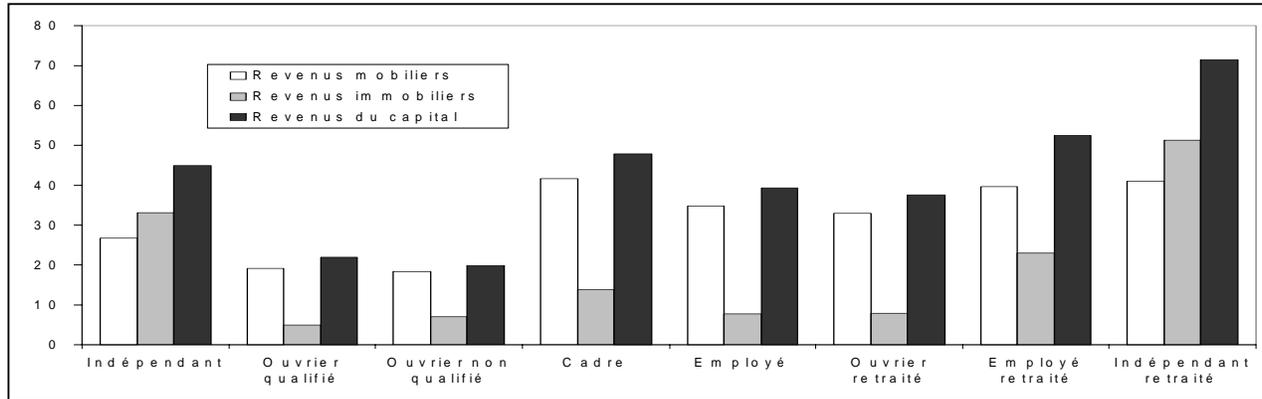


Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead

¹ L'âge cité est celui de la personne de référence du ménage.

² Cadres et employés sont regroupés dans la même catégorie.

Graphique 4 : Part des ménages disposant de revenus mobiliers, immobiliers et du capital selon la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage (en %)



Source : PSELL2 (1997) –CEPS/Instead

Tableau 1 : Distribution, moyenne et médiane des revenus du capital selon les déciles du revenu disponible du ménage, l'âge et la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage

	Distribution du revenu du capital (en %)	Revenu du capital moyen (100= ens. des ménages ¹)	Revenu du capital moyen (100= ens. des bénéficiaires ²)	Revenu du capital médian (100= ens. des bénéficiaires ²)
DECILES DU REVENU DISPONIBLE				
1 ^{er}	0,7	7,3	13,3	24,3
2 ^{ème}	1,7	17,0	24,6	48,5
3 ^{ème}	2,8	27,9	28,9	63,6
4 ^{ème}	4,0	39,7	46,1	100,0
5 ^{ème}	4,4	43,6	49,49	100,0
6 ^{ème}	6,4	64,4	67,2	100,0
7 ^{ème}	8,5	85,0	77,8	100,0
8 ^{ème}	7,3	72,7	64,7	100,0
9 ^{ème}	12,8	127,7	93,1	100,0
10 ^{ème}	51,5	513,3	342,5	485,3
AGE DU CHEF DE MENAGE				
< 25 ans	0,1	3,3	8,3	19,4
25-29	1,5	19,7	29,0	34,3
30-34	2,6	23,3	34,6	72,7
35-39	6,3	61,0	83,1	97,1
40-44	7,7	63,6	72,2	97,1
45-49	6,3	75,0	81,5	100,0
50-54	11,0	123,5	107,5	100,0
55-59	9,8	126,3	107,2	103,8
60-64	8,6	111,8	85,1	100,0
65-69	18,1	233,1	172,5	129,4
70-74	14,0	178,2	141,7	100,0
≥ 75 ans	13,9	171,6	132,3	100,0
CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DU CHEF DE MENAGE				
Indépendants	12,4	240,8	204,8	543,6
Ouvriers qualifiés	5,0	20,4	47,2	45,3
Ouvriers non qualifiés	1,4	41,7	35,8	49,6
Cadres	15,5	114,1	90,8	100,0
Employés	7,7	41,9	40,6	80,9
Ouvriers retraités	6,0	30,6	31,0	56,6
Employés retraités	33,5	265,9	193,8	198,8
Indépendants retraités	16,1	440,1	235,0	458,1
Autres	1,8	74,0	147,7	38,8

¹ Tous les ménages sont pris en compte, y compris ceux qui ne possèdent pas de revenus du capital.

² Seuls les détenteurs de revenus du capital sont pris en compte.

Source : PSELL2 (1997) - CEPS/Instead

Avec un taux de détention qui dépasse les 70 %, les indépendants retraités constituent les ménages qui détiennent, en termes relatifs, la plus grande part des revenus du capital : ils ne représentent que 3,7 % de l'ensemble des ménages et 3,5 % du revenu disponible total, mais détiennent pourtant à eux seuls 16 % des revenus du capital.

En revanche, en termes absolus, ce sont les ménages d'employés et de cadres à la retraite, trois fois et demi plus nombreux que les indépendants retraités, qui détiennent la plus grande masse du revenu du capital : 1/3 de ces revenus est entre leurs mains.

De leur côté, les ouvriers retraités, représentant 20 % de l'ensemble des ménages, ne détiennent que 6 % des revenus du capital alors qu'ils disposent de 13,1 % du revenu disponible total.

Chez les actifs, ce sont les ménages de cadres qui possèdent la plus grande masse de revenus du capital, suivis de près par les indépendants, 2,6 fois moins nombreux que les précédents.

Conséquence du faible nombre de ménages détenteurs de revenus du capital, les employés et, encore davantage, les ouvriers n'en détiennent qu'une part réduite alors qu'ils représentent respectivement 18,6 % et 23,6 % de l'ensemble des ménages.

**LES REVENUS DU CAPITAL COMPOSENT
¼ DU REVENU DISPONIBLE DES
INDEPENDANTS RETRAITES**

En 1997, la masse totale des revenus du capital représente 5,6 % du revenu disponible total. Toutefois, d'importants écarts existent entre les différents groupes de la population.

C'est entre les différentes catégories socioprofessionnelles que la part des revenus du capital dans le revenu disponible diverge le plus. Cette part varie de 25 % pour les indépendants retraités à moins de 2 % pour les ouvriers en activité. Elle est de 15 % pour les employés retraités et de 9,1 % pour les indépendants en activité (cf. graphique 5).

Les variations sont plus atténuées selon le décile de revenu. La part des revenus du capital dans le revenu disponible varie de 1,2 % pour les 10 % de ménages les plus démunis à 12,2 % pour les 10 % les plus aisés. Globalement, cette part augmente avec le revenu disponible (cf. graphique 6) : elle se situe à moins de 3 % pour les trois premiers déciles, varie entre 3 et 5 % pour les 6 suivants et se détache largement pour le dernier décile.

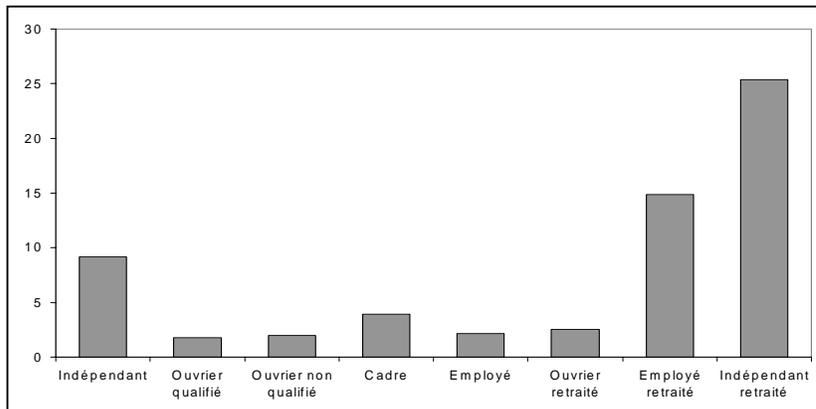
Le poids des revenus du capital progresse aussi avec l'âge. Il est presque nul pour les moins de 25 ans, atteint 5 % pour les 50-54 ans et grimpe jusqu'à 14,7 % pour les 65-69 ans (cf. graphique 7).

**LE PATRIMOINE IMMOBILIER DES
MENAGES LUXEMBOURGEOIS**

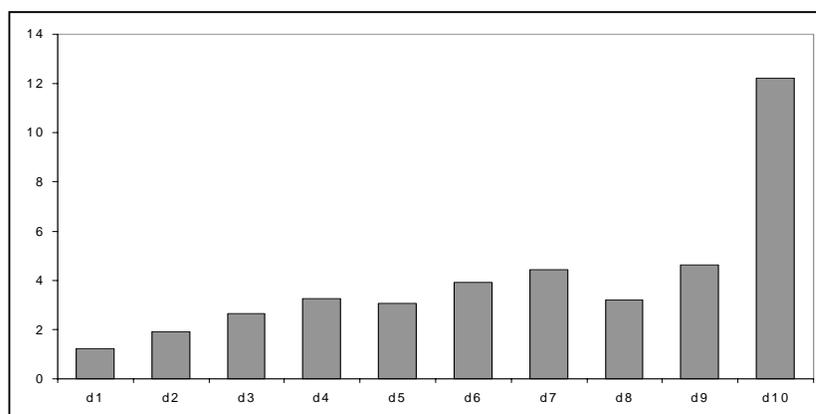
Plus des ¾ des revenus du capital proviennent de biens immobiliers. En 1997, 78,2 % des ménages possèdent un patrimoine immobilier¹, mais tous n'en retirent pas un revenu. Dans beaucoup de cas, en effet, ce patrimoine est constitué du logement dans lequel les ménages habitent : 71,8 % des ménages sont propriétaires ou accédants à la propriété du logement qu'ils occupent.

Outre le logement principal, 8,5 % des ménages possèdent une résidence secondaire, 13,2 % un ou plusieurs logements de rapport, 6,7 % un ou plusieurs terrains à bâtir, 1,4 % une exploitation agricole, 10,1 % des terres agricoles et 2,5 % un fonds de commerce.

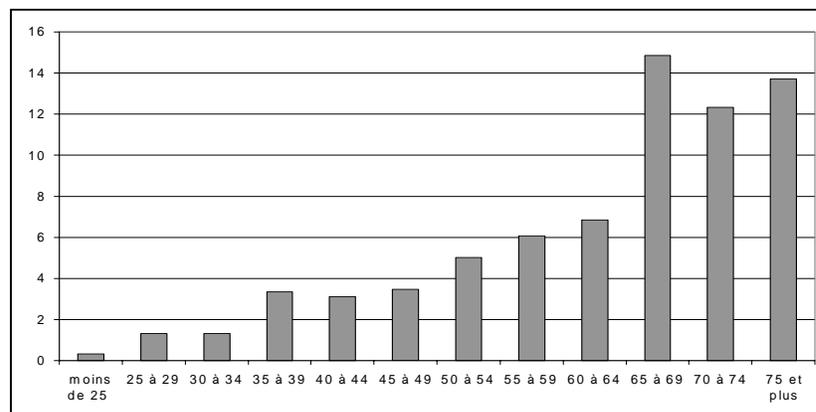
Graphique 5 : Part des revenus du capital dans la composition du revenu disponible selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (en %)



Graphique 6 : Part des revenus du capital dans la composition du revenu disponible selon les déciles du revenu disponible (en %)



Graphique 7 : Part des revenus du capital dans la composition du revenu disponible selon l'âge de la personne de référence (en %)



Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead

¹ L'enquête PSELL ne permet pas d'évaluer la valeur du patrimoine immobilier mais juste d'en connaître l'existence et la nature.

UN PATRIMOINE PLUS IMPORTANT ET PLUS DIVERSIFIÉ POUR LES REVENUS ÉLEVÉS

Alors qu'à peine la moitié des ménages appartenant au 1^{er} décile possèdent un patrimoine immobilier, plus de 90 % des ménages les plus nantis (10^{ème} décile) possèdent un bien immobilier (cf. tableau 2). Le patrimoine immobilier des ménages du 1^{er} décile, lorsqu'il existe, est presque exclusivement composé de la résidence principale. Plus on s'éloigne du 1^{er} décile, plus le patrimoine s'élargit et se diversifie. Ainsi, 37 % des ménages du 10^{ème} décile possèdent un ou plusieurs logements de rapport et près d'un ménage sur quatre possède une résidence secondaire.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER QUI S'ACCUMULE AU COURS DU CYCLE DE VIE.

Hormis l'héritage, la possession d'un patrimoine immobilier résulte d'un processus d'accumulation tout au long du cycle de vie.

Avant 30 ans, les ménages disposant d'un patrimoine immobilier sont encore relativement rares. Au fur et à mesure que les personnes avancent dans le cycle de vie, le patrimoine immobilier s'agrandit (cf. tableau 3). Si 71,8 % des ménages sont propriétaires du logement qu'ils habitent ou sont en voie de l'être, les ménages de moins de 30 ans sont moins de 32 % à être dans cette situation. Après 30 ans, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale connaît un envol pour atteindre 87 % entre 60 et 64 ans. Après 64 ans, cette part diminue légèrement. On attribue cette diminution au retour vers la location des personnes seules suite au décès de leur conjoint. Parmi les personnes de plus de 65 ans, ce sont essentiellement des femmes veuves qui sont locataires de leur logement.

En ce qui concerne les logements autres que le logement principal et la résidence secondaire, 13,2 % des ménages en possèdent au moins un, plus particulièrement les ménages plus âgés. Entre 55 et 70 ans, autour d'un ménage sur cinq possède un logement de rapport. Les revenus immobiliers sont généralement le résultat de la location de ce type

d'immeuble. En effet, 74 % des ménages qui possèdent un logement de rapport détiennent des revenus immobiliers et 75 % des ménages qui détiennent des revenus immobiliers possèdent un ou plusieurs logements de rapport.

La résidence secondaire est le privilège de 8,5 % des ménages.

La moitié des ménages qui disposent d'une résidence secondaire sont de nationalité étrangère alors que ces ménages ne représentent que 27,6 % des ménages résidant sur le territoire luxembourgeois. Par ailleurs, les ménages de 45 à 54 ans sont les plus nombreux à posséder une résidence secondaire.

Tableau 2 : Taux de détention du patrimoine immobilier selon les déciles du revenu disponible (en %)

Déciles	Résid. princ.	Log de rapport	Résid. second	Terrain à bâtir	Exploit. agricole	Terres agric. forêts	Fonds de com.	Ens. patrim. Immo.
1	46,9	0,5	3,3	2,2	1,6	8,7	0,0	50,9
2	55,1	5,0	5,8	3,2	0,0	7,6	0,0	60,6
3	65,3	7,3	5,5	0,7	1,0	5,4	0,6	70,0
4	61,3	10,1	8,4	5,6	1,3	12,2	0,8	75,6
5	70,8	8,4	6,1	5,4	0,7	8,3	2,3	77,6
6	74,4	14,7	5,5	7,4	2,6	6,8	2,7	81,5
7	80,9	16,0	9,9	9,6	1,6	9,7	2,5	88,1
8	81,4	13,7	6,5	7,1	1,7	11,6	13,5	87,8
9	89,2	19,0	9,1	12,5	0,8	13,7	6,6	93,0
10	82,1	37,1	24,7	13,4	3,0	17,3	6,3	91,6
Total	71,8	13,2	8,5	6,7	1,4	10,1	2,5	78,2

Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead

Tableau 3 : Taux de détention du patrimoine immobilier selon l'âge de la personne de référence (en %)

	Résid. princ.	Log de rapport	Résid. second	Terrain à bâtir	Exploit. agricole	Terres agric. forêts	Fonds de com.	Ens. patrim. Immo.
Moins 30 ans	31,9	3,2	4,6	3,7	0,3	2,4	1,0	41,4
30 à 34	58,6	5,2	7,7	6,3	0,2	4,6	1,3	69,7
35 à 39	65,3	7,2	5,7	6,4	0,9	8,7	1,8	74,9
40 à 44	80,3	11,5	8,8	2,8	0,8	6,8	3,6	85,2
45 à 49	74,0	17,4	16,2	9,7	0,7	10,0	7,1	84,5
50 à 54	81,3	17,0	16,6	12,6	2,7	15,1	3,6	89,8
55 à 59	83,7	20,6	9,5	8,7	3,6	16,9	1,4	87,7
60 à 64	87,0	16,6	8,7	5,9	3,2	14,2	2,4	91,3
65 à 69	79,9	21,9	7,7	8,9	2,5	14,4	2,5	82,2
70 à 74	82,0	14,9	1,2	7,9	0,8	15,2	1,6	84,3
75 ans et plus	77,2	17,3	3,6	2,9	1,6	9,3	1,6	77,6
Total	71,8	13,2	8,5	6,7	1,4	10,1	2,5	78,2

Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead

INDEPENDANTS ACTIFS ET INDEPENDANTS RETRAITES : UNE GAMME ETENDUE DE PATRIMOINE IMMOBILIER

La possession ou non d'un patrimoine immobilier varie fortement entre les différentes catégories socioprofessionnelles. Ces différences sont plus particulièrement prononcées entre les actifs alors qu'elles semblent beaucoup plus estompées entre les retraités. Pour ces derniers, le taux de possession d'un patrimoine immobilier varie entre 80 % pour les ouvriers retraités et 90 % pour les indépendants retraités. Par contre, chez les actifs, ce taux varie entre 59 % pour les ouvriers non qualifiés et 84 % pour les indépendants.

La résidence principale constitue, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle, l'essentiel du patrimoine immobilier. A côté de la résidence principale, la panoplie des biens immobiliers varie fortement d'une catégorie à l'autre. Les indépendants actifs et les indépendants retraités disposent, même lorsque sont exclus les biens immobiliers professionnels (fonds de commerce, exploitation agricole, terres et forêts), de la gamme la plus étendue de

patrimoine immobilier. Un peu plus du tiers des indépendants actifs possèdent un ou plusieurs logements de rapport et ce taux de détention se situe à 28,3 % pour les indépendants retraités (cf. tableau 4).

La jouissance d'une résidence secondaire reste le privilège de 8,5 % des ménages. Les indépendants actifs, avec 16 % des ménages qui possèdent ce type de patrimoine, forment la catégorie la mieux lotie.

Les cadres, qui disposent d'un pouvoir d'achat parmi les plus élevés, sont 12,2 % à jouir d'un tel bien et, chose étonnante, les ouvriers qualifiés ont un taux de détention de résidence secondaire quasi similaire au taux de détention des cadres alors que leur pouvoir d'achat est beaucoup plus bas. Une forte concentration de Portugais dans cette catégorie socioprofessionnelle, lesquels, bien plus souvent que les ménages de nationalités différentes, possèdent une résidence secondaire dans leur pays d'origine (22 % des ménages portugais déclarent être propriétaires d'une résidence secondaire), explique cette situation.

Tableau 4 : Le patrimoine immobilier selon la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage (en %)

	Résid. principale	Log. de rapport	Résid. second.	Terrains à bâtir	Exploit. agricoles	Terres agricoles forêts	Fonds de com.	Ens. patrim. immo.
Indépendants	68,5	35,5	16,0	14,3	8,9	21,1	31,7	83,7
Ouvriers qualifiés	59,5	5,1	10,7	5,4	0,1	5,9	0,4	69,8
Ouvriers non qualifiés	50,1	7,2	6,0	9,9	1,1	12,5	0,0	58,7
Cadres	74,7	15,2	12,2	6,4	1,2	8,5	0,7	82,8
Employés	73,5	9,3	7,5	6,2	0,1	6,9	0,5	80,2
Ouvriers retraités	77,5	7,0	4,3	4,4	0,8	8,5	0,4	79,9
Employés retraités	85,1	24,1	7,4	5,8	0,5	11,8	0,6	86,5
Indépendants retraités	86,6	28,3	10,2	21,5	13,6	38,2	11,0	90,4
Autres	49,1	13,0	2,9	0,0	0,0	10,5	1,1	54,8
Ensemble	71,8	13,2	8,5	6,7	1,4	10,1	2,5	78,2

Source : PSELL2 (1997) / CEPS/Instead