

Le degré de concentration de la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016

Introduction

Le potentiel foncier destiné à l'habitat s'élevait à 2 959 hectares en 2016¹. A cette date, 72,5% de la surface totale disponible pour l'habitat était détenue par des personnes physiques, 14,9% par des sociétés privées, 11% par des entités publiques et 1,6% par d'autres types de personnes morales.² La valeur totale de ce potentiel foncier de 2016 est estimée à 20,7 milliards d'euros, distribuée comme suit : 65,2% pour les personnes physiques, 18,6% pour les sociétés privées, 14,6% pour les entités publiques et 1,6% pour les autres personnes morales. Pour situer ces valeurs, les 13,5 milliards d'euros détenus par des personnes physiques en terrains disponibles représentent environ 15% de la valeur totale estimée de toutes les résidences principales au Luxembourg (sur la base des données de l'Observatoire de l'Habitat et de l'enquête HFCS de la Banque Centrale du Luxembourg). La concentration de cette valeur au sein des 15 907 personnes physiques qui détiennent des terrains disponibles est plus élevée que celle indiquée dans l'étude HFCS, la plus complète en ce qui concerne le patrimoine au Luxembourg. En effet, cette enquête montre que le top 1% des propriétaires (c'est-à-dire le premier pourcentage de tous les propriétaires arrangés du plus grand au plus petit en terme de la valeur de leurs terrains) détenaient 5% de la valeur totale de toutes les résidences principales avec une valeur moyenne de 3 millions d'euros et 20% de la valeur totale de tous les autres biens immobiliers (avec une valeur moyenne de 19,5 millions d'euros). Sur la base des données mobilisées dans ce rapport, il est possible d'estimer que le top 1% aux possessions foncières à la plus haute valeur (159 personnes physiques) détient 25,1% de toute la valeur aux mains de personnes physiques, ce qui revient à environ 21,4 millions d'euros de terrains pour chacune de ces personnes physiques.

¹ Voir l'encart méthodologique pour une explication des légères divergences avec les chiffres présentés dans la Note N°22.

² Idem

Encart méthodologique

La surface disponible totale (et sa répartition entre les types de propriétaires) diffère de celle de la Note N° 22 de l'Observatoire de l'Habitat pour des raisons méthodologiques. En effet, pour déterminer le potentiel foncier théorique, l'Observatoire de l'Habitat s'est basé sur l'ensemble des terrains disponibles en zone d'habitation auxquels se rajoutent 75% des terrains disponibles localisés en zone mixte, vu que ces terrains peuvent être utilisés pour d'autres finalités que le logement³. Pour évaluer la concentration du potentiel foncier destiné à l'habitat, il est plus judicieux d'utiliser des surfaces réelles que des surfaces créées à des fins statistiques. Ainsi, le potentiel pris en compte ici est légèrement plus élevé que le chiffre officiel du potentiel foncier disponible pour l'habitat (2 846 hectares) car il prend en compte tous les terrains en zone d'habitation et tous ceux en zone mixte.

Pour mesurer la concentration de la détention des terrains disponibles, l'Observatoire de l'Habitat a envoyé la liste des numéros parcellaires de tous les terrains disponibles pour l'habitat pour l'année 2016 à l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT). Ces terrains sont tous ceux qui ont été alloués soit à une zone d'habitation soit à une zone mixte dans les PAG en 2016. L'ACT a ensuite attaché à cette liste des codes anonymes pour tous les propriétaires de ces terrains en 2018. Les préfixes de ces codes indiquent le type de propriétaire.

Une analyse approfondie de cette base de données a permis de limiter les problèmes liés au décalage entre terrains de 2016 et propriétaires de 2018. Ce décalage peut en effet créer un biais s'il y a eu beaucoup de changements de propriétaires pour ces parcelles entre ces deux dates. Ces changements peuvent être identifiés en comparant le type de propriétaire figurant dans la liste de l'Observatoire de l'Habitat sur les terrains disponibles en 2016 et celui indiqué par le code anonyme de l'ACT pour les propriétaires de ces terrains en 2018. Les biais dans l'analyse que peuvent causer ces changements de propriétaires entre 2016 et 2018 ont été limités en accordant la priorité au type de propriétaire renseigné dans la liste des terrains disponibles en 2016⁴.

Dans les cas où un terrain avait plusieurs détenteurs en 2016, la surface de ce terrain a été divisée entre les copropriétaires volontaires⁵ en utilisant les pourcentages de détention fournis par l'ACT. Ceci fournit une représentation de la structure de la détention du potentiel foncier qui prend en compte tous les détenteurs de terrains, que ce soit à titre individuel ou au sein d'une copropriété.

Pour passer de la surface de terrain disponible détenu par un propriétaire à la valeur monétaire de cette surface, les données de l'Observatoire de l'Habitat sur le prix par commune des terrains à bâtir entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014 ont été utilisées. A cause de la grande variabilité des prix des terrains au sein de la même commune, la valeur monétaire des terrains présentée dans cette note est donc une estimation qui permet de juger des ordres de grandeur en jeu. Il y a de grandes différences entre les communes en ce qui concerne le prix des terrains à bâtir : 1 are à Luxembourg-Ville (160 000 euros) valait près de 10 fois plus que la même surface dans la commune de Kiischpelt en 2014.

³ Le chiffre de 75% de la zone mixte affectée à l'habitat provient d'une estimation du Département de l'aménagement du territoire (DATER) du Ministère du Développement durable et des Infrastructures. Des tests empiriques réalisés en 2014 par l'Observatoire de l'Habitat ont montré que ce chiffre était une estimation assez précise de l'affectation réelle des surfaces consommées par des bâtiments au sein des zones mixtes en moyenne au Luxembourg.

⁴ Le désavantage de cette méthode est que le code anonyme pour le propriétaire en 2018 créé par l'ACT ne correspond pas à celui du propriétaire de cette parcelle en 2016. Le degré de concentration de la détention des terrains disponibles présenté dans ce rapport doit donc être vu comme une limite basse. Ceci vient du fait que ces propriétaires de 2016 ne peuvent pas être reliés aux codes anonymes créés par l'ACT pour les propriétaires de 2018.

⁵ Les données fournies par l'ACT ne permettent pas de différencier les situations de copropriété : communautés d'époux, consortiums d'héritiers, partenariats, etc.

1. Distribution du potentiel foncier par type de propriétaire en 2016

L'Observatoire de l'Habitat a reçu de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) une base de données anonyme recensant tous les propriétaires des terrains constructibles en 2016. Ceci a permis d'obtenir une vue globale de la répartition de ces terrains au sein des grandes catégories de propriétaires. Le tableau 1 ci-dessous compare cette répartition à celle identifiée en 2013. La comparaison entre les chiffres de 2013 et 2016 ne révèle pas de changements notables, si ce n'est une diminution de la part des propriétaires personnes physiques. L'apparente augmentation de la part des promoteurs publics s'explique en partie par un changement de méthodologie : en effet, lors de l'extraction des données de 2013, la SNHBM était comptée parmi les personnes morales, tandis qu'en 2016 elle forme une catégorie à part et a été intégrée aux promoteurs publics.

Tableau 1 – Distribution de la surface disponible en 2016 et comparaison avec 2013

Type de propriétaires	Potentiel foncier (en hectares) ⁶	Part (en %)	
	2016	2013	2016
Personnes physiques	2144	75,6	72,5
Personnes morales	490	16,3	16,6
Commune ou syndicat de communes	182	5,9	6,2
Promoteurs publics	84	1,0	2,8
Etat	58	1,0	2,0
Propriétaire inconnu	0	0,3	0,0
Propriétaire mixte	0	0,0	0,0
TOTAL	2959	100	100

Dans ce rapport, les types de propriétaires sont organisés de la manière indiquée dans le tableau 2 ci-dessous.

⁶ En tenant compte de l'ensemble de la zone d'habitation et l'ensemble de la zone mixte.

Tableau 2 – Distribution de la surface et de la valeur du potentiel foncier par type de propriétaire

Type de propriétaires	Surface du potentiel foncier détenu (en hectares)	Part de la surface totale du potentiel foncier détenu (en %)	Valeur du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Part de la valeur totale du potentiel foncier détenu (en %)
Personnes physiques	2 144	72,5	13 517	65,2
Sociétés privées	442	14,9	3 852	18,6
Commune ou syndicat de communes	182	6,2	1 606	7,7
Promoteurs publics	84	2,8	712	3,4
Etat	58	2,0	725	3,5
Autres personnes morales ⁷	48	1,6	337	1,6

2. Degré de concentration de la détention de terrains constructibles pour l'habitat – personnes physiques

Les données de 2016 permettent d’aller plus loin que l’analyse effectuée en 2013, notamment en ce qui concerne la concentration de la détention des terrains constructibles. Les chiffres du tableau 3 ci-dessous montrent la concentration de ces terrains parmi les 15 907 personnes physiques qui en détenaient en 2016. Précisons que les personnes physiques correspondent à des particuliers et que tous les copropriétaires volontaires qui sont des personnes physiques sont comptabilisés individuellement. Dans la lecture des résultats qui suivent, il est important de garder en tête le fait que ces propriétaires ne représentaient que 2,7% de la population totale en 2016, qui s’élevait à 582 972 individus.

⁷ Ces personnes morales sont les types de personnes morales autre que les sociétés privées, comme les entités liées au culte et les organisations sans but lucratif. De par la localisation géographique des parcelles dans cette catégorie, il semblerait aussi qu’un propriétaire important ici soit la société de développement Agora (le partenariat public-privé chargé de la réhabilitation du site de Belval).

Tableau 3 – Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des personnes physiques en 2016 (en terme de surface)

Personnes physiques - détention de terrains disponibles en 2016	Surface du potentiel foncier détenu (en hectares)	Surface moyenne du potentiel foncier détenu (en hectares)	Part de la surface du potentiel foncier détenu par des personnes physiques (en %)	Part de la surface totale du potentiel foncier détenu (en %)
100 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	317	3,17	14,8	10,7
500 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	703,9	1,41	32,8	23,8
1 000 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	959,3	0,96	44,7	32,4
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (159)				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (159)	403,3	2,54	18,8	13,6
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (1591)				
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (1591)	1 156,9	0,73	54	39,1
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (3182)				
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (3182)	1 485,9	0,47	69,3	50,2

Les 1 000 propriétaires physiques aux possessions foncières disponibles pour l'habitat les plus étendues totalisaient à eux seuls 959,3 hectares, ce qui représente 44,7% des terrains disponibles aux mains de personnes physiques et 32,4% de tous les terrains destinés à l'habitat en 2016. Les 20% de propriétaires physiques aux possessions foncières les plus étendues détenaient près de 70% de tous les terrains détenus par ce type de propriétaire, représentant la moitié de tous les terrains constructibles en 2016. A l'autre bout de la distribution des surfaces de terrains disponibles, il y a un grand nombre de personnes physiques propriétaires de parcelles relativement petites : 11 179 personnes physiques (70,3% des personnes physiques) détenaient 10 ares ou moins et 7 783 personnes physiques (48,9% des personnes physiques) détenaient 5 ares ou moins en 2016.

En passant à la valeur monétaire des terrains disponibles, les parts détenues tendent à augmenter, et ce surtout vers le haut de la distribution. Le tableau 4 ci-dessous indique que les 1 000 propriétaires physiques aux possessions foncières disponibles pour l'habitat à la plus haute valeur totalisaient près de 7 milliards d'euros de terrains, soit 33,6% de la valeur totale des terrains disponibles en 2016 et plus de la moitié de la valeur des possessions foncières disponibles aux mains de personnes physiques (51,6%). Les 159 personnes physiques formant le top 1% détenaient 16,4% de toute la valeur totale, ce qui représente un quart de la valeur des possessions foncières disponibles aux mains de personnes physiques (25,1%). Parmi les propriétaires personnes physiques, 23 détenaient des terrains d'une valeur estimée d'au moins 25 millions d'euros, 117 détenaient plus de 10 millions d'euros de terrains et 390 plus de 5 millions.

Tableau 4 – Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des personnes physiques en 2016 (en terme de valeur)

Personnes physiques - détention de terrains disponibles en 2016	Valeur du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Valeur moyenne du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Part de la valeur du potentiel foncier détenu par des personnes physiques (en %)	Part de la valeur totale du potentiel foncier détenu (en %)
100 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	2 837	28,4	21	13,7
500 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	5 374	10,7	39,8	25,9
1 000 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	6 969	7	51,6	33,6
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (159)				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (159)	3 396	21,4	25,1	16,4
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (1591)				
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (1591)	8 163	5,1	60,4	39,3
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (3182)				
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (3182)	10 036	3,2	74,2	48,4

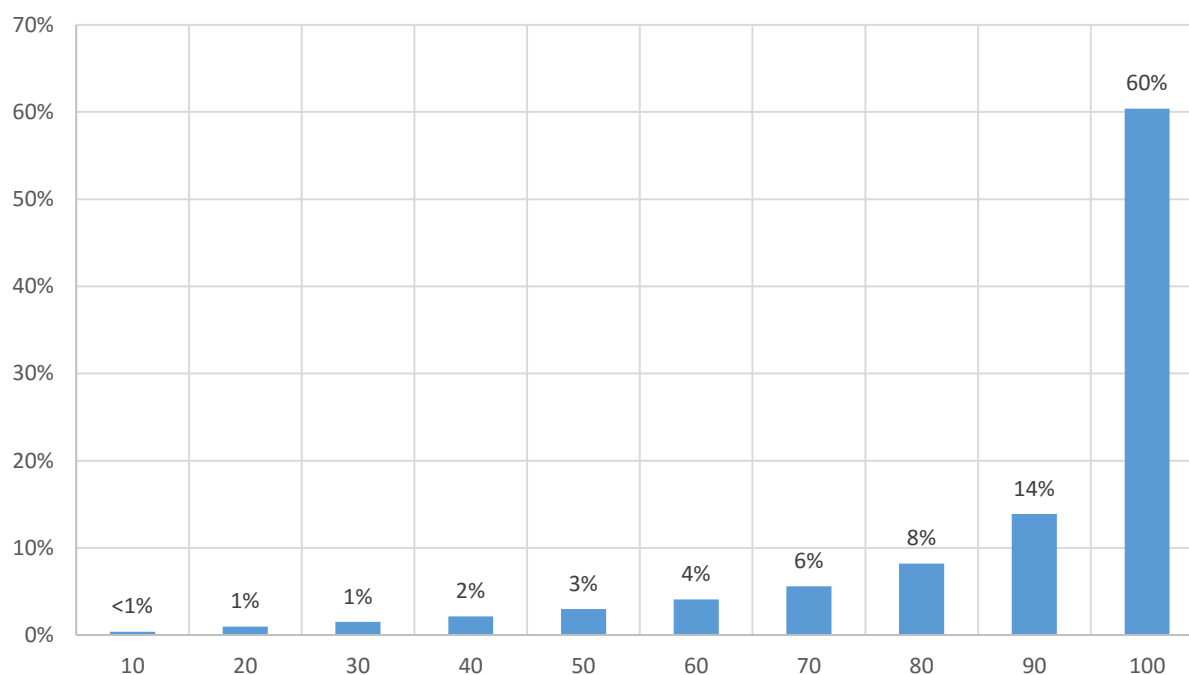
Pour obtenir un meilleur aperçu du niveau de concentration représenté par ces chiffres, il est important de s'intéresser à la distribution de la valeur des terrains disponibles au sein des 15 907 personnes physiques dans son entièreté. Une première façon d'approcher cette distribution est à l'aide d'indices synthétiques, comme le coefficient de Gini. Celui-ci varie entre les valeurs de 0 (qui représente l'égalité parfaite entre tous les individus sur une dimension donnée, comme le revenu) et 1, synonyme d'inégalité parfaite (un seul individu détient tout le revenu disponible). Selon une étude récente⁸, le coefficient de Gini pour le revenu au Luxembourg est de 0,42 (comparé à 0,38 pour la France et 0,44 et pour le Royaume-Uni). Pour le patrimoine net – qui regroupe le capital immobilier, financier et d'entreprise, moins les dettes – les valeurs du coefficient de Gini sont plus élevées : 0,63 pour le Royaume-Uni, 0,66 pour le Luxembourg et 0,68 pour la France). Sur la base des données de l'ACT mobilisées dans ce rapport, le coefficient de Gini de la détention de terrains disponibles au sein des personnes physiques qui en détiennent s'élève à 0,71. Ce chiffre est très certainement sous-évalué vu qu'il ne prend en compte que les 15 907 personnes physiques qui détiennent des terrains disponibles, mais il indique déjà une forte concentration de la valeur de ces terrains.

Une deuxième façon d'appréhender la distribution des terrains disponibles au sein des personnes physiques est de la représenter visuellement. Le graphique 1 ci-dessous montre la part de la valeur des terrains disponibles détenus par chaque décile de la distribution (un décile est une tranche de 10% de la population concernée). Il montre la part prépondérante du premier décile (le top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur) dans la distribution : la courbe connaît un très fort redressement lors du passage du 9^e au 10^e décile. Ceci indique la présence d'un petit nombre de personnes physiques qui ont des possessions foncières de très haute valeur. Les

⁸ Cowell, F.A., Nolan, B., Olivera, J. & Van Kerm, P. (2017). Wealth, top incomes and inequality. In: Kirk Hamilton and Cameron Hepburn (eds) *National Wealth: What is Missing, Why it Matters*. Oxford: Oxford University Press. 175-204.

quatre déciles précédents (les personnes physiques dont la valeur des terrains se situe entre le 6 et le 9^e décile), cumulent 32% de la valeur des terrains disponibles aux mains des personnes physiques. Il y a donc une part non-négligeable de personnes physiques avec des possessions foncières d'une certaine valeur. Finalement, le graphique montre la part très faible des cinq premiers déciles : les 50% des personnes physiques aux possessions foncières à la plus basse valeur détenaient seulement 8% de la valeur totale détenue par les personnes physiques (soit 134 000 euros pour chacune de ces 7 953 personnes physiques en moyenne).

Graphique 1 – Part de chaque décile dans la valeur du potentiel foncier au sein des personnes physiques



Compte tenu de la nature « familiale » de la détention foncière, les résultats présentés ci-dessus doivent être vus comme une estimation basse de la concentration réelle du foncier disponible. Une estimation du nombre de groupes de propriétaires au sein des 15 907 individus détenant du foncier disponible est possible en comptant comme une entité propriétaire tous les individus d'une copropriété donnée. Cette méthode génère 10 107 « groupes » de propriétaires en 2016, dont 46 détenaient plus de 25 millions d'euros de terrains disponibles, 184 plus de 10 millions d'euros et 444 plus de 5 millions d'euros de terrains. Les 100 « groupes » aux possessions foncières disponibles pour l'habitat à la plus haute valeur (l'équivalent du top 1%) détenaient en moyenne 35,5 millions d'euros de terrains disponibles en 2016.

Cette méthode de regroupement des propriétaires à travers les copropriétés n'est cependant qu'une estimation car elle peut associer des individus qui détiennent du foncier en commun mais ne sont pas de la même famille. De l'autre côté, elle ne prend pas en compte les individus d'une même famille qui détiennent du foncier individuellement (suite à un héritage par exemple). Il est donc nécessaire de pousser l'étude de cette composante familiale de la détention foncière pour obtenir une meilleure représentation du vrai degré de concentration du foncier. Ce qui est clair est que le nombre total de groupes ayant un pouvoir de décision sur la mobilisation du foncier se trouve plus près de 10 000 que de 16 000.

3. Degré de concentration de la détention de terrains constructibles pour l'habitat – sociétés privées

Sur la base des données de l'ACT, en 2016, 16,6% de la surface des terrains disponibles était détenue par des personnes morales, dont 14,9% était aux mains de sociétés privées. Ces 746 sociétés privées possédaient 442 hectares de terrains disponibles, et ceux-ci sont encore plus inégalement répartis que pour les personnes physiques. Avant de présenter cette concentration dans le tableau 5 ci-dessous, il est important de noter que les résultats concernant les sociétés privées sont très certainement sous-évalués. En effet, il est d'usage courant pour certains types de sociétés (comme les promoteurs) de séparer leurs activités entre différentes structures. Il se peut donc très bien qu'un certain nombre de sociétés privées appartiennent à un même groupe d'entreprises.

Tableau 5 – Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des sociétés privées en 2016 (en terme de surface)

Sociétés privées - détention de terrains disponibles en 2016	Surface du potentiel foncier détenu (en hectares)	Surface moyenne du potentiel foncier détenu (en hectares)	Part de la surface du potentiel foncier détenu par des sociétés privées (en %)	Part de la surface totale du potentiel foncier détenu (en %)
10 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	172	17,2	38,9	5,8
50 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	299,6	6	67,8	10,1
100 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues	347,6	3,5	78,7	11,7
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (8)				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (8)	155,4	20,7	35,2	5,3
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (75)				
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (75)	328,5	4,4	74,3	11,1
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (150)				
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (150)	372,2	2,5	84,2	12,6

Le tableau 5 montre que seulement 10 sociétés privées aux possessions foncières disponibles pour l'habitat les plus étendues détenaient 172 hectares, soit 5,8% de la surface totale des terrains constructibles en 2016 et juste en dessous de 40% de la surface détenue par les sociétés privées dans leur entièreté. Les possessions foncières de ces sociétés privées étaient très étendues, avec une surface moyenne de 17,2 hectares. Les 100 sociétés privées aux possessions foncières les plus étendues détenaient 347,6 hectares ou près de 12% de la surface totale. Le top 20% des sociétés privées aux possessions foncières les plus étendues concentraient 84,2% de tous les terrains disponibles aux mains des sociétés privées.

De la même manière que pour les personnes physiques, le passage de la surface à la valeur monétaire des terrains augmente le degré de concentration de la détention du potentiel foncier, mais ce mouvement est plus prononcé ici. Le tableau 6 ci-dessous indique que les 10 sociétés privées aux possessions foncières disponibles pour l'habitat à la plus haute valeur détenaient pour 1,8 milliards d'euros de terrains, 8,6% de la valeur totale des terrains constructibles en 2016 et près de la moitié de la valeur totale détenue par des sociétés privées. Ceci équivaut à 178 millions d'euros de terrains disponibles en moyenne pour chacune de ces 10 sociétés privées.

Tableau 6 – Concentration de la détention du potentiel foncier au sein des sociétés privées en 2016 (en terme de valeur)

Sociétés privées - détention de terrains disponibles en 2016	Valeur du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Valeur moyenne du potentiel foncier détenu (en millions d'euros)	Part de la valeur du potentiel foncier détenu par des sociétés privées (en %)	Part de la valeur totale du potentiel foncier détenu (en %)
10 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	1 775	178	46,1	8,6
50 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	2 892	58	75,1	13,9
100 propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur	3 253	33	84,5	15,7
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (8)				
Top 1% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (8)	1 605	201	41,7	7,7
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (75)				
Top 10% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (75)	3 111	41	80,8	15
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (150)				
Top 20% des propriétaires aux possessions foncières à la plus haute valeur (150)	3 428	23	89	16,5

Cette part monte à 16,5% pour le top 20% des sociétés privées aux possessions foncières à la plus haute valeur, ce qui représente 89% de toute la valeur des terrains disponibles aux mains de sociétés privées. Ceci indique que la valeur totale des terrains disponibles aux mains des sociétés privées est répartie de manière extrêmement inégalitaire. En 2016, 18 sociétés privées détenaient des terrains valant plus de 50 millions d'euros, 27 plus de 25 millions d'euros et 58 plus de 10 millions d'euros. Les terrains détenus par les 581 sociétés privées aux possessions foncières à la plus basse valeur totalisaient seulement 10% de la valeur monétaire totale des terrains détenus par des entreprises (environ 660 000 euros par entreprise en moyenne).

Projet de recherche FNR « Territorial Inequality »

Des informations complémentaires sur la concentration du potentiel foncier et sur les types d'acteurs impliqués seront fournis dans les années à venir par un projet de recherche de 2 ans financé par le Fonds National de la Recherche (FNR) et réalisé par Antoine Paccoud (LISER). Ce projet, intitulé « *Territorial Inequality* », analysera les mécanismes locaux impliqués dans l'évolution sur le long cours de la concentration du patrimoine foncier, en mobilisant les archives d'extraits d'actes notariaux de l'Administration du Cadastre et de la Topographie pour la Commune de Dudelange depuis 1949.

Le projet a trois objectifs principaux. Dans un premier temps, il permettra de mesurer l'évolution du degré de concentration du foncier pour une commune sur le long cours. Ceci donnera un premier aperçu des grandes tendances sur le marché du foncier, et rendra possible une première réponse sur l'hypothèse d'un accroissement des inégalités de patrimoine foncier et immobilier depuis les années 1970, une tendance observée dans de nombreux pays d'Europe et d'Amérique du Nord.

Le deuxième objectif du projet est de ramener l'observation des inégalités de patrimoine foncier à un niveau d'analyse plus pertinent : celui de la famille élargie. En effet, les informations disponibles à travers des enquêtes permettent de mesurer les inégalités pour les individus et les ménages, mais ne prennent pas en compte le patrimoine familial de manière plus globale. Le projet se penchera donc sur la comparaison de la concentration du patrimoine foncier mesuré pour les ménages et pour les familles élargies, fournissant ainsi une estimation du degré de concentration du foncier plus proche de la réalité.

Dans un troisième temps, le projet se penchera sur les mécanismes affectant la concentration du foncier au cours du temps. Deux mécanismes en particulier seront étudiés. Le premier concerne l'asymétrie des transactions, c'est-à-dire la différence en terme de patrimoine foncier entre les vendeurs et les acheteurs lors d'une transaction donnée. Pour ce mécanisme, les inégalités tendent à augmenter lorsqu'un gros patrimoine acquiert du foncier à un plus petit. Le deuxième mécanisme dépend des différences dans l'évolution des prix du foncier des gros et des petits patrimoines foncier, différence qui peut être liée à la localisation des biens ou à leur type. Ici, les inégalités peuvent augmenter si la valeur du portefeuille foncier des gros patrimoines croît plus rapidement que celle des petits patrimoines.

Ce projet est une première exploration d'une base de données unique sur un premier cas d'étude. L'idée, sous réserve de financements, est d'en étendre le champ en comparant plusieurs communes et de compléter les analyses par d'autres types d'investigations, comme par exemple des entretiens avec des acteurs de l'immobilier ou des propriétaires fonciers.