



Le profil socio-économique et patrimonial des bailleurs au Luxembourg

Introduction

Cette note a **pour objectif de dresser le profil des ménages bailleurs privés résidant au Luxembourg**, au regard de leurs **caractéristiques démographiques, économiques, patrimoniales et financières**. Les **bailleurs identifiés** dans cette étude correspondent aux **ménages résidant déclarant des revenus locatifs** (résidentiels ou non), provenant de biens situés au Luxembourg ou à l'étranger. **Elle mobilise les enquêtes EU-SILC et HFCS** afin de présenter leur **évolution au cours du temps**, ainsi que leur **situation la plus récente**, et les **compare au reste des ménages**.

En revanche, cette analyse a une vocation **exclusivement descriptive** : elle ne cherche pas à expliquer les déterminants de ces caractéristiques ni à mettre en évidence des relations causales, mais uniquement à en proposer une description statistique. Bien que se voulant aussi complète et large que possible dans les caractéristiques documentées, cette étude ne présente pas tous les résultats susceptibles d'être produits, notamment en termes de croisements entre variables et sous-catégories, ceci afin de ne pas alourdir la note. Nous avons donc fait en sorte de sélectionner les éléments les plus pertinents.

Les résultats de cette étude peuvent être mis en perspective avec les récents travaux de l'Observatoire de l'Habitat issus de l'enquête *Cadastre des loyers*, pour laquelle les multipropriétaires (quasi exclusivement des bailleurs) ont été identifiés de façon innovante à partir des registres fonciers. Le Rapport d'analyse n°[23](#) documente la conception et le déroulement de l'enquête, à laquelle la participation était volontaire (taux de réponse de 20,8 %), ainsi que le profil de ses répondants, tandis que le Rapport d'analyse n°[24](#) présente les caractéristiques des logements loués et des loyers pratiqués. Les résultats relatifs au profil des bailleurs convergent avec ceux de la présente étude sur plusieurs points, notamment leur âge plus élevé, leur fort ancrage luxembourgeois,

ainsi que le caractère généralement complémentaire des revenus locatifs. Les approches portent toutefois sur des objets et des champs distincts : les rapports consacrés au *Cadastre des loyers* analysent principalement les biens et les loyers déclarés par un échantillon de multipropriétaires-bailleurs détenant des biens au Luxembourg, tandis que la présente étude examine, à partir d'enquêtes nationales représentatives de l'ensemble des ménages et harmonisées au niveau européen (EU-SILC et HFCS), les caractéristiques socio-économiques et patrimoniales des ménages bailleurs résidant au Luxembourg, et les compare à celles du reste de la population.

Cette note est composée des cinq parties. La première présente les données utilisées et la deuxième la méthodologie. Les trois parties suivantes sont dédiées aux résultats, et décrivent respectivement les caractéristiques socio-démographiques, économiques, et patrimoniales des bailleurs, en les comparant aux autres catégories de ménages.

Principaux enseignements

Les ménages bailleurs privés représentent une minorité des ménages (13 %), mais constituent un groupe fortement différencié du reste des ménages en termes de caractéristiques socio-démographiques, de revenus et de patrimoine :

- Ils sont entre 30 000 et 40 000 ménages
- Ils sont principalement retraités (41 % contre 24 % pour le reste de la population)
- Ils sont majoritairement propriétaires occupants (80 %)
- Ils sont majoritairement d'origine luxembourgeoise (60 %), bien que la part d'étrangers bailleurs soit en augmentation
- Ils ont des revenus en moyenne 1,6 fois supérieurs au reste des ménages
- Ils ont des revenus locatifs bruts moyens de 30 000 € par an (soit 16 % de leur revenu brut)
- Ils louent quasi exclusivement des locaux à usage d'habitation (90 %)
- Ils ont un patrimoine brut moyen 3,6 fois supérieur au reste de la population
- Leur patrimoine total est constitué principalement par des actifs immobiliers hors résidence principale (41 %)
- Ils constituent une part importante des hauts revenus et la majorité des hauts patrimoines
- Ils sont un ménage sur deux à avoir reçu au moins une donation ou un héritage important, contre seulement un ménage sur cinq pour le reste de la population, et reçoivent des dons/héritages 2 fois plus importants en moyenne.

Voir également le [Tableau A.1](#) de synthèse des résultats.

1. Données

Afin de mener à bien cette étude descriptive, nous utilisons **deux bases de données principales** regroupant des **informations sur les caractéristiques démographiques, économiques, patrimoniales et financières des ménages et des individus qui les composent**. Ces bases de données sont l'enquête sur les **revenus et conditions de vie des ménages (Statistics on Income and Living Conditions - EU-SILC)** et l'enquête sur **les finances et la consommation des ménages (Household Finance and Consumption Survey - HFCS)**.

Dans la mesure du possible, les variables redondantes et harmonisées entre les enquêtes EU-SILC et HFCS sont comparées afin de vérifier la cohérence des résultats. Les détails concernant ces deux bases de données sont disponibles en annexe B du document.

1.1. Période d'étude

Pour les statistiques issues de l'enquête **EU-SILC**, nous présentons **les valeurs moyennes par année, ainsi que sur l'ensemble de la période disponible (2004-2024)**. Dans les graphiques, parfois seules certaines années (2005, 2010, 2015, 2020 et 2024) sont représentées afin d'en améliorer la lisibilité.

Pour les statistiques issues de l'enquête **HFCS**, nous présentons **les valeurs moyennes pour chaque vague disponible (2010, 2014, 2017, 2021 et 2023), ainsi que sur l'ensemble de la période 2010-2023**.

Lorsque la moyenne calculée sur l'ensemble de la période diffère sensiblement de celle observée lors de la dernière vague disponible, cette dernière est également indiquée.

1.2. Détermination de la personne de référence

Les **variables socio-démographiques individuelles (âge, éducation, emploi, pays de naissance, nationalité) sont basées sur la personne de référence du ménage**¹. Cette personne de référence correspond généralement à la personne ayant répondu aux questions de l'enquête pour le ménage.

Dans EU-SILC, il s'agit de la personne répondant au questionnaire ménage, choisie en priorité parmi les personnes responsables du logement (c'est-à-dire les personnes propriétaires ou locataires du logement, et/ou financièrement responsables de celui-ci).

Dans HFCS, il s'agit de la personne de référence de l'entretien (*interview reference person*), autour de laquelle sont définies les relations entre les membres du ménage. Cette personne est déterminée selon une logique démographique, afin de représenter durablement la structure du ménage, et non uniquement selon son rôle dans la gestion financière de celui-ci. Dans la grande majorité des cas, elle est également la personne financièrement informée répondant au questionnaire².

1.

Dans EU-SILC, la personne retenue est identifiée par la variable HB070 ; dans HFCS, elle correspond à la modalité RA0100 = 1. La personne de référence de l'entretien se distingue de la personne de référence Canberra, construite ex post et utilisée pour certaines statistiques harmonisées du HFCS.

2.

Financially Knowledgeable Person (FKP), qui constitue le répondant principal pour les informations financières du ménage et est identifiée par la variable HA0100 dans HFCS. Dans notre échantillon, la FKP coïncide dans 87,31 % des cas avec la personne de référence de l'entretien.

1.3. Composition du ménage

Il est important de noter que la **définition d'un ménage dans les enquêtes EU-SILC et HFCS³ est équivalente à la définition d'un ménage selon la définition légale au Luxembourg⁴** (communauté domestique).

Afin de calculer le nombre d'enfants à charge d'un ménage à partir des données de l'enquête EU-SILC, nous utilisons les critères suivants :

Enfant à charge = tout enfant de moins de 18 ans résidant avec au moins un parent, ou tout enfant entre 18 et 24 ans inclus inactif (c'est-à-dire sans emploi, étudiant, etc.) résidant avec au moins un parent.

3.

« On entend par ménage privé une personne vivant seule ou un groupe de personnes résidant habituellement, ayant leur résidence habituelle dans des ménages privés ; [...] où un groupe de deux personnes ou plus réside habituellement ensemble dans une unité de logement ou une partie d'une unité de logement, et partage les revenus ou les dépenses du ménage avec les autres membres du ménage [...] ». Voir, EU-SILC [Methodological guidelines 2024 v7](#), p. 37, et HFCS [Methodological report 2023](#), p. 75.

4.

La communauté domestique est définie dans l'article 2-2 de la [loi modifiée du 7 août 2023](#) relative aux aides individuelles au logement comme étant « le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun, et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs [...] ».

2. Méthodologie

S'agissant de données issues d'enquêtes par sondage, **l'étude privilégie l'analyse microéconomique (au niveau ménage) des tendances moyennes plutôt que les valeurs extrêmes (minimums ou maximums) ou des agrégats tels que ceux des comptes nationaux**⁵.

Les enquêtes sont en effet conçues pour produire des estimations représentatives des caractéristiques moyennes de la population, tandis que les valeurs extrêmes sont souvent plus sensibles aux erreurs de mesure, aux observations atypiques et aux fluctuations de l'échantillonnage⁶. Par ailleurs, contrairement aux comptes nationaux, elles ne visent pas à mesurer des montants agrégés à l'échelle macroéconomique, mais à décrire les caractéristiques et la distribution des ménages⁷.

Les moyennes fournies couvrant l'ensemble de la période correspondent à la moyenne des estimations annuelles pour EU-SILC et des estimations par vague pour HFCS. Chaque année ou vague reçoit donc un poids identique. Par ailleurs, certaines moyennes sont calculées sur des sous-populations spécifiques : la valeur des actifs parmi les ménages détenant le type d'actif considéré, le montant des dettes parmi les ménages ayant la dette concernée et la valeur des donations ou héritages parmi les ménages en ayant reçu. Il s'agit donc de moyennes conditionnelles à la détention de l'actif, et non de moyennes calculées sur l'ensemble des ménages (c'est-à-dire possédant ou non de ce type d'actif). Les sous-populations de référence sont précisées dans les notes accompagnant les tableaux et figures.

L'ensemble des **montants monétaires de cette étude sont exprimés en euros constants de 2025**⁸. Les valeurs nominales ont été déflatées à l'aide de l'indice des prix à la consommation harmonisé ([IPCH](#)) produit par Eurostat, afin de neutraliser l'effet de l'inflation et de rendre les montants comparables dans le temps.

2.1. Identification des ménages bailleurs privés

Dans ces deux enquêtes, les ménages bailleurs privés sont identifiés selon la même méthode : **un ménage bailleur est défini comme un ménage résidant au Luxembourg et déclarant un revenu locatif**.

5. L'analyse des valeurs médianes des principales variables de revenus et de patrimoines confirment les résultats et notamment les écarts relatifs entre ménages bailleurs et non-bailleurs.

6. Afin de limiter ce type de biais, les montants patrimoniaux et financiers issus de l'enquête HFCS ont été corrigés (winsorisés) afin de réduire l'influence des valeurs supérieures extrêmes. Plus précisément, les valeurs supérieures au 99ème centile ont été remplacées par la valeur correspondante du 99ème centile (et ce indépendamment pour chaque vague).

7. Il convient également de noter que dans l'enquête HFCS, les ménages fortunés sont sur-échantillonnés.

8. A l'exception des montants des dons/héritages, qui pour des raisons de cohérence et de simplicité, figurent en euros courants de la date à laquelle ils ont été reçus.

Cependant, il est impossible de déterminer pour l'ensemble du patrimoine immobilier, la nature exacte de l'ensemble des revenus locatifs (résidentiels, professionnels ou agricoles), le nombre exact de biens effectivement loués, ainsi que la localisation des biens (au Luxembourg ou à l'étranger)⁹.

2.2. Catégories de ménages

Afin de disposer d'éléments de comparaison permettant de situer les ménages bailleurs privés, **leurs caractéristiques sont comparées à celles de différentes catégories de ménages.**

La distinction principale est établie entre, d'une part, (i) l'ensemble des ménages non-bailleurs, c'est-à-dire l'ensemble des ménages à l'exclusion de ceux identifiés comme bailleurs privés, et, d'autre part, **(ii) les ménages bailleurs privés.**

Les **ménages non-bailleurs sont ensuite distingués selon leur statut d'occupation**¹⁰, **entre les propriétaires occupants et les locataires du parc privé**¹¹. Ainsi, les sous-catégories *propriétaires occupants* et *locataires du parc privé* excluent les ménages bailleurs privés.

Les **ménages bailleurs sont également distingués selon une catégorie spécifique dite de natifs**, définie comme les ménages dont **la personne de référence déclare être née au Luxembourg**¹², afin de concentrer l'analyse sur **les ménages bailleurs d'origine luxembourgeoise**¹³, plus susceptibles de louer des biens au Luxembourg, mais également d'avoir accumulé ou hérité du patrimoine immobilier au Luxembourg.

9.

Dans l'enquête EU-SILC, seul le montant total des revenus locatifs du ménage est disponible, sans informations sur leur origine ou leur répartition. Dans HFCS, des informations détaillées sont disponibles uniquement pour les deux principaux biens immobiliers autres que la résidence principale.

10.

Le statut d'occupation est défini par rapport à la résidence principale du ménage.

11.

Dans l'enquête HFCS, contrairement à l'enquête EU-SILC, il est impossible de distinguer les locataires du parc privé des locataires à loyer réduit, ils sont donc regroupés dans une seule catégorie de locataires.

12.

Une définition alternative fondée sur le pays de naissance de la personne de référence ou de son partenaire ne reclassifie qu'une faible proportion des ménages dans les deux enquêtes (environ 4 % des observations pour l'ensemble de l'échantillon comme pour le sous-échantillon des bailleurs). Une définition alternative encore plus large, considérant comme « local » tout ménage dont la personne de référence ou son partenaire est né au Luxembourg et/ou possède la nationalité luxembourgeoise, porte la part des bailleurs ainsi classés de 66,3 % à 76 % dans EU-SILC et de 60,2 % à 72 % dans HFCS sur l'ensemble de la période. Malgré cette reclassification plus importante, les caractéristiques socio-économiques et patrimoniales moyennes des bailleurs concernés sont peu modifiées. Les principaux résultats descriptifs sont donc peu sensibles à ces choix méthodologiques.

13.

Le pays de naissance est retenu plutôt que la nationalité. D'une part, parce que la nationalité n'est pas disponible dans l'enquête HFCS pour toutes les vagues (2017 manquant). D'autre part, parce que seule la nationalité principale est renseignée, ce qui ne permet pas d'identifier les personnes possédant une double nationalité (et ne se déclarant pas comme Luxembourgeois en nationalité principale). Le recours au pays de naissance assure ainsi une définition harmonisée et comparable entre les deux enquêtes.

2.3. Revenu imposable, montant d'impôt théorique et taux moyen d'imposition

En plus des revenus bruts et disponibles fournis dans l'enquête EU-SILC, nous **reconstituons le revenu imposable de chaque ménage en agrégeant les différentes composantes du revenu soumises à l'impôt sur le revenu** des personnes physiques. Ce revenu imposable simulé est ensuite apparié, selon l'année d'enquête et le niveau de revenu, aux données de l'[OCDE](#) sur les barèmes de l'impôt sur le revenu (taux et seuils).

Ces données permettent de calculer, pour chaque ménage, un **montant théorique de l'impôt sur le revenu dû avant toute déduction, crédit d'impôt ou autre avantage fiscal** (y compris basé sur la composition familiale), ainsi que le **taux moyen d'imposition** correspondant. Le taux moyen est défini comme le rapport entre le montant théorique ou effectif de l'impôt et le revenu imposable reconstitué du ménage.

Nous approximations le revenu imposable à partir des données de l'enquête EU-SILC de la façon suivante :

Revenu imposable = revenus bruts (salaires, pensions [chômage, retraite, veuf/veuve, maladie, invalidité], rentes) + (pensions alimentaires reçues - pensions alimentaires versées).

3. Caractéristiques socio-démographiques

3.1. Nombre et proportion des ménages bailleurs

Les **ménages bailleurs représentent en moyenne environ 30 000 ménages** sur l'ensemble de la période, et environ 40 000 en 2024 (dont 20 000 natifs). La **part des ménages bailleurs dans l'ensemble des ménages est d'environ 13 %** (dont 8 % de natifs), stable sur la période.

La part de ménages bailleurs au sein de la seule population native est plutôt stable au cours du temps, alors que la part de bailleurs au sein de la population non native augmente nettement à partir de 2017. Cela signifie que le nombre de bailleurs nés au Luxembourg augmente moins vite que le nombre de bailleurs d'origine étrangère résidant au Luxembourg.

3.2. Âge et composition du ménage

3.2.1. Âge

Les bailleurs ont un âge moyen de 57 ans (60 ans pour les natifs), contre 49 ans pour l'ensemble des non-bailleurs, dont 51 ans et 44 ans pour les propriétaires occupants et les locataires du parc privé respectivement (stable au cours de la période d'étude).

Les bailleurs constituent donc **une population plus âgée en moyenne que les autres ménages**, ce qui est cohérent avec un processus d'accumulation patrimoniale intervenant généralement au cours du cycle de vie.

3.2.2. Composition du ménage

En termes de taille du ménage et du nombre d'enfants éventuels, les valeurs sont similaires quelle que soit la catégorie de la population, environ 2,5 personnes et moins de 1 enfant en moyenne par ménage.

Cependant, si l'on regarde la composition détaillée des ménages, on remarque que **les ménages bailleurs sont principalement des ménages sans enfant** et que **les ménages locataires du parc privé sont principalement des personnes seules** (voir [Figure C.1](#)).

3.3. Pays de naissance et nationalité

Si l'on regarde l'origine des ménages par pays de naissance et nationalité, les tendances sont similaires pour ces deux variables (voir [Figure 1](#) et [Figure C.2](#)).

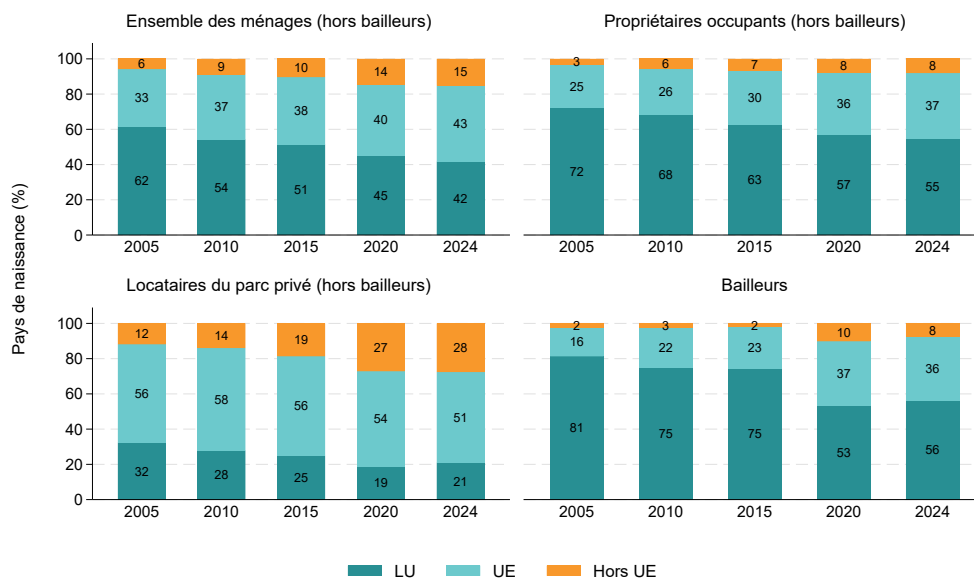
Les propriétaires occupants tout comme les bailleurs sont majoritairement des Luxembourgeois (que ce soit de naissance ou par la naturalisation) à plus de 60 % du total en moyenne, tandis que les locataires du parc privé sont majoritairement des étrangers issus des pays de l'UE et hors UE (plus de 70 % en moyenne).

Un autre point notable est l'évolution au cours du temps de la part respective de chaque origine par catégorie : **chez les propriétaires occupants comme chez les bailleurs, la part de Luxembourgeois tend à décroître fortement au profit des étrangers**. La part de ménages natifs passant de 72 % en 2005 à 55 % en 2024 chez les propriétaires occupants, et de 81 % en 2005 à 56 % en 2024 chez les bailleurs. Chez les locataires, si la part de ménages natifs est relativement stable (entre 20 % et 30 %), la part des ménages originaires d'autres pays que l'UE passe de 12 % en 2005 à 28 % en 2024 (voir Figure 1).

La croissance récente du nombre de bailleurs semble donc être davantage portée par les ménages non-natifs.

FIGURE 1

Pays de naissance de la personne de référence (%)



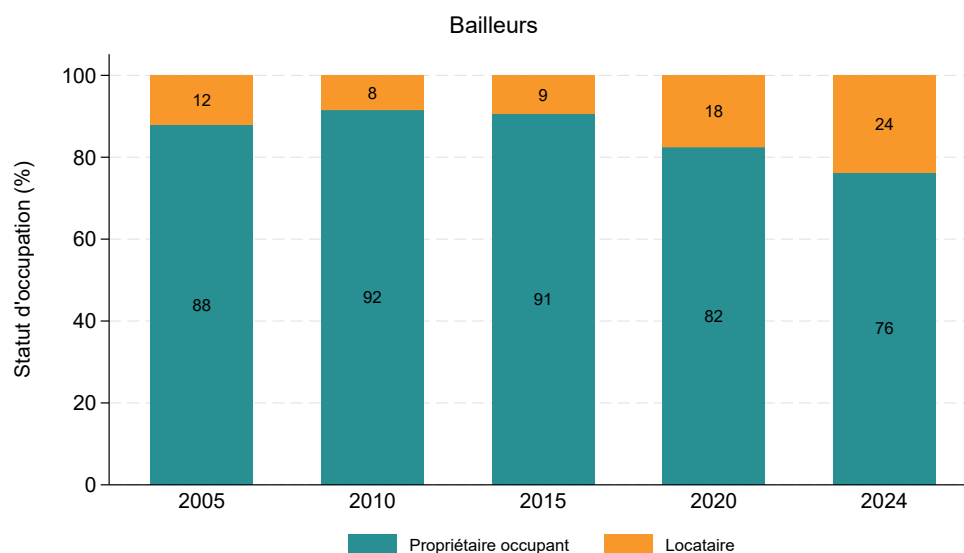
Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

3.4. Conditions de vie

De manière évidente, **les ménages bailleurs sont majoritairement propriétaires occupants**, 80 % et plus en moyenne, bien que la part de locataires semble augmenter avec le temps (voir Figure 2). Cette évolution peut refléter plusieurs facteurs, notamment l'arrivée de ménages immigrés disposant de revenus élevés, mais n'ayant pas encore acquis ou ne souhaitant pas acquérir leur résidence principale au Luxembourg.

FIGURE 2

Statut d'occupation des ménages bailleurs (%)

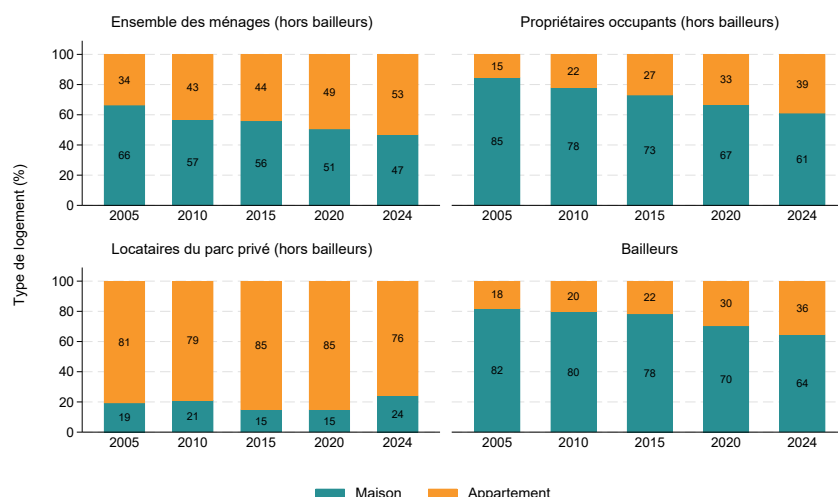


Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

Le type de logement occupé suit une tendance similaire, passant d'environ 80 % de maisons occupées par les ménages bailleurs au début des années 2000 à 60 % en 2024, contre plus de 60 % dans les années 2000 à moins de 50 % en 2024 pour l'ensemble des ménages non-bailleurs (voir [Figure 3](#)).

FIGURE 3

Type de logement occupé par les ménages (%)

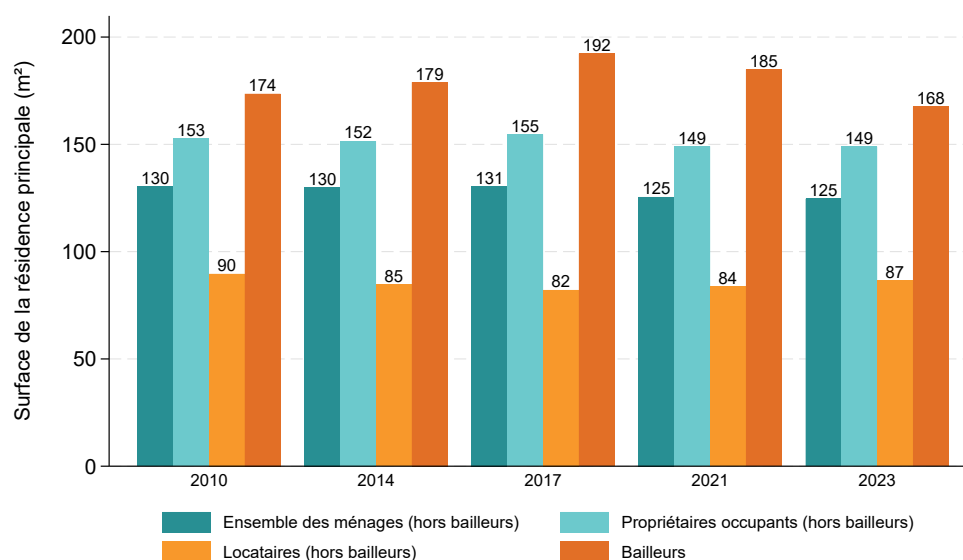


Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

La surface du logement occupé par les bailleurs est également largement supérieure à celle des logements du reste de la population : 179 m² en moyenne pour les bailleurs, contre 128 m² pour les non-bailleurs, dont 151 m² pour les propriétaires occupants et 85 m² pour les locataires (voir Figure 4).

FIGURE 4

Surface moyenne de la résidence principale des ménages (m²)



Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

3.5. Éducation

En ce qui concerne le niveau d'éducation, **on ne distingue pas de différence très nette entre les catégories de ménages.**

Les bailleurs sont légèrement plus fréquemment diplômés du supérieur que les autres ménages, l'évolution principale étant temporelle : la part de diplômés du supérieur augmentant nettement à partir du milieu des années 2010 dans l'ensemble de la population (voir [Figure C.3](#)).

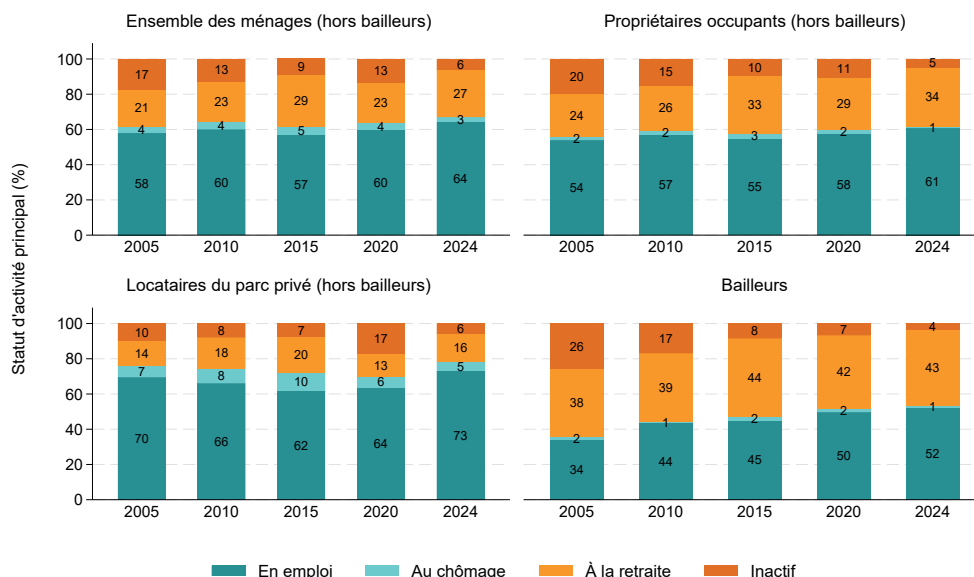
3.6. Emploi

Les différences entre catégories de ménages selon le statut d'occupation et la catégorie socio-professionnelle (CSP) de la personne de référence du ménage sont très nettes : **les bailleurs sont davantage cadres et surtout retraités**, avec moins de catégories intermédiaires que le reste des ménages (voir Figure 5 et [Figure C.4](#)).

Dans l'ensemble des ménages non-bailleurs, il y a en moyenne 24 % de retraités (dont 28 % pour les propriétaires occupants et 15 % pour les locataires du parc privé), alors qu'ils sont 41 % chez les bailleurs (50 % pour les seuls natifs) pour l'ensemble de la période 2004-2024.

FIGURE 5

Statut d'activité principal de la personne de référence (%)



Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

4. Caractéristiques économiques

4.1. Montants des revenus

Les ménages bailleurs disposent de revenus nettement supérieurs à ceux des autres catégories de ménages. Cette différence apparaît aussi bien pour les revenus brut et imposable que pour les revenus disponible et disponible équivalent (voir [Figure 6](#)).

Le revenu disponible équivalent ou niveau de vie (c'est-à-dire le revenu disponible divisé par les unités de consommation de l'échelle d'équivalence [OCDE modifiée](#)) annuel moyen des bailleurs est d'environ 81 000 € sur la période 2004-2024, contre seulement 51 000 € pour l'ensemble des ménages non-bailleurs (soit 60 % de plus), 55 000 € pour les propriétaires occupants et 43 000 € pour les locataires du parc privé (pour la seule année 2024 : 100 000 € pour les bailleurs, 57 000 € pour les non-bailleurs, 61 000 € pour les propriétaires occupants et 51 000 € pour les locataires).

On peut également noter une augmentation des revenus moyens des bailleurs à partir de 2019, avec une croissance nettement supérieure à la moyenne des autres catégories de ménages.

4.2. Revenus locatifs

Le montant annuel moyen des revenus locatifs bruts des bailleurs est d'environ 30 000 €. Les revenus locatifs moyens des bailleurs natifs sont supérieurs d'environ 20 % à ceux des non-natifs.

Ces **revenus locatifs représentent en moyenne 16 % du revenu brut total des bailleurs et 15 000 € par bien immobilier détenu**¹⁴ hors résidence principale, stable dans le temps et sans réelle différence entre bailleurs natifs et non-natifs.

4.3. Distribution du revenu et des ménages par décile

Si l'on regarde plus en détail **la répartition des ménages non-bailleurs et bailleurs par décile**¹⁵ **de revenu**, on constate qu'**ils sont distribués de façon relativement égale, à l'exception du dernier décile** où les ménages bailleurs ont un revenu moyen légèrement supérieur (voir [Figure 7](#) supérieure), ce qui est cohérent avec les différences de montants vues précédemment.

14.
Ratio purement indicatif. Le nombre exact de biens effectivement loués parmi la totalité des biens détenus n'étant pas identifiable et tous les biens hors résidence principale ne sont pas nécessairement loués.

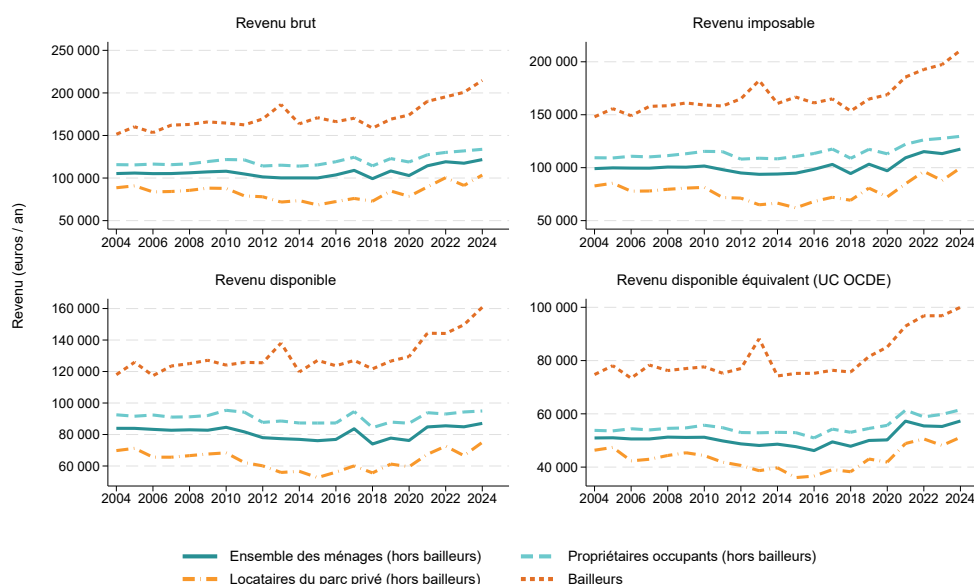
15.
Les *déciles* permettent de répartir les ménages en dix groupes de taille égale selon leur niveau de revenu ou de patrimoine. Chaque groupe représente 10 % des ménages : le premier décile correspond aux 10 % ayant les revenus/patrimoines les plus faibles, tandis que le dixième décile correspond aux 10 % ayant les revenus/patrimoines les plus élevés.

Par contre, lorsque l'on observe **la proportion de bailleurs** (divisée entre natifs et non-natifs dans le graphique) dans le total des ménages par décile de revenu, on peut constater que **ceux-ci sont surreprésentés dans les déciles supérieurs (9 et 10 notamment). Ils représentent moins de 10 % du total des ménages dans les 5-6 premiers déciles, et entre environ 20 % et jusqu'à 45 % des ménages des déciles 9 et 10** selon les périodes (voir [Figure 7](#) inférieure), alors même qu'ils ne représentent que 13 % des ménages dans l'ensemble de la population.

Ainsi, on peut constater que **les bailleurs ne constituent pas un groupe totalement homogène en termes de revenu**, certains ont des revenus très faibles et d'autres très élevés, même s'ils **constituent une part importante des hauts revenus**.

FIGURE 6

Montants moyens des revenus des ménages (en euros)

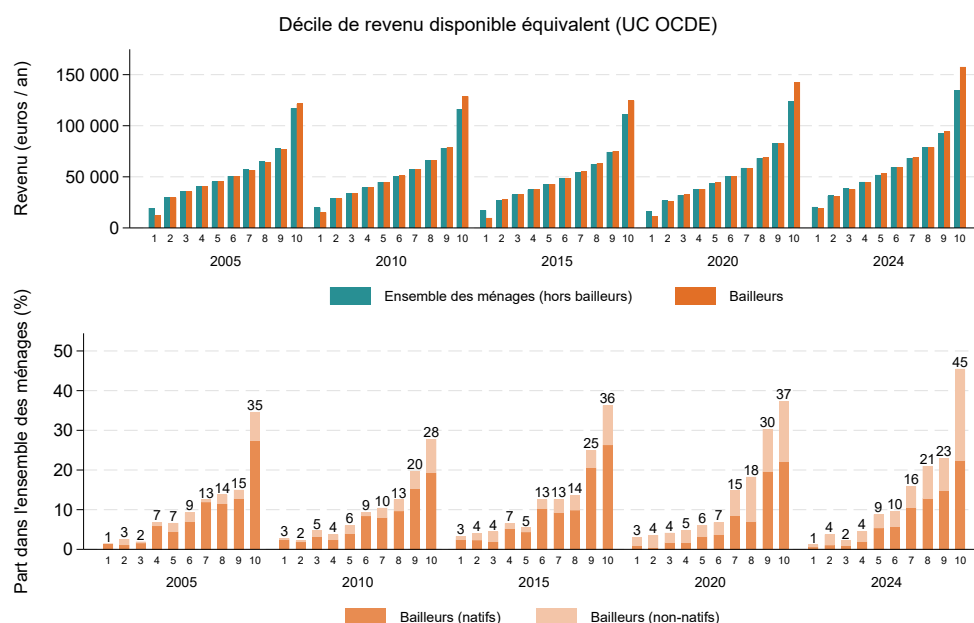


Note : montants exprimés en euros constants de 2025.

Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE 7

Revenu disponible équivalent (en euros) et distribution des ménages bailleurs (%) par décile de revenu



Note : montants exprimés en euros constants de 2025.

Note de lecture : la part des ménages bailleurs dans l'ensemble des ménages appartenant au décile 10 de revenu en 2024 est de 45 %, dont la moitié de bailleurs natifs.

Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

4.4. Taux d'imposition

Lorsque l'on simule le montant d'impôt sur le revenu théorique (c'est-à-dire avant toute déduction, crédit d'impôt ou autre avantage fiscal) il n'est pas surprenant que **les bailleurs aient un taux d'imposition théorique moyen nettement supérieur à l'ensemble des ménages non-bailleurs** (28 % contre 22 % pour la période 2004-2024, et 32 % contre 26 % en 2024 respectivement), étant donné que leur revenu imposable¹⁶ est bien supérieur également.

Ce qui est en revanche beaucoup plus surprenant, c'est de constater que **la différence entre les catégories de ménages est quasiment nulle en ce qui concerne leur taux moyen d'imposition effectif** (c'est-à-dire calculé à partir des montants d'impôts sur le revenu effectivement payés et déclarés dans l'enquête EU-SILC). Pour la période 2004-2024 le taux moyen d'imposition effectif des ménages bailleurs et non-bailleurs est de 21 %, et de 23 % et 25 % respectivement en 2024 (voir [Figure 8](#)).

16.

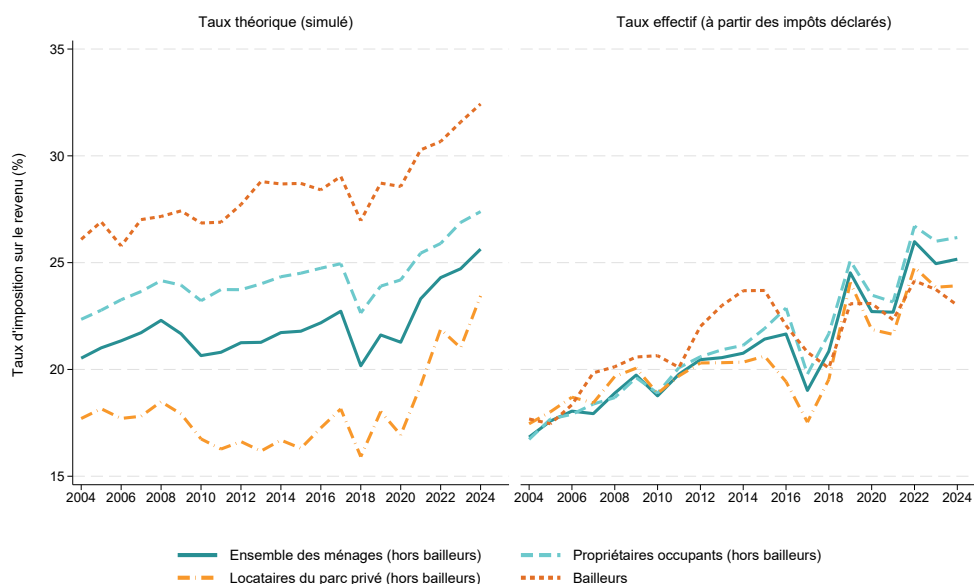
Le revenu imposable est reconstitué à partir des composantes de revenu fournies dans l'enquête, selon la méthode présentée dans la section méthodologique.

Donc, là où **la différence entre taux théorique et effectif est de 7 points de pourcentage pour les bailleurs, cette différence n'est que de 1 point de pourcentage pour les ménages non-bailleurs** sur l'ensemble de la période (9 et 0,5 points de pourcentage respectivement en 2024).

Une hypothèse plausible est que cet écart viendrait d'avantages fiscaux dont bénéficient davantage les bailleurs, notamment ceux liés à l'investissement locatif¹⁷. Il n'est toutefois pas possible d'en mesurer l'ampleur exacte, sans une analyse spécifiquement consacrée à ces dispositifs et une microsimulation plus détaillée du système fiscal.

FIGURE 8

Taux moyen d'imposition sur le revenu des ménages (%)



Note : ratios calculés sur le revenu imposable du ménage. Le taux effectif correspond au montant d'impôt sur le revenu effectivement payé et déclaré par le ménage dans l'enquête EU-SILC (variable HY140G).

Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

¹⁷.

Sur le rôle des incitations fiscales à l'investissement locatif dans l'évolution de la structure de la propriété au Luxembourg, voir Mezaros, M., & Paccoud, A. (2024). Accelerating housing inequality: property investors and the changing structure of property ownership in Luxembourg. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 23–43. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2106540>

5. Caractéristiques patrimoniales et financières

Le patrimoine des ménages est décomposé en 4 grandes catégories d'actifs, dont 4 sous-catégories pour ce qui est des actifs immobiliers :

- (i) actifs immobiliers (résidence principale, actifs immobiliers professionnels et non professionnels, actifs immobiliers supplémentaires),
- (ii) actifs financiers,
- (iii) autres actifs (véhicules et objets de valeur),
- (iv) actifs professionnels (hors immobilier).

5.1. Montant du patrimoine

5.1.1. Patrimoine total

Les différences entre catégories de ménages concernant le patrimoine sont encore plus marquées. **L'ensemble des ménages non-bailleurs possèdent en moyenne, tous actifs confondus, un patrimoine brut de 0,89 millions d'euros** (1,28 millions d'euros pour les propriétaires occupants et 0,23 millions d'euros pour les locataires), **contre 3,25 millions d'euros pour les bailleurs** (3,54 millions d'euros pour les natifs), **soit 3,6 fois plus de patrimoine brut en moyenne que les non-bailleurs.**

Les différences entre patrimoine brut et net sont assez faibles, suggérant que le niveau d'endettement des ménages n'est pas très élevé sur l'ensemble du patrimoine (voir [Figure 9](#)).

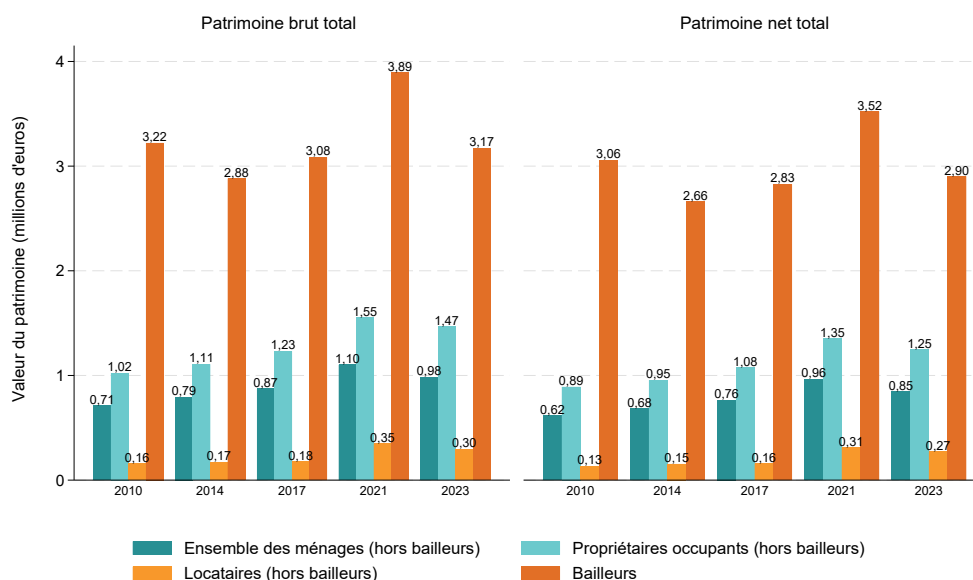
5.1.2. Dettes et passifs

En ce qui concerne les dettes, le montant moyen de dettes de l'ensemble des ménages non-bailleurs déclarant des dettes est de 230 000 € (285 000 € pour les propriétaires occupants et 70 000 € pour les locataires), contre 475 000 € pour les bailleurs (idem pour les natifs). Le détail des dettes par type d'actif se trouve dans la [Figure C.5](#).

On peut donc constater que même si les bailleurs ont un niveau d'endettement plus élevé, il n'est que 2 fois plus important que celui du reste de la population, alors que leur patrimoine brut est 3,6 fois plus élevé. **En ce qui concerne leur patrimoine immobilier hors résidence principale, on peut même constater que leur taux d'endettement n'est que de 20 % en moyenne. Rapporté à leur patrimoine, l'endettement des bailleurs apparaît donc relativement limité.** Les données transversales ne permettent toutefois pas de déterminer dans quelle mesure cette situation résulte du remboursement d'emprunts antérieurs, d'acquisitions sans recours au crédit ou de transmissions patrimoniales.

FIGURE 9

Valeurs moyennes du patrimoine brut et net total des ménages
(en millions d'euros)



Note : montants exprimés en euros constants de 2025.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.2. Patrimoine par type d'actif

5.2.1. Répartition du patrimoine par type d'actif

L'ensemble des ménages non-bailleurs ont un patrimoine brut constitué majoritairement par leur résidence principale (50 %), tout comme les propriétaires occupants (79 %), les locataires ont majoritairement des actifs financiers (55 %), et enfin les bailleurs principalement des actifs immobiliers hors résidence principale (41 %).

Les répartitions précises sont les suivantes :

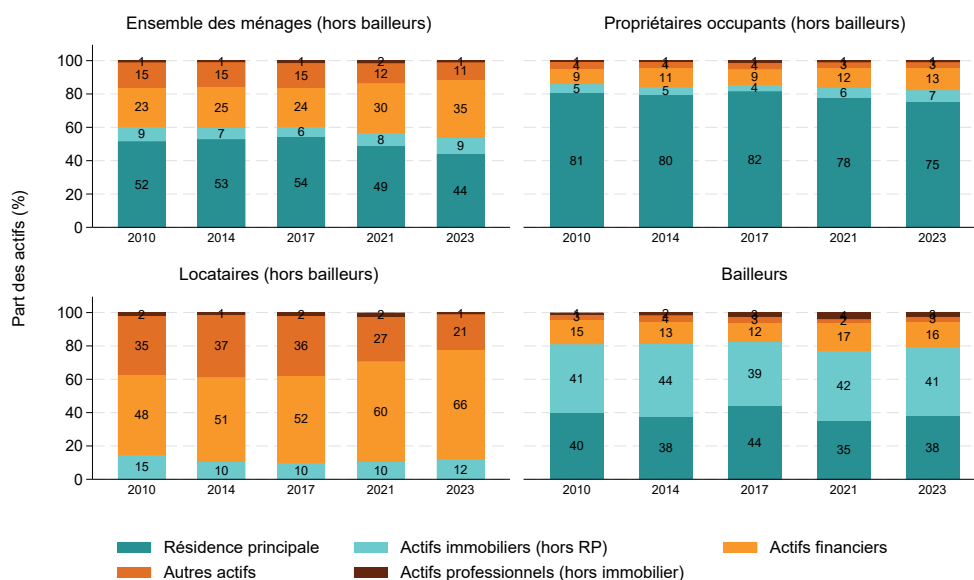
- pour l'ensemble des ménages non-bailleurs : 50 % pour la résidence principale, 8 % d'actifs immobiliers (hors résidence principale), 27 % d'actifs financiers, 13 % d'autres actifs (véhicules et objets de valeur) et 1 % d'actifs professionnels (hors immobilier)
- pour les propriétaires occupants : 79 % pour la résidence principale, 5 % d'actifs immobiliers (hors résidence principale), 11 % d'actifs financiers, 4 % d'autres actifs (véhicules et objets de valeur) et 1 % d'actifs professionnels (hors immobilier)

- pour les locataires : 12 % d'actifs immobiliers (hors résidence principale), 55 % d'actifs financiers, 31 % d'autres actifs (véhicules et objets de valeur) et 2 % d'actifs professionnels (hors immobilier)
- pour les bailleurs (similaire pour les seuls natifs) : 39 % pour la résidence principale, 41 % d'actifs immobiliers (hors résidence principale), 14 % d'actifs financiers, 3 % d'autres actifs (véhicules et objets de valeur) et 2 % d'actifs professionnels (hors immobilier)

Ces répartitions sont assez stables dans le temps, à l'exception des locataires, où la part d'autres actifs diminue au profit des actifs financiers (voir Figure 10).

FIGURE 10

Répartition du patrimoine brut des ménages par type d'actif (%)



Note : RP = résidence principale. Autres actifs = véhicules et objets de valeur.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.2.2. Montant du patrimoine par type d'actif

Les montants moyens de patrimoine brut par type d'actif et catégorie de ménage témoignent de ces disparités entre les ménages non-bailleurs et les bailleurs (voir le [Tableau 1](#) pour les montants sur l'ensemble de la période, et la [Figure C.6](#) pour la répartition exacte par année).

Pour tous les types d'actifs, les bailleurs ont des montants moyens largement supérieurs à l'ensemble de la population, en particulier pour ce qui est du patrimoine immobilier total (2,6 fois plus), mais également du patrimoine financier (2,8 fois plus). Finalement, les locataires présentent les montants moyens les plus faibles.

TABLEAU 1

Valeur moyenne des actifs bruts par type de ménage (en euros) - 2010-2023

Type d'actif	Ensemble des ménages (hors bailleurs)	Propriétaires occupants (hors bailleurs)	Locataires (hors bailleurs)	Bailleurs
Actifs immobiliers (RP incluse)	969 000	1 016 000	532 000	2 574 000
Actifs financiers	147 000	174 000	99 000	413 000
Autres actifs	37 000	43 000	24 000	75 000
Actifs professionnels (hors immobilier)	920 000	1 070 000	634 000	1 624 000

Note : montants exprimés en euros constants de 2025. RP = résidence principale. Valeur moyenne des actifs, parmi les ménages détenant le type d'actif concerné.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.3. Décomposition du patrimoine immobilier

5.3.1. Montants du patrimoine immobilier par type d'actif

Le **nombre moyen de biens immobiliers hors résidence principale** (parmi les ménages déclarant au moins un bien immobilier hors résidence principale) est d'un peu **plus de 2 pour les bailleurs et d'environ 1,5 pour les non-bailleurs**.

La **part des ménages possédant au moins un bien immobilier hors résidence principale est de 18 % chez les ménages non-bailleurs** (19 % chez les propriétaires occupants et 16 % chez les locataires), contre **plus de 90 % chez les bailleurs** (cela suggère qu'une faible part de bailleurs louent une partie de leur résidence principale).

Pour ce qui est des montants moyens en eux-mêmes, les différences pour la résidence principale ne sont pas très importantes, tout comme pour les actifs immobiliers professionnels (sauf pour les locataires qui ont un montant moyen nettement inférieur). Par contre, en ce qui concerne **les actifs immobiliers non professionnels et supplémentaires (qui sont les plus susceptibles de comprendre les biens mis en location), les bailleurs ont des montants en moyenne 2 fois supérieurs au reste de la population** (voir [Tableau 2](#)).

TABLEAU 2

Valeur moyenne des actifs immobiliers bruts par type de ménage (en euros)
- 2010-2023

Type d'actif immobilier	Ensemble des ménages (hors bailleurs)	Propriétaires occupants (hors bailleurs)	Locataires (hors bailleurs)	Bailleurs
Résidence principale	877 000	877 000	n.d.	1 198 000
Actifs immobiliers professionnels	1 118 000	1 183 000	283 000	1 766 000
Actifs immobiliers non professionnels	520 000	561 000	456 000	1 122 000
Actifs immobiliers supplémentaires (non classés)	907 000	942 000	788 000	1 758 000

Note : montants exprimés en euros constants de 2025. Valeur moyenne des actifs, parmi les ménages détenant le type d'actif concerné.

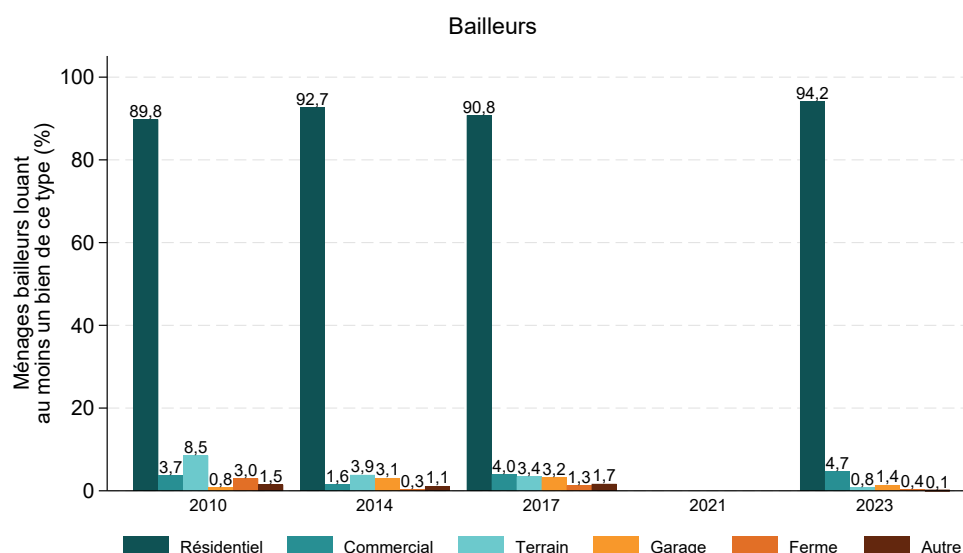
Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.3.2. Type de biens mis en location

Si l'on **s'intéresse aux types de biens loués spécifiquement, on peut remarquer que l'immense majorité des bailleurs louent du résidentiel (c'est-à-dire à usage d'habitation)** : plus de 90 % des bailleurs louent au moins un bien à usage résidentiel, tandis que les autres types de location (commercial, terrain, garage, ferme et autre) sont anecdotiques. En moyenne, 3,5 % des bailleurs déclarent louer un bien commercial, 4 % des terrains, 2 % des garages, et environ 1 % des fermes (seuls les bailleurs natifs semblent louer des fermes) et autres types de biens (voir [Figure 11](#)).

FIGURE 11

Type de biens loués par les ménages bailleurs (%)



Note : les parts de type de biens loués sont basées sur les deux principaux biens autres que la résidence principale déclarés par les ménages bailleurs. Information détaillée non disponible en 2021.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.4. Distribution du patrimoine et des ménages par décile

La distribution du patrimoine brut total des ménages par décile de revenu est particulièrement révélatrice des inégalités patrimoniales au sein de la population, entre bailleurs et non-bailleurs.

Alors que la répartition du patrimoine moyen pour l'ensemble des ménages non-bailleurs est croissante et monotone par décile (ce qui correspond à la répartition attendue par décile et qui est celle des revenus comme vu précédemment), elle est quasiment constante pour les bailleurs (à l'exception du décile 10 où les montants inter et intra groupes sont largement supérieurs) : ils ont des patrimoines très élevés en moyenne quel que soit le décile de revenu auquel ils appartiennent (voir [Figure 12](#) supérieure). **Cela signifie qu'à niveau de revenu comparable, les ménages bailleurs ont un patrimoine nettement supérieur au reste de la population, même pour ceux ayant de faibles revenus.**

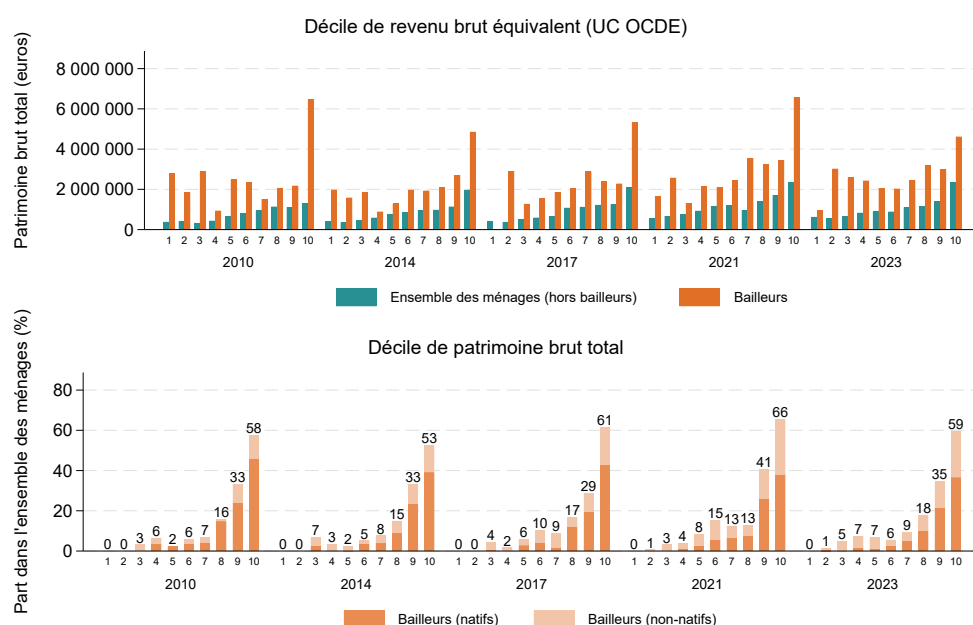
La proportion de bailleurs (divisée entre natifs et non-natifs dans le graphique) dans le total des ménages par décile de patrimoine est tout aussi parlante.

Comme pour les revenus (voir [Figure 7](#) inférieure), on peut constater que **ceux-ci sont surreprésentés dans les déciles supérieurs (9 et 10 notamment)**. Ils constituent même la majorité des ménages du décile 10. **Ils représentent moins de 10 % du total des ménages dans les 7 premiers déciles (voire sont totalement absents des déciles 1 et 2), mais entre environ 30 % et jusqu'à 66 % des ménages des déciles 9 et 10** selon les périodes (voir [Figure 12](#) inférieure), alors même qu'ils ne représentent que 13 % des ménages dans l'ensemble de la population.

En comparaison des revenus, **les bailleurs constituent donc un groupe beaucoup plus homogène en ce qui concerne le patrimoine**. Les valeurs moyennes de patrimoine total sont plus proches entre déciles de revenu, ce qui signifie **que quel que soit leur niveau de revenu, ils ont un patrimoine moyen relativement élevé**.

FIGURE 12

Patrimoine brut total (en euros) par décile de revenu et distribution des ménages bailleurs (%) par décile de patrimoine



Note : montants exprimés en euros constants de 2025.

Note de lecture : la part des ménages bailleurs dans l'ensemble des ménages appartenant au décile 10 de patrimoine en 2023 est de 59 %, dont plus de la moitié de bailleurs natifs.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

5.5. Donations et héritages

S'intéresser aux donations et héritages permet d'en savoir plus sur l'origine du patrimoine des bailleurs. Par donations et héritages, nous entendons des dons ou des héritages substantiels qui ont eu un impact significatif sur les finances du ménage, quel que soit le type de don/héritage (immobilier hors résidence principale, foncier, argent, bijoux, actions, assurance vie, véhicule, etc.) reçu de la part d'un membre extérieur au ménage actuel.

Bien qu'il soit impossible de dire si un bien immobilier hérité est le même bien que celui mis en location, ou bien si le ménage a vendu le bien pour en réinvestir la plus-value dans de l'investissement locatif ou l'investir dans un autre actif ou tout simplement de le dépenser, il est intéressant de constater que **les bailleurs sont bien plus souvent bénéficiaires de dons et d'héritages que le reste de la population.**

Le nombre moyen de dons/héritages reçus déclarés est d'environ 0,8 pour les bailleurs, contre 0,3 pour les non-bailleurs (dont 0,4 pour les propriétaires occupants et 0,1 pour les locataires), tandis que l'âge moyen auquel le premier don/héritage est reçu est similaire quelle que soit la catégorie de ménage (environ 40 ans).

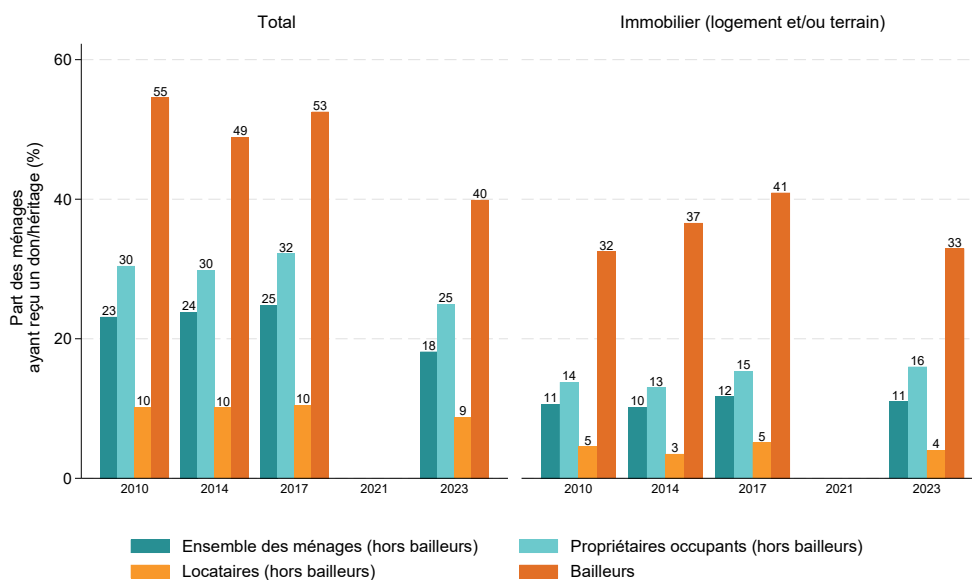
Les bailleurs déclarent plus fréquemment avoir reçu un don ou un héritage substantiel, ce qui souligne **le rôle potentiel des transmissions patrimoniales dans les trajectoires d'accumulation** (voir [Figure 13](#)). Pour l'ensemble de la période, ils sont en effet 49 % à avoir reçu un don/héritage (58 % pour les seuls bailleurs natifs), contre seulement 22 % de l'ensemble des ménages non-bailleurs (29 % pour les propriétaires occupants et 10 % pour les locataires). On peut également noter que la part de ceux ayant reçu spécifiquement un don/héritage immobilier (logement et/ou terrain) est de 36 % pour les bailleurs (44 % pour les seuls bailleurs natifs), contre 11 % pour l'ensemble des ménages non-bailleurs (14 % pour les propriétaires occupants et 4 % pour les locataires).

Même si leur patrimoine, en particulier immobilier locatif, n'est pas issu uniquement de donations et héritages, ces différences sont compatibles avec l'hypothèse selon laquelle les transmissions patrimoniales jouent un rôle dans les trajectoires d'accumulation des bailleurs. Une simple analyse descriptive ne permet toutefois pas d'isoler cet effet de celui de l'âge, de la cohorte, du revenu ou d'autres caractéristiques des ménages.

La valeur totale et la valeur des donations et héritages immobiliers reçus sont visibles dans la [Figure C.7](#). On peut constater que **les valeurs moyennes de dons/héritages reçus par les bailleurs atteignent plus du double de celles des autres catégories de ménages non-bailleurs (dû notamment à la valeur de dons/héritages immobiliers).** En effet, on peut remarquer que la valeur des dons/héritages immobiliers (logements et/ou terrains) reçus augmente sensiblement avec le temps, ce qui pourrait s'expliquer par des dons/héritages faits après la forte hausse des prix de l'immobilier à partir de 2010 au Luxembourg. Ce phénomène est également visible lorsque l'on regarde la part moyenne de la valeur des dons/héritages immobiliers dans la valeur totale des dons/héritages reçus, qui augmente fortement entre 2010 et 2023, passant de 58 % à 80 % pour les bailleurs, et de 43 % à 56 % pour l'ensemble des ménages non-bailleurs (voir [Figure C.8](#)). Ces écarts entre vagues doivent cependant être interprétés avec prudence, car les transmissions ont été reçues à des dates différentes et les montants sont exprimés en euros courants de l'année de réception.

FIGURE 13

Parts moyennes des ménages ayant reçu un don/héritage substantiel (%)



Note : par don/héritage, on entend un don/héritage important qui a eu un impact significatif sur la situation financière du ménage (en dehors de la résidence principale). Information détaillée non disponible en 2021.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

Conclusion

Les ménages bailleurs privés résidant au Luxembourg forment une population relativement restreinte (13 % de l'ensemble des ménages), plus âgée et nettement plus aisée que les autres ménages. Leurs revenus sont environ 60 % plus élevés et leur patrimoine brut moyen atteint 3,6 fois celui des non-bailleurs. Les revenus locatifs demeurent néanmoins généralement complémentaires, puisqu'ils représentent 16 % de leur revenu brut. Leur patrimoine est principalement constitué par de l'immobilier hors résidence principale, tandis que la fréquence et le montant plus élevés des donations et héritages soulignent l'importance de la transmission patrimoniale dans l'accumulation de celui-ci et le niveau de richesse global.

Ces écarts demeurent toutefois descriptifs : les analyses réalisées ne permettent pas d'isoler les effets respectifs de l'âge, de la composition familiale, du revenu, des choix résidentiels ou des transmissions patrimoniales (l'écart d'âge moyen de huit ans peut par exemple expliquer une partie des différences de patrimoine, de statut d'occupation et de transmissions patrimoniales reçues).

Cette étude, qui vise à documenter aussi largement que possible les caractéristiques des ménages bailleurs privés, reste toutefois limitée par les données disponibles dans les enquêtes EU-SILC et HFCS. L'analyse porte uniquement sur les ménages résidant au Luxembourg qui déclarent des revenus locatifs. Elle ne couvre donc pas les bailleurs non-résidents et ne permet pas d'identifier précisément le nombre, la localisation (au Luxembourg ou à l'étranger) et l'usage de tous les biens loués. **Il est également possible que certains profils particuliers de bailleurs soient sous-représentés dans l'étude, notamment ceux disposant des portefeuilles immobiliers les plus importants** (haut de la distribution) et pour lesquels l'investissement locatif constitue l'activité principale. Enfin, s'agissant de données d'enquête, elles reposent principalement sur les déclarations des répondants, et sont donc moins précises et complètes que des données administratives.

Ces limites plaident en faveur d'une plus grande interconnexion et d'un meilleur accès aux différentes sources de données administratives, notamment fiscales et cadastrales. Par exemple, les données fiscales permettraient de mieux comprendre les différences d'imposition entre non-bailleurs et bailleurs, et les données cadastrales de mieux définir la distribution complète du patrimoine immobilier de ces derniers. La mise en place du **Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL) et du Cadastre des Loyers** contribuera en ce sens à combler un manque important, et permettra d'avoir une vision bien plus précise et quasi-exhaustive du marché locatif. En supplément, **le développement d'une Enquête Logement propre au Luxembourg pourrait compléter une partie des lacunes restantes**, en suréchantillonnant la catégorie des bailleurs et celle des hauts patrimoines par exemple, et en recueillant des informations plus détaillées sur les biens détenus et loués, les choix d'investissement locatif et les critères de sélection des locataires. **L'articulation de ces différentes sources permettrait ainsi de disposer d'une information plus complète, plus précise et mieux structurée sur l'ensemble du secteur locatif, tant du côté des bailleurs que de celui des locataires.**

Annexes

A. Tableaux

TABLEAU A.1

Synthèse des résultats (moyennes)

Indicateur	Non-bailleurs	Bailleurs	Écart
Âge	49 ans	57 ans	+ 8 ans
Part de retraités	24 %	41 %	+ 17 pp
Revenu brut	107 000 €	172 000 €	+ 61 %
Revenu disponible équivalent	51 000 €	81 000 €	+ 60 %
Patrimoine brut	0,89 millions €	3,25 millions €	× 3,6
Patrimoine net	0,77 millions €	2,99 millions €	× 3,9
Part d'immobilier hors RP dans le patrimoine total	8 %	41 %	+ 33 pp
Part ayant reçu un don/héritage	22 %	49 %	+ 27 pp
Valeur des dons/héritages reçus	235 000 €	525 000 €	× 2,2

Note : montants exprimés en euros constants de 2025, sauf pour les dons/héritages où ils sont exprimés en euros courants de l'année de réception du don/héritage. RP = résidence principale. Valeur moyenne des actifs, parmi les ménages détenant le type d'actif concerné.

Source : EU-SILC 2004-2024 ; HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

B. Données : description détaillée des enquêtes

B.1. Données démographiques et économiques (EU-SILC)

La base de données utilisée afin d'obtenir les informations socio-démographiques et économiques des ménages est l'**enquête sur les revenus et conditions de vie des ménages (Statistics on Income and Living Conditions - EU-SILC)** harmonisée au niveau européen et accessible via [Eurostat](#). Cette enquête est destinée à recueillir annuellement des données transversales (cross-section) et longitudinales (panel) harmonisées entre les pays européens depuis 2004, sur le revenu, la pauvreté, le logement, l'exclusion sociale et les conditions de vie des ménages.

Les données les plus pertinentes pour notre étude sont celles concernant les **revenus** (salaires, prestations sociales, impôts, etc.)¹⁸ et les **caractéristiques du ménage et des membres qui le composent** (statut d'occupation, nationalité, type et taille du ménage, âge, profession ou occupation, etc.), allant **de 2004 à 2024**.

B.2. Données patrimoniales et financières (HFCS)

La base de données utilisée afin d'obtenir les données sur le patrimoine et les finances des ménages est l'**enquête sur les finances et la consommation des ménages (Household Finance and Consumption Survey - HFCS)** mise en œuvre au niveau national et coordonnée par la [BCE](#). Réalisée à intervalles réguliers depuis 2010 dans les pays européens, cette enquête harmonisée recueille des données détaillées sur le patrimoine, l'endettement, la consommation, les revenus ainsi que les caractéristiques socio-économiques des ménages.

Les données les plus pertinentes pour notre étude concernent la **composition, l'origine et la valeur du patrimoine des ménages** (résidence principale, autres actifs immobiliers, actifs financiers, actifs professionnels, véhicules et objets de valeur), ainsi que leur **passif** (dettes immobilières et non immobilières). Ces informations permettent d'analyser la structure et la distribution du patrimoine, de l'endettement et de la situation financière des ménages, pour les **vagues d'enquête de 2010, 2014, 2017, 2021 et 2023**.

Il est important de souligner que dans l'enquête HFCS, les valeurs des actifs sont déclarées par les ménages. Cette limite concerne particulièrement les actifs pour lesquels il n'existe pas de valeur directement observable, notamment les biens immobiliers et les actifs professionnels, dont la valeur repose sur l'estimation subjective du répondant¹⁹. À l'inverse, les actifs financiers correspondent généralement à des montants pouvant être directement relevés sur des documents bancaires ou financiers, même s'ils restent déclaratifs.

18.

Il faut noter que dans l'enquête EU-SILC, les montants des variables de revenu correspondent à l'année précédant le millésime de l'enquête (par exemple les revenus déclarés dans l'enquête EU-SILC 2020 correspondent aux revenus perçus en 2019 par les ménages).

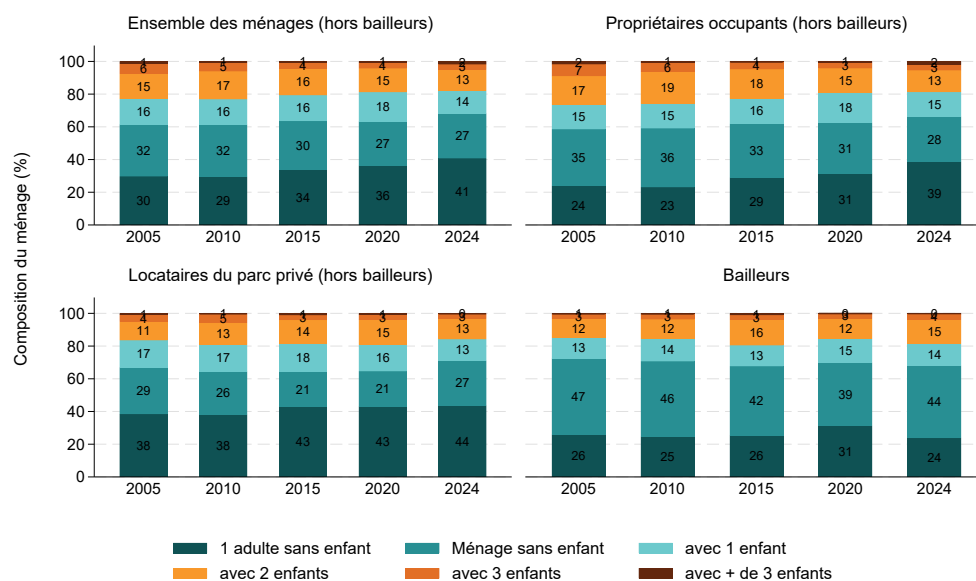
19.

Le type de question posée est le suivant : « Si vous deviez vendre ce bien aujourd'hui, à quel prix pensez-vous qu'il pourrait être vendu ? ». Les montants ne résultent donc pas d'une expertise ou d'une évaluation administrative, mais de l'appréciation des répondants.

C. Graphiques

FIGURE C.1

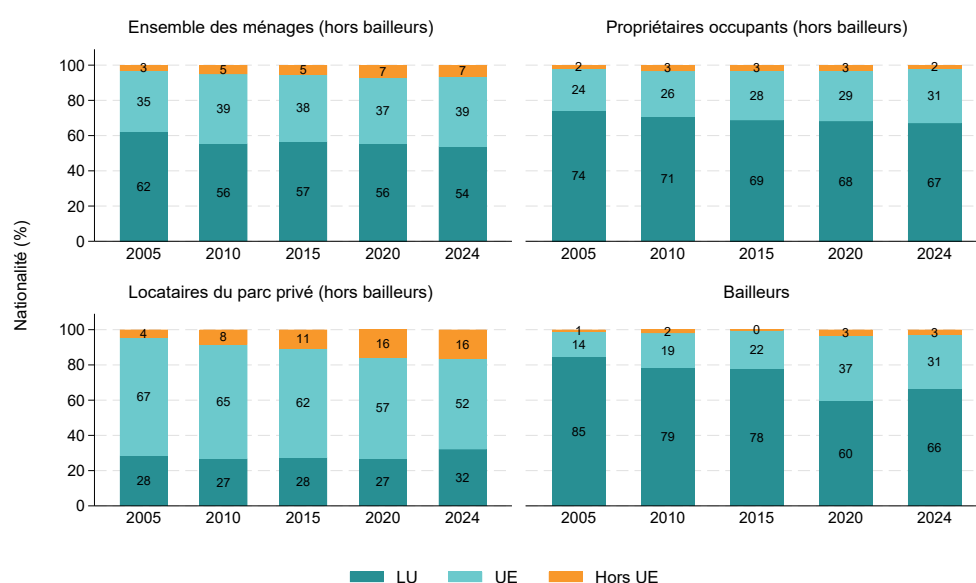
Composition des ménages (%)



Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.2

Nationalité de la personne de référence (%)



Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.3

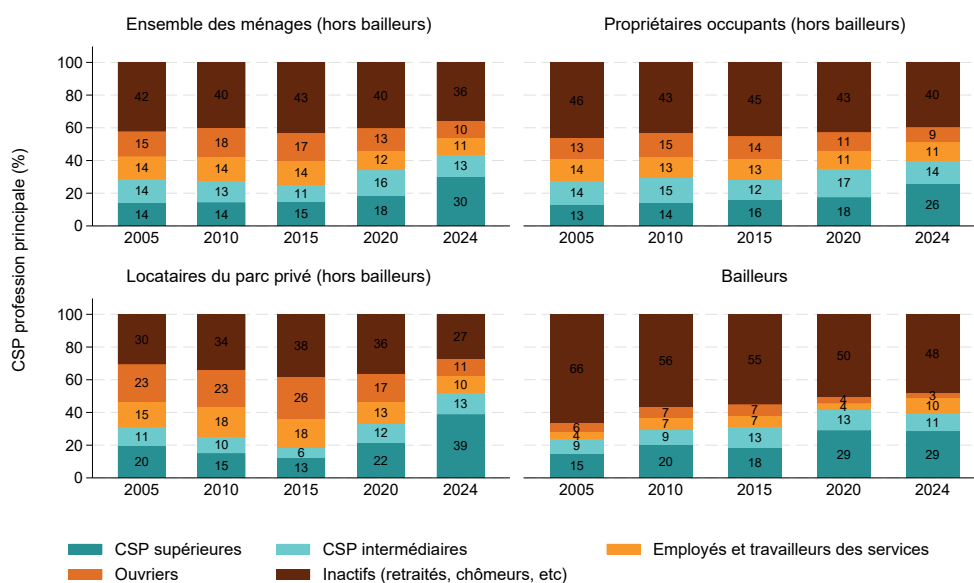
Niveau d'éducation de la personne de référence (%)



Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.4

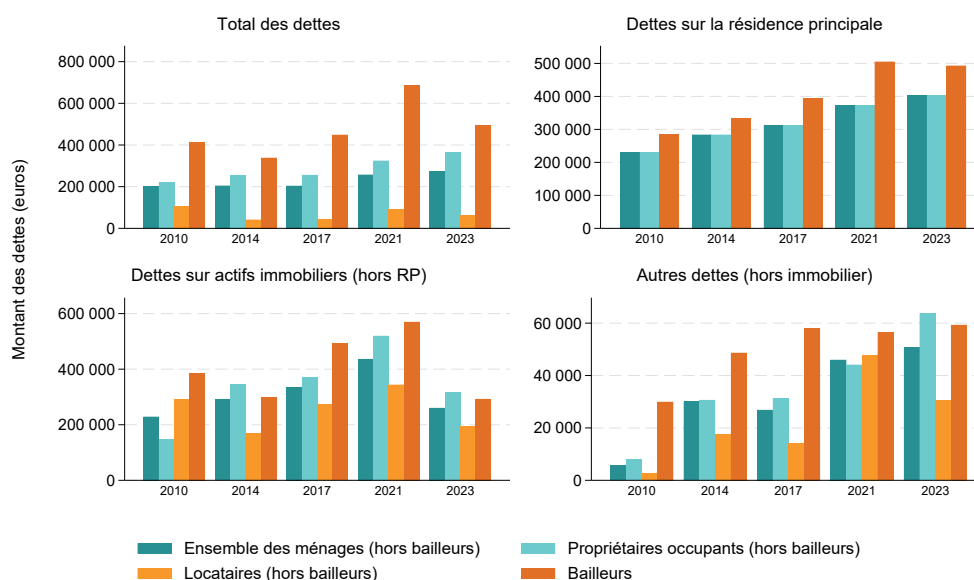
Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence (%)



Source : EU-SILC 2004-2024 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.5

Valeurs moyennes des dettes des ménages par type d'actif (en euros)

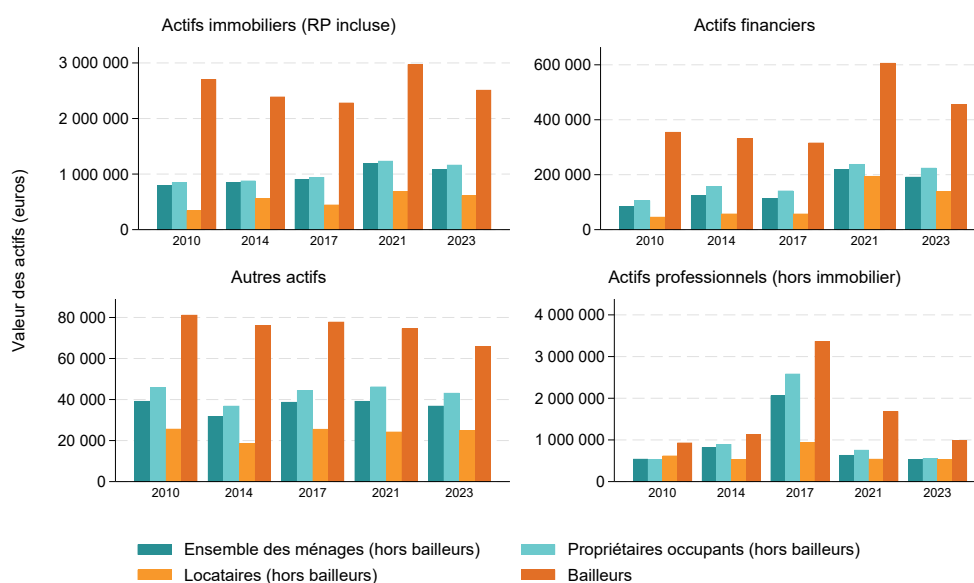


Note : montants exprimés en euros constants de 2025. RP = résidence principale. Montant moyen de dette, parmi les ménages détenant le type de dette concerné.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.6

Valeurs moyennes du patrimoine brut des ménages par type d'actif (en euros)

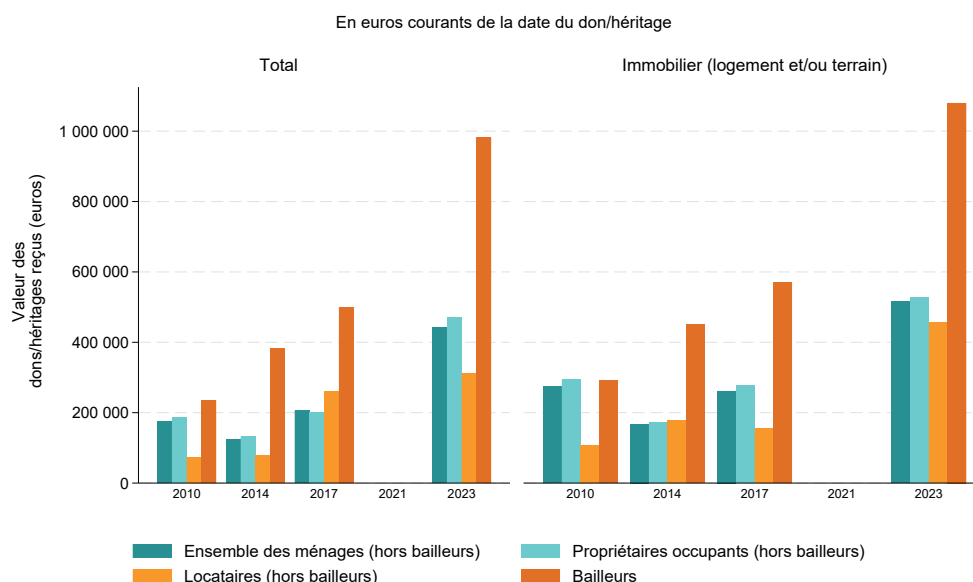


Note : montants exprimés en euros constants de 2025. RP = résidence principale. Autres actifs = véhicules et objets de valeur. Valeur moyenne des actifs, parmi les ménages détenant le type d'actif concerné.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.7

Valeurs moyennes des dons/héritages reçus par les ménages (en euros)

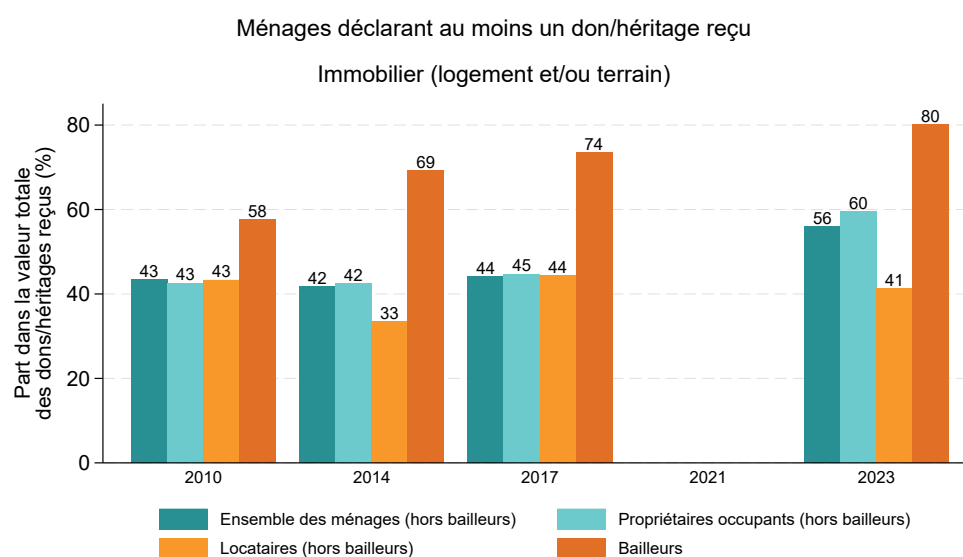


Note : montants exprimés en euros courants (date à laquelle le don/héritage a été reçu). Don/héritage en dehors de la résidence principale. Valeur moyenne des dons/héritages, parmi les ménages ayant reçu un don/héritage substantiel.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.

FIGURE C.8

Parts moyennes de la valeur des dons/héritages immobiliers dans la valeur totale des dons/héritages reçus par les ménages (%)



Note : calculé sur le sous-échantillon des ménages déclarant avoir reçu au moins un don/héritage (en dehors de la résidence principale). Don/héritage en dehors de la résidence principale. Part moyenne, parmi les ménages ayant reçu un don/héritage substantiel.

Source : HFCS 2010, 2014, 2017, 2021, 2023 ; calculs des auteurs, LISER – Observatoire de l'Habitat.