

LES COMPTES DE PATRIMOINE

1 GENERALITES

2 PRINCIPE DE CONSTRUCTION – LA METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

3 LOGEMENTS, TERRAINS, STOCKS

GENERALITES

Qu'est ce qu'un actif économique ?

UN ACTIF ECONOMIQUE EST UNE ENTITE **CORPORELLE OU INCORPORELLE...**

⇒ SUR LEQUEL DES **DROITS DE PROPRIETE** PEUVENT ÊTRE EXERCES,

⇒ QUI PEUT PROCURER DES **AVANTAGES ECONOMIQUES** A SES PROPRIETAIRES :

- mise en exploitation directe
- location à un tiers
- réserve de valeur

GENERALITES

Les exclus des comptes de patrimoine

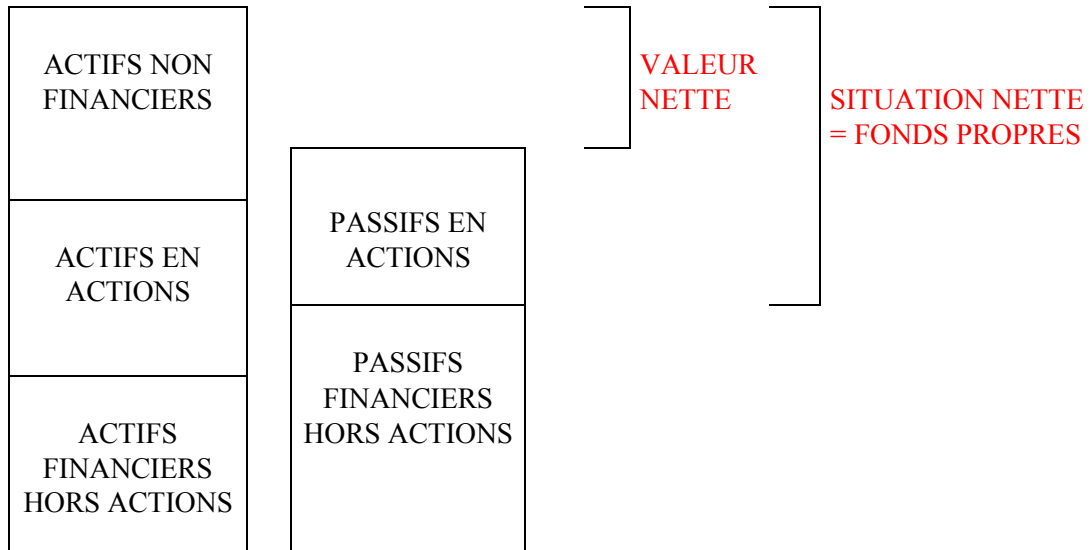
- le **capital humain**
- le **patrimoine naturel**
- le **domaine public**
- les **biens durables des ménages**
- les **biens militaires**
- les **droits des ménages sur les régimes de retraite par répartition**

TABLEAU 1 - COMPTE DE PATRIMOINE SIMPLIFIE

ACTIFS		PASSIFS	
AN	ACTIFS NON FINANCIERS		
AN1	ACTIFS PRODUITS		
AN11	ACTIFS FIXES		
AN12	STOCKS		
AN13	OBJETS DE VALEUR		
AN2	ACTIFS NON PRODUITS		
AN21	ACTIFS CORPORELS NON PRODUITS		
AN22	ACTIFS INCORPORELS NON PRODUITS		
AF	ACTIFS FINANCIERS	PF	
AF1	OR MONETAIRE ET DTS		
AF2	NUMERAIRE ET DEPOTS	PF2	NUMERAIRE ET DEPOTS
AF3	TITRES AUTRES QU4ACTIONS	PF3	TITRES AUTRES QU4ACTIONS
AF4	CREDITS	PF4	CREDITS
AF5	ACTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS	PF5	ACTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS
AF6	PROVISIONS TECHNIQUES D'ASSURANCE	PF6	PROVISIONS TECHNIQUES D'ASSUR.
AF7	AUTRES COMPTES	PF7	AUTRES COMPTES
		B90	VALEUR NETTE

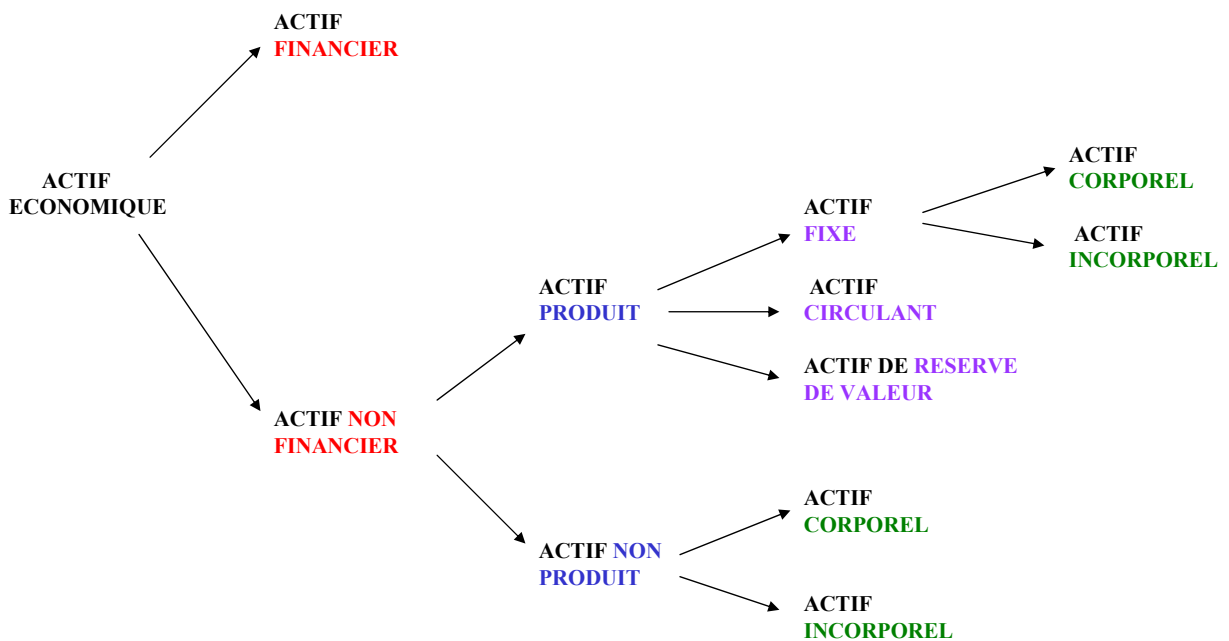
GENERALITES

TABLEAU 2 - LES SOLDES DES COMPTES DE PATRIMOINE



Typologie des actifs

GENERALITES



GENERALITES

Méthodes de valorisation des actifs

En comptabilité d'entreprise
> à la valeur marchande
> au coût historique
> à la valeur nominale
En comptabilité nationale
> à la valeur marchande
> au coût de remplacement (méthode de l'inventaire permanent)
> à la valeur actualisée des rendements futurs

VALORISATION DES ACTIONS NON COTEES

Au passif des sociétés non financières

En milliards de francs en fin 1992

	Sociétés cotées	Sociétés non cotées	Sociétés non cotées
		Base 80	Base 95
Capital social: CS	165.2	1477.7	1477.7
Fonds propres: FP	738.7	2550.8	2550.8
Valeur marchande: VM	1473.6	1477.7*8.92 = 13181.2	2550.8*1.99 = 5088.5
VM / CS	1473.6/165.2 = 8.92	8.92	
VM / FP	1473.6/738.7 = 1.99		1.99

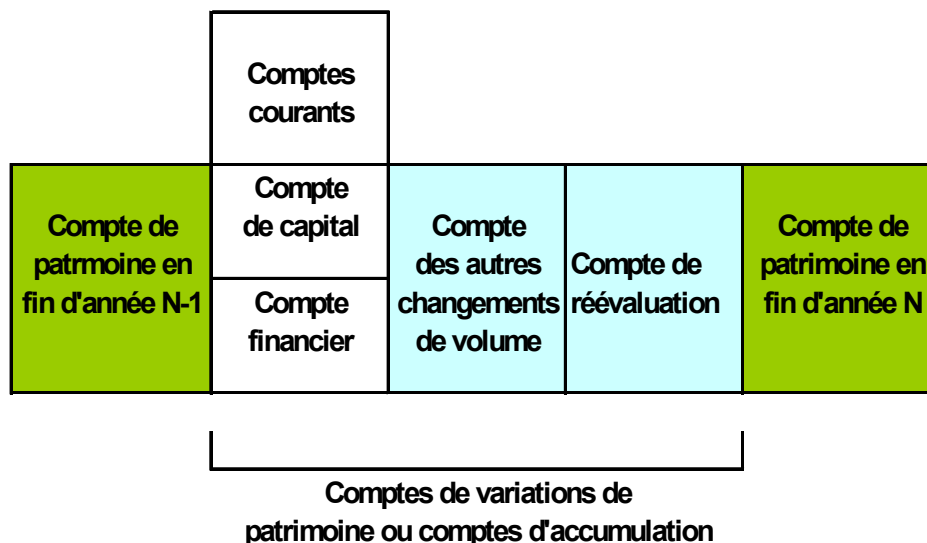
RESULTAT : LE PATRIMOINE EN 2003

Tableau 1 : le patrimoine des secteurs institutionnels fin 2003						En milliards d'euros
	Ensemble de l'économie nationale	dont				
		Ménages (1)	Sociétés non financières	Sociétés financières	Administrations publiques	
Actifs non financiers (ANF), dont :	8118	4381	2554	175	1008	
Logements	2604	2143	382	38	41	
Autres bâtiments et génie civil	1410	142	615	58	595	
Machines et équipements	492	45	401	11	35	
Terrains	2916	1892	656	55	313	
Actifs financiers (AF), dont :	13467	2722	3513	6647	584	
Numéraire et dépôts	2761	918	175	1575	92	
Titres hors actions	2031	55	113	1840	24	
Crédits	2093	25	525	1493	51	
Actions et titres d'OPCVM	4474	702	2051	1509	212	
Provisions techniques d'assurances	922	906	15	0	0	
Ensemble des actifs (A)=(ANF)+(AF)	21585	7103	6068	6822	1592	
Passifs financiers (PF), dont	13341	753	4848	6456	1284	
Numéraire et dépôts	2905	0	0	2851	54	
Titres hors actions	2090	0	343	855	891	
Crédits	1999	628	1067	137	167	
Actions et titres d'OPCVM	4275	5	2791	1480	0	
Provisions techniques d'assurances	924	0	0	924	0	
Patrimoine financier net (AF)-(PF)	127	1970	-1334	191	-700	
Patrimoine (ou valeur nette) (A)-(PF)	8244	6351	1220	365	308	

Source : comptes nationaux base 2000, Insee et Banque de France
 (1) y compris institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM)

PRINCIPE DE CONSTRUCTION

Articulation des comptes de flux et des comptes de patrimoine



Autres changements d'actifs

PRINCIPE DE CONSTRUCTION

Compte de capital	K.1	Consommation de capital fixe	← Méthode de l'inventaire permanent
	K.2	Acquisitions moins cessions d'actifs non financiers non produits	
	K.21	Acquisitions moins cessions de terrains et autres actifs corporels non produits	
	K.22	Acquisitions moins cessions d'actifs incorporels non produits	
Compte des autres changements de volume	K.3	Apparition économique d'actifs non produits	
	K.4	Apparition économique d'actifs produits	
	K.5	Croissance naturelle de ressources biologiques non cultivées	
	K.6	Disparition économique d'actifs non produits	
	K.61	Épuisement d'actifs naturels	
	K.62	Autres disparitions économiques d'actifs non produits	
	K.7	Destructions d'actifs dues à des catastrophes	
	K.8	Saisies sans compensation	
	K.9	Autres changements de volume d'actifs non financiers n.c.a.	
	K.10	Autres changements de volume d'actifs et de passifs financiers n.c.a.	
Compte de réévaluation	K.11	Gains/pertes nominaux de détention	
	K.11.1	Gains/pertes neutres de détention	
	K.11.2	Gains/pertes réels de détention	
Compte des autres changements de volume	K.12	Changements de classement ou de structure	
	K.12.1	Changements de classement sectoriel ou de structure	
	K.12.2	Changements de classement d'actifs et de passifs	
	K.12.21	Monétisation/démonétisation de l'or	
	K.12.22	Changements de classement d'actifs et de passifs autres que la monétisation/démonétisation de l'or	

PRINCIPE DE CONSTRUCTION

LA REEVALUATION

REEVALUATION = MODIFICATION DES VALEURS DUE AUX SEULS CHANGEMENTS DE PRIX

POUR CALCULER LA REEVALUATION DES PATRIMOINES:

$$\text{REEVAL} = \text{ENCOURS MOYEN} * \text{GLISSEMENT DE PRIX}$$

Soit : $R = ((ED + EF - R)/2) * GP$
Ou : $R = ((ED + EF)/2) * (GP / (1+GP/2))$

POUR CALCULER UN INDICE DE PRIX DU PATRIMOINE:

$$\text{GLISSEMENT DE PRIX} = \text{REEVAL} / \text{ENCOURS MOYEN}$$

Soit : $GP = R / (((ED + EF - R)/2))$

Ainsi de fin 1995 à fin 2003, le glissement du prix du patrimoine de l'ensemble de l'économie a été de :

$$2526,7 / ((4757,2 + 8244,4 - 2526,7)/2) = 48,2 \%$$

Alors que le prix du PIB n'a augmenté que de 10,5 %.

METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

Le modèle d'inventaire fonctionne à **prix constants** et vérifie les relations suivantes :

$$\text{en net : } \mathbf{KN(n) = KN(n-1) + FBCF(n) - CCF(n)}$$

$$\text{en brut : } \mathbf{KB(n) = KB(n-1) + FBCF(n) - DEC(n)}$$

Données utilisées

- FBCF à prix constants et prix de la FBCF
- Informations concernant la moyenne et l'écart-type de la durée de vie des différents actifs, obtenues à l'aide d'études spécifiques

METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

Plusieurs étapes pour chaque type d'actif

Principe de calcul du capital brut, net, des déclassements, de la CCF en prix constants :

$$\text{En brut : } \mathbf{KB(n) = \sum_{i=0}^m FBCF(n-i) \times B_i}$$

$$\mathbf{DEC(n) = \sum_{i=0}^m FBCF(n-i) \times D_i}$$

$$\text{En net : } \mathbf{KN(n) = \sum_{i=0}^m FBCF(n-i) \times N_i}$$

$$\mathbf{CCF(n) = \sum_{i=0}^m FBCF(n-i) \times C_i}$$

1) Hypothèses :

- loi de durée de vie **log-normale** (et ses paramètres)
- amortissement **linéaire**

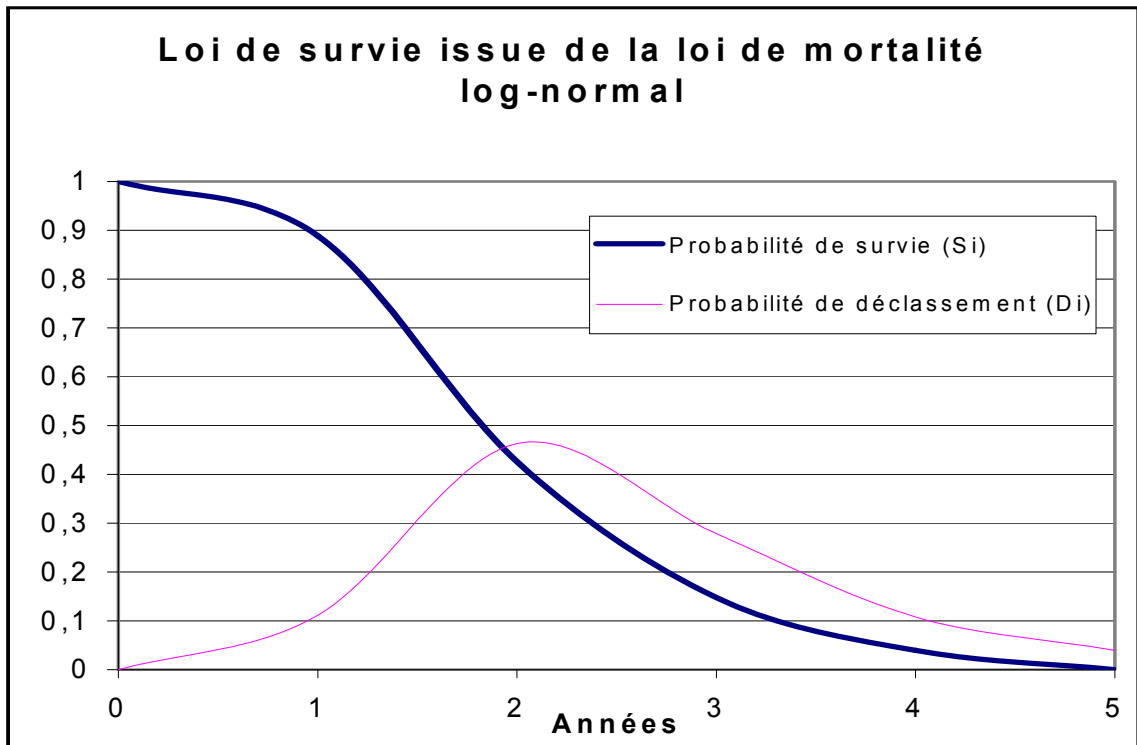
2) Calcul des coefficients **B et D** à partir de ces hypothèses

3) Calcul des coefficients **C et N** à partir de ces hypothèses

4) Utilisation du prix de la FBCF pour obtenir ces données en valeur (prix de remplacement) : prix moyen pour DEC et CCF, prix fin d'année pour KB et KN.

METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

1) Hypothèse



METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

Durées de vie moyenne des actifs

estimées par :
$$\text{Min} \left\{ d / \sum_{t=n-(d-1)}^n I_t \geq K_n \right\}$$

Actifs	Durée de vie moyenne retenue en base 2000
Bâtiments non résidentiels	25 ans
Ouvrages de génie civil	60ans
Matériels de transport	7 ans
Matériel informatique	5ans
Matériel de communication	10 ans
Autres matériels	13ans
Actifs cultivés	20ans
Logiciels	5ans
Oeuvres originales	3 ans
Prospection pétrolière	2 ans

METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

2) Calcul des coefficients B et D

Flux de FBCF à prix constants

[Durée de vie moyenne = 2,5 ans durée de vie maximale = 5 ans]

$FB(n-5) FB(n-4) FB(n-3) FB(n-2) FB(n-1) FB(n)$

→ $KB(n)$ $DEC(n)$
 ↑ ↑

	$F(i)$	$F(i) / F(m)$	$B(i)$	$D(i)$
0			1	0
1	0,11	0,11	0,89	0,11
2	0,56	0,57	0,43	0,46
3	0,83	0,85	0,15	0,28
4	0,94	0,96	0,04	0,11
5	0,98	1	0	0,04

$\sum D_i = 1$

$$D_i = B_{i-1} - B_i$$

i.e. : $KB(n) = FB(n)*1 + FB(n-1)*0,89 + FB(n-2)*0,43 + FB(n-3)*0,15 + FB(n-4)*0,04 + FB(n-5)*0$

$DEC(n) = FB(n)*0 + FB(n-1)*0,11 + FB(n-2)*0,46 + FB(n-3)*0,28 + FB(n-4)*0,11 + FB(n-5)*0,04$

et : $KB(n) = KB(n-1) + FB(n) - DEC(n)$

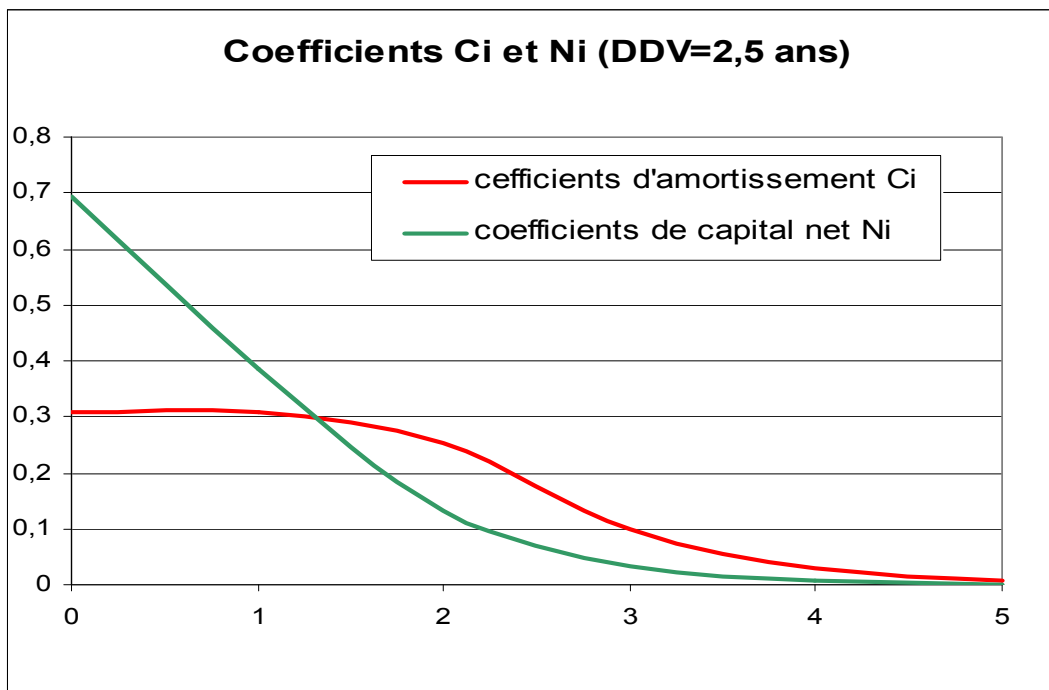
METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

3) Calcul des coefficients C et N avec $N_i = C_{i+1} + C_{i+2} + \dots$

$$\begin{pmatrix} C_0 \\ C_1 \\ C_2 \\ C_3 \\ C_4 \\ C_5 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 1 & 1/2 & 1/3 & 1/4 & 1/5 & 1/6 \\ 0 & 1/2 & 1/3 & 1/4 & 1/5 & 1/6 \\ 0 & 0 & 1/3 & 1/4 & 1/5 & 1/6 \\ 0 & 0 & 0 & 1/4 & 1/5 & 1/6 \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 1/5 & 1/6 \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & 1/6 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} D_0 \\ D_1 \\ D_2 \\ D_3 \\ D_4 \\ D_5 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 0 \\ 0,11 \\ 0,46 \\ 0,28 \\ 0,11 \\ 0,04 \end{pmatrix}$$

METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

3) Calcul des coefficients C et N



METHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT

4) Valorisation et autres changements de volume

- A prix constants, on a :

en brut : $KB(n) = KB(n-1) + F(n) - DEC(n)$

en net : $KN(n) = KN(n-1) + F(n) - CCF(n)$

- Utilisation du prix de la FBCF pour obtenir ces données en valeur :

- prix moyen pour DEC et CCF

- prix fin d'année pour KB et KN

- D'où l'apparition d'un terme de réévaluation :

$$KN(n) = KN(n-1) + F(n) - CCF(n) + REEV(n)$$

- Et si intervient un événement particulier (catastrophe, guerre, etc.) :

$$KN(n) = KN(n-1) + F(n) - CCF(n) + REEV(n) + \text{autre changement de volume}(n)$$

LE LOGEMENT

Méthode de l'inventaire permanent + enquête logement
 Evaluation séparée du bâtiment et du terrain sous jacent
Logement = bâtiment + terrain

Sources : enquête logement (1988) : valeur du logement
 SCEES : surface des terrains sous logement
 DGI : prix des terrains 1988

=> valeur bâtiment 1988
 + ICC => valeur bâtiment 1988 à prix 2000

Méthode de l'inventaire permanent :

$$KN(n) = KN(n-1) + FBCF(n) - CCF(n) \text{ (valable au prix d'une année de base)}$$

$$= KN(n-1) * [1 - tx CCF(n)] + FBCF(n)$$

FBCF du cadre central (y compris les frais liés)

LE LOGEMENT

CCF déduite du capital en logement à partir de coefficients d'amortissement internes au modèle

$$\text{Taux de CCF} = \alpha * \text{taux de renouvellement} + \text{constante}$$

$$\text{Taux de renouvellement} = \frac{\text{inv. moyen des 5 dernières années}}{\text{KN moyen des 5 dernières années}}$$

On ajuste alpha et constante pour que le KN + terrains soit proche des EL dont on dispose

=> valeur des bâtiments à prix 2000 de toutes les années
 + ICC => valeur des bâtiments de toutes les années

		logement	bâtiment	terrain
1988	valeur	(A)	(B)	(D)
	volume	(2) E+F (G)	(E)	(1) (D) * Ind vol SCEES (F)
1989	valeur	(3) G * IP logement ancien (H)	(I)	(4) HI

=> série de **capital net** de l'ensemble de l'économie

LE LOGEMENT

Partage entre secteurs institutionnels

On repart de la valeur 1988 à prix 2000.

Clés de ventilation issue de l'enquête logement 1988

Ménages 82%

SNF 14%

APU 2%

Clé identique pour terrains

LES TERRAINS

Enquête TER-UTI (SCEES) : découpage très fin de la France par type de terrains : terres agricoles, bois et forêt, voies de réseau et communication, bâti habitat, bâti agricole, terrains de sport, terrains vagues,....

Terrains bâtis

->**bâti sous logement** : calculé dans le modèle du logement

->**bâti sous construction hors logement**

surface tirée de TER-UTI

prix différents selon emplacement

TER-UTI	TER-UTI	prix
bâtiments agricoles	rural	terres agricoles (SCEES)
voies et réseaux de communication	rural	terres agricoles (SCEES)
	urbain	terrains sous logement
autres	rural	terres agricoles (SCEES)
	urbain	terrains sous logement

Répartition entre SI : part du SI en CB en Bâtiments non résidentiels et Autres ouvrages de génie civil dans le CB total de ces produits.

LES TERRAINS

Terrains non bâtis

regroupement des terrains par catégories :

TER-UTI	prix
Terres agricoles	Terres agricoles (SCEES)
Forêts	Prix du fond forestier
Terrains de sport et loisir	Terres agricoles (SCEES)
Landes	½ Prix du fond forestier

Cas particulier des terrains urbanisables

Sources : PLU (ancien POS) -> règle d'utilisation du sol des communes

=> classement par zone (extrapolation)

Zone U : 2500 milliers d'ha

Zone NA : 1250 milliers d'ha

=> moins -> Zone U : 80% du bâti non agricole, terrains de sport, ...

40% des voies et réseaux

100% des terrains vagues

-> Zone NA : 20% du bâti non agricole, ...

10% des voies et réseaux

=> Surfaces potentiellement urbanisables

LES TERRAINS

Valorisation avec prix des terrains urbanisables (DGI 1988)

-> prolongé avec prix des terrains SJ aux logements

Origine des terrains urbanisables : 2/3 de terres agricoles

22% de friches

11% de forêts

Répartition par SI : clés issues d'une enquête SCEES 1980

LES STOCKS

Stocks hors bois sur pied

snfei : encours donnés par le SIE
variations de stocks prises dans ERE
apu : comptabilité publique

Bois sur pied

Forêt = fond forestier + bois sur pied

Surfaces : ter-uti

Prix des forêts : DGI puis CDC

Enquête 1996 IFEN+ENGREF => prix de l'ha du fond forestier 1996

=> Prix de l'ha du bois sur pied en 1996

+ prix du m³ du bois de toutes les années (ONF)

+ nombre de m³ à l'hectare (IFN)

=> Prix de l'ha du bois sur pied de toutes les années

+ nombre de m³ de bois (IFN)

=> Valeur du bois sur pied

LES STOCKS

Partage entre SI

Enquête SCEES 1999

APU : 30% -> Etat : 1/3

-> APUL : 2/3

non APU : 70 % -> ménages : 80%

-> SNF : 20%

Variation de patrimoine

Flux : croît forestier (RSP)

ACV : tempête 1999

OBJETS DE VALEUR

Seuls lingots d'or et bijoux de luxe pris en compte.
Tous les objets de valeur appartiennent aux ménages.
1978 : année de base où est fixé le montant des encours.
Flux issus du TEE.
Réévaluation calculée à partir de l'indice des prix des flux

ACTIFS INCORPORELS NON PRODUITS

Encours issus du SIE (ENF) et comptabilité publique (Apu)
Réévaluation calculée à partir du prix des services aux entreprises en conseils et assistance.
Flux nuls à priori (mais RDM)
ACV : apparition de brevets
