

CREDOC  
BIBLIOTHÈQUE

LE PATRIMOINE DES MENAGES  
EN COMPTABILITE NATIONALE

**Sou1965-2319**

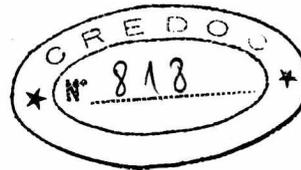
Le Patrimoine des ménages en  
comptabilité nationale / B. De  
Castelnau. (Septembre 1965).

Septembre 1965.

CREDOC•Bibliothèque



LE PATRIMOINE DES MENAGES  
EN COMPTABILITE NATIONALE



B. DE CASTELNAU

Septembre 1965.

R309.

## S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
BIBLIOGRAPHIE .....	III
<u>INTRODUCTION</u> .....	1
<u>PREMIERE PARTIE - L'ACTIF</u> .....	9
<u>CHAPITRE I - LE CAPITAL FIXE DES MENAGES</u> .....	10
I - Les logements occupés par la population non agricole	12
a) - Estimation des prix moyens .....	12
b) - Estimation du nombre de logements .....	14
c) - Estimation du patrimoine logement des ménages non agricoles.....	16
II - Les autres composantes du patrimoine immobilier des ménages .....	21
a) - Le logement de la population agricole.....	22
b) - Les logements vacants - les résidences secondaires	23
c) - Les locaux industriels et commerciaux.....	24
<u>ANNEXES DU CHAPITRE I</u> .....	30
<u>CHAPITRE II - LES ACTIFS FINANCIERS</u> .....	49
I - Monnaie.....	50
a) - Les montants de la masse monétaire.....	50
b) - Les avoirs monétaires des ménages.....	53

	<u>Pages</u>
II - L'épargne liquide : autres dépôts et les titres à court terme .....	56
a) - Montant des émissions d'épargne liquide...	57
b) - Epargne liquide détenue par les ménages...	59
III - Les valeurs mobilières .....	60
IV - Les prêts consentis par les ménages .....	64
<u>ANNEXES DU CHAPITRE II</u> - .....	70
<u>DEUXIEME PARTIE - LE PASSIF</u> .....	76
Financement des ventes à tempérament .....	77
Prêts à la construction .....	78
<u>ANNEXES DE LA DEUXIEME PARTIE</u> .....	83
<u>CONCLUSION</u> .....	84

-3-1-1-1-

Cette étude a été réalisée avec les conseils :

- du Centre de Recherche Economique sur l'Epargne
- des Divisions des Etudes Théoriques et des Opérations Financières  
de la Direction de la Prévision du Ministère des Finances
- de la direction du Crédit de la Banque de France
- du Service des Méthodes et Relations Extérieures  
Foncier de France

BIBLIOGRAPHIEListe des ouvrages consultés :M.R. BARRE

Economie Politique - Tome I et II - Collection Themis  
P.U.F. Paris 1957.

N. BARTHELEMY

Les tableaux d'opérations financières dans la Comptabilité  
Nationale Française.  
Etudes de Comptabilité Nationale n° 2 - 1961 -  
Imprimerie Nationale.

CONSEIL NATIONAL DU CREDIT

Rapports du Conseil National du Crédit.  
Supplément de statistiques et Etudes Financières  
Décembre 1963 - Décembre 1964

M.P. CORNUT

Répartition de la Fortune Privée en France, par département  
et nature de biens au cours de la première moitié du XXème siècle

C.R.E.D.O.C. - I.N.S.E.E.

Aspect du logement en France en 1963.  
Bulletin statistique du Ministère de la Construction -  
Janvier, Février, Mars, Mai et Juin 1965

... / ...

MM. DIVISIA DUPIN et ROY

A la recherche du Franc perdu.

La Fortune de la France.

Société d'édition de revues et de publications - Paris.

MINISTERE DES FINANCES

Bureau de Statistiques et d'Etudes Financières.

L'actualité économique et financière à l'étranger.

Le revenu national - Juin 1946.

La fortune nationale - Mai 1948.

FONDS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

Huitième rapport - Statistiques et Etudes Financières

Supplément Juin 1963

M. J.M. JEANNENEY

Congrès International pour l'étude des problèmes de l'épargne.

Rapports Nationaux

Tome III - Rapport général - Imprimerie Nationale 1957

Mme L. KARAIMSKY

Evolution de la population des ménages de 1954 à 1962.

Consommation - Annales du C.R.E.D.O.C. N° 3 - 1964

Rapport LORAIN

Rapport du Comité chargé d'étudier le financement des investissements.

Statistiques et Etudes Financières - Supplément - Nov. 1963

M. MALINVAUD

Initiation à la Comptabilité Nationale

Imprimerie Nationale - P.U.F. 1961 - Paris.

M. G. MARC

Peut-on évaluer le portefeuille des ménages ?

Revue Banque - Février 1956

M.J. MARCHAL

Monnaie et Crédit - Editions Cujas - Paris 1964

M.J. MARCZEWSKI

Cours de Comptabilité Nationale.

Les cours de Droit - 1963 - 1964

SERVICE DES ETUDES ECONOMIQUES ET FINANCIERES

- Rapports sur les Comptes de la Nation
  - Les méthodes de la Comptabilité Nationale 1955 et 1961.
- Imprimerie Nationale.

Congrès international pour l'étude des problèmes de l'épargne.

Rapports nationaux - Tome I

Essai de détermination du portefeuille de valeurs mobilières  
des ménages pour 1953.

Imprimerie Nationale - 1957

-----

## INTRODUCTION

### LE PATRIMOINE DES MENAGES

### EN COMPTABILITE NATIONALE

La Comptabilité Nationale Française ne fournit pas d'inventaire exhaustif des éléments du patrimoine national ou de celui des agents qu'elle retient.

Elle décrit des "flux" de biens et de services produits et non des "avoirs", elle ne donne donc que des comptes retraçant les modifications intervenues dans le patrimoine en présentant des bilans différentiels, il lui est impossible de confronter les résultats des opérations d'un exercice avec un bilan résumant la situation finale.

Le but de cette étude est d'essayer d'établir une estimation du patrimoine des ménages : afin de rester dans les limites d'un cadre existant déjà, et afin de ne pas se laisser entraîner par l'étendue extrêmement vaste du sujet on a décidé d'estimer un patrimoine qui s'intègre et s'articule dans les comptes de la Nation.

Le premier problème est un problème de définition destiné à situer très exactement ce que recouvrent les termes employés.

Les ménages ont donc été compris dans le sens retenu par la Comptabilité Nationale ; ils regroupent l'ensemble des personnes qui habitent un même logement indépendant et qui effectuent sur le territoire métropolitain des opérations économiques liées à leur vie domestique.

La définition du patrimoine et celle du compte de capital doivent être homogènes puisque celui-ci a pour objet d'indiquer les modifications de structure et de valeur intervenues dans le patrimoine de l'agent. Le patrimoine ainsi entendu n'est pas exhaustif et présente les mêmes lacunes que les comptes de la Nation, son principal avantage est de faire parti d'un ensemble de comptes et de permettre ainsi des vérifications et des recoupements.

Il est composé - de biens  
- de créances  
- de dettes.

Il convient d'examiner en détail ce que comprennent ces trois composantes du patrimoine et on expliquera pour chacune comment on peut passer des "flux dérivés" décrits par les comptes de la Nation aux "avoirs primitifs" du patrimoine.

Les biens retenus sont les mêmes que ceux qui sont compris dans la formation brute de capital fixe des ménages.

Il s'agit donc, d'après la définition des comptes de la Nation (1) "des logements dont les ménages sont propriétaires et des bâtiments agricoles industriels et commerciaux dont ils sont propriétaires sans en être les exploitants". La valeur nette de ces biens doit être calculée au prix du marché de la période.

Les réparations et le gros entretien effectués sur ces bâtiments qui figurent dans la formation brute de capital fixe, n'ont pas leur place dans un compte de patrimoine puisque celui-ci donne la valeur de l'ensemble des biens immobiliers à un instant donné.

Les créances et les dettes sont classées suivant le même schéma que celui retenu dans le tableau des opérations financières.

---

(1) Les comptes de la Nation - Les Méthodes 1960 -

Les recouvrements et les remboursements ne figurent pas dans le patrimoine des ménages pour la même raison que les réparations et l'entretien des immeubles : un bilan donne des valeurs constatées à une date précise.

Cet exposé sommaire de la structure du patrimoine des ménages en fait apparaître les principales lacunes qui viennent de la limite imposée par la nécessité de rester dans le cadre de la Comptabilité Nationale :

- les biens durables de consommation que les comptables nationaux considèrent comme étant consommés au cours de l'année où ils ont été achetés, devraient faire partie du patrimoine des ménages il s'agit en particulier :

- du parc automobile
- des meubles
- des autres biens personnels durables.

- Les achats et ventes de terrains ne figurent pas dans le compte de formation du capital de la Comptabilité Nationale (1), aussi l'ensemble des terrains propriétés des ménages n'est pas repris dans ce patrimoine ; il y a là une lacune très importante de cette étude.

---

(1) Les terrains achetés et vendus par les administrations figurent en "consommation des administrations". Pour équilibrer les comptes, ils sont repris dans les comptes de capital de l'agent avec qui la transaction a eu lieu.

- Enfin le capital productif des entrepreneurs individuels pose un problème complexe. En toute logique il devrait être inclus dans le patrimoine des ménages. La dissociation entre le ménage et l'entreprise individuelle est absolument arbitraire. En effet les juristes modernes définissent le patrimoine comme " une universalité de droit liée à une personne" (Beudant) : tous les droits et obligations de la personne figurent donc dans son patrimoine.

Dans la réalité le patrimoine des ménages est composé des postes suivants :

<u>Actif</u>	<u>Passif</u>
- Capital fixe des ménages	- emprunts des ménages
- Capital productif des entrepreneurs individuels	- emprunts des entrepreneurs individuels
- Actifs financiers	

Mais dans la Comptabilité Nationale française la formation du capital et les emprunts des entrepreneurs individuels se retrouvent dans le compte de capital des entreprises considérées comme "les cellules économiques constituées en vue de produire des biens et des services" (1).

(1) Les Comptes de la Nation - volume II - Les Méthodes 1960

Le financement des investissements par les entrepreneurs individuels, emploi du compte de capital des ménages, devrait donc créer une créance dans le patrimoine des ménages et une dette dans celui des entreprises, mais la Comptabilité Nationale considère que ces deux mouvements de sens contraire sont fictifs puisqu'ils affectent les mêmes personnes, ils s'annulent et ne font pas varier leur patrimoine.

Ce traitement peut paraître choquant puisqu'on considère différemment l'investissement selon sa nature juridique : soit achat de titres, soit achat direct de biens de production. Dans le premier cas, le patrimoine des ménages s'accroît, dans le second cas, seul celui des entreprises est touché, alors que la réalité économique est la même.

- le traitement des primes d'assurances-vie dans la Comptabilité Nationale ressemble à celui du financement des investissements par les entrepreneurs individuels ; le paiement d'une de ces primes, n'entraîne pas de variation du patrimoine des ménages, il y a là une opération de répartition entre les ménages et les institutions financières. Les mouvements sur les assurances-vie ne seront donc pas retracés dans ce patrimoine.

Ces diverses remarques montrent que dans la Comptabilité Nationale française, l'égalité keynésienne entre l'épargne et l'investissement ne se retrouve pas au niveau de chaque agent mais seulement en consolidant l'ensemble des comptes de capital et des comptes financiers de tous les agents.

La notion de patrimoine des ménages retenue ici est enfermée dans des limites assez étroites : le critère d'agents n'a pas été seul choisi pour définir exactement ce qui peut entrer dans ce patrimoine, un critère de fonction s'y est ajouté : les ménages sont considérés seulement dans leur fonction de consommateur et d'épargnant par opposition à la fonction d'entrepreneur qui ne sera pas prise en considération dans cette étude.

En définitive, le patrimoine des ménages se présente sous la forme suivante :

Patrimoine des ménages

Actif	Passif
<u>Capitaux fixes</u>  <u>Placements :</u> monnaie autres dépôts titres à court terme obligations actions	<u>Emprunts:</u> à court terme à long terme  <u>Situation nette</u>
<u>Prêts</u> crédits à court terme or et devises	

L'étude ~~comporte~~ deux parties de longueur très inégale : l'actif, beaucoup plus important en valeur, et le passif. Des estimations des différents postes sont proposées, on exposera pour chacune la méthode et les sources utilisées.

## Première partie

### L'ACTIF

Cette partie sur l'actif se divise en deux chapitres :

Le premier chapitre traite du capital fixe des ménages : une estimation des divers biens le composant, est proposée ; la valeur des logements qui en représente la partie la plus importante est évaluée à l'aide des enquêtes de l'I.N.S.E.E. et du C.R.E.D.O.C. sur les logements.

Le deuxième chapitre étudie l'ensemble des actifs financiers possédés par les ménages, l'estimation de leur valeur est faite à l'aide des données publiées par le Conseil National du Crédit.

## CHAPITRE I

### LE CAPITAL FIXE DES MENAGES

Au sens de la Comptabilité Nationale, le capital fixe des ménages comprend les immeubles d'habitation et les bâtiments agricoles industriels et commerciaux dont les ménages sont propriétaires mais qu'ils n'utilisent pas pour leur activité professionnelle.

La partie la plus importante du capital fixe déte nu par les ménages est formée par les logements dont ils sont propriétaires. On s'appuiera pour en estimer la valeur sur les enquêtes sur le logement réalisées par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C. en Octobre 1955, Mars 1961 et Novembre 1963.

A l'intérieur de ce patrimoine immobilier, on a distingué les logements occupés par la population non agricole et les logements occupés par la population agricole. Ce traitement s'imposait pour au moins deux raisons :

- d'une part les enquêtes sur le logement donnent des informations différentes sur l'une ou l'autre population,
- par ailleurs la valeur d'un logement agricole est plus

difficile à apprécier que celles des autres logements. En effet, il est artificiel d'isoler le logement du reste de l'exploitation agricole. Le même problème se retrouve d'ailleurs pour beaucoup d'entrepreneurs individuels, mais à une moindre échelle : le logement est souvent lié au local professionnel.

Pour connaître le total du patrimoine logement des ménages, il faut aussi mentionner les logements vacants et les résidences secondaires. Les recensements de 1954 et 1962 fournissent des informations sur ces points. Enfin, les locaux industriels et commerciaux, propriétés des ménages mais non exploités par eux, complètent le patrimoine immobilier des ménages.

La méthode utilisée pour estimer la valeur des différents postes de ce patrimoine ne présente pas de difficultés particulières : on a distingué des catégories homogènes de logements. Les effectifs de chacune d'elles et les prix moyens ont été estimés. On déduit la valeur du patrimoine en faisant le produit des effectifs par les prix moyens et en sommant les résultats obtenus pour chaque catégorie.

Les effectifs sont relativement plus faciles à connaître que les prix moyens sur lesquels, des hypothèses plus nombreuses sont nécessaires. On présente ici les principaux résultats obtenus.

Les annexes 1, 2 et 3 et 4 (1) exposent en détail les calculs qui ont été nécessaires

On traitera successivement des :

- logements occupés par la population non agricole
- logements occupés par la population agricole
- logements vacants et résidence secondaires
- locaux industriels et commerciaux.

#### I - LES LOGEMENTS OCCUPES PAR LA POPULATION NON AGRICOLE

Les logements de la population non agricole comprennent les logements anciens et les logements neufs qui correspondent aux constructions depuis 1948 ; Les prix moyens et les effectifs de chacune de ces deux catégories ont été calculés distinctement.

##### a) estimation des prix moyens -

On connaît d'après l'enquête logement INSEE CREDOC de 1963 le prix qu'ont dû verser les ménages qui ont acheté un logement entre 1955 et 1963, pour l'occuper eux-mêmes. Il est possible de retenir ces prix comme estimation de la valeur vénale des logements détenus par l'ensemble des ménages **partant de deux hypothèses principales :**

1 - L'estimation de la valeur vénale des biens oblige à supposer que l'ensemble du patrimoine possède la même valeur que la partie qui est échangée sur le marché à un moment donné.

---

(1) Les annexes se trouvent à la fin de chapitre.

Cette hypothèse est critiquable dans la mesure où elle ne tient pas compte que le niveau des prix dépend du nombre de transactions, et où une petite partie du logement sert à en estimer l'ensemble.

Mais il faut toutefois souligner que 8 % du logement change de main chaque année. Cette proportion n'est donc pas négligeable ; de plus, la méthode de la valeur vénale non seulement est employée par la Comptabilité Nationale, mais elle apparaît comme la plus simple et la plus apte à donner une estimation correcte de la valeur du logement.

2 - Les prix moyens des logements non occupés par leurs propriétaires sont les mêmes que ceux des logements échangés sur le marché de l'accession à la propriété. Cette hypothèse concerne directement les estimations des prix des logements tirées de l'enquête INSEE - CREDOC. Elle conduit à surestimer légèrement la valeur du patrimoine détenu par les ménages. L'enquête montre en effet que les logements en propriété sont, d'une manière générale, d'une meilleure qualité que les autres.

L'enquête I.N.S.E.E.-C.R.E.D.O.C. de 1963 fournit des indications sur le prix des logements vendus sur le marché. Ce prix comprend le terrain, le coût de la construction et les différentes marges des intermédiaires ; il diffère donc de celui utilisé par la comptabilité nationale pour l'estimation de la formation brute de capital fixe qui ne comprend que le coût de la construction.

Les prix moyens des logements anciens sont tirés directement de l'enquête I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C. (1).

Le problème est plus compliqué pour les logements neufs. Il faut distinguer les logements neufs construits pendant les différentes périodes retenues, et les logements neufs d'occasion c'est-à-dire construits antérieurement à chaque période.

L'enquête fournit le prix des logements neufs construits pendant une période donnée.

N'ayant pas d'indications suffisantes dans l'enquête pour estimer directement le prix des logements neufs d'occasion, on a supposé qu'ils variaient comme l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Les tableaux  $A_1$  et  $A_2$  en Annexe 1 présentent l'ensemble des prix moyens des logements neufs et des logements anciens retenus dans l'étude.

b) Estimation du nombre de logements

Le nombre de logements anciens diminue au cours du temps. On connaît ce nombre en 1955 et en 1963 ; on l'a fait évoluer linéai-

---

(1) Annexe 1 - Tableau  $A_1$  tiré du chapitre III de "Aspect du logement en France en 1963".

rement pour obtenir plusieurs évaluations entre 1953 et 1963 (Annexe 1 (tableau A<sub>3</sub>))

Le nombre de logements neufs terminés chaque année est connu par les statistiques du Ministère de la Construction.

La part des logements appartenant aux ménages a été déterminée à l'aide des informations fournies par l'enquête I.N.S.E.E.-C.R.E.D.O.C. donnant le statut d'occupation des logements et la nature du propriétaire pour les locataires.

On a supposé que la proportion de logements anciens dont les ménages sont propriétaires ne se modifiait pas dans le temps, cette hypothèse est justifiée dans la mesure où les logements anciens sont essentiellement détenus par les ménages et où le nombre de destructions est faible.

Dans le cas des logements neufs le problème est plus complexe. En 1955 ceux-ci ne représentaient que 7 % de l'ensemble ; en 1963 ce pourcentage atteint 22 %, (1). Il a donc été nécessaire d'étudier comment évoluait la structure du statut d'occupation en même temps que se produisait cet accroissement important du nombre de logements neufs.

(1)	1955		1963	
Logements anciens (en milliers)	10 500	93 %	10 100	78 %
Logements neufs (en milliers)	800	7 %	2 900	22 %
TOTAL (en milliers)	11 300	100 %	13 000	100 %

L'annexe 1 donne les détails des calculs dans les tableaux A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub> et A<sub>7</sub>

c) Estimation du patrimoine logements des ménages non agricoles

En Francs courants on obtient les valeurs suivantes pour le patrimoine logement de la population non agricole ( Cf tableau 1 et graphique 1 ).

Tableau 1 - Evolution de la valeur du Patrimoine-logement de la population non agricole.

unité : milliard de Francs courants

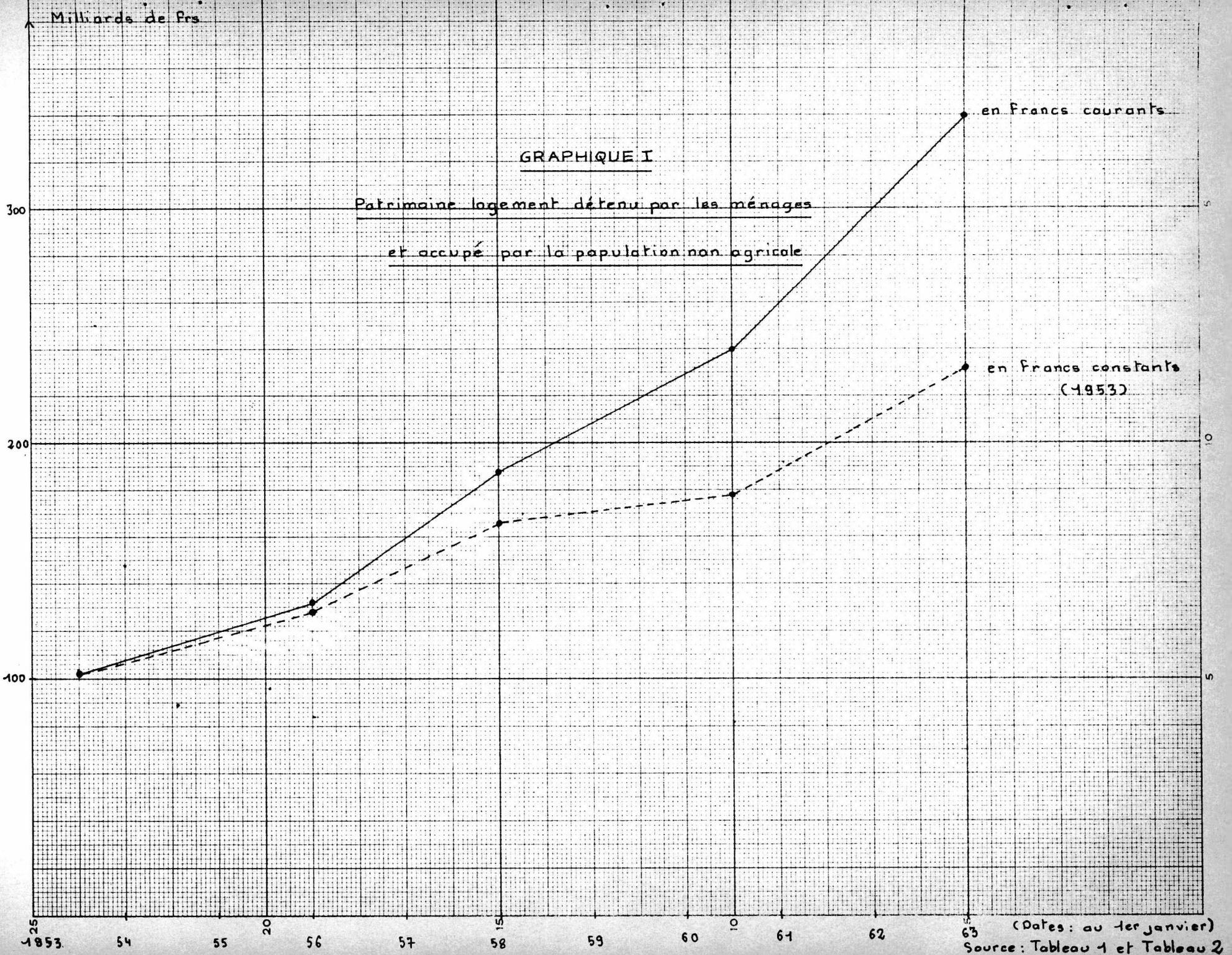
	Juin 1953	Déc 1955	Déc 1957	Juin 1960	Sept 62
Logements anciens en indice	<u>97</u> 100	<u>118</u> 122	<u>158</u> 163	<u>188</u> 194	<u>255</u> 262
Logements neufs en indice	<u>5</u> 100	<u>15</u> 250	<u>29</u> 480	<u>53</u> 880	<u>85</u> 1420
Total en milliard de F.	<u>103</u>	<u>133</u>	<u>187</u>	<u>241</u>	<u>340</u>
en indice	100	129	182	234	339
Prix moyen des logements anciens	100	125	168	201	276
Prix moyen des logements neufs	100	111	144	170	220

Il est intéressant d'estimer en francs constants la valeur du patrimoine. Il est ainsi possible de se rendre compte de l'évolution de la valeur réelle du patrimoine immobilier. Pour passer en Francs constants on a utilisé un indice des prix de la consommation totale des ménages ; cet indice (1) n'a pas une pondération

(1) Annexe 1 - Tableau A<sub>8</sub>

GRAPHIQUE I

Patrimoine logement détenu par les ménages  
et occupé par la population non agricole



(Dates : au 1er janvier)  
Source : Tableau 1 et Tableau 2

fixe comme les indices I.N.S.E.E. mais il reflète plus exactement comment les ménages sont affectés par la hausse des prix puisque le poids de chaque produit est fonction des quantités achetées. Le tableau 2 donne en francs constants la valeur des logements appartenant aux ménages.

Tableau 2 : Valeur en Francs constants (1953) des logements détenus et occupés par les ménages non agricoles

	Juin 1953	Déc. 1955	Déc. 1957	Juin 1960	Sept. 62
<u>En 100 milliards 1953</u>					
Logements anciens	97	115	140	137	174
Logements neufs	6	14	26	41	58
Ensemble	103	129	166	178	232
<u>En 10<sup>2</sup> Francs 1953 prix moyen :</u>					
d'un logement ancien	10 800	13 100	16 100	16 000	20 300
d'un logement neuf	20 700	21 200	24 600	25 000	28 900
d'un logement	11 100	13 600	17 000	17 500	22 000
<u>En indice</u>					
Variation de la valeur réelle :					
d'un logement ancien	100	121	149	148	188
d'un logement neuf	100	104	119	121	140
d'un logement	100	123	153	158	198
<u>En indice</u>					
Variation du prix moyen d'un logement, en supposant que la structure du patrimoine ne varie pas.	100	120	147	146	185

Ce tableau fournit des indications très intéressantes sur l'évolution de la valeur réelle des logements : les logements neufs ont un prix plus élevé que celui des logements anciens, mais le prix de ces derniers tend à s'accroître plus rapidement ; entre 1953 et 1963 il augmente de 88 %, alors que le logement neuf n'augmente que de 40 %, l'évolution des prix des terrains sur lesquels sont bâtis ces logements peut expliquer en partie ce phénomène.

On a recherché s'il était possible de déceler dans les enquêtes logements une modification des conditions de confort et des catégories de communes entre 1955 et 1963 qui pourrait expliquer cet accroissement des prix des logements anciens, aucune conclusion déterminante n'est apparue, le tableau A<sub>9</sub> en annexe, donne le détail de ces résultats.

La valeur réelle d'un logement (sans distinction entre neuf et ancien) a cru encore plus vite, puisqu'au cours de la période étudiée elle a pratiquement doublé. Ce phénomène s'explique par les deux tendances complémentaires qui ont joué : à une transformation dans la structure se traduisant par un accroissement important du nombre des logements neufs s'est ajoutée une hausse rapide des prix due à la crise du logement.

Pour mettre en évidence cette hausse des prix, il est possible de calculer la variation du prix moyen d'un logement en supposant que

le patrimoine logement reste constant entre 1953 et 1963. La dernière ligne du tableau 2 donne les différentes valeurs de cet indice, et permet de se rendre compte que la valorisation du logement a été de 85 % en neuf années, ce qui est supérieur à la croissance de la production intérieure brute en francs constants (60 % environ) pendant la même période (1). Le comportement des ménages qui ont accru à la fois la quantité et la qualité de leur patrimoine-logement semble donc rationnel puisque, en raison de ces deux mouvements, la hausse réelle est de l'ordre de 100 % ce qui équivaut à 8 % par an, alors que la croissance de la production intérieure brute n'était que 5,5 % pendant la même période. La possession de logements a été une garantie contre l'inflation, et a même permis aux ménages, d'accroître leur patrimoine sans augmenter dans une même proportion leur épargne.

---

(1) En annexe 1, la croissance de la production intérieure brute est donnée dans le tableau A<sub>10</sub>

## II - ESTIMATION DES AUTRES COMPOSANTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES MENAGES

L'estimation de la valeur des logements de la population non agricole a été possible grâce à l'enquête I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C. Les chiffres obtenus peuvent être critiqués en raison d'une certaine sous-estimation due peut-être à un manque de sincérité des réponses des personnes interrogées, mais dans l'ensemble, ils reposent sur une base très sérieuse puisque cette enquête a porté sur un échantillon de 15 000 ménages représentatif de l'ensemble de la population non agricole, et qu'une enquête pilote a permis de vérifier que les prix des logements neufs donnés par les ménages, correspondaient à ceux donnés par les promoteurs.

Pour connaître la valeur des autres composantes du patrimoine immobilier définies au début de ce chapitre, il est nécessaire d'introduire de nombreuses hypothèses en raison de l'insuffisance de l'information disponible, il ne faut pas perdre de vue ce phénomène, afin de laisser leur véritable importance aux estimations qui vont être données dans ce qui suit : elles ont été effectuées plus pour signaler un problème que pour essayer de donner une valeur rigoureuse des logements agricoles, des résidences secondaires, des logements vacants, et des locaux industriels et commerciaux, propriétés des ménages non exploités par eux.

a) Le logement de la population agricole.

Il est difficile d'estimer d'une façon précise la valeur des logements occupés par la population agricole, mais on peut considérer que cette valeur est faible en raison de sa vétusté et de son manque de confort (1). La dissociation du logement et de l'exploitation accroît encore la difficulté par son caractère artificiel, puisqu'elle ne correspond pas à une réalité économique.

Le nombre de logements agricoles est connu par les recensements ; on a supposé qu'ils appartenaient en général à des ménages.

N'ayant aucune autre indication précise, le prix moyen retenu a été celui de la catégorie de confort la plus basse des logements non agricoles situés dans les communes de moins de 100 000 habitants. En annexe dans les tableaux B<sub>1</sub> et B<sub>3</sub> on trouve le détail des calculs.

Tableau 3 Valeur des logements occupés par la population agricole

Actif	1953	1955	1957	1960	1962
Valeur du logement Agricole (en milliards de F)	13,7	13,7	14,2	16,3	17,2

(1) En annexe 2 le tableau B<sub>2</sub> donne une comparaison entre le confort des logements agricoles et les autres logements en 1963 (source : enquête I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C).

b) Les logements vacants - Les résidences secondaires.

L'annexe 3 donne dans les tableaux C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> et C<sub>3</sub> le détail des calculs effectués pour estimer la valeur vénale des logements vacants et des résidences secondaires.

Ces évaluations grossières visent simplement un ordre de grandeur raisonnable, il ne faut donc leur attacher de l'importance que dans la mesure où elles permettent de faire un inventaire exhaustif des biens immobiliers appartenant aux ménages.

Tableau 4 Valeurs des logements vacants et des résidences secondaires

Unité : Milliard de France

	1953	1955	1957	1960	1962
Logements vacants	2,5	3,1	3,8	5,4	6,4
Résidences secondaires	3,4	5,6	9,2	13,9	17,6
Total	5,9	8,7	13,-	19,3	24,-

c) Les locaux industriels et commerciaux.

Pour évaluer la valeur des locaux industriels et commerciaux appartenant à des ménages et non exploités par eux, il faut estimer la valeur des locaux loués par les entrepreneurs individuels pour y exercer leur activité. En général en effet, le propriétaire est un ménage. Mais aucune information n'existe sur le statut d'occupation des locaux industriels et commerciaux, aussi il a été impossible de procéder de façon rigoureuse pour connaître la valeur de ce poste.

En 1954 dans le livre "La fortune de la France" Divisia Dupin et Roy estimaient à 1 000 milliards la valeur de l'ensemble des locaux industriels et commerciaux exploités par des entrepreneurs individuels, en supposant que la moitié d'entre eux sont locataires la part des locaux revenant aux ménages est de 500 Milliards de Francs 1954.

A défaut de chiffres précis on a pensé que les chiffres d'affaires des entreprises soumises au régime de l'imposition au forfait obtenu à partir des statistiques fiscales sur les bénéficiaires industriels et commerciaux pouvaient servir d'indice pour retracer l'évolution de la valeur de ces locaux industriels et commerciaux appartenant à des ménages et non exploités par eux. En annexe 4 l'évolution de cet indice est donnée.

Le tableau 5 donne les estimations retenues pour la valeur des locaux industriels et commerciaux appartenant aux ménages et loués par eux à des entrepreneurs individuels.

Tableau 5 Valeur estimée des locaux industriels et commerciaux appartenant aux ménages.

Unité : Milliard de Fr.

1953	1955	1957	1960	1962
4,5	5,6	7,4	10,3	12,5

Récapitulation de l'ensemble des estimations du capital fixe des ménages

Le tableau 6 récapitule les estimations des différentes composantes du capital fixe des ménages. En les examinant, il ne faut pas perdre de vue que la marge d'erreurs possibles varie fortement suivant les postes ; l'estimation du poste le plus important en valeur repose sur une enquête représentative, et est donc relativement sûre. Les autres estimations présentent plus d'incertitude, mais les tendances qui peuvent être déduites de leur évolution semblent conformes à la réalité. La part du logement agricole a baissé assez fortement dans le patrimoine en raison des nombreux départs de l'agriculture (1) ; le nombre d'entrepreneurs individuels a diminué (1), parallèlement, la part des locaux industriels et commerciaux baissait dans le capital fixe des ménages. Enfin, les résidences secondaires se sont multipliées. On retrouve aussi cette tendance dans les estimations du tableau 6.

---

(1) Le tableau E<sub>1</sub> en annexe 5 retrace l'évolution des catégories socio-professionnelles des ménages entre 1954 et 1962.

Tableau 6 -

## Le capital fixe des ménages

unité : Milliard de Francs

	1953	1955	1957	1960	1962
le logement de la population non agricole	<u>103</u>	<u>133</u>	<u>187</u>	<u>241</u>	<u>343</u>
logement de la population agricole	13,7	13,7	14,2	16,5	17,2
les locaux vacants et les résidences secondaires	5,9	8,7	13	19,2	24
les locaux industriels et commerciaux	4,5	5,6	7,4	10,3	12,5
Total en France courants	<u>127,1</u>	<u>161,0</u>	<u>221,6</u>	<u>286,9</u>	<u>393,7</u>
en indice	100	127	174	225	310
Total en France constants 1953	<u>127</u>	<u>156</u>	<u>196</u>	<u>211</u>	<u>265</u>
en indice	100	124	154	166	208

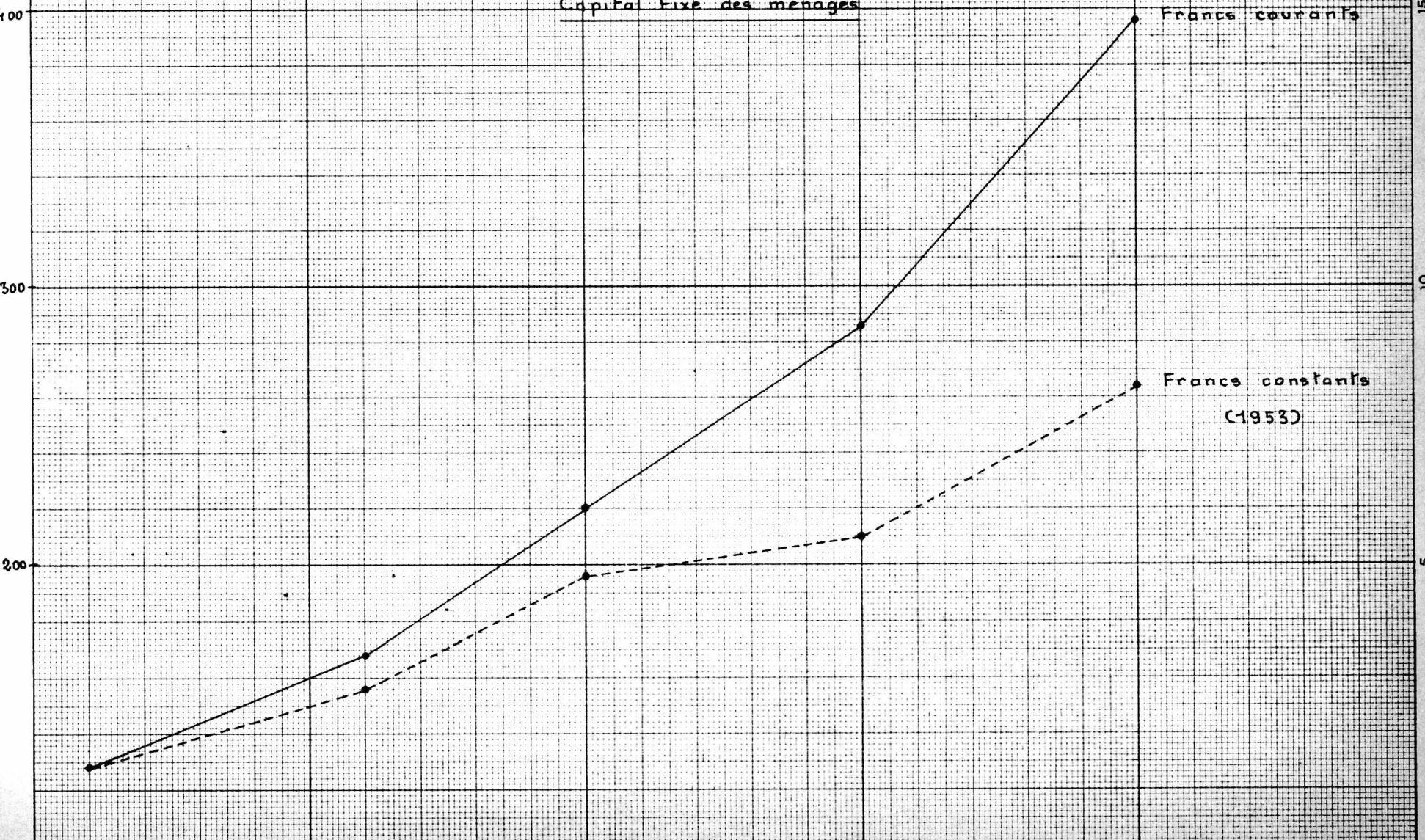
Milliards de Frs

GRAPHIQUE II

Capital Fixe des ménages

Francs courants

Francs constants  
(1953)



1963 54 55 20 56 57 58 59 60 10 61 62 63 (Dates : au 1er janvier)  
Source : Tableau 6

En comparant les variations de l'ensemble du patrimoine immobilier des ménages et la formation de capital fixe dégagée par la Comptabilité Nationale de grandes divergences apparaissent, le tableau 7 les met en évidence.

Tableau 7 - Formation brute de capital fixe Comptabilité Nationale  
et accroissement du capital fixe des ménages

	entre déc.1953 et déc 1957	entre déc 1955 et déc 1957	entre déc1957 et Juin 1960	entre Juin 60 et sept 1962
F.B.C.F des ménages Comptabilité Nationale (1)	13,9	14,6	23,9	27,9
Variation du patrimoine immobilier <b>estimé</b>	+ 33,9	+ 60,6	+ 65,3	+ 106,8
Variation de la valeur estimée des logements neufs	+ 9	14	+ 24	+ 32
Plus-values	<u>24,9</u>	<u>46,6</u>	<u>41,3</u>	<u>74,8</u>

(1) Source les comptes de la Nation.

Les écarts importants constatés entre la formation brute de capital fixe et les variations de patrimoine immobilier sont dus à plusieurs raisons. :

- la comptabilité Nationale n'enregistre pas les plus-values dues aux variations des prix des logements anciens sur le marché.

- elle ne s'occupe pas non plus des destructions des logements anciens.

Dans la formation de capital fixe des ménages retracés par la comptabilité Nationale, la valeur des logements neufs est le poste le plus important : on peut donc comparer avec la variation de la valeur des logements neufs estimée dans cette étude ( voir tableau 7 ).

Les deux résultats sont très concordants si on ne perd pas de vue que dans la F.B.C.F. des ménages le gros entretien des immeubles est compris et que dans l'estimation de la valeur des logements neufs calculé à partir de l'enquête I.N.S.E.E.-C.R.E.DOC le prix du terrain et les plus values comptables du logement neuf d'occasion sont retracés.

PREMIERE PARTIECHAPITRE IAnnexe 1TABLEAU A<sub>1</sub> - PRIX MOYENS DES LOGEMENTS ANCIENS

Source enquête I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C. sur le logement en France en 1963

Unité : Francs courants

Jun 1953	Déc. 1955	Déc. 1957	Jun 1960	Sept. 1962
10 800	13 500	18 200	21 700	29 900
En indice 100	125	168	201	276

Des critères de communes et de confort pour différencier les prix des logements apporteraient une très nette amélioration mais nécessairement pour être utilisable la connaissance de la variation de la structure des logements suivant ces critères au cours du temps.

Ces renseignements ne peuvent pas être actuellement tirés des résultats des enquêtes I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C.

TABLEAU A2 - PRIX MOYENS DES LOGEMENTS NEUFS

Construit entre	Prix en ..... l.				
	Juin 1953	Déc. 1955	Déc. 1957	Juin 1960	Sept. 1962
Avant juin 1953	19 000	22 000	24 000	28 000	31 000
Juin 1953 - Décembre 1955		22 000	24 000	28 000	31 000
1956 - 1957			33 000	35 000	44 000
1958 - juin 1960				41 000	49 000
juin 1960 septembre 1962					50 000

Unité : F

Pour faire varier les prix des logements neufs d'occasion on a retenu une augmentation moyenne de 5,5 % par an qui correspond à la hausse moyenne de l'indice du coût de la construction pendant la période 1953 - 1963.

Ce tableau donne aux dates de référence le prix du logement construit pendant les différentes périodes.



A l'aide de ce tableau il faut déterminer la part de logements propriétés des ménages.

Suivant qu'il s'agisse de logements neufs ou anciens, la méthode sera différente :

a) Les logements anciens

Pour les logements anciens on suppose qu'entre 1955 et 1963, la répartition des logements selon le statut d'occupation a peu varié. Cette hypothèse s'appuie sur une enquête semblable faite dans l'intervalle de ces deux années en 1961, et ne donnant pas de modification sensible de cette répartition.

Pour chaque catégorie de logements du tableau A<sub>3</sub> on a essayé de déterminer si le propriétaire est un ménage :

- les locaux loués vides appartiennent aux ménages pour 85 % ; les sociétés, les organismes d'H.L.M. et les administrations détiennent le reste, c'est-à-dire 15 % (les pourcentages sont tirés de l'enquête logement I.N.S.E.E-C.R.E.D.O.C. de 1963)

- Les autres postes qui ont une importance moins grande ont été attribués aux ménages forfaitairement : 20 % des logements propriétés des employeurs ont été considérés comme appartenant aux ménages et 50 % du poste "meublés, hôtels, sous-location" leur est revenu.

Finalement on obtient le tableau suivant :

TABLEAU A<sub>1</sub> - LOGEMENTS ANCIENS APPARTENANT AUX MENAGES

Ménages propriétaires	Pourcentage
Propriétaire habitant son logement	36,7
Ménage propriétaire louant son logement	35,9
Ménage propriétaire logeant son employé	1,8
Ménage propriétaire logeant quelqu'un gratuitement	8
Ménage propriétaire d'un meublé	1,8
	<hr/> 84,2
<b>Entreprises propriétaires</b>	<b><hr/>15,8</b>
<b>ENSEMBLE</b>	<b>100</b>

Le tableau A<sub>5</sub> donne le nombre de logements anciens appartenant aux ménages entre 1953 et 1963 en supposant que le pourcentage de ménages propriétaires soit resté constant dans le temps :

TABLEAU A<sub>5</sub> - NOMBRE DE LOGEMENTS ANCIENS PROPRIETES DES MENAGES

en milliers				
Jun 1953	Déc. 1955	Déc. 1957	Jun 1960	Sept. 1962
8 940	8 820	8 740	8 600	8 530

b) Le logement neuf

Pour les logements neufs il ne sera pas possible de faire le même genre d'hypothèse sur la répartition selon le statut d'occupation en raison de l'accroissement important de cette catégorie de logements et de l'évolution des logements sociaux pendant la période 1953 - 1963.

Le tableau A<sub>3</sub> donne le statut d'occupation des logements neufs en 1963. A partir de ce tableau, on procède comme pour le logement ancien pour déterminer le pourcentage des ménages propriétaires.

Les locaux neufs loués vides sont la propriété des organismes d'H.L.M. pour 64 % d'autres sociétés et administrations pour 14 % et des ménages seulement pour 22 %.

Ces chiffres, comme ceux relatifs aux logements anciens, sont tirés de l'enquête I.N.S.E.E. - C.R.E.D.O.C. sur le logement.

La part de logements neufs appartenant aux ménages des autres postes peut être déterminée en utilisant les mêmes coefficients forfaitaires que précédemment.

L'erreur entraînée par cette évaluation forfaitaire reste faible puisque ces postes ne représentent qu'une petite partie des logements.

TABLEAU A6 - LOGEMENTS NEUFS APPARTENANT AUX MÉNAGES EN 1961

Ménages propriétaires	Pourcentage
Ménages propriétaires habitant son logement	47
Ménages propriétaires louant son logement	9
Ménages propriétaires logeant son employé	1,7
Ménages propriétaires logeant quelqu'un gratuitement	3,2
Ménages propriétaires d'un logement mis en sous-location	0,3
	<u>61,2</u>
Entreprises propriétaires	<u>38,8</u>
<b>ENSEMBLE</b>	<b>100,0</b>

En 1955 la répartition des logements neufs n'est pas donnée suivant le statut d'occupation, mais le nombre d'H.L.N. - locations est connu par les statistiques du ministère de la Construction (1) et la part des prêts spéciaux spéciaux du Crédit Foncier destinés au secteur locatif était alors très faible. ... A l'aide de ces informations et en se référant à la structure par statut d'occupation de 1961

(1) H.L.N. locations en 1955	108 000
Autres sociétés effectuant des locations	22 000
	<u>130 000</u>
Total	130 000

(date plus rapprochée de l'année étudiée) on a estimé à 79 % la part des logements neufs revenant aux ménages en 1955.

Ces deux valeurs du pourcentage des logements appartenant aux ménages ont permis de déterminer les autres par interpolation linéaire.

En appliquant ces pourcentages au nombre de logements construits pendant les périodes choisies, on obtient le nombre de logements neufs propriétés des ménages.

TABLEAU A7 - LOGEMENTS NEUFS APPARTENANT AUX MENAGES

	LOGEMENTS CONSTRUITS :					Total
	Avant Juin 1953	Entre Juin 1953 et Déc. 1955	Entre Déc. 1955 et Déc. 1957	Entre Déc. 1957 et Juin 1960	Entre Juin 1960 et Sept. 1962	
Logements terminés	370 000	450 000	510 000	770 000	725 000	2 825 000
Propriétés des ménages	85	79	74	67	61	
Logements neufs appartenant aux ménages	310 000	356 000	378 000	515 000	445 000	2 004 000

TABLEAU A<sub>8</sub> - VARIATION DE L'INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION

Sources : Consommation : annales du C.R.E.D.O.C.

n° 3 - 4	1961
n° 1 - 4	1963
n° 4	1964

Années	Indice
1953	100
1954	101
1955	103
1956	107
1957	113
1958	126
1959	134
1960	138
1961	142
1962	148
1963	156

Evolution du prix moyen des logements anciens

TABLEAU A<sub>9</sub> - STRUCTURE DU LOGEMENT ANCIEN EN 1955 ET 1963  
SELON LA CATEGORIE DE COMMUNES ET LE COMPORTEMENT

Cette structure est obtenue sur l'échantillon des logements anciens étudié dans les enquêtes en 1955 et en 1963.

Cet échantillon est insuffisant pour permettre d'appliquer ces résultats à l'ensemble des logements anciens.

1955	Communes rurales et unités urbaines < 100 000 h.	Région Parisienne et unités urbaines > 100 000 h.	
	Pas d'eau	0,13	
W.C. ou Installation Sanitaire	0,31	0,09	0,40
W.C. et Installation Sanitaire	0,61	0,20	0,41
	0,65	0,35	1

1963	Communes rurales et unité urbaine < 100 000 h	Région Parisienne et unité urbaine > 100 000 h.	
	Pas d'eau	0,23	
W.C. ou Installation Sanitaire	0,19	0,20	0,39
W.C. et Installation Sanitaire	0,19	0,16	0,29
	0,55	0,45	1

On remarque une plus grande proportion de logements anciens échangés en 1963 dans les grandes villes où les prix sont plus forts en moyenne en 1963. Mais à la même date une proportion plus importante de logements sans confort sont échangés et doit compenser en partie ce premier effet.

Il n'est donc pas possible de trouver une explication simple à l'accroissement rapide du prix des logements anciens en considérant les conditions de confort et la taille des villes où les transactions ont eu lieu. La crise du logement aggravée par le retour massif des rapatriés apparaît comme la cause principale de ce mouvement rapide de hausse. Il semble que le prix des logements anciens aurait tendance à rattraper le prix des logements neufs sans amélioration sensible du confort.

TABLEAU A<sub>10</sub> - EVOLUTION DE LA PRODUCTION INTERIEURE BRUTE ENTRE 1952 ET 1962

	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
P.I.B. En milliards de francs courants	133	141	151	166	187	214	239	266	286	318
P.I.B. En milliards de francs constants (1)	133	140	147	155	167	170	178	195	202	215
En indice	100	105	110	116	125	128	134	147	152	161

Source : Les Comptes de la Nation.

(1) L'indice utilisé pour passer des francs courants aux francs constants est l'indice des prix à la consommation dont l'évolution est retracée dans le tableau A 8.

CHAPITRE IAnnexe 2Le logement de la population agricole

L'enquête de 1963 sur le logement comportait un questionnaire spécial sur les conditions de logement des agriculteurs. Le nombre de logements agricoles est connu par les recensements de 1954 et de 1962. En supposant qu'entre ces deux dates les départs de l'agriculture se soient faits d'une façon linéaire on obtient le tableau suivant.:

TABLEAU B<sub>1</sub> - NOMBRE DE LOGEMENTS AGRICOLES

					En milliers
1953	1954	Déc. 1955	Déc. 1957	Juin 1960	Sept 1962
2 284	2 244	2 1 86	2 106	2 006	1 926

En comparant les catégories de confort des logements agricoles et non agricoles on obtient la structure suivante.:

TABLEAU B<sub>2</sub> - CONFORT DES LOGEMENTS

Logements	Pourcentage			
	Eau, W.C. et installation sanitaire	Eau, W.C. ou installation sanitaire	Pas d'eau	Ensemble
Non agricoles	37,5	36,2	26,3	100
Agricoles	13,9	27,7	58,4	100

Ce tableau montre que le confort des logements des agriculteurs est très précaire, il paraît alors justifié de prendre comme prix moyen du logement agricole en 1955 les prix de la dernière catégorie de confort des logements de la population non agricole même année et de le faire varier comme l'indice des prix à la consommation (Tableau Ag) On suppose ainsi que le patrimoine immobilier des agriculteurs n'a pas gagné de valeur relative entre 1955 et 1963.

TABLEAU B<sub>3</sub> - PRIX MOYEN DES LOGEMENTS AGRICOLES

Juin 1953	Déc. 1955	Déc. 1957	Juin 1960	Sept. 1962
6 000	6 250	6 780	8 150	8 900

Unité : F

CHAPITRE IAnnexe 3TABLEAU C<sub>1</sub> - NOMBRE DE LOGEMENTS NON PRINCIPAUX

(en milliers)

	1954 (1)	1962 (2)
Logements vacants	533,9	860,8
Résidences secondaires	447,4	944,7

Sources : (1) Etudes et Conjoncture - Octobre - Novembre 1957

(2) Annuaire statistique 1964

Les logements vacants sont ceux qui à la date du recensement étaient inoccupés. En 1954 la grande majorité des logements vacants se trouvaient à la campagne, on leur donne comme prix moyen des prix semblables à ceux retenus pour les logements agricoles.

TABLEAU C<sub>2</sub> - ESTIMATION DE LA VALEUR DES LOGEMENTS VACANTS

	1953	1954	1955	1957	1960	1962
Prix moyen retenu (en francs courants)	5 000	5 050	5 150	5 650	6 800	7 400
Nombre de logements vacants (estimations) (en milliers)	500	<u>533,9</u>	610	680	800	<u>860,87</u>
Valeur des logements vacants (en milliards)	2,5	2,7	3,1	3,8	5,4	6,4

Le problème des résidences secondaires est différent. ces dernières années leur importance s'est considérablement accrue, les chiffres des deux recensements en témoignent. malheureusement aucune statistique ne permet d'estimer leur prix moyen. Dans l'ensemble elles appartiennent à des personnes dont les revenus sont relativement élevés, il paraît justifier de leur donner un prix moyen semblable à celui des logements ordinaires des communes inférieures à 100 000 habitants

TABLEAU C<sub>3</sub> - ESTIMATION DE LA VALEUR DES RESIDENCES SECONDAIRES

	1953	1954	1955	1957	1960	1962
Prix moyen retenu (en francs)	8 500	9 000	9 900	13 500	16 400	18 600
Nombre de résidences secondaires (estimations) (en milliers)	400	447,4	560	680	850	944,7
Valeur totale des résidences secondaires (en milliards de francs)	3,4	4	5,6	9,2	13,9	17,6

CHAPITRE IAnnexe 4LES LOCAUX INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

TABLEAU D<sub>1</sub> - VARIATION EN INDICE DU CHIFFRE D'AFFAIRES  
DES ENTREPRISES SOUMISES AU REGIME  
D'IMPOSITION FORFAITAIRE

1953	1955	1957	1960	1962
100	125	165	228	278

Source : Statistiques et Etudes Financières -  
Les bénéfiques industriels et commerciaux.

CHAPITRE IAnnexe 5TABEAU E<sub>7</sub> - EVOLUTION ENTRE 1954 et 1962 DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES MENAGES.

Catégories socio-professionnelles	1954	1962
Agriculteurs exploitants	13,1	10,4
Salariés agricoles	3,6	2,8
Ensemble : agriculteurs	16,7	13,2
Patrons de l'industrie et du commerce	10,9	9,0
Professions libérales et cadres supérieurs	3,4	4,2
Salariés	42,1	44,7
Autres catégories et personnes inactives	26,9	28,9
	100	100,0
Nombre total de ménages (en milliers)	13 418	14 562

Source : Consommation - Annales du CREDOC - N° 2 - 1964

Entre 1954 et 1962 on assiste à une réduction du nombre des agriculteurs et des entrepreneurs individuels, alors que la proportion des salariés et des personnes inactives augmente.

## CHAPITRE II

### LES ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers des ménages se composent de la monnaie, l'épargne liquide et des valeurs mobilières, ils vont être étudiés dans ce chapitre selon la même nomenclature que celle utilisée dans le Tableau des Opérations Financières des Comptes de la Nation afin de rester dans le cadre fixé au début de cette étude.

On aura donc les postes suivants :

- la monnaie
- les autres dépôts
- les titres à court terme
- les actions et obligations
- les crédits consentis par les ménages à d'autres agents
- l'or et les devises.

## I - LA MONNAIE

D'après la définition de la Comptabilité Nationale la monnaie représente l'ensemble des moyens de paiement utilisables sans transformation préalable sur le territoire métropolitain.

Les montants des émissions de monnaie sont connus avec une grande précision dans les rapports annuels du Conseil National du Crédit. La grande difficulté est d'attribuer une partie de cette monnaie aux ménages. On commencera par donner les montants monétaires tirés du rapport du Conseil National du Crédit se rapprochant le plus des avoirs des ménages ensuite il sera nécessaire de faire des hypothèses pour déterminer les postes où il aura été impossible d'isoler d'une autre façon la part des ménages.

### a) les montants de la masse monétaire

Des organismes financiers nombreux ont la possibilité d'émettre de la monnaie, on va distinguer comme dans le Tableau des Opérations Financières quatre groupes :

- la Banque de France
- les autres Banques
- les autres Institutions financières
- le Trésor.

La monnaie émise par la Banque de France est composée des billets et des dépôts des particuliers à la Banque Centrale.

Les autres Banques émettent de la monnaie sous forme de comptes de dépôts, qui se répartissent grossièrement en comptes de chèques détenus par les ménages, et en comptes courants détenus par les entreprises.

Les comptes de dépôts auprès de la Caisse Nationale de Crédit Agricole forment la monnaie émise par les "autres Institutions Financières." Sous ce titre en effet, sont regroupés les organismes de crédit spécialisés, autres que les banques et les compagnies d'assurances (1). Seul, le Crédit Agricole a la possibilité d'émettre de la monnaie détenue par des ménages.

Enfin la monnaie divisionnaire, les comptes de chèques postaux et les dépôts de fonds particuliers au Trésor représentent les émissions dues au Trésor.

- 
- (1) Il s'agit :
- de la Caisse des dépôts et consignations
  - des Caisses de Crédit Agricole
  - du Crédit National
  - du Crédit Foncier et du Comptoir des Entrepreneurs
  - de la Caisse Centrale de Coopération Economique
  - des Etablissements spécialisés dans la vente à tempérament.
  - de la Caisse Nationale des Marchés de l'Etat
  - de la Caisse de Consolidation et Mobilisation des crédits à moyen terme.

Tableau 8

## La monnaie détenue par les particuliers

Sources: Rapport du Conseil National du Crédit

unité : milliard de F

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Billet de la Banque de France	23,10	28,53	34,95	39,32	44,35	50,08	55,78
Dépôts des particuliers à la B. de F.	0,61	0,75	0,98	1,10	1,03	1,23	1,45
1- Total : monnaie émise par la B. de F.	<u>23,71</u>	<u>29,28</u>	<u>35,93</u>	<u>40,42</u>	<u>45,38</u>	<u>51,31</u>	<u>57,23</u>
Les comptes de chèques	6,56	9,31	15,97	19,61	24,18	31,05	36,88
Les comptes courants	11,42	14,36	20,50	21,81	24,38	27,97	32,51
Créditeurs divers	0,74	0,49	1,10	1,25	1,82	2,55	2,76
2- Total monnaie émise par les banques et les autres Institutions financières	<u>18,72</u>	<u>24,43</u>	<u>37,57</u>	<u>42,67</u>	<u>50,38</u>	<u>61,57</u>	<u>72,15</u>
La monnaie divisionnaire		0,57	0,76	1,13	1,28	1,48	1,77
Les comptes de chèques postaux	3,52	4,95	8,82	10,61	12,47	15,03	17,15
Les dépôts des particuliers - liers au Trésor	0,35	0,47	0,84	0,96	1,12	1,31	1,46
3- monnaie émise par le Trésor	<u>3,87</u>	<u>5,99</u>	<u>10,42</u>	<u>12,70</u>	<u>14,87</u>	<u>17,82</u>	<u>20,38</u>
Total général 1+2+3	46,30	59,69	83,92	95,79	110,63	130,70	149,76
variation absolue d'une d'une année sur l'autre				+11,87	+14,84	+20,07	+19,06

Le tableau 8 récapitule les émissions de monnaie effectuées au cours des dernières années. Mais les statistiques du Conseil National du Crédit ne permettent pas d'isoler la part revenant aux ménages puisque il englobe sous le nom de particuliers les ménages et les entreprises.

Il est possible de comparer les flux monétaires repris dans les Tableaux des Opérations Financières, et les variations des avoirs en monnaie détenue par les particuliers compris dans le sens du Conseil National du Crédit. Les écarts observés entre ces deux séries sont faibles (1). On peut donc estimer que les avoirs en monnaie des particuliers sont connus avec une bonne précision. Pour évaluer la part des ménages, il est nécessaire de poser des hypothèses qui peuvent paraître arbitraires. Mais actuellement, aucune information directe n'existe. Il est donc utile de procéder par des méthodes peu rigoureuses pour essayer d'avoir une première idée qui, par la suite, pourra être reconsidérée quand des enquêtes auprès des ménages et des organismes financiers permettront de mieux connaître et mesurer ces phénomènes.

b) les avoirs monétaires des ménages -

Une première hypothèse est nécessaire en ce qui concerne le montant des billets détenus par les ménages.

Une étude faite par le Service des Etudes Economiques et

(1) Chapitre II Annexe 1 Tableau A<sub>1</sub>

Financière de la Direction du Trésor (1) donnait pour 1953, le chiffre de 700 milliards de Francs pour les avoirs en billets, soit le tiers du total émis (2). En partant de ce chiffre, on a cherché un indice qui puisse refléter le mieux l'évolution des billets détenus par les ménages.

Le Conseil National du Crédit évalue les encaisses nécessaires aux transactions en admettant qu'elles s'accroissent comme le Produit National Brut.

De la même façon, on a pensé qu'on pouvait rattacher la masse de billets détenus par les ménages à la consommation globale.

Le tableau A<sub>2</sub> de l'annexe 1 retrace le détail du calcul du montant de ces billets ; il est intéressant de souligner le rapport pratiquement constant (voisin de 0,33) que l'on obtient entre cette masse calculée de billets en possession des ménages, et la masse totale de billets en circulation.

- 
- (1) Congrès International pour l'étude des problèmes de l'épargne.  
Rapports nationaux - Tome 1  
Essai de détermination du portefeuille de valeurs mobilières des ménages en 1953.
- (2) Ce pourcentage repose sur les résultats des échanges de billets en 1945 et en 1948. Méthodes de la Comptabilité Nationale 1955.

La totalité des comptes de chèques est affectée aux ménages ; cette hypothèse généralement admise est loin d'être rigoureusement exacte, mais il est impossible de procéder avec plus de finesse puisque les banques ne donnent aucun renseignement sur les détenteurs des différents comptes de dépôts.

Les comptes de dépôts au Crédit Agricole sont composés de comptes de chèques et de comptes courants, une partie en est donc déjà recensée dans les comptes de chèques elle sera seule prise en considération dans la masse monétaire détenue par les ménages.

La monnaie divisionnaire ne présente pas une importance très grande en valeur, sa totalité peut être attribuée aux ménages sans entraîner de graves erreurs.

Sur les comptes de chèques postaux appartenant aux ménages il n'existe aucune information directe. On a retenu comme hypothèse que le pourcentage des comptes postaux possédés par les ménages était semblable au pourcentage des comptes de chèques par rapport au total des comptes en banques ( Tableau A<sub>3</sub> - annexe 1 ).

On remarque qu'au cours des dix dernières années ce pourcentage augmente et passe de 0,35 à 0,50. Cette évolution est normale elle correspond à la tendance à l'accroissement de l'usage de la monnaie scripturale qui se manifeste actuellement en France.

Tableau 9 Monnaie détenue par les ménages

Unité : milliards de Fr.

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Billets	7	9,5	12,2	13,2	14,4	16	18
Comptes de chèques	6,6	9,3	16	19,6	24,2	31,1	36,9
Monnaie divisionnaire		0,6	0,8	1,1	1,3	1,5	1,8
Comptes de chèques postaux	1,2	2	3,9	4,8	6	7,5	8,8
Total	14,8	21,4	32,9	38,7	45,9	55,1	65,5

Le tableau 9 récapitule les avoirs en monnaie des ménages. Il faut noter que certains postes compris dans la masse monétaire ont été négligés, il s'agit, en particulier des dépôts des particuliers à la Banque de France et au Trésor. Il est impossible de connaître ce qui appartient aux ménages, mais leur montant étant faible par rapport à l'ensemble, l'erreur entraînée par cette omission n'est pas grave.

### III - L'ÉPARGNE LIQUIDE : AUTRES DÉPÔTS ET LES TITRES À COURT TERME

Les autres dépôts et les titres à court terme regroupent des placements à vue et des titres à très court terme dont la liquidité n'est pas suffisante pour qu'ils puissent être considérés

comme des instruments monétaires parfaits, ils sont en général rémunérés par un intérêt, ce qui les distingue encore de la monnaie.

a) Montant des émissions d'épargne liquide.

Dans le tableau des Opérations Financières, les "autres dépôts" regroupent :

- les dépôts à terme et les comptes spéciaux
- les dépôts dans les Caisses d'Epargne
- les autres dépôts au Trésor.

ce dernier poste comprend les dépôts des correspondants du Trésor (1). Les ménages en représentent une très faible partie, aussi, en raison des difficultés statistiques ne retracera-t-on pas leur évolution.

Les titres à court terme détenus par les ménages comprennent les bons du Trésor et les bons à trois ou cinq ans du Crédit Agricole qu'ils ont en portefeuille.

Le tableau 10 récapitule l'ensemble de l'épargne liquide recensée :

---

(1) Dans la Situation Résumée des Opérations du Trésor (S.R.O.T.), on trouve les montants des dépôts effectués chaque année par les correspondants du Trésor.

Tableau 10 : Epargne liquide

En milliards de Fr.

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
<u>Autres Dépôts</u>							
- Dépôts à terme (1)	1,36	2	5,43	7,58	9,66	10,96	10,63
- Comptes spéciaux (1)	-	-	0,85	1,43	2,04	2,92	3,94
- Dépôts dans les caisses d'épargne	10,10	15,14	25,31	28,74	32,64	37,85	43,38
<u>Titres à court terme</u>							
- Bons du Trésor sur formules (1)	5,42	8,18	14,77	18,15	21,87	25,31	27,58
- Bons de la Caisse de Crédit Agricole	0,2	0,3	1,27	1,93	2,74	3,81	5,03

Source : C.N.C.

Les variations annuelles de ces différents postes ont été confrontées avec les chiffres du tableau des Opérations Financières. Les écarts sont, dans l'ensemble, assez faibles. (Voir annexe 2 Tableau B<sub>1</sub>).

Cette comparaison ne peut être considérée comme une vérification puisque, les rapports du C.N.C. sont une source pour l'établissement des tableaux d'Opérations Financières, mais elle permet de se rendre compte que le cadre fixé au départ pour cette étude est toujours respecté.

---

(1) Ménages et entreprises ne sont pas dissociés.

b) Epargne liquide détenue par les ménages

Pour attribuer une partie de l'épargne liquide aux ménages, il faut procéder comme précédemment pour la monnaie, poser des hypothèses sur la part qui leur revient dans les différents postes :

- Les dépôts dans les Caisses d'Epargne appartiennent pour la plupart à des ménages (1)
- Les dépôts à terme et les comptes spéciaux sont plus difficiles à attribuer, mais dans le rapport du Conseil National du Crédit, il est mentionné que les dépôts à terme sont inscrits pour la plupart au nom d'entreprises. On les attribuera donc en totalité aux entreprises, alors que les comptes spéciaux qui ont pris de l'importance depuis 1957, seront considérés propriété des ménages.
- Les bons du Trésor sur formule posent aussi des problèmes identiques. Faute de renseignements plus précis, le pourcentage adopté dans l'étude du Service des Etudes Economiques et Financières citée plus haut (2) est repris ici c'est-à-dire 70 % des bons sur formule sont considérés comme étant en possession des ménages.

---

(1) Certains dépôts peuvent être effectués par des entreprises, mais leurs montants ne semblent pas élevés par rapport à l'ensemble.  
(2) Rapports nationaux - Tome I  
Congrès International pour l'étude des problèmes de l'épargne  
Essai de détermination de portefeuille de valeurs mobilières des ménages en 1953.

- L'ensemble des bons de la Caisse Agricole est attribué aux ménages.

Le tableau 11 récapitule l'ensemble de l'épargne liquide appartenant aux ménages, en admettant les hypothèses proposées.

Tableau 11 : Epargne liquide des ménages

en milliards de F

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Comptes spéciaux	-	-	0,9	1,4	2,2	2,9	3,9
Dépôts dans les caisses d'épargne	10,1	15,1	25,3	28,7	32,6	37,9	43,4
Bons du Trésor sur formules	3,8	5,8	10,3	12,7	14,6	17,7	19,3
Bons de la Caisse Agricole	0,2	0,3	1,3	1,9	2,7	3,8	5
Ensemble Epargne Liquide	13,9	21,2	37,8	44,7	59,9	62,3	71,6

(1) Rapports nationaux Tome I

Congrès International pour l'étude des problèmes de l'épargne

Essai de détermination de portefeuille de valeurs mobilières des ménages en 1953.

#### IV - LES VALEURS MOBILIERES

Après l'étude de l'épargne simplement placée sous diverses formes plus ou moins liquides, il faut étudier l'épargne investie sur le marché financier dans les valeurs mobilières (actions, obligations).

La valeur du portefeuille des ménages doit être comprise comme la capitalisation boursière (1) de l'ensemble des titres qu'ils possèdent à une date donnée.

A l'aide des statistiques fiscales le Service des Etudes Economiques et Financières du Trésor a essayé de déterminer le portefeuille de valeurs mobilières détenues par les ménages en 1953 (2)

La méthode a consisté à comparer l'assiette de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières payé par tous les revenus des valeurs mobilières et celle des revenus mobiliers déclarés à la surtaxe progressive payé seulement par les ménages détenteurs de valeurs mobilières.

Une fois déterminée la fraction de revenus mobiliers

---

(1) Il s'agit de la somme des produits du nombre de titres de chaque espèce par leur valeur en Bourse-

(2) Congrès international pour l'étude des problèmes de l'épargne-  
Rapport nationaux Tome I - Essai de détermination du portefeuille de valeurs mobilières des ménages en 1953.

appartenant aux ménages il a été possible de connaître leur portefeuille en faisant des hypothèses sur le rendement des valeurs mobilières.

Cette étude estimait qu'en 1953 le portefeuille des deux millions de porteurs de valeurs mobilières se répartissait de la façon suivante :

Tableau 12 Portefeuille des ménages en 1953

en milliards d'anciens Francs

Valeurs à revenu fixe	560
Valeurs à revenu variable	2.049
Participation et valeurs étrangères	150
	2.759

En partant de cette première estimation (1) comme base on a essayé de connaître le portefeuille actuel des ménages. On a donc appliqué les variations des indices des coûts des différentes valeurs

(1) Une autre estimation faite dans la revue Banque Fév. 1956 par M. Gabriel Marc donne un résultat sensiblement identique.

mobilières à l'estimation de base qui était modifiée chaque année par le montant des mouvements sur les actions et les obligations évalués à partir du tableau des Opérations Financières (1). Ces mouvements ne retracent que les achats de titres nouveaux aux cours de la Bourse. Deux conséquences en découlent : seules les plus-values ou moins-values réalisées sont reprises dans la T.O.F. et dans l'estimation du patrimoine ainsi obtenue les opérations sur titres anciens effectuées par les ménages avec d'autres agents ne sont pas considérées. Une cause d'erreur est donc introduite, mais elle doit être faible pendant la période étudiée, la chute des cours qui a du entraîner d'importantes liquidations n'est intervenue qu'en 1962.

Dans le tableau 13 sont récapitulés les estimations obtenues pour les dernières années du portefeuille des ménages.

Tableau 13

Estimation du portefeuille des ménages.

Unité : milliards de Fr.

	1953	1955	1957	1959	1960	1961	1962	1963
Valeurs à revenu variable	20,5	40	53	66,2	80,5	94,5	105,6	98,1
Valeurs à revenu fixe	5,6	9,2	14	18,3	18,4	19,8	21,5	24,1
Valeurs étrangères	1,5	2,7	3,4	3,2	3,3	3,3	3	2,9
Total	27,6	51,9	70,4	87,7	102,2	117,6	130,1	125,1

(1) L'annexe 3 donne les variations des différents indices depuis 1953.

## V - LES PRETS CONSENTIS PAR LES MENAGES A D'AUTRES AGENTS

Dans le tableau des opérations financières figurent des crédits à court terme consentis par les ménages au Trésor.

Ces mouvements financiers correspondent à des encaissements ou à des versements de l'Etat, différés ou anticipés par rapport à l'exercice budgétaire auquel ils sont légalement rattachés. Ils permettent de supprimer la divergence qui est ainsi introduite entre la variation effective de la situation des encaisses du Trésor, et la variation donnée dans la comptabilité de l'exercice. Ce poste peut être repris directement dans le patrimoine . Il s'agit en effet du seul cas où le tableau des Opérations Financières retrace des encours qui se confondent ici avec des flux.

Tableau 14 : Crédits à court terme des ménages au Trésor.

Unité : milliards de Fr.

1953	1955	1957	1959	1960	1961	1962	1963
-	-	0,2	= 0,1	0,1	0,4	0,8	- 0,2

Source : les Comptes de la Nation.

### Les avoirs en or et devises

La Comptabilité Nationale a donné à la notion d'avoirs en or et en devises des ménages l'extension la plus large possible. Dans le patrimoine des ménages entre donc l'ensemble des stocks d'or et devises ;

il n'existe pas de renseignements permettant de chiffrer cette masse d'une façon correcte. On sait simplement qu'en France la quantité d'or détenue par les ménages est très importante.

En 1953 Divisia Dupin et Roy (1) estimaient qu'on pouvait évaluer alors le stock d'or des particuliers à 3.200 tonnes (2) ce qui équivaut à une valeur de 1500 milliards de Francs 1953.

Aucune autre estimation à des dates plus récentes n'est connue, car les mouvements qui se sont produits ne peuvent être retracés. On peut simplement donner la valeur à différentes dates du stock d'or estimé par Dupin Divisia Roy en supposant que les quantités ont peu varié.

Tableau 15

Valeur de l'or détenu par les ménages

1953	1955	1959	1963
15,00	15,00	18,00	18,00

Les chiffres donnés dans le tableau 15 ne donnent qu'une indication de la grandeur d'un des postes du patrimoine, l'estimation qu'ils fournissent doit donc être considérée avec beaucoup de prudence. Il ne faut pas oublier que le poste "devises étrangères" n'a pu être pris en considération, les montants détenus par les ménages étant totalement inconnus.

Ensemble des actifs financiers

Le tableau 16 et le graphique 3 récapitulent l'ensemble des actifs financiers détenus par les ménages.

Tableau 16 : Actifs financiers des ménages

en milliards de Fr.

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Monnaie	14,8	21,4	32,9	38,7	45,9	55,1	65,5
Epargne liquide	13,9	21,2	37,8	44,7	51,9	62,3	71,6
Valeurs mobilières	27,6	51,9	87,7	102,2	117,6	130,1	125,1
Crédits des ménages au Trésor	-	=	-0,1	0,1	0,4	0,8	- 0,2
Ensemble	56,3	94,5	158,3	185,7	215,8	248,3	262,0
Or	15	15	18	18	18	18	18
Total	71,3	109,5	176,3	203,7	233,8	266,3	280,0

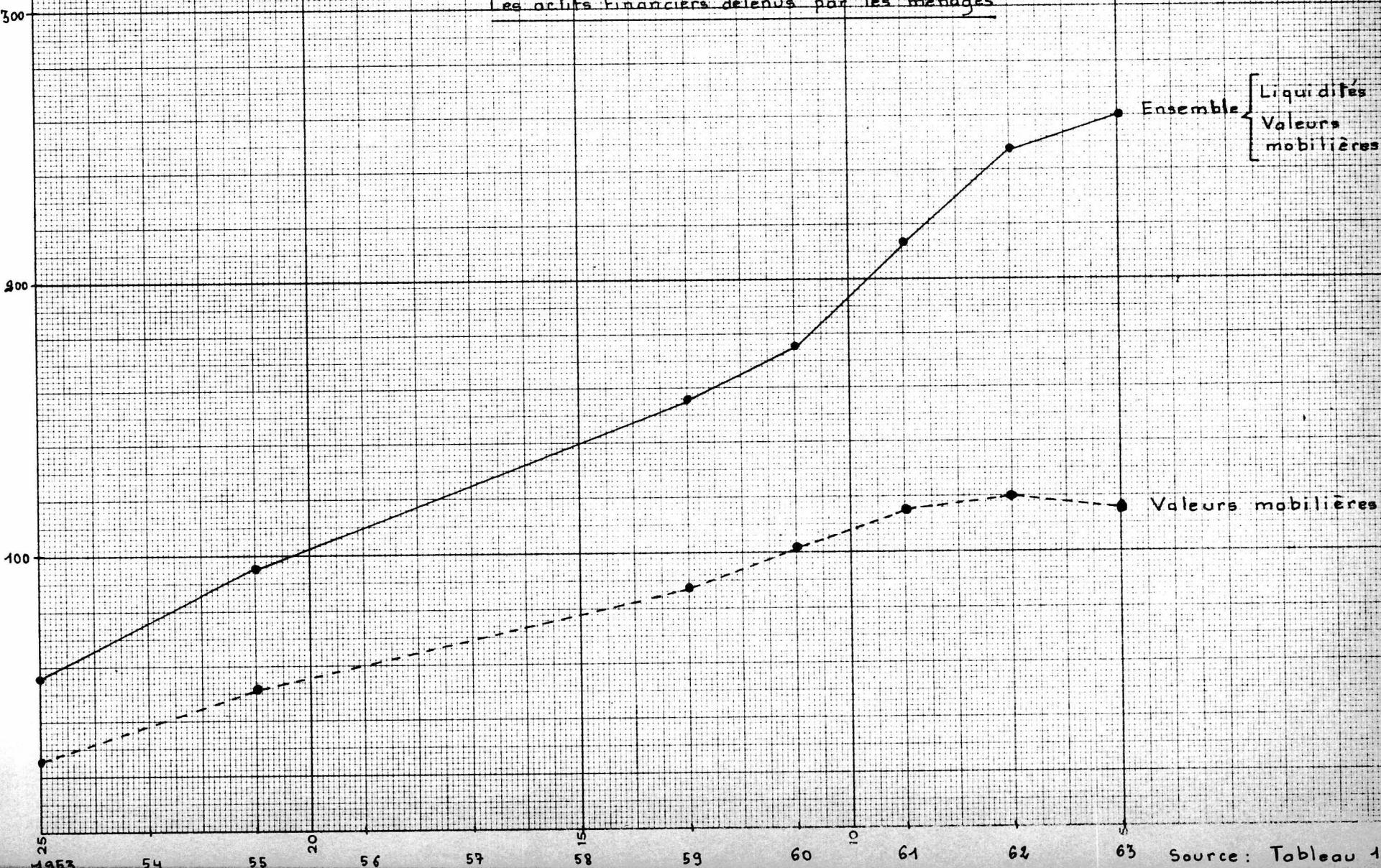
Pour essayer de comprendre comment a évolué depuis 1953 la structure des actifs financiers le tableau 16 doit être donné en pourcentage.

(Voir tableau 17).

Milliards

GRAPHIQUE III

Les actifs financiers détenus par les ménages



Ensemble {  
Liquidités  
Valeurs mobilières

Valeurs mobilières

Tableau 17 - Structure des Actifs financiers détenus par les ménages

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Monnaie	(26)	(23)	(21)	(21)	(21)	(22)	(25)
Epargne liquide	(25)	(22)	(24)	(24)	(24)	(25)	(27)
Total : liquidités	51	45	45	45	45	47	52
Valeurs mobilières	49	55	55	55	55	53	48
	<hr/> 100						

Le portefeuille de valeurs mobilières détenues par les ménages augmente légèrement entre 1953 et 1959, puis il reste stationnaire et représente 55% du total de leur actifs financiers ; mais depuis 1961 une tendance à l'accroissement des liquidités se dégage très nettement et il est certain que depuis fin 1963 ce phénomène n'a fait que s'accroître en raison de la baisse des cours des valeurs françaises.

Pour mieux se rendre compte de l'importance actuelle des liquidités dans le patrimoine financier des ménages, on peut considérer les encaisses monétaires thésaurisées calculées dans le rapport du Conseil National du Crédit (1)

(1) Dans le rapport du C.N.C. on suppose que les encaisses nécessaires aux transactions varient comme le Produit National Brut, les encaisses thésaurisées sont donc la différence entre les encaisses totales et les encaisses nécessaires aux transactions.

Tableau 18 : Evolution des encaisses thésaurisées et des liquidités

		Unité : milliards de Fr.						
		1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
A	Encaisses thésaurisées (1) (source : C.N.C)	5	11,6	9,6	11,8	20,2	28,1	38,9
B	Encaisses nécessaires aux transactions des ménages	9,8	9,8	23,3	26,9	25,7	27	26,6
A+B	Monnaie détenue par les ménages	14,8	21,4	32,9	38,7	45,9	55,1	65,5
E	Epargne liquide	13,9	21,2	37,8	44,7	51,9	62,3	71,6
A+E	Epargne liquide + encais- ses thésaurisées	18,9	32,8	47,4	56,5	72,1	90,3	110,5
A+B+E	Liquidités	28,7	42,6	70,7	83,4	97,8	117,4	136,1
Ratio	$\frac{A}{A+B}$	0,34	0,53	0,29	0,30	0,43	0,51	0,61
	$\frac{A+E}{A+B+E}$	0,66	0,76	0,67	0,68	0,75	0,77	0,81

Le tableau 18 montre qu'au cours des dernières années la thésaurisation monétaire a augmenté sensiblement : en 1959 30% de la monnaie détenue par les ménages était thésaurisée, en 1963 ce pourcentage atteint 60%. En considérant maintenant l'ensemble des liquidités c'est-à-dire la monnaie et l'épargne liquide on voit que les ménages en épargnaient 67% en 1959, en 1963 ils en épargnent 80%.

(1) Les encaisses thésaurisées calculées par le C.N.C. sont globales ; Les ménages et les entreprises ne sont pas dissociés ; on commet donc une erreur en les attribuant entièrement aux ménages ; on ne peut malheureusement pas procéder d'une façon plus précise.

Afin de mieux saisir ce que représentent les actifs bruts financiers des ménages il est possible de les rapprocher des ressources brutes des ménages que la Comptabilité Nationale évalue chaque année. Le tableau 19 montre comment ont évolué au cours des dix dernières années les ressources et le patrimoine financier des ménages.

Tableau 19

Ressources brutes annuelles et actifs financiers bruts des ménages

en milliards de F

	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Ressources brutes annuelles des ménages R	117,4	137,4	210,4	233,9	252	286	317,3
Actifs financiers bruts des ménages P	56,3	94,5	58,3	185,7	215,8	248,3	262
$\frac{P}{R}$	0,48	0,69	0,75	0,79	0,86	0,87	0,83

En 1953 les actifs financiers détenus par les ménages représentaient environ la moitié d'une année de ressources. En 1963 les actifs financiers forment environ 85% des ressources de l'année. Ils ont donc eu tendance à prendre de plus en plus d'importance.



Tableau A<sub>1</sub> Comparaison pour la monnaie des résultats obtenus  
à partir du C.N.C. et de ceux du T.O.F.

Unité : Milliard de Fr.

	1959	1960	1961	1962	1963
<u>C.N.C.</u>					
Variation absolue des avoirs en monnaie des particuliers	8,96	+ 11,87	+14,84	+20,07	+19,06
<u>Comptabilité Nationale . T.O.F</u>					
monnaie détenue par les entreprises	2,89	1,92	3,04	3,00	4,50
monnaie détenue par les ménages	5,52	9,11	12,38	17,37	13,96
	8,41	11,03	15,42	20,37	18,46
écart	+0,55	+ 0,84	- 0,58	+ 0,30	+0,60

Tableau A<sub>2</sub>Billets détenus par les ménages

	1953	1959	1960	1961	1962	1963
Consommation des ménages (en milliards de Francs)	96,7	167,6	182,9	198,7	221,7	247,8
en indice	100	174	189	206	229	257
Masses des billets en circulation (en milliards F)	23	35	39	44	50	56
Billets détenus par les ménages (en milliards de Fr).	7	12,2	13,2	14,4	16	18
$R = \frac{\text{billets détenus par les ménages}}{\text{billets en circulation}}$	0,30	0,35	0,34	0,33	0,32	0,32

Tableau A<sub>3</sub>Comptes postaux des ménages

	1953	1959	1960	1961	1962	1963
<u>R. Comptes de chèques</u> Dépôts en Banques	0,35	0,43	0,46	0,48	0,50	0,51
Comptes postaux totaux (en milliards de F)	3,52	8,82	10,61	12,47	15,03	17,15
Comptes postaux appartenant aux ménages (en milliards de F)	1,23	3,9	4,8	6	7,5	8,75

## CHAPITRE II

## Annexe 2

## L'ÉPARGNE LIQUIDE

Tableau B<sub>1</sub> Comparaison des variations annuelles de l'épargne liquide calculée à partir du rapport du C.N.C et des valeurs des mêmes postes données dans le T.O.F. (1)

Unité : Milliard de Fr.

	1959	1960	1961	1962	1963
<b>C.N.C.</b>					
Variation en cours de période :					
1 - des comptes spéciaux	+ 0,40	+ 0,58	+ 0,61	+ 0,88	+ 1,02
2 - des dépôts à la Caisse d'épargne	+ 3,81	+ 3,43	+ 3,90	+ 5,21	+ 5,53
3 - des bons du Trésor sur formule	+ 3,23	+ 3,38	+ 3,72	+ 3,44	+ 2,27
4 - des bons des Caisses de C.A.	+ 0,40	+ 0,66	+ 0,81	+ 1,07	+ 1,22
<b>Comptabilité Nationale T.O.F.</b>					
1 - Autres dépôts auprès du système bancaire des ménages	0,96	0,71	1,30	1,18	1,27
2 - Autres dépôts auprès des Inst. Fin (ménages)	4,12	3,36	3,84	5,14	5,54
3 - Titres à court terme du Trésor (ménages + entreprises)	3,54	3,38	3,46	2,91	0,5
4 - Titres à court terme des Inst. Fin (ménages et entreprises)	0,39	0,66	0,81	1,07	1,21

(1) T.O.F.

## CHAPITRE II

Annexe 3Tableau C<sub>1</sub>Indices des cours des valeurs mobilières  
côtées à la Bourse de Paris

Année	Indice des valeurs mobilières françaises à revenu variable		Indice des valeurs à revenu fixe		Indice des valeurs étrangères	
	base 100 en 1953	base 100 l'année précédente	base 100 en 1953	base 100 l'année précédente	base 100 en 1953	base 100 l'année précédente
1953	100		100		100	
1954	135	135	102	102	115	115
1955	190	141	111	109	158	137
1956	193	102	116	105	180	114
1957	245	127	112	97	194	108
1958	235	96	113	101	172	89
1959	293	125	124	110	210	122
1960	354	121	131	106	231	110
1961	415	117	138	105	239	103
1962	454	109	144	104	228	95
1963	413	91	149	104	251	110

source : annuaire statistique 1 V.S.E.E. 1964.

CHAPITRE IIAnnexe 4Tableau D<sub>1</sub>Or possédé par les ménages en 1953

pièces d'or en circulation	2.400 T
pièces d'or étrangères	200 T
lingots et barres	100 T
importations clandestines depuis la guerre	500 T
	<hr/>
	3.200 T

unité : tonne -

Source : Dupin Division Roy "A la recherche du Franc perdu". La Fortune de la France.

### Le Passif

Le passif des ménages se compose des sommes dont ils sont débiteurs envers les autres agents; il est beaucoup moins important en valeur que l'actif qui comprend tous les biens et les créances qu'ils possèdent.

Les ménages obtiennent deux sortes de prêts :

- des prêts à court terme destinés au financement des ventes à tempérament.

- des prêts à long terme qui leur permettent de financer leurs logements.

Dans le rapport du Conseil National du Crédit les encours de ces deux sortes de prêts sont retracés mais, comme pour les postes de l'actif, il faut faire des hypothèses pour attribuer la part qui en revient aux ménages.

#### Financement des ventes à tempérament:

Les prêts qui financent les ventes à tempérament repris dans le rapport de C.N.C. sont répartis suivant les biens destinés à

à l'usage des particuliers et les biens à usage professionnel.

On attribuera aux ménages la totalité de prêts finançant les premiers biens.

Ils correspondent dans le Tableau des Opérations Financières à la rubrique prêts à court terme aux ménages.

#### Prêts à la construction

Les prêts à long terme aux ménages sont des prêts à la construction. Le rapport du Conseil National du Crédit en recense trois catégories, dans chacune d'elles il faut essayer de déterminer la part qui incombe aux ménages :

1 - Les prêts aux H.L.M. sont destinés pour la plupart à des entreprises qui gèrent des programmes locatifs. Mais environ 1/5 d'entre eux (1) financent des H.L.M. en accession à la propriété, cette part revient aux ménages

2 - Les prêts spéciaux consentis par le Crédit Foncier étaient à l'origine réservés pratiquement entièrement aux ménages. La part du secteur locatif augmente actuellement.

Le Crédit Foncier a eu l'obligeance de nous communiquer le pourcentage de ces prêts spéciaux qui sont orientés vers

---

(1) Ce pourcentage a été tiré du huitième rapport du F.D.E.S.  
Statistiques et Etudes Financières - Supplément Juin 1963.

le secteur locatif et qui ne sont pas destinés aux ménages.

3 - Les "autres prêts" comprennent :

- des crédits bancaires à court terme. On suppose qu'ils sont attribués en totalité à des entreprises.

- des crédits à moyen terme consentis par les Banques et les établissements financiers, ils sont destinés en général aux ménages.

- des crédits à long terme. Le rapport du C.N.C. ventile entre des prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations à des sociétés immobilières et des prêts attribués aux ménages au titre de l'épargne crédit.

L'ensemble des prêts à la construction accordés aux ménages sont repris dans le tableau 20.

En annexe le Tableau A<sub>1</sub> permet de comparer les résultats obtenus à partir du rapport du C.N.C. et les chiffres donnés dans le Tableau des Opérations Financières.

L'ensemble des crédits accordés aux ménages, figurant dans le tableau 20 n'est pas absolument exhaustif, on peut citer

certaines prêts dont l'importance est loin d'être négligeable, mais sur lesquels il n'existe aucune information, qui ne peuvent donc pas être repris ici :

- Les prêts directs de certains employeurs (Banques, entreprises importantes etc ...) ne sont absolument pas connus.

- Les Caisses d'allocations familiales font bénéficier certains allocataires de prêts dont le montant n'est pas compris dans le passif estimé.

- Les prêts venant de collectivités locales, de Caisses de Crédit Mutuel ou de Caisses de Retraites et de Prévoyance, et destinés aux ménages, ne sont pas non plus recensés dans ce passif.

On peut donc conclure que le passif calculé dans cette étude est légèrement sous-estimé, mais actuellement il n'est pas possible d'obtenir une meilleure évaluation en raison du manque d'informations disponibles. Une dernière remarque est nécessaire pour comprendre pourquoi l'estimation de l'ensemble du passif peut sembler faible ; les prêts que les ménages se consentent entre eux ne sont bien entendu pas pris en considération puisqu'ils devraient figurer à la fois à l'actif et au passif ; ils se compensent donc, mais leur importance n'est certainement pas négligeable.

Tableau 20

Prêts accordés aux ménages (Encours)

(voir graphique 4)

Nature des prêts	1953	1955	1959	1960	1961	1962	1963
Financement des ventes à tempérament de biens destinées aux ménages (1)	0,50	0,79	1,31	1,95	2,52	3,13	3,73
Ensemble : prêts à court terme attribués aux ménages	0,50	0,79	1,31	1,95	2,52	3,13	3,73
Prêts aux H.L.M. accession à la propriété (1)	0,12	0,76	2,25	2,76	3,29	3,83	4,47
Prêts spéciaux à la construction (non compris ceux destinés au secteur locatif) (2)	1,17	4,25	10,65	12,31	14,01	15,68	17,19
Prêts à moyen terme (1)	0,11	0,77	1,40	1,56	1,97	2,56	3,48
Prêts à long terme (1)		0,13	0,15	0,15	0,25	0,41	0,53
Ensemble prêts à long terme aux ménages	1,40	5,91	14,45	16,88	19,52	22,48	26,67
Ensemble prêts accordés aux ménages	1,90	6,70	15,76	18,83	22,04	25,61	30,40

Unité : milliard de Fr.

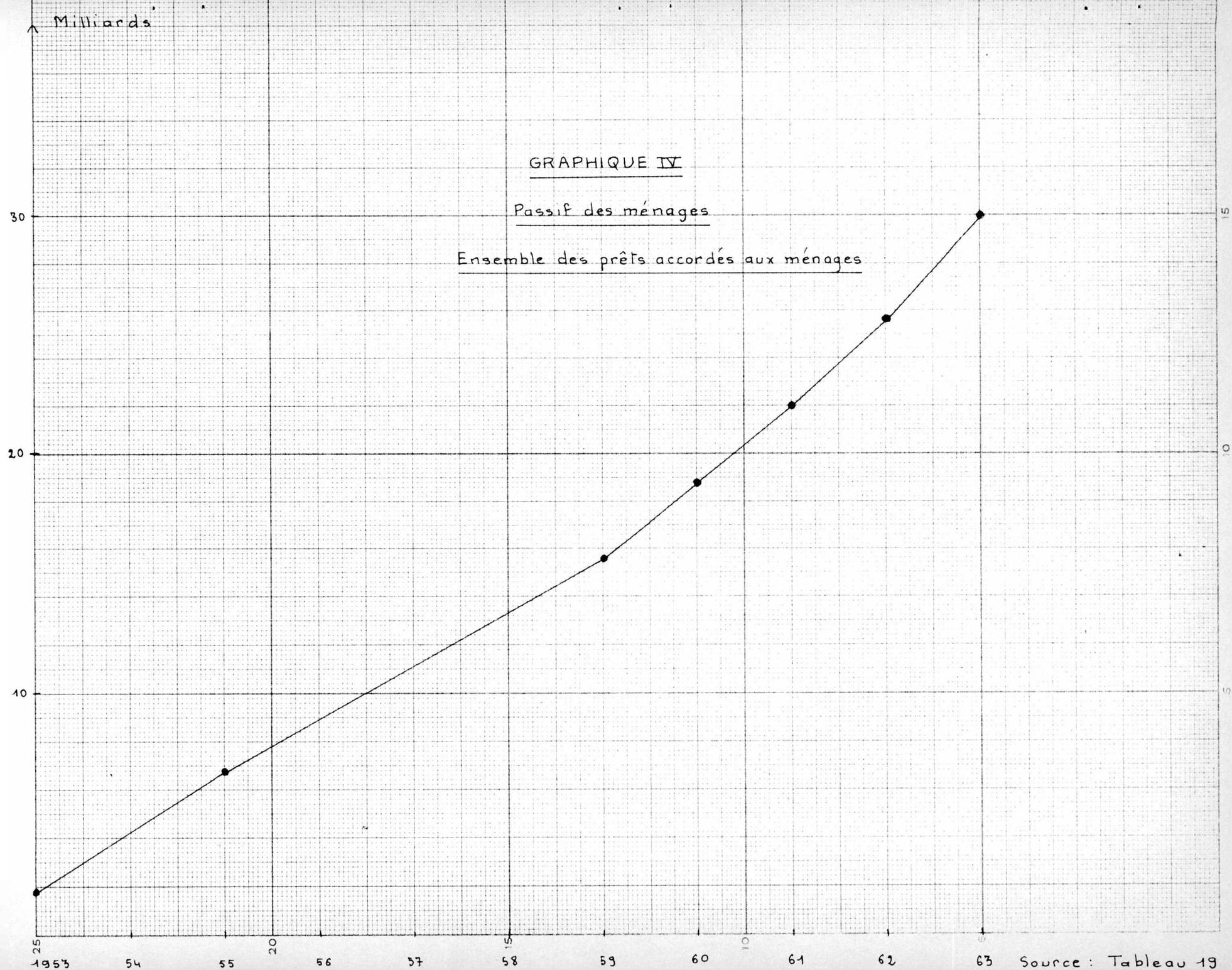
(1) source : Rapports du Conseil National du Crédit

(2) source : le Crédit Foncier

GRAPHIQUE IV

Passif des ménages

Ensemble des prêts accordés aux ménages



DEUXIEME PARTIELE PASSIFAnnexe

Tableau A<sub>1</sub> Comparaison entre la variation des encours des prêts accordés aux ménages et les données du Tableau des Opérations Financières

Unité : Milliard de Fr.

	1960	1961	1962	1963
<b><u>Conseil National du Crédit</u></b>				
Encours des prêts à court terme aux ménages	1,95	2,52	3,13	3,73
Encours des prêts à long terme aux ménages	16,88	19,52	22,48	26,67
Variation d'une année sur l'autre prêts à court terme	+ 0,64	+ 0,57	+ 0,61	+ 0,60
prête à long terme	+ 2,43	+ 2,64	+ 2,96	+ 4,19
<b><u>Comptabilité Nationale</u></b>				
prêts à court terme aux ménages	0,83	0,53	0,66	0,64
prêts à long terme aux ménages	2,48	2,89	2,82	3,25

Tableau 25. TABLEAU SYNTHETIQUE

LE PATRIMOINE DES MENAGES

PATRIMOINE	COMPOSANTES RETENUES	VALEURS CONNUES	HYPOTHESES NECESSAIRES	REMARQUES
<b>ACTIF</b>				
<b>Capital fixe</b>				
- terrains	non retenus			la Comptabilité Nationale n'en tient pas compte
- logements	} L'ensemble des logements appartenant aux ménages est retenu.	L'enquête INSEE-CREDOC donne les prix moyens actuels des logements. Les effectifs sont connus par les recensements	Hypothèse sur les prix moyens	Les prix moyens de l'enquête INSEE-CREDOC sont bons; une enquête pilote a permis de voir qu'on pouvait leur faire confiance
• population non agricole				
- neufs				
- anciens				
• résidences secondaires		Les effectifs sont connus par les recensements	Hypothèse sur les prix moyens	Aucune information directe sur les prix n'existe mais les effectifs sont relativement peu importants, l'erreur entraînée est donc faible
• logements vacants		Les effectifs sont connus par les recensements	Hypothèse sur les prix moyens	
- capital fixe des entrepreneurs individuels	non retenus sauf ce qui appartient aux ménages sans être exploités par eux	Les effectifs des logements agricoles sont connus par les recensements. Les effectifs des locaux industriels et commerciaux soumis à l'impôt forfaitaire correspondent à peu près aux entreprises individuelles	Des hypothèses sont nécessaires sur les prix et sur les statuts d'occupation.	Des enquêtes seraient nécessaires pour connaître la situation des entreprises individuelles
- biens de consommation durables	non retenus			La Comptabilité Nationale n'en tient pas compte
<b>Actifs financiers</b>				
- monnaie	L'ensemble de la monnaie appartenant aux ménages est retenu.	La masse monétaire totale est connue avec précision par le rapport du C.N.C.	Des hypothèses sont nécessaires sur les parts de monnaie qui reviennent aux ménages	} Des enquêtes directes et des travaux sur les comptes en dépôts dans les Banques permettraient de mieux connaître les agents détenteurs de ces différents postes.
• billet				
• compte de chèques				
• monnaie divisionnaire				
• compte de chèques postaux				
- épargne liquide	L'ensemble de l'épargne liquide appartenant aux ménages est retenu	Les dépôts à la Caisse d'Épargne sont connus.	Des hypothèses sont nécessaires sur la part qui revient aux ménages	
• dépôts à la Caisse d'Épargne				
• bons du Trésor		Les émissions totales de bons sur		
• bons de la Caisse du Crédit Agricole		formule et de bons de la Caisse de Crédit Agricole sont connus		
- valeurs mobilières	Le portefeuille des ménages est retenu.	Une étude sur les statistiques fiscales évaluait ce portefeuille à une date donnée	Il faut faire des hypothèses pour connaître comment varie ce portefeuille.	Des enquêtes directes seraient meilleures pour connaître le montant des valeurs mobilières appartenant aux ménages. Il y aurait un problème pour tenir à jour ces informations.
- or et devises		Une estimation de la quantité d'or a été faite par M.M Dupin Divisia et Roy.		Il est difficile d'avoir des informations sur ce poste en raison de son caractère secret.
<b>PASSIF</b>				
<b>Prêts</b>				
- prêts aux ménages	} L'ensemble des prêts accordés aux ménages est retenu.	Le financement des ventes à tempérament des objets à usage domestique est connu par le rapport du C.N.C.	Il faut faire des hypothèses sur la part des prêts H.L.M qui revient aux ménages (accession à la propriété).	Une partie importante des prêts est inconnue: prêts directs des employeurs etc...
• ventes à tempérament				
• prêts à la construction				
- prêts aux entreprises individuelles	non retenus			La Comptabilité Nationale les étudie avec les prêts aux entreprises.

CONCLUSION

---

ENSEMBLE DU PATRIMOINE DES MENAGES

Le Tableau 21 récapitule l'ensemble des estimations obtenues pour le patrimoine des ménages à la fin de différentes années récentes.

Tableau 21

Patrimoine des ménages

Unité : Milliard de Fr.

Patrimoine des ménages		1953		1955		1959		1963	
Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Capital fixe	Emprunt	133 <sup>(1)</sup>	2	161	7	278	16	<del>425</del> <sup>(1)</sup> 425	30
Actifs financiers	Situation nette	56	202	95	264	158	438	262	675
or et devise		15		15		18		18	
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		204	204	271	271	454	454	705	705

(1) Une légère correction a été nécessaire sur l'estimation de la valeur du capital fixe donnée dans le chapitre I de cette étude afin qu'elle soit cohérente avec les dates retenues.

Pour se rendre compte de l'évolution des divers postes, et de la transformation structurelle du patrimoine des ménages, on va donner pour chaque année la valeur des composantes de ce patrimoine en pourcentage de l'actif brut total :

Tableau 22 : Valeur des postes du patrimoine en pourcentage de l'actif brut

	%			
	1953	1955	1959	1963
<u>Actif</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
- Capitaux fixes	<u>65</u>	<u>59</u>	<u>61</u>	<u>60</u>
- Actifs financiers	<u>28</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>37</u>
o Monnaie	7	8	7	9
- espèces	(3,5)	(4)	(3)	(3)
- dépôts	(3,5)	(4)	(4)	(6)
o Epargne liquide	7	8	9	10
o Valeurs mobilières	14	19	19	18
- Or et devises	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
<u>Passif</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
- Emprunts	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
- Situation nette	<u>99</u>	<u>97</u>	<u>96</u>	<u>96</u>

Le capital fixe représente 60 % du patrimoine des ménages actuellement, ce pourcentage était encore supérieur en 1953. On a donc assisté au cours de la période étudiée, à une légère baisse de la part du capital fixe dans le patrimoine, au profit de celle des actifs financiers.

Une analyse plus détaillée fait apparaître que les différents actifs financiers n'ont pas évolué de la même façon : la part des valeurs mobilières s'est accrue rapidement pendant les années 1953, 1954, 1955. Elle est restée stable ensuite, et a même eu tendance à décroître en 1962, 1963 ; ce mouvement qui semble parallèle à celui que l'on peut observer sur les cours des valeurs mobilières (1) spécialement celui des valeurs à revenu variable, a été provoqué par les importantes plus-values réalisées sur les actions ; elles ont été supérieures à celles réalisées sur les logements pendant la même période (2).

La part de la monnaie est restée sensiblement stable jusqu'au moment où celle des valeurs mobilières a commencé à fléchir ; la monnaie sous forme de dépôts uniquement, et l'épargne liquide se

---

(1) Chapitre II - Annexe 3 - Tableau C<sub>1</sub> : les indices des cours des valeurs mobilières.

(2) Chapitre I - Tableau 2 - Variation en indice de la valeur réelle d'un logement.

sont alors accrues d'une manière très nette. L'épargne s'investissait moins facilement dans les valeurs mobilières, et la confiance dans la monnaie étant revenue (après 1959), les ménages ont alors placé leurs encaisses de façon plus liquide.

L'examen de la structure du passif montre que les ménages ont augmenté leur endettement vis-à-vis des autres agents, mais il reste faible si on considère qu'il ne représente en 1963, que 4% du total des actifs bruts. Il est principalement composé de crédits à la construction qui ont cru beaucoup plus rapidement que les crédits destinés au financement des ventes à tempérament.

Après avoir étudié comment les différentes composantes avaient varié à l'intérieur du patrimoine, il est intéressant de le comparer aux ressources brutes totales des ménages ; elles caractérisent en effet, l'évolution de leur situation.

Tableau 23 : Patrimoine et ressources annuelles

	1953	1955	1959	1963
Ressources brutes : R (1)	117	137	210	317
Patrimoine net : P	202	264	438	675
$\frac{P}{R}$	1,75	1,90	2,1	2,1

unité : milliards de Fr

(1) Source : les Comptes de la Nation.

Par rapport aux ressources, le patrimoine a augmenté sensiblement puisque en 1963 il équivaut à un peu plus de deux années de ressources, alors qu'en 1963, il n'en représentait qu'une année trois quarts. Plusieurs explications peuvent être recherchées pour essayer de saisir ce mouvement : La propension moyenne à épargner a-t-elle varié pendant cette période ? Le tableau 23 donne sa valeur pendant les dix années couvertes par l'étude.

Tableau 24 : Propension moyenne à épargner

Unité : milliard de Francs courants

	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Epargne nette des ménages (1) E	8,6	11,3	11	12,1	10,7	11,1	15,7	17,7	23,4	24,1
Revenus disponibles des ménages R	115,7	126,0	137,9	153,9	173,1	188,6	210,4	225,6	257,3	284,2
$\frac{E}{R}$	0,08	0,09	0,08	0,08	0,06	0,06	0,07	0,08	0,09	0,09

Source : les Comptes de la Nation.

(1) La notion d'épargne nette retenue, peut se rattacher à l'estimation du patrimoine parcequ'elle ne comprend ni le financement des investissements par les entrepreneurs individuels, ni les assurances vie, ni les amortissements du capital fixe.

Il apparaît qu'elle oscille suivant la conjoncture entre 6% et 9%, mais on ne peut pas parler d'une tendance à la hausse qui puisse être dégagée sur cette série au cours de la période étudiée.

Une décomposition de l'accroissement du patrimoine va permettre de saisir les causes responsables de la croissance du patrimoine par rapport aux ressources.

Tableau 25 : Décomposition de l'accroissement du patrimoine

Unité : milliard de Fr.

Entre :	Juin 1953 et fin 1955	Juin 1955 et fin 1959	Fin 1969 et fin 1963	Fin 1953 et fin 1963
Accroissement du patrimoine	+ 62	+ 174	+ 237	+ 473
Plus values sur le capital fixe	+ 25	+ 75	+ 100	+ 200
Plus values sur les valeurs mobilières	+ 20	+ 27	+ 28	+ 75
Estimation de l'épargne accumulée	+ 17	+ 72	+ 109	+ 198
<u>Comptabilité Nationale (1)</u>				
Epargne nette des ménages	20	45	81	146
Ajustement	3	13	26	42
Ensemble :				
Epargne nette plus ajustement	23	58	107	188

(1) : Sources : les Comptes de la Nation.

Le tableau 24 permet d'isoler les plus-values réalisées sur le capital fixe et sur les valeurs mobilières, ces dernières ont été plus importantes encore que celles sur les logements.

Pendant la période étudiée le portefeuille des ménages et leur capital immobilier a cru plus rapidement que la production intérieure brute (1). En plaçant leur épargne en Bourse ou dans les logements les ménages se sont préservés de l'inflation et ont même pu réaliser des plus-values qui leur ont permis d'accroître plus vite leur patrimoine que leurs ressources en francs courants.

Dans les Comptes de la Nation, le solde du compte d'affectation permet de dégager une valeur de l'épargne des ménages obtenue

(1)

Unité : Milliard de F. courants

	1953	1963
Production intérieure brute (Comptes de la Nation) en indice	133 100	352 265
Capital fixe (Estimation) en indice	138 100	425 320
Valeurs mobilières (Estimation) en indice	57 100	266 465

chaque année en faisant la différence entre les revenus et la consommation. L'emploi de cette épargne est décrit dans le compte du capital dont le solde représente la capacité de financement des ménages.

Les opérations financières reprises dans un bilan différentiel font apparaître un "solde des créances et des dettes" qui devrait être égal à la capacité de financement mais en raison de l'intégration imparfaite entre les tableaux d'opérations financières et les comptes économiques un ajustement de valeur non négligeable est nécessaire pour raccorder les résultats. On obtient donc une deuxième valeur de l'épargne en tenant compte de ces ajustements.

Le tableau 24 reprend ces valeurs : l'épargne nette qui est sans doute une estimation par défaut de la réalité et la somme épargne nette et ajustement, peut être plus précise, mais où des erreurs d'imputation sont possibles aussi, spécialement sur les placements financiers des résidents non métropolitains qui ne peuvent être distingués de ceux des métropolitains.

Une troisième estimation de l'épargne accumulée est obtenue en enlevant à l'accroissement du patrimoine calculé dans cette étude, les plus values sur le capital fixe et sur les valeurs mobilières .

Elle est certainement plus mauvaise que les deux autres mais il est intéressant de noter que l'ordre de grandeur est très approximativement respecté. Les objectifs à atteindre en établissant un compte patrimoine apparaissent ainsi très nettement :

- obtenir une nouvelle méthode pour recouper les autres estimations de l'épargne.

- avoir une variable permettant de mieux saisir le comportement des ménages.

Mais avant de pouvoir utiliser ce patrimoine d'importantes améliorations de mesure sont encore nécessaires. Le tableau 25 en récapitule les composantes et fait apparaître les lacunes qui existent actuellement dans l'information statistique si on veut connaître la situation réelle des ménages.

---

