

# Le patrimoine national en 2003

Jean-François Baron, division Synthèse générale des comptes, Insee

**F**in 2003, le patrimoine national dépasse 8 200 milliards d'euros, soit plus de cinq années de produit intérieur brut. Il est constitué pour deux tiers par les logements et les terrains et pour un quart par les autres constructions, machines et équipements. Les ménages détiennent plus des trois quarts du patrimoine national sous forme de logements, de terrains et d'actifs financiers. Entre 1995 et 2003, le patrimoine national progresse de 73 %, celui des ménages de 82 %. L'augmentation du patrimoine des ménages provient de la hausse des prix de l'immobilier et, dans une moindre mesure, d'acquisitions de logements et d'actifs financiers supérieures aux ventes.

Le patrimoine national s'entend comme le patrimoine des résidents sur le territoire national. Il est composé du patrimoine non financier pour 8 118 milliards d'euros (tableau 1) et du patrimoine financier net, solde des créances et

dettes vis-à-vis de l'étranger (127 milliards). En France, le patrimoine financier net est positif, car la France a dégagé sur la majeure partie des années récentes des excédents courants. Si, au niveau national, le montant des actifs et des passifs financiers se compense aux relations avec l'étranger près, ce n'est pas le cas pour chaque secteur institutionnel pris individuellement : les ménages détiennent ainsi un patrimoine financier net important dont la contrepartie constitue un passif des sociétés et des administrations publiques.

## L'immobilier occupe la première place

Les terrains, c'est-à-dire l'ensemble du sol national (*Sources*), représentent 35 % du patrimoine national, les logements 32 %, les autres bâtiments et les ouvrages de travaux publics 17 %. Les machines et équipements (492 milliards), les stocks (326 milliards) et les actifs incorporels non produits – brevets, fonds de commerce, etc. (209 milliards) – complètent pour l'essentiel le patrimoine national. Ces actifs ne sont pas détenus uniformément par les différents agents économiques. Si les ménages détiennent l'essentiel des logements (82 %), les sociétés détiennent les machines et

### 1 Le patrimoine des secteurs institutionnels fin 2003

en milliards d'euros

	Ensemble de l'économie nationale	dont			
		Ménages <sup>1</sup>	Sociétés non financières	Sociétés financières	Administrations publiques
<b>Actifs non financiers (ANF), dont :</b>	<b>8 118</b>	<b>4 381</b>	<b>2 554</b>	<b>175</b>	<b>1 008</b>
Logements	2 604	2 143	382	38	41
Autres bâtiments et génie civil	1 410	142	615	58	595
Machines et équipements	492	45	401	11	35
Terrains	2 916	1 892	656	55	313
<b>Actifs financiers (AF), dont :</b>	<b>13 467</b>	<b>2 722</b>	<b>3 513</b>	<b>6 647</b>	<b>584</b>
Numéraire et dépôts	2 761	918	175	1 575	92
Titres hors actions	2 031	55	113	1 840	24
Crédits	2 093	25	525	1 493	51
Actions et titres d'OPCVM	4 474	702	2 051	1 509	212
Provisions techniques d'assurances	922	906	15	0	0
<b>Ensemble des actifs (A) = (ANF) + (AF)</b>	<b>21 585</b>	<b>7 103</b>	<b>6 068</b>	<b>6 822</b>	<b>1 592</b>
<b>Passifs financiers (PF), dont :</b>	<b>13 341</b>	<b>753</b>	<b>4 848</b>	<b>6 456</b>	<b>1 284</b>
Numéraire et dépôts	2 905	0	0	2 851	54
Titres hors actions	2 090	0	343	855	891
Crédits	1 999	628	1 067	137	167
Actions et titres d'OPCVM	4 275	5	2 791	1 480	0
Provisions techniques d'assurances	924	0	0	924	0
<b>Patrimoine financier net (AF) – (PF)</b>	<b>127</b>	<b>1 970</b>	<b>- 1 334</b>	<b>191</b>	<b>- 700</b>
<b>Patrimoine (ou valeur nette) (A) – (PF)</b>	<b>8 244</b>	<b>6 351</b>	<b>1 220</b>	<b>365</b>	<b>308</b>

1. Y compris institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM).

Sources : comptes nationaux base 2000, Insee et Banque de France



équipement (84 %). Les autres bâtiments et les ouvrages de travaux publics appartiennent presque exclusivement, à parité, aux sociétés et aux administrations publiques.

## L'essentiel du patrimoine est détenu par les ménages

Fin 2003, les ménages détiennent un patrimoine de 6 351 milliards, soit 77 % du patrimoine national. Leur patrimoine se compose pour 69 % d'actifs non financiers, presque exclusivement en logements (34 %) et terrains (30 %). Les ménages détiennent aussi indirectement une part importante du patrimoine des sociétés, à travers les actions qu'ils

### Des comptes de patrimoine à la dette au sens de Maastricht

Dans les comptes de patrimoine de la comptabilité nationale, le principal agrégat calculé est la valeur nette. Ce patrimoine « net » est l'évaluation de la valeur des actifs, nets des dettes.

La dette au sens de Maastricht, qui est un indicateur essentiel des finances publiques, diffère des passifs publiés dans les comptes nationaux pour plusieurs raisons.

La dette au sens de Maastricht est évaluée en valeur nominale tandis que les comptes de patrimoine sont évalués à leur valeur de marché. Ils prennent donc en compte la valeur à laquelle les titres s'échangent à chaque instant tandis que la dette au sens de Maastricht considère la valeur à échéance.

La dette au sens de Maastricht est un concept intermédiaire entre dette brute et nette, car elle exclut les passifs qui existent entre administrations. Enfin, la dette au sens de Maastricht exclut de son champ les passifs liés aux décalages de trésorerie et aux intérêts accumulés non encore versés.

En 2003, la dette au sens de Maastricht s'élevait à 995,6 milliards tandis que, dans les comptes de patrimoine, le passif brut en valeur s'élevait à 1284 milliards. L'essentiel de la différence s'explique par la consolidation des créances entre administrations, qui réduit le passif de 148 milliards, et par l'exclusion des encours des décalages de trésorerie et intérêts courus non échus, qui le réduit de 105 milliards.

possèdent. En effet, leurs actifs financiers sont composés pour l'essentiel d'actions détenues directement ou indirectement : actions et autres participations (415 milliards), titres d'OPCVM non monétaires (262 milliards) et provisions techniques d'assurances (906 milliards), investies pour partie en portefeuilles d'actions. Les ménages gardent également des montants importants d'épargne sous forme de numéraire et dépôts (918 milliards) dont les comptes sur livrets représentent 350 milliards, les plans d'épargne logement et les comptes courants 220 milliards chacun.

Les ménages sont par ailleurs débiteurs de 753 milliards, correspondant en grande partie au recours aux crédits pour financer leurs acquisitions. Fin 2003, les encours de crédits des ménages pour l'habitat s'élèvent ainsi à 386 milliards, soit 10 % de la valeur de leurs actifs immobiliers. À cette date, un tiers des propriétaires de leur résidence principale sont accédants à la propriété, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser les prêts qu'ils avaient contractés pour acheter leur logement.

## Les ménages ont augmenté leur patrimoine immobilier

Le patrimoine national a augmenté de 73 % entre 1995 et 2003 alors que le produit intérieur brut ne progressait que de 33 % (tableau 2). Les trois quarts de cette hausse s'expliquent par l'augmentation de la valeur des terrains bâtis et des logements, elle-même due pour l'essentiel à une variation de prix qui atteint + 7,3 % par an en moyenne sur la période.

Le rythme d'accroissement du patrimoine national est bien plus marqué sur la fin de période (+ 9,4 % par an en moyenne entre 1998 et 2003) que sur le début (+ 3,5 % par an en moyenne entre 1995 et 1998). Cette accélération résulte de la hausse des prix de l'immobilier.

La valeur du patrimoine des ménages a fortement progressé entre 1995 et 2003 (+ 82 %). Il représente désormais plus de 6 années de revenu disponible brut contre 4,5 années sur la période 1995-1997 (graphique 1). Cette forte progression de la valeur du patrimoine

## 2 Les variations du patrimoine national entre 1995 et 2003

en milliards d'euros

	1995 Patrimoine en fin d'année	Cumul 1996 - 2003 <sup>1</sup>		2003 Patrimoine en fin d'année
		Flux	Réévaluation	
<b>Actifs non financiers (ANF), dont :</b>	<b>4 673</b>	<b>2 146</b>	<b>2 618</b>	<b>8 118</b>
Logements	1 791	620	379	2 604
Autres bâtiments et génie civil	1 098	598	227	1 410
Machines et équipements	397	691	- 29	492
Terrains	883	0	1 977	2 916
<b>Actifs financiers hors produits dérivés<sup>2</sup> (AF), dont :</b>	<b>7 336</b>	<b>4 542</b>	<b>1 472</b>	<b>13 284</b>
Numéraire et dépôts	1 917	909	32	2 761
Titres hors actions	1 082	782	6	1 848
Crédits	1 473	673	- 29	2 093
Actions et titres d'OPCVM	1 658	1 385	1 459	4 474
<b>Ensemble des actifs (A) = (ANF) + (AF)</b>	<b>12 009</b>	<b>6 688</b>	<b>4 090</b>	<b>21 402</b>
<b>Passifs financiers hors produits dérivés (PF), dont :</b>	<b>7 252</b>	<b>4 287</b>	<b>1 563</b>	<b>13 148</b>
Numéraire et dépôts	1 877	1 044	1	2 905
Titres hors actions	1 194	683	35	1 897
Crédits	1 408	642	- 17	1 999
Actions et titres d'OPCVM	1 589	1 131	1 548	4 275
Solde des produits dérivés (S)	0	- 10	0	- 9
<b>Patrimoine financier net (AF - (PF) - (S))</b>	<b>84</b>	<b>246</b>	<b>- 91</b>	<b>127</b>
<b>Patrimoine (ou valeur nette) (A) - (PF) - (S)</b>	<b>4 757</b>	<b>2 391</b>	<b>2 527</b>	<b>8 244</b>
<b>Valeur nette des ménages (y compris isblsm)</b>	<b>3 467</b>	<b>1 203</b>	<b>1 926</b>	<b>6 300</b>
<b>Valeur nette des sociétés non financières</b>	<b>897</b>	<b>1 066</b>	<b>110</b>	<b>1 220</b>
<b>Valeur nette des sociétés financières</b>	<b>149</b>	<b>76</b>	<b>158</b>	<b>365</b>
<b>Valeur nette des administrations publiques</b>	<b>244</b>	<b>47</b>	<b>333</b>	<b>359</b>

1. Les deux principales sources d'évolution de la valeur du patrimoine sont les flux d'acquisition nets de cessions et l'effet prix (réévaluations). La valeur du patrimoine est également affectée par l'usure (amortissement économique appelé consommation de capital fixe) des actifs fixes non financiers (bâtiments, machines et équipements) ainsi que par d'autres phénomènes plus ou moins exceptionnels, non prévisibles (tempêtes, faillites, découvertes...) non présentés dans ce tableau.

2. Les actifs et les passifs sont calculés hors produits dérivés mais les produits dérivés sont inclus dans le calcul du patrimoine financier net et de la valeur nette.

Sources : comptes nationaux base 2000, Insee et Banque de France

des ménages a coïncidé avec une augmentation du nombre de ménages payant l'impôt de solidarité sur la fortune. En 2003, il atteint presque 300 000 foyers, soit 70 % de plus qu'en 1995.

Ce sont les actifs non financiers (+ 89 % soit 8,2 % par an) et principalement l'immobilier qui expliquent en premier lieu la hausse de la valeur des actifs des ménages. La hausse du patrimoine immobilier s'explique aux trois quarts par un effet prix, qui s'est accéléré depuis 1998. Le quart restant de l'évolution provient essentiellement de l'investissement dans l'immobilier (+ 4,6 % par an), en particulier de l'acquisition de logements neufs. Les taux d'intérêt bas et l'augmentation du besoin en logements participent à l'augmentation de la demande et du prix des biens immobiliers.

La progression de la valeur des actifs financiers (+ 63 % entre 1995 et 2003) est due pour les trois quarts à des

acquisitions nettes d'actifs contre un quart à un effet prix. Pour 60 %, les flux d'acquisitions tiennent à la souscription d'assurance-vie. Le numéraire et les dépôts constituent 30 % des flux d'acquisitions d'actifs financiers. La variation de prix des actifs financiers est essentiellement due aux actions, avec des périodes de fortes hausses mais aussi de fortes baisses. Au total, entre 1995 et 2003, le prix des actions a été multiplié par 2,5 tandis que le prix de l'immobilier a progressé de l'ordre de 80 %. Toutefois, le second phénomène joue plus fortement que le premier sur l'enrichissement des ménages sur la période, compte tenu du poids de l'immobilier dans le patrimoine des ménages (*graphique 2*).

### Sociétés : les prises de participation ont gonflé les actifs financiers

Les actifs non financiers des sociétés s'élèvent à 2 730 milliards fin 2003 soit près de 1 an et 9 mois de PIB et un peu plus de 3 ans de leur valeur ajoutée. Ils sont composés à 59 % de capital fixe (pour l'essentiel bâtiments, machines et équipements) et 10 % de stocks. Durant les années 1995 à 2003, la valeur du capital fixe des sociétés a progressé au rythme de 4 % par an. Cet accroissement a été obtenu grâce à un flux annuel moyen d'investissement de 10 % du PIB, tandis que l'amortissement du capital pesait annuellement de 5 points sur la croissance du capital fixe. En 2003, les actifs financiers représentent 58 % de l'ensemble des actifs des sociétés non financières contre 50 % huit ans auparavant. Ils ont même atteint 64 % fin 2000 en raison des fortes plus values boursières et des flux importants de prises de participation réalisées à cette époque. Ces acquisitions d'actifs sont financées essentiellement par l'autofinancement ou les fonds propres.

### Administrations publiques : un recensement partiel des actifs

Fin 2003, le patrimoine des administrations publiques est évalué à 308 milliards, soit 3,7 % du patrimoine national. Ces administrations détiennent 1 008

milliards d'actifs non financiers constitués essentiellement de bâtiments non résidentiels, d'ouvrages de travaux publics et de leurs terrains sous-jacents. Cet ensemble représente 83 % de leurs actifs non financiers.

Les administrations disposent également de 584 milliards d'actifs financiers et présentent un passif de 1 284 milliards, soit 81 % du PIB. Cette dette brute diffère de la dette au sens de Maastricht (*encadré*) en particulier du fait des dettes contractées entre administrations.

Les administrations publiques se différencient nettement dans la structure de leur patrimoine selon qu'elles sont centrales, locales ou de sécurité sociale. Les administrations publiques locales détiennent essentiellement des actifs non financiers. Elles possèdent les trois quarts des bâtiments non résidentiels et des ouvrages de travaux publics détenus par l'ensemble des administrations publiques.

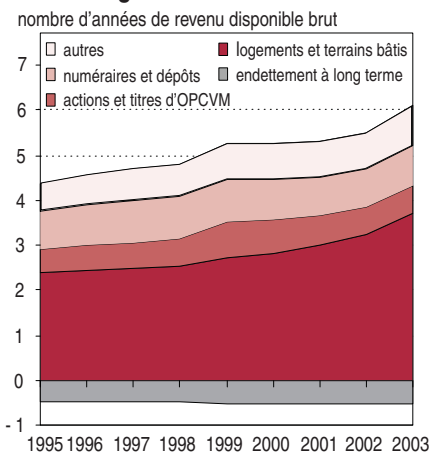
Les administrations publiques centrales détiennent majoritairement des actifs financiers (à 62 %), en particulier les titres relatifs aux entreprises publiques. Elles se caractérisent également par le montant de leurs dettes. Leur passif s'élève à 1018 milliards, il est constitué pour 61 % par des obligations, et il excède largement leurs actifs (477 milliards).

La comptabilisation du patrimoine net de l'État obéit à des conventions précises.

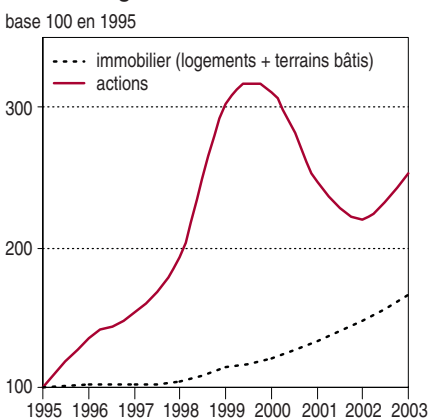
En premier lieu, les administrations publiques possèdent des biens au caractère inaliénable ou dont l'évaluation est particulièrement difficile, qui ne sont donc pas pris en compte en comptabilité nationale dans leur actif : il s'agit de biens appartenant au domaine public naturel (rivages de la mer, eaux territoriales et maritimes, fleuves, lacs, domaine public aérien, etc.) ou au domaine public culturel (monuments historiques, œuvres d'art des musées nationaux...). Sont également exclus des comptes de patrimoine certains biens militaires (armes de guerre).

En deuxième lieu, l'État devra verser des prestations dans l'avenir, en particulier les retraites qu'il faudra payer aux fonctionnaires, déjà ou futurs retraités. Ces sommes pourraient être considérées comme une dette vis-à-vis des ménages. De même, la capacité de l'État à prélever des impôts ou cotisations au cours des années à venir

#### ① Répartition du patrimoine des ménages



#### ② Évolution des prix des actifs des ménages



pourrait être considérée comme un actif détenu sur les ménages et les entreprises. Telle n'est pas la convention retenue dans les comptes nationaux, si bien que ces montants ne font pas l'objet d'une évaluation dans les comptes de patrimoine.

Enfin, en troisième lieu, certains économistes considèrent que les dépenses d'éducation ou de santé constituent des

investissements en capital humain. En effet, en accroissant le niveau global de formation et de santé de la population, elles contribuent à accroître dans le futur la richesse produite et les revenus distribués. Une accumulation de capital et donc de patrimoine « humain » pourrait ainsi être comptabilisée à ce titre, mais, là encore, la comptabilité nationale ne retient pas cette conception.

secondaires propriétés d'étrangers non résidents fiscaux début 2003 sont comptabilisées dans le compte de patrimoine des ménages.

## Définition

**Produit dérivé** : en finance, c'est un instrument généralement utilisé comme une couverture de risque (de change, de taux...) basé sur un contrat d'échange de revenus futurs dépendants d'un actif (réel ou théorique). Les principaux produits dérivés sont les swaps et les options. Les produits dérivés sont utilisés principalement entre sociétés financières, mais sont également utilisés par les sociétés non financières et très marginalement par les ménages.

## Bibliographie

Les données sur le patrimoine disponibles en base 2000 s'étendent aujourd'hui sur la période 1994-2003. Les années 2004 et 2005 seront mises en ligne au printemps prochain, de même que certaines séries rétropolées avant 1994 sur le site : [www.insee.fr/fr/indicateur/cnat\\_annu/base\\_2000/tableaux/comptes\\_patrimoine.htm](http://www.insee.fr/fr/indicateur/cnat_annu/base_2000/tableaux/comptes_patrimoine.htm) « Les comptes de la Nation en 2004 », *Insee Première* n° 1017, mai 2005. « Les comptes des administrations publiques en 2004 », *Insee Première* n° 1018, mai 2005. « Patrimoine des ménages début 2004 - Le déploiement de l'épargne salariale », *Insee Première* n° 985, septembre 2004.

### Comparaison des patrimoines des ménages français et américains

La structure du patrimoine des ménages américains diffère très sensiblement de celle des français. Fin 2003, le patrimoine des ménages américains est composé majoritairement d'actifs financiers (63 % du total des actifs) contre moins de 40 % pour les ménages français. Par ailleurs, leurs dettes représentent 18 % de leur patrimoine brut, contre 11 % en France. Ces actifs financiers sont des actions et participations pour 44 % et des créances sur les fonds de pension pour 27 %. La différence de structure s'explique essentiellement par le mode de financement des retraites. En effet, dans le système de capitalisation, dominant aux États-Unis, les ménages sont détenteurs de créances sur les fonds de pension. Ce n'est pas le cas dans le système de répartition à la française.

### Sources et méthodes

Le compte de patrimoine est construit conformément au Système européen des comptes 1995 (SEC 95) adopté par l'Union européenne et appliqué par la France depuis la base 95. Les pays disposant de comptes de patrimoine non financiers complets sont peu nombreux. En particulier, l'évaluation des logements et terrains est généralement absente.

Dans le compte de patrimoine, on distingue la valeur des bâtiments (et donc des logements) de celle des terrains qui les supportent. L'évolution du prix des bâtiments existants suit l'indice du coût de la construction (ICC). L'ensemble bâtiments plus terrains est valorisé avec l'indice des prix des logements anciens. Ce sont donc les terrains qui héritent de la plus-value immobilière.

Dans les comptes nationaux sont comptabilisées toutes les propriétés sur le sol français, quelle que soit la nationalité du propriétaire (à l'exclusion des représentations diplomatiques, propriétés du pays représenté). Ainsi, les 223 000 résidence

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1  
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2006

Abonnement annuel =  74 € (France)  92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ €.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
Directeur de la publication :  
Jean-Michel Charpin  
Rédacteur en chef :  
Daniel Temam  
Rédacteurs : R. Baktavatsalou,  
C. Benveniste, C. Dulon,  
A.-C. Morin  
Maquette : C. Kohler  
Code Sage IP061057  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2006

