



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

ECE/CES/GE.20/2008/3
12 février 2008

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

CONFÉRENCE DES STATISTICIENS EUROPÉENS

Réunion commune CEE/Eurostat/OCDE
sur la comptabilité nationale

Neuvième réunion
Genève, 21-24 avril 2008
Point 1 c) de l'ordre du jour provisoire

MESURE DE L'ÉCONOMIE NON OBSERVÉE DANS LES COMPTES NATIONAUX

**ESTIMATION DES SERVICES AU TITRE DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR
LEURS PROPRIÉTAIRES: FORMULE DU COÛT D'USAGE**

Note de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE)¹

Résumé

Il est important d'établir une estimation des services au titre des logements occupés par leurs propriétaires (loyers fictifs) pour garantir l'exhaustivité des comptes nationaux, bien que ces services ne soient pas toujours considérés comme faisant partie de l'économie non observée. L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) présente la formule du coût d'usage pour estimer le loyer fictif en s'inspirant de l'expérience acquise grâce aux projets réalisés dans les pays du Balkan occidental.

¹ Cette note a été établie par Derek Blades dans le cadre du projet Eurostat-OCDE pour estimer l'économie non observée dans les pays du Balkan occidental.

I. INTRODUCTION

1. La méthode classique qui est recommandée dans le Système de comptabilité nationale (SCN) dans le cas des logements occupés par leurs propriétaires consiste à poser comme hypothèse que le montant des loyers qui seraient versés est le même que celui des loyers effectivement versés pour des logements analogues. Or, il n'est pas toujours possible d'appliquer cette méthode. C'est ce qui se passe par exemple lorsque les logements loués sont si peu nombreux que les loyers effectivement versés ne peuvent être considérés comme typiques. Par exemple, dans certains pays, la plupart des logements à louer sont occupés par des étrangers, ou encore par des fonctionnaires de l'État ou salariés de grandes entreprises publiques, et les loyers ne peuvent être considérés comme représentatifs, alors que dans d'autres pays il se peut que l'on ne trouve des logements à louer que dans la capitale ou d'autres grandes agglomérations urbaines.

2. Il est recommandé, lorsqu'il s'agit de décider de ne pas suivre la démarche classique, d'appliquer les règles suivantes:

a) Moins de 25 % de tous les logements existant dans le pays sont effectivement loués;

b) Plus de la moitié des logements loués sont occupés par des étrangers, et le montant des loyers est élevé, ou bien par des fonctionnaires de l'État ou autres salariés pour qui le montant du loyer est peu élevé;

c) Les logements loués ne sont pas uniformément répartis à travers le pays.

3. Lorsqu'il n'est pas possible d'appliquer la méthode classique, les dépenses de logement sont estimées au moyen de la formule du coût d'usage. Cette formule consiste à estimer chacune des dépenses que les propriétaires de logement auraient à prendre en compte pour déterminer un loyer aux prix du marché s'ils décidaient de louer leur logement plutôt que de l'occuper eux-mêmes. Ces dépenses (avec indication des codes du SCN de 1993) sont les suivantes:

a) Consommation intermédiaire (P2);

b) Autres impôts sur la production (D29);

c) Consommation de capital fixe (K1);

d) Excédent net d'exploitation (B2).

4. La somme de la consommation de capital fixe et de l'excédent net d'exploitation peut être qualifiée de service tiré du capital au titre du logement et l'excédent net d'exploitation est parfois désigné comme étant le coût du capital. Dans ce cas, cependant, les expressions utilisées le sont dans un contexte de comptabilité nationale.

5. Le tableau 1, qui se présente sous la forme d'une feuille de calcul, indique les données nécessaires pour chiffrer les dépenses liées aux services au titre des logements occupés par leurs propriétaires en appliquant la formule du coût d'usage.

6. Le tableau est établi pour chaque type de logement occupé par le propriétaire qui peut faire l'objet d'une catégorie distincte dans les statistiques du logement de chaque pays. Il serait souhaitable de distinguer au strict minimum les catégories suivantes:

- a) Logements individuels (maisons ou villas);
- b) Appartements dont la superficie est inférieure à un certain plafond (par exemple 30 mètres carrés);
- c) Appartements dont la superficie est supérieure à un certain seuil (par exemple 30 mètres carrés).

7. Les principales difficultés rencontrées pour appliquer la formule du coût d'usage telle qu'elle est exposée dans le tableau 1 sont les suivantes:

- a) Estimer le parc de logements occupés par leurs propriétaires, ce qui est indispensable pour calculer à la fois la consommation de capital fixe (UC 09) et l'excédent net d'exploitation (UC 14);
- b) Calculer la consommation de capital fixe (UC 09) une fois que le parc a été estimé; et
- c) Choisir le taux de rentabilité (UC 13) à appliquer à la valeur courante du parc de logements occupés par leurs propriétaires (UC 12) pour calculer l'excédent net d'exploitation (UC 14).

8. Chacune de ces difficultés est successivement analysée ci-après.

II. PARC DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES

9. La méthode classique pour estimer le stock d'un actif immobilisé est celle de l'inventaire permanent (MIP). Pour appliquer cette méthode, il est nécessaire de disposer de longues séries chronologiques de données sur la formation brute de capital fixe (FBCF) et les prix des actifs immobilisés, et de poser des hypothèses quant à la durée moyenne de vie utile des actifs et la distribution des déclassements autour de cette moyenne. La plupart des pays, cependant, ne disposent pas d'estimations des stocks de capital ni des moyens de les calculer à l'aide de la MIP, de sorte qu'il est nécessaire d'envisager une autre méthode.

10. Le tableau 2 est une feuille de calcul qu'il est possible d'utiliser pour estimer la valeur, aux prix courants du marché, du parc de chaque type de logement occupé par son propriétaire. Il est conçu à l'intention des pays qui ont uniquement à leur disposition les renseignements apportés par un récent recensement de la population concernant le nombre de logements occupés par leurs propriétaires, classés en quelques grandes catégories de logements.

11. La première étape consiste à établir une classification des logements selon les principaux types de logement occupé par son propriétaire dans le pays. Pour chacun de ces types, le parc de logements fera ensuite l'objet d'une estimation séparée. Une simple classification en trois catégories – logements individuels (maisons ou villas) et deux catégories d'appartements – a été proposée plus haut.

III. CONSOMMATION DE CAPITAL FIXE

12. Les pays qui peuvent estimer les parcs de logements au moyen de la MIP disposeront déjà d'estimations de la consommation de capital fixe. Les autres pays doivent utiliser d'autres méthodes, et il en est exposé une ci-après.

13. Lorsque l'on utilise la MIP, le moyen le plus courant de calculer la consommation de capital fixe consiste à poser comme hypothèse que l'amortissement est linéaire, c'est-à-dire que la diminution de la valeur de l'actif est la même chaque année pendant la durée de vie utile de cet actif, et que les déclassements des actifs sont distribués uniformément au cours de la durée moyenne de vie utile selon une fonction de mortalité en cloche². Cette méthode de calcul de la consommation de capital fixe peut être qualifiée de «méthode de l'amortissement linéaire avec une fonction de type courbe en cloche».

14. Il est possible d'emprunter une voie plus simple qui se rapproche de cette méthode: on considère alors que la consommation annuelle de capital fixe est une fraction constante de la valeur du parc de logements aux prix courants du marché. Cette autre méthode de calcul de la consommation de capital fixe est désignée par l'expression «amortissement dégressif sans fonction de mortalité».

15. Certes, il ne s'agit là que d'une approximation de l'amortissement linéaire avec une fonction de mortalité en cloche, mais l'amortissement dégressif sans fonction de mortalité a le grand intérêt de ne pas obliger les pays à établir des séries chronologiques longues de données sur la formation brute de capital fixe pour appliquer la fonction de mortalité.

16. Lorsque les pays ont emprunté la démarche exposée dans le tableau 2 pour estimer le parc de logements occupés par leurs propriétaires, l'amortissement dégressif sans fonction de mortalité est la seule méthode possible. La consommation de capital fixe équivaut au produit de la valeur du stock net de capital à la mi-année par le taux d'amortissement.

17. Le taux utilisé pour l'amortissement linéaire est généralement désigné par la fraction D/L , où D est le «taux dégressif» et L la durée moyenne de vie utile des actifs. De façon générale, D se situe par hypothèse entre 1 et 3, et l'on a constaté que dans le cas des logements construits en Europe et en Amérique du Nord, une valeur de 1,6 aboutit à des estimations de la consommation de capital fixe qui sont analogues à celles obtenues par amortissement linéaire avec une fonction de mortalité en cloche. En l'absence d'informations contraires, il est recommandé ici d'attribuer à D la valeur de 1,6. Ainsi, par exemple, si la valeur nette du parc d'un type particulier de logement occupé par son propriétaire à la mi-année est de 4 000, et si la durée moyenne de vie

² La fonction de mortalité détermine le pourcentage des actifs installés au cours d'une année donnée qui sont déclassés au cours de chacune des années antérieures à celle correspondant à leur durée moyenne de vie utile, au cours de l'année correspondant à leur durée moyenne de vie utile et au cours de chacune des années postérieures à celle correspondant à leur durée moyenne de vie utile. Plusieurs fonctions différentes sont utilisées à cet effet, y compris les distributions de Weibull et de Winfrey et la distribution lognormale. Pour de plus amples détails, voir *La mesure du capital: La mesure des stocks de capital, de la consommation de capital fixe et des services du capital*, OCDE, Paris, 2001.

utile de ce type de logement est de soixante-dix ans, la consommation de capital fixe est égale à $4\,000 \times (1,6/70) = 91$.

18. Le tableau 3 est une feuille à utiliser pour le calcul de la consommation de capital fixe. Comme il est indiqué plus haut à propos du parc de logements occupés par leurs propriétaires, chaque type de logement pour lequel on dispose d'informations séparées a fait l'objet d'un calcul à part. Il convient de signaler qu'aux fins du calcul de la consommation de capital fixe, le stock de capital ne doit pas inclure la valeur du terrain sur lequel les logements sont construits. Ce point est développé ci-après.

IV. TAUX DE RENTABILITÉ UTILISÉ POUR ESTIMER L'EXCÉDENT NET D'EXPLOITATION

19. Les économistes partent du principe que l'on acquiert des actifs fixes parce que l'on pense qu'ils vont procurer un excédent net d'exploitation au moins aussi élevé que le montant des intérêts que pourrait rapporter un investissement dans un actif financier. L'actif fixe peut-être aussi bien un bâtiment à usage industriel, une machine, un camion ou, dans le cas présent, un logement.

20. Dans la pratique, il existe une foison de taux d'intérêt qui pourraient être raisonnablement utilisés comme taux de rentabilité pour estimer l'excédent net d'exploitation. Dans les pays qui disposent d'un système solidement implanté et largement utilisé de crédit immobilier, le meilleur taux à utiliser est celui appliqué aux prêts au logement. En l'absence d'un tel système, on pourrait utiliser le taux appliqué aux obligations de société ou aux emprunts d'État à long terme (huit ans au minimum). Il convient de noter que tous les taux doivent faire référence à des titres d'emprunt récents et non au taux moyen appliqué aux emprunts en cours, lequel correspond à des taux en vigueur les années précédentes.

21. Dans les pays où les marchés financiers sont moins développés, il se peut qu'aucune de ces solutions ne soit réalisable. Dans ce cas, il est recommandé d'utiliser un taux standard de rentabilité annuelle de 2,5 %. L'excédent net d'exploitation sera alors calculé en multipliant par 0,025 la valeur courante aux prix du marché du parc de logements occupés par leurs propriétaires.

Tableau 1

Feuille de calcul pour l'estimation des dépenses liées aux services au titre des logements occupés par leurs propriétaires en appliquant la méthode du coût d'usage

Poste	Désignation	Montant
Consommation intermédiaire		
UC 01	Dépenses d'entretien et de réparation des logements occupés par leurs propriétaires	
UC 02	Montant brut des primes d'assurance pour les logements occupés par leurs propriétaires	

Poste	Désignation	Montant
UC 03	Indemnités d'assurance versées aux propriétaires (en déduction)	
UC 04	Montant net des primes d'assurance acquittées par les propriétaires (UC 02) - (UC 03)	
UC 05	Consommation intermédiaire totale (UC 01) + (UC 04)	
Autres taxes à la production		
UC 06	Taxes acquittées par les propriétaires au titre des services de logement	
UC 07	Taxes acquittées par les propriétaires en fonction de la valeur des logements occupés par leurs propriétaires et du terrain y afférent	
UC 08	Total des taxes acquittées par les propriétaires (UC 06) + (UC 07)	
Consommation de capital fixe		
UC 09	Consommation de capital fixe au titre des logements occupés par leurs propriétaires, aux prix courants (terrain non compris)	
Excédent net d'exploitation		
UC 10	Valeur courante aux prix du marché du parc de logements occupés par leurs propriétaires en début d'année (terrain compris)	
UC 11	Valeur courante aux prix du marché du parc de logements occupés par leurs propriétaires en fin d'année (terrain compris)	
UC 12	Valeur courante aux prix du marché du parc de logements occupés par leurs propriétaires en milieu d'année (terrain compris) ((UC 10) + (UC 11))/2 ou (K6 + K8 (voir tableau 2))	
UC 13	Taux de rentabilité des logements occupés par leurs propriétaires (terrain compris), en pourcentage sur l'année	
UC 14	Excédent net d'exploitation (UC 13) * (UC 12)/100	
Dépenses liées aux services au titre des logements occupés par leurs propriétaires		
UC 15	Dépenses liées aux services au titre des logements occupés par leurs propriétaires (UC 05) + (UC 08) + (UC 09) + (UC 14)	

Notes du tableau 1

UC 01: Les dépenses d'entretien et de réparation sont les dépenses liées au remplacement ou à la réparation de parties du logement qui sont démolies ou en mauvais état, par exemple la réparation du toit, le remplacement de châssis de fenêtres ou la peinture des revêtements extérieurs. Les dépenses d'entretien et de réparation ne comprennent pas celles qui sont destinées à allonger la durée de vie utile des logements au-delà de ce qui était prévu au préalable ni celles liées à l'agrandissement du bâtiment. (Ce type de dépenses est considéré dans le SCN comme une formation brute de capital fixe.)

Les chiffres des dépenses d'entretien et de réparation sont généralement tirés d'une enquête sur les dépenses des ménages, encore que certains pays les calculent à partir d'un tableau des ressources et des emplois. Dans certains pays, les dépenses d'entretien et de réparation des logements sont à tort indiquées comme une composante distincte des dépenses de consommation finale des ménages. Lorsque l'on utilise la formule du coût d'usage, ces dépenses doivent être incluses dans les loyers et non figurer à part. Il convient de noter également que dans les pays qui utilisent la méthode classique, ces dépenses sont déjà incluses dans les loyers, et les indiquer à part dans les dépenses de consommation des ménages entraînera un double comptage.

UC 02: Le montant brut des primes d'assurance habitation doit s'appliquer aux seuls logements, à l'exclusion de leur contenu; les primes dans ce dernier cas constituent une rubrique distincte des dépenses de consommation finale des ménages. Lorsque l'on ne dispose que de données globales pour ces deux types d'assurance, on peut calculer la part revenant à chacun en les rapportant aux valeurs relatives du parc de logements et de son contenu.

UC 03: Les indemnités d'assurance concernent uniquement les dommages causés au logement proprement dit. Comme dans le cas du poste UC 02, si les seules données disponibles se rapportent à la totalité des indemnités versées pour les logements proprement dits et pour leur contenu, on peut calculer la part revenant à chacune de ces deux catégories en les rapportant aux valeurs relatives du parc de logements occupés par leurs propriétaires et du contenu de ces logements.

Dans certains pays, il n'est pas habituel d'assurer les logements; dans ce cas, les postes UC 02 et UC 03 seront égaux à zéro. Même dans les pays où les logements sont assurés, le montant net des primes équivaut généralement à moins de 1 % de la consommation intermédiaire.

UC 06: Certains pays prélèvent des taxes sur la valeur fictive des services de logement dont bénéficient les propriétaires qui occupent leur logement. Les taxes sur les services de logement correspondent au montant de ces taxes. Toute subvention reçue par les propriétaires occupants pour les aider à faire face à leurs dépenses courantes de logement, par exemple si l'État subventionne les prêts hypothécaires, doit venir en déduction de ces taxes.

UC 07: Les taxes prélevées sur les logements et les terrains sont des taxes calculées en fonction de la valeur des unités d'habitation proprement dites et du terrain y afférent. Ces taxes portent souvent le nom d'«impôts sur la fortune».

UC 09: La consommation de capital fixe au titre du parc de logements occupés par leurs propriétaires est mesurée à prix courants; elle est parfois désignée par l'expression amortissement aux coûts de remplacement actuels. Les estimations de la consommation de capital fixe doivent être tirées des estimations du parc de logements occupés par leurs propriétaires exprimées à prix courants. Il est préférable de calculer ces dernières estimations à l'aide de la méthode de l'inventaire permanent (MIP), qui est décrite en détail dans le Manuel de l'OCDE intitulé *La mesure du capital: la mesure des stocks de capital, de la consommation de capital fixe et des services du capital* (Paris, 2001). Cela dit, un grand nombre de pays n'ont pas suffisamment de données pour appliquer la MIP, et le tableau 2 qui suit est une feuille de calcul qui expose une méthode d'estimation approximative du parc de logements occupés par leurs propriétaires à laquelle ces pays pourraient faire appel.

UC 10, UC 11: La valeur du parc de logements occupés par leurs propriétaires correspond à la valeur nette (ou après amortissement) du parc de ces logements exprimée aux prix courants du marché. Dans le tableau 1, on part du principe que les estimations du parc de logements occupés par leurs propriétaires font référence à la fin de chaque année de telle sorte qu'il faut établir des moyennes des estimations successives en fin d'année pour obtenir des estimations à la mi-année.

La méthode exposée dans le tableau 2 aboutit à une estimation du parc pour le milieu de l'année de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à ce calcul de moyennes.

Il convient de noter que le parc de logements dont il est question ici doit comprendre la valeur estimative du terrain afférent aux bâtiments. Le tableau 2 ci-après est une feuille à utiliser pour calculer à la fois la valeur des logements proprement dits et celle du terrain y afférent.

UC 13: Le choix du taux de rentabilité utilisé pour calculer l'excédent net d'exploitation est analysé ci-après.

UC 14: On calcule l'excédent net d'exploitation des logements occupés par leurs propriétaires en appliquant le taux de rentabilité à la mi-année, c'est-à-dire la valeur courante du parc de logements.

Tableau 2

Feuille de calcul pour estimer le parc de logements aux prix courants du marché lorsque les pays ne peuvent appliquer la méthode de l'inventaire permanent

Poste	Désignation	Montant
K 1	Nombre d'unités de logement occupées par leurs propriétaires au moment du recensement le plus récent	
K 2	Taux d'accroissement des logements occupés par leurs propriétaires entre le dernier recensement et le milieu de l'année en cours	
K 3	Nombre estimé de logements occupés par leurs propriétaires au milieu de l'année en cours ((K 1) * (K 2))	
K 4	Prix moyen des logements nouvellement construits, terrain non compris, dans l'année en cours	
K 5	Valeur nette moyenne (c'est-à-dire après déduction de l'amortissement cumulé) d'un logement, terrain non compris, dans l'année en cours. ((K 4) * (1 - A/L)). Voir les explications ci-après	
K 6	Valeur aux prix courants du marché du parc de logements occupés par leurs propriétaires, terrain non compris. ((K 3) * (K 5))	
K 7	Ratio de la valeur du terrain à la valeur nette moyenne des logements (terrain non compris) dans l'année en cours	
K 8	Valeur aux prix courants du marché des terrains afférents ((K 6) * (K 7))	
<p>Notes du tableau 2</p> <p>K 1: Les recensements de la population fournissent invariablement des informations sur les logements – au minimum le nombre de logements occupés par leurs propriétaires, avec un certain nombre d'indications sur leurs caractéristiques physiques. Plus le recensement est récent et meilleure sera l'estimation du parc de logements pour l'année en cours. Beaucoup de pays réalisent également sous une forme ou sous une autre une enquête sur le <i>niveau de vie</i>, laquelle permet généralement de réunir des statistiques détaillées sur le type de structure et les aménagements des logements.</p> <p>K 2: Le taux d'accroissement du nombre de logements occupés par leurs propriétaires depuis le recensement précédent pourrait être calculé à partir d'un certain nombre de sources, notamment les statistiques de la formation brute de capital fixe (FBCF), les permis de construire délivrés et les informations administratives sur l'achèvement et la destruction des bâtiments. En l'absence de ce type d'information, on peut raisonnablement présumer que le parc de logements occupés par leurs propriétaires se développe au même rythme que la population.</p>		

K 4: Il est possible d'obtenir des renseignements sur les prix auprès de diverses sources, y compris les agences immobilières, les promoteurs immobiliers et les annonces qui paraissent dans les revues et magazines spécialisés dans la vente de logements. Si l'on utilise ces sources, il faudra procéder à un ajustement à la baisse des prix en soustrayant la valeur du terrain afférent aux bâtiments car les prix doivent se rapporter uniquement à la construction proprement dite. Une autre solution possible consiste à se renseigner sur le coût des bâtiments neufs auprès des constructeurs ou des services des travaux publics qui, dans certains pays, construisent des logements pour les fonctionnaires. Si l'on utilise une formule basée sur les coûts, il faudra les ajuster en fonction des prix du marché en ajoutant le montant estimatif des marges bénéficiaires. L'intérêt cependant tient au fait que les estimations du coût ne concerneront que la construction proprement dite, sans tenir compte du coût du terrain afférent.

K 5: Comme le poste K 4 se rapporte au prix d'un logement nouvellement construit, ce prix doit être ajusté à la baisse afin de se rapprocher du prix d'un logement d'âge moyen. Pour ce faire, il est nécessaire d'émettre une hypothèse au sujet de l'évolution à la baisse des prix des logements au fur et à mesure que ceux-ci prennent de l'âge. L'hypothèse la plus simple, qui est recommandée ici, consiste à postuler pour que les prix des logements baissent du même montant chaque année jusqu'à tomber à zéro au cours de leur dernière année de vie. Avec cette hypothèse, le prix d'un logement d'âge moyen (P_{moyen}) équivaudra au nouveau prix ($P_{nouveau}$) rapporté au nombre d'années pendant lesquelles le logement d'âge moyen (A) continuera d'exister conformément à la durée de vie escomptée (L), soit:

$$P_{moyen} = P_{nouveau} \left(\frac{L-A}{L} \right) \text{ ou } \left(1 - \left(\frac{A}{L} \right) \right) \quad [1]$$

Intuitivement, on s'attendrait, si le parc de logements est constant parce que le nombre de logements neufs construits chaque année est identique à celui des anciens logements démolis chaque année, à ce que l'âge moyen soit la moitié de la durée moyenne de vie utile, c'est-à-dire à ce que (P_{moyen}) soit la moitié de ($P_{nouveau}$). Cela dit, les parcs de logements ne sont pas constants habituellement. Dès lors que les parcs augmentent ou diminuent, l'âge moyen des logements compris dans un parc (A) peut s'exprimer comme suit:

$$A = \frac{\sum_i^L i(1+r)^{L-i}}{\sum_i^L (1+r)^{L-i}} \quad [2]$$

où:

L est la durée moyenne de vie utile des logements

r est le taux d'accroissement annuel du parc de logements, et

i est l'âge des logements construits pendant une année donnée et prend les valeurs de 1, 2, 3 ... , L .

On observera que si un parc de logements est stable (c'est-à-dire que $r = 0$), le numérateur est la somme des premiers chiffres L , c'est-à-dire $\frac{L(L+1)}{2}$ et le dénominateur est L de sorte que l'équation [2] se trouve ramenée à $(L+1)/2$. C'est le point médian entre I et L qui confirme le résultat intuitif mentionné plus haut.

Si le parc augmente, l'âge moyen se situera en deçà du point médian parce que le nombre de logements relativement récents sera supérieur à celui des logements relativement anciens. (Et vice versa si le parc diminue.) Lorsque le pourcentage de logements neufs augmente, le prix moyen va lui aussi augmenter, et vice versa en cas d'augmentation du pourcentage de logements relativement anciens.

Si l'on pense que le parc de logements est en augmentation, il faut calculer la valeur de A en conférant à r le taux utilisé pour calculer K_2 , et à L la durée moyenne de vie utile estimée des logements. La valeur du parc de logements (K_6) devient alors: (nombre de logements dans le parc (K_3)) *multiplié par* (prix d'un logement nouvellement construit (K_4)) *multiplié par* $(I - A/L)$.

Le tableau 2A indique les valeurs du coefficient d'ajustement $1 - (A/L)$ pour les valeurs de L habituellement présumées pour les logements ainsi que les taux d'accroissement annuel du parc de logements qui vont de -1 % à +3 %.

Durée moyenne de vie utile des logements	Taux d'accroissement annuel du parc de logements				
	-1 %	zéro	1 %	2 %	3 %
60 ans	0,442	0,492	0,541	0,588	0,632
70 ans	0,435	0,493	0,550	0,605	0,654
80 ans	0,427	0,494	0,559	0,621	0,675

K7: Pour calculer la consommation de capital fixe, il faut déduire du montant estimatif de la valeur du parc de logements la valeur du terrain sur lequel se trouvent les logements parce que le terrain n'entre pas en ligne de compte dans la consommation de capital fixe. Toutefois, pour calculer l'excédent net d'exploitation, il est nécessaire d'inclure la valeur du terrain avec celle des logements parce que l'investissement total du propriétaire englobe les deux. C'est la raison pour laquelle il faut procéder à deux estimations du parc de logements, l'une comprenant et l'autre excluant la valeur du terrain.

On peut estimer le ratio moyen de la valeur du terrain à la valeur moyenne des logements (terrain non compris) auprès de sources telles que les agents immobiliers et les registres officiels de la valeur cadastrale. Certains pays peuvent être en mesure d'utiliser les ratios qui ont fait l'objet d'estimations par les pays voisins dans lesquels la densité de population et la structure de l'habitat sont à peu près les mêmes.

Aux États-Unis, la valeur des terrains correspond à un tiers environ de celle du bâtiment proprement dite. Les ratios sont plus élevés en Europe occidentale qui possède moins de terrains constructibles mais ils sont probablement inférieurs à un tiers dans les pays à moins forte densité de population. Dans certains pays, la propriété foncière n'existe pas et des lots sont attribués aux familles pour construire leur logement. Dans de tels cas, la valeur des terrains est nulle puisque ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'un échange de sorte qu'ils n'ont pas de valeur commerciale pour le propriétaire du logement.

Tableau 3

Feuille de calcul pour estimer la consommation de capital fixe au titre des logements occupés par leurs propriétaires à prix courants

Poste	Désignation	Montant
CFC 1	Valeur courante à la mi-année, au prix du marché, du parc de logements occupés par leurs propriétaires, terrains non compris	
CFC 2	Durée de vie utile estimée des logements occupés par leurs propriétaires (en années)	
CFC 3	Taux d'amortissement des logements occupés par leurs propriétaires – $1,6/(CFC\ 2)$	
CFC 4	Consommation de capital fixe au titre des logements occupés par leurs propriétaires, aux prix courants du marché	

Notes du tableau 3

CFC 1: La valeur courante, aux prix du marché, du parc de logements occupés par leurs propriétaires est tirée du poste K 6 du tableau 2 qui précède. On observera que ce poste exprime la valeur du stock de logements, à l'exclusion de celle du terrain afférent.

CFC 2: La durée de vie utile est le nombre d'années pendant lesquelles les logements de ce type devraient en principe être utilisés à compter de l'année de leur construction jusqu'à celle de leur démolition. L'estimation de la durée de vie utile est importante car elle détermine en fait le taux d'amortissement. Les estimations de la durée de vie utile des logements sont très variables. Dans les pays européens elles sont généralement de cinquante à quatre-vingt-dix ans. En l'absence de toute information fiable, on peut utiliser une durée de vie utile de soixante-dix ans.

Les recensements de la population fournissent généralement des renseignements sur l'âge des bâtiments, lesquels peuvent être utilisés pour estimer les espérances de vie.

CFC 3: Il faut utiliser un taux dégressif de 1,6 afin que le taux d'amortissement soit $1,6/(CFC\ 2)$. Comme indiqué plus haut, on a constaté qu'une valeur de 1,6 donnait un profil plausible de consommation de capital fixe pour les logements situés en Europe et en Amérique du Nord. Si le taux dégressif est de 1,6 et la durée moyenne de vie utile de soixante-dix ans, le taux d'amortissement sera de $1,6/70 = 0,023$ de sorte que l'on calculera la consommation de capital fixe en multipliant par 0,023 la valeur de marché courante du parc de logements occupés par leurs propriétaires.
