



Conseil économique et social

Distr. générale
15 février 2010
Français
Original: anglais

Commission économique pour l'Europe

Conférence des statisticiens européens

Groupe d'experts de la comptabilité nationale

Dixième session

Genève, 26-29 avril 2010

Point 8 de l'ordre du jour provisoire

Résidences secondaires

Résidences secondaires à l'étranger: l'expérience de la Norvège dans l'estimation des parcs et des flux économiques

Note de Statistics Norway

Résumé

L'accroissement du bien-être économique et de la mobilité professionnelle à l'échelle mondiale s'est traduit par un engouement croissant pour l'acquisition d'une résidence secondaire à l'étranger. La présente note expose un certain nombre de grands principes à appliquer pour l'enregistrement de la valeur des parcs et des flux économiques associés aux résidences secondaires à l'étranger. Les méthodes employées et les postulats adoptés sont examinés dans le cadre de la balance des paiements et de la comptabilité nationale de la Norvège.

I. Introduction

1. Au cours des deux dernières décennies, l'acquisition d'une résidence secondaire, ou maison de vacances, à l'étranger a suscité un engouement croissant. Divers facteurs permettent d'expliquer cette évolution, notamment:

- Une progression générale du revenu des ménages;
- Un allongement du temps consacré aux loisirs et de la durée des congés;
- La libéralisation des flux de capitaux;
- La réduction du coût des transports et l'accroissement de leur fiabilité;
- L'assouplissement des contrôles aux frontières, facilitant les déplacements des personnes d'un pays à un autre.

2. En outre, un nombre croissant de personnes doivent disposer de deux logements ou plus situés dans des pays différents en raison des déplacements qu'elles effectuent pour des raisons professionnelles. Cette situation pose elle-même un problème dans la mesure où il peut être difficile de déterminer le lieu de résidence de la personne.

3. La présente note expose un certain nombre de grands principes appliqués et d'estimations réalisées aux fins de l'enregistrement de la valeur des parcs et des flux économiques dans les statistiques de la balance des paiements et de la comptabilité nationale de la Norvège relatives aux résidences secondaires à l'étranger. L'accent a été mis sur les méthodes employées et les postulats adoptés, plutôt que sur les résultats des estimations.

II. Grands principes

4. Lorsqu'on étudie l'enregistrement des parcs et des flux dans les statistiques de la balance des paiements et de la comptabilité nationale relatives aux résidences secondaires à l'étranger, il faut tenir compte de trois notions fondamentales en comptabilité nationale:

- Quelles sont les valeurs économiques visées?
- Quels sont les types de transactions économiques en jeu et à quels événements ou opérations les valeurs économiques sont-elles soumises?
- Quels sont les agents économiques concernés?

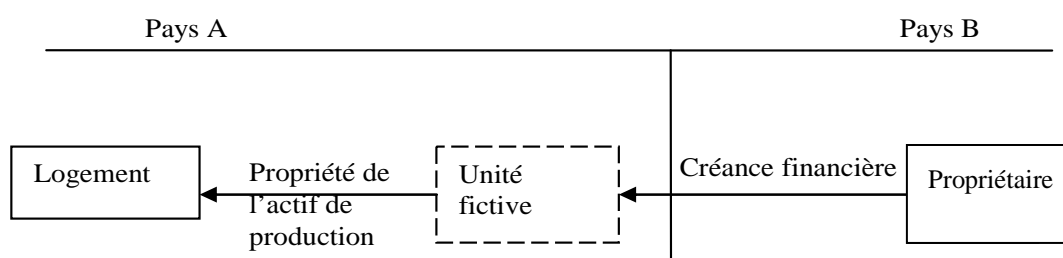
5. La valeur économique visée dans le présent contexte est le logement. Les agents économiques concernés sont le propriétaire et l'occupant du logement, qui dans bien des cas sont une seule et même personne. Un certain nombre de principes peuvent être énoncés comme suit:

6. Tout logement, y compris les logements occupés par leurs propriétaires, est considéré comme un actif économique, ou facteur de production, en raison de sa capacité à contribuer à la production de services de logement, consommés par les occupants. Il est admis que cette production doit être attribuée au pays dans lequel se trouve le logement.

7. Si le logement est la propriété d'un non-résident par l'intermédiaire d'une personne morale ayant le statut de résident dans le pays où se trouve le logement, la propriété prend la forme de parts que détient le non-résident. Dans le cas d'une propriété directe, on considère qu'il existe une unité fictive. Le capital de production situé dans un pays autre que celui dans lequel le propriétaire est résident est toujours converti, dans la comptabilité

nationale et la balance des paiements, en actif financier représentant une créance du propriétaire sur le reste du monde (voir la figure 1).

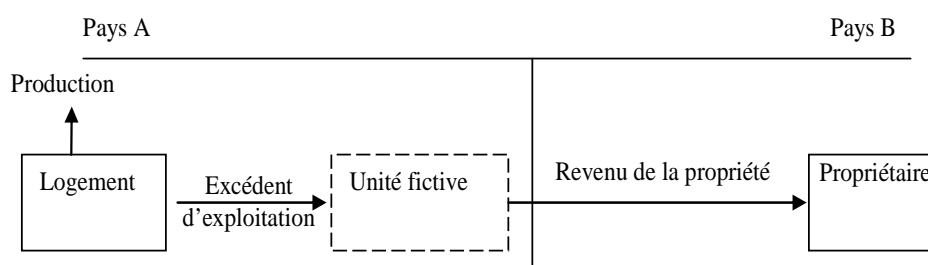
Figure 1
Propriété directe de résidences secondaires à l'étranger



8. Lorsque le logement est la propriété d'un résident du pays B par l'intermédiaire d'une personne morale établie dans le pays A, une unité réelle se substitue à l'unité fictive représentée à la figure 1.

9. La question à se poser ensuite est de connaître le type de processus ou transactions économiques auxquels le logement est assujéti. Premièrement, un logement est un facteur de production qui contribue à la génération d'un revenu pour son propriétaire. Si ce dernier est un non-résident, un flux de revenu du pays de production A au pays du propriétaire B doit être enregistré dans la balance des paiements comme dans la comptabilité nationale (voir la figure 2).

Figure 2
Génération et distribution de revenus provenant de résidences secondaires à l'étranger



10. De plus, les services de logement fournis dans le pays A doivent être contrebalancés par la consommation des mêmes services par l'occupant du logement, quel qu'il soit. Dans le cas où l'occupant est un résident du pays A, c'est-à-dire lorsque le logement est loué à un locataire local, le solde comptable figure dans le compte des dépenses de consommation finale des ménages¹ de la comptabilité nationale du pays A.

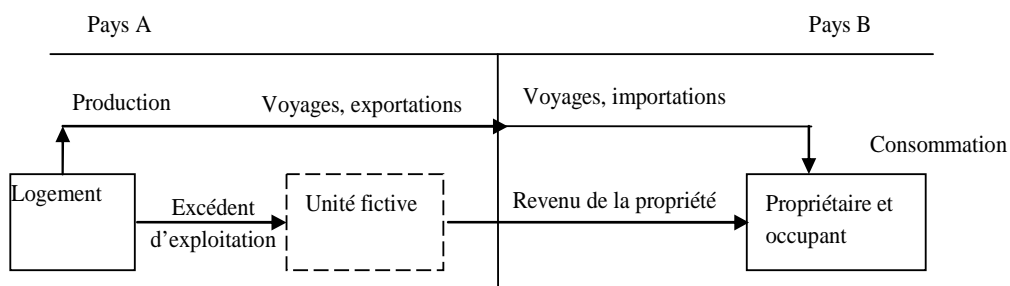
11. Par contre, si l'occupant n'est pas un résident du pays A, le solde comptable doit être enregistré non pas dans le compte des dépenses de consommation finale des ménages du pays A, mais en tant qu'exportation dans le poste «Voyages» du compte du reste du monde

¹ Si le logement est loué par une unité productrice en vue d'être sous-loué, le solde comptable représente une consommation intermédiaire de l'unité productrice.

du pays A. Si l'occupant est un résident du pays B, les services de logement doivent être enregistrés dans le poste «Voyages» (débit ou importations) et le solde comptable doit figurer dans le compte des dépenses de consommation finale des ménages de la balance des paiements et de la comptabilité nationale du pays B (voir la figure 3).

Figure 3

Génération, distribution et emploi de revenus provenant de résidences secondaires à l'étranger



12. Il reste une question importante à se poser, qui est de savoir si la production (et la consommation) de services de logement a lieu indépendamment du fait que le logement est occupé ou non. Cette question est pertinente dans la mesure où, par définition, une résidence secondaire n'est pas occupée à plein temps par son propriétaire, et dans bien des cas n'est même pas louée. Deux observations doivent être faites: la première est que la génération de revenus pour le propriétaire n'est possible que s'il y a production de services de logement; la seconde est que la consommation de services de logement n'est possible que s'il y a production desdits services.

13. Les questions ci-dessus ont de l'importance non seulement lorsqu'il s'agit d'estimer les flux associés aux résidences secondaires, mais aussi pour estimer la production et les revenus associés aux logements en général. Il est par conséquent essentiel de prescrire, pour établir les estimations relatives à l'industrie du logement en général dans la comptabilité nationale, les principes de calcul appliqués pour les résidences secondaires à l'étranger.

14. Pour son estimation générale des services de logement, la Norvège se conforme aux recommandations de l'Union européenne (Commission européenne, 2005). Dans ce contexte, la question commune des logements vides est abordée, tout comme la question particulière des maisons de vacances². Afin d'estimer la production des maisons de vacances, on utilisera de préférence le loyer annuel moyen pour des logements semblables. En effet, le loyer annuel rend implicitement compte de la période d'occupation moyenne.

15. Il convient ensuite d'examiner les sources et les méthodes employées dans les statistiques de la comptabilité nationale et de la balance des paiements de la Norvège pour estimer les parcs et les flux présentés ci-dessus. Mais tout d'abord, on trouvera au chapitre III un résumé de l'évolution de ces statistiques en Norvège.

III. Évolution des statistiques de la balance des paiements en Norvège

16. En Norvège, la balance des paiements a été, dès le départ, établie et publiée en tant que partie intégrante de la comptabilité nationale. Lorsqu'un strict contrôle des changes a été mis en place au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la banque centrale

² Cette question est présentée au paragraphe 1.4.2 du Règlement 1722/2005 de la Commission européenne.

norvégienne a produit et publié des données sur les paiements sous la forme de statistiques des règlements bancaires. Ces données, qui étaient utilisées à des fins statistiques par Statistics Norway, étaient présentées sous le titre «Betalingbalansestatistikk», équivalent norvégien des statistiques de la balance des paiements («paiement» se traduisant par «betaling»). À partir du milieu des années 50, ce titre a été remplacé par «Utenriksregnskap», équivalent du «compte du reste du monde», signe fort de la volonté de promouvoir l'intégration des statistiques de la balance des paiements dans celles de la comptabilité nationale.

17. Au fil du temps, les statistiques des règlements bancaires établies par la banque centrale sont devenues le système de communication des transactions internationales (SCTI) et ont constitué, avec les statistiques sur le commerce extérieur et les statistiques sur le revenu du fret et les charges d'exploitation de la flotte marchande norvégienne, fournies par l'administration douanière, les données de base pour l'établissement des statistiques de la balance des paiements de la Norvège. En plus des données du recensement annuel des actifs et des passifs en rapport avec les non-résidents, produites dès 1919, les utilisateurs recevaient un ensemble de données macroéconomiques donnant un aperçu général des relations économiques des résidents de la Norvège avec les non-résidents.

18. Progressivement, la Norvège a connu un accroissement sensible du nombre et de la complexité des paiements avec le reste du monde. Le coût de la collecte des données, mais aussi la qualité des données, et par conséquent celle des statistiques des règlements, ont suscité des interrogations. Cette situation a conduit à l'abandon du SCTI au début de 2005. Dans le même temps, Statistics Norway a été chargé de concevoir et d'utiliser un nouveau système de collecte de données s'appliquant initialement à tous les secteurs nationaux à l'exception des banques et des établissements de crédit. À terme, ces secteurs ont également été pris en compte.

19. Pour le secteur des ménages, il fallait élaborer un nouveau système de collecte de données à partir de sources et de canaux de communication différents. S'agissant des données sur les parcs et les flux associés aux résidences secondaires à l'étranger, une perspective plus large a été adoptée par rapport aux années antérieures.

20. Dans l'ancien SCTI de la banque centrale comme dans les anciennes statistiques de la balance des paiements de Statistics Norway, aucun effort n'avait été vraiment fait pour estimer les parcs de logements à l'étranger. Aucun effort n'avait été fait non plus pour imputer les flux de revenus associés à la propriété de ces logements. Sachant que le SCTI était fondé sur les paiements, c'est-à-dire les mouvements sur les comptes bancaires, les dépenses découlant de l'achat de logements à l'étranger étaient en principe prises en compte. Il existait toutefois un risque réel de confusion entre ces opérations et les opérations enregistrées au poste «Voyages».

21. Par contre, dans la deuxième moitié des années 90, la banque centrale a commencé à rassembler des données sur les parcs de résidences secondaires à l'étranger et à en estimer la valeur aux fins des statistiques sur les comptes financiers des secteurs institutionnels de la comptabilité nationale. Ces données ont été utilisées dans les nouvelles statistiques de la balance des paiements à la fois pour établir les positions internationales des investissements et pour estimer les flux de revenus et de dépenses y relatifs de la partie non financière des comptes des secteurs institutionnels. On trouvera aux chapitres suivants une présentation des méthodes employées pour estimer ces parcs et ces flux dans les statistiques actuelles de la balance des paiements et de la comptabilité nationale.

IV. Estimation de la valeur des parcs de résidences secondaires à l'étranger

A. Valeur du parc de logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger

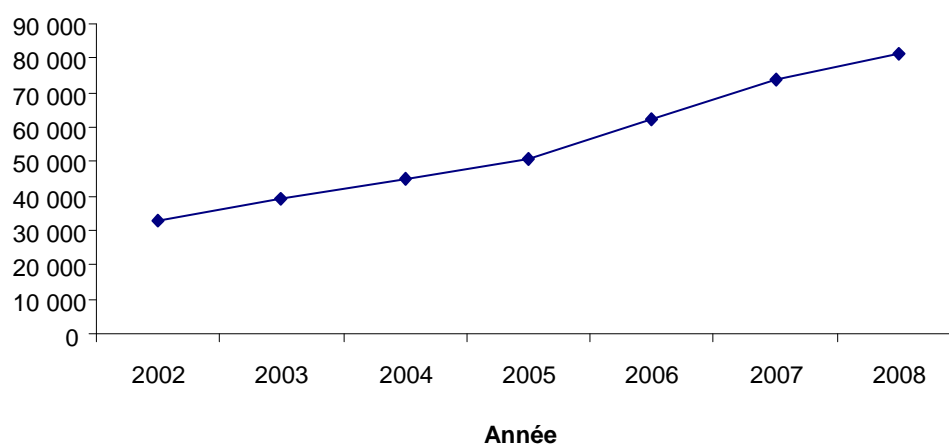
1. Nombre et situation géographique des résidences secondaires à l'étranger

22. Le nombre de propriétés que des ménages norvégiens résidents possèdent à l'étranger est calculé à partir des données recueillies chaque année par Statistics Norway et des résultats d'une enquête par entrevue qui a été menée durant la seconde moitié de l'année 2002 (Sentio, 2002). Cette enquête a révélé que 2 % des ménages norvégiens possédaient une maison de vacances à l'étranger.

23. Le nombre de ménages norvégiens qui possédaient une résidence secondaire à l'étranger en 2002 est utilisé comme estimation de référence. Pour les années plus récentes, on établit une projection par extrapolation de l'estimation de référence au moyen d'un indice de volume. Cet indice est calculé à partir des statistiques des déclarations de revenus (Statistics Norway), dans lesquelles est reporté chaque année le nombre de personnes déclarant posséder une propriété dans un pays étranger. On extrapole ainsi l'estimation de référence de 2002 en utilisant le chiffre de l'augmentation annuelle des personnes qui déclarent posséder une propriété à l'étranger.

Figure 4

Estimation du nombre de ménages norvégiens possédant une résidence secondaire à l'étranger



25. La figure 4 ci-dessus montre l'accroissement du nombre de ménages possédant une résidence secondaire à l'étranger; ce nombre, qui était estimé à 32 900 en 2002, est passé à 81 172 en 2008. On notera que d'après les statistiques des déclarations de revenus (Statistics Norway), les personnes déclarant une propriété à l'étranger étaient au nombre de 14 045 et 34 670 respectivement. La principale source de ces statistiques est le Registre des contribuables personnes physiques de la Direction des impôts. Ce registre contient les données concernant tous les individus imposables en Norvège au cours de l'exercice considéré. Selon la législation norvégienne, toute propriété possédée à l'étranger doit être imposée. Sachant que les données proviennent de la déclaration personnelle de revenus, des erreurs peuvent être commises intentionnellement par les déclarants afin d'éviter le recouvrement d'un impôt. Il existe donc des raisons de penser que le nombre de personnes possédant une propriété à l'étranger est sous-estimé dans les données fiscales. De ce fait,

les statistiques des déclarations de revenus servent uniquement de point de départ pour le calcul de l'indice de volume.

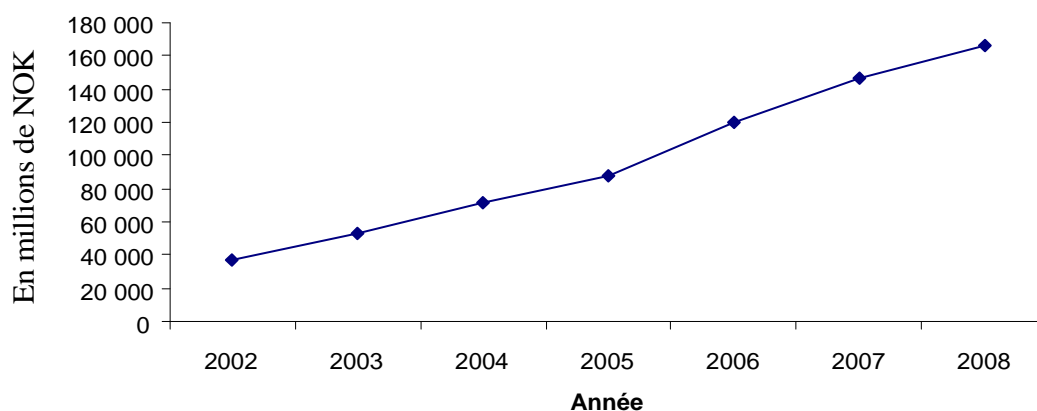
26. Afin de déterminer les pays dans lesquels les investissements sont effectués, la Norvège a utilisé les données de la balance des paiements, fondées sur l'ancien système de communication des transactions internationales (SCTI)³. À partir de ces données, le secteur des ménages a été associé à des paiements pour des biens immobiliers à l'étranger et aux pays correspondants. Les résidences secondaires ont été recensées selon le classement géographique suivant: Espagne, Suède, France, Danemark et autres pays⁴. Une distribution de fréquences a ensuite été enregistrée sur la base de ce classement, l'Espagne contribuant pour 50 %, la Suède, 20 %, la France, 10 %, le Danemark, 7 % et les autres pays, 13 % au total des investissements des ménages norvégiens.

2. Prix moyens des résidences secondaires à l'étranger

27. La valeur du parc de propriétés à l'étranger s'obtient en multipliant les prix moyens des logements par le nombre de résidences secondaires à l'étranger. Les prix moyens officiels des logements sont utilisés comme substituts des prix des maisons de vacances. Le marché immobilier est réparti entre les catégories déterminées précédemment à partir du SCTI. Le prix moyen d'un logement en Espagne, en France, en Italie, aux États-Unis et au Royaume-Uni est fourni par Reuters EcoWin (Thomson Reuters), et celui d'un logement en Suède et au Danemark par Statistics Sweden et Statistics Denmark, respectivement. Les prix sont ensuite convertis de la monnaie correspondante en couronnes norvégiennes sur la base du taux de change en fin de période. En fonction de la distribution de fréquences établie à partir du SCTI, on répartit le nombre estimatif de ménages possédant une résidence secondaire à l'étranger entre les pays où sont effectués les investissements. Pour chaque pays, le nombre estimatif de résidences est ensuite multiplié par le prix respectif d'un logement calculé en couronnes norvégiennes. La valeur totale du parc de propriétés à l'étranger appartenant à des ménages norvégiens est alors la somme des valeurs du parc dans chacun des pays considérés.

Figure 5

Valeur des investissements des ménages norvégiens dans des propriétés à l'étranger (résidences secondaires)



³ La production des séries de données pertinentes a été arrêtée à la fin de l'année 2004.

⁴ Dans la catégorie «autres pays» figurent les États-Unis d'Amérique, l'Italie et le Royaume-Uni.

28. La figure 5 ci-dessus montre qu'entre 2002 et 2008, la valeur totale du parc de propriétés à l'étranger appartenant à des ménages norvégiens a augmenté de près de 130 milliards de couronnes norvégiennes. Elle s'établissait selon estimation à quelque 166 milliards de couronnes en 2008. De 2005 à 2008, la valeur de ce parc a plus que doublé.

3. Transactions correspondant aux investissements des ménages norvégiens dans des propriétés à l'étranger

29. Le flux des investissements dans des propriétés à l'étranger a été calculé à partir de l'évolution de la taille du parc de ces propriétés. La différence entre la taille actuelle et la taille précédente du parc est égale à la somme des transactions et des effets de réévaluation. Ces effets rendent compte des variations de la valeur marchande des propriétés qui résultent des fluctuations des taux de change et des prix.

$$a) \quad E = X + Y,$$

$$b) \quad Y = E - X$$

où

E = différence entre la taille actuelle et la taille précédente du parc

Y = effets de réévaluation

X = transactions correspondant aux investissements dans des propriétés à l'étranger

30. Les transactions correspondant aux investissements dans des propriétés à l'étranger sont calculées en soustrayant le nombre de ménages norvégiens possédant une propriété à l'étranger pendant la période précédente (N_{t-1} , pays A) du nombre estimatif pendant la période en cours (N_t , pays A) dans un pays déterminé. La différence est ensuite multipliée par le prix moyen des résidences secondaires pendant la période en cours (P_t , pays A).

$$c) \quad X_{\text{pays A}} = (N_{t, \text{pays A}} - N_{t-1, \text{pays A}}) \times P_{t, \text{pays A}}$$

31. Les transactions sont calculées pour chacun des pays considérés. Leur somme exprime ainsi le montant total des transactions correspondant à des investissements dans des propriétés à l'étranger.

$$d) \quad X = X_{\text{Espagne}} + X_{\text{Suède}} + X_{\text{France}} + X_{\text{Danemark}} + X_{\text{autres pays}}$$

32. On détermine les effets de réévaluations en soustrayant les transactions correspondant à la différence de taille du parc entre la période en cours et la période précédente.

B. Valeur du parc de logements appartenant en Norvège à des non-résidents

33. Le nombre d'étrangers possédant une propriété en Norvège est enregistré chaque année dans les statistiques des déclarations de revenus (Statistics Norway). Dans le cadre de ces statistiques, les étrangers sont définis comme étant des personnes qui ne résident pas en Norvège. Par ailleurs les prix moyens d'acquisition d'une résidence secondaire sont consignés chaque trimestre au chapitre du transfert de propriétés (Statistics Norway).

34. La valeur du parc de logements appartenant à des étrangers est calculée en multipliant le prix moyen des résidences secondaires par le nombre d'étrangers possédant une propriété en Norvège. Afin d'estimer la valeur des transactions, on commence par déterminer la différence entre le nombre actuel d'étrangers possédant une propriété dans le pays et leur nombre au cours de la période précédente. Cette différence est ensuite multipliée par le prix moyen courant d'une résidence secondaire. Pour calculer les effets de

réévaluation, il suffit de soustraire la valeur des transactions correspondant à la différence de valeur du parc entre la période en cours et la période précédente.

V. Estimation des flux de revenus transfrontaliers

A. Revenus des propriétés en provenance de l'étranger

35. Les revenus imputés de la propriété produits par les résidences secondaires à l'étranger sont estimés en appliquant au parc de logements à l'étranger le même taux de rendement que celui observé pour l'ensemble du parc de logements en Norvège⁵ d'après les chiffres de la comptabilité nationale.

$$a) \quad \frac{O_A}{S_A} = \frac{O_N}{S_N}, \text{ où:}$$

OA = excédent d'exploitation des logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger

SA = valeur du parc de logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger

ON = excédent d'exploitation de l'industrie du logement en Norvège d'après les chiffres de la comptabilité nationale

SN = valeur du parc de logements en Norvège d'après les chiffres de la comptabilité nationale

36. Par exemple, l'excédent d'exploitation de l'industrie norvégienne du logement en 2002 s'est élevé à 49 milliards de couronnes norvégiennes (NOK), alors que la valeur de la totalité du parc de logements était de 1 189 milliards de couronnes. Le rendement annuel était donc de 4,2 % (49/1 180).

37. Il ne faut cependant pas perdre de vue le principe qui est énoncé au chapitre II, à savoir qu'il n'y a d'excédent d'exploitation que lorsqu'il y a production de services de logement, et qu'il n'y a de production de ces services que lorsque le logement est occupé. On prend pour hypothèse que le propriétaire d'un logement à l'étranger y séjourne moins de six mois dans l'année, faute de quoi il pourrait être considéré comme résident du pays où se trouve son deuxième logement. En l'absence de toute information sur le temps passé dans la résidence secondaire à l'étranger, il est supposé que le propriétaire y séjourne un mois par an. Il faut également tenir compte du fait que le logement peut être utilisé par d'autres personnes que le propriétaire. Compte tenu de ces considérations, on prend pour hypothèse que le taux moyen d'occupation (durée d'occupation) s'établit à 25 % de l'année, ce qui signifie que l'excédent d'exploitation est produit durant 25 % de l'année.

38. Si l'on prend la valeur estimative du parc de résidences secondaires à l'étranger (voir la figure 5 au chapitre IV) et si l'on applique à cette valeur le taux de rendement et le taux d'occupation indiqués ci-dessus, on obtient un excédent d'exploitation estimatif (dividendes) en provenance de l'étranger de 388 millions de couronnes norvégiennes en 2002 (37 milliards x 0,042 x 0,25).

39. On peut supposer que le financement d'un logement à l'étranger donne lieu à des frais au titre des intérêts, au moins pour partie à l'étranger. Idéalement, les flux

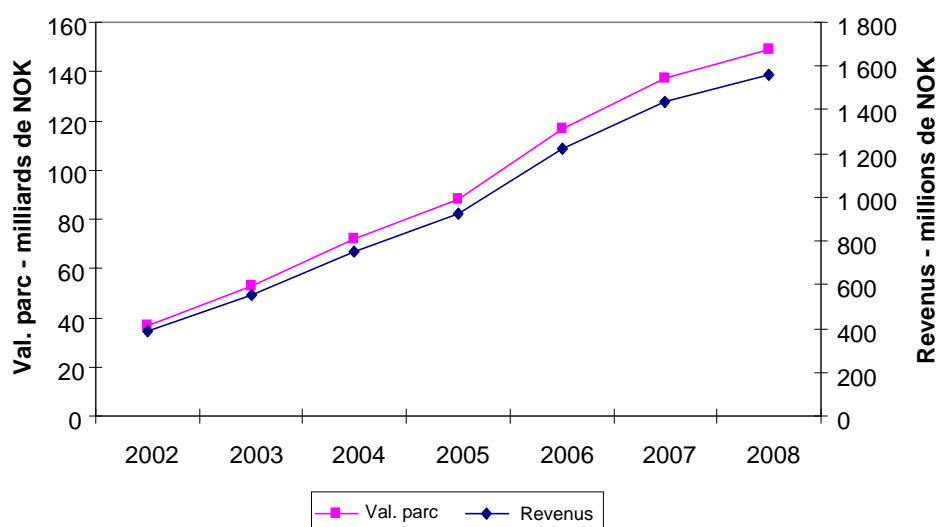
⁵ Il serait préférable d'appliquer le taux de rendement du parc de logements observé dans les divers pays où se trouvent les résidences secondaires, mais cette information n'a pas été obtenue.

correspondants devraient être estimés et enregistrés dans la balance des paiements et la comptabilité nationale. Il a toutefois été décidé ici de ne pas en tenir compte, ce qui signifie que les 388 millions de couronnes norvégiennes sont comptabilisés comme revenus de la propriété, c'est-à-dire des dividendes, en provenance de l'étranger.

40. La figure 6 montre les estimations de la valeur du parc et des flux de revenus associés aux résidences secondaires appartenant à des Norvégiens à l'étranger au cours de la période 2002-2008. On notera que la valeur du parc est indiquée en milliards de NOK, et les revenus, en millions de NOK.

Figure 6

Estimations de la valeur du parc et des flux entrants de revenus associés aux résidences secondaires appartenant à des Norvégiens à l'étranger



B. Revenus de la propriété à destination de l'étranger

41. L'estimation des revenus produits par des résidences secondaires appartenant à des Norvégiens à l'étranger a été présentée à la section A. De même, les logements appartenant en Norvège à des non-résidents produisent quant à eux des flux de revenus imputés de la propriété de la Norvège à destination de reste du monde. Ces flux sont estimés selon les mêmes principes que ceux exposés à la section A.

42. L'excédent d'exploitation est évalué en appliquant pour les logements appartenant à des non-résidents le même rendement que celui observé pour l'ensemble du parc de logements en Norvège.

$$a) \quad \frac{O_B}{S_B} = \frac{O_N}{S_N}, \text{ où:}$$

OB = excédent d'exploitation des logements appartenant en Norvège à des non-résidents

SB = valeur du parc de logements appartenant en Norvège à des non-résidents

ON = excédent d'exploitation de l'industrie du logement en Norvège d'après les chiffres de la comptabilité nationale

SN = valeur du parc de logements en Norvège d'après les chiffres de la comptabilité nationale

43. Si l'on prend pour exemple l'année 2002, la valeur du parc de logements appartenant à des non-résidents est estimée à 21 milliards de couronnes norvégiennes. Avec un taux de rendement de 4,2 % et un taux d'occupation de 25 %, le revenu estimé (dividendes) pour le reste du monde s'élève à 217 millions de couronnes.

VI. Estimation des dépenses de consommation à l'étranger

A. Consommation de services de logement en Norvège par des non-résidents

44. Le système norvégien de comptes satellites du tourisme est le cadre dans lequel est calculée la consommation pour compte propre de services de logement en Norvège par des non-résidents. Dans ce cadre, les dépenses de consommation des non-résidents en Norvège, représentées dans leur totalité par le poste «Voyages» de la balance des paiements, sont ventilées entre des groupes de consommation détaillés et même entre des catégories de biens et de services détaillées parmi lesquelles figure le produit «Services de logement imputés au titre des maisons de vacances». Ces données sont incluses dans les tableaux des ressources et des emplois de la comptabilité nationale.

45. Le chiffre définitif pour cette catégorie de services découle d'évaluations et de calculs fondés sur des données provenant de deux sources distinctes: les services imputés au titre des logements occupés par leurs propriétaires, dans le cadre de l'estimation de l'industrie du logement dans la comptabilité nationale, et les informations obtenues à partir des enquêtes sur les budgets menées auprès des non-résidents séjournant en Norvège.

46. Dans la comptabilité nationale de la Norvège, la production associée aux logements occupés par leurs propriétaires est estimée en appliquant la méthode de stratification selon laquelle les loyers effectifs observés pour des logements appartenant aux diverses strates sont utilisés pour estimer la production dans chaque strate. En ce qui concerne les résidences secondaires, ou maisons de vacances, on utilise une méthode d'estimation distincte. On établit une estimation de référence pour la production au titre de ces résidences en utilisant comme rapport de la production à la production totale au titre des logements le rapport observé pour le parc correspondant⁶.

$$a) \quad \frac{Q_S}{Q_N} = \frac{S_S}{S_N} \quad \Rightarrow \quad \frac{Q_S}{S_S} = \frac{Q_N}{S_N}, \text{ où:}$$

Q_S = production au titre des résidences secondaires en Norvège

Q_N = production de l'ensemble de l'industrie du logement en Norvège

S_S = valeur du parc de résidences secondaires en Norvège

S_N = valeur de tout le parc de logements en Norvège

47. La valeur du parc de résidences secondaires est estimée sur la base des données de l'enquête de 1991 sur le niveau de vie. Dans le cadre de cette enquête, il a été demandé aux

⁶ On peut considérer que cette méthode s'écarte de celle employée pour estimer les revenus, dans la mesure où l'on n'établit pas d'hypothèse directe quant au taux d'occupation moyen. Il est peut-être nécessaire de l'améliorer.

personnes interrogées d'évaluer elles-mêmes la valeur de leur résidence secondaire, ou maison de vacances, sachant qu'un ménage pouvait posséder plus d'une résidence secondaire.

48. La production totale au titre des services de logement associée aux résidences secondaires en Norvège doit ensuite être mise en relation avec une consommation par les résidents et une consommation par les non-résidents. La méthode de base employée à cette fin consiste à examiner et comparer les données sur les visiteurs en Norvège obtenues auprès de diverses sources. L'une des principales sources est une enquête quinquennale menée par un institut de recherche privé qui procède à des enquêtes par sondage en vue de déterminer les dépenses des non-résidents séjournant en Norvège. L'évaluation finale des données fournies par ces sources a permis d'établir un rapport de 80/20 entre la consommation finale de services de logement associés à des résidences secondaires en Norvège par les résidents et celle de ces mêmes services par les non-résidents.

$$a) \quad Q_S = C_R + C_N = 0,8 Q_S + 0,2 Q_S, \text{ où:}$$

Q_S = production associée à des résidences secondaires en Norvège

C_R = consommation de services de logement associés à des résidences secondaires en Norvège par les résidents

C_N = consommation de services de logement associés à des résidences secondaires en Norvège par les non-résidents

49. En ce qui concerne les maisons de vacances, une valeur de référence pour les services de logement imputés consommés par les non-résidents a été établie pour l'année 1992 et depuis lors extrapolée à l'aide des données sur l'évolution du parc des résidences secondaires. Pour l'année 2002, cette méthode a permis d'évaluer à 270 millions de couronnes norvégiennes les services consommés par les non-résidents, s'agissant des résidences secondaires occupées par leurs propriétaires en Norvège.

B. Consommation de services de logement à l'étranger par des Norvégiens

50. Afin d'estimer la consommation finale par des Norvégiens de services de logement associés à des logements occupés par leurs propriétaires à l'étranger, on postule que le rapport entre les services consommés et la valeur du parc de logements est le même pour les logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger que pour les logements appartenant à des non-résidents et occupés par leurs propriétaires en Norvège.

$$a) \quad \frac{C_A}{S_A} = \frac{C_N}{S_N}, \text{ où:}$$

C_A = consommation de services de logement associés à des résidences secondaires à l'étranger

S_A = valeur du parc de résidences secondaires à l'étranger

C_N = consommation de services de logement associés à des logements appartenant à des non-résidents en Norvège

S_N = valeur du parc de logements appartenant à des non-résidents en Norvège

51. Sur la base des données de 2002, on estime à 483 milliards de couronnes norvégiennes le montant des dépenses de consommation de services de logement associés à des résidences secondaires appartenant à des Norvégiens dans d'autres pays.

VII. Conclusions

52. En raison de l'accroissement du nombre de résidences secondaires à l'étranger, il est devenu nécessaire d'établir des estimations de la valeur du parc ainsi que des flux de revenus et de consommation dans la balance des paiements et le compte du reste du monde de la comptabilité nationale. Le tableau 1 ci-après récapitule les résultats de ces estimations dans les comptes nationaux et la balance des paiements de la Norvège pour l'année 2002.

Tableau 1
Récapitulatif pour 2002, en millions de NOK

	<i>Logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger</i>	<i>Logements appartenant à des non- résidents en Norvège⁴</i>
Valeur du parc	36 936	20 629
Investissement annuel	10 985	988
Revenu de la propriété	388	217
Consommation de services de logement	483	270

53. Comme le montre le tableau ci-dessus, le rapport entre la valeur du parc de logements appartenant à des Norvégiens à l'étranger et celle du parc de logements appartenant à des non-résidents en Norvège avoisine 2:1 en 2002. Il en va de même pour les flux économiques respectifs. Ce chiffre semble plausible si l'on considère la position de la Norvège parmi les autres pays du point de vue du revenu par habitant et le rapport entre le compte «Voyages: débit» et le compte «Voyages: crédit»⁷ dans la balance des paiements de ce pays. Il faut néanmoins admettre que des données plus pertinentes et plus précises sont requises si l'on veut améliorer la qualité des résultats obtenus. Des améliorations seraient envisageables, en particulier si l'on pouvait obtenir des données issues de la comptabilité nationale des pays partenaires sur les activités relatives aux logements et les utiliser dans les calculs.

VIII. Références

Commission européenne (2005): Règlement 1722/2005.

Groupe de recherche Sentio (2002): Opinionsundersøkelse om nordmenns fritidsboliger, Trondheim.

⁷ En 2002, les exportations au titre des voyages se sont élevées à 18 milliards de couronnes norvégiennes alors que les importations à ce titre ont atteint 41 milliards de couronnes.