

LES COMPTES DE LA CONSTRUCTION
LE COMPTE LOGEMENT

Marie-Anne LE GARREC

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Chapitre 1 LE CADRE CONCEPTUEL DES COMPTES DE LA CONSTRUCTION

- 1. Nomenclature d'activités de la construction**
- 2. Les nouveaux concepts de la base 95**
- 3. Spécificité des comptes de la construction**
 - 3.1. Longueur du processus de production
 - 3.2. Les échanges extérieurs
 - 3.3. Les marges commerciales
- 4. Les sources des comptes de la construction**
 - 4.1. Sources en valeur
 - 4.1. Sources en volume
 - 4.3. Partage du marché intérieur
- 5. Schéma d'élaboration**

Chapitre 2 L'EQUILIBRE RESSOURCES - EMPLOIS DE LA BRANCHE CONSTRUCTION

- 1. Les ressources**
 - 1.1. L'évaluation des ventes « secteur »
 - 1.2. Le passage secteur-branche
 - 1.3. Les redressements des ventes « branche »
 - 1.3.1. Redressement pour « absence »
 - 1.3.2. Redressement pour « fraude »
 - 1.3.3. Redressement pour « travail au noir »
 - 1.3.4. Redressement au titre du « champ hors BIC »
 - 1.3.5. Calage
 - 1.4. Le passage ventes - production
 - 1.5. Le passage à la « Production de la branche au prix producteur »
 - 1.6. Le passage à la « Production au prix de base »
 - 1.7. L'évaluation finale des Ressources de l'ERE
- 2. Les emplois**
 - 2.1. Les postes des emplois de l'ERE de la construction
 - 2.2. Les consommations intermédiaires
 - 2.2.1. Consommations intermédiaires des branches marchandes (CI BM)
 - 2.2.2. Intraconsommations de la branche Construction (CI2)
 - 2.2.3. Consommations intermédiaires des branches non marchandes (CI BNM)
 - 2.3. La consommation finale
 - 2.4. La Formation Brute de Capital Fixe

- 2.4.1 FBCF des SNF-EI : FBCF de la branche Agriculture
FBCF de la branche GM02 (location immobilière)
FBCF des autres branches
 - 2.4.2. FBCF des entreprises financières
 - 2.4.3. FBCF des administrations
 - 2.4.4. FBCF des ménages
 - 2.4.5. FBCF totale en Construction
 - 2.5. Les variations de stocks
 - 2.5.1. Variations de stocks de logements
 - 2.5.2. Variations de stocks de bureaux
- 3. Le partage volume - prix de l'ERE**
- 3.1. Les indices de prix retenus
 - 3.1.1. Prix du bâtiment
 - 3.1.2. Prix des travaux publics
 - 3.2. Les pondérations et les indices finaux
- 4. L'ERE final de la construction**
- 5. L'ERE de la construction pour un compte provisoire ou semi-définitif**

Chapitre 3 L'EQUILIBRE RESSOURCES - EMPLOIS DES TRAVAUX PUBLICS

- 1. Les ressources**
- 1.1. Les ventes
 - 1.2. Le passage à la production
 - 1.3. Total des ressources
- 2. Les emplois**
- 2.1. Les consommations intermédiaires
 - 2.1.1. Les CI1 ou CIBM
 - 2.1.2. Les CI2
 - 2.1.3. Les CI3 ou CI BNM
 - 2.2. La Formation Brute de Capital Fixe
 - 2.2.1. FBCF des ménages
 - 2.2.1. FBCF des SNF-EI
 - 2.2.3. FBCF des APU
 - 2.3. Total des emplois
- 3. L'ERE final des Travaux Publics**

Chapitre 4 L'EQUILIBRE RESSOURCES - EMPLOIS DU BATIMENT

Chapitre 5 LE COMPTE LOGEMENT

- 1. Le cadre conceptuel du compte logement**

- 1.1. Pourquoi un compte logement ?
- 1.2. Présentation du compte logement

2. Le sous-compte 45A

- 2.1. Le logement neuf
 - 2.1.1. Evaluation de base des ressources : la source SICLONE
 - 2.1.2. Redressements et compléments
 - 2.1.3. Variation de stocks
 - 2.1.4. Partage entre secteurs institutionnels
 - 2.1.5. Arbitrage avec le compte satellite du logement (CSL)
- 2.2. L'entretien
 - 2.2.1. Evaluation de base de l'ensemble de l'entretien
 - 2.2.2. Partage entre petit et gros entretien
 - 2.2.3. Les montants retenus

3. Le sous-compte 45B

- 3.1. La production pour emploi final propre des ménages
- 3.2. La production pour emploi final propre des HLM

4. Le sous-compte 45C

- 4.1. Un sous-compte « fictif »
- 4.2. Son évaluation
 - 4.2.1. Honoraires d'architecte, de géomètre et de métreur (NAF HN25A)
 - 4.2.1. Honoraires d'ingénierie et de bureaux d'études techniques (NAF HN25B)
 - 4.2.3. Frais de promotion immobilière (NAF HM01A)

5. Le compte logement final

INTRODUCTION

La présente note de base a pour but de décrire pour une année donnée, le processus d'élaboration des Equilibres Emplois-Ressources des produits du Bâtiment et des Travaux Publics, qui constituent la branche Construction, dans le cadre d'un compte définitif. Elle présente également le compte dit « Compte logement » (cf. chapitre 5).

L'année retenue est l'année 1995 : ce choix s'explique par le fait que c'est la dernière année pour laquelle on dispose dans l'Enquête Annuelle d'Entreprises d'une ventilation détaillée des investissements corporels des différentes branches industrielles, mentionnant en particulier les investissements en bâtiment et en génie civil.

Toutes les valeurs de la présente note sont en millions de francs courants de l'année 1995, sauf pour le compte logement dont l'année de référence est 1992.

Remarque : dans les comptes nationaux français, les comptes de biens et services, en particulier le Tableau Entrées-Sorties, font référence aux unités de production homogène (UPH), regroupées en branches. Une UPH est une unité de production qui aboutit à un produit et un seul. En principe, on établit des comptes de production et d'exploitation pour les branches, et des équilibres ressources-emplois (ERE) pour les produits. La présente note de base a principalement pour objet de décrire l'élaboration des ERE.

La biunivocité assurée par l'UPH entre branches et produits aboutit au fait que, dans le langage courant, les deux termes sont souvent employés l'un pour l'autre. Le lecteur ne doit donc pas être surpris par l'emploi souvent indifférent de l'un ou l'autre terme dans la présente note.

1. NOMENCLATURE D'ACTIVITES DE LA CONSTRUCTION :

La construction est un produit complexe dont la réalisation mobilise de multiples intervenants.

La nouveauté essentielle apportée par rapport à la base 80 est l'élaboration de deux équilibres distincts pour le Bâtiment d'une part (produit GH01) et les Travaux publics d'autre part (produit GH02), qui constituent ensemble la branche Construction (branche EH ou NAF 45).

Cette distinction s'accorde mal avec la nomenclature d'activités française (NAF), ainsi que le montre la décomposition des deux produits au niveau 116.

branche GH01 - Bâtiment		branche GH02 - Travaux publics	
45.2A	Construction de maisons individuelles	45.1	Travaux de préparation des sites
45.2B	Construction de bâtiments divers	45.2C	Construction d'ouvrages d'art
45.2J	Réalisation de couvertures par éléments	45.2D	Travaux souterrains
45.2K	Travaux d'étanchéification	45.2E	Réalisation de réseaux
45.2L	Travaux de charpente	45.2F	Constr. de lignes électriques et de télécommunication
45.2T	Levage, montage	45.2N	Construction de voies ferrées
45.2V	Travaux de maçonnerie générale	45.2P	Construction de chaussées routières et de sols sportifs
45.3A	Travaux d'installation électrique	45.2R	Travaux maritimes et fluviaux
45.3C	Travaux d'isolation	45.2U	Autres travaux spécialisés de construction
45.3E	Installation d'eau et de gaz	45.3H	Autres travaux d'installation
45.3F	» d'équipements thermiques et de climatisation	45.5	Location avec opérateur de matériel de construction
45.4	Travaux de finition		

2. LES NOUVEAUX TRAITEMENTS DE LA BASE 95 :

Les principaux changements par rapport à la base 80 sont les suivants :

- l'élaboration de deux équilibres distincts, l'un pour le Bâtiment, l'autre pour les Travaux publics ;
- l'extension du territoire économique aux départements d'outre-mer (DOM) ;
- la production est évaluée au prix de base, qui retrace les recettes effectives du producteur ; la production exclut les impôts sur les produits (il n'y a pas de subvention sur les produits de la construction) ;
- il n'y a plus lieu d'établir l'équilibre annexe dit « 45B » pour retracer la production pour Emploi Final Propre (PEFP) ; cette production est calculée à part (elle est exogène pour les APU) et ajoutée à la production marchande. Sa contrepartie est un élément de la FBCF des secteurs institutionnels producteurs ;
- on considère aujourd'hui qu'il n'y a pas lieu non plus d'isoler (dans le compte annexe dit « 45C ») les prestations hors construction mais concourant à la réalisation d'ouvrages de construction comme les dépenses d'ascenseurs, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études et les frais de promotion immobilière. Ces prestations sont considérées comme incluses dans le prix de vente des bâtiments.

3. SPECIFICITE DES COMPTES DE LA CONSTRUCTION :

En matière de construction, on peut dégager un certain nombre de spécificités :

- la longueur du processus de production et l'absence de véritable stockage ;
- la nature particulière des échanges extérieurs ;
- l'absence de circuit de commercialisation.

3.1. Longueur du processus de production :

Le processus de production dépasse souvent l'année civile, alors que la Comptabilité Nationale cherche à décrire des flux annuels de travaux :

$$\begin{aligned} \text{montant total des travaux} &= \text{chiffre d'affaires de l'année } n \\ &+ \text{montant des travaux en cours au } 31/12/n \\ &- \text{montant des travaux en cours au } 1/1/n \end{aligned}$$

Le chiffre d'affaires de l'année n représente la somme des factures émises durant l'année n : celles-ci concernent aussi bien les acomptes versés sur travaux en cours que les soldes versés à la livraison des travaux pour des ouvrages achevés. Dans les comptes d'entreprise, cette notion équivaut à celle de production vendue.

La variation du montant des travaux en cours concerne les seuls travaux n'ayant pas donné lieu à versement d'un acompte ; ceux-ci sont comptabilisés par les entreprises en production stockée (et donnent donc lieu à des variations de stocks producteurs). Cependant, ces travaux en cours n'ont pas un véritable rôle de stockage comme dans l'industrie où il s'agit de répondre à la demande : en effet, pour la construction, l'acquéreur a déjà passé commande.

En Comptabilité Nationale, on applique donc la règle suivante :

en **emplois** : les travaux en cours sont comptabilisés en FBCF à partir du moment où ils ont trouvé un acquéreur final ;
les travaux en cours n'ayant pas trouvé un acquéreur final sont comptabilisés avec les bâtiments achevés n'ayant pas encore trouvé d'acquéreur en « variation de stocks utilisateurs » (par exemple, logements ou bureaux détenus par les promoteurs) ;

en **ressources** : il n'y a pas lieu de distinguer un poste « variation de stocks producteurs » qui n'aurait pas sa contrepartie en emplois ; les variations de stocks producteurs ont donc été intégrées dans les ventes.

On évite ainsi d'avoir à évaluer séparément les ventes et les variations de stocks producteurs, que la distinction « production vendue - production stockée » dans les comptes d'entreprise ne recouvre pas exactement. Néanmoins, les ventes ainsi calculées ne sont probablement pas tout à fait cohérentes avec les évaluations directes de la FBCF, car les acomptes reçus par les entreprises et comptabilisés en production vendue, comprennent des avances versées avant travaux.

L'ERE de la construction ne comporte donc pas de « Variation de stocks producteurs ».

3.2. Les échanges extérieurs :

En Comptabilité Nationale, il n'y a pas de commerce extérieur de Construction :

- Les flux d'échanges transfrontières du produit Construction sont nuls par convention
- Le chiffre d'affaires réalisé à l'exportation et figurant dans la comptabilité des entreprises devra donc être retranché du chiffre d'affaires total.

3.3. Les marges commerciales :

Il n'y a pas non plus de marges commerciales dans l'ERE de la Construction. En effet, il n'y a pas de circuits de commercialisation d'ouvrages de construction : le maître d'ouvrage qui est à l'origine de la décision de construire est aussi le client direct de la branche.

La promotion immobilière représente un cas particulier : le promoteur réunit les moyens financiers, techniques, juridiques et commerciaux nécessaires à la construction d'immeubles, mais il n'est qu'un maître d'ouvrage provisoire, les possesseurs finals étant ses clients. La partie commerciale de l'activité d'un promoteur n'est cependant pas son activité principale, et la promotion immobilière est classée dans les activités de « services ».

4. LES SOURCES D'INFORMATION DES COMPTES DE LA CONSTRUCTION :

Les comptes de la construction s'appuient traditionnellement sur des sources diverses. Ils sont établis dans le cadre d'une démarche générale qui laisse peu de place à des spécificités sectorielles.

4.1. Sources en valeur :

Parmi les sources principales, on retiendra naturellement l'**enquête annuelle d'entreprises** (EAE) et la source fiscale « **bénéfices industriels et commerciaux** » (BIC) qui sont mobilisables chaque année. Ces sources sont exploitées séparément pour les comptes non-définitifs; elles sont réconciliées dans le système SUSE et exploitées conjointement dans le cadre des comptes définitifs. Elles permettent de déterminer un montant plancher des ressources des ERE. Comme dans les autres branches d'activités, la détermination de ce plancher consiste en un travail d'évaluation simultanée d'un montant de ventes « secteur » et d'un montant de ventes « branche » cohérents. Ce travail résulte à la fois de la mobilisation de données dans le cadre du système statistique de mise en cohérence (SUSE), et d'une action critique effectuée dans le **Système Intermédiaire d'Entreprises** (SIE), visant à compléter ou corriger les éventuelles défaillances de SUSE.

Ces corrections sur données individuelles sont effectuées dans le SIE en liaison avec SUSE et sont concentrées sur les unités statistiques les plus importantes (entreprises de plus de 100 salariés). Elles portent sur des reclassements sectoriels d'entreprises ou sur des durées d'exercice comptable. Au-delà, le travail d'exhaustivité se poursuit par des redressements de nature globale, qui n'affectent pas les données individuelles : redressement pour absence, pour fraude fiscale et pour travail au noir. Cette démarche est commune à plusieurs secteurs d'activités, mais c'est l'importance des montants retenus pour chacun de ces redressements qui est spécifique à la construction.

4.2. Sources en volume :

On retiendra également, pour la seule partie « Bâtiment » de la construction, la source **SICLONE** (remplacée par **SITADEL** à partir du 1/1/98) du **Ministère de l'Équipement** ; elle décrit en les enregistrant mois après mois, les mises en chantier de logements et de bâtiments non résidentiels et permet d'estimer une évolution en volume de la production de bâtiment. Cette source est utilisée pour les comptes provisoires et semi-définitifs, mais aussi pour le compte définitif en concurrence avec les sources traditionnelles en valeur.

Pour la partie « Travaux Publics », on utilise les publications du **CASP du Ministère de l'Équipement** qui donnent des estimations de volumes d'activité pour les différents clients des entreprises de travaux publics : l'État (routes et autoroutes), les collectivités locales, les grandes entreprises nationales et les commanditaires privés.

La mise en cohérence de ces différentes approches permet de déterminer un montant « plancher » des ressources puisque la construction ne comporte pas de marges commerciales ni de ressources d'origine extérieure. Les flux d'échanges trans-frontières sont nuls par convention ; il y a seulement des travaux réalisés à l'étranger par des entreprises françaises, et en France par des entreprises étrangères.

4.3. Partage du marché intérieur :

Le partage du marché intérieur se fait selon une démarche générale non spécifique à la construction. Toutefois, en contrepartie des ressources évaluées ci-dessus, 77% des emplois sont des emplois finals, essentiellement de la formation brute de capital fixe; l'évaluation de ce poste mérite donc une attention particulière à la mesure de son poids dans le PIB.

La FBCF est analysée comme somme des contributions des différents secteurs institutionnels, comme les ménages pour lesquels on élabore un sous-compte spécifique au logement, ou comme les SNF-EI pour lesquelles on mobilise des sources diverses.

Ainsi, la FBCF des sociétés peut être appréhendée sous l'angle de la demande sectorielle : en effet, les entreprises, via les EAE et les BIC, ont déclaré le montant de leurs investissements, dont ceux en produit Construction (plus de la moitié en moyenne). Par l'intermédiaire du CASP, on dispose également de la comptabilité des investissements des GEN (grandes entreprises nationales), qui sont très importants en matière de Travaux Publics. Ces différentes sources doivent donc également être confrontées et mises en cohérence, ce qui offre une nouvelle occasion d'arbitrage.

5. SCHEMA D'ELABORATION DES COMPTES :

Le schéma d'élaboration des comptes de la construction est désormais le suivant :

- on calcule d'abord l'équilibre Ressources-Emplois (ERE) de la branche Construction ;
- on calcule ensuite l'ERE des Travaux Publics ;
- on en déduit l'ERE du Bâtiment.

Par ailleurs, on construit un sous-compte spécifique au logement, dont plusieurs éléments sont utilisés dans les ERE de la Construction et du Bâtiment.

1. LES RESSOURCES :

1.1. L'évaluation des ventes « secteur » :

La production fait l'objet d'une détermination exogène à partir des ventes réalisées par le secteur de la construction. La première estimation inclut les ventes déclarées par les entreprises comme « ventes à l'exportation ».

La détermination des ventes « secteur » s'appuie sur deux sources statistiques : les déclarations fiscales au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et l'enquête annuelle d'entreprise dans la construction (EAE-Construction).

Ces deux sources qui se complètent et se recoupent, sont traitées au sein du système unifié de statistique d'entreprises (SUSE). La vocation de SUSE est la construction d'un ensemble unifié dans lequel la priorité est donnée aux plus grandes entreprises. Il existe trois principes directeurs :

- l'exhaustivité étant recherchée au delà d'un certain seuil, la première tâche effectuée est la réintroduction des grandes entreprises absentes ;
- puis des contrôles permettent de vérifier la cohérence interne, temporelle et inter-sources des données ;
- enfin, les plus grandes entreprises (les plus de 100 salariés) sont examinées individuellement pour la détection des anomalies les plus importantes.

Les fichiers SUSE sont ensuite utilisés pour l'élaboration du Système Intermédiaire des Entreprises (SIE) : des contrôles sont mis en oeuvre pour vérifier le classement sectoriel des entreprises ainsi que la ventilation de leur chiffre d'affaires par branche. En outre, des corrections sont faites sur les durées d'exercice. On obtient ainsi une évaluation des ventes réalisées dans le **secteur** de la construction.

1.2. Le passage secteur-branche :

La structure des ventes « branche » est fournie par les enquêtes annuelles d'entreprises; elle est construite à un niveau détaillé (postes 600 de la NAF), sur la base des déclarations individuelles des entreprises.

Deux matrices sont confectionnées pour les « grandes » et les « moyennes » entreprises ; pour les petites entreprises, on considère que le passage est diagonal.

Pour 1995, les ventes réalisées par la **branche Construction** se sont établies à **718 662 MF**, se décomposant en 537 583 MF pour le Bâtiment et 181 079 MF pour les Travaux publics.

1.3. Les redressements des ventes « branche » :

1.3.1. Redressement pour « absence » :

Le répertoire SIRENE est pris comme référence par excès : le nombre d'entreprises appartenant au secteur Construction dans SIRENE est comparé au nombre d'entreprises appartenant au secteur Construction dans le SIE-BIC. On obtient ainsi un nombre d'entreprises absentes du SIE-BIC.

On considère par ailleurs qu'il s'agit de petites entreprises. A partir des petites entreprises présentes dans le SIE, on évalue un chiffre d'affaires moyen; en l'appliquant au nombre d'entreprises manquantes, on obtient un chiffre d'affaires manquant qui, rapporté au chiffre d'affaires total du SIE, permet d'estimer un taux brut de redressement pour absence. Cette méthode surestime le chiffre d'affaires

des entreprises absentes du fait de la mauvaise mise à jour de SIRENE. On a donc diminué à partir de 1996 le montant du redressement pour absence. Pour 1995, le montant retenu à ce titre a été de 46 270 MF (44 245 MF pour le Bâtiment et 2 025 MF pour les Travaux publics).

1.3.2. Redressement pour « fraude » :

La fraude se définit comme l'ensemble des travaux non déclarés réalisés par des entreprises déclarées. Les taux de base utilisés pour les redressements proviennent de l'exploitation des fichiers de contrôles fiscaux (environ 6,3% des ventes en Bâtiment et 3,5% des ventes en Travaux publics). Le redressement pour fraude s'est établi à 47 881 MF en 1995 (soit 41 535 MF pour le Bâtiment et 6 346 MF pour les Travaux publics).

1.3.3. Redressement pour « travail au noir » :

Il s'agit de travaux réalisés par des unités institutionnelles non déclarées. Le travail au noir est considéré comme relevant de la seule activité du bâtiment et comme étant spécifique des entreprises individuelles. Son montant est indexé sur le chiffre d'affaires de la strate des entreprises de moins de 5 salariés des BIC, et a été évalué pour la construction à 80% de ce chiffre d'affaires pour la période de base. En 1995, il s'est élevé à 23 035 MF pour la seule activité Bâtiment (3,5% du total des ventes).

1.3.4. Redressement au titre du « champ hors BIC » :

Le champ de l'estimation est élargi pour tenir compte de l'existence d'entreprises comme les régies, non répertoriées dans les déclarations fiscales (car non assujetties aux BIC) et non enquêtées par l'EAE-Construction. Le redressement au titre du « champ hors BIC » s'est élevé en 1995 à 1 978 MF pour la construction (14 MF pour le Bâtiment et 1 964 MF pour les Travaux publics).

1.3.5. Calage :

Des écarts mineurs subsistant entre le total des ventes « branche » et le total des ventes « secteur » du SIE (pour cause de coordination insuffisante des mises à jour des données dans les deux approches) donnent lieu à une correction passée « diagonalement » en branche. Cette correction s'est établie à

- 168 MF en 1995 (- 162 MF pour le Bâtiment et - 6 MF pour les Travaux publics).

Ainsi, le montant des ventes redressées s'établit en 1995 de la façon suivante :

Millions de francs			
	H01	H02	EH
ventes SUSE	537 583	181 079	718 662
redr. pour absence	44 245	2 025	46 270
redr. pour fraude	41 535	6 346	47 881
redr. pour travail au noir	23 035		23 035
champ hors BIC	14	1 964	1 978
calage	162	6	168
Total Ventes	646 250	191 408	837 658

1.4. Le passage ventes - production :

Les ventes « branche » constituent la clef de voûte des équilibres Ressources-Emplois. Pour se conformer aux principes de la Comptabilité Nationale, il y a lieu de les modifier en deux points :

- les encours de travaux (travaux déjà réalisés mais non encore facturés) constituent aussi une part de la FBCF des divers secteurs et leur variation doit également être ajoutée aux ressources. Cette variation (assimilable à une variation de stocks producteurs) est évaluée au coût des facteurs à partir de la comptabilité des SNF-EI dans le cadre du SIE. Toutefois son montant était faible en 1995 et a été considéré comme nul.
- Les travaux réalisés hors métropole par les SNF-EI ayant leur siège en France sont quant à eux compris dans les ventes « branche » mais non dans les emplois, puisque par convention, il n'existe pas de commerce extérieur de construction. Leur valeur, calculée à partir de la comptabilité des entreprises de construction, vient donc en diminution des ressources ; il s'agissait en 1995 de 14 889 MF (10 609 MF pour le Bâtiment et 4 280 MF pour les Travaux Publics).

Le total des ventes « branche » réalisées en 1995 par les SNF-EI s'est donc élevé à :

Millions de francs			
	H01	H02	EH
ventes « branche »	646 250	191 408	837 658
+ variation de stocks producteurs	-	-	-
- chiffre d'affaires à l'étranger	- 10 609	- 4 280	- 14 889
soit un total de	635 641	187 128	822 769

Ces ventes constituent la « Production non stockée » des SNF-EI.

Pour obtenir la « Production marchande au prix producteur », il convient d'ajouter la Production non stockée des APU, soit 3 039 MF en 1995 (571 MF pour le Bâtiment et 2 468 MF pour les Travaux publics).

1.5. Le passage à la « Production de la branche au prix producteur » :

En base 95, l'ancien ERE 55B qui retraçait en base 80 l'autoproduction des ménages, des entreprises et des administrations disparaît. Il est remplacé par la notion de « Production pour Emploi Final Propre » ou PEFP.

La valeur de la PEFP des SNF-EI est issue du SIE : en 1995, la PEFP des SNF-EI a été évaluée à 24 778 MF (14 244 MF pour le Bâtiment et 10 534 MF pour les Travaux publics).

La PEFP des APU (donnée exogène provenant de la Comptabilité publique) s'élevait en 1995 à 286 MF, uniquement en Bâtiment.

La PEFP des Ménages correspond à la construction ou à l'extension de logements réalisées par les ménages eux-mêmes. En l'absence de sources directes, on l'évalue à partir des principaux matériaux utilisés par les ménages : matériaux de construction (produit F14 en NAF 118), verre (F13), bois (F31) et matières plastiques (F46). Connaissant la consommation intermédiaire de ces produits par la branche Construction, on considère que les ménages en utilisent un certain ratio, fixé à 20%. En 1995, la PEFP des ménages s'est élevée à 17 300 MF, uniquement en Bâtiment.

En ajoutant les « Productions pour emploi final propre » des ménages, des SNF-EI et des APU à la production marchande, on obtient la « Production de la branche au prix producteur » ; celle-ci s'est élevée en 1995 à **868 172 MF** (668 042 MF pour le Bâtiment et 200 130 MF pour les Travaux publics).

1.6. Le passage à la Production au prix de base :

Selon le SEC 95, la production doit dorénavant être évaluée au « prix de base », et non plus au prix du producteur.

Il faut donc retrancher les impôts sur les produits acquittés par les producteurs (C3S, Taxe locale d'équipement ...) qui représentent 2 085 MF en 95 (1 576 MF en H01 et 509 MF en H02) pour obtenir la « Production de la branche au prix de base », soit 866 067 MF en 95 (666 466 MF en H01 et 199 621 MF en H02).

En ajoutant les Ventes résiduelles des APU (7 775 MF en 95, avec 7 107 MF en H01 et 668 MF en H02), on obtient la « Production distribuée du produit au prix de base » : **873 862 MF** (673 573 MF pour le Bâtiment et 200 289 MF pour les Travaux publics).

1.7. L'évaluation finale des Ressources de l'ERE :

Puisque par convention il n'y a ni importations, ni marges commerciales ou de transport dans la Comptabilité Nationale de la construction, il suffit d'ajouter les impôts (sauf TVA) sur les produits (3 811 MF en 95) à la production distribuée du produit pour obtenir le **total des Ressources hors TVA** en produit Construction : **877 673 MF** en 1995, se répartissant en 676 866 MF pour le Bâtiment et 200 807 MF pour les Travaux publics.

2. LES EMPLOIS :

2.1. Les postes des emplois de l'ERE de la construction :

En l'absence de commerce extérieur ainsi que de marges de distribution en matière de construction, les emplois sont de 4 types :

- consommations intermédiaires
- consommations finales
- formation brute de capital fixe
- variations de stocks utilisateurs.

Afin de remplir les lignes du TES en produit « Bâtiment » et en produit « Travaux Publics », il faudra ventiler les consommations intermédiaires et la FBCF par secteurs institutionnels ou branches utilisatrices.

2.2. Les consommations intermédiaires :

Dans la construction, cette notion désigne les travaux de petit entretien effectués pour le compte des diverses branches. On distingue 3 types de consommations intermédiaires :

- les CI1, ou CI BM, consommations des branches marchandes ;
- les CI2, ou intraconsommations de la branche Construction ;
- les CI3, ou CI BNM, consommations des branches non marchandes.

2.2.1. Consommations intermédiaires des branches marchandes (CI BM) :

2 évaluations sont réalisées :

- une première estimation s'appuie sur l'hypothèse de la stabilité à court terme des coefficients techniques et résulte de la projection du TEI (tableau des entrées intermédiaires) ;
- une seconde estimation est construite à partir de dires d'experts et d'informations issues d'enquêtes partielles, en deux temps : évaluation en volume (à partir des publications du CASP, des comptes des GEN,... : + 3% environ en 1995), puis valorisation par un indice composite construit sur l'IPAH puis l'IPEA (indice de prix de l'entretien et de l'amélioration) publié par la DAEI pour le Bâtiment et l'index TP corrigé pour les travaux publics.

Comme chaque fois que l'on ne dispose pas d'observations directes sur les achats des entreprises, la première estimation (TEI) constitue la cible de laquelle il convient de se rapprocher, la marge admise en pratique étant de plus ou moins 2%.

Dans certaines branches, on dispose par ailleurs, pour déterminer les consommations intermédiaires en produit « construction », d'une information de meilleure qualité permettant de s'écarter de la mécanique du TEI. C'est le cas des branches Agriculture, Produits pétroliers raffinés, Electricité et Services des organismes financiers. Pour l'année 1995, la part des CI en Construction ainsi fixée par ces branches a représenté 30% des CI BM en construction.

Après résolution des effets-lignes (c'est-à-dire calage du TEI), les CI BM en Construction se sont élevées à **71 321 MF** (indice de volume de 103,4 ; indice de prix = 80% de l'IPAH + 20% du TPcor). Les CI BM se sont partagées en 66 307 MF pour le Bâtiment et 5 014 MF pour les Travaux Publics.

2.2.2. Intraconsommations de la branche Construction (CI2) :

Elles comprennent notamment la sous-traitance en base 95, (qui était traitée comme un double compte en base 80). On dispose d'une estimation de la variation de la sous-traitance dans l'EAE ; par ailleurs, on peut supposer que les CI2 évoluent de façon sensiblement parallèle à la production de la branche. Toutefois, les CI2 constituent le **poste d'ajustement** de l'ERE, et il n'est pas toujours possible de suivre ces indications.

En 1995, le montant des CI2 s'est établi après arbitrage, à **119 563 MF** (92 723 MF pour le Bâtiment et 26 840 MF pour les Travaux Publics).

2.2.3. Consommations intermédiaires des branches non marchandes (CI BNM) :

Elles sont évaluées à partir de la Comptabilité Publique, et le principe d'une parfaite cohérence s'impose. La valeur fournie par la CP est déflatée par un indice composite, qui est la moyenne de l'IPAH (puis l'IPEA) et de l'index TPcor. En 1995, le montant des CI BNM s'est élevé à **15 248 MF** (9 905 pour le Bâtiment et 5 343 MF pour les Travaux Publics).

2.3 La consommation finale :

La consommation finale de Construction correspond aux travaux de petit entretien réalisés par les entreprises pour le compte des Ménages. Comme dans le cas général, la valeur de l'agrégat calculée en début de base 95 est issue de l'exploitation de l'enquête « Budget de famille », avec des corrections pour fraude et pour travail au noir et pour travaux effectués dans les DOM. Cette enquête n'est pas effectuée chaque année ; d'autres sources sont mobilisées en période courante (enquête de conjoncture du bâtiment, statistiques de crédits aux ménages). Le montant de la consommation finale des ménages s'est élevé en 1995 à **42 399 MF**, uniquement en bâtiment.

Il y a aussi une faible consommation finale des APU, de **87 MF** en 1995, uniquement en bâtiment.

2.4. La Formation Brute de Capital Fixe :

Le concept de FBCF retenu en base 95 est identique pour tous les secteurs institutionnels : il comprend l'ensemble des travaux neufs de construction ainsi que les travaux de gros entretien et d'amélioration. Faute de sources ou d'exploitations appropriées, le solde des transactions sur bâtiments existants, qui se définit comme différence entre les acquisitions et les cessions sur l'ancien, est considéré comme nul globalement (la FBCF du vendeur, négative, étant l'opposée de celle de l'acquéreur). On a également supposé que les transferts intersecteurs étaient tous nuls.

Les estimations de la FBCF se limiteront donc aux travaux neufs ou de gros entretien. Néanmoins la distinction entre « petit » et « gros » entretien est délicate du fait de l'absence de critère permettant

cette distinction ; en l'absence d'autres indicateurs, on a utilisé des clés fournies par le CASP (Ministère de l'Équipement).

2.4.1 FBCF des SNF-EI :

Le domaine couvert correspond à l'ensemble des entreprises non financières ; l'évaluation porte sur la construction dans son ensemble, le partage entre FBCF en 45A et FBCF en 45B, ou entre Bâtiment et Travaux publics étant fait par ailleurs.

Pour chaque niveau E de la nomenclature d'activités, un niveau d'investissement en produit Construction a été déterminé en début de base. A partir de ce niveau, trois traitements distincts sont effectués chaque année.

- FBCF de la branche Agriculture :

Il s'agit de la FBCF hors logement des SNF-EI agricoles (l'investissement en logement des EI agricoles étant imputé aux ménages correspondants) : elle comprend essentiellement la construction de bâtiments agricoles et les dépenses de drainage et d'irrigation.

La FBCF en construction est évaluée chaque année à partir de 2 sources élaborées par le Ministère de l'Équipement : Statistiques de mises en chantier SICLONE (remplacé en 1998 par SITADEL) et Enquête Annuelle d'Entreprises dans la construction (EAE). On a confronté ces sources avec celles issues du RICA (Réseau d'Information Comptable Agricole); la valeur obtenue pour l'année 1992 était relativement proche en niveau de celle fournie par le RICA sur lequel on s'est finalement calé.

Evaluation à partir de SICLONE et de l'EAE :

FBCF en 45 A (à partir d'une production réalisée pour compte d'autrui) :

SICLONE, puis SITADEL, fournit les mises en chantier annuelles de bâtiments agricoles ; en raison des délais de construction, on applique à ces mises en chantier une grille-délai permettant de passer au concept d'équivalents-m² de bâtiments agricoles (9 641 milliers de m² en 1992) que l'on a valorisé par l'intermédiaire de l'EAE au coût moyen de 747,2 F/m² en 1992, soit une valeur de 7 745 MF.

A cette construction neuve, on a ajouté une part de travaux d'entretien ainsi qu'un redressement (fraude ou travail au noir) pour environ 60% ; en estimant le gros entretien à la moitié de ce supplément (soit 2 347 MF), on a obtenu une FBCF en bâtiment de 10 092 MF en 1992 ; il convient de lui ajouter les travaux de drainage et d'irrigation estimés à partir du RICA à 1 517 MF.

FBCF en 45B (à partir d'une production réalisée pour Emploi Final Propre) : c'est une production non stockée en construction des SNF-EI agricoles évaluée à 12% de la FBCF précédente (soit 1 443 MF en 1992).

On a ainsi évalué l'investissement total du secteur agricole en 1992 à 13,1 milliards de francs.

Evaluation à partir du RICA en millions de francs :

dépenses de construction	11 820
- hangars métalliques	- 670
+ ETA-CUMA	+ 250
+ paysagisme	+ 150
+ coop.vitic.-étab.semences	+ 140
FBCF en bâtiment	11 690

Les dépenses de drainage et d'irrigation n'étant pas directement disponibles, ont été estimées à partir des superficies drainées et irriguées fournies par les recensements agricoles et enquêtes « structure ». Le prix de ces dépenses est supposé évoluer comme celui de la FBCF en construction. En 1992, ces travaux ont été estimés à 1 500 MF, correspondant à 120 000 hectares drainés ou irrigués, avec un coût de 12 600 F par hectare.

Au total, la FBCF en construction de la branche Agriculture arbitrée entre l'évaluation faite à partir des mises en chantier et celle faite à partir du RICA a été calée sur celui-ci pour l'année 1992, et estimée à 13,2 milliards de francs.

A partir de 1992, on a fait évoluer cette FBCF de la façon suivante :

FBCF en 45A : évolution en volume suivant les mises en chantier et les équivalents-m² pour les bâtiments neufs et l'entretien, et suivant le RICA pour les travaux de drainage et d'irrigation ; évolution en prix suivant l'ICC ;

FBCF en 45B : évolution en volume identique à celle de la FBCF en 45A ;
évolution en prix suivant l'index BT01.

On a ainsi obtenu une FBCF de la branche Agriculture en 1995 d'un montant de **11 885 MF** (soit 10 479 MF en 45A et 1 406 MF en 45B).

- FBCF de la branche FM2 (services de location immobilière) :

Elle est en partie calculée dans le compte logement ; on se reportera donc à la partie « Logement » de cette note pour le détail du calcul.

On distingue les organismes HLM des autres sociétés de services de location immobilière : la FBCF en construction des HLM calculée dans le compte logement était de 37 502 MF en 1995 (FBCF en 45A et en 45B).

Pour la FBCF des autres sociétés de services de location immobilière, on applique l'indice de valeur de l'ensemble des sociétés de logement. (cf. compte logement, 1ère ligne : Ival = 90,9 en 1995) ; son montant a ainsi été évalué à 13 290 MF en 1995.

On évalue enfin la « défaisance de logements » : sa variation s'effectue en sens contraire de celle de la FBCF des entreprises financières (IF, EA, auxiliaires financiers) ; ce poste permet aussi d'absorber une partie de l'arbitrage de la FBCF ; en 1995, il a été fixé à 11 000 MF.

- FBCF des autres branches :

La FBCF des SNF-EI hors Agriculture et hors HLM résulte de la confrontation et de l'arbitrage entre deux sources : les EAE (Enquêtes Annuelles d'Entreprises) et SICLONE (SITADEL après 1998).

La ventilation de la FBCF entre les différentes branches a été réalisée au niveau E pour 1993 à partir de celle de l'ancienne base et à partir de l'étude du « cadre chantiers ». A partir de cette ventilation, on peut faire évoluer la FBCF des branches **en valeur** grâce aux EAE des IAA, de l'industrie, de la construction, du commerce, des transports et des services ; en effet, les EAE contiennent jusqu'en 1995 des évaluations de la FBCF en BTP des entreprises qui composent leurs secteurs respectifs. De ces montants, on déduit pour chaque niveau E concerné un indice d'évolution en valeur.

transports ferroviaires	1 110,0	7 129,0
transports routiers de voyageurs	3 093,1	233,8
transports maritimes	89,4	8,6
transports fluviaux	1,4	48,9
transports aériens	0,6	583,7
manutention-entrepotage	43,8	324,8
organisation transports de fret	88,0	412,0

soit un total de 13 851 MF (contre 14 604 MF en 1994), qui conduit à un indice de valeur de 94,5.

- branches EM à EP : la source est l'EAE-services :

investissements :	bâtiment existant	construction génie civil
hôtels - restaurants	1 577,8	5 770,0
activités immobilières	19 769,7	45 196,1
location sans opérateur	62,9	425,2
services aux entreprises	4 301,9	4 109,5
audiovisuel, agences de presse	141,8	643,4
services personnels	155,0	504,7
agences de voyage	17,6	217,7
télécommunications, courrier	538,7	2 894,2
informatique	24,5	490,4
assainissement	116,9	373,6

soit un total de 87 332 MF (contre 94 446 MF en 1994), qui conduit à un indice de valeur de 92,5.

- Récapitulation du calcul de la FBCF en valeur selon l'approche « produit » :

Les indices de prix utilisés pour déflater les valeurs obtenues pour chaque branche sont des moyennes pondérées des indices suivants : ICC pour le bâtiment neuf
IPAH puis IPEA pour le gros entretien
Tpcor pour les travaux publics

On se reportera au § 3 pour le calcul de ces pondérations.

	Val 94	IVol 95	Vol 95	IPrix 95	IVal 95	Val 95
EA	11 358	104,0	11 812	100,6	104,6	11 885
EB	6 725	101,8	6 845	100,4	102,2	6 873
EC	2 370	109,1	2 585	100,4	109,5	2 595
ED	4 512	152,9	6 899	100,4	153,5	6 926
EE	2 185	111,0	2 424	100,4	111,4	2 434
EF	8 558	122,0	10 441	100,4	122,5	10 483
EG	22 665		22 327	100,4	98,9	22 416
EH	3 266		3 219	100,4	99,0	3 232
EJ	30 073		25 940	100,4	86,6	26 044
EK	15 291		14 393	100,4	94,5	14 450
EM à EP	49 662		45 800	100,3	92,5	45 937
FM2 HLM	38 830		38 172	100,3	98,6	38 286
FM2 Autres	13 885		13 465	100,3	97,3	13 506
Défaisance	15 000		9 970	100,3	66,7	10 000
Total	224 380		214 291	100,4	95,8	215 067

Détermination de la FBCF selon l'approche « secteur » :

De leur côté, les comptables sectoriels déterminent une évaluation globale de la FBCF totale des SNF-EI à partir, notamment, d'une exploitation poussée des comptes des immobilisations des entreprises assujetties aux BIC ; ils effectuent aussi un traitement des redressements pour absence, une exploitation de l'enquête sur le crédit-bail ainsi qu'un traitement spécifique du gros entretien et des frais d'ingénierie non immobilisés dans les comptes des entreprises. Après un passage « secteur-nature des travaux » qui s'appuie sur les données du cadre « investissements corporels » détaillé

dans les EAE, les comptables sectoriels disposent d'une évaluation de la FBCF en construction des SNF-EI.

La FBCF finale des SNF-EI résulte de la confrontation entre les deux chiffrages : en 1995, avant arbitrage, la FBCF en produit Construction s'établissait à 219 milliards selon l'approche « produit » contre 212 milliards selon l'approche « secteur », soit un écart relatif de 5%. Après arbitrage entre les deux approches, la FBCF en construction des SNF-EI finalement retenue pour 1995 s'est élevée à **215 067 MF** (soit 139 023 MF en Bâtiment et 76 044 MF en Travaux publics).

2.4.2. FBCF des entreprises financières :

- La FBCF des institutions financières (IF) est élaborée par la Banque de France. Elle a été chiffrée à **8 410 MF** en 1995, uniquement en Bâtiment.
- La FBCF des entreprises d'assurance (EA) est calculée par la Direction des assurances. En 1995, son montant était de **5 917 MF**, uniquement en Bâtiment.
- La FBCF des auxiliaires financiers et d'assurance est également un élément exogène : en 1995, son montant était de **688 MF**, également en Bâtiment.

2.4.3. FBCF des administrations :

La FBCF des administrations publiques (APU), élaborée par la Comptabilité Publique, est extraite des comptes de l'Etat et assimilés. Si le principe de cohérence avec cette donnée exogène s'impose au niveau global pour l'ensemble de l'investissement en Construction, le partage entre le produit H01 (Bâtiment) et le produit H02 (Travaux publics) est parfois discutable et peut parfaitement être affiné au vu des informations dont on dispose par ailleurs.

Le Ministère de l'Equipement (CASP) publie en particulier des données en volume et en valeur sur les investissements de l'Etat et des collectivités locales en matière de Travaux publics, et le système SICLONE (puis SITADEL) fournit les mises en chantier de bâtiments administratifs qui permettent d'estimer l'évolution en volume de la FBCF en Bâtiment des APU.

La FBCF des APU en Construction a ainsi été fixée à **163 405 MF** en 1995, qui se répartissent en 84 539 MF pour le Bâtiment et 78 866 MF pour les Travaux publics.

2.4.4. FBCF des ISBLSM :

La FBCF des anciennes « administrations privées » appelées « Institutions sans but lucratif au service des ménages » (ISBLSM) dans la nouvelle base 95, est également une donnée exogène. Son montant a été fixé pour 1995 à **622 MF**, uniquement en Bâtiment.

2.4.5. FBCF des Ménages :

La FBCF des Ménages est élaborée dans le cadre du compte spécifique du logement. En effet, elle est constituée à 96% de FBCF en Bâtiment (c'est-à-dire en logement), la FBCF en Travaux publics consistant surtout en travaux de terrassements, de piscine ou de terrains de sport. On se reportera donc à la partie « Compte logement » de cette note pour le calcul détaillé. Pour 1995, la FBCF des Ménages en construction s'est élevée à **235 845 MF**, dont 227 145 MF en Bâtiment et 8 700 MF en Travaux publics.

2.4.6. FBCF totale en Construction :

Au total, en 1995, la FBCF en construction s'est décomposée de la façon suivante : **MF**

	H01	H02	EH
FBCF des SNF-EI	139 023	76 044	215 067
FBCF des IF	8 410	-	8 410
FBCF des auxiliaires financiers	688	-	688
FBCF des EA	5 917	-	5 917
FBCF des APU	84 539	78 866	163 405
FBCF des ISBLSM	622	-	622
FBCF des ménages	227 145	8 700	235 845
FBCF totale	466 344	163 610	629 954

2.5. Les variations de stocks :

Les variations de stocks se composent uniquement de variations de stocks **utilisateurs**. Elles concernent les logements et les bâtiments à usages autre qu'habitation (essentiellement des bureaux), c'est-à-dire uniquement le Bâtiment.

Un logement ou un bâtiment, qu'il soit achevé ou en cours, est comptabilisé en « variations de stocks utilisateurs » s'il n'a pas trouvé d'acquéreur final et se trouve entre les mains d'un promoteur. S'il est en cours d'achèvement, seule la partie des travaux déjà réalisée sera comptabilisée.

2.5.1. Variations de stocks de logements :

La source est l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée par le Ministère de l'Équipement.

En 1995, les « variations de stocks utilisateurs » en logements se sont élevées à - **39 MF** hors appréciation sur stocks. Voir la partie « Compte logement » de cette note pour le calcul.

2.5.2. Variations de stocks de bureaux :

On utilise l'étude effectuée chaque année par le cabinet BOURDAIS sur l'immobilier d'entreprise. L'étude Bourdais fournit une estimation (en m2) du stock de bureaux disponibles chez les promoteurs au 1er janvier de chaque année pour la région parisienne d'une part, et pour les grandes villes de province d'autre part. Pour la province, on a retenu 4 grandes agglomérations pour estimer la tendance nationale de la variation des stocks de bureaux : Lille, Lyon, Marseille et Grenoble.

Ces estimations concernent aussi bien les bureaux disponibles à la vente qu'à la location, le neuf ou l'ancien. On s'intéresse uniquement au stock disponible à la vente de bureaux neufs ou restructurés. D'après une enquête Bourdais, il s'avère qu'à Paris, 36% des surfaces sont offertes à la vente contre 55% en banlieue ; le poids de Paris en Ile-de-France étant de l'ordre de 38%, on a retenu un ratio de 48% pour déterminer le stock disponible à la vente. En province, seulement 20% des bureaux sont destinés à la vente.

A partir des stocks de bureaux *neufs ou restructurés* disponibles au 1er janvier de chaque année, on calcule des variations de stocks en millions de m2 :

$$\text{Variation de stocks année } n = \text{Stocks au } 1.1.(n+1) - \text{Stocks au } 1.1.n$$

On applique ensuite un ratio aux variations de stocks pour ne retenir que les bureaux destinés à la vente (48% en Ile-de-France, 20% en province). On valorise ensuite ces stocks au prix de revient des logements neufs dans le secteur collectif non aidé (prix de revient du bâtiment hors charge foncière).

Pour 1995, on a obtenu les résultats suivants :

millions de m ²	
Ile-de-France	
stock au 1.1.95	2 626
stock au 1.1.96	2 314
variation de stocks annuelle	- 312
Variation de stocks à la vente (48%)	- 150
Province	
Lille	- 31
Lyon	- 38
Grenoble	- 16
Marseille	- 64
soit une variation totale de	- 149
Variation de stocks à la vente (20%)	- 30

On valorise ces stocks au prix moyen du m² dans le secteur collectif non aidé (5 416 F/m² en 1995) auquel on ajoute 4,9% de voirie et réseaux divers (soit 260 F/m²) ; on obtient pour l'année 1995 une variation de stocks de bureaux disponibles à la vente de - 1 001 MF.

Il faut retrancher à cette variation l'appréciation sur stocks que l'on calcule de la façon suivante :

$$\text{appréciation en } n = \text{encours de stocks en } (n-1) \times \left(\frac{\text{ICC}_n}{\text{ICC}_{n-1}} - 1 \right)$$

$$\text{On obtient : appréciation 1995} = 1\,326\,000 \text{ m}^2 \times 5\,577 \text{ F/m}^2 \times (0,981 - 1) = - 141 \text{ MF}$$

Finalement, pour l'année 1995, les « Variations de stocks utilisateurs » en bureaux se sont établies à **860 MF** hors appréciation sur stocks.

La variation totale de Stocks utilisateurs pour 1995 est donc de **- 899 MF** (- 860 MF pour les bureaux et - 39 MF pour les logements) ; elle ne concerne que le Bâtiment.

3. LE PARTAGE VOLUME-PRIX DE L'ERE

Les sources d'information en matière de prix sont peu nombreuses. Pour bâtir un ERE global de la construction, il faut d'abord cerner le partage entre Bâtiment et Travaux Publics, puis distinguer le prix du neuf de celui de l'entretien. On pondère ensuite ces indices à partir d'une structure issue de l'exploitation du cadre-chantier de l'EAE-construction de 1993.

3.1. Les indices de prix retenus :

3.1.1. Prix du bâtiment :

Pour les bâtiments neufs, l'indice de prix retenu est l'ICC, bien que son champ soit limité au seul logement neuf. En 1995, la moyenne annuelle de l'ICC était de 1 017,8 contre 1 018,3 en 1994, ce qui représente un indice de prix de 99,95 arrondi à **100**.

Pour l'entretien, on a retenu :

- pour le gros entretien de bâtiments, résidentiels ou non, l'IPAH (=ICC+1%, soit **101** en 1995) puis l'IPEA à partir de 1996 (publié trimestriellement par le SES - Ministère de l'Equipement);
- pour les consommations intermédiaires des SNF-EI et des APU (petit entretien), le même indice que pour le gros entretien, soit **101** ;
- pour la consommation finale des ménages (petit entretien), il n'y a pas de changement par rapport à l'ancienne base : la section « Consommation des ménages » fournit un indice fondé sur le suivi des prestations d'artisans; cet indice était de **102,2** en 1995.

La production pour emploi final propre (dont tous les emplois sont de la FBCF dite « FBCF en 45B ») est évaluée au coût des facteurs. L'index BT01 est un indice de coût des facteurs « tous corps d'état », incluant matériaux et salaires. Il a été retenu pour mesurer l'évolution des prix de la FBCF en 45B des SNF-EI et des APU.

En 1995, la moyenne annuelle de l'index BT01 était de 529 contre 513,2 en 1994, soit un indice d'évolution de **103,1**.

Pour les ménages, on corrige le BT01 pour ne tenir compte que de l'évolution des prix des matériaux (en excluant les salaires dont la pondération dans le BT01 est de 45%). En 1995, l'évolution du « BT01mat » (pour BT01 matériaux) était de **103,2**.

3.1.2. Prix des travaux publics :

On ne peut pas utiliser l'index TP01 sans abattement car on surestimerait alors l'inflation et donc on sous-estimerait l'évolution en volume.

Plutôt que d'appliquer un abattement forfaitaire à l'index TP01, on a choisi de le corriger pour tenir compte des gains de productivité (de la même manière, l'ICC évolue différemment de l'index BT01 car il intègre les gains de productivité).

On calcule donc un index TP corrigé (TPcor) en supposant que les gains de productivité et l'évolution des marges sont identiques dans le bâtiment et les travaux publics ; cet indice TPcor sera égal à l'index TP01 diminué d'un abattement égal à la moyenne mobile sur trois ans de l'écart constaté entre l'ICC et l'index BT01 :

$$TPcor_n^n = TP01_{n-1}^n - \frac{1}{3} \sum_{i=n-1}^{n+1} (BT01_i - ICC_i)$$

En l'absence d'autres indicateurs, on utilisera cet indice TPcor pour les travaux neufs comme pour l'entretien. En 1995, son évolution était de **100,7**.

La production pour emploi final propre (PEFP) sera évaluée au coût des facteurs par l'index TP01 (index « tous travaux ») ; en travaux publics, elle ne concerne que les SNF-EI. En 1995, la moyenne annuelle de l'index TP01 était de 394,3 contre 382 en 1994, soit une évolution de **103,2**.

La PEFP des SNF-EI comprend une partie Bâtiment (14 244 MF en 1995, soit 57,5%) et une partie Travaux publics (10 534 MF en 1995, soit 42,5%) ; son prix sera donc une moyenne pondérée par leurs poids respectifs des index BT01 et TP01. En 1995, l'évolution de ce prix était de **103,2**.

3.2. Les pondérations et les indices finaux :

Tous les indices précédents sont pondérés suivant les emplois de l'ERE. Les pondérations résultent d'une matrice (Bâtiment - Travaux publics) x (Neuf - Entretien) issue de l'EAE-Construction 1993 revue en 1996. En appliquant ces pondérations aux différents indices, on obtient les résultats suivants :

	ICC	IPEA	Tpcor	Indice de prix construction
1995	100	101	100,7	
Coefficients de pondération				
FBCF				
Agriculture	0,58	0,32	0,10	100,39
Industrie	0,44	0,27	0,29	100,47
Commerce	0,59	0,41	0	100,41
Services	0,62	0,38	0	100,38
HLM	0,71	0,29	0	100,29
APU	0,34	0,17	0,49	100,51
ISBLSM	0,56	0,44	0	100,44
IF	0,58	0,42	0	100,42
EA	0,53	0,47	0	100,47
CI				
BM	0	0,80	0,20	100,94
BNM	0	0,60	0,40	100,88

On obtient ensuite les volumes de la partie Emplois de l'ERE (et les indices de volume) en déflatant les valeurs (et les indices de valeur) par les indices de prix.

3.3. Le prix des ventes :

Puisque la partie Emplois de l'ERE aura été calculée en Volume et en Valeur, et en l'absence d'un indice de prix synthétique des ventes de la branche Construction, ce prix devra assurer l'**équilibre en volume** de l'ERE.

4. L'ERE FINAL DE LA CONSTRUCTION

L'ERE présenté ici est l'ERE final du compte définitif de l'année 1995, tel qu'il a résulté de toutes les contraintes d'arbitrage.

Après détermination de l'ERE des Travaux publics, on obtiendra par soustraction l'ERE du Bâtiment.

L'ERE de la construction (EH)

	1994	IVol		IPrix	1995	IVal
Ressources						
1	82 1814	101,3	832 707	100,6	837 658	101,9
3	- 15 651	94,6	-14 801	100,6	-14 889	95,1
4	806 163	101,5	817 906	100,6	822 769	102,1
7	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-
13	806 163	101,5	817 906	100,6	822 769	102,1
17	2 454	122,9	3 017	100,7	3 039	123,8
20	808 617	101,5	820 923	100,6	825 80	102,1
29	808 617	101,5	820 923	100,6	825 80	102,1
30	16 688	100,5	16 767	103,2	17 300	103,7
31	28 557	85,1	24 301	103,1	25 064	87,8
33	853 862	101,0	861 991	100,7	868 172	101,7
34	- 2 135	97,1	- 2 073	100,6	- 2 085	97,7
36	851 727	101,0	859 918	100,7	866 087	101,7
39	7 859	98,3	7 729	100,6	7 775	98,9
40	859 586	100,9	867 647	100,7	873 862	101,7
48	3 995	94,8	3 788	100,6	3 811	95,4
49	-	-	-	-	-	-
50	863 581	100,9	871 435	100,7	877 673	101,6
Emplois						
51	68 402	103,4	70 727	100,8	71 321	104,3
54	116 803	101,8	118 856	100,6	119 563	102,4
57	14 781	102,3	15 121	100,8	15 248	103,2
63	199 986	102,4	204 704	100,7	206 132	103,1
66	40 863	101,5	41 476	102,2	42 399	103,8
69	40 863	101,5	41 476	102,2	42 399	103,8
70	84	101,2	85	102,4	87	103,6
72	40 947	101,5	41 561	102,2	42 486	103,8
75	224 380	95,2	213 555	100,7	215 067	95,8
76	7 253	115,5	8 379	100,4	8 410	116,0
77	231	296,5	685	100,4	688	297,8
78	240		5 892	100,4	5 917	
79	169 007	96,2	162 616	100,5	163 405	96,7
80	624	99,4	620	100,4	622	99,7
81	225 217	104,0	234 317	100,7	235 845	104,7
82	626 952	99,9	626 064	100,6	629 954	100,5
97	- 4 304	20,8	- 894	100,6	- 899	20,9
98	- 4 304	20,8	- 894	100,6	- 899	20,9
105	863 581	100,9	871 435	100,7	877 673	101,6

5. L'ERE DE LA CONSTRUCTION POUR LE COMPTE PROVISOIRE OU SEMI-DEFINITIF

Au moment de l'élaboration du compte provisoire ou du compte semi-définitif, on ne dispose pas de l'EAE : il n'y a donc **pas d'estimation en valeur** des ventes, ni de la FBCF des grandes branches industrielles. Les seules données en valeur sont les données de la Comptabilité Publique, concernant les APU.

En matière de volume, on dispose uniquement des statistiques de mises en chantier de SICLONE-SITADEL pour le bâtiment neuf, et des publications du CASP pour l'entretien de bâtiment et pour les travaux publics.

En matière de prix, on dispose des index BT01 et TP01 (sur 11 mois pour le provisoire), de l'IPEA et de l'ICC (sur 3 trimestres pour le provisoire).

On dispose également d'indications issues des notes de conjoncture de l'INSEE (opinion des chefs d'entreprises de plus de 10 salariés) ou du Ministère de l'Equipement, et de publications des fédérations professionnelles (FFB, FNTP, CAPEB).

On commence par évaluer tous les emplois de l'ERE :

- les CI et la consommation finale des ménages sont évaluées comme pour le compte définitif ;
- la FBCF des ménages est issue d'un compte logement calculé par la méthode des « équivalents-logements » et non confronté au CSL ;
- la FBCF des SNF-EI est calculée uniquement avec les grilles-délais (volume) et les indices de prix pondérés.

Puis on « remonte » le haut de l'ERE jusqu'aux ventes, en intégrant les données de la CP (ventes résiduelles et production non stockée des APU, PEFP parallèle à la FBCF); on vérifie que le volume des ventes est assez proche des estimations de volume de l'activité du Bâtiment et des Travaux publics publiées par les différentes sources mentionnées ci-dessus (CASP,...).

Les tours successifs de TEI permettent d'affiner les évolutions en volume des CI et des PEFP, et par conséquent les ventes. Le prix des ventes reste toujours celui qui permet d'équilibrer le compte en volume.

On utilise la même démarche pour construire l'ERE provisoire ou semi-définitif des Travaux publics.

Les sources d'information essentielles en matière de travaux publics sont :

- l'EAE-construction ;
- les publications du CASP (DAEI - Ministère de l'Equipement) ;
- les « inventaires » des investissements des GEN (Grandes Entreprises Nationales), enquêtes par voie postale réalisées par le Ministère de l'Equipement.

1. LES RESSOURCES

1.1. Les ventes:

On a vu au § 1.4. de l'ERE de la Construction que les ventes des SNF-EI en produit H02 issues du SIE s'établissaient à **191 408 MF** en 1995.

Il convient de leur retrancher le chiffre d'affaires à l'étranger également issu du SIE, soit 4 280 MF.

Il faut également ajouter la variation de travaux en cours, travaux exécutés et non encore payés, assimilable à une variation de stocks producteurs; cette variation était nulle en 1995. La production vendue des SNF-EI a ainsi été évaluée à 187 128 MF en 1995.

1.2. Passage à la production marchande :

Pour obtenir la « Production marchande au prix producteur », on ajoute à la production vendue précédente la production non stockée des APU (donnée exogène fournie par la Comptabilité Publique), soit 2 468 MF, puis la production pour emploi final propre (PEFP) des SNF-EI issue du SIE, soit 10 534 MF.

Pour se conformer au SEC 95, on doit estimer la production marchande « au prix de base », en retranchant les impôts acquittés par les producteurs (donnée exogène de la CP), soit 509 MF.

En 1995, la « Production marchande au prix de base » a donc été la suivante :

millions de francs	
ventes des SNF-EI	187 128
+ prod.non stockée des APU	2 468
+ PEFP des SNF-EI	10 534
- impôts acquittés par les producteurs	- 509
Production de la branche au prix de base	199 621

1.3. Total des ressources:

Pour obtenir les ressources totales de l'ERE, on ajoute les ventes résiduelles des APU (donnée exogène de la CP), soit 668 MF, puis les impôts (sauf TVA) sur les produits, soit 518 MF.

Le **total des ressources** (hors TVA) de l'ERE des Travaux Publics s'est établi à **200 807 MF** en 1995.

2. LES EMPLOIS

En matière de Travaux publics, il n'y a ni commerce extérieur ni marges de distribution, ni consommation finale, ni stocks utilisateurs. Les emplois sont ainsi de 2 types seulement : consommations intermédiaires ou formation brute de capital fixe.

2.1. Consommations intermédiaires:

Comme dans L'ERE global de la construction, cette notion désigne les travaux de petit entretien effectués pour le compte des diverses branches. On distingue 3 types de consommations intermédiaires :

- les CI1, ou CI BM, consommations des branches marchandes ;
- les CI2, ou intraconsommations de la branche Travaux Publics ;
- les CI3, ou CI BNM, consommations des branches non marchandes.

2.1.1. Les CI1 ou CIBM:

Les CI des Branches marchandes sont peu importantes en Travaux publics : d'après le CASP, le petit entretien ne représente que 10% du montant total de l'entretien en H02. Leur montant a été estimé à partir d'une exploitation du cadre-chantier de l'EAE-Construction de 1993, d'informations provenant de la comptabilité des GEN et des publications du CASP. On les a fait évoluer en volume comme les CI1 de l'ERE global de la Construction, en leur appliquant ensuite l'indice de prix TPcor.

En l'absence de source spécifique sur le petit entretien en H02, cette évolution en volume peut être arbitrée de façon à résoudre les effets-lignes (écart inférieur à 2% par rapport à la projection du TEI). Pour 1995, les CI1 en produit H02 se sont élevées à **5 014 MF**.

2.1.2. Les CI2:

Il s'agit de l'intraconsommation de la branche H02, qui comprend notamment la sous-traitance. On dispose d'indications sur la sous-traitance dans l'EAE, et on peut supposer que la sous-traitance évolue en volume et en prix de façon analogue à la production. Toutefois, les CI2 constituent aussi le poste sur lequel on **solde** l'équilibre et il n'est pas toujours possible de suivre l'évolution de la production. En 1995, le montant retenu pour les CI2 après arbitrage a finalement été de **26 840 MF**.

2.1.3. Les CI3 ou CI BNM:

Les CI des Branches non marchandes des administrations proviennent de la Comptabilité Publique. Toutefois, la distinction entre Bâtiment et Travaux Publics n'est pas de bonne qualité, et on peut la modifier si l'on estime que les éléments d'information fournis par d'autres sources (CASP par exemple) sont plus pertinents.

Enfin, le volume des CI3 doit parfois être arbitré de façon à résoudre les effets-lignes du TEI, leur prix évoluant comme l'indice TPcor. En 1995, on a retenu pour les CI3 un montant de **5 343 MF**.

2.2. Formation Brute de Capital Fixe :

2.2.1. FBCF des ménages:

Il s'agit de travaux de terrassements liés à la construction de logements neufs, ainsi que de la réalisation d'équipements sportifs (tennis, piscines,...). Elle est évaluée dans le Compte-logement auquel on se reportera. En 1995, la FBCF des ménages en Travaux publics a été évaluée à **8 700 MF**.

2.2.1. FBCF des SNF-EI :

Un niveau global de FBCF en H02 a été déterminé en 1993 à partir de l'EAE (cadre-chantier), d'un partage entre H01 et H02 de la FBCF de l'ancienne base, et de la comptabilité des GEN. Cette FBCF se décompose en 3 grandes parties : la FBCF des GEN, celle des autres SNF-EI, et celle des sociétés d'autoroutes.

- **FBCF des GEN**

A partir du niveau déterminé pour 1993 pour chaque GEN, on utilise les données issues de leurs « inventaires » d'investissements en BTP : ceux-ci distinguent d'une part les travaux de bâtiment et les travaux de génie civil, et d'autre part les travaux neufs et les travaux d'entretien. On dispose ainsi d'un indice de valeur de la FBCF de chaque GEN en travaux publics ; on déflate cet indice de valeur par l'indice TPcor. En 1995, la FBCF des GEN en H02 a été évaluée à 25 466 MF.

- **FBCF des sociétés d'autoroutes**

Le CASP publie l'évolution en valeur des investissements réalisés par les sociétés d'autoroutes ; on déflate celle-ci par l'indice TPcor. En 1995, la FBCF des sociétés d'autoroutes était de 15 611 MF.

- **FBCF des autres SNF-EI**

le CASP publie une information globale sur le volume de la « commande privée » de travaux publics et on ne dispose pas d'informations précises par branche; on fait donc l'hypothèse que ces travaux ont la même évolution en volume que les bâtiments non résidentiels, et on applique aux niveaux déterminés en 1993 les indices de volume issus des grilles-délais (SICLONE puis SITADEL), tout en calant l'évolution globale sur l'indice de volume « commande privée » du CASP. Aux volumes ainsi obtenus, on applique l'indice de prix TPcor. En 1995, la FBCF des autres SNF-EI a été évaluée à 24 433 MF.

A cette FBCF réalisée par des entreprises de TP *pour compte d'autrui*, il faut ajouter la FBCF *pour compte propre* issue du SIE en valeur, et que l'on déflate par l'index TP01 (index de coût des facteurs, tous travaux confondus). En 1995, la FBCF pour compte propre des SNF-EI s'est élevée à 10 534 MF.

- Au total la FBCF des SNF-EI en travaux publics s'est élevée à **76 044 MF** en 1995 (65 510 MF pour compte d'autrui et 10 534 MF pour compte propre).

2.2.3. FBCF des APU :

La valeur de cette FBCF est une donnée exogène issue de la Comptabilité Publique ; toutefois, le partage Bâtiment - Travaux Publics de la FBCF totale des APU en construction n'est pas toujours cohérent avec la 2ème approche dont on dispose par ailleurs. En effet, le CASP évalue l'évolution en volume de la « commande publique » en matière de travaux publics, évolution à laquelle on applique l'indice de prix TPcor pour obtenir une évolution en valeur.

Après arbitrage entre ces 2 approches, la FBCF des APU en travaux publics retenue pour 1995 s'est montée à **78 866 MF**.

2.3. Total des emplois :

Le **total des emplois** de l'ERE des Travaux Publics s'est donc établi à **200 807 MF** en 1995 :

37 197 MF pour les CI
163 610 MF pour la FBCF

3. L'ERE FINAL DES TRAVAUX PUBLICS

L'ERE présenté ci-dessous est l'ERE final des Travaux Publics pour 1995, tel qu'il a résulté de l'arbitrage effectué par la synthèse des Comptes Nationaux ; l'arbitrage essentiel porte sur le montant global de la FBCF en produit H02, qui représente plus de 80% du total des emplois de l'ERE.

L'ERE des travaux publics (H02)

	1994	IVol	IPrix	1995	IVal	
Ressources						
1 Ventes des SNF-EI	194 324	97,8	190 025	100,7	191 408	98,5
3 Autres recettes	- 7 637	55,6	- 4 249	100,7	- 4 280	56,0
4 Ventes totales des SNF-EI	186 687	99,5	185 776	100,7	187 128	100,2
7 Autres double comptes	-	-	-	-	-	-
8 Total double-comptes	-	-	-	-	-	-
10 Autres livraisons non vendues	-	-	-	-	-	-
11 Total des livraisons non vendues	-	-	-	-	-	-
13 Production non stockée des SNF-EI	186 687	99,5	185 776	100,7	187 128	100,2
17 Production non stockée des APU	2 454	99,8	2 450	100,7	2 468	100,6
20 Total de la production non stockée	189 141	99,5	188 226	100,7	189 596	100,2
29 Production marchande au prix producteur	189 141	99,5	188 226	100,7	189 596	100,2
31 Production pour emploi final propre	11 963	85,3	10 205	103,2	10 534	88,1
33 Production de la branche au prix producteur	201 104	98,7	198 431	100,9	200 130	99,5
34 Impôts sur les produits acquités par les producteurs	- 518	97,5	- 505	100,7	- 509	98,3
36 Production de la branche au prix de base	200 586	98,7	197 926	100,9	199 621	99,5
39 Transferts de ventes résiduelles	710	93,4	663	100,7	668	94,1
40 Production du produit au prix de base	201 296	98,7	198 589	100,9	200 289	99,5
48 Impôts sur les produits	526	97,7	514	100,7	518	98,5
49 Subventions sur les produits	-	-	-	-	-	-
50 Total des ressources	201 822	98,7	199 103	100,9	200 807	99,5
Emplois						
51 CI Catégorie 1	4 833	103,0	4 978	100,7	5 014	103,7
54 CI Catégorie 2	24 866	107,2	26 646	100,7	26 840	107,9
57 CI Catégorie 3	5 200	102,0	5 304	100,7	5 343	102,8
63 Consommation intermédiaire totale	34 899	105,8	36 928	100,7	37 197	106,6
75 FBCF des SNF-EI	77 356	97,3	75 242	101,1	76 044	98,3
79 FBCF des IF	80 592	97,2	78 296	100,7	78 866	97,9
81 FBCF des auxiliaires financiers	8 975	96,2	8 637	100,7	8 700	96,9
82 FBCF totale	166 923	97,2	162 175	100,9	163 610	98,0
96 Variation de stocks utilisateurs	-	-	-	-	-	-
98 Total variation de stocks	-	-	-	-	-	-
105 Total des emplois	201 822	98,7	199 103	100,9	200 807	99,5

En principe, on obtient l'ERE du Bâtiment en déduisant ligne à ligne l'ERE des Travaux publics de celui de la Construction.

Si certains éléments sont parfaitement bien connus, comme la valeur des ventes de la branche Bâtiment, la PEFP, les données issues de la CP, ou les éléments issus du compte logement (FBCF des ménages, stocks utilisateurs par exemple), il est souvent nécessaire d'affiner certains partages.

Les lignes le plus souvent révisées sont les suivantes :

- les Consommations Intermédiaires : les C11 et les C13 lors de la résolution des effets-lignes, ou les C12 qui constituent le poste « solde » de l'ERE;
- la FBCF des SNF-EI : la ventilation entre les branches industrielles est un peu approximative car la source SICLONE ne le permet pas ; lors de l'arbitrage de la FBCF, on peut modifier cette ventilation, et notamment la « défaisance » qui est très mal connue;
- la FBCF des APU : le partage entre H01 et H02 effectué par la CP peut être remis en cause.

On dispose enfin de sources d'information annexes et non exhaustives provenant des enquêtes de conjoncture de l'INSEE (opinion des chefs d'entreprises de bâtiment, statistiques sur l'emploi dans le bâtiment,...) ou de publications des fédérations professionnelles (FFB, CAPEB) qui fournissent des indicateurs de l'activité du secteur, et qui peuvent permettre d'effectuer les derniers arbitrages sur le partage de l'ERE de la Construction entre H01 et H02.

L'ERE présenté ci-dessous est l'ERE final du Bâtiment pour 1995, tel qu'il a résulté de ces derniers ajustements.

L'ERE du bâtiment (H01)

		1994	IVol	IPrix	1995	IVal
Ressources						
1	Ventes des SNF-EI	627 490	102,4	642 682	100,6	646 250
3	Autres recettes	- 8 014	131,7	- 10 552	100,5	- 10 609
4	Ventes totales des SNF-EI	619 476	102,0	632 130	100,6	635 641
7	Autres double comptes	-	-	-	-	-
8	Total double-comptes	-	-	-	-	-
10	Autres livraisons non vendues	-	-	-	-	-
11	Total des livraisons non vendues	-	-	-	-	-
13	Production non stockée des SNF-EI	619 476	102,0	632 130	100,6	635 641
17	Production non stockée des APU	-	-	567	100,7	571
20	Total de la production non stockée	619 476	102,1	632 697	100,6	636 212
29	Production marchande aux prix producteur	619 476	102,1	632 697	100,6	636 212
30	Production pour emploi final propre des ménages	16 688	100,5	16 767	103,2	17 300
31	Prod pour emploi final propre des autres secteurs	16 594	84,9	14 096	103,1	14 530
33	Production de la branche au prix producteur	652 758	101,7	663 560	100,7	668 042
34	Impôts sur les produits acquités par les producteurs	- 1 617	97,0	- 1 568	100,5	- 1 576
36	Production de la branche au prix de base	651 141	101,7	661 992	100,7	666 466
39	Transferts de ventes résiduelles	7 149	98,8	7 066	100,6	7 107
40	Production du produit au prix de base	658 290	101,6	669 058	100,7	673 573
48	Impôts sur les produits	3 469	94,4	3 274	100,6	3 293
49	Subventions sur les produits	-	-	-	-	-
50	Total des ressources	661 759	101,6	672 332	100,7	676 866
Emplois						
51	CI Catégorie 1	63 569	103,4	65 749	100,8	66 307
54	CI Catégorie 2	91 937	100,3	92 210	100,6	92 723
57	CI Catégorie 3	9 581	102,5	9 817	100,9	9 905
63	Consommation intermédiaire totale	165 087	101,6	167 776	100,7	168 935
66	Dépenses de conso des ménages en b. et serv. neufs	40 863	101,5	41 476	102,2	42 399
69	Dépenses de consommation finale des ménages	40 863	101,5	41 476	102,2	42 399
70	Dépenses de consommation finale des APU	84	101,2	85	102,4	87
72	Total consommation finale	40 947	101,5	41 561	102,2	42 486
75	FBCF des SNF-EI	147 024	94,1	138 313	100,5	139 023
76	FBCF des IF	7 253	115,5	8 379	100,4	8 410
77	FBCF des auxiliaires financiers	231	296,5	685	100,4	688
78	FBCF des E.A.	240	-	5 892	100,4	5 917
79	FBCF des APU	88 415	95,4	84 320	100,3	84 539
80	FBCF des ISBLSM	624	99,4	620	100,3	622
81	FBCF des ménages	216 242	104,4	225 680	100,6	227 145
82	FBCF totale	460 029	100,8	463 889	100,5	466 344
97	Variation de stocks utilisateurs	- 4 304	20,8	- 894	100,6	- 899
98	Total variation de stocks	- 4 304	20,8	- 894	100,6	- 899
105	Total des emplois	661 759	101,6	672 332	100,7	676 866

1. LE CADRE CONCEPTUEL DU COMPTE DU LOGEMENT

1.1. Pourquoi un compte logement ?

Le logement est un bien ignoré par la NAF. Celle-ci ne considère en effet que des activités, et le logement ne constitue qu'une partie des produits de la branche Construction. De plus, les ouvrages de bâtiment et travaux publics (BTP) sont par nature la résultante d'activités diverses et complémentaires.

Le logement ne constitue pas une branche du TES ; néanmoins, sa spécificité (en tant que produit) et son importance au plan social ont justifié la mise au point d'un sous-compte.

Le Ministère de l'Équipement établit d'ailleurs depuis 1990 un Compte satellite du logement (CSL)¹ :

- dans un premier temps, une évaluation de la FBCF en logement est réalisée dans ce cadre, à partir de données collectées sur la nature des financements des logements (montants et catégories de prêts,...).
- dans un deuxième temps, les chiffres sont arbitrés avec ceux décrits ci-dessous, pour l'obtention d'un résultat unique. Depuis la base 95, le Compte du logement élaboré par l'INSEE est donc parfaitement cohérent avec le Compte satellite du logement.

1.2. Présentation du Compte logement :

Par construction, le Compte logement n'est pas un ERE ; il ne retrace en ressources que les contreparties de la FBCF en logement (et des variations de stocks). Il permet notamment d'élaborer la FBCF des ménages et celle des HLM, qui sont reprises en l'état dans l'ERE de la construction (cf. chapitre 2, § 2.4.1 et 2.4.4).

Le logement ne correspondant à aucun regroupement de la NAF, il n'est pas possible de l'isoler à partir des BIC « susés ». L'évaluation du compte s'appuie donc sur les sources suivantes :

- les équivalents-logements obtenus à partir de la base de données SITADEL (DAEI) ;
- les premières évaluations du Compte satellite (prêts, source Banque de France) ;
- les EAE, en évolution seulement.

Le compte logement est divisé en 3 sous-comptes :

- le sous-compte 45A, qui retrace les activités de production « pour compte d'autrui » ;
- le sous-compte 45B, qui décrit les activités de production « pour compte propre » ;
- le sous-compte 45C, compte connexe fictif retraçant les prestations hors BTP concourant nécessairement à l'ouvrage de BTP ; à la différence de la base 80, ce sous-compte n'est pas repris dans l'ERE du Bâtiment.

L'année de référence du Compte logement décrit dans cette note est l'année 1992, mais on présentera également en annexe le Compte de 1995 dont certains éléments ont été utilisés dans les chapitres précédents.

¹ Deux services collaborent à la réalisation du Compte satellite du logement : le Service économique et statistique (SES) de la Direction des affaires économiques et internationales (DAEI) et le Service de la stratégie et de la législation de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC)

2. LE SOUS-COMPTE 45A

2.1. Le logement neuf :

2.1.1. Evaluation de base des ressources ; la méthode des « équivalents-logements » :

Les ressources du compte correspondent à la production de logements.

La couverture du logement dans l'Enquête annuelle d'entreprise (EAE) se révèle incomplète. On a donc préféré utiliser la méthode des *équivalents-logements* par laquelle on estime la production d'une période, en projetant les mises en chantier des périodes précédentes. En se basant sur les connaissances relatives à la durée des chantiers, on est capable d'estimer les livraisons L_t de la période t à partir des séquences trimestrielles de mises en chantier M_{t-n} des trimestres précédents et de la proportion p_{t-n}^t des chantiers commencés en $t-n$ qui se termineront en t :

$$L_t = \sum_n p_{t-n}^t M_{t-n}$$

On utilise les statistiques trimestrielles de mise en chantier élaborées par le Ministère de l'Équipement, des transports et du logement (METL) à partir de la base de données SITADEL². Les données y sont ventilées par type de logement (individuel pur ou groupé, collectif), maître d'ouvrage (ménages, HLM et promoteurs-constructeurs) et mode de financement (Prêt locatif aidé ou non). Elles autorisent par conséquent une analyse assez fine de la construction de logements.

On recherche les statistiques de mises en chantier enregistrées en *date réelle*, c'est-à-dire au début effectif des opérations de construction. Ces résultats sont toutefois publiés plus d'un an après leur date de référence. Cela s'explique par le fait que les déclarations de début de chantier ne revêtent pas un même caractère d'urgence que les demandes de permis de construire et sont donc déposées avec retard par les entreprises. Dans le Compte provisoire et le semi-définitif, on se contente de données en *date de prise en compte* correspondant au dépôt des demandes de permis de construire publiées un à deux mois après le mois de référence. Entre cette date et le début effectif des travaux, il s'écoule un temps variable au cours duquel certaines opérations sont abandonnées. Les deux inventaires diffèrent donc tant par l'effectif concerné que par sa distribution dans le temps. Le Ministère de l'Équipement réalise toutefois des projections permettant d'estimer les mises en chantier en date réelle à partir des statistiques en date de prise en compte.

De même, faute de disposer assez tôt d'informations relatives aux surfaces en construction, on utilise dans les premiers exercices, des données exprimées en nombre de logements et on ne tient pas compte des variations de la surface moyenne des logements construits. On peut toutefois penser que celles-ci n'évoluent que lentement. Notons que faute de données, on ne mesure pas non plus l'incidence sur la valeur des logements, des variations de leur qualité moyenne.

Les nombres ou surfaces de logements mis en chantier sont convertis en nombre ou surfaces de logements produits, par le moyen de *grilles-délais*. Il s'agit d'échéanciers qui distribuent les mises en chantier d'une période sur les périodes suivantes selon les durées courantes de travaux. Les variantes de grilles actuellement utilisées ont été élaborées dans la première moitié des années quatre-vingt-dix. Elles permettent de déduire la production, des mises en chantier du trimestre en cours et des treize précédents, en distinguant maison individuelle, immeuble collectif et non résidentiel. Il convient de noter que l'évolution des techniques de construction, particulièrement sensible au cours de la première moitié des années quatre-vingts, a entraîné un raccourcissement des délais. La durée moyenne de construction d'un immeuble collectif est passée de 21 mois à 18 mois entre 1980 et 1990, tandis que celle des maisons individuelles passait de 15 mois et demi à 11 mois et demi. On considère que depuis lors, les délais se sont relativement stabilisés. Le Ministère de l'équipement a toutefois programmé une rénovation des grilles.

² Le Ministère de l'équipement des transports et du logement enregistre les opérations de construction dans la base SITADEL (SIROCO entre 1972 et 1986, SICLONE avant 1998). Chaque opération y est inventoriée avec ses différentes caractéristiques (taille, catégorie ...) et ses dates de réalisation (permis de construire, début et fin des travaux).

Pour l'année de base, après estimation des surfaces bâties, on les a valorisées en appliquant une structure de prix au mètre carré issue de l'EAE 1991. En année courante, après application d'un indice de volume mesuré à partir des variations des effectifs ou des surfaces des logements livrés, on revalorise les prix en leur appliquant les variations annuelles de l'indice du coût de la construction (ICC). L'évaluation de base (en MF) ainsi obtenue pour 1991-1992 était la suivante :

Travaux directs en métropole				
	Valeur 91	Indice de volume	Variation ICC	Valeur 92 avant redressement
individuel	68 625	87,7	104	62 412
collectif	53 207	95,0	98	49 305
Total	121 632			111 717

2.1.2. Redressements et compléments :

La valeur de la construction de logements ainsi comptabilisée a été sous-évaluée pour des raisons liées à la fraude fiscale et à la pratique du travail au noir. On doit aussi ajouter des éléments qui n'y ont pas été décomptés ; les DOM, la Taxe locale d'équipement et les terrassements.

- Fraude fiscale : Certaines opérations de construction n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis de construire pour des raisons liées à la fraude fiscale. Il faut donc les réintégrer au niveau de la production. Des études menées durant les années quatre-vingts ont permis d'appréhender l'importance du phénomène.

Une partie de la fraude fiscale ainsi évaluée dans le compte du Bâtiment (H01) doit être imputée au logement neuf individuel. Pour la déterminer, on observe la part, lissée sur quelques années, du logement dans l'ensemble du bâtiment neuf pour les entreprises de moins de 10 salariés d'une part, et pour les plus de 10 salariés d'autre part ; on en retient la moyenne pondérée respectivement par 0,7 et 0,3. En 1992, le montant de fraude retenu pour le bâtiment était de 43 276 MF, soit **13 300 MF** pour le logement neuf.

- Travail au noir : De même, une partie des travaux est réalisée hors facturation. Le travail au noir dans le logement est réputé ne concerner que les logements individuels destinés aux ménages. La part des redressements est calculée au prorata de la part lissée du logement dans l'ensemble du bâtiment pour les unités de moins de 10 salariés. En 1992, le montant de travail au noir a été évalué à 22 873 MF pour le bâtiment, soit **1 100 MF** pour le logement.
- DOM : La production de logements ainsi évaluée se limite à la métropole. D'après les calculs réalisés en collaboration avec la DGUHC, il faut ajouter environ **4 Mds** en 1992 au titre des Départements d'Outre-mer.
- Taxe Locale d'Equipement (TLE) : dans les communes de plus de 10 000 habitants, les maîtres d'ouvrage sont assujettis à la taxe locale d'équipement (Code général des impôts art 1585 A, C, D, E, F, G, H). Le montant de cette taxe est proportionnel à la surface de plancher développée hors oeuvre et son taux varie avec le type de construction. On a considéré qu'elle faisait partie du coût de la construction et qu'elle devait être comptabilisée comme telle. Son montant a été évalué à **3 300 MF** en 1992.
- Terrassements : Il s'agit d'« ouvrage de travaux publics » sur « ouvrage de bâtiment ». Si une entreprise construit un logement en totalité, il s'agit d'une activité de bâtiment uniquement (l'activité TP étant intégrée dans l'activité finale de bâtiment); mais si elle n'exécute que les fondations (cas rares), il s'agit d'une activité de Travaux Publics, et ses ventes font partie du total des ventes de la branche H02. Elles sont néanmoins imputées au Compte du logement pour des raisons liées à la nature de l'ouvrage. Ce complément de terrassements a été évalué à **2 400 MF** en 1992.

La production redressée de logements neufs a ainsi été évaluée en 1992 de la façon suivante :

MF	Individuel	Collectif	Total
Equivalents-logements	62 412	49 905	111 717
Fraude fiscale	11 300	-	11 300
Travail au noir	1 100	-	1 100
DOM			4 000
TLE			3 300
Terrassements			2 400
Production totale			133 817

On fait varier chaque année la valeur de cette production en fonction de la variation des équivalents-logements (volume) et de l'indice du coût de la construction (prix). Ce dernier mesurant les variations de prix y compris taxes, il faut il faut défalquer l'incidence des changements qui les affectent. C'est notamment le cas de l'augmentation du taux de la TVA en juillet 1995.

2.1.3. Variation de stocks :

Il s'agit de la variation de stocks de logements neufs disponibles à la vente, chez les promoteurs. On l'évalue à partir des résultats de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée par la DAEI. Par convention, 90% de cette variation de stocks est imputée aux ménages et 10% aux « autres hors HLM ». Le montant retenu pour cette « variation de stocks utilisateurs » a été de **+ 5 400 MF** en 1992.

La variation de stocks s'obtient en trois étapes :

- On estime les stocks de logements à partir des résultats de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs. Ils sont ventilés en trois catégories :

- ⇒ Habitations collectives achevées
- ⇒ Habitations collectives en cours de construction
- ⇒ Habitations individuelles disponibles

Pour évaluer les stocks, on reprend l'ensemble des logements collectifs achevés, 50% des collectifs en cours de construction et 70% des habitations individuelles disponibles. On obtient de la sorte un nombre d'équivalents-logements achevés en stocks.

- Cet effectif est valorisé à l'aide d'un prix moyen tiré de l'EAE que l'on fait varier en fonction de l'Indice du coût de la construction.
- On en déduit les variations de stocks en valeur et en volume selon qu'on calcule la valeur des stocks aux prix courants ou aux prix de l'année antérieure (hors appréciation).

2.1.4. Arbitrage avec la source « financements » du compte satellite du logement (CSL) :

Les résultats obtenus précédemment par la méthode des équivalents-logements (133 817 MF) sont un peu modifiés, surtout pour le secteur des HLM. En effet, dans le partage des secteurs institutionnels effectué ci-dessus, l'évolution de la production de logements neufs des HLM suivait celle des logements neufs financés par PLA (prêt locatif aidé), tandis que le CSL, avant arbitrage avec l'INSEE sur l'évolution 92/91, s'appuie sur des sources de financement obtenues plus tardivement mais de meilleure qualité (source Banque de France).

Après cet arbitrage, la **production de logements neufs** retenue en 1992 s'est établie à **133 669 MF**. Le partage entre « individuel » et « collectif » a été réalisé avec la structure en équivalents-logements issue de SITADEL : 80 845 MF pour l'individuel et 52 824 MF pour le collectif. Cette production n'a que deux emplois : la FBCF (128 269 MF) et les variations de stocks utilisateurs (5 400 MF).

2.1.5. Partage entre secteurs institutionnels :

On réalise un partage de cette production de logement neuf entre trois secteurs institutionnels seulement : les ménages, les organismes de HLM et les « autres » (promoteurs-constructeurs, administrations publiques). Ce partage vise en priorité à évaluer la FBCF des ménages en bâtiment (qui coïncide avec la FBCF des ménages en logement) et celle des organismes de HLM ; les autres contributions à la FBCF logement sont en effet déjà couvertes par les évaluations de la FBCF en construction dans les autres secteurs.

Le partage initial de la production obtenue ci-dessus a été réalisé au moyen de SICLONE (qui distingue les catégories de maîtres d'ouvrage), mais on peut l'affiner en utilisant le fichier EXISTAN des logements neufs vendus (source DAEI) ; ce fichier contient le croisement « vendeur x acheteur », ce qui permet de redistribuer les clients (en particulier les SCI vers les ménages) et d'obtenir ainsi les mises en chantier de logements selon leur destination finale.

La FBCF en logement en 1992 s'est ainsi décomposée en :

93 767 MF pour les ménages ;
17 402 MF pour les HLM ;
17 100 MF pour les autres secteurs.

2.2. L'entretien :

Il s'agit d'évaluer le montant des dépenses en « gros » entretien de logements ; le gros entretien est une contribution importante à la FBCF en construction, tandis que le « petit » entretien est une consommation finale des ménages (ou une CI des HLM, des SNF-EI ou des APU).

2.2.1. Evaluation de base de l'ensemble de l'entretien :

L'EAE 1992 donnait un montant trop fort pour l'entretien de logements ; après arbitrage avec le CSL, on a retenu un montant de base de 142 600 MF (y compris 2 300 MF de terrassements), auquel on a ajouté un complément de DOM de 1 514 MF.

Des taux de fraude fiscale et de travail au noir ont été déterminés par la même méthode que ceux du logement neuf : part de l'entretien de logement dans l'ensemble du bâtiment, selon les EAE lissées. On obtient 38,2% pour la fraude (soit 16 500 MF) et 48,7% pour le travail au noir (soit 11 100 MF). La fraude et le travail au noir représentent donc respectivement 11% et 8% du montant de base. Pour le partage entre les secteurs institutionnels, on a utilisé la structure lissée de l'EAE, sauf pour le travail au noir affecté en totalité aux ménages.

Le total de l'entretien de logement a donc été arrêté de la façon suivante :

	avant redress.	fraude	travail au noir	après redress.
Ménages	116 024	13 200	11 100	140 324
HLM	21 948	2 400		24 349
Autres	6 142	900		7 042
Total	144 114	16 500	11 100	171 714

2.2.2. Partage entre petit et gros entretien :

L'EAE ne fournit qu'une évaluation globale de l'ensemble des travaux d'entretien, et il faut donc partager celui-ci entre petit et gros entretien. Ce partage est différent selon qu'il s'agit des ménages ou des SNF-EI.

- Ménages ; la section « Consommation des ménages » du Département des Comptes Nationaux a évalué la CF des ménages (petit entretien) à 37 437 MF en 1992, dont environ 10 600 MF de fraude fiscale et de travail au noir ; par solde, le gros entretien des ménages a ainsi été évalué à 102 887 MF, soit 73% du total de l'entretien des ménages.

- HLM ; on a repris la clé de partage de l'ancienne base, soit 71% pour le gros entretien; par la suite, ce montant évoluera selon l'indicateur que constituent les primes PALULOS.
- Autres ; 54% pour le gros entretien, arbitrairement.

2.2.3. Les montants retenus :

millions de francs

	FBCF			CF ou CI		
	avant redr.	redress	après redr.	avant redr.	redress.	après redr.
Ménages	89 187	13 700	102 887	26 837	10 600	37 437
HLM	15 548	1 700	17 248	6 400	700	7 100
Autres	3 242	600	3 842	2 900	300	3 200
Total	107	6 000	123 977	36 177	11 600	47 737

A ces montants de FBCF, on a ajouté un complément de 1 200 MF pour les DOM qui étaient sous-évalués ; la **FBCF totale en gros entretien** s'est donc établie à **125 177 MF** en 1992 (103 837 MF pour les ménages, 17 498 pour les HLM et 3 842 MF pour les autres secteurs).

Sauf information nouvelle (issue du CSL par exemple), cette FBCF en gros entretien de logement évoluera les années ultérieures de la façon suivante :

- évolution en **volume** indiquée par le Centre d'analyse économique, de synthèse et de prévision (CASP) de la DAEI (ensemble de l'entretien de logement) ;
- évolution en **prix** suivant l'indice de prix de l'amélioration de l'habitat (IPAH obtenu en additionnant 1 point à l'ICC) jusqu'en 1995, et suivant l'indice des prix de l'entretien-amélioration (IPEA) à partir de 1996 ; la couverture de cet indice n'est pas totale, mais on l'utilise en l'état en attendant qu'elle le devienne.

3. LE SOUS-COMPTE 45B

L'objet de ce sous-compte est de retracer la « Production pour emploi final propre » (PEFP), car la production appréhendée dans la comptabilité des entreprises est limitée à la seule « production pour compte d'autrui ».

Le sous-compte 45B n'est quasiment constitué que de la PEFP des ménages, essentiellement l'entretien de leur logement, car les HLM ont un très faible taux d'auto-équipement. (issu de leurs comptes de résultats).

3.1. La production pour emploi final propre des ménages :

Une liste des principaux matériaux utilisés par les ménages a été dressée ; matériaux de construction, verre, bois, plastique. Une part des consommations intermédiaires (CI) de la branche Construction en ces produits est réputée représenter la PEFP des ménages en logement neuf et en gros entretien ; cette part a été estimée à 20% pour la période de base, et ce taux est reconduit chaque année (cf. chapitre 2, § 1.5.).

En 1992, la PEFP des ménages a ainsi été évaluée à **17 919 MF**.

Pour les années ultérieures, elle évoluera en valeur comme les Consommations intermédiaires de la branche Construction (part de 20%), et sera déflatée au moyen de la partie matériaux des index BT.

3.2. La PEFP des HLM :

Pour les organismes de HLM, le montant de PEFP a été déterminé pour la période de base à partir de leurs comptes de résultat ; ce taux est extrêmement faible et représente environ 0,2% de la production pour compte d'autrui.

En 1992, son montant a été arrêté à **70 MF**. Il évoluera en valeur comme la production pour compte d'autrui et sera déflaté par l'index BT01.

4. LE SOUS-COMPTE 45C

4.1. Un sous-compte « fictif » :

En base 80, ce sous-compte retraçait des activités qui n'appartenaient pas à la branche BTP mais qui concouraient à la réalisation d'ouvrages de BTP ; il s'agissait de biens industriels (ascenseurs, monte-charge, escaliers mécaniques) et de services (ingénierie, architecture, promotion immobilière).

En base 95, on a considéré que ces prestations étaient incluses dans le prix de vente des bâtiments et qu'il n'y avait plus lieu de les ajouter à la production de la branche Construction calculée dans les comptes 45A et 45B.

Néanmoins, il a été jugé utile de maintenir un calcul d'un sous-compte 45C **fictif** pour les activités de services (honoraires d'architecte ou d'ingénierie et promotion immobilière) pour les besoins du compte satellite du logement.

4.2. Son évaluation :

Comme pour la PEFP des ménages, c'est la CI des produits correspondants (mais cette fois en totalité) par la branche Construction (branche EH) qui est la base de l'estimation.

4.2.1. Honoraires d'architecte, de géomètre et de métreur (NAF HN25A):

Pour les ménages, ils représentent : 7,1% de leur FBCF en logement neuf individuel
 7,4% de leur FBCF en logement neuf collectif
 20% de leur variation de stocks de logements neufs

Pour les APU, ils ont été évalués à 2% de leur FBCF en Construction.

Pour les SNF-EI, ils représentent : 4% de la FBCF des HLM en logement neuf
 3% de la FBCF de l'Agriculture en Construction
 le solde de la CI de la branche EH en produit HM01 (auquel
 on retranche la part des ménages et celle des APU ci-dessus)

4.2.1. Honoraires d'ingénierie et de bureaux d'études techniques (NAF HN25B) :

La totalité de ces honoraires (c'est-à-dire le montant total de la CI de la branche EH en produit HM01B) est affectée aux SNF-EI, à l'exception du montant affecté aux APU; pour les APU, ils ont été évalués à 2% de leur FBCF en Construction.

4.2.3. Frais de promotion immobilière (NAF HM01A) :

Le montant de la production de la branche « Promotion immobilière » est égal à la CI du produit HM01A par la branche Construction. La Variation de stocks des frais de promotion étant estimée à

20% de la variation de stocks de sous-compte 45A, la FBCF en frais de promotion s'en déduit. La totalité de cette FBCF de la branche « promotion immobilière » est affectée aux ménages.

5. LE COMPTE LOGEMENT FINAL

Ces chiffrements ont permis d'élaborer pour l'année 1992 le compte logement présenté ci-dessous (ainsi que le sous-compte fictif 45C établi pour le CSL).

On trouvera également le compte logement de 1995 dont plusieurs éléments sont repris dans les ERE du Bâtiment et de la Construction des chapitres précédents.

Le Compte logement 1992

	Val 91	IVol 92	VoIL 92	IPrix 92	IVal 92	Val 92
FBCF Totale SNF v c HLM	44 402	109,2	48 480	101,9	111,3	49 405
FBCF sociétés de service de logement (SL)	33 606	114,4	38 434	102,0	116,6	39 190
dont HLM total	30 819	114,4	35 259	102,0	116,7	35 962
45A	29 946	114,3	34 218	102,0	116,5	34 900
Logements neufs	14 262	120,2	17 146	101,5	122,0	17 402
Gros entretien	15 684	108,9	17 072	102,5	111,6	17 498
45B	60	113,6	68	102,6	116,5	70
45C	813	119,6	973	102,0	122,0	992
dont autres SNF de SL	2 787	113,9	3 175	101,7	115,8	3 229
45A	2 695	114,6	3 089	101,7	116,5	3 141
45C	92	93,9	86	101,7	95,4	88
FBCF APU EA SNF hors HLM	22 544	95,6	21 555	101,7	97,2	21 917
45A	21 523	95,7	20 597	101,7	97,3	20 942
Logements neufs	17 915	94,0	16 848	101,5	95,4	17 100
Gros entretien	3 608	103,9	3 749	102,5	106,5	3 842
45C	1 021	93,9	959	101,7	95,4	975
dont SNF hors SL	10 796	93,1	10 046	101,7	94,6	10 214
45A	9 979	93,0	9 279	101,7	94,5	9 435
45C	817	93,9	767	101,7	95,4	780
dont APU	4 066	93,0	3 782	101,7	94,6	3 845
45A	3 954	93,0	3 677	101,7	94,5	3 738
45C	112	93,9	105	101,7	95,4	107
dont Assurances	4 895	93,0	4 552	101,7	94,5	4 628
FBCF des ménages	243 981	96,2	234 632	101,6	97,7	238 400
45A	201 815	96,0	193 697	102,0	97,9	197 604
Logements neufs	104 252	88,6	92 387	101,5	89,9	93 767
Gros entretien	97 563	103,8	101 310	102,5	106,4	103 837
45B	18 229	96,6	17 613	101,7	98,3	17 919
45C	23 937	97,4	23 322	98,1	95,6	22 877
FBCF totale	297 344	98,0	291 446	101,7	99,6	296 278
45A	253 284	98,1	248 512	102,0	100,1	253 446
Logements neufs	136 429	92,6	126 381	101,5	94,0	128 269
Gros entretien	116 855	104,5	122 131	102,5	107,1	125 177
45B	18 289	96,7	17 681	101,7	98,4	17 989
45C	25 771	98,0	25 253	98,4	96,4	24 844
Variation de stocks hors appréciation	7 503	96,4	7 236	101,5	97,9	7 344
45A	5 517	96,4	5 321	101,5	97,9	5 400
45C	1 986	96,4	1 915	101,5	97,9	1 944
Production distribuée hors appréciation	304 847	98,0	298 682	101,7	99,6	303 622
dont Production de logements neufs (45A)	141 946	92,8	131 702	101,5	94,2	133 669
Appréciation sur stocks (45A)	604					604

Le Compte logement 1995

	Val 94	IVol 95	Vol 95	IPrix 95	IVal 95	Val 95
FBCF Totale SNF v c HLM	57 768	90,6	52 330	100,3	90,9	52 504
FBCF sociétés de service au logement (SL)	46 622	90,1	41 984	100,4	90,4	42 143
dont HLM total	42 797	90,0	38 532	100,4	90,4	38 686
45A	41 411	90,0	37 280	100,4	90,4	37 427
Logements neufs	22 863	90,9	20 778	100,0	90,8	20 768
Gros entretien	18 548	89,0	16 502	101,0	89,8	16 659
45B	83	87,7	73	103,1	90,4	75
45C	1 303	90,5	1 179	100,4	90,8	1 184
dont autres SNF de SL	3 825	90,3	3 452	100,1	90,4	3 457
45A	3 727	90,3	3 364	100,1	90,4	3 368
45C	98	90,4	88	100,1	90,5	89
FBCF APU EA SNF hors HLM	24 203	92,5	22 384	100,1	92,6	22 416
45A	23 115	92,6	21 400	100,1	92,7	21 431
Logements neufs	19 092	90,5	17 284	100,0	90,5	17 276
Gros entretien	4 023	102,3	4 116	101,0	103,3	4 155
45C	1 088	90,4	983	100,1	90,5	985
dont SNF hors SL	11 146	92,8	10 346	100,1	93,0	10 361
45A	10 276	93,0	9 559	100,1	93,2	9 573
45C	871	90,4	787	100,1	90,5	788
dont APU	4 191	93,0	3 896	100,1	93,1	3 901
45A	4 071	93,0	3 788	100,1	93,2	3 793
45C	120	90,4	108	100,1	90,5	108
dont Assurances	5 041	93,0	4 690	100,1	93,2	4 696
FBCF des ménages	244 870	102,7	251 543	100,5	103,2	252 759
45A	205 399	103,6	212 761	100,5	104,1	213 779
Logements neufs	96 351	104,4	100 562	100,0	104,3	100 513
Gros entretien	109 048	102,9	112 199	101,0	103,9	113 266
45B	16 688	100,5	16 767	103,2	103,7	17 300
45C	22 783	96,6	22 015	98,5	95,2	21 680
FBCF totale	311 870	100,2	312 459	100,4	100,6	313 860
45A	269 925	100,6	271 442	100,4	101,0	272 637
Logements neufs	138 306	100,2	138 625	100,0	100,2	138 557
Gros entretien	131 619	100,9	132 817	101,0	101,9	134 080
45B	16 771	100,4	16 840	103,2	103,6	17 375
45C	25 174	96,0	24 177	98,6	94,7	23 849
Variation de stocks hors appréciation	- 2 448	2,2	- 53	100,0	2,2	- 53
45A	- 1 800	2,2	- 39	100,0	2,2	- 39
45C	- 648	2,2	- 14	100,0	2,2	- 14
Production distribuée hors appréciation	309 422	101,0	312 406	100,4	101,4	313 807
dont Production de logements neufs (45A)	136 506	101,5	138 586	100,0	101,5	138 518
Appréciation sur stocks (45A)	140					-