

## L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF

L'étude compare la formation brute de capital fixe des ménages hors entreprises individuelles (FBCF des ménages hors EI) estimée selon trois approches : par les financements (méthode utilisée jusqu'à présent), par les équivalents-surface produits (estimés à partir de Sitadel) et dans le cadre central.

Elle conclut d'abord à caler l'évolution de la FBCF sur celle obtenue par les équivalents-surface. Ceci conduit à réviser le profil de la période 2000-2004.

Ensuite, elle propose de rapprocher les niveaux 2000 de ceux du cadre central, notamment pour tenir compte du rehaussement de la fraude et du travail au noir.

Le compte du logement doit respecter deux cohérences principales :

- la cohérence entre compte financier et compte réel : outre qu'il s'agit d'une difficulté du cadre central, cette dimension prend une importance particulière dans le cycle immobilier actuel ;
- la cohérence avec le cadre central : celle-ci a été affectée par la mise en place de la nouvelle base.

Le champ de cette étude est les acquisitions et la FBCF des ménages (hors entreprises individuelles) dans le neuf. L'évaluation des acquisitions et de la FBCF des ménages est faite séparément de celle des personnes morales. Elle est établie distinctement pour le neuf. Enfin, elle est faite globalement, avant d'être ventilée par filière. Cependant, pour la comparaison avec le cadre central qui est publié selon une nomenclature agrégée, nous intégrerons les travaux et les frais liés à l'ancien qui entrent dans la FBCF des ménages.

Plusieurs approches seront successivement abordées : celle par les financements (1), celle par les équivalents-logements (2), celle par le cadre central (3).

### 1 L'approche par les financements

Le principe de cette approche est de déflater les crédits versés (selon un détail précisé plus loin) par la quotité de crédit fournie par les plans de financement. L'évaluation globale repose sur deux sources : les crédits versés (observatoire de la production de crédit immobilier) et l'enquête annuelle sur les plans de financement de l'observatoire du financement du logement (OFL).

#### 1.1 L'envolée des crédits versés (source : OPCI)

Jusqu'en 1998, la Banque de France produisait chaque année des comptes financiers en crédits versés. Compte tenu des difficultés rencontrées, elle a abandonné cette production depuis, ne diffusant que des montants de crédits mis en force. Depuis, c'est l'observatoire de la production de crédits immobiliers (OPCI) qui la supplée. La difficulté essentielle est l'évaluation des flux de renégociations.

CRÉDITS IMMOBILIERS VERSÉS AUX MÉNAGES POUR LES OPÉRATIONS DANS LE NEUF (HORS RENÉGOCIATIONS)

en milliards d'euros

VERSEMENTS	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>TOTAL</b>	<b>16,90</b>	<b>22,48</b>	<b>20,85</b>	<b>20,42</b>	<b>24,65</b>	<b>25,80</b>	<b>32,24</b>	<b>38,88</b>
Évolution N/N-1 en %		33,0	-7,2	-2,1	20,7	4,7	24,9	20,6
PAP et HLM accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêt à 0 %	1,50	1,60	1,55	1,42	1,44	1,36	1,23	1,24
PC-PAS	4,13	4,51	4,50	4,29	4,55	4,61	5,14	5,18
Épargne Logement	1,08	0,87	0,65	1,04	0,92	0,71	0,50	0,36
Libre	10,19	15,49	14,15	13,68	17,74	19,13	25,36	32,11

Source : Observatoire de la production de crédits immobiliers

Le tableau fait apparaître la croissance récente puisque de **2001 à 2005, les crédits ont augmenté de 90 %**.

Ces données sont recoupées avec celles de la Banque de France.

## 1.2 L'enquête de l'OFL

### 1.2.1 Les caractéristiques de l'enquête

#### 1.2.1.1 Unité enquêtée

L'unité statistique est le dossier de prêts mis en force. Ceci introduit une source potentielle de décalage avec les prêts versés.

#### 1.2.1.2 Échantillonnage

L'OPCI permet de connaître les crédits versés par marché (neuf, ancien, travaux), nature du prêt et établissement distributeur. Une enquête spécifique est menée auprès des établissements distributeurs afin de connaître la répartition régionale de la production selon l'objet (en nombre et en volume de crédits accordés).

Un effectif de dossiers par établissement, marché et région est alors établi. Le tirage est réalisé par les établissements.

ENQUÊTE OFL : TAILLE DE L'ÉCHANTILLON EXPLOITÉ POUR LES OPÉRATIONS DANS LE NEUF

unité : logement

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidences principales	Individuel	3 273	4 555	6 335	7 496	9 805	8 516
	Collectif	723	1 017	1 101	2 246	3 091	2 919
	TOTAL	4 001	5 572	7 436	9 742	12 896	11 435
Résidences secondaires	Individuel	52	48	145	138	185	166
	Collectif	46	53	87	117	137	108
	TOTAL	98	101	232	255	322	274
Logements de rapport	Individuel	60	83	237	381	543	550
	Collectif	200	335	603	1 169	2 775	2 229
	TOTAL	266	420	840	1 550	3 318	2 779
Ensemble	Individuel	3 385	4 686	6 717	8 015	10 533	9 232
	Collectif	969	1 405	1 791	3 532	6 003	5 256
	TOTAL	4 365	6 093	8 508	11 547	16 536	14 488

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

*Remarque :* En 2000, sept dossiers ont mentionné comme type « plusieurs logements » et quatre ne l'ont pas indiqué. En 2001, deux dossiers (logements de rapport) ont également mentionné comme type « plusieurs logements ». Par souci de simplicité, ils ne sont pas ventilés dans ce tableau mais figurent dans le total, tout comme dans ceux de même forme qui suivent.

#### 1.2.1.3 Collecte

La transmission se fait de plus en plus sous forme informatique.

#### 1.2.1.4 Redressement

Il est réalisé par calage sur marges selon cinq dimensions :

- l'usage : résidence principale, secondaire, immobilier de rapport
- la nature de l'opération : neuf, ancien, travaux
- la région de l'opération : Île-de-France, Nord-Pas de Calais, reste de la France
- le type de prêts utilisés
- le réseau d'appartenance des établissements prêteurs.

Ces marges sont connues au moyen d'une enquête spécifique auprès des établissements de crédit (questionnaire en annexe 2 du document « Procédure d'échantillonnage et redressement de l'échantillon » – Malis et Mouillart – février 2006).

#### 1.2.1.5 Précautions d'usage

Pour l'établissement des comptes du logement, les évolutions d'une année sur l'autre sont affectées d'au moins deux incertitudes :

- une erreur d'échantillonnage : même si l'échantillon est d'assez grande taille, les carrés des erreurs d'échantillonnage (variances estimées) s'additionnent lorsque l'on étudie les évolutions puisque évidemment il ne s'agit pas d'un panel ;
- l'enquête porte sur des dossiers de crédits mis en force et non de crédits versés.

C'est pourquoi un lissage est préconisé. Mais celui-ci n'a jusqu'à présent pas été formalisé, en particulier autour de l'année 2000 où des évolutions importantes ont été observées.

## 1.2.2 Principaux résultats

### a) Effectifs

#### ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : EFFECTIFS

unité : logement

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	162 906	159 687	167 075	155 862	183 749	196 954
	Collectif	39 690	35 806	35 475	44 688	44 024	53 503
	TOTAL	202 975	195 492	202 550	200 550	227 773	250 457
Résidence secondaire	Individuel	5 732	6 306	6 284	6 118	9 305	9 190
	Collectif	7 516	5 338	2 312	5 230	3 859	4 996
	TOTAL	13 248	11 644	8 596	11 348	13 164	14 186
Location	Individuel	32 968	12 285	8 412	11 940	11 364	14 436
	Collectif	8 925	24 699	12 808	19 223	27 384	34 660
	TOTAL	42 451	37 333	21 220	31 163	38 748	49 096
Ensemble	Individuel	201 606	178 277	181 770	173 920	204 418	220 579
	Collectif	56 131	65 843	50 595	69 141	75 267	93 159
	TOTAL	258 674	244 469	232 366	243 061	279 685	313 738

Source : OFL, observatoire du financement du logement

On note que **de 2001 à 2005, le nombre de logements s'est accru de 28 %**. A titre de comparaison, le nombre d'équivalents-logements dont le maître d'ouvrage est un particulier, une SCI, SACI ou SCV a progressé de **33 %** sur la période (calculs faits à partir du tableau I2.2 du rapport 2007; source MEDAD/SESP).

en milliers de logements

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	évolution 2005/2001 (en %)
<b>OFL, effectifs dans le neuf</b>	258,7	244,5	232,4	243,1	279,7	313,7	28,3
Évolution N/N-1 en %		-5,5	-5,0	4,6	15,1	12,2	
<b>SESP, production en équivalents logements</b>	246,8	240	249,1	261,1	286,8	320,4	33,5
Évolution N/N-1 en %		-2,8	3,8	4,8	9,8	11,7	

Sources : OFL, MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles)

### b) Montant moyen de l'opération

#### ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : MONTANT MOYEN DE L'OPÉRATION <sup>1</sup>

en euros

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	132 048	129 470	137 782	139 029	154 749	164 405
	Collectif	150 821	143 975	160 948	151 599	173 189	181 846
	TOTAL	135 652	132 126	141 840	141 830	158 313	168 131
Résidence secondaire	Individuel	116 660	96 695	103 218	137 745	130 454	196 034
	Collectif	90 045	112 973	123 369	121 130	166 046	151 915
	TOTAL	101 561	104 158	108 638	130 087	140 888	180 495
Location	Individuel	96 646	101 275	118 851	131 293	133 511	135 996
	Collectif	97 970	109 575	111 840	117 944	131 871	140 992
	TOTAL	98 442	107 281	114 619	123 059	132 352	139 523
Ensemble	Individuel	125 821	126 367	135 711	138 453	152 462	163 863
	Collectif	134 280	128 558	146 799	139 937	157 790	165 041
	TOTAL	127 799	127 000	138 126	138 875	153 896	164 213

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

**De 2001 à 2005, le montant moyen de l'opération a augmenté de 29,3 %** (27,3 % pour les résidences principales, 30 % pour les logements de rapport, 73 % pour les résidences secondaires).

### c) Apport personnel et taux d'apport personnel

#### ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : MONTANT MOYEN DE L'APPORT PERSONNEL

en euros

<sup>1</sup> Variable MONTANT2

## L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	58 129	39 483	38 756	35 547	42 783	43 727
	Collectif	71 595	48 949	58 681	36 490	59 654	52 155
	TOTAL	60 689	41 217	42 246	35 757	46 044	45 528
Résidence secondaire	Individuel	42 674	43 945	39 289	48 167	31 799	72 589
	Collectif	40 026	48 630	57 179	45 561	74 409	58 182
	TOTAL	41 172	46 093	44 101	46 965	44 290	67 515
Location	Individuel	35 314	16 330	21 434	23 961	18 248	19 792
	Collectif	20 134	17 405	14 075	14 297	15 631	18 603
	TOTAL	31 718	17 457	16 993	18 000	16 399	18 953
Ensemble	Individuel	53 959	38 045	37 973	35 195	40 919	43 363
	Collectif	59 185	37 090	47 321	31 006	44 394	39 995
	TOTAL	54 935	37 821	40 008	34 004	41 854	42 363

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

## ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : TAUX D'APPORT PERSONNEL

en %

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	44,0	30,5	28,1	25,6	27,6	26,6
	Collectif	47,5	34,0	36,5	24,1	34,4	28,7
	TOTAL	44,7	31,2	29,8	25,2	29,1	27,1
Résidence secondaire	Individuel	36,6	45,4	38,1	35,0	24,4	37,0
	Collectif	44,5	43,0	46,3	37,6	44,8	38,3
	TOTAL	40,5	44,3	40,6	36,1	31,4	37,4
Location	Individuel	36,5	16,1	18,0	18,3	13,7	14,6
	Collectif	20,6	15,9	12,6	12,1	11,9	13,2
	TOTAL	32,2	16,3	14,8	14,6	12,4	13,6
Ensemble	Individuel	42,9	30,1	28,0	25,4	26,8	26,5
	Collectif	44,1	28,9	32,2	22,2	28,1	24,2
	TOTAL	43,0	29,8	29,0	24,5	27,2	25,8

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

**Remarque :** En 2001 et surtout 2003, subsiste un écart entre le montant de l'opération et la somme de l'apport personnel et du crédit (en moyennes, 2 801€ en 2001 et 4 740 € en 2003). L'année 2003 comporte quelques difficultés signalées notamment par J. Friggit et qui impose une certaine prudence dans l'utilisation des résultats.

d) **Crédit total et quotité de crédit total**

## ENQUÊTE OFL : MONTANT MOYEN DE CRÉDIT TOTAL

en euros

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	73 916	87 635	99 027	97 084	111 966	120 678
	Collectif	79 225	87 340	102 266	111 574	113 535	129 691
	TOTAL	74 961	87 581	99 594	100 313	112 269	122 603
Résidence secondaire	Individuel	73 984	51 835	63 929	89 667	98 655	123 444
	Collectif	50 017	64 343	66 190	75 570	91 636	93 733
	TOTAL	60 387	57 569	64 538	83 170	96 598	112 980
Location	Individuel	61 331	84 840	97 417	107 404	115 263	116 203
	Collectif	77 835	91 074	97 765	103 726	116 240	122 389
	TOTAL	66 725	89 064	97 627	105 135	115 954	120 570
Ensemble	Individuel	71 860	86 176	97 739	97 531	111 543	120 500
	Collectif	75 093	86 876	99 478	106 669	113 397	125 046
	TOTAL	72 863	86 378	98 118	100 131	112 042	121 850

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

**De 2001 à 2005, le crédit moyen a augmenté de 41 % (40 % pour les résidences principales, 35 % pour les logements de rapport).**

En multipliant les effectifs par les crédits moyens, le résultat est proche de celui des crédits versés, ce qui est normal compte tenu du mode de redressement.

## MONTANT TOTAL DE CRÉDIT

en milliards d'euros

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Effectifs multipliés par crédit moyen	18,8	21,1	22,8	24,3	31,3	38,2
Crédits versés OPCI	20,9	20,4	24,6	25,8	32,2	38,9

## ENQUÊTE OFL : QUOTITÉ DE CRÉDIT TOTAL

en %

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	56,0	67,7	71,9	69,8	72,4	73,4
	Collectif	52,5	60,7	63,5	73,6	65,6	71,3
	TOTAL	55,3	66,3	70,2	70,7	70,9	72,9
Résidence secondaire	Individuel	63,4	53,6	61,9	65,1	75,6	63,0
	Collectif	55,5	57,0	53,7	62,4	55,2	61,7
	TOTAL	59,5	55,3	59,4	63,9	68,6	62,6
Location	Individuel	63,5	83,8	82,0	81,8	86,3	85,4
	Collectif	79,4	83,1	87,4	87,9	88,1	86,8
	TOTAL	67,8	83,0	85,2	85,4	87,6	86,4
Ensemble	Individuel	57,1	68,2	72,0	70,4	73,2	73,5
	Collectif	55,9	67,6	67,8	76,2	71,9	75,8
	TOTAL	57,0	68,0	71,0	72,1	72,8	74,2

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

## 1.3 L'intégration dans le chiffrage du compte

La section qui suit décrit l'utilisation qui en a été faite jusqu'à présent. Elle est donc purement descriptive et non normative.

Jusqu'en 1996, le calcul était opéré séparément pour les opérations financées par le PAP (prêt à l'accession à la propriété), celles financées par PC-PAS (prêt conventionné-prêt d'accession sociale) et le solde (crédits qu'on appellera libres par convention). Dans la mesure où le PAP ne concerne principalement que 1995 et 1996, on ne l'abordera pas.

Les résultats de l'enquête OFL utilisés jusqu'à présent ne concernent que les résidences principales. La représentation des immeubles de rapport et des résidences secondaires est en effet récente et progressive.

## 1.3.1 La distinction PC/PAS crédits libres

Pour le traitement des PC-PAS, les résultats de l'enquête OFL n'ont pas été arbitrés sur la période.

On obtient l'investissement en déflatant les crédits versés par la quotité de PC-PAS. Le nombre d'équivalents-logements calculé est obtenu en déflatant les crédits par le prêt PC-PAS moyen.

CSL : ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF FINANCÉ PAR PRÊTS CONVENTIONNÉS (Y C PAS)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Résultats enquête OFL -résidences principales- (en milliers d'euros)</b>									
prix moyen	104,8	104,3	116,8	112,8	118,2	131,8	128,6	136,6	148,9
apport personnel	24,2	24,2	30,9	32,5	25,4	32,0	24,0	27,2	28,1
prêt PC moyen	55,0	61,6	71,5	68,8	73,1	87,3	95,0	97,7	116,3
prêt 0 % moyen	13,6	12,2	9,2	8,0	6,8	6,8	8,2	7,4	3,0
% apport personnel	23,1	23,2	26,4	28,8	21,5	24,3	18,6	19,9	18,9
% quotité prêt PC	52,5	59,1	61,2	61,0	61,8	66,2	73,8	71,5	78,1
% quotité prêt 0%	13,0	11,7	7,9	7,1	5,7	5,1	6,4	5,4	2,0
% solde	11,4	6,0	4,5	3,1	10,9	4,4	1,2	3,2	0,9
<b>Estimations CSL (en millions d'euros)</b>									
<b>PC-PAS : prêt principal</b>	<b>3 597</b>	<b>3 971</b>	<b>4 511</b>	<b>4 502</b>	<b>4 290</b>	<b>4 550</b>	<b>4 608</b>	<b>5 143</b>	<b>5 180</b>
<b>Nbre d'équivalents logements calculé</b>	<b>65 373</b>	<b>64 441</b>	<b>63 105</b>	<b>65 442</b>	<b>58 695</b>	<b>52 134</b>	<b>48 517</b>	<b>52 646</b>	<b>44 530</b>
<b>investissement en millions d'euros</b>	<b>6 851</b>	<b>6 723</b>	<b>7 368</b>	<b>7 384</b>	<b>6 938</b>	<b>6 871</b>	<b>6 240</b>	<b>7 192</b>	<b>6 629</b>
Évolution. N/N-1 en %	13,2	-1,9	9,6	0,2	-6,0	-1,0	-9,2	15,3	-7,8
<b>Plan de financement (en millions d'euros)</b>									
apport personnel	1 583	1 558	1 947	2 129	1 493	1 668	1 163	1 432	1 253
PC	3 597	3 971	4 511	4 502	4 290	4 550	4 608	5 143	5 180
complémentaire prêt 0 %	889	788	582	523	396	352	396	388	134
autres complém. CSL en millions d'euros	782	406	328	229	759	301	72	229	62

Source : DGUHC – OE2

Le traitement des PC-PAS soulève néanmoins un problème : les établissements de crédit distinguent mal les PC hors PAS dont les caractéristiques sont proches des prêts libres.

### 1.3.2 L'arbitrage des prêts moyens sur crédits libres

Le principe est le même. Préalablement, on retire des crédits hors PC-PAS les prêts complémentaires sur opérations PC-PAS estimés lors de leur traitement. On leur applique ensuite les quotités de crédits non aidés.

La chaîne informatique actuelle ne permettant pas de conserver l'ensemble des arbitrages pratiqués, les traitements effectués jusqu'à 2001 ont été reconstitués. La période 1999-2001 a en effet donné lieu à d'importants arbitrages.

Le but est surtout d'illustrer la démarche qui conduit aux résultats publiés.

CSL : ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF FINANCÉ PAR CRÉDITS LIBRES

	en millions d'euros								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
total des crédits hors prêt 0 % et PLA	12 511	15 744	20 270	18 275	18 588	22 907	24 440	31 011	37 650
PAP + PC + complémentaires CSL	4 436	4 382	4 873	4 766	5 084	4 851	4 680	5 372	5 242
<b>reste libre d'après le CSL = solde</b>	<b>8 075</b>	<b>11 362</b>	<b>15 397</b>	<b>13 509</b>	<b>13 504</b>	<b>18 056</b>	<b>19 760</b>	<b>25 639</b>	<b>32 408</b>

	en milliers d'euros								
<u>Avant arbitrage</u>	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
prix moyen	112,3	117,8	142,7	141,5	137,9	145,3	146,9	162,2	171,9
apport personnel hors prêt à 0 %	44,1	43,5	45,4	67,9	47,8	45,8	48,2	49,4	49,0
prêts libres moyens	68,1	74,2	97,2	73,6	90,1	93,5	91,4	108,5	117,9
prêt 0 % moyen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	7,3	4,3	5,1

	en milliers d'euros								
<u>Après arbitrage</u>	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
prix moyen	112,3	112,8	131,9	141,5	138,0	145,3	146,9	162,2	171,9
apport personnel hors prêt à 0 %	46,7	36,0	31,6	57,3	61,6	50,6	52,2	49,7	49,0
prêts libres moyens	60,9	72,4	93,8	78,2	70,9	89,2	89,2	108,5	117,9
prêt 0 % moyen	4,7	4,4	6,4	6,0	5,5	5,5	5,5	4,0	5,0
prêt 0 % moyen					0,0	6,1	7,3	4,3	5,1

	En %								
% apport personnel	41,6	31,9	24,0	40,5	44,6	34,8	35,5	30,7	28,5
% quotité prêt Libre	54,2	64,2	71,2	55,3	51,4	61,4	60,7	66,9	68,6
% prêt 0 %	4,2	3,9	4,9	4,2	4,0	3,8	3,7	2,5	2,9

<b>nbre d'équivalents-logements calculé</b>	<b>132 660</b>	<b>156 841</b>	<b>164 093</b>	<b>172 744</b>	<b>190 465</b>	<b>202 416</b>	<b>221 520</b>	<b>236 304</b>	<b>274 881</b>
<b>investissement en M€</b>	<b>14 893</b>	<b>17 692</b>	<b>21 637</b>	<b>24 441</b>	<b>26 284</b>	<b>29 409</b>	<b>32 547</b>	<b>38 333</b>	<b>47 261</b>
évolution. N/N-1 en %	19,2	18,8	22,3	13,0	7,5	11,9	10,7	17,8	23,3
<b>dont apport personnel en M€</b>	<b>6 191</b>	<b>5 640</b>	<b>5 190</b>	<b>9 896</b>	<b>11 733</b>	<b>10 240</b>	<b>11 569</b>	<b>11 750</b>	<b>13 479</b>
<b>dont crédit hors prêt 0 % en M€</b>	<b>8 075</b>	<b>11 362</b>	<b>15 397</b>	<b>13 509</b>	<b>13 504</b>	<b>18 056</b>	<b>19 760</b>	<b>25 639</b>	<b>32 408</b>

Source : Compte du logement

**Les quotités de crédit ont donné lieu surtout sur la période 1997-2001 à des arbitrages importants.**

D'où résulte le total des opérations financées à crédit :

CSL : OPÉRATIONS À CRÉDIT DANS LE NEUF

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Investissement en M€</b>	<b>21 819</b>	<b>24 422</b>	<b>29 051</b>	<b>31 870</b>	<b>33 270</b>	<b>36 280</b>	<b>38 787</b>	<b>45 525</b>	<b>53 891</b>
Évolution N/N-1 en %	9,0	11,9	19,0	9,7	4,4	9,0	6,9	17,4	18,4
<b>Nbre d'équivalents-logements calculé</b>	<b>198 792</b>	<b>221 352</b>	<b>227 658</b>	<b>238 645</b>	<b>249 635</b>	<b>254 550</b>	<b>270 037</b>	<b>288 951</b>	<b>319 411</b>

Source : DGUHC/ OE2

### 1.3.3 L'investissement au comptant

Le taux d'investissement au comptant/investissement à crédit est calculé à partir de l'enquête logement : environ 12 % de l'investissement à crédit. C'était le taux utilisé à l'origine dans la base. C'est celui que fournit également l'exploitation de l'enquête logement 2002 : c'est pourquoi il n'a pas été modifié.

ENL 2002 : ACQUISITIONS DANS LE NEUF AU COURS DES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES

Origine de la propriété	Nombre d'opérations	Montant moyen de l'opération (en euros)	Montant total (en millions d'euros)
Achat comptant	54 772	146 879	8 045
Achat à crédit en contractant un ou plusieurs prêts	498 104	133 506	66 500
Ratio achats comptant/achats à crédit en %	11,0		12,1

Source : enquête nationale logement 2002 – exploitation DGUHC/OE2

### 1.3.4 La fraude et évasion fiscale

Le montant a été maintenu autour de 2,5 Md€. Les équivalents-logements correspondants sont obtenus en déflatant par le prix moyen de l'investissement à crédit.

CSL : INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF EN MÉTROPOLE

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre d'équivalents logements	223 945	241 164	246 612	256 106	266 748	273 352	283 884	301 741	322 382
Investissement y c. fraude en M€	27 525	29 678	34 511	37 230	38 511	41 883	43 690	50 450	57 240
Évolution N/N-1 en %		7,8	16,3	7,9	3,4	8,8	4,3	15,5	13,5

Source : DGUHC/ OE2

### 1.3.5 Les DOM

Faute de sources (à l'époque), l'investissement a été estimé à 1 % de l'investissement en métropole sur la période passée.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Investissement DOM + métropole (en M€)	27 797	29 972	34 852	37 599	38 892	42 297	44 122	50 883	57 673
Évolution N/N-1 en %		7,8	16,3	7,9	3,4	8,8	4,3	15,3	13,3
Nombre d'équivalents-logements	226 161	243 550	249 052	258 640	269 387	276 056	286 693	304 326	324 822

Source : DGUHC/ OE2

### 1.3.6 Frais liés

Ils sont évalués ainsi que le décrit la note de base.

### 1.3.7 Les arbitrages avec l'Insee

Une confrontation avec l'Insee et d'autres indicateurs conjoncturels a conduit à des arbitrages. Ils ont affecté soit les quotités de crédit libre, soit un arbitrage global. Ce dernier a fortement augmenté au cours des années 2000 : réduction de l'activité immobilière de 1,5 milliard d'euros en 2000, 1,8 milliard en 2001, 2,8 milliards en 2002, 3,5 milliards en 2003, 4,7 milliards en 2005.

## 1.4 Les résultats

### 1.4.1 Les acquisitions en valeur

L'approche par les financements permet d'évaluer l'ensemble des acquisitions dans le neuf.

Le partage entre terrains et FBCF n'est opéré que dans un second temps : d'abord, en appliquant des ratios terrains/acquisitions stables, ensuite en tenant compte des arbitrages avec les autres sources.

La confrontation avec les autres approches montrera que c'est cette estimation des terrains qui s'avère la plus malencontreuse.

TABLEAU 1.F : CSL INVESTISSEMENT ET FBCF DES MÉNAGES DANS NEUF

en milliards d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acquisitions	28,2	30,5	35,3	38,2	39,5	42,9	44,8	51,7	58,7
<b>Évolution N/N-1 en %</b>	<b>5,3</b>	<b>7,9</b>	<b>15,9</b>	<b>8,2</b>	<b>3,3</b>	<b>8,7</b>	<b>4,6</b>	<b>15,4</b>	<b>13,5</b>
Terrains	4,4	5,0	6,3	7,0	6,8	9,3	9,6	11,9	14,6
Évolution N/N-1 en %	6,2	15,0	26,0	10,0	-1,9	36,4	3,0	24,2	22,2
FBCF Neuf	23,9	25,4	29,0	31,2	32,6	33,5	35,2	39,8	44,1
<b>Évolution N/N-1 en %</b>	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>	<b>13,9</b>	<b>7,8</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>5,0</b>	<b>13,0</b>	<b>10,8</b>
<b>PARTAGE VOLUME-PRIX FBCF</b>									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>NEUF</b>	<b>23,8</b>	<b>25,3</b>	<b>29,0</b>	<b>31,2</b>	<b>32,6</b>	<b>33,5</b>	<b>35,2</b>	<b>39,8</b>	<b>44,1</b>
Indice de valeur (évolution en %)	5,1	6,5	14,4	7,7	4,6	2,8	5,0	13,0	10,8
Indice de prix= ICC (évolution en %)	2,4	0,1	1,0	2,4	3,6	2,5	3,0	4,8	2,4
Indice de volume (évolution en %)	2,7	6,4	13,2	5,2	1,0	0,3	2,0	7,8	8,2

Source : Compte du logement

### 1.4.2 Les quantités implicites

Par ailleurs, on obtient des équivalents-logements implicites. Cette donnée prend surtout son importance pour la répartition par filière.

#### ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS IMPLICITES DANS CSL

en milliers de logements

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidences principales	174,1	181	184,3	199,6	214	216,3	217,9	222,8	231,1
Immeubles de rapport	39,2	49,8	51,7	44,7	42,2	45,5	53,5	64,8	75,1
Résidences secondaires	12,9	12,8	13,1	14,4	13,2	14,2	15,2	16,8	18,6
Total	226,2	243,6	249,1	258,6	269,4	276,1	286,7	304,3	324,8
Évolution N/N-1 en %	16,5	7,7	2,4	3,8	4,2	2,5	3,7	6,2	6,7

Source : DGUHC/OE2

## 2 Les sources réelles 1 : l'approche par les équivalents-logements

La base Sitadel sur les permis de construire permet d'estimer le nombre d'équivalents-logements produits chaque année. Le dossier « Réflexion pour mesurer la production de logement en volume » du rapport 2006 des comptes du logement rend compte de cette méthode et des hypothèses faites. Ce sont ces estimations que nous retiendrons pour obtenir des indices de volume.

### 2.1 Le nombre d'équivalents-logements et d'équivalents-surface produits

Nous nous limitons à rappeler les étapes de l'estimation décrite dans la note « Partage volume/prix de la FBCF en logements neufs : Enrichissement de la méthode par le recours aux données de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs et la prise en compte des stocks » :

- estimation du nombre d'équivalents-logements et d'équivalents-surface produits à partir des données Sitadel.

#### PRODUCTION EN ÉQUIVALENTS-SURFACE

en milliers de m<sup>2</sup>

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	3 910	3 555	3 400	3 064	2 886	3 015	3 012	2 964	3 207
Etat ou coll. locales	345	326	295	288	272	269	280	294	307
SCI, SACI, SCV	4 464	4 962	6 514	6 180	6 063	6 503	7 243	8 162	9 722
Particuliers	18 112	18 918	21 467	22 109	22 040	22 845	23 443	25 044	26 390
Autres	1 521	1 564	1 870	1 718	1 682	1 772	1 924	2 299	2 913
<b>Ensemble</b>	<b>28 352</b>	<b>29 325</b>	<b>33 545</b>	<b>33 360</b>	<b>32 944</b>	<b>34 404</b>	<b>35 901</b>	<b>38 764</b>	<b>42 539</b>
évolution N/N-1 en %	3,5	3,4	14,4	-0,6	-1,2	4,4	4,4	8,0	9,7
<b>Ménages</b>	<b>22 577</b>	<b>23 879</b>	<b>27 981</b>	<b>28 290</b>	<b>28 103</b>	<b>29 348</b>	<b>30 685</b>	<b>33 206</b>	<b>36 112</b>
<b>évolution N/N-1 en %</b>	<b>7,9</b>	<b>5,8</b>	<b>17,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>8,2</b>	<b>8,8</b>

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07

La ligne « Ensemble » correspond à la production en équivalent-surface (tableau I2.1 du rapport).

La ligne « Ménages » est la somme des lignes « particuliers » et « SCI, SACI, SCV » de la nomenclature Sitadel. Cette ligne correspond essentiellement aux promoteurs dont les ventes sont supposées faites aux ménages dans les comptes actuels. Une correction pourra être apportée si l'on dispose des livraisons aux personnes morales et surtout aux HLM.



- Correction pour variation de stocks (invendus des promoteurs)

## PRODUCTION VENDUE EN ÉQUIVALENT-SURFACE

En milliers de m<sup>2</sup>

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Offi/ce, OPAC ou SEM	3 910	3 555	3 400	3 064	2 886	3 015	3 012	2 964	3 207
État ou coll. locales	345	326	295	288	272	269	280	294	307
SCI, SACI, SCV	4 905	5 365	6 811	6 180	6 113	6 583	7 547	8 325	9 567
Particuliers	18 112	18 918	21 467	22 109	22 040	22 845	23 443	25 044	26 390
Autres	1 521	1 564	1 870	1 718	1 682	1 772	1 924	2 299	2 913
Ensemble	28 793	29 728	33 842	33 359	32 995	34 484	36 205	38 927	42 384
évolution N/N-1 en %	3,8	3,2	13,8	-1,4	-1,1	4,5	5,0	7,5	8,9
Ménages	23 018	24 282	28 278	28 289	28 153	29 428	30 990	33 369	35 957
évolution N/N-1 en %	8,2	5,5	16,5	0,0	-0,5	4,5	5,3	7,7	7,8

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07 et ECLN

- Prise en compte de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs pour la valorisation

## VOLUMES DE FBCF

en milliers de m<sup>2</sup>

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	4 174	3 774	3 574	3 206	3 015	3 130	3 121	3 066	3 309
État ou coll. locales	355	330	295	291	276	274	286	300	313
SCI, SACI, SCV	5 308	5 780	7 309	6 624	6 515	6 994	7 998	8 809	10 116
Particuliers	17 128	17 882	20 301	20 899	20 844	21 609	22 184	23 710	24 986
Autres	1 565	1 600	1 904	1 756	1 716	1 814	1 962	2 334	2 978
Ensemble	28 531	29 365	33 383	32 775	32 366	33 821	35 551	38 218	41 703
<b>évolution N/N-1 en %</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>	<b>13,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>5,1</b>	<b>7,5</b>	<b>9,1</b>
Ménages	22 436	23 662	27 610	27 523	27 359	28 603	30 182	32 519	35 102
<b>évolution N/N-1 en %</b>	<b>8,3</b>	<b>5,5</b>	<b>16,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>5,5</b>	<b>7,7</b>	<b>7,9</b>

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07, ECLN et EPRLN

L'évolution de l'ensemble figure dans le tableau I2.1 du rapport. Mais, pour les raisons indiquées plus haut, on ne retient que celle des ménages (définis supra).

## 2.2 Les prix de la FBCF

En théorie, le prix du logement (hors terrain) inclut le coût de la construction, la marge du constructeur et du promoteur et les modifications affectant éventuellement les frais liés. On se limitera à prendre l'évolution de l'ICC pour valoriser les logements produits en volume. On retiendra les données en surface comme indice de volume, ce qui, partant des évolutions du tableau précédent en volume, conduit aux évolutions en valeur du tableau suivant :

TABLEAU 2.F : ÉVOLUTION DE LA FBCF DES MÉNAGES À PARTIR DES ÉQUIVALENTS-SURFACE

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Évolution en volume	8,3	5,5	16,7	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
Évolution en prix	2,5	0,2	1,1	1,8	4,0	2,4	2,9	4,8	2,4
Évolution en valeur	11,0	5,7	18,0	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) , ECLN et EPRLN - base au 30/06/07

## 2.3 Diagnostic d'étape

La comparaison de l'approche par les financements et celle par les équivalents-logements peut se faire de manière équivalente en valeur ou en volume, puisque l'on a retenu les mêmes indices de prix. On privilégiera celle en valeur, les acquisitions (y compris terrains) n'étant estimées qu'en valeur.

Le tableau qui suit compare donc :

- les évolutions retenues dans les comptes par l'approche actuelle : ce sont du tableau 1.F (en ombré jaune) ;
- les évolutions issues de la démarche par les équivalents-surface produits : ce sont celle du tableau 2.F (en ombré vert) ;
- les différences entre les deux (en points de croissance).

## COMPARAISON DES ÉVOLUTIONS

en %

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Approche par les financements</b>									
<b>Évolution des acquisitions (valeur)</b>	<b>5,3</b>	<b>7,9</b>	<b>15,9</b>	<b>8,2</b>	<b>3,3</b>	<b>8,7</b>	<b>4,6</b>	<b>15,4</b>	<b>13,5</b>
<i>Évolution des terrains (valeur)</i>	6,2	15,0	26,0	10,0	-1,9	36,4	3,0	24,2	22,2
<b>Évolution de la FBCF des ménages (valeur)</b>	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>	<b>13,9</b>	<b>7,8</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>5,0</b>	<b>13,0</b>	<b>10,8</b>
<i>Évolution de la FBCF des ménages (volume)</i>	2,6	6,3	12,6	5,8	0,5	0,4	2,1	7,8	8,2
<b>Approche par les équivalents-logements</b>									
<b>Évolution de la FBCF des ménages (valeur)</b>	<b>11,0</b>	<b>5,7</b>	<b>18,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,3</b>	<b>7,0</b>	<b>8,6</b>	<b>12,9</b>	<b>10,5</b>
<i>Évolution de la FBCF des ménages (volume)</i>	8,3	5,5	16,7	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
<b>Écarts financement (CSL) – SESP (en points)</b>									
<b>FBCF</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-4,1</b>	<b>6,3</b>	<b>1,1</b>	<b>-4,2</b>	<b>-3,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>
Acquisitions	-5,7	2,2	-2,1	6,7	0,0	1,6	-4,0	2,5	2,9

Source : Compte du logement

Pour s'en tenir aux grandes lignes et en remontant le temps depuis 2005, on constate les écarts suivants :

- 1) en 2004 et 2005, les écarts sur la FBCF sont faibles ; cela tient pour partie au fait que les estimations du SESP étaient disponibles et que l'on a veillé à respecter la cohérence ;
- 2) en 2003, l'approche par les financements minore de 3,6 % la FBCF ;
- 3) en 2002, alors que les acquisitions étaient relativement cohérentes (à 1,6 % près), les terrains ont été fortement arbitrés à la hausse, ce qui écarte les deux évaluations de FBCF. Ce point avait été souligné à l'époque. Les premières estimations de la FBCF des ménages étaient faibles, ce qui nous avait contraint à résorber l'écart par une hausse de 36 % des terrains ;
- 4) en 2000, se pose le principal problème de la série. La FBCF par l'approche par les financements a été trop élevée par rapport aux estimations Sitadel. En première analyse, il s'agit probablement d'une mauvaise estimation. L'élaboration des comptes de l'année 2000 a été compliquée : passage à l'euro, répercussion de la hausse des mises en chantier l'année précédente avec la fin du Périssol, fluctuations importantes dans certains résultats de l'enquête OFL ;

Avant d'examiner la manière de réduire les écarts, il est utile d'examiner la situation dans le cadre central.

### 3 Les sources réelles 2 : la FBCF du cadre central

#### 3.1 Quelques caractéristiques de la base 2000 du cadre central de comptabilité nationale

Dans son principe, la base 2000 des comptes nationaux n'apporte pas de changements à l'estimation de la FBCF en logements.

Rappelons en particulier deux éléments qui persistent :

- la FBCF en logements des ménages constitue la seule FBCF des ménages. A ce titre, elle est particulièrement visible ;
- l'élaboration des comptes nationaux se fait, en grande partie, selon une nomenclature assez agrégée. Ainsi, le niveau de travail pour la confection des équilibres ressources-emplois et du tableau entrées-sorties est le niveau 118. Celle-ci ne distingue, au sein de la construction (EH), que deux branches :
  - o FH1=GH01 Bâtiment
  - o FH2=GH02 Travaux publics

Les seules modifications concernent d'une part l'évaluation des années de base (1999 et 2000), d'autre part une révision de la mesure de la fraude et de l'évasion fiscale et du travail au noir.

##### 3.1.1 Les évaluations des années de base

La construction en valeur de l'ERE (équilibre ressources-emplois) des produits de la construction et du logement est décrite au § 2.3 page 190 de l' « inventaire des sources et des méthodes pour le calcul du revenu national en logement » (Méthode base 2000 – n°9- septembre 2007- Jacques Magniez), téléchargeable sur le site Internet de l'Insee [www.insee.fr](http://www.insee.fr).

« La FBCF en logements neufs est estimée uniquement à partir des statistiques de mises en chantier, qui permettent d'évaluer des équivalents-logements, qui sont ensuite valorisés. » (page 192). En pratique, cette production a été évaluée en recul entre 1999 et 2000, dans le sens qui ressort de l'approche par les équivalents-surface.

« Les travaux d'entretien sur le logement sont évalués grâce au cadre chantier de l'EAE. » (ibid.). En pratique, c'est l'évaluation du BASP (Bureau de l'analyse des secteurs professionnels) qui a du être retenue.

### 3.1.2 Le redressement pour fraude et évasion fiscale et le travail au noir

« Comme toutes les données permettant de valoriser la FBCF en logement ne tiennent pas compte de l'existence de l'économie souterraine, les valeurs spontanément obtenues sont corrigées pour y inclure une estimation de la fraude et du travail au noir, afin que les résultats puissent se comparer à la production des producteurs, elle-même estimée. » (ibid.).

Ce redressement pour fraude et travail au noir était intégré dans les comptes du logement, sur la base d'estimations anciennes (2,5 milliards d'euros pour les logements neufs, comme indiqué plus haut §1.3.4).

Une nouvelle estimation a été effectuée par l'Insee sur la base des contrôles fiscaux entre 1996 et 1998. La méthode est décrite dans le même document page 227 et suivantes. Elle conduit à ajouter 6 % aux ventes totales au titre de la fraude (24 % pour les EI et 4 % pour les sociétés) et 7 % au titre du travail au noir. Ces taux de redressement dépassent nettement les montants retenus pour la FBCF des comptes du logement.

Nous fournissons maintenant les estimations de l'Insee en remontant de l'aval à l'amont. Compte tenu de ce qui a été dit, les chiffres publiés sont agrégés (3.2 et 3.3), les évaluations en amont étant internes à l'Insee (3.4) et n'intégrant pas nécessairement les arbitrages opérés.

## 3.2 La FBCF des ménages hors EI

Sur le site de l'Insee, le tableau 2.408 donne l'évolution de la FBCF des ménages hors EI. Il s'agit des données publiées lors de la campagne terminée au 1<sup>er</sup> semestre 2007 : les versions sont donc définitives jusqu'à 2004 et semi-définitives pour 2005.

FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE DES MÉNAGES HORS EI

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Montants (milliards d'euros)</b>	<b>56,3</b>	<b>58,2</b>	<b>60,9</b>	<b>65,6</b>	<b>68,0</b>	<b>71,3</b>	<b>74,2</b>	<b>78,3</b>	<b>85,4</b>	<b>93,9</b>
Indice de valeur (évolution en %)	1,6	3,2	4,7	7,7	3,7	4,8	4,1	5,5	9,0	9,9
Indice de volume (évolution en %)	0,4	0,9	3,7	7,1	2,5	1,3	1,2	2,2	3,4	6,2
Indices de prix (évolution en %)	1,2	2,3	1,0	0,5	1,2	3,4	2,9	3,2	5,5	3,6

Source : Insee

### 3.3 La décomposition par produits

Sur le site de l'Insee, elle est disponible dans le TES (tableau des entrées sorties) au niveau 118.

FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE DES MÉNAGES HORS EI : DÉCOMPOSITION PAR PRODUIT

		en milliards d'euros								
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		
Bâtiment	GH01	49,2	51,3	53,3	54,7	57,4	62,3	68,4		
Travaux publics	GH02	1,5	1,6	1,6	1,7	1,5	1,9	2,1		
Promotion gestion immobilière	GM01	7,2	7,2	7,9	8,9	9,8	10,3	11,2		
Services professionnels	GN22	6,0	6,1	6,6	7,0	7,5	8,6	12,2		
Architecture ingenierie controle	GN25	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,3	0,0		
Total des produits	TOTAL	65,6	68,0	71,3	74,2	78,3	85,4	93,9		

Source : Insee

### 3.4 La FBCF du bâtiment (GH01)

Les trois quarts de la FBCF des ménages sont du produit du bâtiment (GH01). Il recouvre les acquisitions de logements neufs d'une part, le gros entretien d'autre part. On ne dispose de la distinction que dans des tableaux non publiés. Nous donnons ici ces chiffres sous réserve.

## FBCF LOGEMENTS HORS TVA

Montants hors TVA en milliards d'euros	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs	22,0	22,8	23,6	24,3	27,1
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien	21,3	22,4	23,1	24,2	26,0
FBCF Ménages hors EI	43,4	45,2	46,6	48,5	53,1
Indices de valeur (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		3,6	3,3	3,1	11,6
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		4,8	3,1	4,7	7,4
FBCF Ménages hors EI		4,2	3,2	3,9	9,5
Indices de volume (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		0,0	-0,4	0,1	6,5
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		0,9	-0,5	1,6	3,2
FBCF Ménages hors EI		0,4	-0,4	0,9	4,8
Indices de prix (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		3,6	3,6	3,0	4,8
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		3,9	3,6	3,1	4,1
FBCF Ménages hors EI		3,7	3,6	3,0	4,5

Source : Insee

### 3.5 TVA

La TVA est estimée à 12,5 % de la FBCF des ménages depuis 2001 (12,7 % en 2000 ; 15,0 % en 1999), tous produits confondus.

### 3.6 Conclusions

- L'évolution de la FBCF du bâtiment dans le cadre central est, en théorie, évaluée selon les mêmes sources que dans le CSL pour le neuf.
- Sur la période 2001-2002, le cadre central a retenu un profil comparable à l'évaluation du compte satellite, et contraire à celle estimée à partir de Sitadel. Les procédures de confrontation mises en œuvre expliquent que les deux estimations soient enclines à se rapprocher, quitte à se tromper éventuellement ensemble.
- En revanche, on constate une différence de niveau, imputable probablement à la fraude et à l'évasion fiscale et au travail au noir.

## 4 Conséquences

Au moins, deux corrections s'imposent :

- en évolution, le rapprochement de l'évolution de la FBCF avec l'évolution estimée à partir des équivalents-surface ;
- en niveau, le rapprochement avec l'estimation du cadre central.

### 4.1 Le rapprochement de l'évolution de la FBCF sur l'évaluation du SESP

La comparaison effectuée en section 2 tend à montrer que l'évolution de la FBCF a été surestimée dans les comptes du logement en 2000 et 2003. Les raisons mentionnées indiquent qu'il en a été probablement de même pour les acquisitions.

En 2002, en revanche, l'écart sur l'évolution de la FBCF s'explique essentiellement par un arbitrage trop élevé des terrains. Les évolutions des acquisitions et de la FBCF estimée à partir des équivalents-surface sont en effet proches.

En conséquence, nous nous proposons de caler, à partir de 1999, l'évolution de la FBCF des ménages hors EI sur celle estimée à partir des équivalents-surface. 1999 est choisi également parce qu'il s'agit d'une des années de base du cadre central.

Reste l'évaluation des terrains ou, de manière équivalente, des acquisitions.

Il y a deux possibilités :

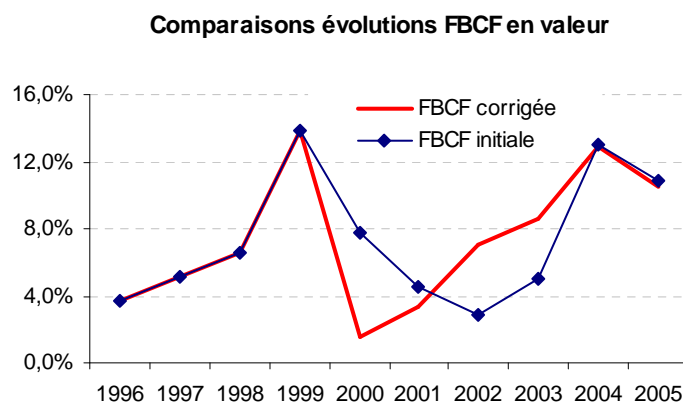
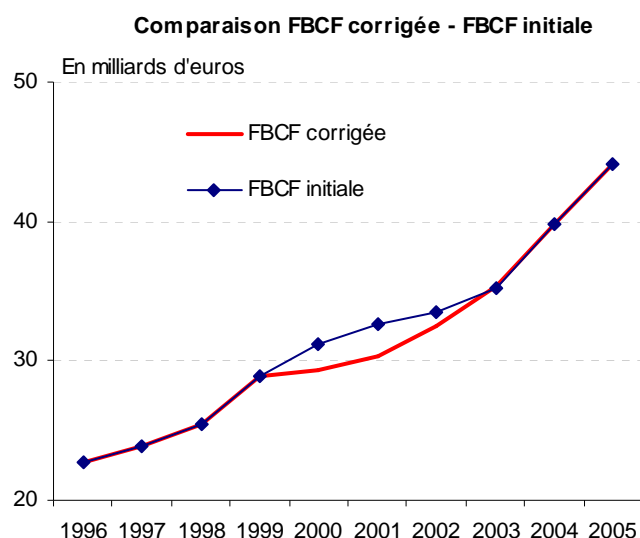
- soit on dispose d'une information directe sur l'évolution du terrain ou le partage terrain/bâti. Ce sera le cas à partir de 2006 au travers de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir du SESP pour les maisons individuelles. Pour le passé, on peut également utiliser, pour les maisons individuelles, les données de l'enquête OFL. Mais, dans tous les cas, on ne dispose pas d'information pour le collectif.
- soit on les obtient par solde entre l'évaluation des acquisitions par les financements et celle de la FBCF par les équivalents-surface.

C'est ce qui a été fait, au moins à titre provisoire, dans le tableau qui suit. Pour les raisons indiquées plus haut, les acquisitions ont été revues en baisse de 2 milliards d'euros en 2000 et en hausse de 1,5 milliard en 2003. Les évolutions des acquisitions ont été conservées pour les autres années.

en milliards d'euros

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acquisitions	26,8	28,2	30,5	35,3	36,2	37,4	40,6	44,0	50,8	57,6
Évolution N/N-1 en %	4,2	5,3	7,9	15,9	2,5	3,3	8,7	4,6	15,4	13,5
Terrains	4,1	4,4	5,0	6,3	6,8	7,0	8,1	8,7	10,9	13,5
Évolution N/N-1 en %	6,9	6,2	15,0	26,0	7,1	3,3	15,7	7,0	25,5	24,1
FBCF Neuf	22,7	23,9	25,4	29,0	29,4	30,4	32,5	35,3	39,9	44,1
<b>Évolution N/N-1 en %</b>	<b>3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>	<b>13,9</b>	<b>1,5</b>	<b>3,3</b>	<b>7,0</b>	<b>8,6</b>	<b>12,9</b>	<b>10,5</b>

Source : Compte du Logement



Source : Compte du Logement

Source : Compte du Logement

## 4.2 Le rapprochement avec le niveau du cadre central

En l'état actuel, l'écart global sur la FBCF des ménages hors EI avec le cadre central ressort à 4,7 milliards d'euros en 2000, en défaveur du compte du logement.

FBCF DES MÉNAGES HORS EI APRÈS RÉCONCILIATION AVEC ÉQUIVALENTS-SURFACE

en milliards d'euros

COMPTE DU LOGEMENT	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>LOGEMENTS NEUFS</b>						
Montants	29,4	30,4	32,5	35,3	39,9	44,1
Indice de valeur (évolution en %)	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5
Indices de prix (évolution en %)	1,8	4,0	2,4	2,9	4,8	2,4
Indice de volume (évolution en %)	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
<b>TRAVAUX</b>						
Montants	27,0	28,3	29,3	30,6	32,7	34,8
Indice de valeur (évolution en %)	4,5	4,7	3,5	4,8	6,5	6,5
Indices de prix (évolution en %)	4,2	4,5	3,6	3,1	4,0	4,0
Indice de volume (évolution en %)	0,3	0,2	-0,1	1,6	2,4	2,4
<b>NEUF + TRAVAUX</b>						
Montants	56,4	58,6	61,8	66,0	72,5	78,8
Indice de valeur (évolution en %)	2,9	4,0	5,4	6,8	10,0	8,7
Indices de prix (évolution en %)	2,9	4,2	3,0	3,0	4,5	3,1
Indice de volume (évolution en %)	0,0	-0,2	2,3	3,6	5,3	5,4
<b>ANCIEN</b>						
Frais liés ancien	5,3	5,6	5,9	6,3	6,8	7,4
Achats aux marchands de biens	1,6	1,6	2,0	2,3	2,7	3,1
<b>TOTAL CSL</b>						
Montants	63,3	65,8	69,7	74,6	82,0	89,4
<b>CADRE CENTRAL</b>						
Montants	68,0	71,3	74,2	78,3	85,4	93,9
<b>Écart cadre central - CSL</b>	<b>4,7</b>	<b>5,4</b>	<b>4,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>

Sources : Compte du logement et Insee, Comptes nationaux

Il est probable qu'une large part de cet écart tienne au rehaussement pour fraude et travail au noir.

Du côté de l'Insee, on ne dispose pas du montant inclus dans la FBCF. On sait seulement que le rehaussement porte sur 13 % des ventes pour le bâtiment.

Du côté du compte du logement, on inclut 2,5 milliards d'euros pour les logements neufs et entre 2,1 (pour 2000) et 2,3 (pour 2005) pour les travaux. Mais des arbitrages ont conduit à diminuer les montants de FBCF entre 2000 et 2005.

Une confrontation plus poussée s'avère donc nécessaire du type de celle décrite dans la note de base actuelle.

Mais les évolutions de la FBCF décrites plus haut seront préservées.

### Conclusion

Ces nouvelles évaluations ont été prises en compte dans le présent rapport sur les comptes. Les chaînes informatiques ont été revues pour permettre de disposer de l'ensemble des tableaux aisément.

Le temps a manqué pour traiter de la ventilation par sous-secteur. Les données sur les bailleurs personnes physiques intègrent évidemment les évaluations issues des équivalents-surfaces.

Pour les mêmes raisons, nous n'avons pas revu l'estimation des travaux qui sera calée sur les nouvelles évaluations du BASP.

Enfin, une vérification des montants impartis aux personnes morales paraît souhaitable.