

Quelle tendance longue pour le nombre et le montant des transactions de logements anciens ?

J. Friggit
IGEDD, avril 2024

Résumé

Cette note actualise les « tendances longues » auxquelles on peut comparer le nombre et le montant des transactions de logements anciens figurant dans la note « Le montant et le nombre des transactions de logements anciens depuis 1967 et leurs « tendances longues » » (2015).

1. Vitesse de rotation	1
2. Nombre de transactions de logements anciens	2
3. Montant des transactions de logements anciens	2
4. Conséquences sur les représentations graphiques	3

Dans le § 2.2. de la note « [Le montant et le nombre des transactions de logements anciens depuis 1967 et leurs « tendances longues »](#) » (2015) nous examinons quelle peuvent être les « tendances longues » du nombre et du montant des transactions de logements anciens.

Nous révisons ici ces tendances longues, sur la base notamment des données accumulées depuis lors.

Rechercher une « tendance longue » à laquelle les évolutions d'une variable peuvent être rapportées nécessite tout d'abord de connaître l'évolution passée de cette variable. Cela nécessite ensuite d'identifier sur le passé une grandeur restée approximativement constante et dont on puisse raisonnablement supposer qu'elle le restera dans le futur.

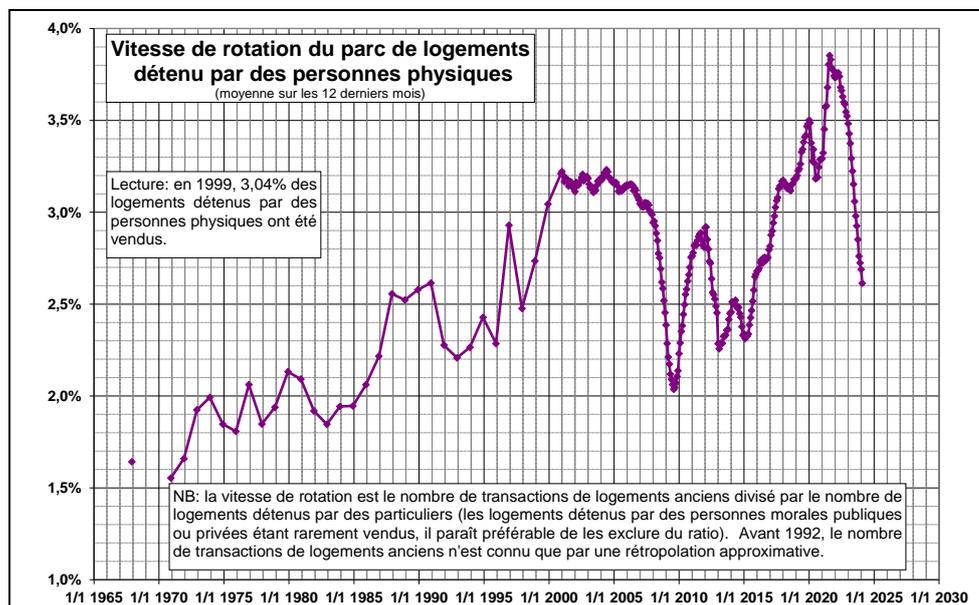
1. Vitesse de rotation

La vitesse de rotation du parc est par définition le nombre de transactions de logements anciens divisé par le nombre de logements du parc.

Le parc détenu par les personnes morales étant vendu beaucoup plus rarement (moins de 10 fois plus rarement) que celui détenu par les personnes physiques, il est intéressant de se limiter à ce dernier.

Le graphique 1 indique l'évolution de la vitesse de rotation du détenu par les personnes physiques depuis les années 1960. Elle est supérieure d'environ 0,3 point à celle de l'ensemble du parc

Graphique 1 : vitesse de rotation du parc détenu par les personnes physiques depuis 1967



Source : IGEDD d'après bases notariales, DGFIP, Insee et CGDD/SDES. Les années 1968 et 1969 sont manquantes.

La vitesse de rotation a doublé de 1967 à 2000. Elle s'est ensuite stabilisée aux environs de 3,2% au début des années 2000, puis a chuté à partir de 2008 lors de la crise financière et n'a retrouvé qu'en 2017 son niveau du début des années 2000. Elle a ensuite augmenté jusqu'à 3,6% lors de la crise du Covid, puis a chuté à partir de la remontée des taux d'intérêt en 2022.

Le doublement de la vitesse de rotation en 33 ans observé de 1967 à 2000 ne peut se poursuivre indéfiniment. La question est de savoir à quel niveau elle se stabilisera.

La vitesse de rotation du parc est très variable selon le pays considéré (tableau 1). Elle n'apparaît pas directement liée au niveau des droits de mutation dans les divers pays. Néanmoins, il paraît douteux que la vitesse de rotation puisse atteindre en France les niveaux observés aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, où les droits de mutation sont beaucoup plus faibles.

Tableau 1 : vitesses de rotation dans différents pays

Année 2021	Vitesse de rotation de l'ensemble du parc (détenu par les particuliers et les personnes morales)
Etats-Unis	4,3%
Royaume-Uni (estim.)	4,3%
France	3,1%
Pays-Bas	2,5%
Italie	1,9%
Espagne	1,7%
Allemagne (estim.)	1,2%

Source : IGEDD d'après instituts statistiques nationaux, US National Association of Realtors et GEWOS. Cf. § 2.1.2.2. du rapport « Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement » (IGEDD, 2023) (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_publie_cle54a7ac.pdf).

Dans la note de 2015 susmentionnée, faute d'indications sur le niveau auquel la vitesse de rotation se stabiliserait, nous avons pris pour tendance longue une croissance parallèle à celle de la période 1967-2000, sous bénéfice de révision ultérieure.

Il nous semble désormais préférable de retenir comme « tendance longue » à laquelle la vitesse de rotation peut être comparée son niveau du début des années 2000, soit 3,2% pour la vitesse de rotation du parc détenu par les particuliers. Depuis lors en effet, la vitesse de rotation s'est établie soit en-dessous soit au-dessus de ce niveau.

2. Nombre de transactions de logements anciens

Le nombre de transactions de logements étant égal à la vitesse de rotation multipliée par le nombre de logements du parc, sa « tendance longue », pour être cohérente avec celle de la vitesse de rotation, ressort égale à 3,2% du nombre de logements détenus par les particuliers, le nombre de transactions de logements effectués par les personnes morales étant négligeable à la précision des calculs.

3. Montant des transactions de logements anciens

Le montant des transactions de logements anciens est égal au nombre de transactions multiplié par le montant moyen des transactions.

La tendance longue que nous retenons pour l'indice Notaires-Insee du prix des logements anciens est parallèle au revenu disponible par ménage. Depuis 2000, il s'est certes éloigné de cette tendance mais cela est dû à l'effet inflationniste de l'environnement financier, effet réversible¹.

Cet indice, dont la variation est l'inflation à proprement parler du prix des logements, est corrigé des effets de structure, c'est-à-dire qu'il mesure la variation du prix des logements à structure constante. Malgré cela, depuis son origine en 1996, il a évolué, pour l'ensemble de la France, comme le prix moyen des logements anciens. Cela signifie que la résultante des effets de structure a été nulle (il n'en va pas de même sur un sous-parc comme, par exemple, les maisons en province).

Nous considérerons donc que la tendance longue du prix moyen des logements anciens en France est égale au revenu disponible par ménage, qui est égal au revenu disponible des ménages divisé par le nombre de ménages.

La tendance longue du montant total des transactions de logements anciens est donc égale au revenu disponible des ménages multiplié par le nombre de logements détenu par les particuliers et divisé par le nombre de ménages.

Le ratio du nombre de logements détenu par les particuliers divisé par le nombre de ménages (soit le nombre de logements détenu par ménage) varie très peu dans le temps.

La tendance longue du montant des transactions de logements ressort donc parallèle à celle du revenu disponible des ménages.

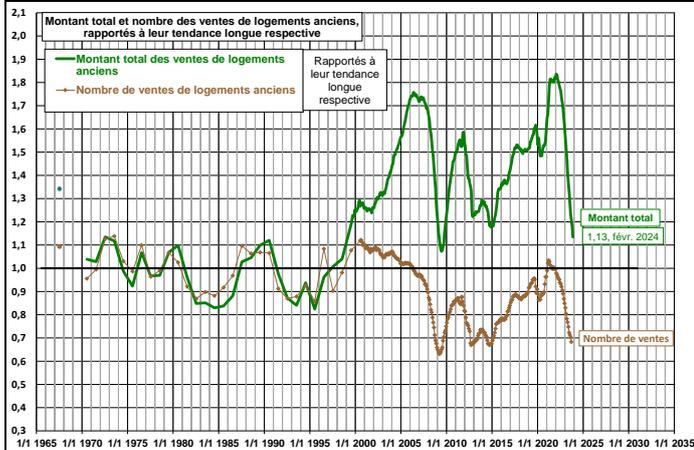
¹ Cf. les notes « [Prix des logements, loyers, et couple rendement - risque de l'investissement immobilier](#) » (avril 2021) et « [Loyers, prix des logements et revenu par ménage depuis les années 1960](#) » (janvier 2024).

4. Conséquences sur les représentations graphiques

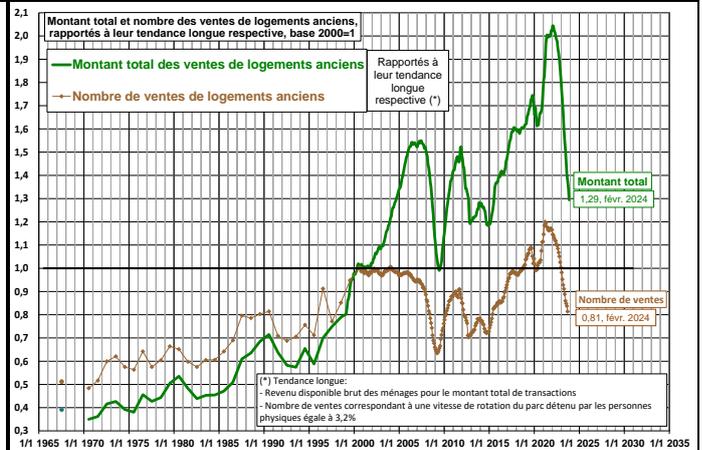
Les graphiques 2 et les graphiques 3 représentent l'ancienne et la nouvelle représentation de la position des nombres de ventes par rapport à leur tendance longue.

Graphiques 2 : ancienne et nouvelle représentation du montant et du nombre de transactions de logements anciens rapportés à leur tendance longue

Ancienne version

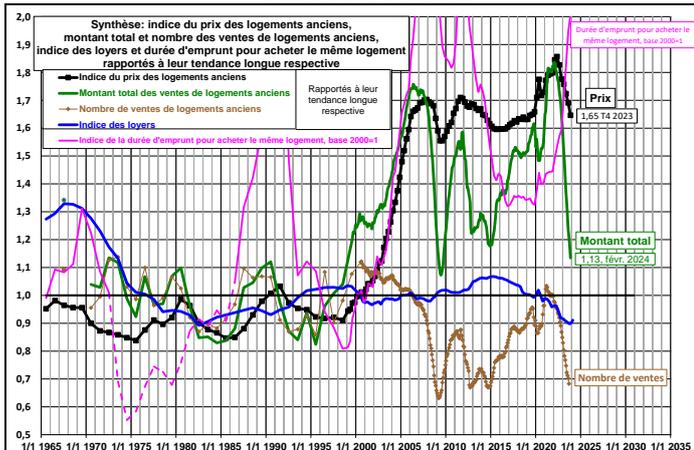


Nouvelle version



Graphiques 3 : idem, avec les représentations des prix, des loyers et de la durée standard permettant d'acheter le même logement (qui sont inchangées)

Ancienne version



Nouvelle version

