

Répartition du marché de la négociation de logements anciens depuis 1945

J. Friggit, CGEDD, novembre 2019¹.

On exploite ici deux sources² sur le mode de mise en relation entre l'ancien et le nouveau propriétaires lors de la vente d'un logement ancien:

- les enquêtes logement, pour les seuls logements anciens qui après leur achat deviennent la résidence principale du nouveau propriétaire, soit environ 60%³ des ventes de logements anciens, pour la période 1946-2013,
- et les bases notariales, pour l'ensemble des logements anciens, pour la période 2000-2016.

La part de marché des agences immobilières (et des autres professionnels de l'immobilier assimilés), qui était presque nulle à la Libération, a ensuite augmenté d'environ un point par an pour dépasser 65% au milieu des années 2000 puis a diminué.

Symétriquement, la part de marché des ventes effectuées directement de particulier à particulier, donc sans intermédiaire a diminué régulièrement depuis la Libération jusqu'au milieu des années 2000 puis a augmenté. Cette diminution recouvre une double évolution :

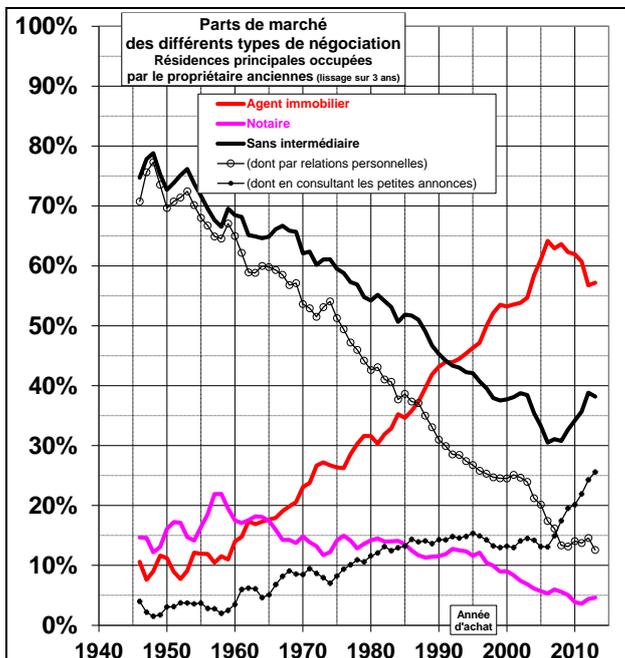
- la part de marché des ventes effectuées par relations personnelles a diminué d'environ un point par an, passant de 80% à environ 10%,
- celle des ventes effectuées par petites annonces, qui était presque nulle à la Libération, a augmenté régulièrement pour atteindre environ 15% au milieu des années 1980, puis se stabiliser et enfin augmenter à partir du milieu des années 2000 (sans doute sous l'effet des annonces sur Internet).

Enfin, la part de marché des notaires a décliné tendanciellement depuis la Libération, et est désormais inférieure à 5%.

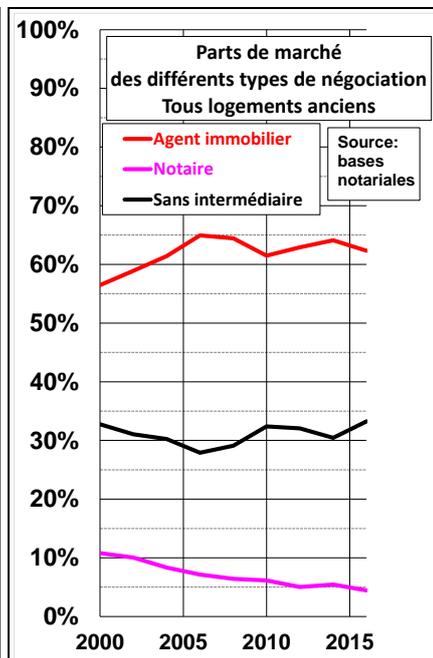
Les différences observées entre les deux graphiques peuvent provenir :

- de l'aléa statistique,
- de la différence de périmètre, les enquêtes logement ne couvrant que les résidences principales occupées par leur propriétaire alors que les bases notariales couvrent tous les logements anciens, y compris ceux qui deviennent après achat une résidence secondaire, un logement locatif, un logement occupé gratuitement ou un logement vacant,
- de biais divers.

Graphiques 1 : parts de marché de différents modes de mise en relation entre acheteur et vendeur,



Source : CGEDD d'après enquêtes logement 1992 à 2013.



Source : CGEDD d'après bases notariales, années paires de 2000 à 2016.

¹ La présente note actualise une note similaire de novembre 2008. Elle révisé une version d'octobre 2018, suite à une remarque de M. Pierre-Yves Cusset, de France Stratégie, que nous remercions.

² Cf. en fin de note la description de la méthode utilisée.

³ Source : estimations du CGEDD d'après Filocom. Cf. « Statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers », J. Friggit, CGPC, juin 2007 (http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggit_cle697558.doc) et « Evaluation du nombre de mutations de logements à titre onéreux et gratuit par statut d'occupation » août 2014 (http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008187-02_rapport.pdf). Ce pourcentage ne semble pas avoir beaucoup varié depuis lors.

Méthode

a) Enquêtes logement

Depuis 1988, les enquêtes logement fournissent, pour les résidences principales occupées par leur propriétaire, le mode de mise en relation avec le propriétaire précédent, selon l'année d'achat.

Depuis 1992, la nomenclature est stable et comprend quatre modalités :

- par l'intermédiaire d'un notaire, sans recours à un agent immobilier,
- par l'intermédiaire d'un agent immobilier (ou d'un professionnel de l'immobilier assimilé),
- sans intermédiaire, en consultant les petites annonces,
- sans intermédiaire, par relations personnelles.

Pour une année d'achat donnée et un millésime donné, le nombre d'unités statistiques est faible, mais en regroupant les cinq millésimes parus depuis 1992 (enquêtes 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013) on parvient à réduire l'aléa statistique. Le nombre d'unités statistiques est d'environ 300 par an pour les années d'achat récentes. Pour réduire encore l'aléa statistique, on a lissé les résultats sur 3 ans⁴. Ce dernier reste significatif, comme en témoignent les fluctuations annuelles des courbes représentées sur le graphique de gauche.

On ne peut exclure certains biais systématiques. Pour une année donnée, le champ de l'analyse inclut les seuls logements qui n'ont pas fait l'objet de mutation depuis cette année. Un biais est donc possible, si la vitesse de rotation (à titre onéreux ou à titre gratuit) n'est pas indépendante du mode de mise en relation. Sur le passé récent, ce biais devrait cependant être minime.

b) Bases notariales

On a exploité les millésimes des bases notariales pairs depuis 2000. Ces dernières fournissent, pour l'ensemble des logements anciens, le mode de relation entre l'ancien et le nouveau propriétaire, selon trois catégories :

- professionnel de l'immobilier hors notaire,
- notaire,
- sans intermédiaire.

Le nombre d'unités statistiques est beaucoup plus élevé que dans les enquêtes logement (environ 200 000 en 2000 et 300 000 en 2016), mais on ne peut non plus exclure certains biais systématiques, l'alimentation des bases n'étant pas exhaustive et dépendant principalement de l'identité du notaire.

La proximité relative des résultats extraits des deux sources, enquêtes logements et bases notariales, malgré les aléas statistiques, les biais systématiques et les différences de périmètre, est rassurante quant à la fiabilité des résultats.

⁴ La valeur représentée pour une année n est la moyenne des valeurs relatives aux années n-1, n et n+1. Pour l'année 2013, la plus récente représentée sur le graphique de gauche, c'est la moyenne des valeurs relatives aux années 2012 et 2013.