

Répartition du marché de la négociation locative depuis les années 1990

J. Friggit, CGEDD, janvier 2021.

Nous exploitons ici la variable « LACC » des enquêtes logement 1996 et suivantes, qui décrit le mode de mise en relation entre bailleur et locataire, pour les ménages ayant emménagé depuis au plus quatre ans et hors logements sociaux :

- 1. de particulier à particulier, par une annonce (internet, journal, affiche, panneau sur le logement...) lue ou passée par le locataire,
- 2. par une agence, une régie, un notaire, etc.,
- 3. par l'intermédiaire d'amis ou de parents (de bouche à oreille),
- 4. par l'intermédiaire de l'employeur,
- 5. par un organisme de service gratuit, public ou privé (mairie, préfecture, services sociaux, école, CROUS, mutuelle, paroisse...),
- 6. autres.

NB : l'analyse porte sur les seules locations de résidences *principales*, à l'exclusion des locations de résidences *secondaires*.

Les graphiques 1 distinguent les logements loués vides (hors HLM et loi de 48) et les logements loués meublés. Les groupes d'années figurant sur ces graphiques correspondent aux années d'entrée dans les lieux les plus récentes de chacune des quatre enquêtes logement utilisées : 1996, 2002, 2006, 2013.

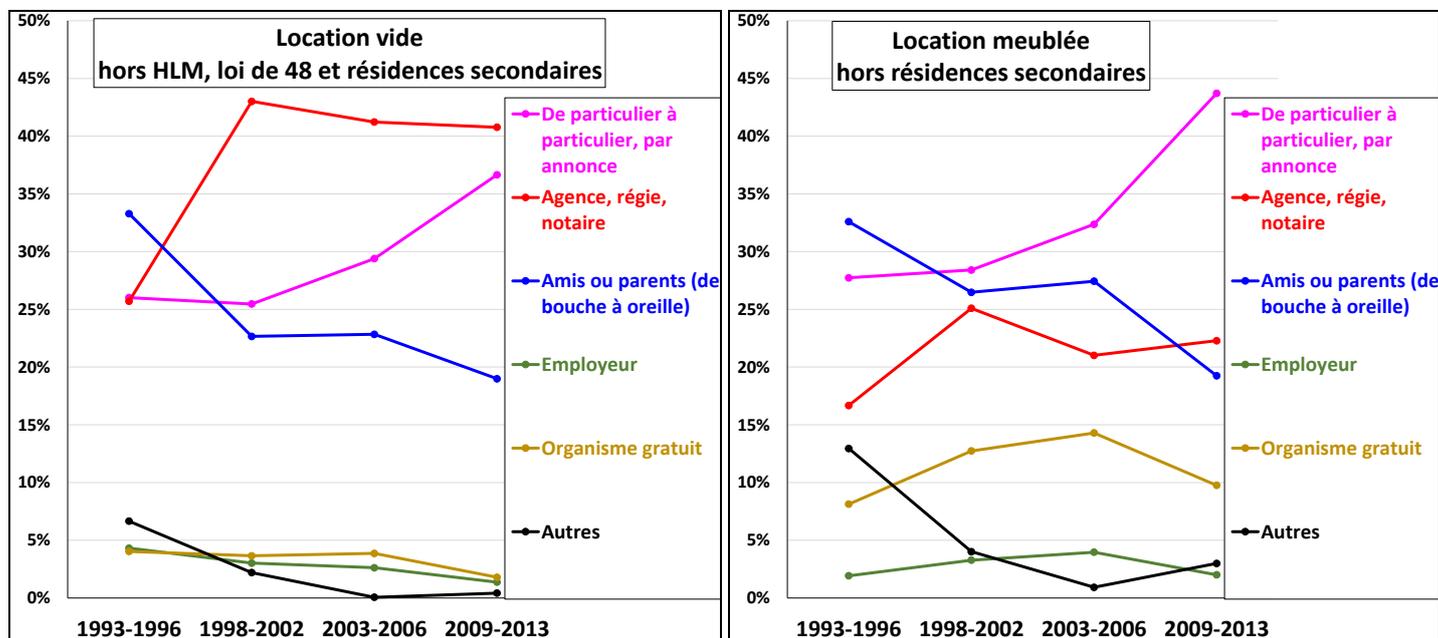
S'agissant des logements loués vides :

- la part de marché des mises en relation de particulier à particulier par annonces a progressé, surtout en fin de période
- celle des agences immobilières (et structures assimilées) a fortement progressé dans les années 1990 puis s'est tassée tout en demeurant élevée,
- celle des amis ou parents a globalement diminué,
- celle des autres modes de mise en relation, déjà faible en début de période, s'est encore réduite.

S'agissant des logements loués meublés :

- les parts de marché des trois principaux modes de mise en relation ont évolué comme dans le cas des logements loués vides, mais celle des agences est nettement plus faible,
- celle des organismes gratuits est plus élevée que dans le cas des logements loués vides.

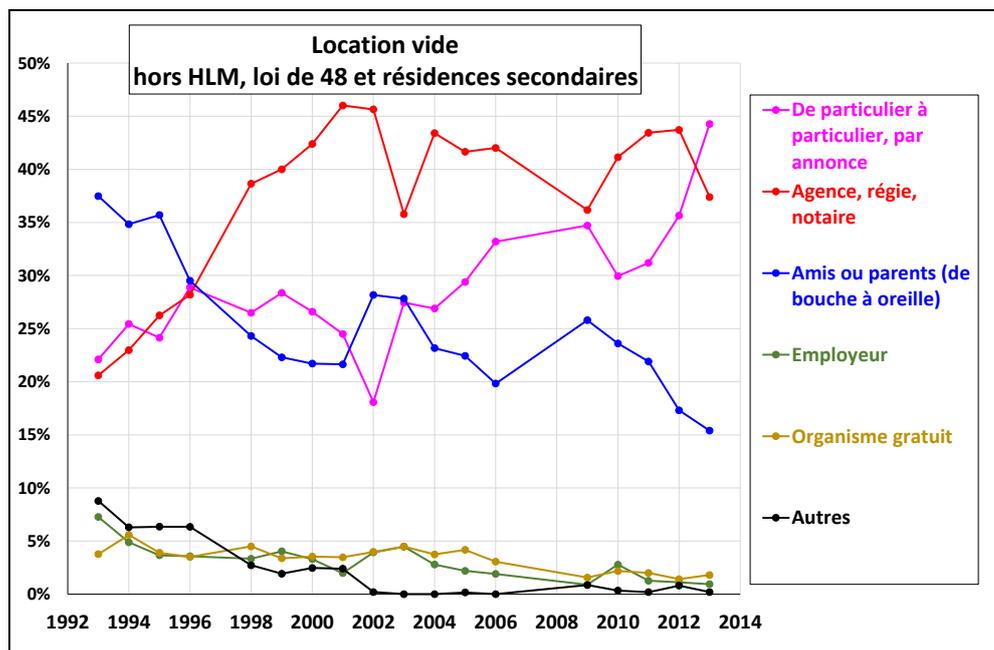
Graphiques 1 : parts de marché par groupe d'années, location vide et location meublée



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Les logements loués vides sont suffisamment nombreux pour que des valeurs annuelles puissent être produites (graphique 2). Elles sont cependant volatiles. Sous cette réserve, la croissance de la part de marché des relations directes de particulier à particulier par annonce ressort particulièrement forte en toute fin de période. Les résultats de l'enquête logement 2020, lorsqu'ils seront disponibles, indiqueront si cette évolution s'est poursuivie.

Graphique 2 : parts de marché par année, location vide



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La note « [Répartition du marché de la négociation de logements anciens depuis 1945](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/part-marche-agence-immobiliere_cle76e941.pdf)¹ » fournit des résultats similaires s'agissant de la vente de logements (par opposition à leur location).

¹ http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/part-marche-agence-immobiliere_cle76e941.pdf .