



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

CONSEIL GENERAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Répartition du marché de la négociation de logements anciens à destination de résidence principale occupée par le propriétaire, depuis 1945

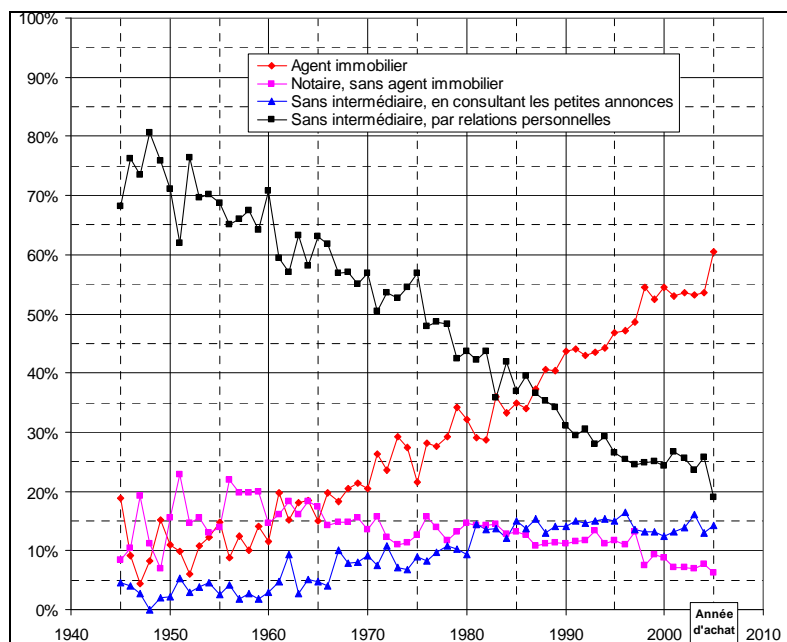
J. Friggit, CGEDD/S2, novembre 2008¹.

Les enquêtes logement fournissent², pour les résidences principales occupées par leur propriétaire, le mode de mise en relation avec le propriétaire précédent, selon l'année d'achat.

Les évolutions suivantes apparaissent clairement (cf. graphique 1):

- la part de marché des agences immobilières (et des autres professionnels de l'immobilier assimilés), qui était presque nulle à la Libération, a depuis lors augmenté d'environ un point par an et est voisine de 60% en 2005,
- symétriquement, la part de marché des relations personnelles a diminué régulièrement depuis la Libération d'environ un point par an, de 80% à environ 20%,
- la part de marché des notaires a décru tendanciellement depuis la Libération, et n'était plus que d'environ 7% au début des années 2000,
- la part de marché des petites annonces a augmenté régulièrement depuis la fin des années 1960 jusque dans les années 1980, et est depuis lors stable aux environs de 15%.

Graphique 1 : parts de marché de différents modes de mise en relation entre acheteur et vendeur, logements achetés anciens occupés par leur propriétaire à titre de résidences principales



Source : CGEDD d'après enquêtes logement 1992 à 2006.

Ces parts de marché concernent uniquement les logements anciens qui après leur achat deviennent la résidence principale du nouveau propriétaire, soit environ 60%³ du nombre de logements anciens vendus chaque année. Elles ne sont donc pas nécessairement représentatives de celles relatives aux autres logements achetés anciens : ceux qui deviennent après achat une résidence secondaire, un logement locatif, un logement occupé gratuitement ou un logement vacant. Sur les années 2000, elles sont cependant voisines de celles qui peuvent être extraites des bases de données notariales sur les années 2000 et qui sont relatives à l'ensemble des logements anciens, toutes destinations confondues.

¹ La présente note actualise l'annexe 1 de la note « Diverses évaluations du nombre de transactions de logements anciens », version 35, J.Friggit, CGEDD, juillet 2008.

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

³ Source : estimations du CGEDD d'après Filocom. Cf. la note de travail « Statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers », J. Friggit, CGPC, juin 2007.

Méthode

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 quatre millésimes parus depuis 1992 (enquêtes 1992, 1996, 2002 et 2006) on parvient à réduire l'aléa statistique. Ce dernier reste significatif, comme en témoignent les fluctuations annuelles des courbes représentées sur le graphique 1, mais laisse cependant apparaître quelques évolutions claires.

On ne peut exclure par ailleurs 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.