

N° 008187-02

août 2014

## Evaluation du nombre de mutations de logements à titre onéreux et gratuit par statut d'occupation



CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Rapport n° 008187-02

Evaluation du nombre de mutations  
de logements à titre onéreux et gratuit  
par statut d'occupation

par

**Jacques FRIGGIT,**  
ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts

Août 2014



## **SOMMAIRE**

<b>Résumé</b>	<b>4</b>
<b>Introduction</b>	<b>6</b>
<b>1. Méthode</b>	<b>7</b>
1.1. Rappel des travaux effectués précédemment et objectif poursuivi	7
1.2. Utilisation de Filocom pour identifier les mutations	7
1.2.1. L'identifiant unique des logements	7
1.2.2. Identification des mutations	8
1.2.3. Nomenclatures et abréviations.	8
1.3. Mutations de logements anciens de particulier à particulier	9
1.3.1. Utilisation de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire pour distinguer les mutations à titre gratuit des mutations à titre onéreux : principe et modalités	9
1.3.2. Méthode « par différence d'âge »	15
1.3.3. Méthode « du triangle », finalement rejetée	16
1.3.4. Méthode « en deux dimensions »	17
1.3.5. Autres méthodes envisageables	20
1.4. Mutations à titre onéreux de logements anciens autres que de particulier à particulier	21
1.5. Logements neufs	21
1.6. Autres points de méthode	21
1.6.1. Le problème des mutations rapprochées	21
1.6.2. Le transit par la vacance	26
1.6.3. Redressements	29
1.7. Forme des résultats	30
1.8. Marges d'incertitude et précautions d'emploi	30
<b>2. Effectif des mutations et constructions, par type</b>	<b>31</b>
2.1. Mutations de logements anciens de particulier à particulier	31
2.1.1. Mutations à titre onéreux	31
2.1.2. Mutations à titre gratuit	31
2.2. Mutations de logements anciens à titre onéreux, hors mutations de particulier à particulier	31
2.3. Ensemble des mutations de logements anciens	32
2.4. Mutations et constructions de logements neufs	34
<b>3. Répartition des statuts d'occupation après et le cas échéant avant la mutation ou la construction</b>	<b>36</b>
3.1. Mutations de logements anciens de particulier à particulier	36
3.1.1. Mutations à titre onéreux	36
3.1.2. Mutations à titre gratuit	37
3.1.3. Evolution dans le temps de la répartition des statuts	37
3.1.4. Déclinaison par type urbain	39
3.2. Mutations de logements anciens à titre onéreux, hors mutations de particulier à particulier	41
3.2.1. Ensemble des mutations hors mutations de particulier à particulier	41
3.2.2. Mutations pour lesquelles l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier	44
3.2.3. Autres mutations (mutations pour lesquelles l'acheteur n'est pas un particulier)	47
3.3. Mutations et constructions de logements neufs	50
3.4. Statut d'occupation après mutation à titre onéreux et destination	53
<b>4. Retombée : distribution de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires</b>	<b>55</b>
<b>5. Comparaison avec des résultats extractibles d'autres sources</b>	<b>60</b>
5.1. Comparaison avec les enquêtes logement	60
5.1.1. Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire entrées dans le patrimoine des ménages	60
5.1.2. Nombre d'héritages ou donations reçus incluant au moins un logement	65
5.2. Comparaison avec les enquêtes patrimoine	66
5.2.1. Entrée de résidences principales dans le patrimoine	66
5.2.2. Entrée de logements autres que les résidences principales dans le patrimoine	66
5.2.3. Héritages ou donations incluant un logement	66
5.3. Comparaison avec l'origine de propriété figurant dans les bases notariales	67
5.4. Comparaison avec le nombre de décès	67
5.5. Comparaison avec des données publiées par l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP)	69
5.6. Comparaison avec les enquêtes SRCV	69
5.7. Comparaison avec les données de la DGFIP sur les mutations à titre gratuit	69
<b>6. Conclusion</b>	<b>70</b>
6.1. Principales difficultés et fragilités	70
6.2. Principaux résultats	70
6.3. Travaux supplémentaires possibles	71

6.3.1.	Séparation des nuages correspondant aux mutations à titre onéreux et gratuit par des méthodes de reconnaissance de forme.	71
6.3.2.	Estimation des nombres de mutations à titre gratuit pour les années impaires	71
6.3.3.	Déclinaison sur des segments de parc	71
6.3.4.	Calcul de vitesses de rotation	71
6.3.5.	Actualisation	71
6.3.6.	Distribution des âges de l'ancien et du nouveau propriétaires selon le statut d'occupation	71
6.3.7.	Distinction des primo-accédants au sein des acheteurs de résidences principales	72

## **Annexes**

1.	Sources	74
2.	Glossaire des sigles et acronymes	76
3.	Lettre de mission	77

<b>Fiche qualité</b>	
La mission du CGEDD qui a donné lieu à la rédaction du présent rapport a été conduite conformément au dispositif qualité du Conseil <sup>(1)</sup> .	
Rapport CGEDD n° 008187-02	Date du rapport : Août 2014
Titre : Evaluation du nombre de mutations de logements à titre onéreux et gratuit par statut d'occupation	
Commanditaire(s) : DHUP	Date de la commande : 3 février 2012
Auteur(e)s du rapport (CGEDD) : Jacques Friggit	
Coordonnateur(trice) :	
Superviseur(euse) : Marie-Françoise Simon-Rovetto	
Relecteur(trice) :	
Nombre de pages du rapport (sans les annexes) : 72	

[\(1\) Guide méthodologique s'appliquant aux missions confiées au CGEDD](#)

"Le rapporteur atteste que son impartialité n'a pas été mise en cause par des intérêts particuliers ou par des éléments de ses activités passées ou présentes".



## Résumé

Ce rapport actualise un travail réalisé en 2007 et relatif aux seules mutations à titre onéreux, et l'étend aux mutations à titre gratuit. Les principales sources sont Filocom<sup>1</sup> et les bases de données notariales. Les résultats sont comparés avec ceux d'autres sources, notamment les enquêtes logement et les enquêtes patrimoine.

Les principales difficultés rencontrées sont la séparation dans Filocom des nuages de points correspondant aux mutations à titre gratuit et onéreux, la nécessité d'effectuer certaines approximations et l'impossibilité, pour les années impaires, d'utiliser les bases notariales.

Ces difficultés n'ont été résolues que partiellement. Il en résulte des fragilités. D'une part, la méthode utilisée pour distinguer au sein de Filocom les mutations à titre onéreux et à titre gratuit est fruste ; des méthodes plus élaborées fourniraient sans doute de meilleurs résultats, notamment par l'utilisation de techniques de reconnaissance de forme, qui excédaient cependant nos capacités. D'autre part, les approximations effectuées accroissent les marges d'erreur, et les tests de cohérence avec d'autres sources ne sont globalement conclusifs que sous réserve de marges d'incertitude significatives et de quelques incohérences. Enfin, pour les années impaires, l'impossibilité d'utiliser les bases notariales a empêché d'obtenir certains résultats.

Eu égard à ces fragilités, le présent rapport a été réalisé en deux temps. Une première version (rapport n° 008187-01), datée d'août 2013, n'a pas été publiée, mais a été présentée à un petit cercle de personnes compétentes. A cette occasion, il est apparu intéressant de tenter de comparer les résultats aux données sur les mutations, particulièrement à titre gratuit, détenues par la DGFIP. Cette comparaison n'a pas fourni d'éléments conduisant à infirmer les résultats obtenus. Il a donc été décidé de publier la présente version du rapport (rapport n° 008187-02), qui ne diffère de la précédente que par l'ajout du § 5.7 et par des corrections de pure forme.

En matière de construction et de mutation de logements neufs, le problème de la séparation des mutations à titre gratuit et à titre onéreux, sur lequel nous avons particulièrement investi, ne se pose pas. En revanche, se pose la question de la cohérence des sources. Il nous est apparu que le SOeS, qui maîtrise la plupart de ces sources, est le mieux placé pour mener les travaux nécessaires sur leur cohérence. Pour éviter un double emploi avec ses travaux, nous n'avons pas approfondi ce sujet.

De 2000 à 2010, sous les réserves que l'on vient de signaler, 800 000 logements anciens subissaient une mutation à titre onéreux chaque année, sous réserve du décrochage observé en 2008 et 2009, et 330 000 subissaient une mutation à titre gratuit, dont 210 000 mutations entre générations (typiquement, de parent à enfant) et 120 000 mutations internes à une génération (typiquement, de conjoint décédé à conjoint survivant). A ce dernier effectif s'ajoutent environ 160 000 mutations à titre gratuit que l'on a qualifiées de « virtuelles ».

Lors d'une mutation à titre gratuit comme onéreux, les logements transitent souvent par la vacance.

Les destinations des logements achetés anciens se répartissent approximativement en :

- 1/3 première résidence principale,
- 1/3 autre résidence principale (la deuxième, la troisième, etc.),
- 2/10 logement locatif,
- 1/10 résidence secondaire.

Les destinations des achats et constructions de logements neufs se répartissent de manière similaire, mais avec une plus grande fréquence du statut locatif, qui domine dans le cas des appartements neufs.

Lors de mutations à titre gratuit entre générations, le transit par la vacance est particulièrement prononcé et le statut de résidence principale occupée par le propriétaire est moins fréquent.

La fréquence du statut de résidence principale occupée par le propriétaire augmente lors d'une mutation à titre onéreux, diminue lors d'une mutation à titre gratuit entre générations, et reste inchangée lors d'une mutation à titre gratuit interne à une génération.

La répartition des fréquences des différents statuts d'occupation dépend assez peu de l'année de mutation considérée, sous réserve cependant d'une lente croissance dans le temps de la fréquence du statut de propriétaire occupant.

On a par ailleurs obtenu, à titre de retombée, des distributions des âges de l'ancien et du nouveau propriétaires selon le type de la mutation (à titre onéreux, à titre gratuit interne à une génération ou à titre gratuit entre générations).

Le plan du rapport est le suivant.

La première partie expose la **méthode** utilisée.

Les résultats sont ensuite présentés en distinguant le **nombre de mutations** d'un type donné (gratuit ou onéreux, ancien ou neuf) (deuxième partie) puis, pour chaque type de mutation, la **répartition des statuts d'occupation** avant ou après la mutation (troisième partie). Seule une partie des résultats figure dans la note. Des fichiers tableurs séparés contiennent des résultats plus complets.

La quatrième partie présente une retombée des calculs effectués : la répartition **des âges** des anciens et des nouveaux propriétaires selon le type de la mutation.

La cinquième partie **compare les résultats** obtenus à ceux extractibles d'autres sources.

<sup>1</sup> Cf. en annexe le glossaire des sigles et acronymes.



La sixième partie **conclut** en rappelant les principales difficultés, les principaux résultats et les travaux supplémentaires possibles.

En annexe figurent une liste des sources prises en considération, dont seules quelques-unes se sont avérées utilisables et un glossaire des sigles et acronymes.

## **Introduction**

En réponse à la demande de mission du 3 février 2012 de M. le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), le présent rapport fournit des estimations des nombres de mutations à titre gratuit et onéreux de logements anciens et neufs, par statut d'occupation après et éventuellement avant la mutation, de 2000 à 2010.

Certaines des bases de données nécessaires n'ont été obtenues qu'avec retard, et la complexité des calculs avait sans doute été sous-estimée. Cela explique la longueur du délai de réponse au commanditaire. Néanmoins, il était ressorti du point d'étape réalisé le 14 février 2013 que ce délai de réponse était compatible avec l'usage que la DHUP comptait faire de ces estimations. Les travaux auraient pu être prolongés davantage pour permettre l'approfondissement de certains aspects, mais il est apparu préférable de remettre un rapport en juillet 2013, quitte à ce que la DHUP exprime ensuite des demandes complémentaires si cela lui apparaît nécessaire.

Ce rapport de juillet 2013 (rapport n° 008187-01) n'a pas été publié, mais a été présenté à un petit cercle de personnes compétentes. A cette occasion, il est apparu intéressant de comparer les résultats à des données détenues par la DGFIP. Cette comparaison n'a pas fourni d'éléments conduisant à infirmer les résultats obtenus. Il a donc été décidé, en août 2014, de publier la présente version du rapport (rapport n° 008187-02), qui ne diffère de la précédente que par l'ajout du § 5.7 et par des corrections de pure forme.

# 1. Méthode

## 1.1. Rappel des travaux effectués précédemment et objectif poursuivi

Le présent document fait suite à plusieurs travaux réalisés sur les nombres de mutations de logements à titre onéreux:

-deux notes sur le calcul du nombre de transactions de logements anciens, réalisées dans le cadre du conseil scientifique des indices Notaires-INSEE :

- « Diverses évaluations du nombre de logements anciens » (juillet 2008) :

[http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/evaluation-n-immobilier-ancien\\_cle715112-1.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/evaluation-n-immobilier-ancien_cle715112-1.doc)

- « Estimation du nombre de transactions de logements anciens à finalité conjoncturelle » (août 2008) :

[http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/estimation-n-immobilier-ancien\\_cle79a24a-1.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/estimation-n-immobilier-ancien_cle79a24a-1.doc)

- et une note sur le statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers, après et le cas échéant avant leur achat ou leur construction (juin 2007):

[http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggit\\_cle697558.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggit_cle697558.doc).

Cette dernière note utilisait principalement la base de données Filocom, et confrontait les résultats obtenus à ceux extractibles d'autres sources.

Le présent document a pour objet :

- d'actualiser la note de 2007, qui ne traitait que des mutations à titre onéreux, en tirant parti de millésimes plus récents des bases de données (notamment de Filocom et des bases notariales), d'étendre son champ aux logements dont les acheteurs ne sont pas des particuliers et de l'améliorer sur certains points,
- et de l'étendre au cas des mutations à titre gratuit.

Dans ce chapitre méthodologique, après avoir rappelé les principales sources et les abréviations (§ 1.2), on décrira les méthodes utilisées, qui diffèrent selon que l'on considère :

- les mutations de logements anciens de particulier à particulier, pour lesquelles la proportion de mutation à titre gratuit est élevée (§ 1.3),
- les mutations de logements anciens autres que de particulier à particulier (§ 1.4) et les logements neufs, que leur propriétaire final les construise lui-même ou les achète à un promoteur (§ 1.5), pour lesquels la proportion de mutations à titre gratuit est très faible.

Au § 1.6, on précise trois points de méthode importants, relatifs aux mutations rapprochées (1.6.1), au transit par la vacance (1.6.2) et aux redressements appliqués (1.6.3).

Au § 1.7, on mentionne la question du contrôle de la cohérence des résultats obtenus avec ceux extractibles d'autres sources, question traitée au § 5 . On indique enfin la forme sous laquelle les résultats sont présentés (§ 1.7) et les marges d'incertitude dont sont affectés les résultats (§ 1.8).

## 1.2. Utilisation de Filocom pour identifier les mutations

Les bases de données les plus riches dont on dispose sur les mutations à titre onéreux, à savoir les bases de données notariales, ne fournissent pas le statut d'occupation des biens (résidence principale occupée par le propriétaire, résidence principale locative, résidence secondaire, etc.) avant ou après la mutation, ni même le statut auquel le nouveau propriétaire destine les biens après leur achat (et qui peut être différent de leur statut effectif après achat). Par ailleurs, ces bases de données ne contiennent pas les mutations à titre gratuit.

La base de données Filocom fournit le statut d'occupation. Elle fournit de plus, de manière approchée, les mutations à titre tant gratuit qu'onéreux. En effet, Filocom contient l'année du titre de propriété et chaque logement peut être suivi au travers des divers millésimes de Filocom par un identifiant unique depuis 1999, ce qui permet de détecter les changements de l'année de l'acte de propriété d'un millésime à l'autre.

### 1.2.1. L'identifiant unique des logements

Depuis le millésime 1999, Filocom associe à chaque logement un identifiant unique qui permet de le suivre dans le temps au travers des millésimes successifs. D'un millésime au suivant, certains identifiants uniques apparaissent, correspondant à des logements construits entre ces deux millésimes. Néanmoins, d'autres identifiants uniques apparaissent pour des logements construits antérieurement, soit qu'ils aient changé d'affectation (passage d'une affectation commerciale à une affectation résidentielle par exemple) soit pour une autre raison. De même, d'un millésime à l'autre, certains identifiants uniques disparaissent, soit que les logements correspondants aient été détruits, soit qu'ils aient changé d'affectation (passage d'une affectation résidentielle à une affectation commerciale par exemple), soit pour une autre raison.

A titre d'exemple, le tableau 1 compare la répartition des identifiants uniques dans Filocom 2009 et Filocom 2011.

La proportion d'identifiants ne se trouvant pas dans chacune des deux bases et ne correspondant pas à un logement neuf est inférieure à 1% de l'effectif. Compte tenu des démolitions, changements d'affectation, etc., la proportion d'identifiants pouvant finalement poser problème est très inférieure à 1%.

**Tableau 1 : comparaison de la répartition des identifiants uniques dans Filocom 2011 et Filocom 2009**

Année de construction	Enregistrés de Filocom 2011	Enregistrés de Filocom 2009	Ecart 2011-2009 en effectif	Ecart 2011-2009 en %	Identifiants de Filocom 2011	Identifiants de Filocom 2009	Sous-total: Identifiants présents dans Filocom 2009 et 2011	Identifiants de Filocom 2011 absents de Filocom 2009	Identifiants de Filocom 2009 absents de Filocom 2011	
					présents dans Filocom 2009	présents dans Filocom 2011				présents dans Filocom 2009
Total	33 820 699	33 078 985	741 714	2,2%	32 738 614	55 568	55 569	32 794 182	1 026 517	284 802
Non renseigné	711 052	734 115	-23 063	-3,1%	707 109	0	17 830	ns	3 943	9 176
Total renseigné	33 109 647	32 344 870	764 777	2,4%	32 031 505	55 568	37 739	ns	1 022 574	275 626
2011	393	0	393	#DIV/0!	0	159	0	ns	234	0
2010	298 407	0	298 407	#DIV/0!	0	6 444	0	ns	291 963	0
2009	416 085	391	415 694	#####	348	8 230	38	ns	407 507	5
2008	451 254	366 937	84 317	23,0%	362 787	2 902	1 293	ns	85 565	2 857
2007	438 649	427 341	11 308	2,6%	423 077	1 017	1 204	ns	14 555	3 060
2006	414 854	410 693	4 161	1,0%	407 672	967	797	ns	6 215	2 224
2005	383 080	380 827	2 253	0,6%	378 559	547	422	ns	3 974	1 846
2004	358 392	357 179	1 213	0,3%	355 166	621	476	ns	2 605	1 537
2003	345 015	344 468	547	0,2%	342 806	301	372	ns	1 908	1 290
2002 et avant	30 003 518	30 057 034	-53 516	-0,2%	29 761 090	34 380	33 137	ns	208 048	262 807

Source : CGEDD d'après Filocom.

### 1.2.2. Identification des mutations

On considérera qu'un logement donné, repéré par son identifiant unique, a subi une mutation entre deux millésimes Filocom si l'année de l'acte de propriété a changé d'un millésime à l'autre.

Cela recouvre plusieurs types de mutation et constitue une approximation.

a) Cette définition recouvre :

- les mutations à titre *onéreux*,
- les mutations à titre *gratuit* d'un propriétaire à un autre (successions et donations mais aussi partages, etc.)
- mais aussi toute modification du titre de propriété engendrée par tout autre évènement tel qu'un divorce ou un changement de régime matrimonial.

Cette définition inclut les mutations internes aux ménages (par exemple les legs entre époux), mutations qui ne sont pas répertoriées par les bases de données dont l'unité est le ménage (enquêtes logement par exemple).

b) Il peut y avoir entre deux millésimes de Filocom (par exemple entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 1<sup>er</sup> janvier 2009) plusieurs changements de l'acte de propriété

Dans ce cas seul l'acte le plus récent sera pris en considération, ce qui conduit, si l'on n'y prend garde, à sous-estimer le nombre de mutations. Il n'est pas rare qu'une mutation à titre gratuit soit suivie rapidement d'une mutation à titre onéreux (par exemple lorsqu'un legs est suivi d'une vente pour payer des droits de succession). Cf. 1.6.1.

### 1.2.3. Nomenclatures et abréviations.

On distinguera les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants, à l'exclusion des dépendances principales et des meublés soumis à la taxe professionnelle.

Parmi les résidences principales, on distinguera :

- les résidences principales occupées par le propriétaire ;
- les résidences principales locatives privées ;
- les résidences principales autres ; l'effectif de cette catégorie est faible car elle inclut principalement les logements propriété d'organismes HLM ou de SEM (rarement mutés, et très rares lorsque le propriétaire est un particulier) et les logements occupés à titre gratuit (généralement par un parent du propriétaire).

Les abréviations sont les suivantes :

- RP P : résidence principale occupée par le propriétaire,
- RP L : résidence principale locative privée,
- RP autre : autre résidence principale,
- RS : résidence secondaire,
- Vac : logement vacant.

Filocom surestime la proportion de logements vacants, surtout lorsque le statut est observé au 1<sup>er</sup> janvier suivant l'année d'un emménagement (les services fiscaux n'ont parfois pas eu le temps de rapprocher les informations relatives au logement et à son occupant).

Un logement est considéré comme ancien s'il a été construit plus de 5 ans avant l'année d'observation du statut après mutation, et comme neuf dans le cas contraire.

### 1.3. **Mutations de logements anciens de particulier à particulier**

#### 1.3.1. **Utilisation de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire pour distinguer les mutations à titre gratuit des mutations à titre onéreux : principe et modalités**

##### 1.3.1.1. Principe

Dans le cas où le propriétaire est un particulier, Filocom fournit son âge. On va voir que c'est cette variable qui permet de distinguer, de manière approchée, les mutations à titre onéreux et à titre gratuit.

Le cas – fréquent - des biens détenus en communauté de biens appelle une attention particulière. En effet dans ce cas l'âge du propriétaire est l'âge de la personne de référence. Si la personne de référence décède, son conjoint hérite et, sauf lorsque les deux conjoints avaient le même âge, l'âge du propriétaire après le décès change. En revanche, si c'est le conjoint qui n'est pas la personne de référence qui décède, l'âge du propriétaire ne change pas lors de la mutation. Cela survient fréquemment lorsqu'une femme décède avant son mari. Il en résulte un grand nombre de cas où l'année du titre de propriété change sans que l'âge du propriétaire change. Cela se produit également dans un certain nombre d'autres situations : divorce, partage, modification du titre de propriété portant sur des biens autre que le logement considéré, etc.

On qualifiera de « mutation virtuelle » les cas où le propriétaire au sens de Filocom ne change pas mais où l'année du titre de propriété change. Ces mutations virtuelles incluent donc une partie des legs entre époux (en cas de communauté de biens lorsque l'époux décédé n'était pas la personne de référence), et des partages (lorsque la personne de référence est la même avant et après le partage).

Dans le cas des mutations virtuelles de *logements occupés à titre de résidence principale par le propriétaire* (avant et après la mutation virtuelle), le propriétaire est également occupant et l'on dispose des informations fournies par Filocom sur l'occupant.

Le tableau 2 indique la répartition des situations de famille avant et après les mutations virtuelles. Dans 76% des cas, la situation de famille ne change pas au moment de la mutation virtuelle. Dans les autres cas, la mutation virtuelle a été occasionnée par un veuvage (15% des cas), un divorce (4%), un mariage (1%) ou un remariage (1% : passage de la situation de divorcé à celle de marié).

Pour réaliser ce tableau, les mutations ont été considérées virtuelles lorsque l'âge de la personne de référence était la même avant et après le changement d'acte de propriété. Cette définition englobe une petite fraction de mutations non virtuelles (puisque'il arrive que l'âge de l'acheteur soit exactement égal à celui du vendeur, par exemple). C'est sans doute ce qui explique les quelques cas où un célibataire prend la suite d'un couple marié.<sup>2</sup>

**Tableau 2 : répartition des mutations virtuelles de l'année 2009 en fonction des situations de famille avant et après la mutation virtuelle, dans le cas des logements occupés à titre de résidence principale par le propriétaire avant et après la mutation virtuelle**

% de l'effectif des mutations virtuelles en 2009	Situation de famille au 1/1/2011 (après la mutation virtuelle)					Total renseigné
	Marié	Pacsé	Veuf	Divorcé	Célibataire	
Situation de famille au 1/1/2009 (avant la mutation virtuelle)						
Marié	24%	0%	15%	4%	1%	43%
Pacsé	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Veuf	0%	0%	27%	0%	0%	28%
Divorcé	1%	0%	0%	16%	0%	18%
Célibataire	1%	0%	0%	0%	9%	11%
<b>Total rens.</b>	<b>27%</b>	<b>2%</b>	<b>42%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
% SFP inchangée						76%

Source : CGEDD d'après Filocom.

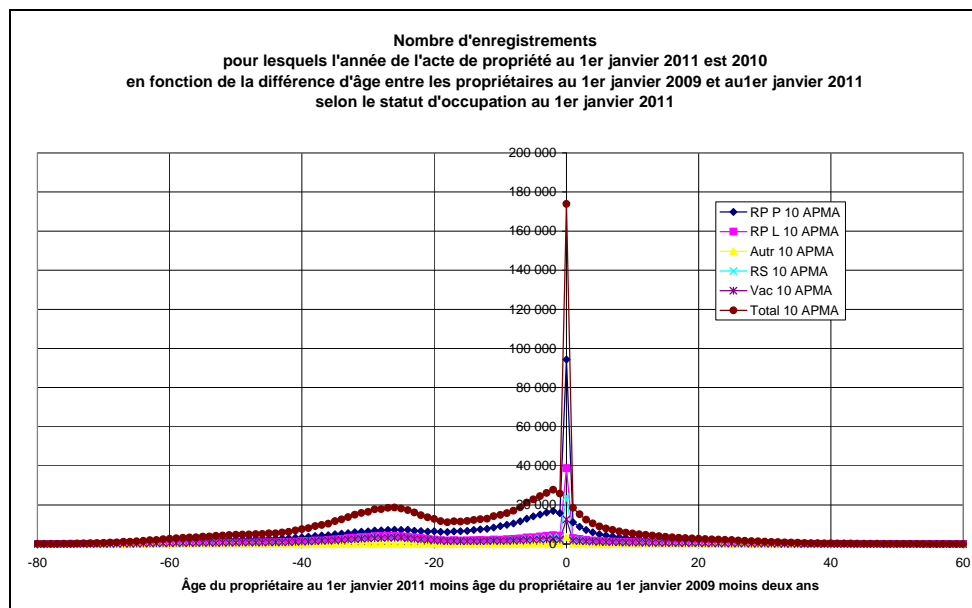
Les mutations virtuelles créent un pic sur l'histogramme des différences d'âge entre ancien et nouveau propriétaire, visible sur l'exemple représenté sur le graphique 1. Ce pic permet d'estimer leur nombre, calculé comme étant égal à la différence entre l'effectif lorsque la différence d'âge est nulle et l'effectif de mutations non virtuelles

<sup>2</sup> Cette analyse par situation de famille pourrait être complétée par des analyses analogues à partir des autres variables décrivant l'occupant dans Filocom.



lorsque la différence d'âge est nulle, estimé par approximation linéaire entre les effectifs pour lesquels la différence d'âge est égale à -1 et +1.

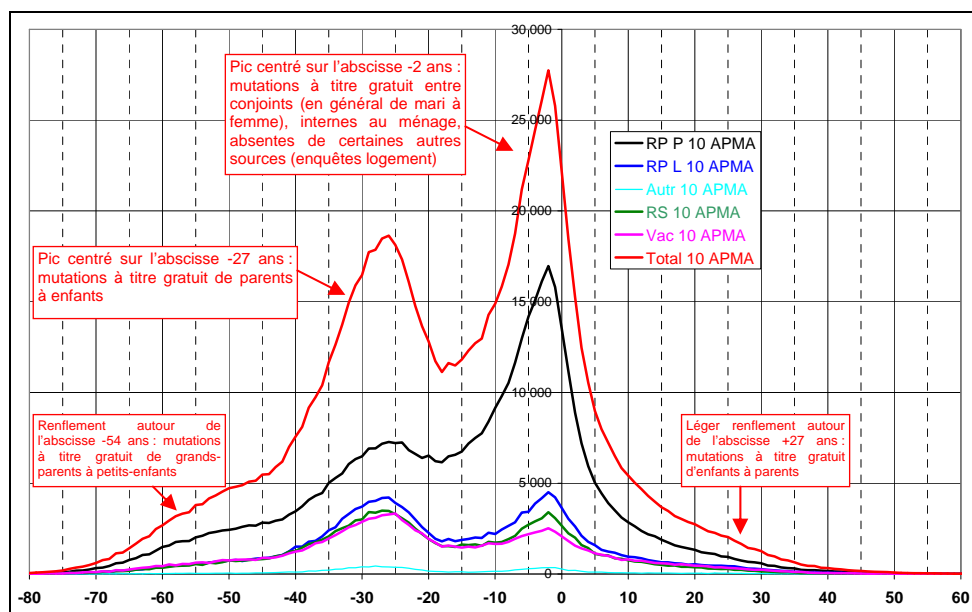
**Graphique 1 : histogramme des différences d'âge entre ancien et nouveau propriétaire lorsque l'année de l'acte de propriété est 2010**



Source : CGEDD d'après Filocom.

Une fois expurgés des mutations virtuelles, les histogrammes des différences d'âge dans Filocom prennent la forme d'une courbe à deux modes : cf. l'exemple représenté sur le graphique 2.

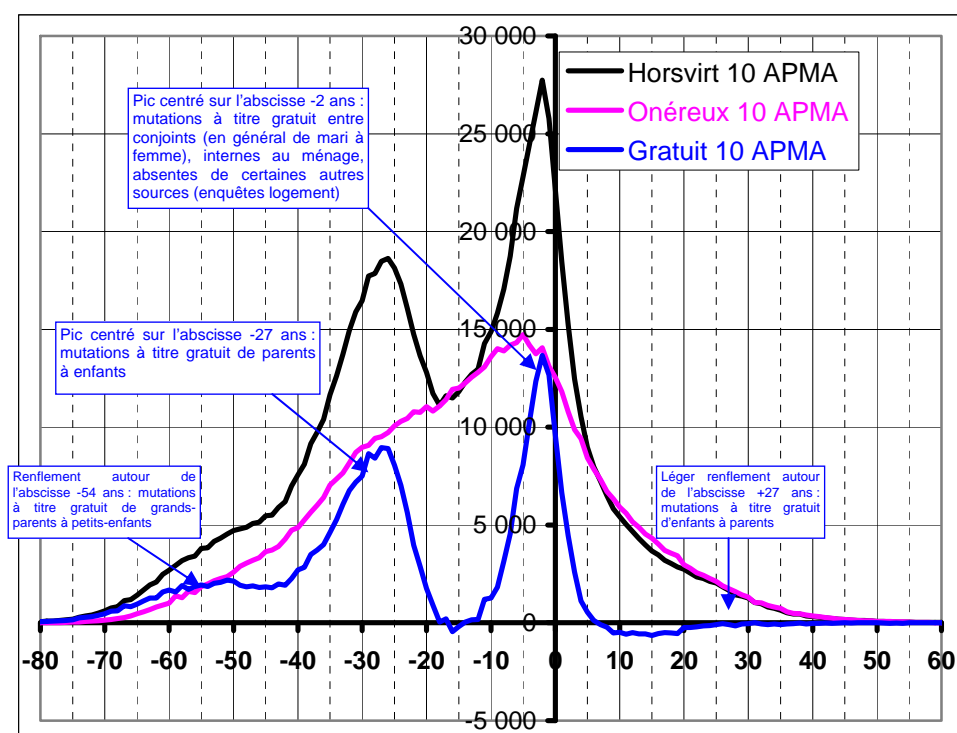
**Graphique 2 : idem, une fois expurgées les mutations virtuelles**



Source : CGEDD d'après Filocom.

Les bases notariales fournissent le même histogramme pour les seules mutations à titre onéreux. Par différence, on peut en déduire l'historgramme pour les seules mutations à titre gratuit : graphique 3.

**Graphique 3 : Déduction de l'histogramme des mutations à titre gratuit par différence entre les mutations figurant dans Filocom (hors mutations virtuelles) et les mutations à titre onéreux extraites des bases notariales redressées**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales redressées. Mutations de l'année 2010, logements observés au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (avant mutation) et au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (après la mutation).

Les valeurs parfois légèrement négatives prises par la courbe bleue sur ce graphique proviennent de redressements insuffisants à ce stade (cf. § 1.6.1 et 1.6.3).

Les courbes représentatives des mutations à titre onéreux et gratuit ont des formes très différentes.

Pour les mutations à titre onéreux, la courbe présente un maximum au voisinage de l'abscisse -7. La « bosse » correspondante est assez plate.

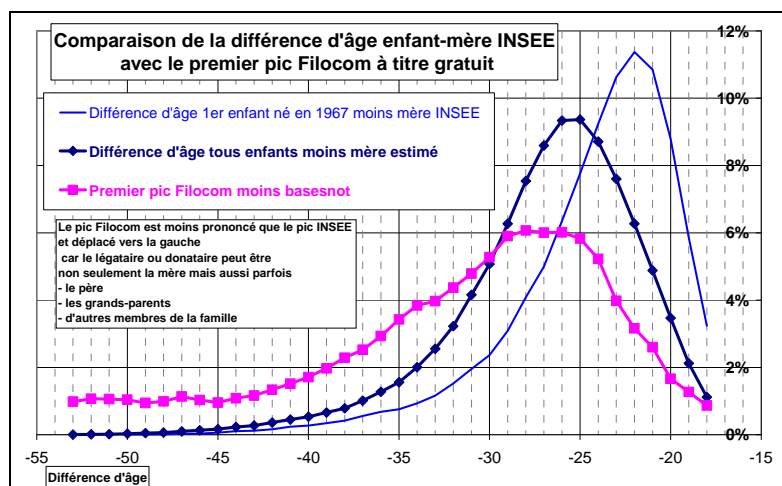
Au contraire, pour les mutations à titre gratuit, la courbe présente deux pics marqués.

Le premier, centré sur la différence d'âge -27 ans, correspond à des mutations entre générations, généralement de parents à enfants<sup>3</sup>.

Le cas général est que le père décède avant la mère, et que les enfants héritent en partie lors du décès du premier et pour le solde lors du décès de la seconde. L'âge moyen des mères à la naissance de leur premier enfant né en 1967 était de 23 ans, et l'âge moyen des mères à la naissance de leur enfant de tout rang né en 1967 était voisin de 25,5 ans. Le pic Filocom est nettement plus aplati que l'histogramme de la différence d'âge entre mère et enfant. Cela peut s'expliquer par les mutations de père à enfant (le père étant en moyenne plus âgé que la mère de 2 ans) mais aussi par les mutations en provenance d'autres membres de la famille que les parents : grands-parents, oncles et tantes, etc.

<sup>3</sup> Selon « Héritages, donations et aides aux ascendants et descendant » (Bertrand Garbinti, Pierre Lamarche et Laurianne Salembier, INSEE, page 59, [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=0&id=3661](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=3661), dossier figurant dans « Les revenus et le patrimoine des ménages », INSEE, 2012), « Pour plus de quatre donations sur cinq, les donateurs sont les parents et 9 % d'entre elles proviennent des grands-parents. Les héritages (hors héritages entre conjoints) proviennent du décès d'un des parents dans 83 % des cas, et d'un des grands-parents (dans 8 % des cas). En termes de montants reçus, les héritages provenant des parents représentent 90 % de la masse des héritages que les personnes interrogées déclarent avoir perçus. Cette proportion est sensiblement la même pour les donations : 93 % des montants acquis par ce biais proviennent des parents. ». Ces résultats, extraits des enquêtes patrimoine, portent sur l'ensemble des transmissions, qu'elles incluent ou non un logement. Selon la même source (figure 2 page 59), 36% des héritages et 23% des donations que les ménages déclarent avoir reçus incluent un logement, et respectivement 4% et 12% un logement avec réserve d'usufruit.

#### Graphique 4 : le premier pic des mutations à titre gratuit est proche de la différence d'âge entre mère et enfant mais plus aplati

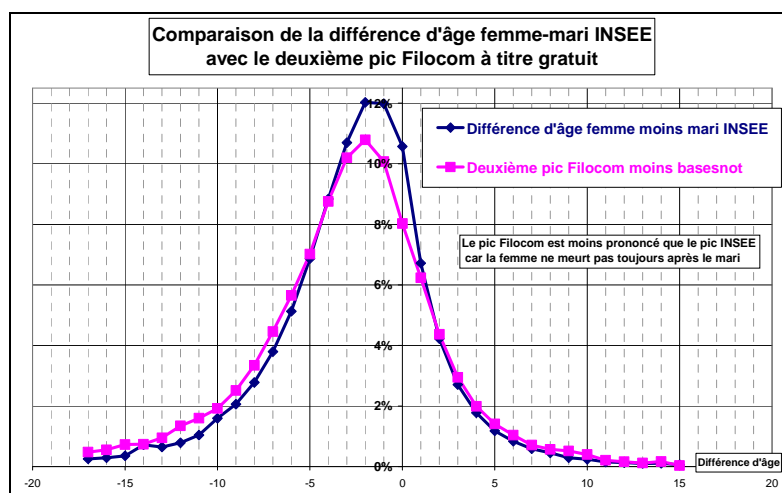


Source : CGEDD d'après Filocom et INSEE.

Le deuxième pic, centré sur la différence d'âge -2 ans, représente des mutations à titre gratuit entre conjoints ou éventuellement entre frères et sœurs, donc internes à une génération. Il s'agit généralement de successions d'époux vers épouse. Les successions d'épouse vers époux sont plus rares (puisque généralement les maris décèdent avant leur femme) et, surtout, apparaissent comme des mutations « virtuelles » car dans Filocom l'âge du propriétaire est généralement celui du mari et est donc inchangé lorsque l'épouse décède.

La forme de ce pic est très proche de celle de l'histogramme de la différence d'âge entre femme et mari fournie par les recensements de population de l'INSEE (graphique 5). La forme légèrement plus aplatie du pic Filocom pourrait provenir des mutations à titre gratuit autres que d'époux à épouse : mutations internes entre frères et sœurs et mutation d'épouse à époux.

#### Graphique 5 : le deuxième pic des mutations à titre gratuit est proche de l'histogramme de la différence d'âge entre femme et mari



Source : CGEDD d'après Filocom et INSEE.

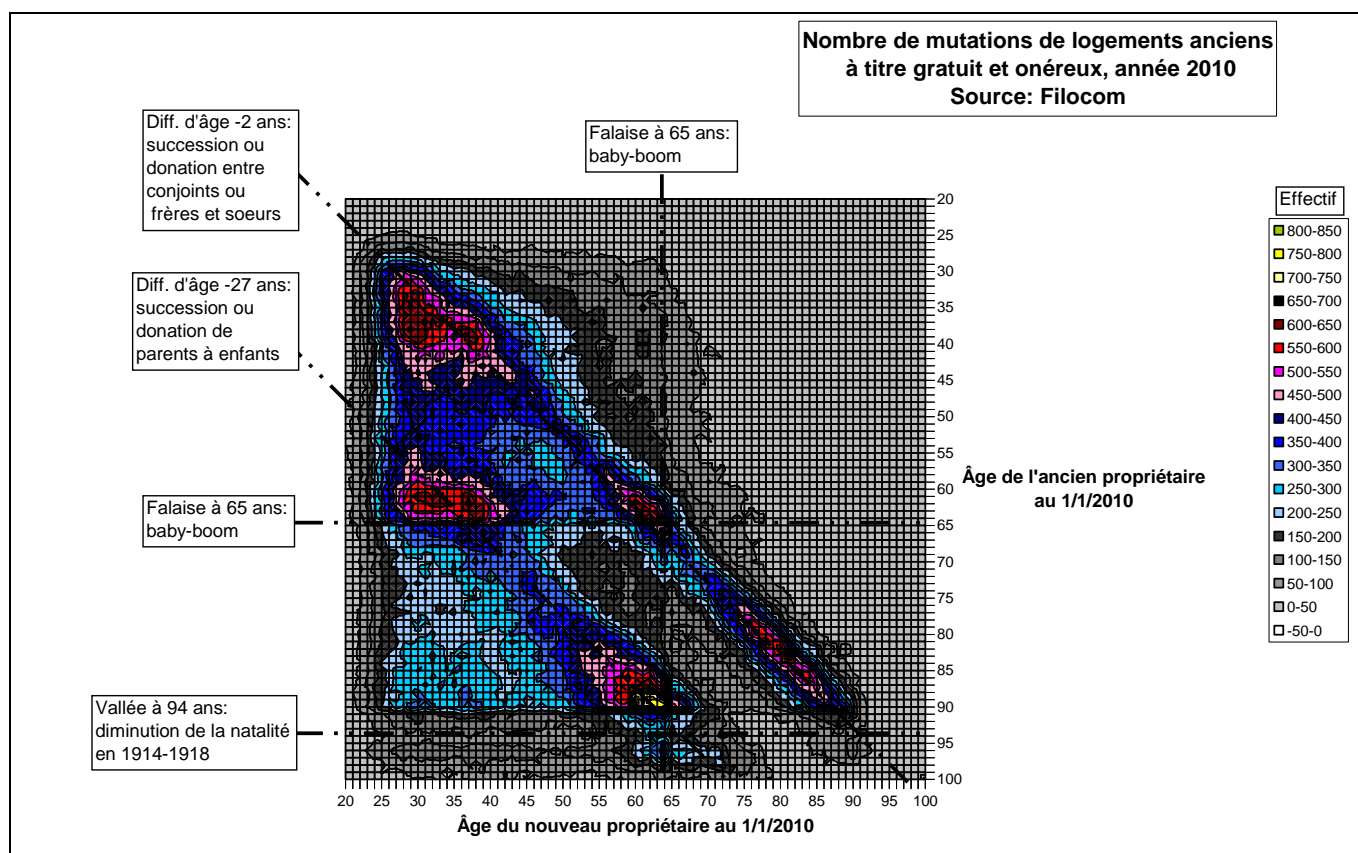
On constate aussi sur le graphique 2 et le graphique 3 un renflement autour de la différence d'âge - 54 ans, représentant les mutations à titre gratuit de grands-parents à petits-enfants, et un renflement plus léger autour de la différence d'âge +27ans représentant probablement des mutations à titre gratuit des enfants vers les parents, peut-être à l'occasion de partages (mais aussi de décès prématuré d'enfants).

On peut également effectuer cette analyse en deux dimensions, en fonction non plus de la différence d'âge entre le nouveau et l'ancien propriétaires mais en fonction à la fois de l'âge de l'ancien propriétaire et de l'âge du nouveau propriétaire. On obtient alors, dans le cas choisi comme exemple des mutations de l'année 2010, les logements étant observés au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (avant la mutation) et au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (après la mutation) :

- à partir de Filocom, la répartition des mutations à titre *à la fois gratuit et onéreux* (graphique 6) ;
- à partir des bases notariales, redressées de leur non exhaustivité, une répartition des *mutations à titre onéreux* (graphique 7) ;
- par différence, la répartition des seules *mutations à titre gratuit* (graphique 8).

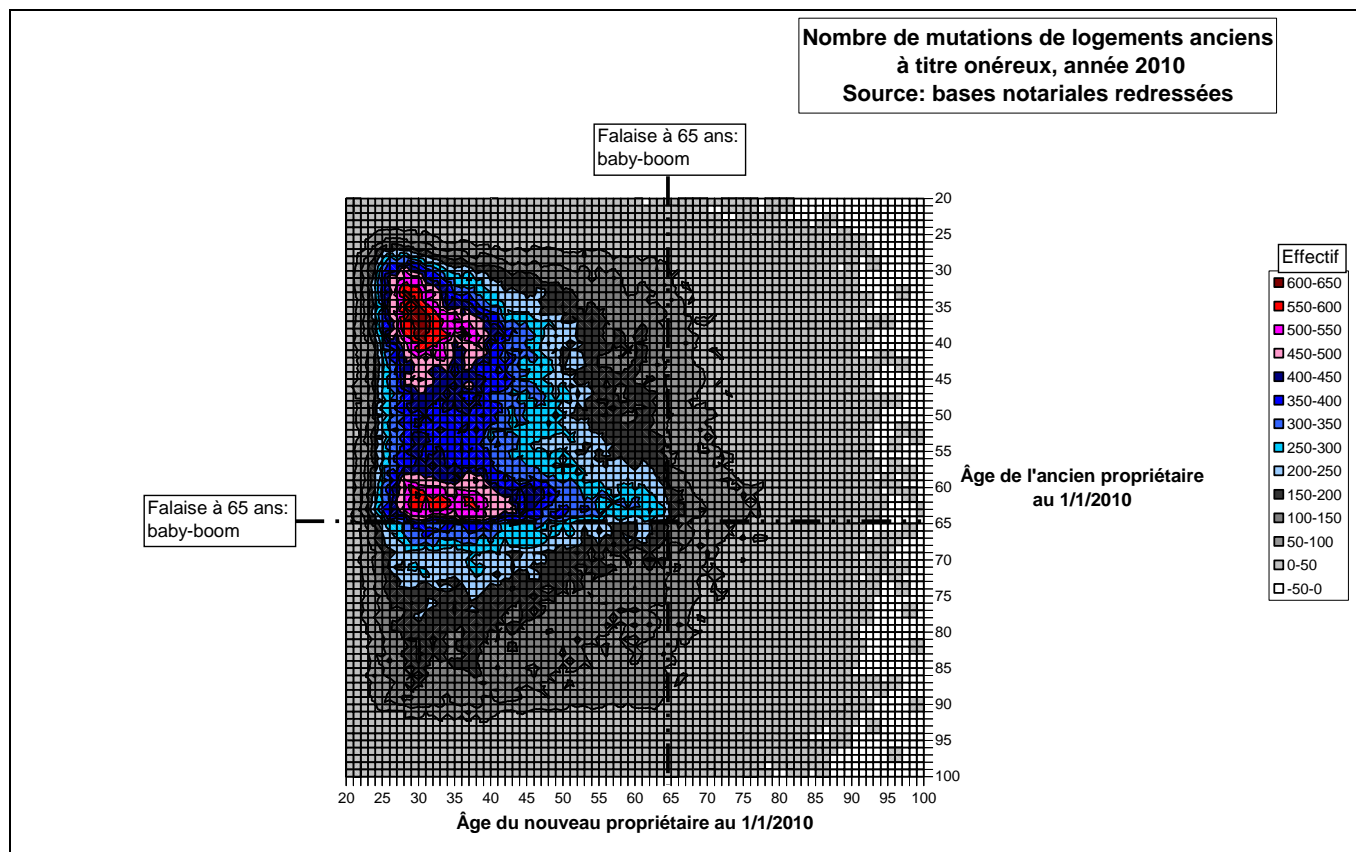
Pour ces traitements, afin d'assurer la meilleure cohérence possible entre Filocom et les bases notariales, on a appliqué aux effectifs par âge de l'ancien et du nouveau propriétaires obtenus dans ces deux bases des coefficients correcteurs (cf. § 1.6.3).

**Graphique 6 : répartition des âges de l'ancien et du nouveau propriétaire lors des mutations à titre gratuit et onéreux. Source : Filocom.**



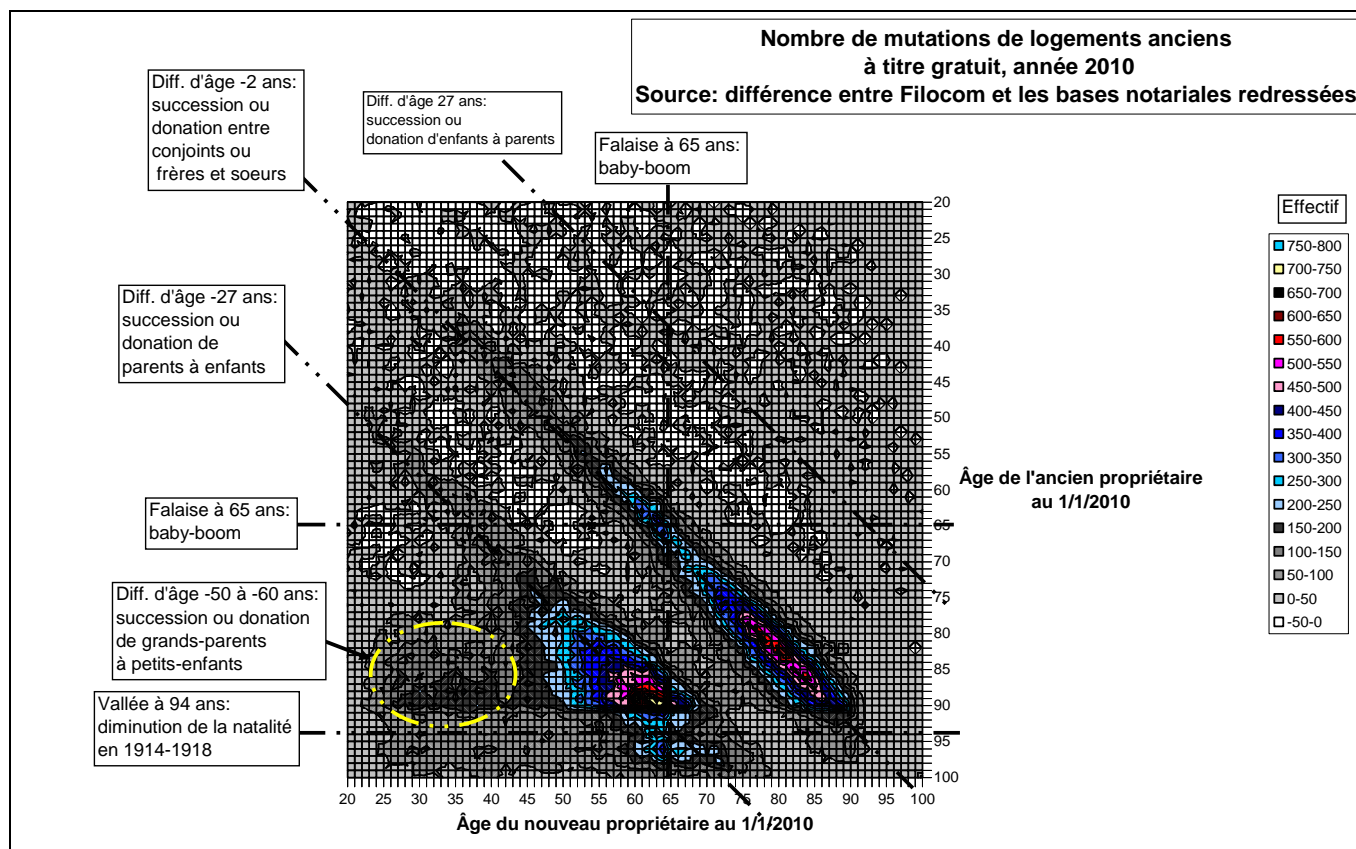
Source : CGEDD d'après Filocom.

**Graphique 7 : répartition de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire lors des mutations à titre onéreux.**  
**Source : bases notariales redressées selon MEDOC.**



Source : CGEDD d'après bases notariales.

**Graphique 8 : répartition de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire lors des mutations à titre gratuit, obtenue par différence entre Filocom (graphique 6) et les bases notariales redressées (graphique 7)**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.



On distingue sur ces graphiques:

- l'effet du déficit de naissances causé par la Première Guerre Mondiale,
- l'effet du baby-boom à la fin de la Seconde Guerre Mondiale,
- un nuage en forme de diagonale, représentant les mutations à titre gratuit de parents à enfants, pour lesquelles le mode de la différence d'âge entre le nouveau et l'ancien propriétaires est égal à -27 ans,
- un autre nuage en forme de diagonale, représentant les mutations à titre gratuit entre conjoints (ou éventuellement frères et sœurs), pour lesquelles le mode de la différence d'âge entre le nouveau et l'ancien propriétaires est égal à -2 ans,
- un nuage plus flou, représentant les mutations à titre gratuit de grands-parents à petits-enfants, pour lesquelles le mode de la différence d'âge entre l'ancien et le nouveau propriétaires est de 50 à 60 années<sup>4</sup>,
- une vague diagonale, visible uniquement sur la répartition des mutations à titre gratuit, représentant les mutations à titre gratuit des enfants vers les parents, pour lesquelles la différence d'âge entre le nouveau et l'ancien propriétaire est voisine de +27 ans.

D'une manière générale, les mutations à titre gratuit sont représentées par des nuages de points en forme de diagonale, car dans leur cas la différence d'âge entre ancien et nouveau propriétaire est groupée autour de quelques valeurs :

- soit -2 ans, différence d'âge entre épouse et époux, pour les mutations internes à une génération,
- soit des valeurs multiples de -27 ans (-54 ans, -27 ans, + 27 ans), différence d'âge moyen entre mère et enfants, pour les mutations entre générations.

Au contraire, les mutations à titre onéreux sont représentées par un nuage de points approximativement rectangulaire, les âges du nouveau propriétaire et de l'ancien propriétaire n'étant pas étroitement liés.

### 1.3.1.2. Modalités : nécessité d'approximations

Ainsi, dans le cas des mutations de particulier à particulier, il est possible, en combinant une extraction de Filocom et une extraction des bases notariales, de distinguer les mutations à titre onéreux et à titre gratuit, et même de distinguer, parmi les mutations à titre gratuit, les mutations entre générations et les mutations internes à une génération. Cela permet notamment d'estimer l'effectif de ces différentes catégories de mutations.

Néanmoins, cette opération suppose de disposer de la répartition par âge de l'ancien et du nouveau propriétaire non seulement dans Filocom mais également dans les bases notariales. Or le ministère n'a acheté les bases notariales que pour les années paires depuis 2000. Certains résultats n'ont donc pas pu être obtenus pour les années impaires. D'autres n'ont été obtenus que moyennant l'interpolation de ratios calculés sur les années paires et suffisamment stables d'année en année.

Par ailleurs, l'objectif de la présente note est de calculer un effectif par statut d'occupation avant et après la mutation. Or, si Filocom fournit le statut d'occupation avant et après la mutation, les bases notariales ne le fournissent pas. Pour obtenir le statut d'occupation avant et après la mutation en distinguant les mutations à titre gratuit et onéreux, il faut donc pouvoir extraire de la répartition des effectifs selon l'âge du nouveau et de l'ancien propriétaires fournie par Filocom, les répartitions pour les mutations à titre onéreux d'une part et gratuit d'autre part.

Comme on vient de le voir, la forme de ces deux répartitions est très différente (rectangle approximatif pour les mutations à titre onéreux, quelques diagonales pour les mutations à titre gratuit), ce qui permet, de manière approchée, de séparer les nuages de points correspondants.

On a utilisé trois méthodes : la méthode déjà utilisée dans la note de 2007 (§ 1.3.2), une méthode que l'on a appelée « méthode du triangle » et que l'on a finalement rejetée en raison de ses mauvais résultats (§1.3.3), et une méthode que l'on a appelée « en deux dimensions » (§1.3.4). On mentionne au §1.3.5 d'autres méthodes qui pourraient être utilisées.

### 1.3.2. Méthode « par différence d'âge »

Il s'agit de la méthode utilisée dans la note de 2007 « Statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers ».

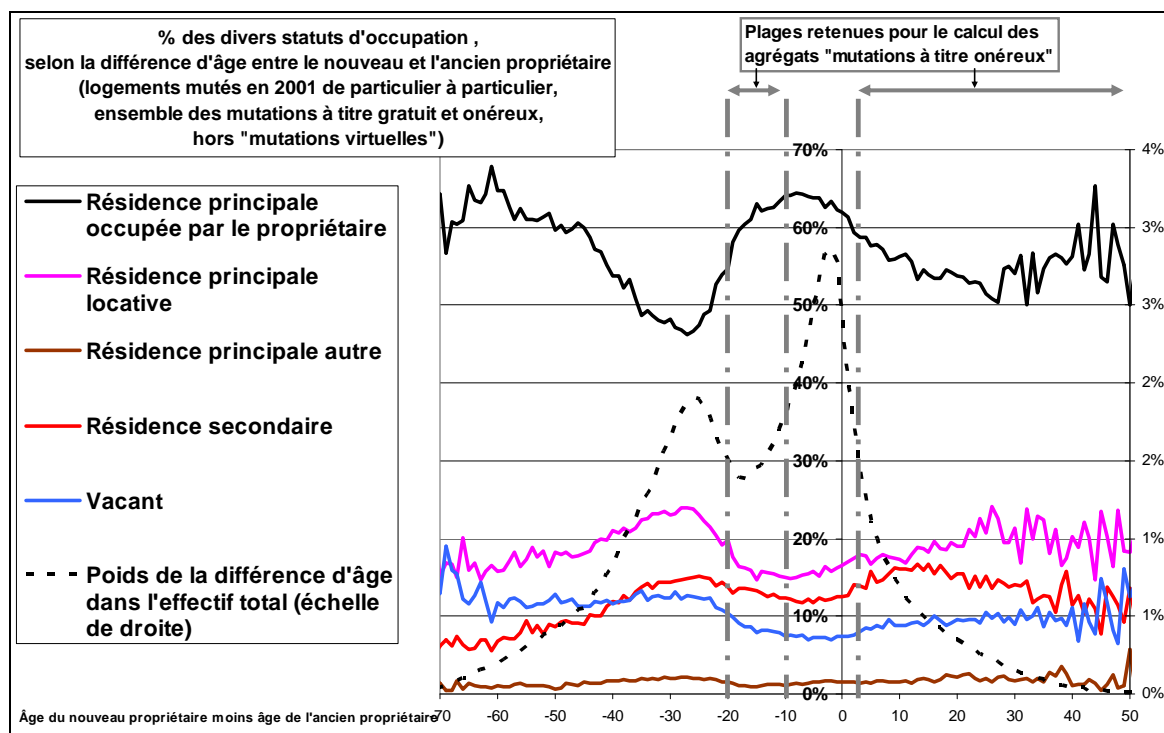
Cette méthode fournit uniquement une répartition des statuts d'occupation pour les mutations à titre onéreux.

Comme cela apparaît sur le graphique 3, lorsque la différence d'âge entre le nouveau et l'ancien propriétaires est comprise entre -20 ans et -10 ans (bornes incluses) et lorsqu'elle est supérieure ou égale à 3 ans, la proportion de mutation à titre gratuit est faible au sein de l'ensemble des mutations à titre gratuit ou onéreux. Une première approximation consiste donc à supposer que sur ces deux tranches de différence d'âge la répartition des statuts d'occupation pour l'ensemble des mutations à titre onéreux et gratuit est représentative de la distribution des statuts d'occupation sur les seules mutations à titre onéreux.

Une seconde approximation consiste à supposer que la proportion des divers statuts d'occupation est la même sur ces deux tranches de différence d'âge que sur l'ensemble des mutations : cf. graphique 9.

<sup>4</sup> Cf. note 3.

**Graphique 9 : poids des divers statuts d'occupation dans l'ensemble des mutations à titre gratuit et onéreux en fonction de la différence d'âge entre l'ancien et le nouveau propriétaires**



Source : CGEDD d'après Filocom.

Ces deux tranches représentent chacune 21% des mutations à titre onéreux (cf. tableau 3) et donc 42% à elles deux. Les variables mesurées (poids des divers statuts d'occupation) fluctuant assez peu sur l'ensemble des mutations à titre tant gratuit qu'onéreux (cf. graphique 9), on peut considérer que, sur les seules mutations à titre onéreux, elles prennent sur la tranche des différences d'âge supérieures ou égales à -9 ans et inférieures ou égales à 2 ans des valeurs voisines de celles qu'elles prennent sur les deux tranches adjacentes et que la valeur obtenue est représentative de toutes les différences d'âge comprises supérieures ou égales à 20 ans, soit 66% des mutations à titre onéreux.

Le calcul fait implicitement l'hypothèse que sur les 34% restants les variables prennent également des valeurs voisines.

Eu égard aux fluctuations relativement faibles des variables sur l'ensemble des mutations à titre gratuit et onéreux par rapport à la tranche d'âge (cf. graphique 9), on peut estimer que la marge d'erreur sur le poids d'un statut parmi les mutations à titre onéreux est de quelques pourcents.

**Tableau 3 : répartition des mutations à titre onéreux par tranche de différence d'âge entre ancien et nouveau propriétaires**

Tranche de différence d'âge entre ancien et nouveau propriétaire	% des mutations à titre onéreux
-99 ans à -21 ans	34%
-20 ans à -10 ans	21%
-9 ans à + 2 ans	24%
+ 3 ans à 99 ans	21%
Total	100%

Source : CGEDD d'après bases notariales.

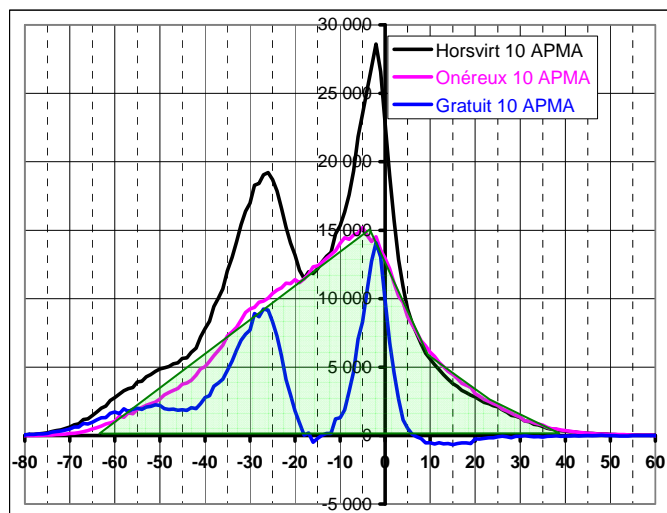
### 1.3.3. Méthode « du triangle », finalement rejetée

Cette méthode consiste à approcher la répartition des mutations à titre onéreux selon la différence d'âge entre nouveau et ancien propriétaires (courbe rose sur le graphique 10) par des segments de droite (en vert sur le graphique 10) calés sur certains points<sup>5</sup> de la répartition des mutations à titre onéreux et gratuit (courbe noire sur le graphique 10), qui est connue pour tous les statuts d'occupation.

<sup>5</sup> Points de la courbe noire correspondant aux abscisses -15 ans (minimum compris entre les deux pics) et + 10 ans. Les segments de droite passent aussi par le point d'abscisse -62 ans et d'ordonnée nulle. Pour les abscisses

Nous avons testé diverses formules définissant les segments de droite, en forme de triangle puis (cette forme ne procurant pas de résultats de résultats suffisamment bons) de polygone. Nous les avons calées sur les cas où la courbe rose est connue (différentes années, en distinguant appartements et maisons) puis avons appliqué cette méthode pour divers statuts d'application avant et après mutation. Le résultat était souvent aberrant : le nombre estimé de mutations à titre onéreux était supérieur au nombre de mutations à titre gratuit et onéreux connu. Nous avons donc finalement écarté cette méthode<sup>6</sup>.

**Graphique 10 : comme le graphique 3, avec approximation de la courbe représentative des mutations à titre onéreux**



Source : CGEDD d'après Filocom.

#### 1.3.4. Méthode « en deux dimensions »

Cette méthode consiste à diviser le plan de âges de l'ancien et du nouveau propriétaires en deux zones :

- l'une où les mutations sont réputées à titre onéreux, située au-dessus de la ligne continue rouge sur le graphique 11,
- et l'autre où elles sont réputées à titre gratuit, située en dessous de la ligne continue rouge sur le graphique 11.

De plus, au sein des mutations à titre gratuit, on distingue :

- les mutations internes à une génération (typiquement, entre époux), situées à droite de la ligne pointillée rouge (qui correspond à une différence d'âge de -15 ans entre le nouveau et l'ancien propriétaires,
- les mutations entre générations (typiquement, de parents à enfants), situées à gauche de la ligne pointillée rouge.

L'emplacement de la ligne continue rouge a été défini, après essais, de telle sorte que cette approximation fournisse l'effectif de mutations à titre onéreux des appartements d'une part et des maisons d'autre part sur l'ensemble de la France, connu grâce aux bases de données notariales redressées (cf. ci-dessous).

La définition de la ligne continue rouge est telle que la mutation est supposée à titre onéreux si :

- l'âge de l'ancien propriétaire est inférieur ou égal à 61 ans
- ou : l'âge de l'ancien propriétaire est inférieur ou égal à 77 ans et l'âge du nouveau propriétaire est inférieur ou égal à 61 ans
- ou : l'âge de l'ancien propriétaire est inférieur ou égal à 83 ans et l'âge du nouveau propriétaire est inférieur à 49 ans.

La définition de la ligne pointillée rouge est telle que les mutations à titre gratuit sont supposées réalisées entre générations si la différence d'âge entre l'ancien et le nouveau propriétaire est supérieure à 15 ans.

Ce partage entre mutations à titre gratuit et onéreux peut être appliqué à tous les couples de statuts d'occupation avant et après mutation. On obtient ainsi le résultat recherché.

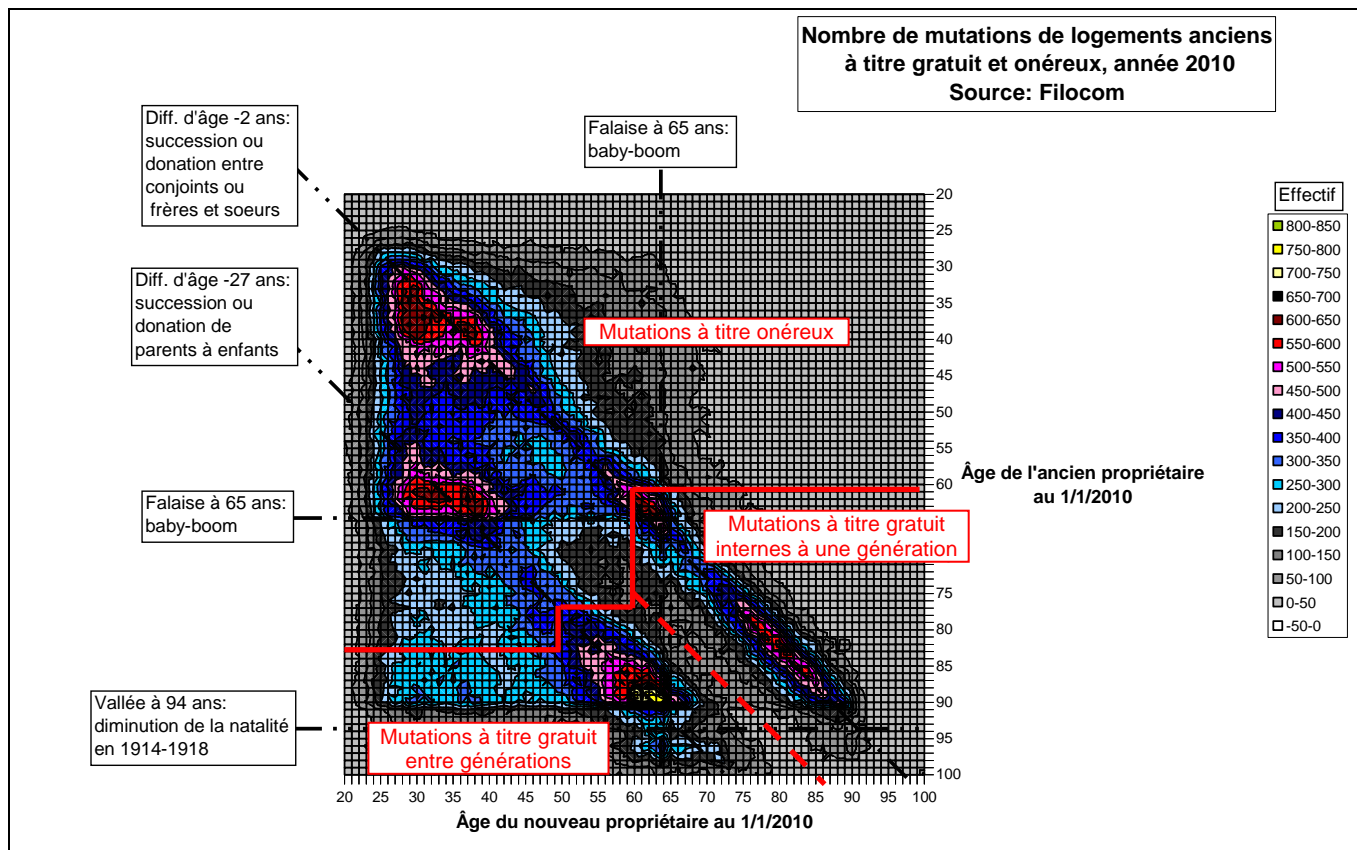
Contrairement à la méthode « du triangle », cette méthode ne fournit pas d'effectif à titre onéreux supérieur à l'effectif à titre gratuit et onéreux, donc aberrant.

---

supérieures à +10 ans, la courbe rose est approchée par la courbe noire.

<sup>6</sup> Nous ne pouvons pas exclure qu'une formule d'approximation de ce type existe, mais si elle existe nous n'avons pas su la trouver.

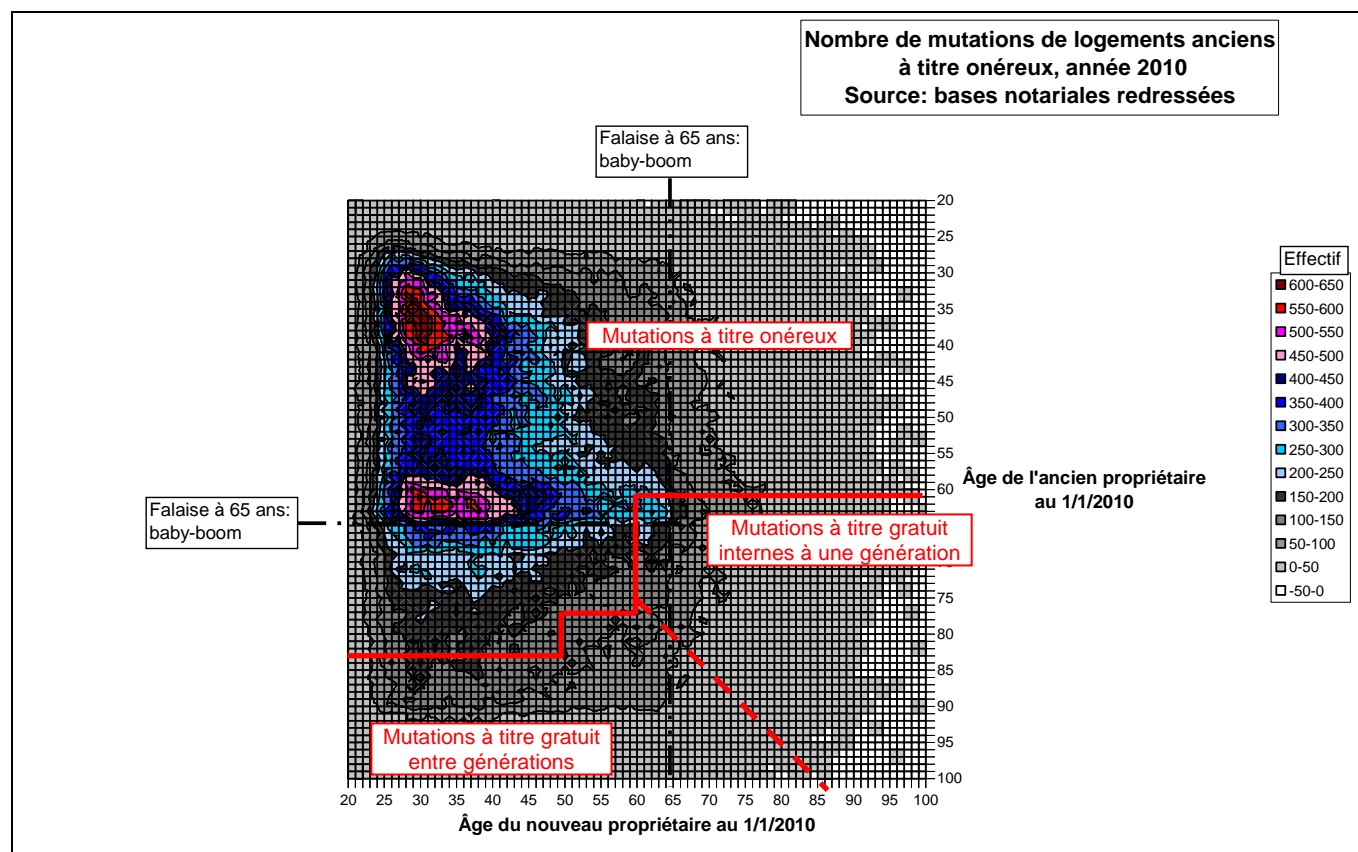
Graphique 11 : distinction des types de mutation



Source : CGEDD d'après Filocom.

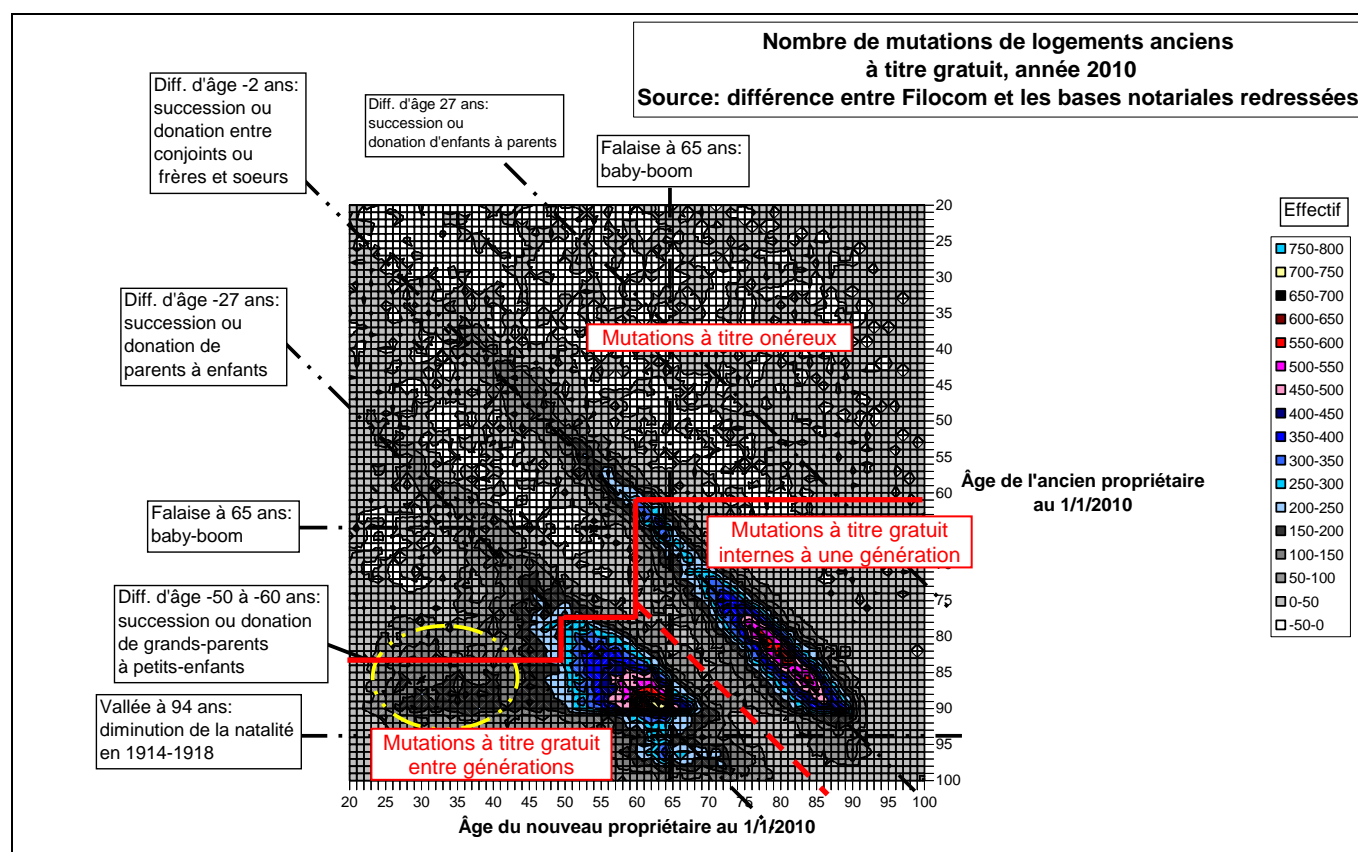
Ce partage par la ligne rouge est évidemment une approximation. Le graphique 12 compare la distribution réelle des mutations à titre onéreux en fonction de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires, avec la distribution qui résulte du partage du plan par la ligne rouge. Le graphique 13 fournit la même comparaison dans le cas des mutations à titre gratuit.

**Graphique 12 : comparaison de la distribution réelle avec la distribution découlant de la ligne rouge dans le cas des mutations à titre onéreux**



Source : CGEDD d'après bases notariales.

**Graphique 13 : comparaison de la distribution réelle avec la distribution découlant de la ligne rouge dans le cas des mutations à titre gratuit**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.



La ligne *pointillée* rouge fournit une décomposition assez précise des mutations à titre gratuit entre mutations internes à une génération et mutations entre générations<sup>7</sup>.

En revanche, la distinction entre mutations à titre gratuit et onéreux par la ligne *continue* rouge conduit à des erreurs systématiques de signes variables. Ces erreurs se compensent par construction sur les parcs où la cette ligne rouge a été calée, mais on n'est pas sûr que l'erreur totale soit nulle sur des parcs différents, par exemple des parcs correspondant à un statut d'occupation avant mutation et un statut d'occupation après mutation donnés.

La répartition des statuts d'occupation obtenue est assez peu sensible à des déplacements d'une ou deux années des segments de droite qui composent la ligne rouge. On ne peut exclure cependant une erreur systématique plus sensible, indépendante de la position exacte de la ligne rouge.

Comme on l'a indiqué plus haut, l'emplacement de la ligne continue rouge a été défini, après essais, de telle sorte que cette approximation fournisse l'effectif de mutations à titre onéreux des appartements d'une part et des maisons d'autre part sur l'ensemble de la France, connu grâce aux bases de données notariales redressées.

Ce recalage n'a pu être effectué que sur les années paires, puisque le ministère n'a pas acheté les bases notariales pour les années impaires. Pour les années impaires, on a utilisé la même définition de la ligne rouge que pour les années paires.

L'écart entre l'effectif de mutations obtenu par cette approximation et l'effectif obtenu par différence entre Filocom et les bases notariales redressées, là où cela est possible, fournit un test (certes partiel) de la qualité de l'approximation : cf. tableau 4.

La colonne (1) est nulle (à l'arrondi considéré) par construction.

La ligne rouge a été ajustée de manière à obtenir pour la plupart des années un écart faible pour les colonnes (2) et (3), puis sur les colonnes (4) et (5). Comme on le voit sur le tableau 4, cet objectif a été atteint sauf pour l'année 2010 : pour des raisons que nous n'avons pas identifiées, le recalage de l'année 2010 nécessiterait une ligne rouge légèrement différente. Néanmoins cela aurait un effet secondaire sur les proportions des divers statuts d'occupation. On a donc utilisé pour cette année la même définition de la ligne rouge que pour les autres années paires.

**Tableau 4 : Ecart entre les effectifs trouvés par la méthode en deux dimensions et ceux obtenus par différence entre Filocom et les bases notariales redressées**

Date d'observation avant mutation	Année de mutation	Date d'observation après mutation	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
			Ensemble des mutations à titre onéreux et gratuit, hors virtuelles	Mutations à titre onéreux	Mutations à titre gratuit	Dont internes à une génération	Dont entre générations
1 janvier 1999	2000	1 janvier 2001	0%	0%	-1%	6%	-5%
1 janvier 2001	2002	1 janvier 2003	0%	-1%	2%	9%	-3%
1 janvier 2003	2004	1 janvier 2005	0%	-1%	1%	6%	-2%
1 janvier 2005	2006	1 janvier 2007	0%	-1%	1%	6%	-2%
1 janvier 2007	2008	1 janvier 2009	0%	2%	-4%	-1%	-5%
1 janvier 2009	2010	1 janvier 2011	0%	-8%	21%	26%	18%

NB : la méthode en deux dimensions n'est utilisée que pour obtenir la répartition des statuts d'occupation, non l'effectif d'un type de mutations tous statuts confondus. L'effet sur la répartition des statuts d'occupation d'un petit déplacement de la ligne rouge modifiant de quelques pourcents les valeurs figurant dans ce tableau est faible (de l'ordre de 1% pour le pourcentage de résidences principales occupées par le propriétaire avant ou après la mutation).

### 1.3.5. Autres méthodes envisageables

Les mutations à titre gratuit et onéreux sont représentées, sur les graphiques en deux dimensions, par des nuages de points de formes très différentes : des diagonales pour les premières, un rectangle pour les secondes.

Des méthodes de reconnaissance de forme pourraient donc être utilisées. Elles fourniraient sans doute des résultats meilleurs que ceux que nous avons obtenus. Elles excédaient cependant nos capacités actuelles.

A défaut, des améliorations aux méthodes, plus grossières, que nous avons utilisées, pourraient être recherchées.

La méthode « du triangle » pourrait être utilisée pour chaque âge de l'ancien propriétaire, les résultats étant ensuite agrégés sur l'ensemble des âges de l'ancien propriétaire. Le pic causé par les baby-boomers crée un problème car il rend la distribution des âges du nouveau propriétaire très non linéaire, donc difficilement approximable par des segments de droite. Une solution pourrait constituer à appliquer la méthode non à l'effectif lui-même mais à l'effectif rapporté au nombre de ménages de l'âge considéré, qui est moins volatil. Un premier examen semble cependant montrer que cela laisserait subsister des non linéarités.

<sup>7</sup> Le partage par la ligne pointillée assimile les mutations à titre gratuit de descendant à ascendant à des mutations internes à une génération, mais ces mutations de descendant à ascendant sont très peu nombreuses, et l'erreur est donc faible.

De même, la méthode « par différence d'âge » peut être utilisée pour chaque âge de l'ancien propriétaire, les résultats étant ensuite agrégés sur l'ensemble des âges de l'ancien propriétaire, mais il semble, après une première exploration, que cela n'améliore pas le résultat.

#### **1.4. Mutations à titre onéreux de logements anciens autres que de particulier à particulier**

La méthode que l'on vient de décrire, puisqu'elle utilise les âges de l'ancien propriétaire et du nouveau propriétaire, n'est pas applicable lorsque l'un ou l'autre n'est pas un particulier. Entre autres, son champ n'inclut pas les logements dont l'ancien ou le nouveau propriétaire est une SCI<sup>8</sup>.

Pour ces mutations, on a supposé que les mutations détectées dans Filocom sont exclusivement à titre onéreux. L'erreur qui en résulte est sans doute faible. En effet, lorsque le propriétaire avant la mutation n'est pas une personne physique, il ne peut décéder donc ne peut léguer, et il ne peut pas transférer à titre gratuit, sauf exceptions très rares. Lorsque le propriétaire avant la mutation est une personne physique, on ne peut pas exclure qu'il fasse un legs ou un don à une personne morale (par exemple à une œuvre caritative), mais ces cas sont rares. Des partages sont possibles, mais ils représentent une faible partie des mutations à titre onéreux pour les particuliers<sup>9</sup>, et on peut penser qu'il en va de même pour les personnes morales ; l'erreur faite en les négligeant est donc du deuxième ordre.

Dans l'ancien<sup>10</sup> (cf. tableau 5), en 2010, les ventes de particulier à particulier représentaient 87% des mutations à titre onéreux, et les particuliers représentaient 95% des acheteurs et 91% des vendeurs<sup>11</sup>. Les SCI représentaient 4% des acheteurs et 4% des vendeurs<sup>12</sup>. Ces pourcentages varient peu dans le temps.

**Tableau 5 : poids des particuliers parmi les acheteurs et les vendeurs de logements anciens en 2010**

	En 2010	Type de vendeur			Total
		Particulier	SCI	Autre	
Type d'acheteur	Particulier	87%	3%	4%	95%
	SCI	4%	0%	0%	4%
	Autre	1%	0%	0%	1%
	Total	91%	4%	5%	100%

Source : CGEDD d'après bases notariales redressées par MEDOC

#### **1.5. Logements neufs**

On peut considérer que la plupart de ces logements sont entrés dans le patrimoine de ces particuliers par achat ou par construction, la proportion de mutations à titre gratuit étant très faible. Pour ces logements, il n'y a pas de statut d'occupation avant la construction.

#### **1.6. Autres points de méthode**

##### **1.6.1. Le problème des mutations rapprochées**

Entre deux millésimes  $n$  et  $n+2$  de Filocom, un logement peut avoir été l'objet de plusieurs mutations. Dans ce cas, l'année de l'acte de propriété qui figure dans le millésime  $n+2$  de Filocom est celui de la dernière mutation, et les autres mutations, survenues entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année  $n$  et la dernière mutation, ne sont pas décomptées par la méthode décrite ci-dessus.

Afin de les caractériser, on a examiné, à partir de Filocom 2009, Filocom 2010 et Filocom 2011, les logements dont l'année de l'acte de propriété a changé en 2009 et en 2010. On a donc sélectionné les logements pour lesquels l'année de l'acte était à la fois 2009 dans Filocom 2010 et 2010 dans Filocom 2011 (et pour lesquels l'âge du propriétaire était connu avant et après ces mutations et qui étaient anciens, au sens de construits avant 2004).

Ces logements étaient au nombre de 33 000. La répartition des âges de l'ancien et du nouveau propriétaire lors de la mutation de 2009 et lors de celle de 2010 est très spécifique (graphique 14 et graphique 15):

- la première mutation survenue en 2009 est principalement à titre gratuit (distribution en diagonales hors diagonale principale), interne à une génération dans 40% des cas et entre générations dans 60% des cas<sup>13</sup>;

<sup>8</sup> Les mutations de parts de SCI, à titre tant gratuit qu'onéreux, ne sont pas, elles, prises en compte dans la présente note. Elles ne figurent ni dans Filocom ni dans les bases notariales.

<sup>9</sup> Sur la base des ordres de grandeur fournis par l'origine de propriété figurant dans les bases notariales : cf. tableau 6.

<sup>10</sup> Hors régime « marchands de biens ».

<sup>11</sup> Source : bases notariales redressées, valeurs en 2008. Ces pourcentages sont très stables dans le temps.

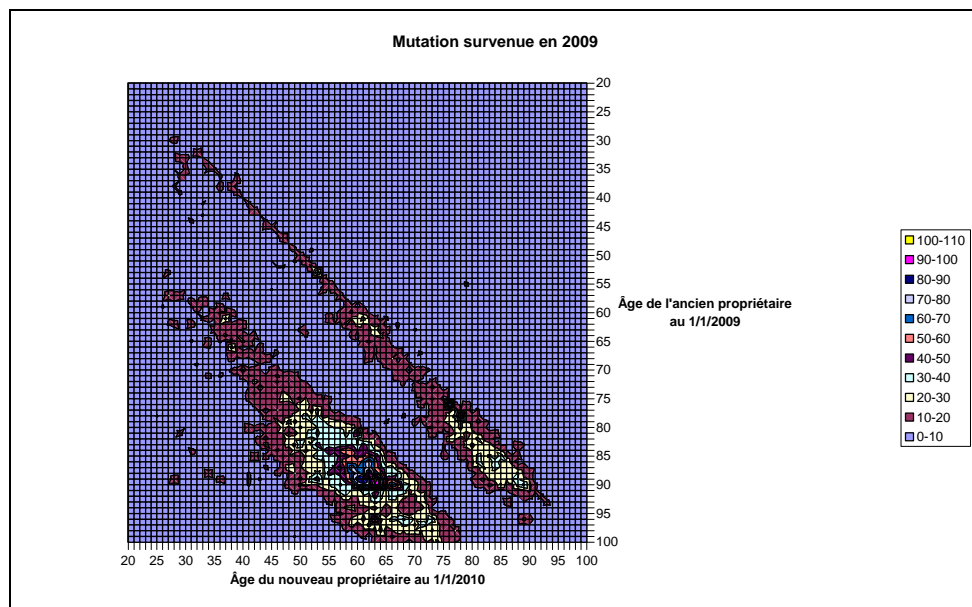
<sup>12</sup> Les ventes de parts de SCI ne sont pas décomptées ici, puisqu'elles ne changent pas le propriétaire du logement (la SCI).

<sup>13</sup> Ces pourcentages étant déterminés sur la base des effectifs représentés sur le graphique 14.

- la mutation suivante, survenue en 2010, est soit virtuelle (distribution sur la diagonale principale), dans 7% des cas, soit à titre onéreux, les mutations à titre gratuit non virtuelles (distribution en diagonales hors diagonale principale) apparaissant très peu nombreuses.

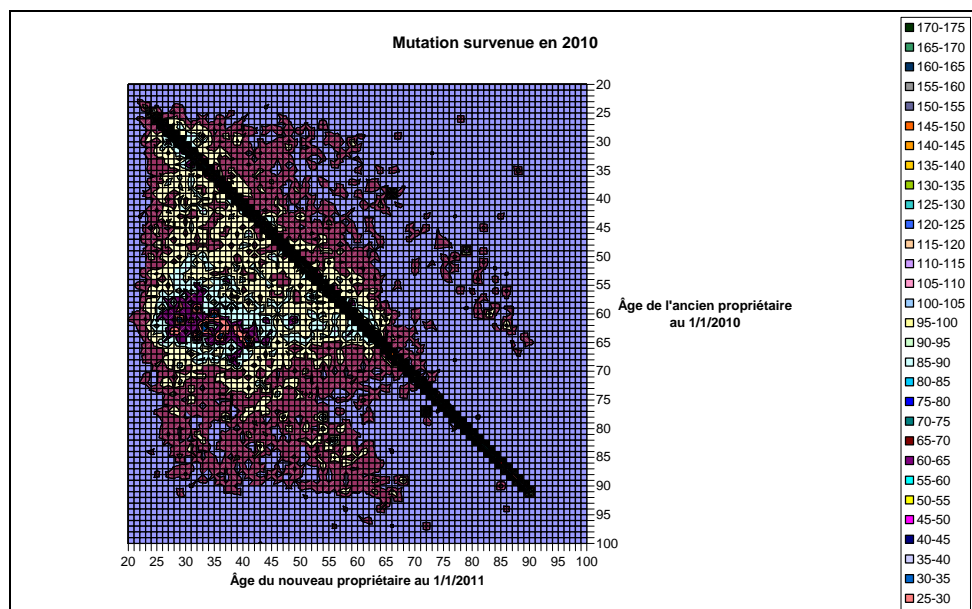
Les mutations rapprochées sont donc très typées : ce sont des mutations généralement à titre gratuit suivies rapidement d'une mutation à titre onéreux. Dans la moitié des cas, il s'agit de la revente d'un logement légué ou donné par un ascendant ou provenant d'un partage avec un ascendant.

**Graphique 14 : répartition de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire lors d'une mutation survenue en 2009, lorsqu'elle est suivie d'une mutation en 2010 (logements anciens transmis de particulier à particulier)**



Source : CGEDD d'après Filocom. Y compris mutations virtuelles (1% de l'effectif total), bien visibles sur la diagonale principale.

**Graphique 15 : répartition de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire lors d'une mutation survenue en 2010, lorsqu'elle est précédée d'une mutation en 2009 (logements anciens transmis de particulier à particulier)**



Source : CGEDD d'après Filocom. Y compris mutations virtuelles (7% de l'effectif total), bien visibles sur la diagonale principale.

Ce décompte des logements subissant une mutation à la fois en 2009 et en 2010 ne fournit pas l'effectif des logements subissant deux mutations au cours d'une même année.

Néanmoins, puisque la mutation la plus récente est dans la plupart des cas à titre onéreux, on peut utiliser les bases notariales pour caractériser les cas où elle suit de peu une autre mutation. Le tableau 6 indique, pour les logements anciens vendus en 2000, 2002, 2006 et 2010, la répartition de l'année et du type de la mutation précédente. Le tableau 7 fournit cette répartition dans le cas des seules mutations de particulier à particulier.

**Tableau 6 : année et type de la mutation précédente pour les logements anciens vendus en 2000 et en 2010**

Nombre d'appartements et maisons anciens	Type de la mutation précédente													Cumuls verticaux				
	Fusion de sociétés													Cumul achat redressé	Cumul hors achat redressé	Cumul total redressé		
	Achat	Succession	Donation	Partage	Echange	Licitation	Remembrement	Disso-lution	Sous-total hors achat	Total renseigné	Non renseigné	Total	Cumul achat				Cumul hors achat	Cumul total renseigné
<b>Effectifs</b>																		
<b>Ventes en 2000</b>	452 897	143 300	17 740	38 008	4 598 S	3 112	1 722 S					208 636	661 532	118 412	779 944			
Non rens.	257	160	27	45								4 281	4 368	16 353	21 241			
Avant 1994	208 351	38 808	10 367	22 540	2 419 S	1 969	774 S					76 065	375 316	55 065	430 382			
Dont année de mutation précédente	1994	28 601	4 253	1 203	1 637	181 S	193	88 S				7 557	34 158	4 918	39 076	153 918	127 409	281 328
	1995	22 847	4 976	1 080	1 789	189 S	206	127 S				8 367	31 215	5 044	36 259	127 317	119 852	247 170
	1996	27 345	6 206	1 050	2 033	193 S	161	46 S				9 704	37 049	5 490	42 539	104 470	111 485	215 955
	1997	22 746	8 039	1 253	1 713	219 S	134	58 S				11 881	34 627	5 541	40 168	77 125	101 781	178 906
	1998	21 314	12 531	8 900	2 283	183 S	207	130 S				16 236	37 560	5 783	43 333	54 379	89 900	144 279
	1999	21 226	30 648	1 105	2 891	321 S	153	356 S				36 483	56 710	7 415	64 124	33 065	73 664	106 729
	2000	11 838	33 679	764	2 617	883 S	137	137 S				38 181	50 019	12 802	62 822	11 838	38 181	50 019
<b>Ventes en 2002</b>	475 856	139 559	17 659	36 837	4 567 S	948	2 958	1 592	131			204 235	680 106	112 781	792 886			
Non rens.	625	4 920	20	55 S								5 019	5 645	17 076	22 720			
Avant 1996	294 812	36 150	10 729	21 898	2 486 S	1 998	770 S					74 687	369 499	49 406	418 905			
Dont année de mutation précédente	1996	28 983	4 206	1 089	1 577	189 S	121	21 S				7 259	36 242	4 568	40 809	180 419	124 543	304 962
	1997	25 285	4 732	1 256	1 976	166 S	121	43 S				8 336	33 621	4 577	38 198	151 436	117 284	268 720
	1998	27 306	5 450	970	1 772	175 S	148	104 S				8 671	35 976	4 970	40 946	126 150	108 948	235 099
	1999	32 861	7 392	1 083	2 110	184 S	172	141 S				11 145	40 006	5 808	46 814	98 845	100 278	199 123
	2000	29 722	13 393	880	2 213	199 S	183	161 S				17 100	46 822	6 029	52 851	65 984	89 132	155 116
	2001	24 718	32 394	974	2 633	318 S	155	243 S				36 980	61 698	7 519	69 217	36 261	72 033	108 294
	2002	11 543	30 922	659	2 403 S							35 053	46 596	12 929	58 025	11 543	35 053	46 596
<b>Ventes en 2006</b>	547 981	140 336	17 169	33 552	4 618 S	4 988	2 283	1 620	132			205 207	753 188	56 590	809 778			
Non rens.	808	3 779	29	46	12 S							3 900	4 708	14 116	18 824			
Avant 2000	292 348	36 951	11 313	19 796	2 157 S	3 225	1 583 S					75 813	388 161	21 106	389 267			
Dont année de mutation précédente	2000	36 555	3 958	880	1 450	186 S	257	79 S				6 912	43 467	2 083	45 551	254 825	125 494	380 319
	2001	37 668	4 804	839	1 545	203 S	310	101 S				7 946	45 615	2 143	47 757	218 270	118 581	336 851
	2002	41 533	5 827	637	1 591	190 S	341	85 S				8 752	50 286	2 149	52 434	180 602	110 635	291 237
	2003	47 236	8 428	652	1 878	241 S	376	92 S				11 787	59 023	2 467	61 491	139 068	101 882	240 951
	2004	34 119	10 673	743	2 188	225 S	591	70 S				14 731	53 648	1 875	55 424	91 832	90 095	181 927
	2005	34 209	39 336	1 284	3 046	371 S	409	106 S				44 773	78 983	3 766	82 748	47 573	71 952	119 525
	2006	13 364	22 854	683	2 080	1 017 S						27 179	40 543	5 971	46 514	13 364	27 179	40 543
<b>Ventes en 2010</b>	515 289	146 035	18 403	35 508	4 312 S	6 905	1 907	1 940	228			215 236	730 525	50 298	780 821			
Non rens.	1 059	2 015	50	76 S								2 189	3 249	16 843	20 092			
Avant 2004	290 442	33 728	12 071	19 873	1 918 S	3 638	1 318 S					73 717	364 160	14 802	378 962			
Dont année de mutation précédente	2004	39 316	3 636	969	1 579	147 S	409	80 S				6 839	46 155	1 462	47 617	223 787	139 329	363 117
	2005	42 078	4 825	1 127	2 085	201 S	438	105 S				8 866	50 844	1 539	52 384	184 471	132 491	316 962
	2006	42 509	6 399	944	2 025	190 S	551	94 S				10 396	52 904	1 641	54 545	142 393	123 625	266 018
	2007	38 818	10 673	743	2 188	225 S	591	70 S				14 731	53 648	1 875	55 424	91 832	90 095	181 927
	2008	29 535	19 381	907	4 473	349 S	455	79 S				23 745	53 280	2 160	55 440	61 066	98 498	159 565
	2009	17 501	38 266	948	3 078	356 S	569	85 S				43 514	61 015	2 918	63 833	31 532	74 754	106 285
	2010	14 030	27 113	678	2 133 S							31 239	45 270	7 056	52 326	14 030	31 239	45 270

% horizontal du total renseigné																		
Année	Type de mutation																	
	Achat	Succession	Donation	Partage	Echange	Licitation	Remembrement	Disso-lution	Sous-total hors achat	Total renseigné	Non renseigné	Total	Cumul achat	Cumul hors achat	Cumul total renseigné	Cumul achat redressé	Cumul hors achat redressé	Cumul total redressé
<b>Ventes en 2000</b>	68%	22%	3%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	32%	100%	18%	118%					
Non rens.	13%	85%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	87%	100%	335%	435%					
Avant 1994	79%	10%	3%	6%	1%	0%	1%	0%	0%	21%	100%	15%	115%					
Dont année de mutation précédente	1994	78%	4%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	22%	100%	14%	114%	55%	45%	100%	55%	45%
	1995	73%	16%	3%	6%	1%	0%	0%	0%	27%	100%	16%	116%	52%	48%	100%	52%	48%
	1996	74%	17%	3%	5%	1%	0%	0%	0%	26%	100%	15%	115%	48%	52%	100%	48%	52%
	1997	66%	23%	4%	6%	1%	0%	0%	0%	34%	100%	16%	116%	43%	57%	100%	43%	57%
	1998	57%	33%	2%	6%	0%	0%	1%	0%	43%	100%	15%	115%	38%	62%	100%	38%	62%
	1999	37%	54%	2%	5%	1%	0%	1%	0%	63%	100%	13%	113%	31%	69%	100%	31%	69%
	2000	24%	67%	2%	5%	2%	0%	0%	0%	76%	100%	26%	126%	24%	76%	100%	24%	76%
<b>Ventes en 2002</b>	70%	21%	3%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	30%	100%	17%	117%					
Non rens.	11%	87%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	89%	100%	303%	403%					
Avant 1996	78%	13%	3%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	20%	100%	10%	110%					
Dont année de mutation précédente	1996	80%	12%	3%	4%	1%	0%	0%	0%	20%	100%	13%	113%	59%	41%	100%	59%	41%
	1997	75%	14%	4%	6%	0%	0%	0%	0%	25%	100%	14%	114%	56%	44%	100%	56%	44%
	1998	76%	15%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	24%	100%	14%	114%	54%	46%	100%	54%	46%
	1999	75%	17%	2%	5%	0%	0%	0%	0%	25%	100%	13%	113%	50%	50%	100%	50%	50%
	2000	63%	29%	2%	5%	0%	0%	0%	0%	37%	100%	13%	113%	43%	57%	100%	43%	57%
	2001	40%	53%	2%	5%	1%	0%	0%	0%	60%	100%	12%	112%	33%	67%	100%	33%	67%
	2002	25%	66%	1%	5%	2%	0%	0%	0%	75%	100%	28%	128%	25%	75%	100%	25%	75%
<b>Ventes en 2006</b>	73%	19%	2%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	27%	100%	8%	108%					
Non rens.	17%	80%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	83%	100%	30%	40%					
Avant 2000	79%	10%	3%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	21%	100%	6%	106%					
Dont année de mutation précédente	2000	84%	9%	2%	3%	0%	1%	0%	0%	16%	100%	5%	105%	67%	33%	100%	67%	33%
	2001	83%	11%	2%	3%	0%	1%	0%	0%	17%	100%	5%	105%	65%	35%	100%	65%	35%
	2002	83%	12%	1%	3%	0%	1%	0%	0%	17%	100%	4%	104%	62%	38%	100%	62%	38%
	2003	80%	14%	1%	3%	0%	1%	0%	0%	20%	100%	4%	104%	58%	42%	100%	58%	42%
	2004	71%																



Ces tableaux confirment que, lorsque la mutation précédente a lieu dans l'année précédant l'année de mutation, elle est principalement (dans 79% des cas pour les mutations en 2009 suivies d'une mutation en 2010 de particulier à particulier) à titre gratuit<sup>14</sup>. Lorsque la mutation précédente a lieu la même année que la mutation, cela est encore plus vrai : la mutation précédente est à titre gratuit dans 88% des cas pour les mutations en 2010 suivies la même année d'une mutation de particulier à particulier).

Les reventes dont l'origine de propriété est une mutation à titre gratuit sont le fait de vendeurs qui sont très souvent en indivision familiale (indivision entre membres d'une même famille, hors indivision entre époux) (tableau 8). En particulier, le vendeur est en indivision dans 66% des cas lorsque la mutation précédente est une succession et 43% des cas lorsqu'elle est une donation. Les vendeurs propriétaires suite à un partage font exception, avec un pourcentage d'indivision de 18% seulement, mais c'est précisément une caractéristique des partages de réduire le nombre d'indivisaires.

**Tableau 8 : proportion de vendeurs en indivision**

% de vendeurs en indivision dans le cas des ventes de logements anciens ayant eu lieu en 2010 de particulier à particulier								
Année de la mutation précédente	Type de la mutation précédente							Total renseigné
	Achat	Succession	Donation	Partage	Echange	Licitation	Remembrement	
Toutes années	22%	70%	48%	22%	29%	13%	20%	34%
Dont 2004	25%	66%	57%	21%	27%	12%	33%	29%
Dont 2005	27%	65%	54%	19%	31%	12%	23%	31%
Dont 2006	29%	68%	53%	20%	28%	17%	21%	34%
Dont 2007	30%	74%	45%	18%	17%	12%	30%	39%
Dont 2008	30%	75%	39%	19%	34%	12%	24%	48%
Dont 2009	29%	75%	47%	25%	35%	23%	12%	61%
Dont 2010	29%	74%	44%	29%	46%	22%	37%	64%

Dont: % de vendeurs en indivision familiale (indivision entre membres d'une même famille hors indivision entre époux)								
Année de la mutation précédente	Type de la mutation précédente							Total renseigné
	Achat	Succession	Donation	Partage	Echange	Licitation	Remembrement	
Toutes années	3%	66%	43%	18%	16%	9%	11%	19%
Dont 2004	2%	64%	51%	17%	15%	9%	19%	9%
Dont 2005	2%	61%	49%	15%	11%	6%	9%	10%
Dont 2006	2%	65%	48%	16%	4%	11%	10%	12%
Dont 2007	2%	70%	38%	13%	7%	7%	17%	18%
Dont 2008	3%	70%	33%	14%	15%	9%	14%	32%
Dont 2009	5%	70%	40%	18%	25%	18%	7%	53%
Dont 2010	11%	69%	36%	21%	31%	18%	19%	58%

% de vendeurs en indivision matrimoniale								
Année de la mutation précédente	Type de la mutation précédente							Total renseigné
	Achat	Succession	Donation	Partage	Echange	Licitation	Remembrement	
Toutes années	8%	0%	2%	1%	8%	2%	4%	6%
Dont 2004	10%	0%	2%	2%	7%	1%	7%	9%
Dont 2005	9%	0%	1%	1%	13%	2%	5%	8%
Dont 2006	9%	0%	2%	1%	11%	1%	5%	7%
Dont 2007	8%	0%	2%	1%	8%	3%	6%	6%
Dont 2008	7%	0%	2%	1%	12%	1%	8%	4%
Dont 2009	6%	0%	2%	1%	8%	1%	0%	2%
Dont 2010	6%	0%	3%	1%	6%	3%	8%	1%

Source: CGEDD d'après bases notariales

A partir de ces estimations, on a procédé comme suit pour tenir compte de ces mutations supplémentaires dans le calcul des effectifs à partir de millésimes n et n+2 de Filocom (n étant impair) et des bases notariales. Il faut procéder différemment selon que l'on considère une année paire ou une année impaire. La correction est calculée à partir de la moyenne des années 2000 à 2010.

a) Effectif pour les années paires

- On ajoute 35 000 mutations supplémentaires (dont 5 000 à titre onéreux et 30 000 à titre gratuit), correspondant aux mutations qui ont été suivies la même année d'une autre mutation.
- On applique un redressement supplémentaire des effectifs Filocom de 0,5%, correspondant à 5 000 enregistrements supplémentaires par rapport aux 1 million de mutations trouvées dans Filocom avant tout redressement.
- On ajoute en 2010 30 000 mutations à titre gratuit supplémentaires.

<sup>14</sup> La colonne « sous-total hors achat » du tableau 6 recouvre presque exclusivement des mutations à titre gratuit.



- b) Effectif pour les années impaires (ce calcul ne figure pas dans cette note puisqu'il nécessite d'utiliser les bases notariales, que le ministère n'a pas achetées pour les années paires, mais sous cette réserve il peut être effectué)
- On ajoute 90 000 mutations supplémentaires (dont 20 000 à titre onéreux et 70 000 à titre gratuit), correspondant aux mutations la même année ou l'année suivante d'une autre mutation.
  - On applique un redressement supplémentaire des effectifs Filocom de 2,0%, correspondant à 20 000 enregistrements supplémentaires par rapport aux 1 million de mutations en 2009 trouvées dans Filocom avant tout redressement.
  - On ajoute en 2009 70 000 mutations à titre gratuit supplémentaires.

c) Poids respectifs des mutations internes à une génération et entre générations au sein des mutations à titre gratuit ajoutées.

On a vu plus haut que, sur la base des données représentées sur le graphique 14, les mutations à titre gratuit suivies d'une revente rapide se décomposent en 40% internes à une génération et 60% entre générations. On a donc ajouté ces mutations en respectant ces poids. Néanmoins, il est ensuite apparu que cette répartition entraîne que le ratio nombre<sup>15</sup> de mutations entre générations / nombre de mutations internes à une génération oscille d'année en année, présentant un léger pic pour les années impaires, et qu'une répartition à hauteur de 10% internes à une génération et 90% entre générations fait disparaître ce pic. On a donc finalement retenu cette dernière répartition (il n'y a aucune raison pour la proportion réelle de mutations internes à une génération soit plus élevée les années paires).

Nous n'avons pas identifié la raison pour laquelle la répartition 40% / 60% produit cette oscillation, sauf à considérer que la faiblesse des effectifs représentés sur le graphique 14 engendre un « bruit de fond » qui biaise ces pourcentages. Néanmoins, l'effet du passage à une répartition 10% / 90% est nul sur l'effectif de mutations à titre gratuit et est limité sur la répartition entre mutations entre générations et internes à une génération: en année paire, 30% de 30 000 soit 9 000 unités et en année impaire 30% de 70 000 soit 21 000 unités à comparer à un effectif de 210 000 mutations à titre gratuit entre générations et 110 000 internes à une génération.

Les logements faisant l'objet de trois mutations successives en 2008 (observées dans Filocom 2009), en 2009 (observées dans Filocom 2010) et en 2010 (observées dans Filocom 2011) sont très peu nombreux: 1 900, parmi les 33 000 logements faisant l'objet d'une mutation en 2009 et en 2010. Cela laisse supposer que les logements faisant l'objet de trois mutations entre deux millésimes successifs de Filocom sont également très peu nombreux et on les a donc négligés.

Ces redressements portent sur les effectifs. Néanmoins, les mutations rapprochées ont un impact également sur la distribution des statuts d'occupation: on peut penser qu'elles sont plus fréquentes pour certains statuts d'occupation. Nous n'avons pas redressé les résultats de ce biais. Lorsque les deux mutations ont lieu dans la même année civile, Filocom ne fournit pas d'information permettant de redresser. Lorsqu'elles ont lieu pendant des années civiles successives, le fait que les millésimes Filocom sont espacés de deux années réduit les possibilités de redressement, sauf pour les millésimes 2009 et 2010, 2011, qui par exception sont séparés d'un an. Il aurait alors fallu calculer une correction sur ces trois années, puis faire l'hypothèse qu'elle pouvait être reproduite sur les autres années. Nous ne l'avons pas fait. Les répartitions des statuts d'occupation décrites plus loin sont donc celles constatées après les mutations rapprochées.

### **1.6.2. Le transit par la vacance**

Une mutation de propriété, à titre onéreux ou gratuit, s'accompagne souvent d'un transit par la vacance.

Dans le cas des mutations à titre onéreux, les bases notariales indiquent que seuls 5% des logements anciens sont occupés le jour de la mutation. Dans le cas des legs entre générations, la résidence principale de la personne décédée est fréquemment<sup>16</sup> vacante immédiatement après la rédaction de l'acte de succession. Elle est même vacante immédiatement avant l'acte de succession, puisqu'il faut un certain temps pour régler la succession.

Dans le millésime n de Filocom, le statut d'occupation est observé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Plus cette date est rapprochée de la mutation, plus la vacance a de chances d'être élevée.

Par ailleurs, Filocom tend à surestimer la vacance des logements ayant subi un changement d'occupant dans l'année précédant la date d'observation. En effet, il faut un certain temps à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour rapprocher les données du nouvel occupant de celles du logement. Cela conduit Filocom à surestimer la vacance lorsque cette dernière est observée après la mutation (particulièrement sur le parc locatif privé, puisque sur ce parc que la rotation d'occupation est la plus élevée).

Les millésimes Filocom ne permettent d'observer le statut d'occupation qu'au 1<sup>er</sup> janvier d'une année impaire, hormis le millésime 2010. Pour suivre d'année en année le statut d'occupation avant et après les ventes, il faut donc étudier deux années de mutation.

C'est ce qui est fait sur les graphiques 16 dans le cas des mutations à titre onéreux. En distinguant la méthode en deux dimensions (à gauche) et la méthode par différence d'âge (à droite), ils indiquent les statuts

<sup>15</sup> Il s'agit du nombre total, après ajout des mutations ajoutées.

<sup>16</sup> Il peut arriver qu'elle soit également occupée par une personne autre que la personne décédée.

d'occupation avant et après la mutation pour les années 2008 et 2010, puis par synthèse<sup>17</sup> de ces deux observations (en bas) indiquent le statut d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier des années  $n-3$ ,  $n-1$ ,  $n$ ,  $n+1$  et  $n+3$  où  $n$  est l'année de mutation.

Par une approche analogue, on obtient le graphique 17 dans le cas des mutations à titre gratuit entre générations et le graphique 18 dans le cas des mutations à titre gratuit internes à une génération.

Dans le cas des mutations à titre onéreux, l'augmentation de la vacance est souvent intentionnelle de la part du vendeur: les logements vacants se vendent généralement plus cher que les logements occupés ; de plus, en cas de revente d'une résidence principale, le déménagement précède fréquemment la mise en vente. Entre la mise en vente et la signature de l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis), il s'écoule un certain temps, puis en moyenne 100 jours entre la promesse et l'acte de vente. Il est donc fréquent qu'un logement soit vacant pendant six mois après sa mise en vente. Après la vente, la vacance diminue (puisque les acheteurs de résidence principale emménagent souvent peu après l'achat) tout en restant supérieure à celle antérieure à la décision du vendeur de vendre.

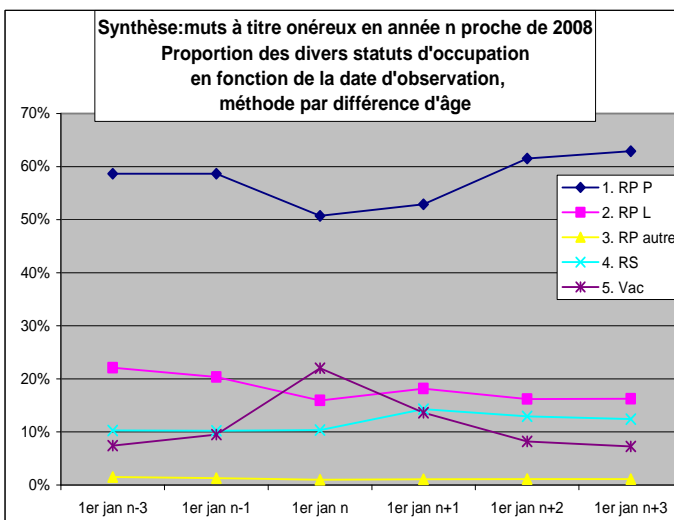
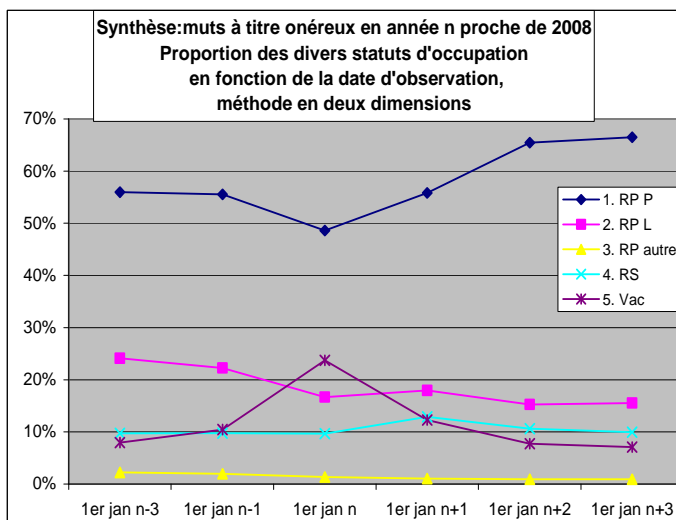
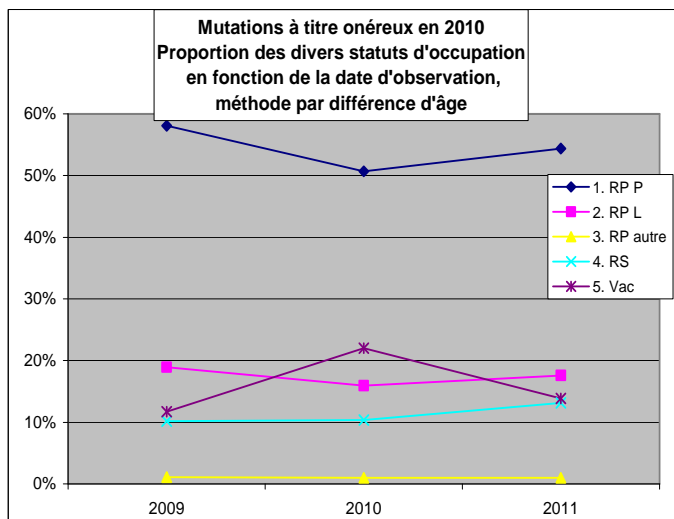
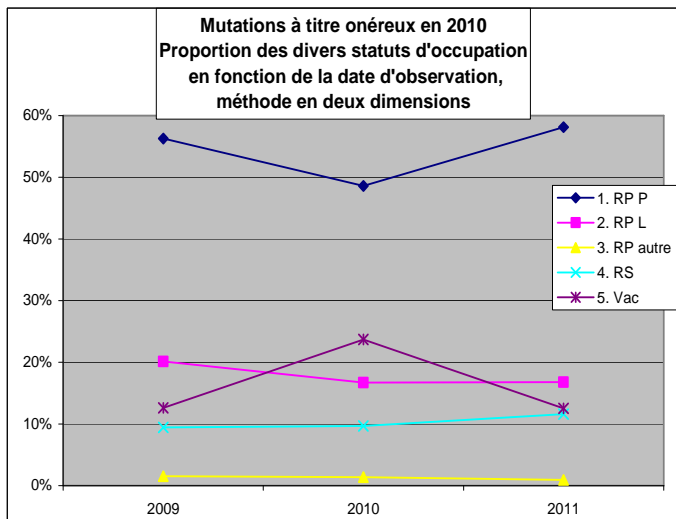
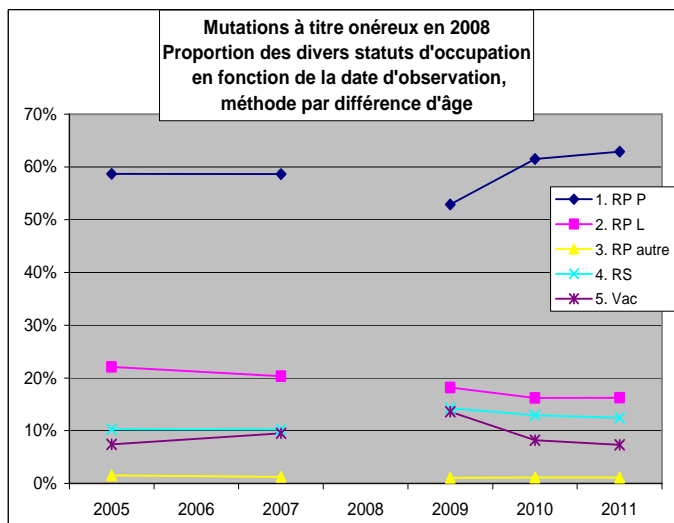
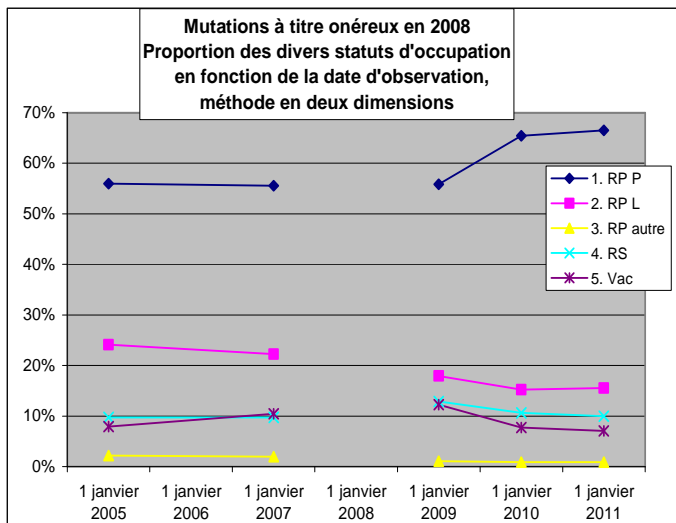
Dans le cas des mutations à titre gratuit entre générations, la vacance est fréquente puisque ces mutations sont souvent causées par le décès du dernier conjoint d'un ménage, qui rend vacante une résidence principale. Elle est élevée au premier janvier de l'année de l'acte de succession puisqu'il faut un certain temps pour réaliser ce dernier après le décès.

En revanche, dans le cas des mutations internes à une génération, la vacance est beaucoup moins fréquente puisque ces mutations sont souvent causées par le premier décès d'un des conjoints d'un ménage, le conjoint survivant continuant à résider dans la résidence principale.

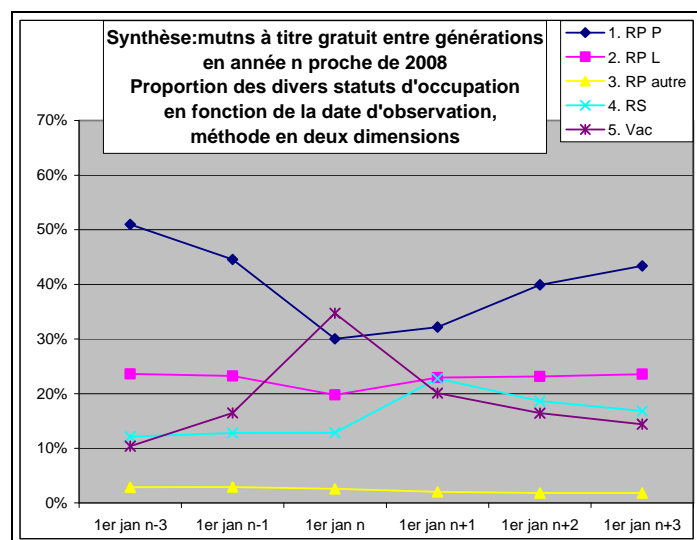
---

<sup>17</sup> Cette synthèse est possible parce que la répartition des statuts d'occupation dépend beaucoup plus de la distance par rapport à l'année de mutation que de l'année de mutation elle-même.

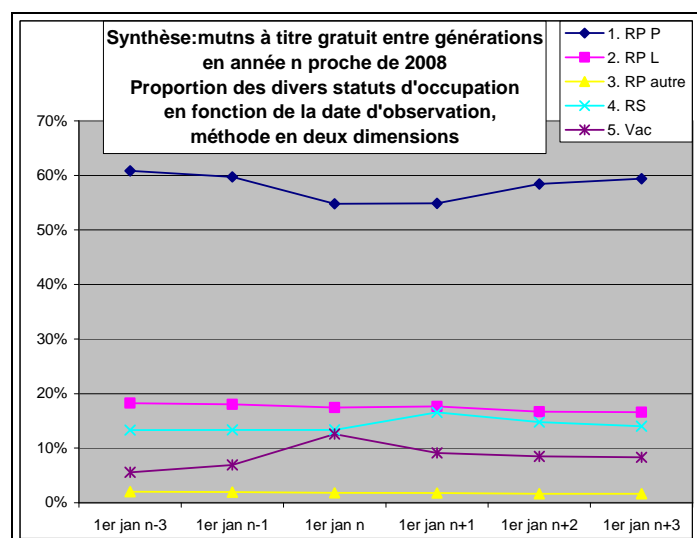
**Graphiques 16: proportion des divers statuts d'occupation en fonction de la date d'observation, mutations à titre onéreux en 2008, en 2010, et synthèse**



**Graphique 17 : proportion des divers statuts d'occupation en fonction de la date d'observation, mutations à titre gratuit entre générations, synthèse**



**Graphique 18: proportion des divers statuts d'occupation en fonction de la date d'observation, mutations à titre gratuit internes à une génération, synthèse**



### 1.6.3. Redressements

Dans Filocom,

- l'année de l'acte de propriété n'est pas renseignée pour 8,2% des enregistrements lorsque le logement est construit depuis plus de 5 ans, et pour 2,9% des enregistrements lorsque le logement est construit depuis moins de 5 ans ; néanmoins, on n'a pas appliqué de redressement car les valeurs non renseignées semblent correspondre à des années anciennes, alors qu'on s'intéresse aux années récentes ;
- l'âge de la personne physique acheteuse ou vendeuse est non renseigné ou aberrant dans 2,6% à 8,4% des cas selon l'année de mutation considérée (ce taux est plus faible pour les millésimes récents, plus élevé pour les millésimes anciens); on a redressé des effectifs en conséquence ;
- de plus le nombre de mutations à titre gratuit ou onéreux de logements anciens de particulier à particulier doit être majoré (de 0,5% pour les années paires et de 2% pour les années impaires) pour tenir compte d'une partie des mutations qui précèdent de peu la mutation visible dans Filocom et y sont donc invisibles: cf. § 1.6.1; on a redressé les effectifs en conséquence.

Dans les bases notariales, on a corrigé l'effectif de -1% pour tenir compte des appartements et des maisons non affectés à l'habitation, de +3,5% pour tenir compte des enregistrements pour lesquels la qualité (particulier ou autre) de l'acheteur ou du vendeur est non renseignée ou aberrante, et de +0,7% pour tenir compte des enregistrements où l'âge du particulier acheteur ou vendeur est non renseigné ou aberrant, soit en tout une correction de +3,2%.

Ces corrections ont un effet sur les effectifs, mais non, du moins au premier ordre, sur le poids des divers statuts d'occupation avant et après la mutation tel qu'on le calcule à partir de Filocom.

Après ces corrections, mais avant l'ajout de mutations pour revente rapide, il arrive que pour certaines différences d'âge (âge du nouveau propriétaire supérieur à l'âge de l'ancien propriétaire plus 8 ans) l'effectif figurant dans Filocom (mutations à titre gratuit et onéreux) soit inférieur à celui figurant dans les bases notariales (mutations à titre onéreux). L'effectif total de ces tranches de différence d'âge est de quelques milliers, soit quelques % de l'effectif de mutations à titre gratuit.

Cela peut résulter des reventes rapides, mais ce n'est pas certain. On a laissé subsister les valeurs négatives. Une autre solution aurait pu être d'appliquer un coefficient correcteur supplémentaire à Filocom. L'effectif de mutations à titre gratuit en aurait été augmenté. La cohérence avec les résultats issus des enquêtes logement aurait été détériorée.

### **1.7. Forme des résultats**

Les résultats ont été obtenus :

- en calculant, tous statuts d'occupation confondus, le nombre des mutations des différents types : ancien de particulier à particulier (à titre onéreux ou gratuit), autre ancien (supposé à titre onéreux), neuf (supposé à titre onéreux),
- puis en calculant, séparément pour chaque type de mutation, le poids des divers statuts d'occupation avant et après mutation.

On distingue donc ci-après l'effectif des différents types de mutations ou constructions (deuxième partie), et la répartition des statuts d'occupation au sein de chacun d'eux (troisième partie). Seule une partie des résultats est présentée dans cette note. Des résultats plus complets figurent dans des fichiers tableurs séparés.

### **1.8. Marges d'incertitude et précautions d'emploi**

Pour séparer les mutations à titre gratuit et onéreux, on a utilisé deux méthodes qui ne constituent que des approximations et incluent certainement des erreurs systématiques. Une méthode par reconnaissance de forme fournirait probablement de meilleurs résultats.

Par ailleurs, on a appliqué de nombreux coefficients correcteurs. Chacun d'eux est faible, mais leur cumul ne l'est pas nécessairement dans certains cas.

Compte tenu des approximations effectuées, il était particulièrement nécessaire de confronter les résultats ainsi obtenus avec ceux extractibles d'autres sources. Cette comparaison figure dans la cinquième partie. La cohérence avec les autres sources, notamment avec les enquêtes logement, n'est assurée que globalement, sous réserve de larges marges d'incertitude et d'exceptions ponctuelles.

Les résultats obtenus sont donc sujets à caution. Ils ne peuvent être utilisés qu'en connaissance de cause.

On pense donc préférable de laisser un peu de temps s'écouler avant de les extérioriser largement, afin de laisser le temps de dépister de possibles erreurs (jamais totalement exclues dans un ensemble de calculs volumineux faits par une seule personne) et d'identifier éventuellement des améliorations.

## **2. Effectif des mutations et constructions, par type**

Parmi les mutations de logements anciens, on a distingué :

- celles effectuées de particulier à particulier, qui constituent l'essentiel de l'effectif et pour lesquelles il est nécessaire de séparer les mutations à titre gratuit et onéreux (§ 2.1),
- et les autres, moins nombreuses et pour lesquelles on a négligé les mutations à titre gratuit (§2.2).

Par addition des résultats ainsi obtenus, on a calculé des effectifs pour l'ensemble des logements anciens (§2.3).

On a enfin examiné les mutations ou constructions de logements neufs, pour lesquelles on a négligé les mutations à titre gratuit (§2.4).

### **2.1. Mutations de logements anciens de particulier à particulier**

#### **2.1.1. Mutations à titre onéreux**

On a repris l'estimation du nombre de mutations à titre onéreux de logements anciens calculée en redressant l'effectif figurant dans les bases notariales redressé à partir de MEDOC<sup>18</sup> selon la méthode décrite au § 1.1. de <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/nombre-et-montant-des-ventes-a1003.html>, et publiée par l'INSEE trimestriellement en même temps que les indices Notaires-INSEE. On n'avait en effet pas d'amélioration à lui apporter<sup>19</sup>.

Pour exploiter les bases notariales dans le cadre du présent travail, on a utilisé une extraction de ces bases effectuée en 2012, alors que le nombre de transactions de logements anciens publié par l'INSEE est révisé chaque trimestre au fur et à mesure que des actes, parfois anciens, sont adressés par les notaires aux bases notariales. De plus, les taux de couverture que l'on a utilisés pour redresser ces bases de leur non exhaustivité sont légèrement différents de ceux utilisés pour calculer l'effectif publié par l'INSEE. Il peut en résulter de petites différences. On a utilisé l'effectif publié par l'INSEE.

Vu la stabilité du pourcentage de mutations de particulier à particulier de 2000 à 2001, on l'a interpolé pour les années impaires (non achetées par le ministère) à partir des années paires.

L'effectif publié par l'INSEE recouvre uniquement les mutations de logements anciens soumises au taux de droits de mutations de droit commun (ou aux taux antécédents avant les réformes de 1998 et 1999). Dans tous les calculs, on a négligé les mutations de logements anciens de particulier à particulier non soumises au régime de droit commun de droits de mutation. En effet, elles ne sont pas représentées parmi les mutations exonérées de droits de mutation, et elles représentent environ 1% des mutations de logements anciens soumises au taux réduit, qui elles-mêmes représentent environ 1% de l'ensemble des mutations de logements anciens.

On obtient alors les effectifs indiqués dans le tableau 9.

Ils incluent exclusivement les maisons et les appartements vendus à l'unité, à l'exclusion des logements vendus sous forme d'immeubles entiers.

#### **2.1.2. Mutations à titre gratuit**

Le nombre de mutations à titre gratuit est estimé en soustrayant du nombre de mutations entre particuliers à titre tant gratuit qu'onéreux fourni par Filocom le nombre de mutations entre particuliers à titre onéreux fourni par les bases de données notariales.

Ce dernier, comme on vient de l'indiquer, peut être calculé par interpolation pour les années impaires (non achetées par le ministère), mais la soustraction doit être effectuée pour chaque valeur de la différence d'âge entre l'ancien et le nouveau propriétaire (ce qui permet également de distinguer, au sein des mutations à titre gratuit, celles internes à une génération de celles effectuées entre générations), et le calibrage des coefficients de redressement nécessitait également de disposer des bases de données notariales. On s'est donc limité aux années achetées par le Ministère (années paires de 2000 à 2010).

### **2.2. Mutations de logements anciens à titre onéreux, hors mutations de particulier à particulier**

Ces mutations sont de deux types :

- les mutations de logements anciens soumises aux droits de mutation de droit commun mais qui ne sont pas de particulier à particulier ; leur effectif est calculé en soustrayant l'effectif de mutations de particulier à particulier calculé comme ci-dessus de l'effectif publié par l'INSEE ;
- les mutations de logements anciens non soumises aux droits de mutation de droit commun et donc soumises aux droits à taux réduit (0,60% ou 0,70% : régime « marchand de biens » ou revente après moins de 5 ans) et exonérées

<sup>18</sup> Système comptable de la DGFIP, cf. en annexe le glossaire des sigles et acronymes.

<sup>19</sup> L'obligation faite aux notaires d'alimenter les bases, prévue par la loi et conditionnée à la publication d'un décret d'application en cours d'examen au Conseil d'Etat, devrait fortement augmenter et, on peut l'espérer, porter à 100% le taux de couverture des bases notariales. Le calcul du nombre de mutations à titre onéreux pourra alors être revu.



(achat par les collectivités publiques, certaines ventes de logements HLM); leur effectif est calculé à partir des bases notariales redressées de leur non-exhaustivité<sup>20</sup> pour les années paires; on a interpolé les années impaires de 2001 à 2009 à partir du poids de ces catégories par rapport à l'effectif publié par l'INSEE (il est très stable dans le temps).

L'effectif de mutations à titre onéreux qui ne sont pas de particulier à particulier ainsi calculé à partir des bases notariales redressées peut être comparé à celui que fournit Filocom.

En effet, pour ces mutations autres que de particulier à particulier, les mutations à titre gratuit représentent une faible part de l'ensemble des mutations: une personne morale ne lègue pas et hérite rarement, et ne fait ou ne reçoit de dons de logements<sup>21</sup> que très rarement; ne restent que les partages et des types de mutation peu fréquents (échanges, remembrements, fusions et dissolutions de sociétés).

Néanmoins, l'effectif des mutations à titre onéreux de logements anciens hors mutations de particulier à particulier, calculé comme indiqué ci-dessus et figurant dans le tableau 9, inclut exclusivement les maisons et les appartements vendus à l'unité, alors que l'effectif que l'on peut calculer à partir de Filocom inclut les mutations d'immeubles entiers comportant plusieurs logements. Comme on pouvait l'attendre (puisque les maisons ne sont pas vendues en groupe, sauf cas très exceptionnel), la différence porte exclusivement sur le nombre de ventes d'appartements. Elle représente environ 110 000 mutations d'appartements anciens par an.

Le fait que l'effectif de mutations de maisons soit presque le même dans les deux cas valide, dans le cas des maisons, l'hypothèse que les mutations autres qu'à titre onéreux peuvent être négligées hors mutations de particulier à particulier.

Dans Filocom, on ne sait pas si deux appartements appartiennent au même immeuble<sup>22</sup>, et l'on ne peut donc pas distinguer les mutations d'appartement à l'unité des mutations d'immeubles entiers. Néanmoins, lorsqu'un particulier est acheteur ou vendeur, il est très rare que la mutation porte sur un immeuble entier<sup>23</sup>. De même, lorsqu'un appartement est occupé avant ou après la mutation à titre de résidence principale par son propriétaire, il est rare qu'il soit vendu comme partie d'un immeuble entier. Hors mutations de particulier à particulier, une grande partie des mutations d'appartement qui sont des résidences principales locatives (dans le secteur privé, « RP L », ou dans le secteur public, « RP autre ») avant ou après la mutation sont probablement effectuées par immeubles entiers.

À partir des bases de données notariales redressées de leur non-exhaustivité<sup>24</sup>, en divisant le montant des mutations d'immeubles anciens à usage d'habitation ou mixte taxées au taux de droit commun hors mutations de particulier à particulier, taxées au taux réduit ou exonérées de droits de mutation par le prix moyen d'un appartement ancien vendu à l'unité, on obtient un effectif de l'ordre de 30 à 50 000 logements. Cet effectif estimé n'est qu'un ordre de grandeur car :

- l'hypothèse que le taux de couverture est le même pour les immeubles que pour l'ensemble des biens est sujette à caution,
- un immeuble vendu entier vaut en général moins cher que la somme des prix de ses appartements vendus à l'unité,
- le prix moyen des appartements situés dans ces immeubles n'est pas nécessairement égal au prix moyen des appartements anciens.

L'écart entre cet effectif estimé et les 110 000 mutations d'appartements effectuées sous la forme d'immeubles entiers mentionnées ci-dessus pourrait également provenir de mutations « virtuelles », reflétant un changement de l'acte de propriété sans changement du propriétaire économique du bien.

### **2.3. Ensemble des mutations de logements anciens**

Le tableau 9 indique l'ensemble des effectifs de mutations de logements anciens.

<sup>20</sup> En supposant que le taux de couverture de ces bases est le même pour ces biens que pour les logements soumis aux droits de mutation de droit commun.

<sup>21</sup> Par exemple lorsqu'une personne morale donne un logement à une charité.

<sup>22</sup> Il existe un identifiant de copropriété, qui permet de savoir si deux logements relèvent de la même copropriété, mais c'est une information différente.

<sup>23</sup> C'est ce qui ressort des bases de données notariales, qui distinguent les ventes d'appartements à l'unité des ventes d'immeubles entiers.

<sup>24</sup> En supposant que le taux de couverture de ces bases est le même pour les immeubles que pour l'ensemble des biens.

Tableau 9 : Nombre de mutations à titre onéreux et gratuit de logements anciens, par type

MUTATIONS DE LOGEMENTS ANCIENS																					
MUTATIONS A TITRE ONEREUX										MUTATIONS A TITRE GRATUIT			ENSEMBLE A TITRE ONEREUX ET GRATUIT	Dont hors mutations à titre gratuit entre générations	Pour mémoire: mutations virtuelles	Dont mutations à titre gratuit suivies rapidement d'une autre mutation			Dont mutations à titre gratuit non suivies rapidement d'une autre mutation		
Année	Régime de droits de mutation				Total ancien	Dont autres que de particulier à particulier	Interne à une génération	Entre générations	Total gratuit	Interne à une génération	Entre générations	Total gratuit				Interne à une génération	Entre générations	Total gratuit	Interne à une génération	Entre générations	Total gratuit
	Sous-total	Dont de particulier à particulier	(% du sous-total)	Dont autres									Taux à 0,60% ou 0,70% et non soumis à TVA	Exonéré de droits de mutation							
1995	532 000																				
1996	689 000																				
1997	589 000																				
1998	658 000																				
1999	742 000																				
2000	793 280	706 288	(89,0%)	86 992	6 883	12 145	<b>812 308</b>	106 020	122 679	216 085	<b>338 764</b>	<b>1 151 072</b>	1 028 393	183 188	3 000	27 000	30 000	119 679	189 085	308 764	
2001	783 892	<b>694 662</b>	<b>(88,6%)</b>	<b>89 230</b>	<b>6 581</b>	<b>11 420</b>	<b>801 893</b>	<b>107 231</b>	114 526	204 889	<b>319 415</b>	<b>1 147 824</b>	1 033 297	199 323	3 000	27 000	30 000	111 526	177 889	289 415	
2002	810 623	714 971	(88,2%)	95 652	6 577	11 208	<b>828 408</b>	113 438	116 288	214 955	<b>331 243</b>	<b>1 173 577</b>	1 057 289	175 468	3 000	27 000	30 000	113 288	187 955	301 243	
2003	813 641	<b>709 871</b>	<b>(87,2%)</b>	<b>103 770</b>	<b>7 040</b>	<b>11 617</b>	<b>832 298</b>	<b>122 427</b>	118 037	210 202	<b>328 239</b>	<b>1 169 410</b>	1 051 374	193 302	3 000	27 000	30 000	115 037	183 202	298 239	
2004	822 656	709 889	(86,3%)	112 767	7 562	12 117	<b>842 334</b>	132 445	127 935	225 113	<b>353 047</b>	<b>1 043 998</b>	916 063	165 125	3 000	27 000	30 000	124 935	198 113	323 047	
2005	828 617	<b>714 856</b>	<b>(86,3%)</b>	<b>113 760</b>	<b>8 084</b>	<b>12 360</b>	<b>849 061</b>	<b>134 205</b>	102 617	196 544	<b>299 161</b>	<b>1 102 171</b>	999 554	156 585	3 000	27 000	30 000	99 617	169 544	269 161	
2006	820 315	707 520	(86,2%)	112 795	8 466	12 391	<b>841 171</b>	133 652	127 935	225 113	<b>353 047</b>	<b>1 043 998</b>	916 063	165 125	3 000	27 000	30 000	124 935	198 113	323 047	
2007	809 727	<b>699 077</b>	<b>(86,3%)</b>	<b>110 650</b>	<b>7 935</b>	<b>12 935</b>	<b>830 597</b>	<b>131 520</b>	127 935	225 113	<b>353 047</b>	<b>1 043 998</b>	916 063	165 125	3 000	27 000	30 000	124 935	198 113	323 047	
2008	673 360	581 918	(86,4%)	91 442	6 248	11 343	<b>690 951</b>	109 032	127 935	225 113	<b>353 047</b>	<b>1 043 998</b>	916 063	165 125	3 000	27 000	30 000	124 935	198 113	323 047	
2009	593 966	<b>514 436</b>	<b>(86,6%)</b>	<b>79 530</b>	<b>6 222</b>	<b>9 643</b>	<b>609 831</b>	<b>95 395</b>	102 617	196 544	<b>299 161</b>	<b>1 102 171</b>	999 554	156 585	3 000	27 000	30 000	99 617	169 544	269 161	
2010	781 673	678 497	(86,8%)	103 176	9 124	12 213	<b>803 010</b>	124 513	102 617	196 544	<b>299 161</b>	<b>1 102 171</b>	999 554	156 585	3 000	27 000	30 000	99 617	169 544	269 161	
2011	804 826																				
2012	707 091																				
En % de l'effectif total à titre onéreux																					
1999																					
2000	97,7%	86,9%		10,7%	0,8%	1,5%	<b>100,0%</b>	13,1%	15%	27%	<b>42%</b>	<b>142%</b>	127%	23%	0%	3%	4%	15%	23%	38%	
2001	<b>97,8%</b>	<b>86,6%</b>		<b>11,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,4%</b>	15%	27%	<b>42%</b>	<b>142%</b>	127%	23%	0%	3%	4%	15%	23%	38%	
2002	97,9%	86,3%		11,5%	0,8%	1,4%	<b>100,0%</b>	13,7%	14%	25%	<b>39%</b>	<b>139%</b>	125%	19%	0%	3%	4%	13%	21%	35%	
2003	<b>97,8%</b>	<b>85,3%</b>		<b>12,5%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,7%</b>	14%	26%	<b>39%</b>	<b>139%</b>	126%	21%	0%	3%	4%	13%	22%	36%	
2004	97,7%	84,3%		13,4%	0,9%	1,4%	<b>100,0%</b>	15,7%	14%	26%	<b>39%</b>	<b>139%</b>	126%	21%	0%	3%	4%	13%	22%	36%	
2005	<b>97,6%</b>	<b>84,2%</b>		<b>13,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,8%</b>	14%	25%	<b>39%</b>	<b>139%</b>	125%	23%	0%	3%	4%	14%	22%	35%	
2006	97,5%	84,1%		13,4%	1,0%	1,5%	<b>100,0%</b>	15,9%	14%	25%	<b>39%</b>	<b>139%</b>	125%	23%	0%	3%	4%	14%	22%	35%	
2007	<b>97,5%</b>	<b>84,2%</b>		<b>13,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,8%</b>	19%	33%	<b>51%</b>	<b>151%</b>	133%	24%	0%	4%	4%	18%	29%	47%	
2008	97,5%	84,2%		13,2%	0,9%	1,6%	<b>100,0%</b>	15,8%	19%	33%	<b>51%</b>	<b>151%</b>	133%	24%	0%	4%	4%	18%	29%	47%	
2009	<b>97,4%</b>	<b>84,4%</b>		<b>13,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,6%</b>	13%	24%	<b>37%</b>	<b>137%</b>	124%	19%	0%	3%	4%	12%	21%	34%	
2010	97,3%	84,5%		12,8%	1,1%	1,5%	<b>100,0%</b>	15,5%	13%	24%	<b>37%</b>	<b>137%</b>	124%	19%	0%	3%	4%	12%	21%	34%	

Source : CGEDD d'après bases notariales pour les mutations à titre onéreux et par comparaison de Filocom et des bases notariales pour les mutations à titre gratuit. **NB : ces effectifs incluent exclusivement les maisons et les appartements vendus à l'unité, et non les immeubles entiers, hormis s'agissant des mutations virtuelles.** Bien que ces effectifs soient exprimés en unités, la précision est très inférieure à l'unité.

Les principaux résultats concernant ces nombres de mutations de logements (maisons et appartements vendus à l'unité) anciens sont les suivants :

- le nombre de mutations à titre onéreux est resté stable aux environs de 800 000 dans les années 2000, sauf lors du « trou » de 2008-2009 ;
- le nombre de mutations à titre gratuit est resté voisin de 330 000 de 2000 à 2008, dont 210 000 mutations entre générations et 120 000 mutations internes à une génération ;
- s'y ajoutent environ 160 000 mutations « virtuelles ».

Comme on pouvait l'attendre, en 2008, contrairement au nombre de mutations à titre onéreux le nombre de mutations à titre gratuit n'a pas diminué malgré l'éclatement de la crise financière.

L'augmentation du nombre de mutations à titre gratuit en 2008 pourrait résulter de l'allègement des droits sur ces mutations à compter de fin 2007<sup>25</sup>.

La diminution du nombre de mutations à titre gratuit en 2010 reste à expliquer (peut-être un contrecoup de l'augmentation de 2008 engendrée par les mesures fiscales, qui aurait résulté en partie de mutations anticipées?).

## 2.4. Mutations et constructions de logements neufs

En matière de constructions et de mutations de logements neufs (définis comme construits depuis 5 ans ou moins), le problème de la séparation des mutations à titre gratuit et à titre onéreux, sur lequel nous avons particulièrement investi, ne se pose pas.

En effet, le nombre et la proportion de mutations à titre gratuit est très faible (tableau 10).

D'une part ces mutations sont des mutations de particulier à particulier, dont le nombre (à titre gratuit ou onéreux) tel qu'il ressort de Filocom est faible.

**Tableau 10 : mutations en 2010 de logements neufs de particulier à particulier**

Mutations en 2010 de particulier à particulier de logements construits depuis 5 ans ou moins, âges des propriétaires observés au 1 <sup>er</sup> janvier 2009 et 2011	
Type de mutation	Effectif
Total y compris virtuelles	39 396
Virtuelles	5 900
Total hors virtuelles	33 496
Dont à titre gratuit selon la méthode en deux dimensions	2 802

Source : CGEDD d'après Filocom.

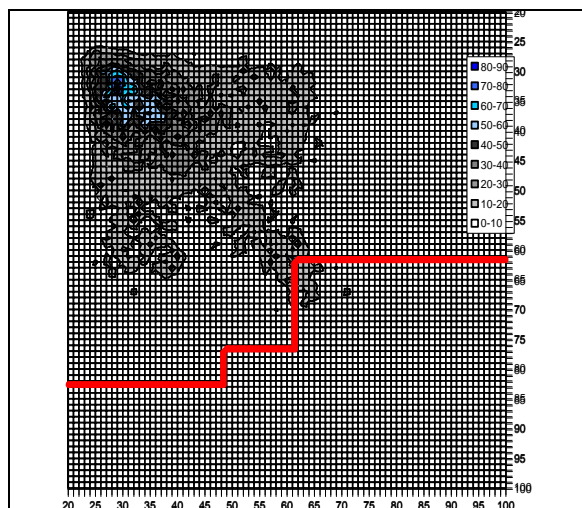
D'autre part parmi ces mutations celles qui sont à titre gratuit, même si on ne sait pas estimer exactement leur nombre, sont très peu nombreuses.

La méthode en deux dimensions ne fournit qu'un ordre de grandeur, susceptible d'une erreur systématique importante mais il est très faible (2 900).

Le graphique 19 confirme visuellement la faiblesse du nombre de mutations à titre gratuit. Les diagonales y sont très peu marquées et représentent un effectif faible. La zone correspondant aux âges de l'ancien et du nouveau propriétaires voisins de 30 ans concentre une part importante des effectifs. La méthode en deux dimensions la considère comme constituée de mutations à titre onéreux mais cela n'est pas nécessairement le cas : des divorces peuvent avoir engendré une part importante de ces mutations. Néanmoins, même si ces mutations représentaient le tiers de l'effectif total, l'erreur ne serait que de 10 000 unités.

<sup>25</sup> L'enquête patrimoine 2009-2010 ne confirme cependant pas cela, cf. § 5.2.3.

**Graphique 19 : comme le graphique 11 mais pour les mutations de logements neufs mutés en 2010, observés au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et au 1<sup>er</sup> janvier 2011**



Source : CGEDD d'après Filocom.

On ne fait donc pas une grosse erreur sur les effectifs de mutations en négligeant les mutations de logements neufs à titre gratuit.

En revanche, se pose le problème de la cohérence des sources.

Plusieurs sources sont disponibles outre Filocom :

- Sitadel, qui depuis la réforme de simplification du permis de construire ne distingue plus les logements sociaux des autres logements,
- les bases notariales, uniquement pour les achats de logements neufs à des promoteurs,
- ECLN, uniquement pour les ventes des promoteurs concernant les programmes de 5 logements et plus,
- les enquêtes logement,
- des enquêtes menées par des professionnels tels que la Fédération des promoteurs immobiliers.

Les périmètres de ces bases de données sont différents. De même, les moments où l'information est saisie sont différents. La tâche est donc complexe.

Il nous est apparu que le SOeS, qui maîtrise Filocom, Sitadel, ECLN et les enquêtes logement, est le mieux placé pour mener des travaux sur la cohérence de ces sources. Il en mène d'ailleurs déjà. Pour éviter un double emploi avec ses travaux, nous n'avons pas approfondi ce sujet.

L'effectif et le statut d'occupation des logements construits une année donnée selon le type du propriétaire, tels que fournis par Filocom, sont indiqués dans le tableau 25 et le tableau 26.

### 3. Répartition des statuts d'occupation après et le cas échéant avant la mutation ou la construction

#### 3.1. Mutations de logements anciens de particulier à particulier

##### 3.1.1. Mutations à titre onéreux

Dans le cas des mutations à titre onéreux, les proportions des divers statuts d'occupation avant et après mutation peuvent être obtenues soit par la méthode en deux dimensions soit par la méthode par différence d'âge.

Le tableau 11 compare ces résultats dans le cas des logements ayant subi une mutation à titre onéreux en 2009, le statut d'occupation avant mutation étant observé au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le statut d'occupation après mutation étant observé au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le tableau 12 fournit les mêmes valeurs dans le cas des mutations ayant eu lieu en 2010, les statuts d'occupation étant observés aux mêmes dates.

Des résultats plus complets figurent dans des fichiers tableurs séparés.

**Tableau 11: répartition des statuts d'occupation avant mutation (=au 1<sup>er</sup> janvier 2009) et après mutation (=au 1<sup>er</sup> janvier 2011) pour les mutations à titre onéreux en 2009 de particulier à particulier: comparaison des résultats fournis par la méthode en deux dimensions et par la méthode par différence d'âge**

% du total	Méthode en 2 dimensions							Méthode par différence d'âge							Ecart arithmétique							Ecart en %						
	Onéreux estimé							Onéreux estimé							AVANT							AVANT						
	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous			
A P R È S	1. RP P	27%	8%	1%	3%	14%	52%	27%	6%	0%	2%	11%	47%	0%	2%	0%	0%	2%	5%	-1%	32%	101%	8%	20%	10%			
	2. RP L	4%	14%	0%	1%	6%	26%	6%	13%	0%	1%	6%	26%	-1%	1%	0%	0%	0%	-1%	-22%	4%	48%	-6%	-1%	-3%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
	4. RS	2%	1%	0%	6%	3%	12%	3%	1%	0%	7%	4%	15%	-1%	0%	0%	-1%	-1%	-3%	-37%	-18%	-23%	-17%	-16%	-20%			
	5. Vac	3%	3%	0%	1%	2%	9%	3%	3%	0%	1%	2%	9%	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	-19%	4%	33%	-7%	2%	-5%			
<b>Tous</b>	<b>36%</b>	<b>26%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	<b>39%</b>	<b>24%</b>	<b>1%</b>	<b>12%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>-8%</b>	<b>10%</b>	<b>50%</b>	<b>-10%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>				
M A	1. RP P	46%	6%	1%	4%	18%	75%	48%	4%	1%	3%	16%	72%	-2%	1%	0%	1%	2%	3%	-3%	28%	73%	18%	13%	4%			
	2. RP L	3%	3%	0%	0%	2%	8%	3%	3%	0%	0%	2%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	5%	36%	1%	-3%	-2%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	-21%	3%	-9%	-7%	-4%			
	4. RS	2%	0%	0%	5%	3%	10%	3%	0%	0%	6%	3%	12%	-1%	0%	0%	-1%	0%	-2%	-29%	-25%	-20%	-14%	-12%	-17%			
	5. Vac	3%	1%	0%	1%	2%	7%	3%	1%	0%	1%	2%	7%	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	-16%	7%	19%	-7%	4%	-6%			
<b>Tous</b>	<b>54%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>	<b>57%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>16%</b>	<b>44%</b>	<b>-2%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>				
A P M A	1. RP P	38%	7%	1%	3%	16%	65%	38%	5%	1%	3%	14%	60%	0%	1%	0%	0%	2%	5%	0%	28%	86%	17%	17%	8%			
	2. RP L	3%	7%	0%	1%	4%	15%	4%	8%	0%	1%	4%	17%	-1%	0%	0%	0%	0%	-1%	-19%	-2%	38%	-9%	-7%	-8%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-28%	-26%	-1%	-18%	-20%	-20%			
	4. RS	2%	1%	0%	5%	3%	11%	3%	1%	0%	6%	4%	14%	-1%	0%	0%	-1%	-1%	-3%	-33%	-24%	-22%	-16%	-14%	-19%			
	5. Vac	3%	2%	0%	1%	2%	8%	3%	2%	0%	1%	2%	8%	-1%	0%	0%	0%	0%	-1%	-17%	-1%	25%	-7%	3%	-7%			
<b>Tous</b>	<b>46%</b>	<b>17%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>	<b>49%</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>11%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>7%</b>	<b>47%</b>	<b>-6%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>				

Source : CGEDD d'après Filocom.

**Tableau 12 : idem pour les mutations de l'année 2010**

% du total	Méthode en 2 dimensions							Méthode par différence d'âge							Ecart arithmétique							Ecart en %						
	Onéreux estimé							Onéreux estimé							AVANT							AVANT						
	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous			
A P R È S	1. RP P	29%	9%	1%	2%	5%	47%	29%	7%	0%	2%	4%	43%	0%	2%	0%	0%	1%	4%	0%	32%	89%	7%	21%	8%			
	2. RP L	6%	15%	0%	1%	3%	25%	7%	14%	0%	1%	3%	25%	-1%	1%	0%	0%	0%	0%	-17%	4%	17%	-3%	4%	-2%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-31%	-20%	48%	-14%	-11%			
	4. RS	2%	2%	0%	6%	3%	13%	2%	2%	0%	7%	3%	14%	-1%	0%	0%	-1%	0%	-2%	-24%	-2%	9%	-15%	-2%	-11%			
	5. Vac	7%	5%	0%	1%	2%	15%	8%	5%	0%	1%	2%	16%	-2%	0%	0%	0%	0%	-1%	-19%	2%	13%	-14%	4%	-9%			
<b>Tous</b>	<b>44%</b>	<b>32%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>	<b>29%</b>	<b>1%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>-7%</b>	<b>10%</b>	<b>47%</b>	<b>-10%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>				
M A	1. RP P	51%	6%	1%	3%	7%	67%	52%	5%	1%	3%	6%	65%	-1%	1%	0%	0%	1%	2%	-1%	20%	53%	16%	15%	3%			
	2. RP L	5%	3%	0%	0%	1%	10%	6%	3%	0%	0%	1%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	11%	28%	6%	7%	2%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%	15%	16%	-6%	-5%	3%			
	4. RS	2%	1%	0%	5%	3%	11%	3%	1%	0%	5%	3%	12%	0%	0%	0%	-1%	0%	-1%	-15%	-3%	14%	-13%	-4%	-10%			
	5. Vac	7%	1%	0%	1%	2%	11%	8%	1%	0%	1%	2%	12%	-1%	0%	0%	0%	0%	-1%	-13%	8%	18%	-6%	2%	-8%			
<b>Tous</b>	<b>66%</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>68%</b>	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>-3%</b>	<b>14%</b>	<b>33%</b>	<b>-3%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>				
A P M A	1. RP P	42%	7%	1%	3%	6%	58%	41%	6%	0%	2%	5%	54%	1%	1%	0%	0%	1%	4%	2%	24%	68%	14%	19%	7%			
	2. RP L	6%	8%	0%	1%	2%	17%	6%	8%	0%	1%	2%	18%	-1%	0%	0%	0%	0%	-1%	-11%	0%	16%	-5%	-1%	-4%			
	3. RP au	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-22%	-20%	29%	-12%	-12%	-6%			
	4. RS	2%	1%	0%	5%	3%	12%	2%	1%	0%	6%	3%	13%	0%	0%	0%	-1%	0%	-2%	-17%	-7%	11%	-15%	-3%	-12%			
	5. Vac	7%	3%	0%	1%	2%	13%	8%	3%	0%	1%	2%	14%	-1%	0%	0%	0%	0%	-1%	-16%	-2%	14%	-10%	3%	-10%			
<b>Tous</b>	<b>56%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>	<b>58%</b>	<b>19%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>-3%</b>	<b>6%</b>	<b>39%</b>	<b>-7%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>				

Source : CGEDD d'après Filocom.

Le taux de vacance après mutation est plus élevé dans le tableau 12 (où le logement est observé en moyenne 6 mois après la mutation) que dans le tableau 11 (où il est observé en moyenne 18 mois après la mutation), comme on pouvait l'attendre. Pour le taux de vacance avant mutation, c'est l'inverse, comme on pouvait l'attendre également. En outre, Filocom surestime particulièrement la vacance lorsque le statut est observé juste après une mutation d'occupation, la DGFIP n'ayant pas encore eu le temps de lier le nouvel occupant au logement.

Les écarts arithmétiques entre les résultats obtenus par les deux méthodes sont inférieurs ou égaux à 1%, une exception étant la proportion de RP P (résidences principales occupées par le propriétaire) après mutation, qui est

estimée à 65% par la méthode en deux dimensions et à 60% par la méthode par différence d'âge lorsque la mutation est survenue en 2009.

Les écarts en pourcentage sont plus importants. Les écarts qui impliquent le statut « RP autre » sont parfois très élevés mais ils sont peu significatifs car ils portent sur des effectifs très faibles.

Nous ne sommes pas parvenus à établir que les résultats fournis par l'une ou l'autre méthode seraient plus proches de la réalité. En conséquence, nous présentons systématiquement les résultats des deux méthodes.

### 3.1.2. Mutations à titre gratuit

Pour les mutations à titre gratuit, la méthode par différence d'âge n'est pas utilisable. Seule la méthode en deux dimensions est utilisée.

**Tableau 13 : répartition des statuts d'occupation avant mutation (=au 1<sup>er</sup> janvier 2009) et après mutation (=au 1<sup>er</sup> janvier 2011) pour les mutations à titre gratuit en 2009, selon les différents types de mutation à titre gratuit, par la méthode en deux dimensions**

% du total	Gratuit estimé						Dont Gratuit interne à ménage estimé						Dont Gratuit entre générations estimé								
	AVANT						AVANT						AVANT								
AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	
A P R E S	1. RP P	18%	4%	1%	2%	8%	32%	1. RP P	29%	2%	0%	2%	4%	38%	1. RP P	10%	4%	1%	2%	11%	28%
	2. RP L	3%	26%	0%	1%	6%	37%	2. RP L	2%	26%	0%	1%	4%	33%	2. RP L	4%	26%	0%	1%	8%	39%
	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	1%	1%	0%	9%	5%	16%	4. RS	1%	1%	0%	12%	3%	17%	4. RS	2%	1%	0%	8%	5%	16%
	5. Vac	3%	5%	0%	1%	4%	13%	5. Vac	2%	4%	0%	1%	3%	10%	5. Vac	4%	5%	0%	1%	5%	15%
	<b>Tous</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>19%</b>	<b>36%</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>
A P R E S	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous
	1. RP P	38%	3%	1%	2%	10%	55%	1. RP P	62%	1%	0%	1%	3%	68%	1. RP P	19%	4%	2%	3%	16%	44%
	2. RP L	3%	7%	0%	0%	2%	13%	2. RP L	1%	7%	0%	0%	1%	9%	2. RP L	4%	7%	0%	1%	4%	15%
	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	1%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	2%	0%	0%	9%	5%	17%	4. RS	1%	0%	0%	9%	2%	13%	4. RS	3%	0%	0%	9%	8%	20%
	5. Vac	6%	1%	0%	1%	5%	14%	5. Vac	3%	1%	0%	1%	3%	8%	5. Vac	8%	2%	0%	1%	7%	18%
<b>Tous</b>	<b>50%</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>69%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>35%</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>	<b>14%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>	
A P R E S	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous
	1. RP P	31%	3%	1%	2%	9%	46%	1. RP P	50%	2%	0%	1%	3%	57%	1. RP P	15%	4%	2%	2%	14%	38%
	2. RP L	3%	14%	0%	1%	4%	22%	2. RP L	1%	14%	0%	1%	2%	18%	2. RP L	4%	14%	0%	1%	5%	24%
	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	1%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	2%	0%	0%	9%	5%	17%	4. RS	1%	0%	0%	10%	3%	15%	4. RS	3%	1%	0%	9%	7%	19%
	5. Vac	5%	3%	0%	1%	5%	13%	5. Vac	3%	2%	0%	1%	3%	9%	5. Vac	7%	3%	0%	1%	6%	17%
<b>Tous</b>	<b>41%</b>	<b>20%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>56%</b>	<b>18%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>29%</b>	<b>22%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>33%</b>	<b>100%</b>	

% sans changement de statut

60%

78%

46%

Source : CGEDD d'après Filocom.

**Tableau 14 : idem pour les mutations à titre gratuit de l'année 2010**

% du total	Gratuit estimé						Dont Gratuit interne à ménage estimé						Dont Gratuit entre générations estimé								
	AVANT						AVANT						AVANT								
AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	AP	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	
A P R E S	1. RP P	20%	4%	1%	2%	4%	30%	1. RP P	29%	2%	0%	2%	2%	35%	1. RP P	15%	5%	1%	2%	5%	27%
	2. RP L	4%	23%	0%	1%	4%	33%	2. RP L	3%	25%	0%	1%	3%	32%	2. RP L	5%	23%	0%	1%	4%	33%
	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	3%	2%	0%	10%	4%	19%	4. RS	2%	2%	0%	13%	3%	19%	4. RS	4%	2%	0%	8%	5%	19%
	5. Vac	7%	5%	0%	1%	3%	16%	5. Vac	4%	5%	0%	1%	2%	12%	5. Vac	8%	5%	0%	1%	4%	19%
	<b>Tous</b>	<b>35%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>2%</b>	<b>16%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>33%</b>	<b>35%</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>	<b>100%</b>
A P R E S	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	MA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous
	1. RP P	40%	2%	1%	2%	5%	49%	1. RP P	61%	1%	0%	1%	1%	65%	1. RP P	26%	3%	1%	2%	7%	39%
	2. RP L	4%	7%	0%	0%	1%	13%	2. RP L	2%	7%	0%	0%	1%	10%	2. RP L	5%	6%	0%	0%	2%	14%
	3. RP au	1%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	1%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	5%	1%	0%	9%	5%	20%	4. RS	2%	0%	0%	10%	3%	15%	4. RS	7%	1%	0%	9%	6%	23%
	5. Vac	11%	1%	0%	1%	3%	17%	5. Vac	5%	1%	0%	1%	2%	9%	5. Vac	14%	2%	0%	1%	4%	22%
<b>Tous</b>	<b>60%</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>70%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>54%</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>	
A P R E S	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous	APMA	1. RP P	2. RP L	3. RP au	4. RS	5. Vac	Tous
	1. RP P	32%	3%	1%	2%	4%	42%	1. RP P	49%	1%	0%	1%	2%	54%	1. RP P	22%	4%	1%	2%	6%	35%
	2. RP L	4%	13%	0%	1%	2%	20%	2. RP L	3%	13%	0%	1%	2%	18%	2. RP L	5%	13%	0%	1%	3%	21%
	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	0%	0%	1%	0%	0%	2%	3. RP au	1%	0%	1%	0%	0%	2%
	4. RS	4%	1%	0%	9%	5%	20%	4. RS	2%	1%	0%	11%	3%	17%	4. RS	6%	1%	0%	8%	6%	21%
	5. Vac	9%	3%	0%	1%	3%	17%	5. Vac	5%	2%	0%	1%	2%	10%	5. Vac	12%	3%	0%	1%	4%	21%
<b>Tous</b>	<b>51%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>58%</b>	<b>18%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>	<b>Tous</b>	<b>46%</b>	<b>21%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>100%</b>	

% sans changement de statut

59%

76%

48%

Source : CGEDD d'après Filocom.

### 3.1.3. Evolution dans le temps de la répartition des statuts

En raison du transit par la vacance, la répartition des statuts d'occupation est très sensible au délai entre la date d'observation et la date de mutation.

La date d'observation est le premier janvier des millésimes Filocom. C'est donc le 1<sup>er</sup> janvier d'une année impaire, ou bien le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Pour réduire l'effet du transit par la vacance, nous n'avons pas observé les statuts d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier du millésime Filocom le plus proche : nous avons observé :

- le statut d'occupation avant mutation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n-1 pour les années de mutation paires, mais au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n-2 (et non de l'année n) pour les années de mutation impaires
- le statut d'occupation après mutation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+2 pour les années de mutation impaires, mais au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+3 (et non n+1) pour les années de mutation paires.

Cela empêche l'observation pour les années de mutation extrêmes (observation du statut après une mutation en 2010 ou avant une mutation en 1999), mais cela permet d'expurger une partie de l'effet du transit par la vacance.

Il en demeure néanmoins une partie, qui se manifeste par des oscillations sur les graphiques qui suivent. Ces oscillations sont faibles dans le cas des mutations à titre onéreux et dans le cas des mutations à titre gratuit internes à une génération, mais plus marquées dans le cas des mutations à titre gratuit entre générations. Cela peut être attribué à la forte vacance qui accompagne ces dernières mutations, mais aussi peut-être à l'effet des mutations rapprochées (cf. § 1.6.1.): les répartitions statuts d'occupation ne sont pas corrigées de l'effet des mutations rapprochées, contrairement aux effectifs des mutations des divers types.

On aurait pu choisir des dates d'observation encore plus éloignées de l'année de mutation. Cela aurait réduit les oscillations, mais cela aurait rendu inobservables davantage d'années extrêmes.

Les graphiques qui suivent représentent les répartitions des statuts d'occupation avant et après la mutation ainsi obtenus. Pour les mutations à titre gratuit, la méthode par différence d'âge ne fournit pas de résultats.

La fréquence du statut de résidence principale occupée par le propriétaire augmente lors d'une mutation à titre onéreux, diminue lors d'une mutation à titre gratuit entre générations, et reste inchangée lors d'une mutation à titre gratuit interne à une génération.

Lors des mutations à titre onéreux, la fréquence du statut de résidence principale occupée par le propriétaire augmente (davantage selon la méthode en deux dimensions que selon la méthode par différence d'âge), celle du statut locatif privé diminue et celle du statut de résidence secondaire change peu.

Lors des mutations à titre gratuit entre générations, la fréquence du statut de résidence principale occupée par le propriétaire diminue, celle du statut locatif privé change peu sur les dernières années de la période et celle du statut de résidence secondaire augmente fortement. Il s'agit vraisemblablement souvent de cas où le logement rendu vacant par le décès du dernier parent devient une résidence secondaire pour ses enfants.

Lors des mutations à titre gratuit internes à une génération, la fréquence des différents statuts change peu. Cela n'est pas surprenant puisque une grande partie de ces mutations sont des successions entre conjoints, le conjoint survivant continuant d'occuper la même résidence principale.

Sur l'ensemble de la période 1999-2010, on observe une augmentation de la fréquence du statut de propriétaire occupant, plus ou moins prononcée selon le cas et ralentissant voire s'inversant à la fin de la période. Elle est cohérente avec l'augmentation de la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale, passée selon Filocom de 55,8% au 1<sup>er</sup> janvier 1999 à 57,9% au 1<sup>er</sup> janvier 2009 puis sa stagnation à 57,9% au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon Filocom<sup>26</sup>.

---

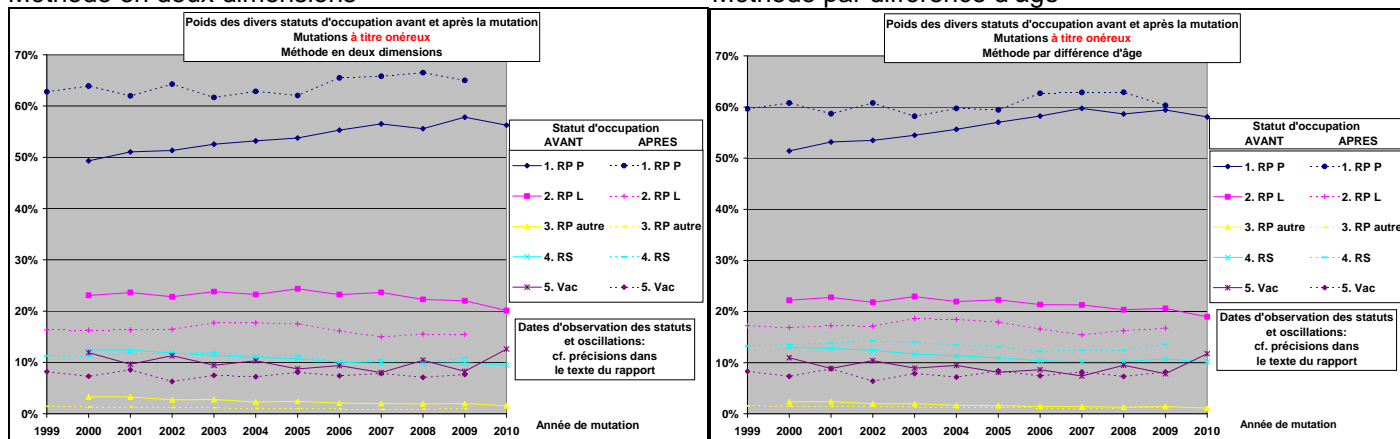
<sup>26</sup> Néanmoins l'INSEE, repris dans le compte du logement, fait état d'une poursuite de l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants après 2008. Le SOeS essaie de comprendre l'origine de cette divergence.



**Graphique 20 : poids des divers statuts d'occupation avant et après la mutation, mutations à titre onéreux**

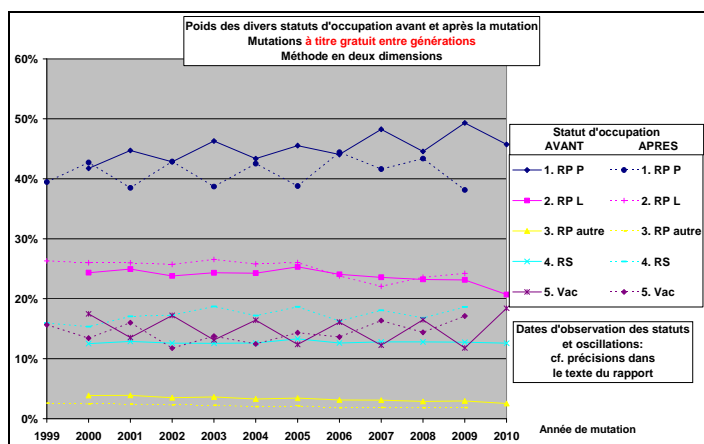
Méthode en deux dimensions

Méthode par différence d'âge



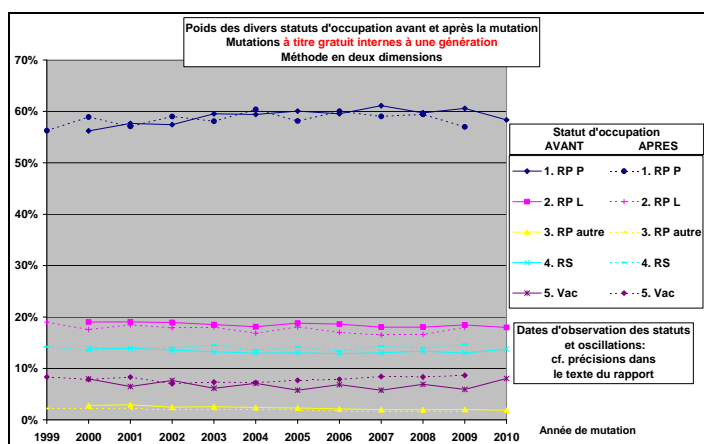
Source : CGEDD d'après Filocom.

**Graphique 21 : idem, mutations à titre gratuit entre générations**



Source : CGEDD d'après Filocom.

**Graphique 22 : idem, mutations à titre gratuit internes à une génération**



Source : CGEDD d'après Filocom.

### 3.1.4. Déclinaison par type urbain

Les répartitions des statuts d'occupation peuvent facilement être calculées sur des sous-ensembles géographiques, par exemple selon le type urbain de la commune : cf. tableau 15 dans le cas des mutations de particulier à particulier en 2010, les statuts étant observés avant mutation au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et après mutation au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le principal déterminant de la répartition des statuts d'occupation avant et après mutation est leur répartition sur le stock de logements.

**Tableau 15 : statuts d'occupation avant et après mutation de particulier à particulier estimés par la méthode en deux dimensions**

Statuts d'occupation avant et après mutation de particulier à particulier par type urbain estimés par la méthode en deux dimensions  
Mutations en 2010

		Mutations à titre onéreux						Mutations à titre gratuit internes à une génération						Mutations à titre gratuit entre générations					
		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Tous	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Tous	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Tous
<b>Statut d'occupation au 1er janvier 2009 des logements mutés en 2010 de particulier à particulier</b>																			
VW	Ville centre d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	47%	34%	2%	5%	13%	100%	48%	35%	2%	5%	10%	100%	41%	35%	2%	5%	18%	100%
B	Banlieue d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	69%	18%	1%	3%	9%	100%	70%	20%	1%	4%	6%	100%	54%	24%	2%	4%	15%	100%
U	Agglomération de 5 à 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	57%	21%	1%	6%	15%	100%	63%	19%	2%	7%	9%	100%	48%	21%	2%	7%	21%	100%
RSR	Zone rurale et semi-rurale hors zones LZL et MZM	58%	12%	2%	13%	15%	100%	63%	11%	2%	15%	9%	100%	47%	13%	3%	16%	21%	100%
LZL	Zone littorale à vocation totalement ou partiellement touristique,	37%	17%	1%	33%	10%	100%	40%	13%	1%	40%	6%	100%	35%	16%	2%	36%	11%	100%
MZM	Zone de montagne à vocation totalement ou partiellement touristique,	13%	5%	1%	75%	6%	100%	17%	5%	2%	73%	2%	100%	17%	9%	2%	62%	9%	100%
<b>Statut d'occupation au 1er janvier 2011 des logements mutés en 2010 de particulier à particulier</b>																			
VW	Ville centre d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	49%	27%	1%	7%	15%	100%	44%	34%	2%	8%	12%	100%	32%	34%	1%	12%	21%	100%
B	Banlieue d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	69%	15%	1%	4%	11%	100%	65%	20%	1%	6%	8%	100%	45%	25%	1%	11%	18%	100%
U	Agglomération de 5 à 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	59%	18%	1%	9%	13%	100%	59%	19%	1%	10%	10%	100%	36%	22%	2%	17%	24%	100%
RSR	Zone rurale et semi-rurale hors zones LZL et MZM	61%	11%	1%	15%	12%	100%	58%	11%	2%	19%	10%	100%	34%	14%	2%	27%	22%	100%
LZL	Zone littorale à vocation totalement ou partiellement touristique,	36%	13%	1%	37%	13%	100%	38%	12%	1%	40%	8%	100%	24%	16%	2%	43%	16%	100%
MZM	Zone de montagne à vocation totalement ou partiellement touristique,	12%	3%	0%	76%	8%	100%	16%	5%	1%	73%	4%	100%	12%	9%	1%	66%	11%	100%

**Pour comparaison, statut d'occupation du STOCK de logements anciens détenu par des particuliers au 1er janvier 2011**

		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Tous
VW	Ville centre d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	48%	35%	1%	5%	10%	100%
B	Banlieue d'agglomération de plus de 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	71%	19%	1%	3%	6%	100%
U	Agglomération de 5 à 50 000 habitants hors zones LZL et MZM	61%	21%	1%	6%	10%	100%
RSR	Zone rurale et semi-rurale hors zones LZL et MZM	61%	12%	2%	15%	9%	100%
LZL	Zone littorale à vocation totalement ou partiellement touristique,	38%	15%	2%	39%	6%	100%
MZM	Zone de montagne à vocation totalement ou partiellement touristique,	16%	5%	1%	72%	5%	100%

Source : CGEDD d'après Filocom.

### **3.2. Mutations de logements anciens à titre onéreux, hors mutations de particulier à particulier**

Pour ces mutations, on a supposé que les mutations détectées dans Filocom sont exclusivement à titre onéreux, sous la réserve, pour les appartements, de possibles mutations virtuelles (cf. § 2.2). En effet, lorsque le propriétaire avant la mutation n'est pas une personne physique, il ne peut décéder donc ne peut léguer, il ne peut pas donner, sauf exceptions très rares, et les partages sont rares. Lorsque le propriétaire avant la mutation est une personne physique, on ne peut pas exclure qu'il fasse un legs ou un don à une personne morale (par exemple à une œuvre caritative), mais ces cas sont rares, de même que les cas de partage.

Au sein des mutations autres que de particulier à particulier, on a distingué :

- les mutations où l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier,
- les autres mutations, c'est-à-dire celles où l'acheteur n'est pas un particulier.

On obtient les résultats suivants, où n est l'année de mutation.

Ensemble des mutations hors mutations de particulier à particulier (§ 3.2.1)

- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 16)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 17)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 18)

Dont mutations où l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier (§ 3.2.2)

- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 19)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 20)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 21)

Dont autres mutations, c'est-à-dire celles où l'acheteur n'est pas un particulier (§ 3.2.3)

- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 22)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 23)
- statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et au 1<sup>er</sup> janvier n+2 (tableau 24)

L'effectif des mutations d'une année n diffère légèrement selon que le statut est observé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et de l'année n-2, certains logements n'étant pas suivis d'une année à l'autre.

Comme on pouvait l'attendre, la vacance est particulièrement élevée lorsque le statut est observé peu avant ou peu après la mutation.

#### **3.2.1. Ensemble des mutations hors mutations de particulier à particulier**

Les résidences principales occupées par le propriétaire sont peu nombreuses, tant avant qu'après la mutation, ce qui est naturel puisque les logements détenus par des particuliers avant et après la mutation ont été exclus. Celles qui figurent dans les tableaux sont sans doute surtout détenues par des SCI.

Le statut locatif est très fréquent. Le statut « résidence principale autre », qui inclut les HLM, est plus fréquent que lorsque l'on ne considère que les logements vendus de particulier à particulier.

Néanmoins, ces constats diffèrent selon que l'on considère les mutations pour lesquelles l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier (§ 3.2.2) et celles pour lesquelles l'acheteur n'est pas un particulier (§ 3.2.3).

**Tableau 16 : statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et n+2, logements anciens hors mutations de particulier à particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 001					2 003					2 005					2 007								
		2 003					2 005					2 007					2 009								
Vente en		2 005					2 007					2 009					2 011								
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 005					2 007					2 009					2 011								
Effectif	Statut avant	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
	Statut après																								
AP	RP P	1837	7410	1738	549	2592	14126	2145	8089	2182	596	2748	15760	2644	7293	2384	622	2742	15685	1904	5057	2033	454	2138	11586
AP	RP L	3358	51180	7666	1527	11383	75114	3691	58438	20705	1707	11993	96534	3604	44821	15820	1496	9005	74746	2790	31288	20845	1317	7347	63587
AP	RP autre	538	15482	25357	301	3227	44905	419	7753	38655	291	2976	50094	516	7423	58747	367	3778	70831	390	9717	41892	470	3151	55620
AP	RS	513	1843	340	3283	2343	8322	674	2395	771	3906	2570	10316	738	2404	831	3462	2301	9736	699	1987	773	3478	2222	9159
AP	Vac	2262	13538	2857	1254	13106	33017	2857	14753	5776	1590	14803	39779	3066	14815	7413	1705	13461	40460	2134	10228	5132	1222	9946	28662
AP	Total	8508	89453	37958	6914	32651	175484	9786	91428	68089	8090	35090	212483	10568	76756	85195	7652	31287	211458	7917	58277	70675	6941	24804	168614
MA	RP P	6078	3266	3060	601	1695	14700	5564	3121	3342	609	1787	14423	5037	3153	3144	612	1645	13591	3822	2502	2707	509	1424	10964
MA	RP L	3787	6640	1482	599	1909	14417	4814	7444	4034	746	2347	19385	4682	6951	2744	619	1838	16834	3244	4530	3184	451	1408	12817
MA	RP autre	1286	1867	4273	211	533	8170	956	898	3947	164	431	6096	961	832	4963	142	427	7325	738	872	4000	119	317	6046
MA	RS	916	384	244	2313	1277	5134	1075	554	258	2867	1317	6371	1249	547	258	2735	1162	5951	910	408	193	2666	1019	4596
MA	Vac	3624	2422	841	974	4514	12375	4339	3039	1213	1213	5552	15356	5211	2950	1081	1353	5084	15679	3799	2239	913	973	3863	11787
MA	Total	15691	14579	9900	4698	9928	54796	16748	15056	12794	5599	11434	61631	17140	14433	12190	5461	10156	59380	12513	10551	10997	4118	8031	46210
APMA	RP P	7915	10676	4798	1150	4287	28826	7709	11210	5524	1205	4535	30183	7681	10446	5528	1234	4387	29276	5726	7559	4740	963	3562	22550
APMA	RP L	7145	57820	9148	2126	13292	89531	8505	65882	24739	2453	14340	115919	8286	51772	18564	2115	10843	91580	6034	35818	24029	1768	8755	76404
APMA	RP autre	1824	17349	29630	512	3760	53075	1375	8651	42602	455	3400	56490	1477	8255	63710	509	4205	78156	1128	10589	45892	589	3468	61666
APMA	RS	1429	2227	584	5596	3620	13456	1749	2949	1029	673	3887	16387	1987	2951	1089	6197	3463	15687	1609	2395	966	5544	3241	13755
APMA	Vac	5886	15960	3698	2228	17620	45392	7196	17792	6989	2803	20355	55138	8277	17765	8494	3058	18545	56139	5933	12467	6045	1973	13809	40449
APMA	Total	24199	104032	47858	11612	42579	230280	26534	106484	80883	13689	46524	274114	27708	91189	97385	13113	41443	270838	20430	68628	81672	11059	32835	214824
% horizontal																									
AP	RP P	13%	52%	12%	4%	18%	100%	14%	51%	14%	4%	17%	100%	17%	46%	15%	4%	17%	100%	16%	44%	18%	4%	18%	100%
AP	RP L	4%	68%	10%	2%	15%	100%	4%	61%	21%	2%	12%	100%	5%	60%	21%	2%	12%	100%	4%	49%	33%	2%	12%	100%
AP	RP autre	1%	34%	56%	1%	7%	100%	1%	15%	77%	1%	6%	100%	1%	10%	83%	1%	5%	100%	1%	17%	75%	1%	6%	100%
AP	RS	6%	22%	4%	39%	28%	100%	7%	23%	7%	38%	25%	100%	8%	25%	9%	36%	24%	100%	8%	22%	8%	38%	24%	100%
AP	Vac	7%	41%	9%	4%	40%	100%	7%	37%	15%	4%	37%	100%	8%	37%	18%	4%	33%	100%	7%	36%	18%	4%	35%	100%
AP	Total	5%	51%	22%	4%	19%	100%	5%	43%	32%	4%	17%	100%	5%	36%	40%	4%	15%	100%	5%	35%	42%	4%	15%	100%
MA	RP P	41%	22%	21%	4%	12%	100%	39%	22%	23%	4%	12%	100%	37%	23%	23%	5%	12%	100%	35%	23%	25%	5%	13%	100%
MA	RP L	26%	46%	10%	4%	13%	100%	25%	38%	21%	4%	12%	100%	28%	41%	16%	4%	11%	100%	25%	35%	25%	4%	11%	100%
MA	RP autre	16%	23%	52%	3%	7%	100%	15%	14%	62%	3%	7%	100%	13%	11%	68%	2%	6%	100%	12%	14%	66%	2%	5%	100%
MA	RS	18%	7%	5%	45%	25%	100%	18%	9%	4%	47%	22%	100%	21%	9%	4%	46%	20%	100%	20%	9%	4%	45%	22%	100%
MA	Vac	29%	20%	7%	8%	36%	100%	28%	20%	8%	8%	36%	100%	33%	19%	7%	9%	32%	100%	32%	19%	8%	8%	33%	100%
MA	Total	29%	27%	18%	9%	18%	100%	27%	24%	21%	9%	19%	100%	29%	24%	21%	9%	17%	100%	27%	23%	24%	9%	17%	100%
APMA	RP P	27%	37%	17%	4%	15%	100%	26%	37%	18%	4%	15%	100%	26%	36%	19%	4%	15%	100%	25%	34%	21%	4%	16%	100%
APMA	RP L	8%	65%	10%	2%	15%	100%	7%	57%	21%	2%	12%	100%	9%	57%	20%	2%	12%	100%	8%	47%	31%	2%	11%	100%
APMA	RP autre	3%	33%	56%	1%	7%	100%	2%	15%	75%	1%	6%	100%	2%	11%	82%	1%	5%	100%	2%	17%	74%	1%	6%	100%
APMA	RS	11%	17%	4%	42%	27%	100%	11%	18%	6%	41%	24%	100%	13%	19%	7%	40%	22%	100%	12%	17%	7%	40%	24%	100%
APMA	Vac	13%	35%	8%	5%	39%	100%	13%	32%	13%	5%	37%	100%	15%	32%	15%	5%	33%	100%	15%	31%	15%	5%	34%	100%
APMA	Total	11%	45%	21%	5%	18%	100%	10%	39%	30%	5%	17%	100%	10%	34%	36%	5%	15%	100%	10%	32%	38%	5%	15%	100%
% vertical																									
AP	RP P	22%	8%	5%	8%	8%	8%	22%	9%	3%	7%	8%	7%	25%	10%	3%	8%	9%	7%	24%	9%	3%	7%	9%	7%
AP	RP L	39%	57%	20%	22%	35%	43%	38%	64%	30%	21%	34%	45%	34%	58%	19%	20%	29%	35%	35%	54%	29%	19%	30%	38%
AP	RP autre	6%	17%	67%	4%	10%	26%	4%	8%	57%	4%	8%	24%	5%	10%	69%	5%	12%	33%	5%	17%	59%	7%	13%	33%
AP	RS	6%	2%	1%	47%	7%	5%	7%	3%	1%	48%	7%	5%	7%	3%	1%	45%	7%	5%	9%	3%	1%	50%	9%	5%
AP	Vac	27%	15%	8%	18%	40%	19%	29%	16%	8%	20%	42%	19%	29%	19%	9%	22%	43%	19%	27%	18%	7%	18%	40%	17%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	39%	22%	31%	13%	17%	27%	33%	21%	26%	11%	16%	23%	29%	22%	26%	11%	16%	23%	31%	24%	25%	12%	18%	24%
MA	RP L	24%	46%	15%	13%	19%	26%	29%	49%	32%	13%	21%	31%	27%	48%	23%	11%	18%	28%	26%	43%	29%	11%	18%	28%
MA	RP autre	8%	13%	43%	4%	5%	15%	6%	6%	31%	3%	4%	10%	6%	6%	41%	3%	4%	12%	6%	8%	36%	3%	4%	13%
MA	RS	6%	3%	2%	49%	13%	9%	6%	4%	2%	51%	12%	10%	7%	4%	2%	50%	11%	10%	7%	4%	2%	50%	13%	10%
MA	Vac	23%	17%	8%	21%	45%	23%	26%	20%	9%	22%	49%	25%	30%	20%	9%	25%	50%	26%	30%	21%	8%	24%	48%	26%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	33%	10%	10%	10%	10%	13%	29%	11%	7%	9%	10%	11%	28%	11%	6%	9%	11%	11%	28%	11%	6%	9%	11%	10%
APMA	RP L	30%	56%	19%	18%	31%	39%	32%	62%	31%	18%	31%	42%	30%	57%	19%	16%	26%	34%	30%	52%	29%	16%	27%	3

**Tableau 17 : statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et n+2, logements anciens hors mutations de particulier à particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 007						
Vente en		2 008						
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 010						
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	
Effectif	Statut après							
AP	RP P	2 188	5 716	1 872	535	3 054	13 365	
AP	RP L	2 928	54 082	10 445	1 608	9 441	78 504	
AP	RP autre	411	8 752	36 914	516	2 828	49 421	
AP	RS	654	1 876	461	3 612	2 841	9 444	
AP	Vac	2 446	12 811	4 491	1 872	13 058	34 678	
AP	Total	8 627	83 237	54 183	8 143	31 222	185 412	
MA	RP P	4 245	2 879	2 721	602	2 266	12 713	
MA	RP L	3 643	5 653	2 700	542	1 984	14 522	
MA	RP autre	787	703	4 657	150	397	6 694	
MA	RS	1 005	369	169	2 667	1 373	5 583	
MA	Vac	4 078	2 432	788	1 161	5 447	13 906	
MA	Total	13 758	12 036	11 035	5 122	11 467	53 418	
APMA	RP P	6 433	8 595	4 593	1 137	5 320	26 078	
APMA	RP L	6 571	59 735	13 145	2 150	11 425	93 026	
APMA	RP autre	1 198	9 455	41 571	666	3 225	56 115	
APMA	RS	1 659	2 245	630	6 279	4 214	15 027	
APMA	Vac	6 524	15 243	5 279	3 033	18 505	48 584	
APMA	Total	22 385	95 273	65 218	13 265	42 689	238 830	
<b>% horizontal</b>								
AP	RP P	16%	43%	14%	4%	23%	100%	
AP	RP L	4%	69%	13%	2%	12%	100%	
AP	RP autre	1%	18%	75%	1%	6%	100%	
AP	RS	7%	20%	5%	38%	30%	100%	
AP	Vac	7%	37%	13%	5%	38%	100%	
AP	Total	5%	45%	29%	4%	17%	100%	
MA	RP P	33%	23%	21%	5%	18%	100%	
MA	RP L	25%	39%	19%	4%	14%	100%	
MA	RP autre	12%	11%	70%	2%	6%	100%	
MA	RS	18%	7%	3%	48%	25%	100%	
MA	Vac	29%	17%	6%	8%	39%	100%	
MA	Total	26%	23%	21%	10%	21%	100%	
APMA	RP P	25%	33%	18%	4%	20%	100%	
APMA	RP L	7%	64%	14%	2%	12%	100%	
APMA	RP autre	2%	17%	74%	1%	6%	100%	
APMA	RS	11%	15%	4%	42%	28%	100%	
APMA	Vac	13%	31%	11%	6%	38%	100%	
APMA	Total	9%	40%	27%	6%	18%	100%	
<b>% vertical</b>								
AP	RP P	25%	7%	3%	7%	10%	7%	
AP	RP L	34%	65%	19%	20%	30%	42%	
AP	RP autre	5%	11%	68%	6%	9%	27%	
AP	RS	8%	2%	1%	44%	9%	5%	
AP	Vac	28%	15%	8%	23%	42%	19%	
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
MA	RP P	31%	24%	25%	12%	20%	24%	
MA	RP L	26%	47%	24%	11%	17%	27%	
MA	RP autre	6%	6%	42%	3%	3%	13%	
MA	RS	7%	3%	2%	52%	12%	10%	
MA	Vac	30%	20%	7%	23%	48%	26%	
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
APMA	RP P	29%	9%	7%	9%	12%	11%	
APMA	RP L	29%	63%	20%	16%	27%	39%	
APMA	RP autre	5%	10%	64%	5%	8%	23%	
APMA	RS	7%	2%	1%	47%	10%	6%	
APMA	Vac	29%	16%	8%	23%	43%	20%	
APMA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>% du total</b>								
AP	RP P	1%	3%	1%	0%	2%	7%	
AP	RP L	2%	29%	6%	1%	5%	42%	
AP	RP autre	0%	5%	20%	0%	2%	27%	
AP	RS	0%	1%	0%	2%	2%	5%	
AP	Vac	1%	7%	2%	1%	7%	19%	
AP	Total	5%	45%	29%	4%	17%	100%	
MA	RP P	8%	5%	5%	1%	4%	24%	
MA	RP L	7%	11%	5%	1%	4%	27%	
MA	RP autre	1%	1%	9%	0%	1%	13%	
MA	RS	2%	1%	0%	5%	3%	10%	
MA	Vac	8%	5%	1%	2%	10%	26%	
MA	Total	26%	23%	21%	10%	21%	100%	
APMA	RP P	3%	4%	2%	0%	2%	11%	
APMA	RP L	3%	25%	6%	1%	5%	39%	
APMA	RP autre	1%	4%	17%	0%	1%	23%	
APMA	RS	1%	1%	0%	3%	2%	6%	
APMA	Vac	3%	6%	2%	1%	8%	20%	
APMA	Total	9%	40%	27%	6%	18%	100%	
AP	% sans changement de statut							59%
MA	% sans changement de statut							42%
APMA	% sans changement de statut							55%

Source : CGEDD d'après Filocom.

**Tableau 18: statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et n+2, logements anciens hors mutations de particulier à particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009									
Vente en		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009									
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 003					2 005					2 007					2 009					2 011									
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
Effectif		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
AP	RP P	1 907	4 218	1 057	387	5 155	12 724	2 189	5 636	1 184	597	5 260	14 866	2 549	6 038	1 407	629	5 690	16 313	3 132	5 027	1 419	742	6 383	16 703	2 071	3 567	1 188	563	5 170	12 559
AP	RP L	1 776	46 026	3 946	1 004	12 446	65 198	2 489	51 395	7 526	1 557	14 105	77 072	2 860	58 239	20 481	1 570	15 646	98 796	2 733	44 097	15 034	1 741	13 276	76 881	1 967	29 702	21 123	1 324	11 427	65 543
AP	RP autre	357	9 566	14 080	257	2 665	26 925	422	14 890	26 266	298	3 240	45 116	372	8 748	38 138	244	2 738	50 240	363	13 378	53 598	463	3 697	71 499	283	9 773	42 145	440	3 173	55 814
AP	RS	283	683	146	3 841	2 270	7 223	364	859	136	3 986	3 610	8 955	500	1 275	381	4 795	4 035	10 986	568	1 221	499	4 309	4 001	10 598	499	912	426	4 126	3 811	9 774
AP	Vac	1 369	9 217	1 784	1 028	17 161	30 559	1 693	11 219	2 349	1 431	17 299	33 991	2 273	12 360	4 447	1 541	20 224	40 845	2 286	11 746	5 058	1 867	20 894	41 851	1 588	7 812	4 089	1 288	15 031	29 808
AP	Total	5 692	69 710	21 013	6 517	39 697	142 629	7 157	83 999	37 461	7 869	43 514	180 000	8 554	86 660	64 854	8 779	48 333	217 180	9 082	75 469	75 608	9 122	48 251	217 532	6 408	51 766	68 971	7 741	38 612	173 498
MA	RP P	5 362	2 206	2 296	546	3 525	13 938	6 085	2 410	2 417	635	4 008	15 555	5 700	2 335	2 652	639	4 188	15 514	5 096	2 412	2 298	742	4 642	15 190	3 793	1 746	1 933	594	4 112	12 178
MA	RP L	2 011	10 302	1 191	400	3 263	17 167	2 614	6 700	1 232	589	3 556	14 691	3 521	7 559	3 769	694	4 127	19 670	3 339	7 117	2 406	650	3 682	17 194	2 075	4 476	3 029	468	3 062	13 110
MA	RP autre	899	1 144	2 615	167	919	5 744	945	1 761	4 447	190	941	8 284	749	692	4 259	144	593	6 437	761	811	5 028	139	640	7 379	555	857	4 021	102	557	6 092
MA	RS	522	139	65	2 427	1 093	4 246	543	153	93	2 694	2 126	5 609	736	253	117	3 091	2 148	6 345	820	245	116	3 058	2 147	6 386	548	170	62	2 316	1 742	4 838
MA	Vac	2 331	1 975	606	799	7 865	13 576	2 568	1 771	575	964	6 893	12 771	3 006	2 207	813	1 188	8 517	15 731	3 472	2 082	700	1 314	8 649	16 217	2 399	1 555	579	922	6 744	12 199
MA	Total	11 125	15 766	6 773	4 339	16 665	54 668	12 755	12 795	8 764	5 072	17 524	56 910	13 712	13 046	11 610	5 756	19 573	63 697	13 488	12 667	10 548	5 903	19 640	62 366	9 370	8 804	9 624	4 402	16 217	48 417
APMA	RP P	7 269	6 424	3 353	933	8 680	26 659	8 274	8 046	3 601	1 232	9 268	30 421	8 249	8 373	4 059	1 268	9 878	31 827	8 228	7 439	3 717	1 484	11 025	31 893	5 864	5 313	3 121	1 157	9 282	24 737
APMA	RP L	3 787	56 328	5 137	1 404	15 709	82 365	5 103	58 095	8 758	2 146	17 661	91 763	6 381	65 798	24 250	2 264	19 773	118 466	6 072	51 214	17 440	2 391	16 958	94 075	4 042	34 178	24 152	1 792	14 489	78 653
APMA	RP autre	1 256	10 710	16 695	424	3 584	32 669	1 367	16 651	30 713	488	4 181	53 400	1 121	9 440	42 397	388	3 331	56 677	1 124	14 189	58 626	463	4 337	78 878	808	10 630	46 166	542	3 730	61 906
APMA	RS	805	822	211	6 268	3 363	11 469	907	1 012	229	6 680	5 736	14 584	1 236	1 528	498	7 886	6 183	17 331	1 388	1 466	615	7 367	6 148	16 984	1 047	1 082	488	6 442	5 553	14 612
APMA	Vac	3 700	11 192	2 390	1 827	25 026	44 135	4 261	12 990	2 924	2 395	24 192	46 762	5 279	14 567	5 260	2 129	28 741	56 576	5 758	13 828	5 758	3 181	29 543	58 068	3 987	9 367	4 668	2 210	21 775	42 007
APMA	Total	16 817	85 476	27 786	10 856	56 362	197 297	19 912	96 794	46 225	12 941	61 038	236 910	22 266	99 706	76 464	14 535	67 906	280 877	22 570	88 136	86 156	15 025	68 011	279 898	15 778	60 570	78 595	12 143	54 829	221 915
% horizontal																															
AP	RP P	15%	33%	8%	3%	41%	100%	15%	38%	8%	4%	35%	100%	16%	37%	9%	4%	35%	100%	19%	30%	8%	4%	38%	100%	16%	28%	9%	4%	41%	100%
AP	RP L	3%	71%	6%	2%	19%	100%	3%	67%	10%	2%	18%	100%	3%	59%	21%	2%	16%	100%	4%	57%	20%	2%	17%	100%	3%	45%	32%	2%	17%	100%
AP	RP autre	1%	36%	52%	1%	10%	100%	1%	33%	58%	1%	7%	100%	1%	17%	76%	0%	5%	100%	1%	19%	75%	1%	5%	100%	1%	18%	76%	1%	6%	100%
AP	RS	4%	9%	2%	53%	31%	100%	4%	10%	2%	45%	40%	100%	5%	12%	3%	44%	37%	100%	5%	12%	5%	41%	38%	100%	5%	9%	4%	42%	39%	100%
AP	Vac	4%	30%	6%	3%	56%	100%	5%	33%	7%	4%	51%	100%	6%	30%	11%	4%	50%	100%	5%	28%	12%	4%	50%	100%	5%	26%	14%	4%	50%	100%
AP	Total	4%	49%	15%	5%	28%	100%	4%	47%	21%	4%	24%	100%	4%	40%	31%	4%	22%	100%	4%	35%	35%	4%	22%	100%	4%	30%	40%	4%	22%	100%
MA	RP P	38%	16%	16%	4%	25%	100%	39%	15%	16%	4%	26%	100%	37%	15%	17%	4%	27%	100%	34%	16%	15%	5%	31%	100%	31%	14%	16%	5%	34%	100%
MA	RP L	12%	60%	7%	2%	19%	100%	18%	46%	8%	4%	24%	100%	18%	38%	19%	4%	21%	100%	19%	41%	14%	4%	21%	100%	16%	34%	23%	4%	23%	100%
MA	RP autre	16%	20%	46%	3%	16%	100%	11%	21%	54%	2%	11%	100%	12%	11%	66%	2%	9%	100%	10%	11%	68%	2%	9%	100%	9%	14%	66%	2%	9%	100%
MA	RS	12%	3%	2%	57%	26%	100%	10%	3%	2%	48%	38%	100%	12%	4%	2%	49%	34%	100%	13%	4%	2%	48%	34%	100%	11%	4%	1%	48%	36%	100%
MA	Vac	17%	15%	4%	6%	58%	100%	20%	14%	5%	8%	54%	100%	19%	14%	5%	8%	54%	100%	21%	13%	4%	8%	53%	100%	20%	13%	5%	8%	55%	100%
MA	Total	20%	29%	12%	8%	30%	100%	22%	22%	15%	9%	31%	100%	22%	20%	18%	9%	31%	100%	22%	20%	17%	9%	32%	100%	19%	18%	20%	9%	33%	100%
APMA	RP P	27%	24%	13%	3%	33%	100%	27%	26%	12%	4%	30%	100%	26%	26%	13%	4%	31%	100%	26%	23%	12%	5%	35%	100%	24%	21%	13%	5%	38%	100%
APMA	RP L	5%	68%	6%	2%	19%	100%	6%	63%	10%	2%	19%	100%	5%	56%	20%	2%	17%	100%	6%	54%	19%	3%	18%	100%	5%	43%	31%	2%	18%	100%
APMA	RP autre	4%	33%	51%	1%	11%	100%	3%	31%	58%	1%	8%	100%	2%	17%	75%	1%	6%	100%	1%	18%	74%	1%	5%	100%	1%	17%	75%	1%	6%	100%
APMA	RS	7%	7%	2%	55%	29%	100%	6%	7%	2%	46%	39%	100%	7%	9%	3%	46%	36%	100%	8%	9%	4%	43%	36%	100%	7%	7%	3%	44%	38%	100%
APMA	Vac	8%	25%	5%	4%	57%	100%	9%	28%	6%	5%	52%	100%	9%	26%	9%	5%	51%	100%	10%	24%	10%	5%	51%	100%	9%	22%	11%	5%	52%	100%
APMA	Total	9%	43%	14%	6%	29%	100%	8%	41%	20%	5%	26%	100%	8%	35%	27%	5%	24%	100%	8%	31%	31%	5%	24%	100%	7%	27%	35%	5%	25%	100%
% vertical																															
AP	RP P	34%	6%	5%	6%	13%	9%	31%	7%	3%	8%	12%	8%	30%	7%	2%	7%	12%	8%	34%	7%	2%	8%	13%	8%	32%	7%	2%	7%	13%	7%
AP	RP L	31%	66%	19%	15%	31%	46%	35%	61%	20%	20%	32%	43%	33%	67%	32%	18%	32%	45%	30%	58%	20%	19%	28%	35%	31%	57%	31%			

**Tableau 19 : statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et n+2, comme le tableau 16 mais pour les seules mutations pour lesquelles l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 001					2 003					2 005					2 007								
Vente en		2 003					2 005					2 007					2 009								
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 005					2 007					2 009					2 011								
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
Statut après		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
<b>% horizontal</b>																									
AP	RP P	5%	58%	14%	3%	20%	100%	4%	58%	15%	3%	19%	100%	5%	55%	17%	4%	19%	100%	5%	50%	21%	4%	20%	100%
AP	RP L	1%	67%	9%	2%	21%	100%	1%	67%	10%	2%	20%	100%	1%	69%	9%	2%	19%	100%	2%	64%	11%	3%	21%	100%
AP	RP autre	2%	48%	20%	5%	26%	100%	3%	52%	21%	3%	21%	100%	3%	50%	22%	4%	22%	100%	5%	53%	16%	5%	23%	100%
AP	RS	2%	27%	5%	26%	40%	100%	2%	32%	6%	25%	35%	100%	2%	34%	5%	27%	31%	100%	4%	33%	5%	28%	30%	100%
AP	Vac	2%	52%	9%	3%	34%	100%	2%	54%	9%	4%	32%	100%	2%	55%	8%	4%	31%	100%	2%	54%	8%	4%	33%	100%
AP	Total	3%	58%	11%	5%	24%	100%	3%	59%	11%	5%	22%	100%	3%	57%	12%	6%	22%	100%	3%	53%	14%	6%	23%	100%
MA	RP P	26%	28%	29%	3%	14%	100%	19%	29%	33%	3%	15%	100%	17%	31%	34%	4%	15%	100%	15%	30%	35%	4%	16%	100%
MA	RP L	5%	50%	24%	2%	18%	100%	5%	44%	31%	2%	17%	100%	6%	47%	30%	2%	15%	100%	5%	50%	27%	2%	16%	100%
MA	RP autre	7%	11%	74%	2%	6%	100%	8%	11%	57%	5%	19%	100%	6%	14%	66%	4%	9%	100%	5%	14%	63%	5%	12%	100%
MA	RS	6%	11%	9%	31%	42%	100%	6%	15%	9%	33%	37%	100%	6%	15%	8%	35%	34%	100%	7%	15%	7%	37%	33%	100%
MA	Vac	8%	27%	17%	6%	42%	100%	8%	25%	19%	6%	43%	100%	9%	26%	18%	6%	41%	100%	8%	27%	17%	6%	42%	100%
MA	Total	20%	30%	26%	6%	19%	100%	15%	29%	29%	6%	20%	100%	13%	31%	29%	8%	20%	100%	12%	31%	29%	8%	20%	100%
APMA	RP P	15%	44%	21%	3%	17%	100%	11%	46%	23%	3%	17%	100%	10%	45%	24%	4%	17%	100%	10%	41%	27%	4%	18%	100%
APMA	RP L	2%	64%	11%	2%	21%	100%	2%	63%	13%	2%	20%	100%	2%	65%	13%	2%	18%	100%	2%	62%	13%	2%	18%	100%
APMA	RP autre	4%	35%	38%	4%	19%	100%	5%	39%	32%	4%	20%	100%	4%	37%	38%	4%	17%	100%	5%	41%	30%	5%	19%	100%
APMA	RS	3%	22%	7%	28%	40%	100%	3%	26%	7%	28%	36%	100%	4%	27%	6%	30%	32%	100%	5%	27%	6%	31%	31%	100%
APMA	Vac	3%	46%	11%	4%	36%	100%	3%	47%	11%	4%	35%	100%	4%	47%	11%	5%	33%	100%	3%	47%	10%	4%	36%	100%
APMA	Total	8%	49%	16%	5%	22%	100%	6%	50%	17%	5%	22%	100%	6%	49%	17%	6%	21%	100%	6%	46%	19%	7%	22%	100%
<b>% vertical</b>																									
AP	RP P	67%	39%	50%	27%	32%	38%	64%	38%	50%	26%	32%	38%	63%	38%	57%	27%	35%	40%	62%	37%	60%	23%	34%	39%
AP	RP L	17%	46%	34%	15%	36%	40%	20%	46%	35%	16%	36%	40%	19%	44%	29%	12%	31%	37%	16%	43%	28%	16%	32%	36%
AP	RP autre	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
AP	RS	7%	4%	5%	50%	15%	9%	7%	5%	5%	49%	15%	10%	8%	6%	4%	50%	15%	10%	14%	7%	5%	54%	15%	12%
AP	Vac	8%	10%	9%	7%	16%	11%	7%	10%	8%	8%	16%	11%	10%	12%	9%	10%	18%	13%	6%	12%	7%	7%	17%	12%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	90%	65%	76%	34%	49%	68%	85%	63%	72%	33%	48%	64%	80%	65%	74%	32%	48%	64%	82%	64%	78%	35%	52%	66%
MA	RP L	4%	25%	14%	6%	14%	15%	6%	24%	17%	5%	14%	16%	6%	21%	15%	4%	11%	14%	5%	22%	13%	4%	11%	14%
MA	RP autre	0%	0%	3%	0%	0%	1%	1%	0%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	1%	1%	1%
MA	RS	3%	4%	3%	52%	21%	10%	4%	5%	3%	53%	19%	11%	7%	6%	3%	56%	21%	12%	6%	5%	3%	53%	18%	11%
MA	Vac	3%	7%	5%	8%	16%	7%	4%	7%	5%	7%	18%	8%	7%	8%	6%	7%	20%	9%	6%	8%	5%	7%	19%	9%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	85%	44%	64%	30%	37%	48%	79%	42%	62%	29%	36%	46%	75%	43%	66%	29%	39%	47%	75%	43%	69%	27%	39%	48%
APMA	RP L	7%	42%	23%	12%	30%	32%	10%	42%	25%	12%	30%	33%	10%	39%	21%	9%	25%	30%	9%	38%	20%	12%	26%	29%
APMA	RP autre	0%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
APMA	RS	4%	4%	4%	51%	17%	9%	5%	5%	4%	51%	16%	10%	7%	6%	4%	52%	17%	11%	9%	7%	4%	53%	16%	12%
APMA	Vac	4%	9%	7%	7%	16%	10%	5%	10%	7%	8%	16%	10%	8%	11%	7%	9%	18%	12%	6%	11%	6%	7%	18%	11%
APMA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>% du total</b>																									
AP	RP P	2%	22%	5%	1%	8%	38%	2%	22%	6%	1%	7%	38%	2%	22%	7%	2%	8%	40%	2%	20%	8%	1%	8%	39%
AP	RP L	0%	27%	4%	1%	8%	40%	1%	27%	4%	1%	8%	40%	1%	25%	3%	1%	7%	37%	1%	23%	4%	1%	8%	36%
AP	RP autre	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
AP	RS	0%	3%	1%	2%	4%	9%	0%	3%	1%	2%	3%	10%	0%	3%	1%	3%	3%	10%	0%	4%	1%	3%	4%	12%
AP	Vac	0%	6%	1%	0%	4%	11%	0%	6%	1%	0%	4%	11%	0%	7%	1%	1%	4%	13%	0%	6%	1%	0%	4%	12%
AP	Total	3%	58%	11%	5%	24%	100%	3%	58%	11%	5%	22%	100%	3%	57%	12%	6%	22%	100%	3%	53%	14%	6%	23%	100%
MA	RP P	18%	19%	20%	2%	9%	68%	12%	19%	21%	2%	10%	64%	11%	20%	21%	2%	9%	64%	10%	20%	23%	3%	11%	66%
MA	RP L	1%	7%	4%	0%	3%	15%	1%	7%	5%	0%	3%	16%	1%	6%	4%	0%	2%	14%	1%	7%	4%	0%	2%	14%
MA	RP autre	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
MA	RS	1%	1%	1%	3%	4%	10%	1%	2%	1%	3%	4%	11%	1%	2%	1%	4%	4%	12%	1%	2%	1%	4%	4%	11%
MA	Vac	1%	2%	1%	0%	3%	7%	1%	2%	2%	0%	4%	8%	1%	2%	2%	1%	4%	9%	1%	2%	2%	1%	4%	9%
MA	Total	20%	30%	26%	6%	19%	100%	15%	29%	29%	6%	20%	100%	13%	31%	29%	8%	20%	100%	12%	31%	29%	8%	20%	100%
APMA	RP P	7%	21%	10%	2%	8%	48%	5%	21%	11%	2%	8%	46%	5%	21%	11%	2%	8%	47%	5%	20%	13%	2%	9%	48%
APMA	RP L	1%	20%	4%	1%	7%	32%	1%	21%	4%	1%	6%	33%	1%	19%	4%	1%	5%	30%	1%	18%	4%	1%	6%	29%
APMA	RP autre	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
APMA	RS	0%	2%	1%	3%	4%	9%	0%	3%	1%	3%	4%	10%	0%	3%	1%	3%	3%	11%	1%	3%	1%	4%	4%	12%
APMA	Vac	0%	4%	1%	0%	4%	10%	0%	5%	1%	0%	4%	10%	0%	6%	1%	1%	4%	12%	0%	5%	1%	0%	4%	11%
APMA	Total	8%	49%	16%	5%	22%	100%	6%	50%	17%	5%	22%	100%	6%	49%	17%	6%	21%	100%	6%	46%	19%	7%	22%	100%
AP	% sans changement de statut						35%						35%						34%						32%
MA	% sans changement de statut						32%						27%						26%						25%
APMA	% sans changement de statut						34%						32%												



**Tableau 20: statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et n+2, comme le tableau 17 mais pour les seules mutations pour lesquelles l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/1		2 007					
Vente en		2 008					
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 010					
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
Effectif	Statut après						
<b>% horizontal</b>							
AP	RP P	6%	49%	16%	4%	26%	100%
AP	RP L	1%	67%	8%	3%	22%	100%
AP	RP autre	5%	44%	24%	6%	21%	100%
AP	RS	2%	24%	3%	28%	42%	100%
AP	Vac	3%	52%	7%	5%	33%	100%
AP	Total	3%	53%	11%	6%	27%	100%
MA	RP P	15%	30%	29%	4%	22%	100%
MA	RP L	5%	47%	23%	3%	22%	100%
MA	RP autre	6%	10%	63%	5%	16%	100%
MA	RS	7%	11%	6%	33%	43%	100%
MA	Vac	8%	27%	12%	6%	47%	100%
MA	Total	12%	29%	25%	7%	26%	100%
APMA	RP P	10%	40%	22%	4%	24%	100%
APMA	RP L	2%	64%	10%	3%	22%	100%
APMA	RP autre	5%	32%	39%	6%	19%	100%
APMA	RS	4%	20%	4%	30%	42%	100%
APMA	Vac	4%	46%	8%	5%	36%	100%
APMA	Total	6%	45%	15%	7%	27%	100%
<b>% vertical</b>							
AP	RP P	67%	35%	59%	22%	36%	38%
AP	RP L	14%	46%	27%	15%	29%	37%
AP	RP autre	1%	1%	2%	1%	1%	1%
AP	RS	7%	5%	4%	51%	18%	12%
AP	Vac	10%	13%	8%	11%	16%	13%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	82%	66%	78%	37%	54%	66%
MA	RP L	6%	22%	12%	5%	12%	14%
MA	RP autre	0%	0%	3%	1%	1%	1%
MA	RS	7%	4%	3%	51%	19%	11%
MA	Vac	6%	8%	4%	7%	15%	8%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	76%	42%	69%	27%	42%	47%
APMA	RP L	9%	41%	19%	12%	24%	29%
APMA	RP autre	1%	1%	2%	1%	1%	1%
APMA	RS	7%	5%	3%	51%	18%	12%
APMA	Vac	7%	12%	6%	9%	15%	11%
APMA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>% du total</b>							
AP	RP P	2%	19%	6%	1%	10%	38%
AP	RP L	0%	24%	3%	1%	8%	37%
AP	RP autre	0%	0%	0%	0%	0%	1%
AP	RS	0%	3%	0%	3%	5%	12%
AP	Vac	0%	7%	1%	1%	4%	13%
AP	Total	3%	53%	11%	6%	27%	100%
MA	RP P	10%	19%	19%	3%	14%	66%
MA	RP L	1%	6%	3%	0%	3%	14%
MA	RP autre	0%	0%	1%	0%	0%	1%
MA	RS	1%	1%	1%	4%	5%	11%
MA	Vac	1%	2%	1%	0%	4%	8%
MA	Total	12%	29%	25%	7%	26%	100%
APMA	RP P	5%	19%	10%	2%	11%	47%
APMA	RP L	1%	19%	3%	1%	6%	29%
APMA	RP autre	0%	0%	0%	0%	0%	1%
APMA	RS	0%	2%	0%	3%	5%	12%
APMA	Vac	0%	5%	1%	1%	4%	11%
APMA	Total	6%	45%	15%	7%	27%	100%
AP	% sans changement de statut						34%
MA	% sans changement de statut						24%
APMA	% sans changement de statut						31%
Effectif total APMA						42 362	

Source : CGEDD d'après Filocom.

**Tableau 21: statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et n+2, comme le tableau 17 mais pour les seules mutations pour lesquelles l'ancien propriétaire n'est pas un particulier et le nouveau propriétaire est un particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009									
Vente en		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009									
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 003					2 005					2 007					2 009					2 011									
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
Effectif																															
Statut après																															
% horizontal																															
AP	RP P	6%	37%	10%	3%	45%	100%	6%	42%	9%	4%	39%	100%	6%	43%	9%	3%	39%	100%	6%	36%	10%	4%	44%	100%	6%	32%	11%	4%	47%	100%
AP	RP L	1%	57%	8%	2%	32%	100%	1%	62%	7%	2%	28%	100%	1%	62%	7%	2%	28%	100%	1%	61%	6%	3%	29%	100%	2%	53%	7%	3%	35%	100%
AP	RP autre	3%	26%	25%	4%	42%	100%	2%	31%	25%	5%	38%	100%	5%	33%	22%	3%	36%	100%	3%	28%	24%	5%	41%	100%	3%	34%	17%	7%	40%	100%
AP	RS	1%	9%	2%	31%	58%	100%	1%	9%	1%	28%	60%	100%	1%	12%	2%	27%	59%	100%	2%	12%	2%	28%	57%	100%	3%	11%	2%	27%	57%	100%
AP	Vac	2%	36%	5%	2%	54%	100%	2%	49%	7%	4%	38%	100%	2%	49%	6%	4%	39%	100%	3%	45%	5%	6%	42%	100%	2%	43%	5%	5%	46%	100%
AP	Total	4%	41%	8%	5%	43%	100%	3%	47%	7%	5%	37%	100%	3%	48%	7%	5%	36%	100%	3%	43%	7%	7%	40%	100%	3%	38%	8%	7%	44%	100%
MA	RP P	25%	20%	22%	3%	30%	100%	25%	20%	21%	3%	31%	100%	19%	20%	24%	4%	34%	100%	16%	21%	21%	4%	38%	100%	14%	18%	22%	5%	42%	100%
MA	RP L	4%	42%	24%	1%	29%	100%	4%	47%	18%	2%	28%	100%	5%	40%	25%	2%	28%	100%	5%	42%	23%	2%	28%	100%	5%	42%	19%	2%	32%	100%
MA	RP autre	6%	8%	66%	3%	19%	100%	5%	5%	71%	2%	17%	100%	6%	11%	60%	3%	20%	100%	1%	9%	68%	3%	19%	100%	5%	6%	66%	5%	18%	100%
MA	RS	5%	4%	3%	38%	50%	100%	4%	3%	3%	31%	58%	100%	5%	5%	3%	32%	55%	100%	4%	6%	2%	33%	55%	100%	4%	6%	2%	33%	55%	100%
MA	Vac	5%	15%	9%	3%	67%	100%	8%	21%	11%	7%	53%	100%	7%	19%	11%	7%	56%	100%	9%	19%	9%	6%	56%	100%	7%	20%	8%	6%	60%	100%
MA	Total	18%	21%	20%	6%	35%	100%	18%	22%	19%	6%	35%	100%	14%	21%	21%	7%	37%	100%	12%	22%	18%	8%	40%	100%	11%	20%	18%	7%	43%	100%
APMA	RP P	15%	29%	16%	3%	38%	100%	15%	32%	15%	3%	35%	100%	12%	32%	16%	4%	37%	100%	11%	29%	15%	4%	41%	100%	9%	26%	16%	4%	44%	100%
APMA	RP L	2%	54%	11%	1%	32%	100%	2%	60%	9%	2%	28%	100%	2%	59%	10%	2%	28%	100%	2%	58%	9%	3%	29%	100%	2%	51%	9%	3%	35%	100%
APMA	RP autre	4%	19%	40%	3%	34%	100%	3%	22%	41%	4%	31%	100%	5%	26%	34%	3%	31%	100%	2%	21%	40%	4%	32%	100%	4%	25%	32%	6%	33%	100%
APMA	RS	3%	7%	2%	33%	55%	100%	2%	7%	2%	29%	59%	100%	2%	10%	2%	29%	57%	100%	3%	10%	2%	30%	56%	100%	3%	10%	2%	29%	56%	100%
APMA	Vac	3%	30%	6%	3%	58%	100%	4%	42%	8%	5%	42%	100%	4%	41%	7%	5%	44%	100%	4%	38%	6%	6%	46%	100%	3%	37%	6%	5%	49%	100%
APMA	Total	9%	34%	12%	5%	40%	100%	8%	39%	11%	6%	36%	100%	7%	39%	12%	6%	37%	100%	6%	36%	11%	7%	40%	100%	6%	32%	11%	7%	44%	100%
% vertical																															
AP	RP P	71%	35%	48%	20%	41%	39%	71%	33%	47%	25%	40%	38%	66%	32%	46%	25%	39%	36%	69%	31%	54%	26%	42%	38%	64%	33%	55%	25%	41%	39%
AP	RP L	15%	50%	37%	11%	27%	36%	16%	52%	37%	14%	31%	40%	19%	52%	40%	13%	31%	40%	15%	51%	32%	15%	27%	36%	17%	49%	33%	15%	29%	35%
AP	RP autre	1%	1%	4%	1%	1%	1%	0%	1%	3%	1%	1%	1%	2%	1%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
AP	RS	4%	2%	2%	62%	14%	10%	4%	2%	2%	52%	16%	10%	4%	3%	2%	54%	17%	10%	6%	3%	3%	48%	16%	11%	11%	4%	3%	51%	16%	13%
AP	Vac	9%	12%	10%	6%	17%	14%	8%	12%	10%	8%	12%	11%	9%	12%	9%	8%	13%	12%	10%	14%	9%	12%	14%	13%	8%	14%	8%	8%	13%	13%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	91%	62%	73%	32%	56%	65%	91%	60%	76%	34%	58%	68%	85%	60%	73%	33%	58%	63%	83%	62%	73%	36%	60%	64%	83%	60%	78%	40%	63%	66%
MA	RP L	3%	29%	18%	3%	12%	14%	3%	31%	14%	5%	11%	14%	6%	29%	18%	4%	12%	15%	5%	26%	17%	4%	9%	13%	6%	27%	14%	4%	10%	13%
MA	RP autre	0%	0%	4%	1%	1%	1%	0%	0%	4%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	3%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	1%	0%	1%
MA	RS	3%	2%	1%	59%	13%	9%	2%	2%	2%	53%	18%	11%	4%	3%	2%	53%	17%	11%	4%	3%	2%	52%	17%	12%	4%	3%	1%	48%	14%	11%
MA	Vac	3%	7%	4%	6%	19%	10%	3%	8%	5%	8%	12%	8%	5%	8%	5%	9%	13%	9%	7%	9%	5%	8%	14%	10%	6%	9%	4%	8%	13%	9%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	86%	41%	62%	25%	46%	49%	85%	38%	63%	28%	46%	47%	79%	37%	61%	28%	45%	45%	78%	37%	65%	29%	48%	46%	76%	38%	67%	30%	48%	48%
APMA	RP L	6%	45%	25%	8%	22%	28%	7%	48%	24%	10%	25%	31%	10%	48%	27%	10%	25%	33%	9%	46%	23%	11%	21%	29%	10%	45%	23%	11%	22%	28%
APMA	RP autre	1%	1%	4%	1%	1%	1%	0%	1%	4%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	3%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
APMA	RS	3%	2%	2%	60%	13%	10%	3%	2%	2%	52%	17%	10%	4%	3%	2%	53%	17%	11%	5%	3%	2%	49%	16%	12%	7%	4%	2%	50%	16%	12%
APMA	Vac	4%	11%	6%	6%	18%	12%	5%	11%	7%	8%	12%	10%	6%	11%	7%	9%	13%	11%	8%	13%	7%	10%	14%	12%	7%	13%	6%	8%	13%	11%
APMA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% du total																															
AP	RP P	3%	14%	4%	1%	18%	39%	2%	16%	3%	1%	15%	38%	2%	16%	3%	1%	14%	36%	2%	14%	4%	2%	17%	38%	2%	13%	4%	2%	18%	39%
AP	RP L	1%	20%	3%	1%	12%	36%	1%	25%	3%	1%	11%	40%	1%	25%	3%	1%	11%	40%	1%	22%	2%	1%	11%	36%	1%	19%	3%	1%	12%	35%
AP	RP autre	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
AP	RS	0%	1%	0%	3%	6%	10%	0%	1%	0%	3%	6%	10%	0%	1%	0%	3%	6%	10%	0%	1%	0%	3%	6%	11%	0%	1%	0%	3%	7%	13%
AP	Vac	0%	5%	1%	0%	8%	14%	0%	6%	1%	0%	4%	11%	0%	6%	1%	0%	5%	12%	0%	6%	1%	1%	6%	13%	0%	5%	1%	1%	6%	13%
AP	Total	4%	41%	8%	5%	43%	100%	3%	47%	7%	5%	37%	100%	3%	48%	7%	5%	36%	100%	3%	43%	7%	7%	40%	100%	3%	38%	8%	7%	44%	100%
MA	RP P	16%	13%	14%	2%	20%	65%	16%	13%	14%	2%	20%	66%	12%	13%	15%	2%	21%	63%	10%	13%	13%	3%	24%	64%	9%	12%	14%	3%	27%	66%
MA	RP L	1%	6%	4%	0%	4%	14%	1%	7%	3%	0%	4%	14%	1%	6%	4%	0%	4%	15%	1%	6%	3%	0%	4%	13%	1%	6%	2%	0%	4%	13%
MA	RP autre	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
MA	RS	0%	0%	0%	3%	5%	9%	0%	0%	0%	3%	6%	11%	1%	1%	0%	4%	6%	11%	0%	1%	0%	4%	7%	12%	0%	1%	0%			

**Tableau 22 : statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-2 et n+2, comme le tableau 16 mais pour les seules mutations pour lesquelles le nouveau propriétaire n'est pas un particulier**

		2 001					2 003					2 005					2 007								
		2 003					2 005					2 007					2 009								
		2 005					2 007					2 009					2 011								
En-tête des colonnes: statut au 1/1																									
Vente en																									
En-tête des lignes: statut au 1/1																									
Statut avant																									
Statut après																									
Effectif		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total	RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
AP	RP P	1 292	616	98	162	322	2 490	1 577	623	249	160	374	2 983	2 063	533	218	149	330	3 293	1 409	350	91	112	217	2 179
AP	RP L	3 219	43 036	6 542	1 307	8 819	62 923	3 512	49 397	19 375	1 445	9 269	82 998	3 433	36 949	14 731	1 276	6 871	63 260	2 661	25 817	19 941	1 083	5 548	55 050
AP	RP autre	531	15 338	25 297	287	3 149	44 602	408	7 570	38 581	280	2 901	49 740	509	7 305	58 695	358	3 727	70 594	380	9 603	41 858	460	3 102	55 403
AP	RS	455	1 085	187	2 563	1 237	5 527	610	1 357	584	3 081	1 423	7 055	665	1 309	662	2 571	1 285	6 492	583	1 048	622	2 672	1 359	6 284
AP	Vac	2 195	11 806	2 561	1 159	11 961	29 682	2 792	12 721	5 449	1 449	13 614	36 205	2 975	12 635	7 084	1 533	12 241	36 468	2 082	8 674	4 914	1 110	8 986	25 766
AP	Total	7 692	71 881	34 685	5 478	25 488	145 224	8 899	71 668	64 238	6 415	27 581	178 801	9 645	58 731	81 390	5 887	24 454	180 107	7 115	45 492	67 426	5 437	19 212	144 682
MA	RP P	3 439	383	119	309	302	4 552	3 701	331	129	285	328	4 774	3 531	325	107	267	309	4 539	2 707	231	98	209	219	3 464
MA	RP L	3 677	5 536	956	550	1 505	12 224	4 682	6 373	3 284	696	1 926	16 961	4 570	6 035	2 148	576	1 537	14 866	3 171	3 751	2 763	412	1 156	11 253
MA	RP autre	1 275	1 851	4 161	208	524	8 019	943	880	3 854	156	401	6 234	953	812	4 870	136	414	7 185	733	858	3 938	114	305	5 948
MA	RS	831	221	111	1 862	671	3 696	977	318	113	2 349	730	4 487	1 122	295	125	2 141	586	4 269	826	218	101	1 604	602	3 351
MA	Vac	3 539	2 131	663	909	4 062	11 304	4 243	2 734	980	1 142	5 014	14 113	5 089	2 605	842	1 273	4 537	14 346	3 717	1 960	734	912	3 426	10 749
MA	Total	12 761	10 122	6 010	3 838	7 064	39 795	14 546	10 636	8 360	6 428	8 399	46 569	15 265	10 072	8 092	4 393	7 383	45 205	11 154	7 018	7 634	3 251	5 708	34 765
APMA	RP P	4 731	999	217	471	624	7 042	5 278	954	378	445	702	7 757	5 594	858	325	416	639	7 832	4 116	581	189	321	436	5 643
APMA	RP L	6 896	48 572	7 498	1 857	10 324	75 147	8 194	55 770	22 659	2 141	11 195	99 959	8 003	42 984	16 879	1 852	8 408	78 126	5 832	29 568	22 704	1 495	6 704	66 303
APMA	RP autre	1 806	17 189	29 458	495	3 273	52 621	1 351	8 450	42 435	436	3 302	55 974	1 462	8 117	63 565	494	4 141	77 779	1 113	10 461	45 796	574	3 407	61 351
APMA	RS	1 286	1 306	298	4 425	1 908	9 223	1 587	1 675	697	5 204	2 153	11 542	1 787	1 604	787	4 712	1 871	10 761	1 409	1 266	723	2 674	1 961	9 635
APMA	Vac	5 734	13 937	3 224	2 068	16 023	40 986	7 035	15 455	6 429	2 591	18 628	50 138	8 064	15 240	7 926	2 806	16 778	50 814	5 799	10 634	5 648	2 022	12 412	36 515
APMA	Total	20 453	82 003	40 695	9 316	32 552	185 019	23 445	82 304	72 598	11 043	35 980	225 370	24 910	68 803	89 482	10 280	31 837	225 312	18 269	52 510	75 060	8 688	24 920	179 447
<b>% horizontal</b>																									
AP	RP P	52%	25%	4%	7%	13%	100%	53%	21%	8%	5%	13%	100%	63%	16%	7%	5%	10%	100%	65%	16%	4%	5%	10%	100%
AP	RP L	5%	68%	10%	2%	14%	100%	4%	60%	23%	2%	11%	100%	5%	58%	23%	2%	11%	100%	5%	47%	36%	2%	10%	100%
AP	RP autre	1%	34%	57%	1%	7%	100%	1%	15%	78%	1%	6%	100%	1%	10%	83%	1%	5%	100%	1%	17%	76%	1%	6%	100%
AP	RS	8%	20%	3%	46%	22%	100%	9%	19%	8%	44%	20%	100%	10%	20%	10%	40%	20%	100%	9%	17%	10%	43%	22%	100%
AP	Vac	7%	40%	9%	4%	40%	100%	8%	35%	15%	4%	38%	100%	8%	35%	19%	4%	34%	100%	8%	34%	19%	4%	35%	100%
AP	Total	5%	49%	24%	4%	18%	100%	5%	40%	36%	4%	15%	100%	5%	33%	45%	3%	14%	100%	5%	31%	47%	4%	13%	100%
MA	RP P	76%	8%	3%	7%	7%	100%	78%	7%	3%	6%	7%	100%	78%	7%	2%	6%	7%	100%	78%	7%	3%	6%	6%	100%
MA	RP L	30%	45%	3%	4%	12%	100%	28%	38%	19%	4%	11%	100%	31%	41%	14%	4%	10%	100%	28%	33%	25%	4%	10%	100%
MA	RP autre	16%	23%	52%	3%	7%	100%	15%	14%	62%	3%	6%	100%	13%	11%	68%	2%	6%	100%	12%	14%	66%	2%	5%	100%
MA	RS	22%	6%	3%	50%	18%	100%	22%	7%	3%	52%	16%	100%	26%	7%	3%	50%	14%	100%	25%	7%	3%	48%	18%	100%
MA	Vac	31%	19%	6%	8%	36%	100%	30%	19%	7%	8%	36%	100%	35%	18%	6%	9%	32%	100%	35%	18%	7%	8%	32%	100%
MA	Total	32%	25%	15%	10%	18%	100%	31%	23%	18%	10%	18%	100%	34%	22%	18%	10%	16%	100%	32%	20%	22%	9%	16%	100%
APMA	RP P	67%	14%	3%	7%	9%	100%	68%	12%	5%	6%	9%	100%	71%	11%	4%	5%	8%	100%	73%	10%	3%	6%	8%	100%
APMA	RP L	9%	65%	10%	2%	14%	100%	8%	56%	23%	2%	11%	100%	10%	55%	22%	2%	11%	100%	9%	45%	34%	2%	10%	100%
APMA	RP autre	3%	33%	56%	1%	7%	100%	3%	15%	76%	1%	6%	100%	2%	10%	82%	1%	5%	100%	2%	10%	7%	1%	6%	100%
APMA	RS	14%	14%	3%	48%	21%	100%	14%	15%	6%	47%	19%	100%	17%	15%	7%	44%	17%	100%	15%	13%	8%	44%	20%	100%
APMA	Vac	14%	34%	8%	5%	39%	100%	14%	31%	13%	5%	37%	100%	16%	30%	16%	6%	33%	100%	16%	29%	15%	6%	34%	100%
APMA	Total	11%	44%	22%	5%	18%	100%	10%	37%	32%	5%	16%	100%	11%	31%	40%	5%	14%	100%	10%	29%	42%	5%	14%	100%
<b>% vertical</b>																									
AP	RP P	17%	1%	0%	3%	1%	2%	18%	1%	0%	2%	1%	2%	21%	1%	0%	3%	1%	2%	20%	1%	0%	2%	1%	2%
AP	RP L	42%	60%	19%	24%	35%	43%	39%	69%	30%	23%	34%	46%	36%	63%	18%	22%	28%	35%	37%	57%	30%	20%	29%	38%
AP	RP autre	7%	21%	73%	5%	12%	31%	5%	11%	60%	4%	11%	28%	5%	12%	72%	6%	15%	39%	5%	21%	62%	8%	16%	38%
AP	RS	6%	2%	1%	47%	5%	4%	7%	2%	1%	48%	5%	4%	7%	2%	1%	44%	5%	4%	8%	2%	1%	49%	7%	4%
AP	Vac	29%	16%	7%	21%	47%	20%	31%	18%	8%	23%	49%	20%	31%	22%	9%	26%	50%	20%	29%	19%	7%	20%	47%	18%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	27%	4%	2%	8%	4%	11%	25%	3%	2%	6%	4%	10%	23%	3%	1%	6%	4%	10%	24%	3%	1%	6%	4%	10%
MA	RP L	29%	55%	16%	14%	21%	31%	32%	60%	39%	15%	23%	36%	30%	60%	27%	13%	21%	33%	28%	53%	36%	13%	20%	32%
MA	RP autre	10%	18%	69%	5%	7%	20%	6%	8%	46%	3%	6%	13%	6%	8%	60%	3%	6%	16%	7%	12%	52%	4%	5%	17%
MA	RS	7%	2%	2%	49%	9%	9%	7%	3%	1%	51%	9%	10%	7%	3%	2%	49%	8%	9%	7%	3%	1%	49%	11%	10%
MA	Vac	28%	21%	11%	24%	58%	28%	29%	26%	12%	25%	60%	30%	33%	26%	10%	29%	61%	32%	33%	28%	10%	28%	60%	31%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	23%	1%	1%	4%	2%	4%	23%	1%	1%	4%	2%	3%	22%	1%	0%	4%	2%	3%						

**Tableau 23: statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n-1 et n+2, comme le tableau 17 mais pour les seules mutations pour lesquelles le nouveau propriétaire n'est pas un particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1/		2 007					
Vente en		2 008					
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 010					
Statut avant		RP P	RP L	RP autre	RS	Vac	Total
Effectif	Statut après						
AP	RP P	1 550	396	77	123	258	2 404
AP	RP L	2 794	47 102	9 614	1 325	7 186	68 021
AP	RP autre	400	8 646	36 856	501	2 779	49 182
AP	RS	588	1 069	354	2 670	1 446	6 127
AP	Vac	2 349	10 906	4 235	1 675	11 856	31 021
AP	Total	7 681	68 119	51 136	6 294	23 525	156 755
MA	RP P	2 915	209	79	229	291	3 723
MA	RP L	3 552	4 779	2 279	488	1 566	12 664
MA	RP autre	779	688	4 567	143	374	6 551
MA	RS	894	205	74	2 154	701	4 028
MA	Vac	3 987	2 115	646	1 095	4 904	12 747
MA	Total	12 127	7 996	7 645	4 109	7 836	39 713
APMA	RP P	4 465	605	156	352	549	6 127
APMA	RP L	6 346	51 881	11 893	1 813	8 752	80 685
APMA	RP autre	1 179	9 334	41 423	644	3 153	55 733
APMA	RS	1 482	1 274	428	4 824	2 147	10 155
APMA	Vac	6 336	13 021	4 881	2 770	16 760	43 768
APMA	Total	19 808	76 115	58 781	10 403	31 361	196 468
<b>% horizontal</b>							
AP	RP P	64%	16%	3%	5%	11%	100%
AP	RP L	4%	69%	14%	2%	11%	100%
AP	RP autre	1%	18%	75%	1%	6%	100%
AP	RS	10%	17%	6%	44%	24%	100%
AP	Vac	8%	35%	14%	5%	38%	100%
AP	Total	5%	43%	33%	4%	15%	100%
MA	RP P	78%	6%	2%	6%	8%	100%
MA	RP L	28%	38%	18%	4%	12%	100%
MA	RP autre	12%	11%	70%	2%	6%	100%
MA	RS	22%	5%	2%	53%	17%	100%
MA	Vac	31%	17%	5%	9%	38%	100%
MA	Total	31%	20%	19%	10%	20%	100%
APMA	RP P	73%	10%	3%	6%	9%	100%
APMA	RP L	8%	64%	15%	2%	11%	100%
APMA	RP autre	2%	17%	74%	1%	6%	100%
APMA	RS	15%	13%	4%	48%	21%	100%
APMA	Vac	14%	30%	11%	6%	38%	100%
APMA	Total	10%	39%	30%	5%	16%	100%
<b>% vertical</b>							
AP	RP P	20%	1%	0%	2%	1%	2%
AP	RP L	36%	69%	19%	21%	31%	43%
AP	RP autre	5%	13%	72%	8%	12%	31%
AP	RS	8%	2%	1%	42%	6%	4%
AP	Vac	31%	16%	8%	27%	50%	20%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	24%	3%	1%	6%	4%	9%
MA	RP L	29%	60%	30%	12%	20%	32%
MA	RP autre	6%	9%	60%	3%	5%	16%
MA	RS	7%	3%	1%	52%	9%	10%
MA	Vac	33%	26%	8%	27%	63%	32%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	23%	1%	0%	3%	2%	3%
APMA	RP L	32%	68%	20%	17%	28%	41%
APMA	RP autre	6%	12%	70%	6%	10%	28%
APMA	RS	7%	2%	1%	46%	7%	5%
APMA	Vac	32%	17%	8%	27%	53%	22%
APMA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>% du total</b>							
AP	RP P	1%	0%	0%	0%	0%	2%
AP	RP L	2%	30%	6%	1%	5%	43%
AP	RP autre	0%	6%	24%	0%	2%	31%
AP	RS	0%	1%	0%	2%	1%	4%
AP	Vac	1%	7%	3%	1%	8%	20%
AP	Total	5%	43%	33%	4%	15%	100%
MA	RP P	7%	1%	0%	1%	1%	9%
MA	RP L	9%	12%	6%	1%	4%	32%
MA	RP autre	2%	2%	12%	0%	1%	16%
MA	RS	2%	1%	0%	5%	2%	10%
MA	Vac	10%	5%	2%	3%	12%	32%
MA	Total	31%	20%	19%	10%	20%	100%
APMA	RP P	2%	0%	0%	0%	0%	3%
APMA	RP L	3%	26%	6%	1%	4%	41%
APMA	RP autre	1%	5%	21%	0%	2%	28%
APMA	RS	1%	1%	0%	2%	1%	5%
APMA	Vac	3%	7%	2%	1%	9%	22%
APMA	Total	10%	39%	30%	5%	16%	100%
AP	% sans changement de statut						64%
MA	% sans changement de statut						49%
APMA	% sans changement de statut						61%

Source : CGEDD d'après Filocom.

**Tableau 24: statut d'occupation observé au 1<sup>er</sup> janvier n et n+2, comme le tableau 18 mais pour les seules mutations pour lesquelles le nouveau propriétaire n'est pas un particulier**

En-tête des colonnes: statut au 1 <sup>er</sup>		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009											
		2 001					2 003					2 005					2 007					2 009											
En-tête des lignes: statut au 1/1		2 003					2 005					2 007					2 009																
		RPP	RPL	RP autre	RS	Vac	Total	RPP	RPL	RP autre	RS	Vac	Total	RPP	RPL	RP autre	RS	Vac	Total	RPP	RPL	RP autre	RS	Vac	Total	RPP	RPL	RP autre	RS	Vac	Total		
Effectif	Statut avant Statut après																																
AP	RP P	1 220	276	30	116	352	1 994	1 397	417	76	150	496	2 536	1 804	366	168	166	516	3 020	2 287	286	85	148	544	3 350	1 485	208	50	119	345	2 207		
AP	RP L	1 630	40 494	3 156	851	9 285	55 416	2 308	43 280	6 642	1 315	10 392	63 937	2 651	49 078	19 408	1 330	11 543	84 010	2 555	36 361	14 248	1 403	9 582	64 149	1 816	24 653	20 441	1 052	8 080	56 042		
AP	RP autre	347	9 475	13 991	243	2 518	26 574	417	14 791	26 187	282	3 119	44 796	353	8 621	38 054	231	2 600	49 859	356	13 308	53 539	451	3 596	71 250	275	9 692	42 105	424	3 077	65 573		
AP	RS	243	441	103	2 993	669	4 449	315	547	91	3 060	1 633	5 646	450	825	314	3 785	1 804	7 178	499	764	422	3 199	1 763	6 647	401	528	374	3 200	1 902	6 405		
AP	Vac	1 286	7 872	1 577	941	15 103	26 779	1 606	9 378	2 102	1 287	15 874	30 247	2 169	10 282	4 197	1 384	18 556	36 588	2 169	9 645	4 842	1 596	18 926	37 178	1 516	6 366	3 932	1 134	13 504	26 452		
AP	Total	4 726	58 558	18 857	5 144	27 927	115 212	6 043	68 413	35 098	6 094	31 514	147 162	7 427	69 172	62 141	6 896	35 019	180 655	7 866	60 364	73 136	6 797	34 411	182 574	5 493	41 447	66 902	5 929	26 908	146 679		
MA	RP P	2 864	188	57	246	483	3 838	3 362	261	69	274	636	4 602	3 673	212	74	255	574	4 788	3 417	186	58	265	641	4 567	2 591	144	60	202	490	3 487		
MA	RP L	1 930	9 356	649	373	2 625	14 933	2 515	5 596	798	536	2 890	12 335	3 380	6 526	3 128	643	3 391	17 068	3 238	6 194	1 894	597	3 073	14 996	1 984	3 740	2 700	430	2 509	11 363		
MA	RP autre	888	1 129	2 485	162	882	5 546	936	1 753	4 326	187	912	8 114	739	673	4 154	138	559	6 263	759	798	4 926	134	612	7 229	450	850	3 948	96	537	5 981		
MA	RS	451	80	23	1 886	384	2 824	468	92	45	2 125	1 069	3 799	647	157	53	2 466	1 089	4 412	738	130	67	2 378	1 012	4 325	586	81	37	1 842	935	3 381		
MA	Vac	2 248	1 742	473	748	6 847	12 058	2 469	1 493	426	874	6 205	11 467	2 898	1 927	652	1 079	7 684	14 220	3 324	1 769	547	1 210	7 720	14 570	2 317	1 308	480	848	5 995	10 948		
MA	Total	8 381	12 495	3 687	3 415	11 221	39 199	9 750	9 195	5 664	3 996	11 712	40 317	11 337	9 495	8 061	4 581	13 297	46 771	11 476	9 077	7 492	4 584	13 058	45 687	7 928	6 123	7 225	3 418	10 466	35 160		
APMA	RP P	4 084	464	87	362	835	5 832	4 759	678	145	424	1 132	7 138	5 477	578	242	421	1 090	7 808	5 704	472	143	413	1 185	7 917	4 076	352	110	321	835	5 694		
APMA	RP L	3 560	49 850	3 805	1 224	11 910	70 349	4 823	48 876	7 440	1 851	13 282	76 272	6 031	55 604	22 536	1 973	14 934	101 078	5 793	42 555	16 142	2 000	12 655	79 145	3 800	28 393	23 141	1 482	10 589	67 405		
APMA	RP autre	1 235	10 604	16 476	405	3 400	32 120	1 353	16 544	30 513	469	4 031	52 910	1 092	9 294	42 208	369	3 159	56 122	1 115	14 106	58 465	585	4 208	78 479	825	10 542	46 053	520	3 614	61 554		
APMA	RS	694	521	126	4 879	1 053	7 773	783	639	136	5 185	2 702	9 445	1 097	982	367	6 251	2 893	11 590	1 237	894	489	5 577	2 775	10 172	887	609	411	5 042	2 837	9 786		
APMA	Vac	3 534	9 614	2 050	1 689	21 950	38 233	4 075	10 871	2 528	2 161	22 079	41 714	5 067	12 209	4 849	2 463	26 240	50 828	5 493	11 414	5 389	2 806	26 646	51 748	3 833	7 674	4 412	1 982	19 499	37 400		
APMA	Total	13 107	71 053	22 544	8 559	39 148	154 411	15 793	77 608	40 762	10 090	43 226	187 479	18 764	78 667	70 202	11 477	48 316	227 426	19 342	69 441	80 628	11 381	47 469	228 261	13 421	47 570	74 127	9 347	37 374	181 839		
% horizontal																																	
AP	RP P	61%	14%	2%	6%	18%	100%	55%	16%	3%	6%	20%	100%	60%	12%	6%	5%	17%	100%	68%	9%	3%	4%	16%	100%	67%	9%	2%	5%	16%	100%		
AP	RP L	3%	73%	6%	2%	17%	100%	4%	68%	10%	2%	16%	100%	3%	58%	23%	2%	14%	100%	4%	57%	22%	2%	15%	100%	3%	44%	36%	2%	14%	100%		
AP	RP autre	1%	36%	53%	1%	9%	100%	1%	33%	58%	1%	7%	100%	1%	17%	76%	0%	5%	100%	0%	19%	75%	1%	5%	100%	0%	17%	76%	1%	6%	100%		
AP	RS	5%	10%	2%	67%	15%	100%	6%	10%	2%	54%	29%	100%	6%	11%	4%	53%	25%	100%	8%	11%	6%	48%	27%	100%	6%	8%	6%	50%	30%	100%		
AP	Vac	5%	29%	6%	4%	56%	100%	5%	31%	7%	4%	52%	100%	6%	28%	11%	4%	51%	100%	6%	26%	13%	4%	51%	100%	6%	24%	15%	4%	51%	100%		
AP	Total	4%	51%	16%	4%	24%	100%	4%	46%	24%	4%	21%	100%	4%	38%	34%	4%	19%	100%	4%	33%	40%	4%	19%	100%	4%	28%	46%	4%	18%	100%		
MA	RP P	75%	5%	1%	6%	13%	100%	73%	6%	1%	6%	14%	100%	77%	4%	2%	5%	12%	100%	75%	4%	1%	6%	14%	100%	74%	4%	2%	6%	14%	100%		
MA	RP L	13%	63%	4%	2%	18%	100%	20%	45%	6%	4%	23%	100%	20%	38%	18%	4%	20%	100%	22%	41%	13%	4%	20%	100%	17%	33%	24%	4%	22%	100%		
MA	RP autre	16%	20%	45%	3%	16%	100%	12%	22%	53%	2%	11%	100%	12%	11%	66%	2%	9%	100%	10%	11%	68%	2%	8%	100%	9%	14%	66%	2%	9%	100%		
MA	RS	16%	3%	1%	67%	14%	100%	12%	2%	1%	56%	28%	100%	15%	4%	1%	56%	25%	100%	17%	3%	2%	55%	23%	100%	14%	2%	1%	54%	28%	100%		
MA	Vac	19%	14%	4%	6%	57%	100%	22%	13%	4%	8%	54%	100%	20%	14%	5%	8%	54%	100%	23%	12%	4%	8%	53%	100%	21%	12%	4%	8%	55%	100%		
MA	Total	21%	32%	9%	6%	29%	100%	24%	23%	14%	10%	29%	100%	24%	20%	17%	10%	28%	100%	25%	20%	16%	10%	29%	100%	23%	17%	21%	10%	30%	100%		
APMA	RP P	70%	8%	1%	6%	14%	100%	67%	9%	2%	6%	16%	100%	70%	7%	3%	5%	14%	100%	72%	6%	2%	5%	15%	100%	72%	6%	2%	6%	15%	100%		
APMA	RP L	5%	71%	5%	2%	17%	100%	6%	64%	10%	2%	17%	100%	6%	55%	22%	2%	15%	100%	7%	54%	20%	3%	16%	100%	6%	42%	34%	2%	16%	100%		
APMA	RP autre	4%	33%	51%	1%	11%	100%	3%	31%	58%	1%	8%	100%	2%	17%	75%	1%	6%	100%	1%	18%	74%	1%	5%	100%	1%	17%	75%	1%	6%	100%		
APMA	RS	10%	7%	2%	67%	14%	100%	8%	7%	1%	55%	29%	100%	9%	8%	3%	54%	25%	100%	11%	8%	4%	51%	25%	100%	9%	6%	4%	52%	29%	100%		
APMA	Vac	9%	25%	5%	4%	57%	100%	10%	26%	6%	5%	53%	100%	10%	24%	10%	5%	52%	100%	11%	22%	10%	5%	51%	100%	10%	21%	12%	5%	52%	100%		
APMA	Total	8%	46%	15%	6%	25%	100%	8%	41%	22%	5%	23%	100%	8%	35%	31%	5%	21%	100%	8%	30%	35%	5%	21%	100%	7%	26%	41%	5%	21%	100%		
% vertical																																	
AP	RP P	26%	0%	0%	2%	1%	2%	23%	1%	0%	2%	2%	2%	24%	1%	0%	2%	1%	2%	29%	0%	0%	2%	2%	2%	27%	1%	0%	2%	1%	2%		
AP	RP L	34%	69%	17%	17%	33%	48%	38%	63%	19%	22%	33%	43%	36%	71%	31%	19%	33%	47%	32%	60%	19%	21%	28%	35%	33%	59%	31%	18%	30%	38%		
AP	RP autre	7%	16%	74%	5%	9%	23%	7%	22%	75%	5%	10%	30%	5%	12%	61%	3%	7%	28%	5%	22%	73%	7%	10%	39%	5%	23%	63%	7%	11%	38%		
AP	RS	5%	1%	1%	58%	2%	4%	5%	1%	0%	50%	5%	4%	6%	1%	1%	55%	5%	4%	6%	1%	1%	47%	5%	4%	7%	1%	1%	54%	7%	4%		
AP	Vac	27%	13%	8%	18%	54%	23%	27%	14%	6%	21%	50%	21%	29%	15%	7%	20%	53%	20%	28%	16%	7%	23%	55%	20%	28%	15%	6%	19%	50%	18%		
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	34%	2%	2%	7%	4%	10%	34%	3%	1%	7%	5%	11%	32%	2%	1%	6%	4%	10%	30%	2%	1%	6%	5%	10%	33%	2%	1%	6%	5%	10%		
MA	RP L	23%	75%	18%	11%	23%	38%	26%	61%	14%	13%	25%	31%	30%	69%	39%	14%																

Le tableau 25 indique les statuts d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+3, n étant l'année de construction et s'étageant entre 2000 et 2008.

A la date d'observation, les particuliers détiennent une proportion stable dans le temps de logements neufs, les personnes morales privées une proportion croissante et les personnes publiques une proportion décroissante.

Dans le cas des logements détenus par des personnes morales privées comme publiques, les résidences principales occupées par le propriétaire sont en proportion marginale (dans le cas des personnes morales privées il doit s'agir surtout de SCI) et les résidences principales locatives privées (dans le cas des propriétaires personnes morales privées) et « autres » (dans le cas des personnes morales publiques) prédominent, comme on pouvait l'attendre.

Le taux de vacance est faible dans le cas des logements détenus par des particuliers, mais est plus élevé dans le cas des logements détenus par des personnes morales publiques et l'est encore plus dans le cas des logements détenus par des personnes morales privées. Filocom tend à surestimer la vacance des logements ayant changé d'occupant récemment. On peut donc penser que cette hiérarchie des taux de vacance reflète la hiérarchie des taux de rotation des occupants sur le parc occupé par le propriétaire, le parc locatif privé et le parc locatif public, dont les poids sont très différents selon le type de propriétaire. Elle peut aussi refléter la vacance sur une partie du parc locatif privé neuf, parfois situés dans des zones et à des niveaux de loyer où la demande locative est limitée.

Le tableau 26 suit au contraire dans le temps les logements construits en 2007, observés au 1<sup>er</sup> janvier des années 2009, 2010 et 2011. Les proportions des divers statuts d'occupation y apparaissent assez stables dans le temps, à l'exception des taux de vacance des logements détenus par des personnes morales privées, qui diminuent dans le temps parallèlement à une augmentation de la proportion de résidences principales locatives privées. Cela corrobore les interprétations de la vacance avancées au paragraphe ci-dessus.

Tableau 25 : statut d'occupation des logements neufs construits en année n au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+3

Construit en	2 000				2 002				2 004				2 006				2 007				2 008				
	2 003				2 005				2 007				2 009				2 010				2 011				
	PA	Persm	Public	Total	PA	Persm	Public	Total	PA	Persm	Public	Total	PA	Persm	Public	Total	PA	Persm	Public	Total	PA	Persm	Public	Total	
Typlog	Statut après																								
AP	RP P	24 339	271	131	24 741	32 156	550	276	32 982	29 591	448	181	30 220	31 279	566	399	32 244	37 233	631	116	37 980	41 757	902	399	43 058
AP	RP L	44 032	9 670	172	53 874	36 405	11 270	230	47 905	44 188	11 612	581	56 381	64 073	17 269	419	81 761	68 868	20 475	695	90 038	69 968	23 051	955	93 974
AP	RP autre	794	179	22 857	23 830	938	232	24 849	26 019	831	170	21 340	22 341	904	326	21 230	22 460	966	301	22 149	23 416	982	327	29 094	30 403
AP	RS	7 336	416	281	8 033	8 595	754	488	9 837	8 798	873	324	9 995	10 986	1 077	478	12 541	11 149	1 257	431	12 837	12 020	1 487	367	13 874
AP	Vac	5 644	2 564	2 431	10 639	5 753	3 122	2 994	11 869	7 591	3 589	3 221	14 401	5 987	1 336	556	7 879	13 196	5 631	3 388	22 215	13 465	7 060	4 077	24 602
AP	Total	82 145	13 100	25 872	121 117	83 847	15 928	28 837	128 612	90 999	16 692	25 647	133 338	118 625	24 126	25 724	168 475	131 412	28 295	26 779	186 486	138 192	32 827	34 892	205 911
MA	RP P	138 524	493	202	139 219	129 570	613	276	130 459	146 168	869	355	147 392	153 930	971	314	155 215	162 224	957	288	163 469	162 129	1 064	245	163 438
MA	RP L	17 036	3 150	50	20 236	16 694	3 190	61	19 945	25 193	5 074	288	30 555	32 291	7 804	516	40 611	31 192	8 573	672	40 437	28 652	8 479	801	37 932
MA	RP autre	1 142	198	14 020	15 360	1 053	225	12 799	14 077	1 315	245	13 196	14 756	1 291	266	12 220	13 777	1 268	299	11 786	13 353	1 241	350	11 827	13 418
MA	RS	11 783	382	99	12 264	11 109	457	140	11 706	13 262	587	193	14 042	13 260	697	168	14 225	13 790	674	174	14 638	13 250	742	181	14 173
MA	Vac	3 190	730	682	4 602	3 564	813	506	4 883	4 989	1 192	562	6 743	5 987	1 336	556	7 879	5 910	1 561	575	8 046	5 560	1 641	609	7 810
MA	Total	171 675	4 953	15 053	191 681	161 990	5 298	13 782	181 070	190 927	7 967	14 594	213 488	206 759	11 074	13 774	231 607	214 384	12 064	13 495	239 943	210 832	12 276	13 663	236 771
APMA	RP P	162 863	764	333	163 960	161 726	1 163	552	163 441	175 759	1 317	536	177 612	185 209	1 537	713	187 459	199 457	1 588	404	201 449	203 886	1 966	644	206 496
APMA	RP L	61 068	12 820	222	74 110	53 099	14 460	291	67 850	69 381	16 686	869	86 936	96 364	25 073	935	122 372	100 060	29 048	1 367	130 475	98 620	31 530	1 756	131 906
APMA	RP autre	1 936	377	36 877	39 190	1 991	457	37 648	40 096	2 146	415	34 536	37 097	2 195	592	33 450	36 237	2 234	600	33 935	36 769	2 223	677	40 921	43 821
APMA	RS	19 119	798	380	20 297	19 704	1 211	628	21 543	22 060	1 460	517	24 037	24 246	1 774	646	26 666	24 939	1 931	605	27 475	25 270	2 229	548	28 047
APMA	Vac	8 834	3 294	3 113	15 241	9 317	3 935	3 500	16 752	12 580	4 781	3 783	21 144	17 370	6 224	3 754	27 348	19 106	7 192	3 963	30 261	19 025	8 701	4 686	32 412
APMA	Total	253 820	18 053	40 925	312 798	245 837	21 226	42 619	309 682	281 926	24 659	40 241	346 826	325 384	35 200	39 498	400 082	345 796	40 359	40 274	426 429	349 024	45 103	48 555	442 682
% horizontal																									
AP	RP P	98%	1%	1%	100%	97%	2%	1%	100%	98%	1%	1%	100%	97%	2%	1%	100%	98%	2%	0%	100%	97%	2%	1%	100%
AP	RP L	82%	18%	0%	100%	76%	24%	0%	100%	78%	21%	1%	100%	78%	21%	1%	100%	76%	23%	1%	100%	74%	25%	1%	100%
AP	RP autre	3%	1%	96%	100%	4%	1%	96%	100%	4%	1%	96%	100%	4%	1%	95%	100%	4%	1%	95%	100%	3%	1%	96%	100%
AP	RS	91%	5%	3%	100%	87%	8%	5%	100%	88%	9%	3%	100%	88%	9%	4%	100%	87%	10%	3%	100%	87%	11%	3%	100%
AP	Vac	53%	24%	23%	100%	48%	26%	25%	100%	53%	25%	22%	100%	58%	25%	16%	100%	59%	25%	15%	100%	55%	29%	17%	100%
AP	Total	68%	11%	21%	100%	65%	12%	22%	100%	68%	13%	19%	100%	70%	14%	15%	100%	70%	15%	14%	100%	67%	16%	17%	100%
MA	RP P	100%	0%	0%	100%	99%	0%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%
MA	RP L	84%	16%	0%	100%	84%	16%	0%	100%	82%	17%	1%	100%	80%	19%	1%	100%	77%	21%	2%	100%	76%	22%	2%	100%
MA	RP autre	7%	1%	91%	100%	7%	2%	91%	100%	9%	2%	89%	100%	9%	2%	89%	100%	9%	2%	88%	100%	9%	3%	88%	100%
MA	RS	96%	3%	1%	100%	95%	4%	1%	100%	94%	4%	1%	100%	94%	5%	1%	100%	94%	5%	1%	100%	93%	5%	1%	100%
MA	Vac	69%	16%	15%	100%	73%	17%	10%	100%	74%	18%	8%	100%	76%	17%	7%	100%	73%	19%	7%	100%	71%	21%	8%	100%
MA	Total	90%	3%	8%	100%	89%	3%	8%	100%	89%	4%	7%	100%	89%	5%	6%	100%	89%	5%	6%	100%	89%	5%	6%	100%
APMA	RP P	99%	0%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%
APMA	RP L	82%	17%	0%	100%	78%	21%	0%	100%	80%	19%	1%	100%	79%	20%	1%	100%	77%	22%	1%	100%	75%	24%	1%	100%
APMA	RP autre	5%	1%	94%	100%	5%	1%	94%	100%	6%	1%	93%	100%	6%	2%	92%	100%	6%	2%	92%	100%	5%	2%	93%	100%
APMA	RS	94%	4%	2%	100%	91%	6%	3%	100%	92%	6%	2%	100%	91%	7%	2%	100%	91%	7%	2%	100%	90%	8%	2%	100%
APMA	Vac	58%	22%	20%	100%	56%	23%	21%	100%	59%	23%	18%	100%	64%	23%	14%	100%	63%	24%	13%	100%	59%	27%	14%	100%
APMA	Total	81%	6%	13%	100%	79%	7%	14%	100%	81%	7%	12%	100%	81%	9%	10%	100%	81%	9%	9%	100%	79%	10%	11%	100%
% vertical																									
AP	RP P	30%	2%	1%	20%	38%	3%	1%	26%	33%	3%	1%	23%	26%	2%	2%	19%	28%	2%	0%	20%	30%	3%	1%	21%
AP	RP L	54%	74%	1%	44%	43%	71%	1%	37%	49%	70%	2%	42%	54%	72%	2%	49%	52%	72%	3%	48%	51%	70%	3%	46%
AP	RP autre	1%	1%	88%	20%	1%	1%	86%	20%	1%	1%	83%	17%	1%	1%	83%	13%	1%	1%	83%	13%	1%	1%	83%	15%
AP	RS	9%	3%	1%	7%	10%	5%	2%	8%	10%	5%	1%	7%	9%	4%	2%	7%	8%	4%	2%	7%	9%	5%	1%	7%
AP	Vac	7%	20%	9%	9%	7%	20%	10%	9%	8%	22%	13%	11%	10%	20%	12%	12%	10%	20%	13%	12%	10%	22%	12%	12%
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MA	RP P	81%	10%	1%	73%	80%	12%	2%	72%	77%	11%	2%	69%	74%	9%	2%	67%	76%	8%	2%	68%	77%	9%	2%	69%
MA	RP L	10%	64%	0%	11%	10%	60%	0%	11%	13%	64%	2%	14%	16%	70%	4%	18%	15%	71%	5%	17%	14%	69%	6%	16%
MA	RP autre	1%	4%	93%	8%	1%	4%	93%	8%	1%	3%	90%	7%	1%	2%	89%	6%	1%	2%	87%	6%	1%	3%	87%	6%
MA	RS	7%	8%	1%	6%	7%	9%	1%	6%	7%	7%	1%	7%	6%	6%	1%	6%	6%	6%	1%	6%	6%	6%	1%	6%
MA	Vac	2%	15%	5%	2%	2%	15%	4%	3%	3%	15%	4%	3%	3%	12%	4%	3%	3%	13%	4%	3%	3%	13%	4%	3%
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
APMA	RP P	64%	4%	1%	52%	66%	5%	1%	53%	62%	5%	1%	51%	57%	4%	2%	47%	58%	4%	1%	47%	58%	4%	1%	47%
APMA	RP L	24%	71%	1%	24%	22%	68%	1%	22%	25%	68%	2%													



**Tableau 26: statut d'occupation des logements neufs construits en 2007 au 1<sup>er</sup> janvier des années 2008, 2009 et 2010**

Construit en En-tête des lignes: statut au 1/1	2 007				2 007				2 007				Varn absolue 2009 à 2010				Varn absolue 2010 à 2011				Varn absolue 2009 à 2011					
	2 009				2 010				2 011				Varn absolue 2009 à 2010				Varn absolue 2010 à 2011				Varn absolue 2009 à 2011					
	PA	Perstm	Public	Total	PA	Perstm	Public	Total	PA	Perstm	Public	Total	PA	Perstm	Public	Total	PA	Perstm	Public	Total	PA	Perstm	Public	Total		
Typlog	Statut après																									
AP	RP P	35 933	629	137	36 699	37 233	631	116	37 980	37 371	590	111	38 072	1 300	2	-21	1 281	138	-41	-5	92	1 438	-39	-26	1 373	
AP	RP L	66 593	19 316	781	86 690	68 868	20 475	695	90 038	70 378	20 448	645	91 471	2 275	1 159	-86	3 348	1 510	-27	-50	1 433	3 785	1 132	-136	4 781	
AP	RP autre	908	292	21 293	22 493	966	301	22 149	23 416	978	455	22 832	24 265	58	9	856	923	12	154	683	849	70	163	1 539	1 772	
AP	RS	13 573	1 131	553	15 257	11 149	1 257	431	12 837	10 362	1 267	383	12 012	-2 424	126	-122	-2 420	-787	10	-48	-825	-3 211	136	-170	-3 245	
AP	Vac	11 582	7 197	3 422	22 201	13 196	5 631	3 388	22 215	13 550	4 898	3 500	21 948	1 614	-1 566	-34	14	354	-733	112	-267	1 968	-2 299	78	-253	
AP	Total	128 589	28 565	26 186	183 340	131 412	28 295	26 779	186 486	132 639	27 658	27 471	187 768	2 823	-270	593	3 146	1 227	-637	692	1 282	4 050	-907	1 285	4 428	
MA	RP P	156 654	971	288	157 913	162 224	957	288	163 469	163 676	975	260	164 911	5 570	-14	0	5 556	1 452	18	-28	1 442	7 022	4	-28	6 998	
MA	RP L	30 238	8 394	793	39 425	31 192	8 573	672	40 437	31 900	8 490	604	40 994	954	179	-121	1 012	708	-83	-68	557	1 662	96	-189	1 569	
MA	RP autre	1 250	291	11 333	12 874	1 268	299	11 786	13 353	1 236	329	12 052	13 617	18	8	453	479	-32	30	266	264	-14	38	719	743	
MA	RS	15 772	663	212	16 647	13 790	674	174	14 638	12 957	703	153	13 813	-1 982	11	-38	-2 009	-833	29	-21	-825	-2 815	40	-59	-2 834	
MA	Vac	6 015	2 003	617	8 635	5 910	1 561	575	8 046	5 784	1 359	536	7 679	-1 05	-442	-42	-589	-126	-202	-39	-367	-231	-644	-81	-956	
MA	Total	209 929	12 322	13 243	235 494	214 384	12 064	13 495	239 943	215 553	11 856	13 605	241 014	4 455	-258	252	4 449	1 169	-208	110	1 071	5 624	-466	362	5 520	
APMA	RP P	192 587	1 600	425	194 612	199 457	1 588	404	201 449	201 047	1 565	371	202 983	6 870	-12	-21	6 837	1 590	-23	-33	1 534	8 460	-35	-54	8 371	
APMA	RP L	96 831	27 710	1 574	126 115	100 060	29 048	1 367	130 475	102 278	28 938	1 249	132 465	3 229	1 338	-207	4 360	2 218	-110	-118	1 990	5 447	1 228	-325	6 350	
APMA	RP autre	2 158	583	32 626	35 367	2 234	600	33 935	36 769	2 214	784	34 884	37 882	76	17	1 309	1 402	-20	184	949	1 113	56	201	2 258	2 515	
APMA	RS	29 345	1 794	765	31 904	24 939	1 931	605	27 475	23 319	1 970	536	25 825	-4 406	137	-160	-4 429	-1 620	39	-69	-1 650	-6 026	176	-229	-6 079	
APMA	Vac	17 597	9 200	4 039	30 836	19 106	7 192	3 963	30 261	19 334	6 257	4 036	29 627	1 509	-2 008	-76	-575	228	-935	73	-634	1 737	-2 943	-3	-1 209	
APMA	Total	338 518	40 887	39 429	418 834	345 796	40 359	40 274	426 429	348 192	39 514	41 076	428 782	7 278	-528	845	7 595	2 396	-845	802	2 353	9 674	-1 373	1 647	9 948	
% horizontal																										
AP	RP P	98%	2%	0%	100%	98%	2%	0%	100%	98%	2%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
AP	RP L	77%	22%	1%	100%	76%	23%	1%	100%	77%	22%	1%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
AP	RP autre	4%	1%	95%	100%	4%	1%	95%	100%	4%	2%	94%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	0%
AP	RS	89%	7%	4%	100%	87%	10%	3%	100%	86%	11%	3%	100%	-2%	2%	0%	0%	-1%	1%	0%	0%	-3%	3%	0%	0%	
AP	Vac	52%	32%	15%	100%	59%	25%	15%	100%	62%	22%	16%	100%	7%	-7%	0%	0%	2%	-3%	1%	0%	10%	-10%	1%	0%	
AP	Total	70%	16%	14%	100%	70%	15%	14%	100%	71%	15%	15%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	-1%	0%	0%	
MA	RP P	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
MA	RP L	77%	21%	2%	100%	77%	21%	2%	100%	78%	21%	1%	100%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	-1%	-1%	0%	
MA	RP autre	100%	2%	88%	100%	9%	2%	88%	100%	9%	2%	89%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	
MA	RS	95%	4%	1%	100%	94%	5%	1%	100%	94%	5%	1%	100%	-1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	1%	0%	0%	
MA	Vac	70%	23%	7%	100%	73%	19%	7%	100%	75%	18%	7%	100%	4%	-4%	0%	0%	2%	-2%	0%	0%	6%	-5%	0%	0%	
MA	Total	89%	5%	6%	100%	89%	5%	6%	100%	89%	5%	6%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
APMA	RP P	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	99%	1%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
APMA	RP L	77%	22%	1%	100%	77%	22%	1%	100%	77%	22%	1%	100%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
APMA	RP autre	6%	2%	92%	100%	6%	2%	92%	100%	6%	2%	92%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
APMA	RS	92%	6%	2%	100%	91%	7%	2%	100%	90%	8%	2%	100%	-1%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	-2%	2%	0%	0%	
APMA	Vac	57%	30%	13%	100%	63%	24%	13%	100%	65%	21%	14%	100%	6%	-6%	0%	0%	2%	-3%	1%	0%	8%	-9%	1%	0%	
APMA	Total	81%	10%	9%	100%	81%	9%	9%	100%	81%	9%	10%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	
% vertical																										
AP	RP P	28%	2%	1%	20%	28%	2%	0%	20%	28%	2%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
AP	RP L	52%	68%	3%	47%	52%	72%	3%	48%	53%	74%	2%	49%	1%	5%	0%	1%	1%	2%	0%	0%	1%	6%	-1%	1%	
AP	RP autre	1%	1%	81%	12%	1%	1%	83%	13%	1%	2%	83%	13%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	2%	1%	
AP	RS	11%	4%	2%	8%	8%	4%	2%	7%	8%	5%	1%	6%	-2%	0%	-1%	-1%	-1%	0%	0%	0%	-3%	1%	-1%	-2%	
AP	Vac	9%	25%	13%	12%	10%	20%	13%	12%	10%	18%	13%	12%	1%	-5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	1%	-7%	0%	0%	
AP	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
MA	RP P	75%	8%	2%	67%	76%	8%	2%	68%	76%	8%	2%	68%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	
MA	RP L	14%	68%	6%	17%	15%	71%	5%	17%	15%	72%	4%	17%	0%	3%	-1%	0%	0%	1%	-1%	0%	0%	3%	-2%	0%	
MA	RP autre	1%	2%	86%	5%	1%	2%	87%	6%	1%	3%	89%	6%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	0%	0%	
MA	RS	8%	5%	2%	7%	6%	6%	1%	6%	6%	6%	1%	6%	-1%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	-2%	1%	0%	-1%	
MA	Vac	3%	16%	5%	4%	3%	13%	4%	3%	3%	11%	4%	3%	0%	-3%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	-5%	-1%	0%	
MA	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
APMA	RP P	57%	4%	1%	46%	58%	4%	1%	47%	58%	4%	1%	47%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	
APMA	RP L	29%	68%	4%	30%	29%	72%	3%	31%	29%	73%	3%	31%	0%	4%	-1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	5%	-1%	1%	
APMA	RP autre	1%	1%	83%	8%	1%	1%	84%	9%	1%	2%	85%	9%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	2%	0%	
APMA	RS	9%	4%	2%	8%	7%	5%	2%	6%	7%	5%	1%	6%	-1%	0%	0%	-1%	-1%	0%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-2%	
APMA																										

et les statuts auxquels les acheteurs destinent les logements lorsqu'ils les achètent. Cela peut être utile par exemple pour comprendre le processus de formation des prix ou pour comparer les résultats obtenus à ceux de bases de données contenant la destination déclarée par l'acheteur au moment de l'achat.

La principale différence entre ces deux concepts réside dans la vacance, qui, quoique non négligeable après l'achat, n'était généralement pas intentionnelle de la part de l'acheteur.

Pour approcher la distribution des statuts auxquels les acheteurs destinent les logements, il faut donc répartir la vacance sur les divers autres statuts d'occupation. Cette répartition ne doit pas nécessairement être proportionnelle au poids de ces derniers, d'autant plus que l'on sait que Filocom surestime particulièrement la vacance dans le cas des logements locatifs. La destination des logements achetés ne peut donc qu'être approchée.

Sous cette réserve, on peut considérer, à partir des résultats présentés ci-dessus, qu'environ 2/3 des logements anciens achetés par les ménages à d'autres ménages étaient destinés à devenir des résidences principales occupées par leur propriétaire, 2/10 des logements locatifs et 1/10 des résidences secondaires. Dans le neuf, la distribution est analogue mais inclut davantage de logements locatifs.

Filocom et les bases notariales ne permettent pas de distinguer, parmi les achats de résidences principales, ceux qui portent sur la *première* résidence principale et ceux qui portent sur une résidence principale *de rang supérieur à 1* (la deuxième, la troisième, etc.). Néanmoins, les enquêtes logement indiquent que, parmi les achats de résidences principales occupées par leur propriétaire, l'achat de la première résidence principale du ménage est aussi fréquent que l'achat d'une résidence principale de rang supérieur à 1 (la deuxième, la troisième, etc.) dans l'ancien et légèrement plus fréquent dans le neuf (cf. tableau 27).

**Tableau 27 : poids des achats de la première résidence principale dans l'ensemble des achats de résidences principales par les ménages**

	Ancien	Neuf
Année d'achat		
2002	49%	66%
2003	54%	57%
2004	58%	58%
2005	46%	55%
2006	54%	45%

Source/ CGEDD d'après enquête logement 2006.

On peut donc estimer que les destinations des logements achetés anciens se répartissent approximativement en :

- 1/3 première résidence principale,
- 1/3 autre résidence principale (la deuxième, la troisième, etc.),
- 2/10 logement locatif,
- 1/10 résidence secondaire,

et que les destinations des logements achetés neufs se répartissent de manière analogue mais avec davantage de logements locatifs et moins de résidences principales autres que la première.

S'agissant de la distinction, parmi les acheteurs de résidence principale (que ce soit la première ou une autre), entre ceux qui empruntent (« accédants ») et qui n'empruntent pas (« non accédants »), Filocom et les bases notariales ne fournissent pas d'informations.

La base de la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) n'approche de l'exhaustivité que pour l'année 2011, année où tout primo accédant qui le demandait avait droit à un PTZ, mais cette année n'est pas encore couverte par Filocom, dont le millésime le plus récent, 2011, décrit le parc au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Par ailleurs, les incohérences entre la base OFL et les enquêtes logement (cf. annexe de ma note de juin 2007) nous ont conduit à ne pas l'utiliser.

Il ne reste donc<sup>27</sup> que les résultats figurant dans les enquêtes logement, dont la plus récente date de 2006 : cf. tableau 28. Un fichier tableur contient davantage de résultats.

**Tableau 28 : proportion d'accédants parmi les ménages ayant acheté leur résidence principale en 2005**

	Ancien	Neuf
Achat de la première résidence principale	92%	94%
Achat d'une autre résidence principale	70%	67%

Source : CGEDD d'après enquête logement 2006.

<sup>27</sup> Les enquêtes Statistiques sur les Revenus et les Conditions de Vie des ménages (SRCV) indiquent si le ménage propriétaire rembourse un emprunt, mais ne distingue pas l'achat dans le neuf de l'achat dans l'ancien. La variable ACHEV indique la période de construction de l'immeuble, la plus récente étant « 1999 ou après », mais cela permet pas de reconstituer exactement la distinction neuf / ancien puisqu'un logement construit en 2001 mais acheté en 2010 était ancien lors de l'achat.

#### 4. Retombée : distribution de l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires

A partir du graphique 6, du graphique 7, du graphique 8 et de quelques exploitations complémentaires, on peut reconstituer les distributions des âges du propriétaire lorsqu'un logement ancien entre dans son patrimoine ou en sort. On considère l'ensemble des logements anciens, quel que soit le statut d'occupation avant ou après la mutation<sup>28</sup>.

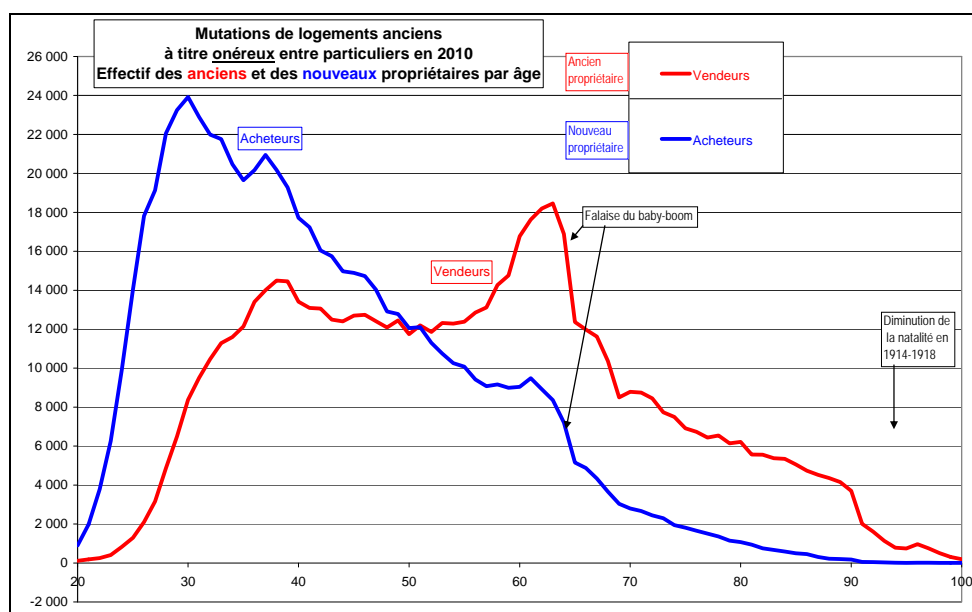
On considère les mutations de l'année 2010, les propriétaires étant observés au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (avant mutation : « ancien propriétaire ») et au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (après mutation : « nouveau propriétaire »).

On obtient ainsi le graphique 23 (mutations à titre onéreux), le graphique 24 (mutations à titre gratuit entre générations) et le graphique 25 (mutations à titre gratuit internes à une génération). Le graphique 26 rassemble les mêmes effectifs.

La « falaise » créée par le baby-boom et la diminution de la natalité de 1914 à 1918 apparaissent clairement sur ces graphiques.

Les valeurs relatives aux mutations à titre gratuit sont obtenues par différence entre les effectifs redressés de Filocom et ceux des bases notariales. Elles prennent parfois des valeurs légèrement négatives, ce qui est le résultat des approximations effectuées.

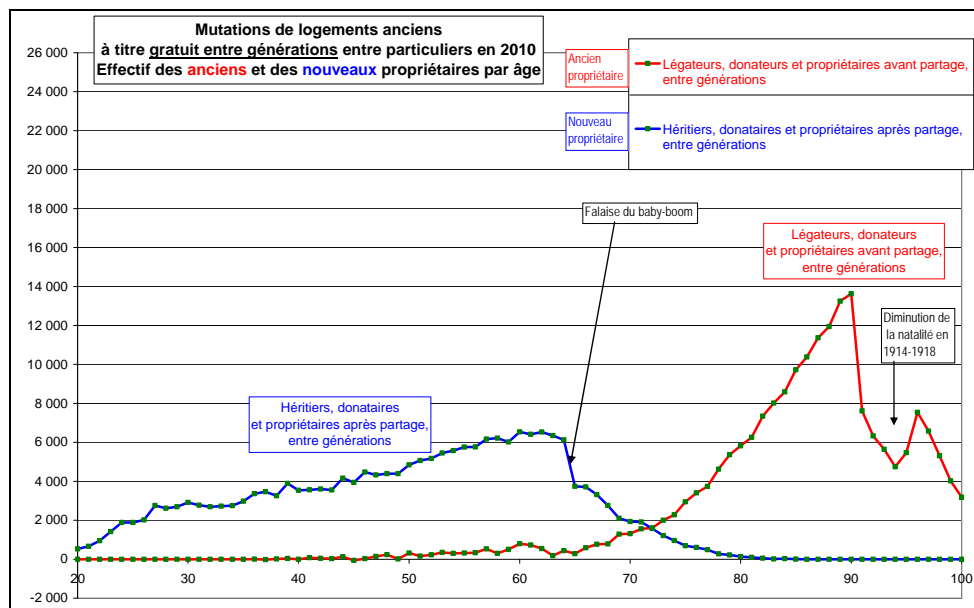
#### **Graphique 23 : effectif selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires pour les mutations de logements anciens à titre onéreux**



Source : CGEDD d'après bases notariales.

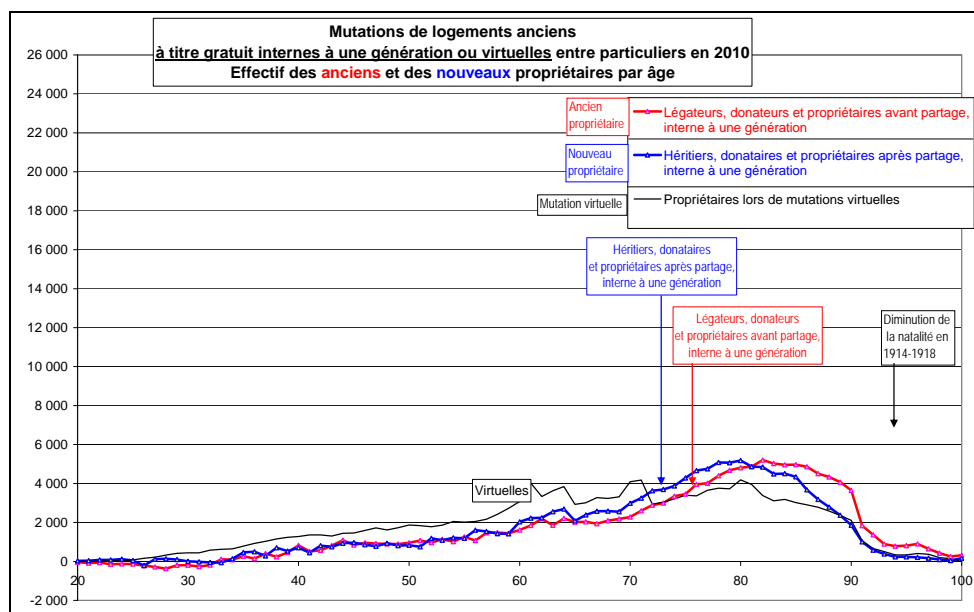
<sup>28</sup> Pour obtenir les mêmes distributions pour un statut d'occupation avant mutation et un statut d'occupation après mutation donnés, il faudrait pouvoir séparer les mutations à titre gratuit des mutations à titre onéreux pour chaque âge de l'ancien et du nouveau propriétaire. Or les méthodes que nous avons utilisées ne le permettent pas. Des méthodes de reconnaissance de forme le permettraient probablement.

**Graphique 24: effectif selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires pour les mutations à titre gratuit entre générations**



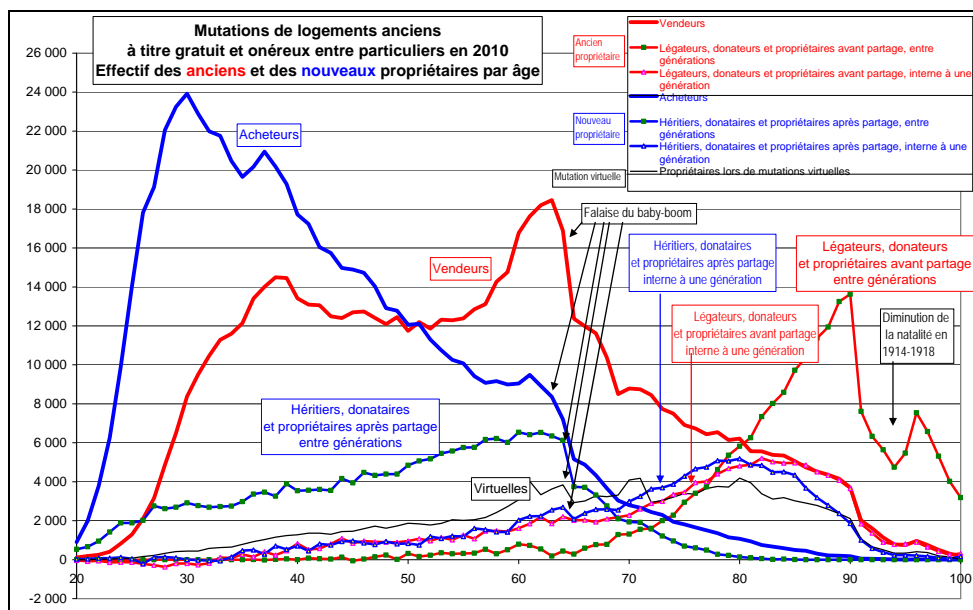
Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

**Graphique 25: effectif selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires pour les mutations à titre gratuit internes à une génération**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

**Graphique 26 : effectif selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire, pour l'ensemble des mutations**



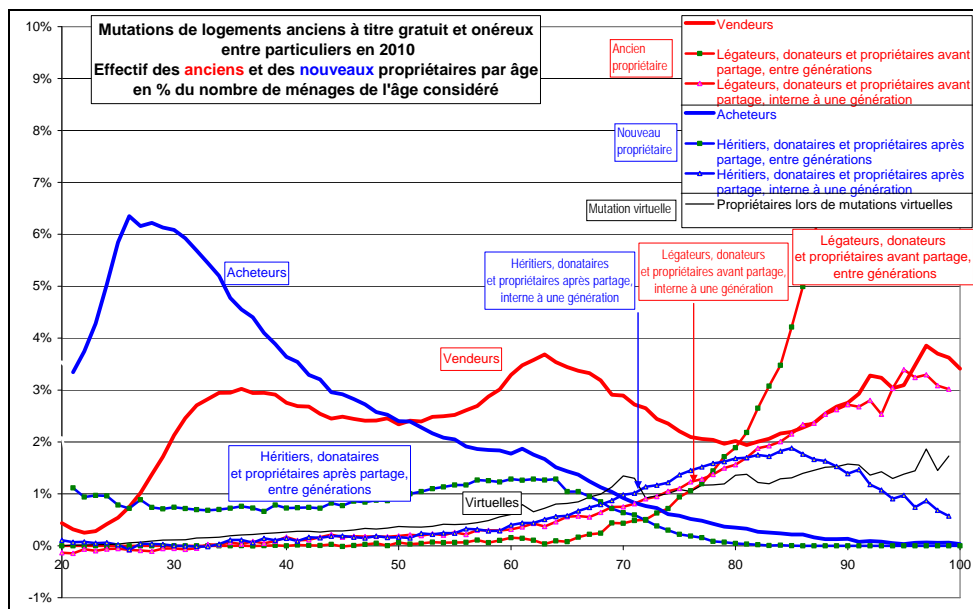
Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

Le graphique 27 indique les mêmes effectifs que le graphique 26, rapportés au nombre de ménages de l'âge considéré. Par exemple, à 26 ans, un ménage a 6 chances sur 100 d'acheter un logement ancien dans l'année.

Sur ce graphique, l'effet du baby-boom de 1945 et de la diminution des naissances de 1914 à 1918 n'apparaît plus.

Pour les mutations entre générations, le ratio représenté sur le graphique 27 devient très élevé pour le légataire ou donateur lorsque son âge augmente au-delà de 80 ans. En effet, sa probabilité de décéder dans l'année, et donc de léguer un logement, devient alors très élevée.

**Graphique 27 : idem, en % du nombre de ménages du même âge**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

NB : pour les âges très élevés, la proportion élevée de personnes qui vivent en résidence (et donc ne sont pas décomptées au titre des ménages au dénominateur), mais qui néanmoins vendent des logements (décomptés au numérateur) tend à biaiser le ratio à la hausse.

Le tableau 29 indique l'âge moyen du propriétaire lorsqu'un logement entre dans son patrimoine ou en sort.

Il distingue, parmi les mutations à titre gratuit entre générations, celles pour lesquelles l'écart entre l'ancien et le nouveau propriétaires est d'une génération (typiquement, mutation de parent à enfant) ou de deux générations (typiquement, mutation de grands-parents à petits-enfants)<sup>29</sup>. L'effectif de ces dernières mutations apparaît cependant

<sup>29</sup> Si la différence d'âge entre l'ancien et le nouveau propriétaires est supérieure à 15 ans et inférieure à 42 ans, l'écart

élevé<sup>30</sup>, ce qui conduit envisager la possibilité d'un biais, que le caractère flou du nuage de points correspondant (cf. § 1.3.1) pourrait avoir causé.

**Tableau 29 : âge moyen lorsqu'un logement ancien sort du patrimoine ou y entre**

Mutations de logements anciens en 2010	Âge (en années)		Différence d'âge	% du nombre de mutations à titre onéreux
	de l'ancien propriétaire	du nouveau propriétaire		
Mutation à titre onéreux (acheteur et vendeur)	56 ans	43 ans	13 ans	100%
<i>Dont de personne physique à personne physique</i>	(55 ans)	(43 ans)	(13 ans)	(87%)
<i>Dont autres</i>	(59 ans)	(43 ans)	non sign.	(13%)
Mutation à titre gratuit, entre générations (typiquement de parent à enfant, y compris de grand-parent à petit-enfant)	86 ans	50 ans	35 ans	26%
<i>(dont une génération d'écart, typiquement de parent à enfant)</i>	(84 ans)	(55 ans)	(29 ans)	(19%)
<i>(dont deux générations d'écart, typiquement de grand-parent à petit-enfant)</i>	(89 ans)	(36 ans)	(54 ans)	(7%)
Mutation à titre gratuit, interne à une génération (typiquement d'époux à épouse)	75 ans	72 ans	3 ans	17%
Sous-total mutation à titre gratuit	81 ans	59 ans	23 ans	43%
<b>Total hors mutations virtuelles</b>	<b>64 ans</b>	<b>48 ans</b>	<b>16 ans</b>	<b>143%</b>
<i>Mutation virtuelle (fréquemment lors du décès de l'épouse)</i>	67 ans	67 ans	0 ans	19%
Total y compris mutations virtuelles	64 ans	50 ans	14 ans	163%

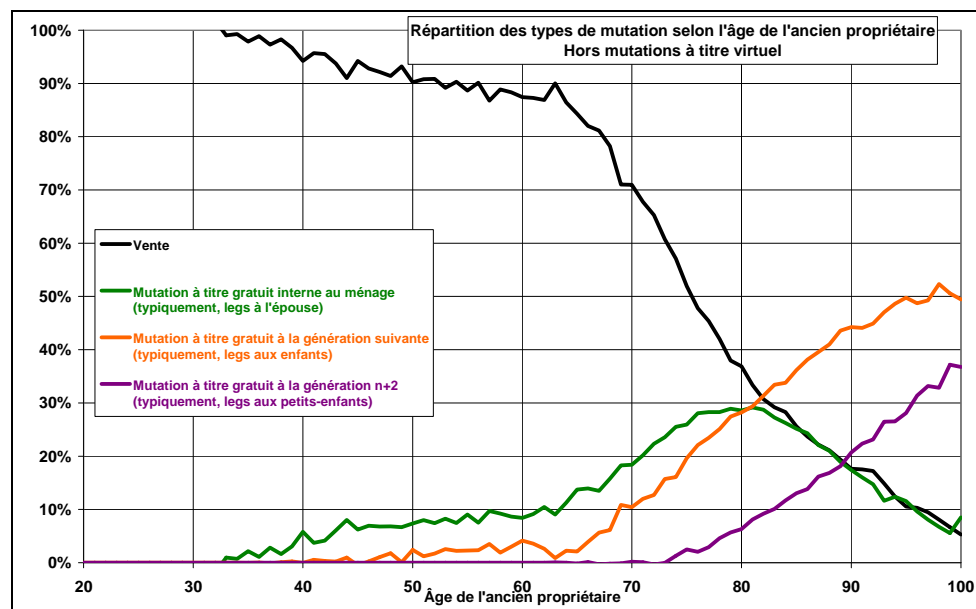
Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

est réputé être d'une génération ; s'il est supérieur à 42 ans, l'écart est réputé être de deux générations. Les mutations à titre gratuit pour lesquelles le nouveau propriétaire est plus âgé que l'ancien propriétaire ont été négligées dans ce tableau (elles ont été fondues dans les mutations internes à une génération, ce qui ne biaise que marginalement leur effectif).

<sup>30</sup> En proportion de l'effectif des mutations à titre gratuit de parent à enfant, par comparaison avec les résultats extraits de l'enquête patrimoine mentionnés dans la note 3.

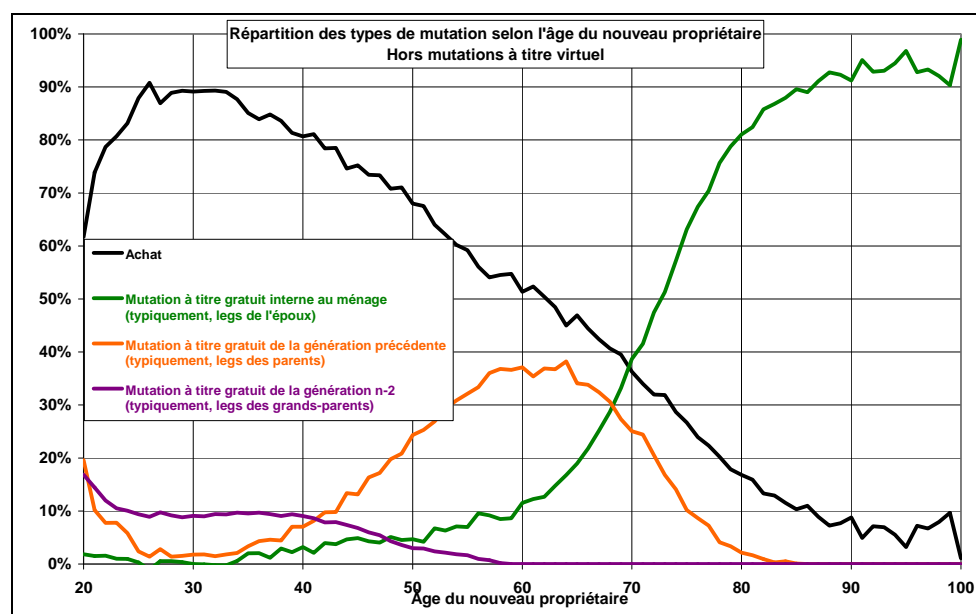
Le graphique 28 et le graphique 29 indiquent les répartitions des différents types de mutation selon respectivement l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires. NB : les mutations virtuelles ne sont pas prises en compte sur ces graphiques. Par exemple, parmi les logements entrés dans le patrimoine d'un ménage (nouveau propriétaire : graphique 29) qui a 50 ans, 68% entrent par une mutation à titre onéreux (achat), 4% par mutation interne à une génération (typiquement, par legs d'époux à épouse), 25% par une mutation à titre gratuit entre générations avec une génération d'écart (typiquement, par legs des parents) et 3% par une mutation à titre gratuit entre générations avec deux générations d'écart (typiquement, par legs de grands-parents à petits-enfants), ce dernier pourcentage étant suspect de surestimation comme mentionné supra.

**Graphique 28 : répartition des différents types de mutation selon l'âge de l'ancien propriétaire**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales

**Graphique 29: répartition des différents types de mutation selon l'âge du nouveau propriétaire**



Source : CGEDD d'après Filocom et bases notariales.

Comme on pouvait l'attendre, en cas de mutation à titre gratuit de la génération n à la génération n+2, l'âge de l'ancien propriétaire n'est jamais faible et celui du nouveau propriétaire n'est jamais élevé.



## 5. Comparaison avec des résultats extractibles d'autres sources

On trouvera en annexe un ensemble de sources auxquelles on avait l'intention de confronter les résultats obtenus à partir de Filocom et des bases notariales. A l'examen, il est apparu que la plupart de ces sources ne fournissaient pas d'agrégats comparables, en raison de différences de périmètre, de période couverte, etc.

Seules sont finalement apparues possibles des comparaisons avec les enquêtes logement (§ 5.1), avec les enquêtes patrimoine (§ 5.2), avec certaines données extractibles par ailleurs des bases notariales (§ 5.3), et avec le nombre de décès (§ 5.4). Les données publiées par l'Autorité de contrôle prudentiel sont difficilement comparables à nos résultats (§ 5.5). Les enquêtes SRCV ne nous ont pas semblé fournir de point de comparaison supplémentaire (§ 5.6).

### 5.1. Comparaison avec les enquêtes logement

Nous avons comparé les résultats décrits ci-dessus à ceux obtenus à partir des enquêtes logement dans deux domaines :

- nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire entrées dans le patrimoine des ménages (§ 5.1.1), à titre onéreux (§ 5.1.1.1) ou gratuit (5.1.1.2),
- nombre d'héritages ou donations reçus comportant au moins un logement (§ 5.1.2).

#### 5.1.1. Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire entrées dans le patrimoine des ménages

Les enquêtes logement fournissent le mode d'entrée dans le patrimoine (par mutation à titre gratuit ou onéreux) des logements occupés à titre de résidence principale par les ménages propriétaires occupants au moment de l'enquête, selon l'année d'entrée dans le patrimoine<sup>31</sup> : tableau 30.

Nous nous sommes limité au cas des logements anciens, pour les raisons indiquées au § 2.4.

**Tableau 30 : nombre de résidences principales entrées anciennes dans le patrimoine des ménages, par origine de propriété et année d'entrée dans le patrimoine**

Année d'entrée dans le patrimoine	Total	Dont à titre onéreux	Dont à titre gratuit	% gratuit
Enquête logement 2001-2002				
2002	20 387	15 035	5 352	26%
2001	483 471	431 332	52 139	11%
2000	480 236	437 605	42 630	9%
1999	517 087	458 707	58 381	11%
1998	425 671	366 875	58 796	14%
Enquête logement 2006				
2006	248 080	222 637	25 443	10%
2005	504 654	466 168	38 486	8%
2004	467 866	417 423	50 443	11%
2003	480 826	438 271	42 556	9%
2002	436 302	390 969	45 333	10%
2001	431 124	392 439	38 685	9%

Source : CGEDD d'après enquêtes logement

La comparaison de ces résultats et de ceux que nous avons décrits dans cette note, obtenus à partir de Filocom et des bases notariales redressées, suppose de tenir compte de plusieurs facteurs :

- les mutations internes aux ménages ne sont pas décomptées dans les enquêtes logement ; elles sont peu nombreuses dans le cas des mutations à titre onéreux, mais fréquentes dans le cas des mutations à titre gratuit : les mutations internes à une génération (notion qui recouvre imparfaitement cette de mutation interne à un ménage<sup>32</sup>) représentent 36% des mutations à titre gratuit que nous avons trouvées dans Filocom (sans compter les mutations virtuelles, dont une partie sont internes aux ménages);

<sup>31</sup> Nous n'avons pas trouvé dans les enquêtes logement d'informations fiables sur les acquisitions (à titre gratuit ou onéreux) de logements autres que les résidences principales occupées par le propriétaire.

<sup>32</sup> Des mutations entre frère et sœur sont internes à une génération mais généralement pas internes à un ménage ; a contrario, lorsque deux générations vivent dans le même logement, une mutation entre générations peut être interne au ménage.

- les notions de mutations entre générations et mutations autres qu'internes à un ménage ne se recouvrent qu'imparfaitement ;
- dans les enquêtes logement, une résidence principale occupée par son propriétaire est considérée ancienne si le ménage qui l'occupe n'est pas le premier propriétaire ; dans Filocom et les bases notariales, nous avons considéré comme ancien un logement construit depuis plus de 5 ans ; ces deux définitions ne se recouvrent qu'imparfaitement ;
- les résidences principales détenues par des SCI sont considérées comme détenues par les ménages dans les enquêtes logement, mais ne sont pas considérées comme détenues par des particuliers dans Filocom et dans les bases notariales ;
- l'usage des biens peut être légèrement différent selon la source considérée : les appartements et maisons dont l'usage n'est pas l'habitation, qui représentent environ 1% de l'effectif<sup>33</sup>, ne sont pas couverts par l'enquête logement et par Filocom, mais sont inclus<sup>34</sup> dans le nombre de mutations à titre onéreux d'appartements et maisons anciens obtenu à partir des bases notariales redressées;
- les départements d'outre-mer ne sont pas couverts par les enquêtes logement antérieures à l'enquête 2006, alors qu'ils le sont par Filocom et par les bases notariales<sup>35</sup>;
- l'intervalle moyen entre la date de la mutation et la date d'observation n'est pas le même dans les différents cas ; les mutations rapprochées et le transit par la vacance n'ont donc pas le même effet sur les résultats ; nous n'avons pas trouvé dans la documentation des enquêtes logement (ENL) la période d'observation mais celle de l'ENL 2001-2002 est en moyenne « fin 2001 » selon le dictionnaire des codes et celle de l'ENL 2006 semble être en moyenne mi-2006, au vu des dates d'acquisition figurant dans les bases;
- le ministère n'a acheté que les millésimes pairs des bases notariales depuis 2000 ; pour les mutations à titre onéreux, il reste possible de comparer nos résultats à ceux des enquêtes logements pour les années impaires moyennant l'interpolation de certains ratios peu volatils dans le temps<sup>36</sup> ; pour les mutations à titre gratuit, en revanche, ce n'est pas possible et la comparaison porte sur les seules années paires.

4% des ménages acheteurs de logements ne résident pas en France et donc ne sont pas décomptés dans les enquêtes logement. Cependant, notre comparaison ne porte que sur les achats de résidences principales, pour lesquelles on peut penser que la proportion d'acheteurs non résidents est beaucoup plus faible. Nous l'avons négligée.

Les résultats obtenus dans cette note à partir de Filocom et des bases notariales redressées couvrent la période 2000-2010. Nous les avons donc comparés à des résultats extraits des enquêtes logement 2001-2002 et 2006.

Nous distinguerons le cas des mutations à titre onéreux (§ 5.1.1.1) et à titre gratuit (§ 5.1.1.2).

#### **5.1.1.1. Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire entrées dans le patrimoine des ménages à titre onéreux**

Nous avons obtenu à partir de Filocom et des bases notariales deux séries de résultats, à partir de la méthode en deux dimensions et de la méthode par différence d'âge. Nous avons comparé chacune de ces deux séries aux résultats obtenus à partir des enquêtes logement.

Nous avons appliqué la proportion de résidences principales occupées par le propriétaire observée à une date correspondant approximativement à la période de réalisation de l'enquête logement.

Nous avons distingué les cas des logements :

- soumis au régime de droits de mutation de droit commun, selon qu'ils sont achetés par des particuliers à des particuliers ou à des non particuliers,
- et soumis au régime dérogatoire de droits de mutation ou exonérés de droits de mutation (nous avons appliqué à cette catégorie le % de résidences principales occupées par le propriétaire trouvé dans le cas des achats de particulier à particulier soumis au régime de droit commun ; l'erreur qui en résulte est de l'ordre de quelques milliers d'unités au plus, donc négligeable par rapport aux autres erreurs et incertitudes).

Nous avons appliqué une correction correspondant aux appartements et maisons qui ne sont pas à usage d'habitation.

Pour la comparaison avec l'enquête logement 2001-2002, nous avons appliqué une correction pour tenir compte de ce que cette enquête ne couvre pas l'outre-mer.

<sup>33</sup> Source : bases notariales, avant la réforme de 1998-1999 qui aligné le taux des droits de mutation applicables aux biens à usage d'habitation et aux autres biens ; depuis cette réforme, la qualité de renseignement de cette variable dans les bases notariales est sans doute moindre.

<sup>34</sup> Nous avons fait ce choix afin que le nombre de transactions de logements anciens publié par l'INSEE, qui inclut les appartements et maisons à usage autre que l'habitation, apparaisse tel quel dans les résultats figurant dans le tableau 9 ; l'effet sur l'effectif, de l'ordre de 1% du total, rend acceptable cette approximation.

<sup>35</sup> Le taux de couverture des bases notariales étant faible dans ces départements, la marge d'erreur sur les résultats y est significative. Néanmoins, la marge d'erreur qui en résulte sur les agrégats portant sur l'ensemble de la France est faible en pourcentage.

<sup>36</sup> En effet, l'effectif de mutations à titre onéreux de logements anciens publiés par l'INSEE chaque trimestre porte sur l'ensemble des années, paires et impaires.

Nous avons appliqué une correction pour tenir compte des mutations rapprochées. Cette correction est calculée à partir des données disponibles dans les bases notariales. Néanmoins, elle porte sur l'ensemble des statuts d'occupation confondus. Or il est probable que les mutations rapprochées touchent de manière différente les divers statuts d'occupation après mutation à titre gratuit. Cette correction est donc une approximation.

Le tableau 31 indique le résultat de cette comparaison.

Les écarts entre nos résultats et ceux obtenus à partir des enquêtes logement sont le plus souvent inférieurs à 10%, d'un signe ou de l'autre. Vu les nombreuses approximations effectuées pour calculer ces écarts, la marge d'erreur sur ces écarts n'est sans doute pas inférieure à 10%.



Dans l'annexe A de la note juin 2007 sur le statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers, après et le cas échéant avant leur achat ou leur construction<sup>37</sup>, nous avons effectué la même comparaison, uniquement par rapport à l'ENL 2001-2002 et en utilisant la méthode par différence d'âge. Nous avons trouvé des écarts plus faibles. Nous avons négligé les mutations rapprochées, et supposé que le % de résidences principales occupées par le propriétaire était égal pour les biens achetés en 2000 et en 2001. Plusieurs écarts de sens contraire s'étaient donc compensés.

### 5.1.1.2. Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire entrées dans le patrimoine des ménages à titre gratuit

Dans le cas des mutations à titre gratuit, nous n'avons considéré que les années paires. En effet, le nombre de mutations à titre gratuit est estimé par différence entre Filocom et les bases notariales selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaire, ce qui suppose de disposer des bases notariales. Or le ministère ne les a pas achetées pour les années impaires.

Nos résultats obtenus à partir de Filocom et des bases notariales utilisent uniquement la méthode en deux dimensions (la méthode par différence d'âge ne fournissant pas de résultats pour les mutations à titre gratuit). Nous avons retenu uniquement les mutations à titre gratuit entre générations (les autres étant supposées principalement internes à des ménages et donc non décomptées par les enquêtes logement).

Nous avons appliqué une correction pour tenir compte des mutations rapprochées. Cette correction est calculée à partir des données disponibles dans les bases notariales. Néanmoins, elle porte sur l'ensemble des statuts d'occupation confondus. Or il est probable que les mutations rapprochées touchent de manière différente les divers statuts d'occupation après mutation à titre gratuit. Cette correction est donc une approximation.

Nos résultats étant extraits de Filocom, qui ne contient que des logements, nous n'avons pas appliqué de correction correspondant aux appartements et maisons qui ne sont pas à usage d'habitation.

Pour la comparaison avec l'enquête logement 2001-2002, nous avons appliqué une correction pour tenir compte de ce que cette enquête ne couvre pas l'outre-mer.

Nous avons appliqué la proportion de résidences principales par le propriétaire observée à une date correspondant approximativement à la période de réalisation de l'enquête logement.

Après ces corrections, l'écart entre nos résultats et les effectifs figurant dans les enquêtes logement est de +10% pour l'année 2004 et -4% pour l'année 2002 (ces deux années étant observées dans l'ENL 2006), ce qui est relativement faible compte tenu de l'ensemble des approximations effectuées.

L'écart est de +32% pour l'année 2000 (observée dans l'ENL 2001-2002). Nous n'avons pas trouvé d'explication à ce fort écart. On peut éventuellement se demander pourquoi, dans l'ENL 2001-2002, l'effectif pour l'année 2000 est très inférieur à la fois à l'effectif pour l'année 2001 (-18% = 42 630 / 52 139) et à l'effectif pour l'année 1999 (-27% = 42 630 / 58 381 -1), alors que l'on s'attendrait plutôt à ce que cet effectif varie de manière monotone dans le temps. L'aléa statistique peut difficilement l'expliquer, au vu des effectifs en cause. Si l'effectif pour l'année 2000 était voisin de l'effectif pour les années 2001 et 1999 (soit proche de 55 000 unités), l'écart par rapport à notre résultat disparaîtrait. Néanmoins, nous n'avons pas de raison par ailleurs de remettre en cause ce résultat de l'enquête logement 2001-2002.

### Graphique 30 : comparaison entre nos résultats et ceux fournis par les enquêtes logement, mutations à titre gratuit

Année d'entrée dans le patrimoine	Enquêtes logement (ENL)	Calcul à partir de Filocom et des bases notariales							Nb RP P dans les acquisitions à titre gratuit entre générations de logements anciens	Ecart par rapport à ENL en %	Ecart par rapport à ENL en effectif
		Nombre de mutations à titre gratuit tous statuts			RP P En deux dimensions						
		Nombre de mutations à titre gratuit entre générations	Correction n pour revente rapide	Correction usage habitation	Correction DOM	Correction Reste	% RP P nouveau prop après MTG entre générations				
ENL 2001-2002											
1998	58 796										
1999	58 381										
2000	42 630	216 085	-82 968	133 117	0%	-1%	131 786	43%	56 290	32% 13 660	
2001	52 139										
2002	5 352										
ENL 2006											
2001	38 685										
2002	45 333	204 889	-103 769	101 119	0%	0%	101 119	43%	43 344	-4% -1 989	
2003	42 556										
2004	50 443	214 955	-85 027	129 928	0%	0%	129 928	43%	55 247	10% 4 804	
2005	38 486										

Source : CGEDD d'après Filocom bases notariales et enquêtes logement.

<sup>37</sup> [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggitt\\_cle697558.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggitt_cle697558.doc).

### 5.1.2. Nombre d'héritages ou donations reçus incluant au moins un logement

Les enquêtes logement indiquent si le ménage, au cours des quatre dernières années, a perçu un héritage ou une donation et si cet héritage ou cette donation incluait un ou plusieurs logements : tableau 32.

Environ 250 000 ménages reçoivent chaque année un héritage ou une donation incluant un ou plusieurs logements.

Le nombre de logements transmis à titre gratuit entre générations que nous avons trouvé est voisin de 210 000.

Néanmoins, ces deux effectifs n'ont a priori pas de raison d'être exactement égaux : d'une part certains de ces héritages incluent plus d'un logement, et d'autre part certains logements sont hérités par plusieurs ménages (en cas d'indivision entre frères et sœurs héritant du dernier parent survivant par exemple).

Ce dernier cas est fréquent: pour les ménages devenus propriétaires à la suite d'une succession ou d'une donation, dans un cas sur huit le logement concerné est en indivision et dans un cas sur quatre il y a eu rachat de parts à d'autres héritiers ou donataires (tableau 33).

De nombreux autres phénomènes peuvent causer des divergences supplémentaires entre les évaluations<sup>38</sup>.

Il n'est donc pas nécessairement anormal que l'effectif de logements transmis à titre gratuit entre générations trouvé à partir de Filocom et des bases notariales soit inférieur au nombre de ménages recevant un logement par héritage ou donation tel qu'il ressort des enquêtes logement.

**Tableau 32 : perception ou non d'un héritage ou d'une donation avec ou sans logement au cours des quatre dernières années, selon le statut d'occupation, dans l'enquête logement 2006**

Au cours des 4 dernières années	Héritage ou donation avec un ou plusieurs logts (à partir de VHERIT_1)	Héritage ou donation sans logts (à partir de VHERIT_2)	Pas d'héritage ni de donation	Total
<b>Effectif</b>				
Propriétaire non accédant	530 996	466 328	9 182 648	<b>10 179 972</b>
Accédant en prêt aidé (PAP ou PAJ, PC, PAS ou PTZ)	49 400	68 644	1 009 228	<b>1 127 272</b>
Autre accédant	201 751	291 652	3 584 336	<b>4 077 740</b>
Locataire vide HLM	58 513	88 967	4 106 695	<b>4 254 175</b>
Locataire vide social non HLM et non soumis à la loi de 1948	8 843	17 136	341 233	<b>367 212</b>
Locataire vide soumis à la loi 1948	9 501	9 578	244 464	<b>263 543</b>
Locataire vide à loyer "libre"	91 097	177 269	4 936 545	<b>5 204 911</b>
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession	7 618	12 112	466 359	<b>486 089</b>
Fermier ou métayer		564	10 913	<b>11 477</b>
Logé gratuitement	19 122	39 233	963 845	<b>1 022 200</b>
<b>Total</b>	<b>976 840</b>	<b>1 171 483</b>	<b>24 846 267</b>	<b>26 994 590</b>
Sous-total propriétaires	782 147	826 624	13 776 212	<b>15 384 984</b>
<b>% vertical</b>				
Propriétaire non accédant	54%	40%	37%	<b>38%</b>
Accédant en prêt aidé (PAP ou PAJ, PC, PAS ou PTZ)	5%	6%	4%	<b>4%</b>
Autre accédant	21%	25%	14%	<b>15%</b>
Locataire vide HLM	6%	8%	17%	<b>16%</b>
Locataire vide social non HLM et non soumis à la loi de 1948	1%	1%	1%	<b>1%</b>
Locataire vide soumis à la loi 1948	1%	1%	1%	<b>1%</b>
Locataire vide à loyer "libre"	9%	15%	20%	<b>19%</b>
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession	1%	1%	2%	<b>2%</b>
Fermier ou métayer	0%	0%	0%	<b>0%</b>
Logé gratuitement	2%	3%	4%	<b>4%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Sous-total propriétaires	80%	71%	55%	<b>100%</b>
<b>% horizontal</b>				
Propriétaire non accédant	5%	5%	90%	<b>100%</b>
Accédant en prêt aidé (PAP ou PAJ, PC, PAS ou PTZ)	4%	6%	90%	<b>100%</b>
Autre accédant	5%	7%	88%	<b>100%</b>
Locataire vide HLM	1%	2%	97%	<b>100%</b>
Locataire vide social non HLM et non soumis à la loi de 1948	2%	5%	93%	<b>100%</b>
Locataire vide soumis à la loi 1948	4%	4%	93%	<b>100%</b>
Locataire vide à loyer "libre"	2%	3%	95%	<b>100%</b>
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession	2%	2%	96%	<b>100%</b>
Fermier ou métayer	0%	5%	95%	<b>100%</b>
Logé gratuitement	2%	4%	94%	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>
Sous-total propriétaires	5%	5%	90%	<b>100%</b>

Source : CGEDD d'après enquête logement 2006

<sup>38</sup> Par exemple les héritages par des non-résidents, déjà mentionnés plus haut, dont néanmoins l'effectif est sans doute faible.

**Tableau 33 : dans le cas des ménages devenus propriétaires de leur résidence principale par une succession ou donation, le ménage était le seul héritier ou donataire dans deux cas sur trois seulement**

Pour les ménages devenus propriétaires de leur logement par une succession ou une donation

Suite à la succession ou donation	Nombre	%
Il y a eu rachat de parts à d'autres héritiers ou donataires	393 973	25%
Le logement est en indivision	186 399	12%
Le ménage était le seul héritier ou donataire	1 014 876	64%
Total	1 595 248	100%

Source : CGEDD d'après enquête logement 2006.

## 5.2. Comparaison avec les enquêtes patrimoine

Les enquêtes patrimoine fournissent des données sur les transmissions : année, type (héritage ou donation), présence d'au moins un logement, éventuellement avec réserve d'usufruit. Le taux de sondage moyen est de l'ordre de 1/1800.

Les enquêtes patrimoine fournissent des informations différentes sur la résidence principale des ménages enquêtés et sur les autres logements qu'ils possèdent. Par ailleurs, elles fournissent des informations sur les transmissions à titre gratuit (par héritage ou donation) dont bénéficient les ménages.

### 5.2.1. Entrée de résidences principales dans le patrimoine

En effectuant cette comparaison, nous avons rencontré des difficultés dans l'interprétation de résultats issus de l'enquête patrimoine 2009-2010. Pour les résoudre, il est nécessaire d'obtenir des précisions de la part de l'INSEE sur la manière de procéder. Nous reviendrons vers la DHUP lorsque nous les aurons reçues et exploitées.

### 5.2.2. Entrée de logements autres que les résidences principales dans le patrimoine

L'enquête patrimoine 2009-2010 indique, parmi les logements possédés par les ménages au moment de l'enquête, ceux qui étaient entrés dans leur patrimoine de 1 à 5 ans avant la date de l'enquête, selon le mode d'entrée dans le patrimoine (achat, ou bien héritage ou donation).

Nous avons comparé leur effectif annuel moyen à un effectif annuel moyen que nous avons estimé sur la base des résultats extraites Filocom et des bases notariales exposés ci-dessus : tableau 34.

**Tableau 34 : effectifs hors résidence principale**

Effectif	Héritage ou donation (hors achats internes à un ménage)		Ensemble
	Achat		
Enquêtes patrimoine (moyenne des années 2003 à 2008)	241 514	82 496	324 010
Nos estimations à partir de Filocom et des bases notariales	412 000	121 800	533 800
Corrections			
Revente rapide (15% pour les achats, 40% pour les héritages et donations)	-61 800	-48 720	
Achats par les non-résidents	-35 000		
Solde	315 200	73 080	388 280
Ecart résiduel	31%	-11%	20%
Dont construction par le ménage pour lui-même	?		?

Source : CGEDD d'après Filocom, bases notariales et enquête patrimoine 2009-2010.

L'effectif extrait de l'enquête patrimoine (324 010) est nettement inférieur à notre estimation (533 800).

Dans le cas des mutations à titre gratuit, l'écart peut provenir des mutations rapprochées, particulièrement fréquentes dans leur cas, comme on l'a vu dans la comparaison avec les enquêtes logement (cf. § 5.1.1.2).

Dans le cas des mutations à titre onéreux, plusieurs explications de l'écart peuvent être avancées :

- les mutations rapprochées peuvent représenter 10 à 20% de l'effectif initial ;
- les achats par les non-résidents, au nombre de 30 000 à 40 000 par an (source : bases notariales) et portant principalement sur des logements autres que les résidences principales, sont inclus dans notre estimation mais pas dans l'effectif provenant de l'enquête patrimoine.

Après ces corrections, l'effectif que nous avons estimé à partir de Filocom et des bases notariales est ramené à 388 280, soit 20% de plus que l'effectif issu de l'enquête patrimoine.

Une dernière cause d'écart peut être que les logements construits par les particuliers pour eux-mêmes sont inclus dans notre estimation mais pas dans l'effectif provenant de l'enquête patrimoine, pour autant que nous ayons bien compris (une vérification est en cours auprès de l'INSEE ; nous reviendrons vers la DHUP lorsque nous aurons la réponse de l'INSEE) ; l'effectif concerné est sans doute au plus d'une ou deux dizaines de milliers, s'agissant de logements qui ne sont pas des résidences principales ; il ne suffit donc pas à expliquer l'écart résiduel de 20%.

### 5.2.3. Héritages ou donations incluant un logement

Selon les enquêtes patrimoine, environ 200 000 ménages reçoivent chaque année au moins un logement en héritage ou donation, que ce logement soit ou non grevé d'une réserve d'usufruit (tableau 35). Cet effectif est proche de l'effectif de 210 000 logements transmis entre générations que nous avons trouvé. Néanmoins, les périmètres des

deux effectifs sont différents : un ménage peut recevoir plusieurs logements et un logement peut être transmis, en indivision, à plusieurs ménages, etc. (cf. ci-dessus).

**Tableau 35 : nombre de ménages ayant reçu pendant l'année en héritage ou donation au moins un logement**

ANNEE	Nombre de ménages ayant reçu pendant l'année au moins un héritage ou donation contenant au moins		Somme (*)	Dont par		
	un logement avec réserve d'usufruit	un logement		héritage	donation	héritage et donation
Avant 2000	2 742 472	678 540	3 421 012	1 715 326	1 061 069	644 618
2000	180 735	53 101	233 837	119 188	74 026	40 624
2001	114 429	23 267	137 696	70 541	27 363	39 792
2002	117 472	36 302	153 774	58 803	49 745	45 226
2003	172 405	32 118	204 523	96 368	59 596	48 559
2004	159 510	34 239	193 749	91 653	51 330	50 766
2005	165 043	53 621	218 663	90 810	79 116	48 738
2006	185 308	25 455	210 763	126 282	31 129	53 352
2007	207 534	59 378	266 912	89 924	110 224	66 764
2008	168 942	31 330	200 272	112 092	49 261	38 919
2009	182 346	40 450	222 796	141 251	51 151	30 393
Total rens.	4 396 196	1 067 801	5 463 997	2 712 238	1 644 009	1 107 749

Source : CGEDD d'après enquête patrimoine 2009-2010.

En 2005, 2006, 2007 et 2008, l'effectif indiqué par l'enquête patrimoine fluctue fortement, particulièrement s'agissant des donations. Le taux de sondage étant voisin de 1/1800, il est peu probable que cela soit le fruit du seul aléa statistique.

L'augmentation du nombre de donations en 2007 pourrait être une conséquence des mesures fiscales favorables aux transmissions à titre gratuit. En 2008, l'effectif indiqué par les enquêtes patrimoine n'est pas particulièrement faible. Par soustraction des bases notariales de Filocom, nous n'avons pas calculé de nombre de mutations à titre gratuit entre générations en 2007, mais en 2008 nous avons trouvé un effectif plutôt élevé (cf. § 2.3). Peut-être cet écart entre nos résultats et ceux de l'enquête patrimoine résulte-t-il d'une date de prise en compte différente. Peut-être a-t-il d'autres causes.

Le bond des successions indiqué par l'enquête patrimoine en 2006 est difficile à expliquer par des mesures fiscales, qui n'influent pas sur la mortalité. Peut-être les dates des actes de succession ont-elles été optimisées fiscalement.

### 5.3. Comparaison avec l'origine de propriété figurant dans les bases notariales

Les bases notariales fournissent l'origine de propriété du bien vendu, c'est-à-dire la manière dont le bien était entré dans le patrimoine du vendeur : cf. tableau 6. En moyenne 2/3 des logements vendus sont entrés à titre onéreux dans le patrimoine du vendeur, et 1/3 est entré à titre gratuit.

Cette répartition entre mutations à titre onéreux et gratuit est voisine de celle que nous avons trouvée et qui figure dans le tableau 9. Toutefois, les deux répartitions ne portant pas exactement sur la même grandeur, elles n'ont a priori pas de raison d'être identiques.

### 5.4. Comparaison avec le nombre de décès

Les effectifs de mutations à titre gratuit que nous avons trouvés (120 000 mutations internes à une génération et 210 000 mutations entre générations) peuvent être rapprochés du nombre de décès, resté voisin de 540 000 par an de 2000 à 2010 (graphique 31).

Le nombre de logements détenu par un ménage dont la personne de référence a un âge donné, rapporté au nombre de ménages de cet âge, est de l'ordre de  $1,2^{39}$  aux âges élevés.

Compte tenu de ce qu'aux âges extrêmes une fraction significative des individus ne fait pas partie d'un ménage mais habite en résidence avec services (pour étudiants ou pour personnes âgées), le nombre de logements détenu par une personne âgée faisant ou non partie d'un ménage est un peu plus faible. Par ailleurs, une petite partie des personnes décédées ne faisait pas partie des adultes des ménages. Le nombre de logements détenus au décès semble donc de l'ordre de 1 en moyenne.

Parmi les 540 000 personnes décédées,

- une petite partie n'est pas l'un des adultes d'un ménage.
- un peu plus de la moitié est veuve ou célibataire et la mutation est considérée comme entre générations (sauf quelques exceptions : transmission entre frères et sœurs, etc.)
- un peu moins de la moitié est l'un des conjoints d'un couple dont l'autre conjoint reste en vie,

<sup>39</sup> Le dénominateur de ce ratio inclut les ménages qui ne possèdent aucun logement.



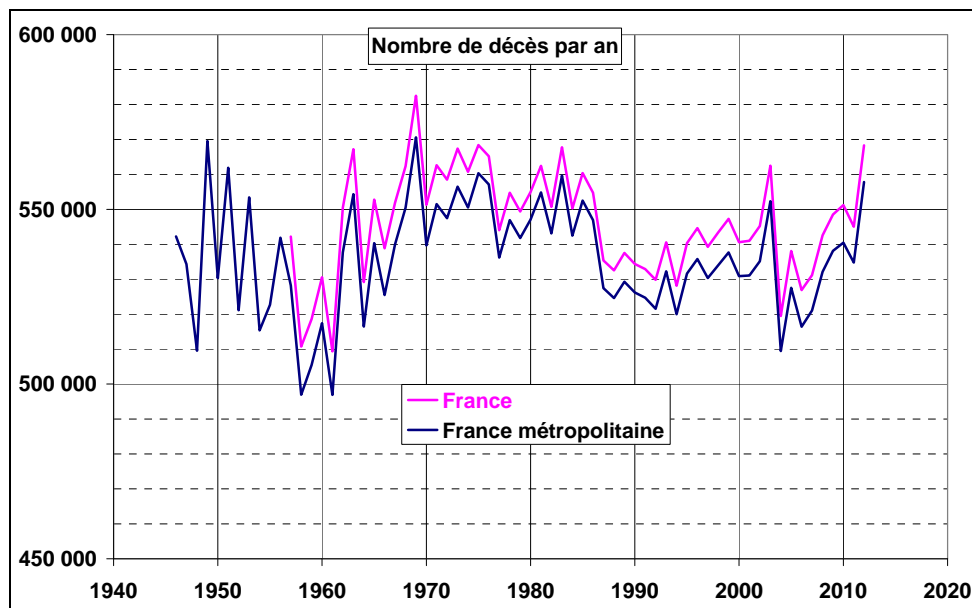
- si la personne décédée est la personne de référence du ménage que constitue le couple (généralement le mari), une mutation est classée comme interne à une génération (c'est le cas majoritaire, où typiquement le mari décède avant la femme),

- sinon, la mutation est classifiée comme virtuelle.

Par ailleurs, le tableau 6 suggère<sup>40</sup> que le nombre de logements transmis par donation représente environ 15% du nombre de logements légués. Les partages se répartissent sans doute entre mutations virtuelles (lorsque la personne de référence ne change pas), mutations à titre gratuit entre générations et mutations à titre gratuit internes à une génération.

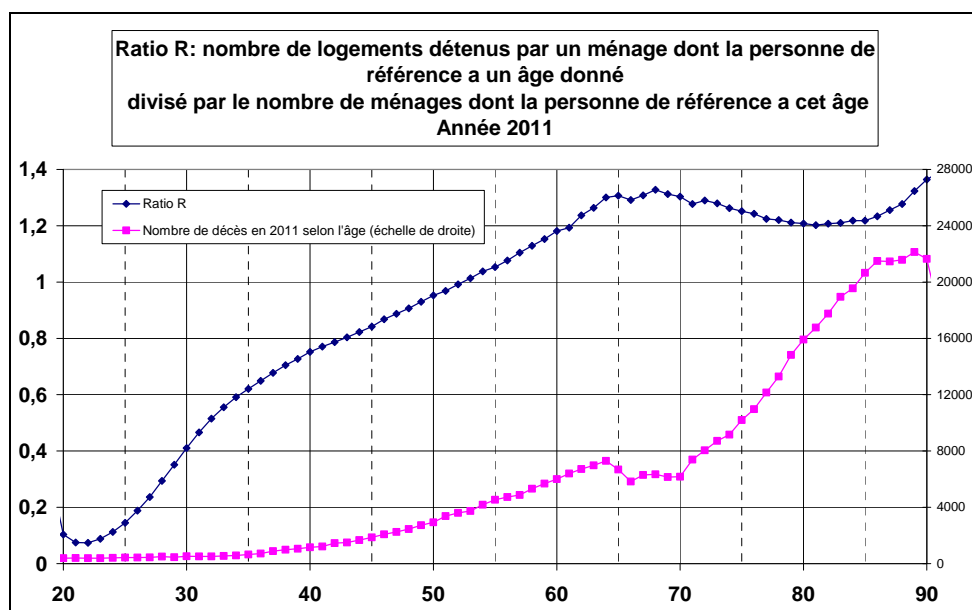
Cette analyse rapide mériterait certainement affinée, mais compte tenu d'un nombre de logements détenus au décès de l'ordre de 1 les effectifs annuels de 120 000 mutations internes à une génération et 210 000 mutations entre générations que nous avons trouvés apparaissent cohérents avec l'effectif annuel de 540 000 décès, quoique peut-être un peu faibles.

**Graphique 31 : nombre annuel de décès**



Source : INSEE.

**Graphique 32 : ratio R (approximation surestimée du nombre de logements détenu par personne selon l'âge) et nombre de décès selon l'âge**



Source : CGEDD d'après Filocom 2011 et INSEE.

<sup>40</sup> Ce n'est qu'une indication, puisque ce tableau porte sur les origines de propriété en cas de vente et non sur les mutations à titre gratuit et onéreux d'une année donnée.

### **5.5. Comparaison avec des données publiées par l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP)**

L'autorité de contrôle prudentiel publie depuis 2012 (<http://www.acp.banque-france.fr/etudes/analyses-et-syntheses.html>) des données sur la répartition des montants de prêts au logement par destination. Cf. tableau 36.

La principale difficulté, lorsque l'on compare ces données à celles résultant de Filocom et des bases notariales, est que l'on ne mesure pas la même chose :

- le montant emprunté par opération (financée par emprunt ou non) varie selon la destination,
- les données l'ACP ne portent que sur les prêts accordés par des institutions financières et monétaires résidentes, or les achats par de nombreux étrangers non-résidents (britanniques et néerlandais notamment) sont financés beaucoup plus souvent par des établissements financiers de leur pays; cela concerne surtout les achats de résidences secondaires.

Des données complémentaires, et en leur absence des hypothèses complémentaires, sont donc nécessaires pour effectuer la comparaison. Sous cette réserve, les données publiées par l'ACP sont cohérentes avec nos estimations des effectifs par statut d'occupation, mais la marge d'erreur de cette comparaison est si large que sa force probante est limitée.

### **5.6. Comparaison avec les enquêtes SRCV**

Les enquêtes SRCV, réalisées dans l'ensemble des pays de l'Union Européenne, ont un taux de sondage assez faible, puisqu'environ 10 000 ménages sont enquêtés, mais sont réalisées chaque année et permettent de suivre des ménages dans le temps.

SRCV fournit le nombre de ménages propriétaires de leur logement, par année d'acquisition (à titre gratuit ou onéreux) du logement neuf ou ancien. Cet effectif est voisin de celui fourni par les enquêtes logement. Le test de cohérence de nos résultats avec SRCV ne fournirait donc pas de résultat supplémentaire par rapport au test de cohérence avec les enquêtes logement décrit au § 5.1.

### **5.7. Comparaison avec les données de la DGFIP sur les mutations à titre gratuit**

Lors de la circulation restreinte d'une première version de ce rapport, il est apparu intéressant de tenter de comparer les résultats obtenus avec les données sur les mutations à titre gratuit détenues par la DGFIP.

Néanmoins les données communiquées par la DGFIP se sont avérées très difficilement comparables en raison d'une part de différences de périmètre et d'autre part de leur couverture incomplète. Certaines de leurs variations, brutales, sont d'une interprétation difficile. On n'y a pas trouvé d'éléments qui confirment ou infirment les résultats présentés ici.

## 6. Conclusion

### 6.1. Principales difficultés et fragilités

Les principales difficultés rencontrées sont la séparation dans Filocom des nuages de points correspondant aux mutations à titre gratuit et onéreux, la nécessité d'effectuer certaines approximations et l'impossibilité, pour les années impaires, d'utiliser les bases notariales.

Ces difficultés n'ont été résolues que partiellement. Il en résulte des fragilités. D'une part, la méthode utilisée pour distinguer au sein de Filocom les mutations à titre onéreux et à titre gratuit est fruste ; des méthodes plus élaborées fourniraient sans doute de meilleurs résultats, notamment par l'utilisation de techniques de reconnaissance de forme, qui excédaient cependant nos capacités. D'autre part, les approximations effectuées accroissent les marges d'erreur, et les tests de cohérence avec d'autres sources ne sont globalement conclusifs que sous réserve de marges d'incertitude significatives et de quelques incohérences. Enfin, l'impossibilité d'utiliser les bases notariales pour les années impaires a empêché d'obtenir certains résultats pour ces années.

Eu égard à ces fragilités, le présent rapport a été réalisé en deux temps. Une première version (rapport n° 008187-01), datée d'août 2013 ; n'a pas été publiée, mais a été présentée à un petit cercle de personnes compétentes. A cette occasion, il est apparu intéressant de tenter de comparer les résultats aux données sur les mutations, particulièrement à titre gratuit, détenues par la DGFIP. Cette comparaison n'a pas fourni d'éléments conduisant à infirmer les résultats obtenus. Il a donc été décidé de publier la présente version du rapport (rapport n° 008187-02), qui ne diffère de la précédente que par l'ajout du § 5.7 et par des corrections de pure forme.

### 6.2. Principaux résultats

Sous les réserves que l'on vient de signaler, de 2000 à 2010 800 000 logements anciens subissaient une mutation à titre onéreux chaque année, sous réserve du décrochage observé en 2008 et 2009, et 330 000 subissaient une mutation à titre gratuit, dont 210 000 mutations entre générations (typiquement, de parent à enfant) et 120 000 mutations internes à une génération (typiquement, de conjoint décédé à conjoint survivant). A ce dernier effectif s'ajoutent environ 160 000 mutations à titre gratuit que l'on a qualifié de « virtuelles ».

En matière de construction et de mutation de logements neufs, le problème de la séparation des mutations à titre gratuit et à titre onéreux, sur lequel nous avons particulièrement investi, ne se pose pas. En revanche, se pose la question de la cohérence des sources. Il nous est apparu que le SOeS, qui maîtrise la plupart de ces sources, est le mieux placé pour mener les travaux nécessaires sur leur cohérence. Pour éviter un double emploi avec ses travaux, nous n'avons pas approfondi ce sujet.

Lors d'une mutation à titre gratuit comme onéreux, les logements transitent souvent par la vacance.

Les destinations des logements achetés anciens se répartissent approximativement en :

- 1/3 première résidence principale,
- 1/3 autre résidence principale (la deuxième, la troisième, etc.),
- 2/10 logement locatif,
- 1/10 résidence secondaire.

Les destinations des achats et constructions de logements neufs se répartissent de manière similaire, mais avec une plus grande fréquence du statut locatif, qui domine dans le cas des appartements neufs, et une moindre fréquence des résidences principales autres que la première.

S'agissant de la proportion d'accédants parmi les ménages achetant une résidence principale (la première ou une autre), nous n'avons pas établi de résultat autre que celui déjà connu fourni par les enquêtes logement.

Lors de mutations à titre gratuit, entre générations, le transit par la vacance est particulièrement prononcé et le statut de résidence principale occupée par le propriétaire est moins fréquent.

La fréquence du statut de résidence principale occupée par le propriétaire augmente lors d'une mutation à titre onéreux, diminue lors d'une mutation à titre gratuit entre générations, et reste inchangée lors d'une mutation à titre gratuit interne à une génération.

La répartition des fréquences des différents statuts d'occupation dépend assez peu de l'année de mutation considérée, sous réserve cependant d'une lente croissance dans le temps de la fréquence du statut de propriétaire occupant.

A titre de retombée, on a obtenu des distributions des âges de l'ancien et du nouveau propriétaires selon le type de la mutation (à titre onéreux, à titre gratuit interne à une génération ou à titre gratuit entre générations).



### **6.3. Travaux supplémentaires possibles**

On énumère ci-après des travaux supplémentaires qui pourraient être menés, certains étant plus faciles que d'autres.

#### **6.3.1. Séparation des nuages correspondant aux mutations à titre onéreux et gratuit par des méthodes de reconnaissance de forme.**

On a vu plus haut que l'estimation de la répartition des mutations selon le type (gratuit ou onéreux) et le statut d'occupation avant et après mutations est possible dès lors que l'on sait séparer les nuages représentatifs de ces mutations dans le plan âge de l'ancien propriétaire X âge du nouveau propriétaire.

Des méthodes de reconnaissance de forme pourraient donc être utilisées. Elles fourniraient sans doute des résultats meilleurs que ceux que nous avons obtenus. Elles excédaient cependant nos capacités actuelles.

A défaut, des améliorations aux méthodes plus grossières que nous avons utilisées pourraient être recherchées, quoique les premières explorations que nous avons menées ne soient pas prometteuses (cf. § 1.3.5).

#### **6.3.2. Estimation des nombres de mutations à titre gratuit pour les années impaires**

Cette estimation peut être faite aisément sous réserve d'un accès aux bases notariales pour les années impaires, qui par ailleurs fiabiliseraient d'autres résultats qui n'ont été obtenus que moyennant des interpolations.

#### **6.3.3. Déclinaison sur des segments de parc**

##### **6.3.3.1. Déclinaison sur des sous-ensembles géographiques**

Les résultats peuvent être déclinés sur des sous-ensembles géographiques : par subdivision administrative, par type urbain de la commune, etc. Dans la note de juin 2007, on avait décliné les résultats selon le département et par type urbain.

On ne l'a pas fait ici, à l'exception, au § 3.1.4, de la déclinaison par type urbain de la répartition des statuts d'occupation avant et après mutation de particulier à particulier, estimée selon la méthode en deux dimensions.

Des déclinaisons locales sont possibles sous réserve d'y consacrer le temps nécessaire. Il est proportionnel au nombre de segments à distinguer.

S'agissant de l'estimation des effectifs dans l'ancien, la limite est la fiabilité, donc le taux de couverture, des bases notariales. Il est élevé dans de nombreux départements et devrait prochainement s'améliorer dans les autres.

S'agissant de l'estimation de la répartition des statuts d'occupation, la limite est davantage le nombre d'enregistrements figurant dans Filocom.

##### **6.3.3.2. Déclinaison par nombre de pièces**

Dans la note de juin 2007 sur le statut d'occupation des logements achetés ou construits par des particuliers, après et le cas échéant avant leur achat ou leur construction ([http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggit\\_cle697558.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/achat-vente-immobilier-par-statut-friggit_cle697558.doc)), on avait décliné les résultats selon le nombre de pièces des logements.

On ne l'a pas fait ici, mais cela serait possible sous réserve d'y consacrer le temps nécessaire.

La définition du nombre de pièces dans Filocom et dans les bases notariales est similaire pour les appartements mais ne l'est pas pour les maisons (cf. annexe de la note de juin 2007) : pour ces dernières, la définition du nombre de pièces retenue par Filocom est plus restrictive que celles retenues par les bases notariales (ou Sitadel et l'enquête logement). L'estimation du nombre de mutations à titre gratuit par différence entre Filocom et les bases notariales n'est donc pas possible pour un nombre de pièces donné dans le cas des maisons. Cela n'interdit pas cependant d'utiliser Filocom pour estimer la répartition des statuts d'occupation.

#### **6.3.4. Calcul de vitesses de rotation**

Dans la note de juin 2007, on avait calculé sur les différents parcs une vitesse de rotation, définie comme la proportion de logements qui au cours d'une année subit une mutation de propriété d'un type donné (à titre onéreux, gratuit, gratuit entre générations, etc.). Le calcul de cette vitesse de rotation est très simple une fois connu le nombre de transactions du type donné, puisqu'il suffit de diviser ce dernier par l'effectif du type, que Filocom fournit aisément.

Les propriétaires qui ne sont pas partie d'un ménage tendent cependant à biaiser ce ratio à la hausse, dans une mesure qui peut être élevée aux âges extrêmes.

#### **6.3.5. Actualisation**

Les résultats de la présente note pourront être actualisés au fur et à mesure que de nouveaux millésimes de Filocom et des bases notariales seront disponibles.

#### **6.3.6. Distribution des âges de l'ancien et du nouveau propriétaires selon le statut d'occupation**

Les méthodes que nous avons utilisées pour distinguer les différents statuts d'occupation dans Filocom (méthode en deux dimensions et méthode par différence d'âge) permettent d'obtenir l'effectif total pour un statut

d'occupation avant et après la mutation donné et pour un type de mutation (à titre gratuit ou onéreux) donné, mais ne permettent pas de décomposer cet effectif selon l'âge de l'ancien et du nouveau propriétaires.

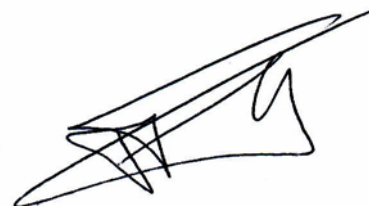
Les enquêtes logement, elles, fournissent cette distinction, mais uniquement pour les logements qui sont après la mutation des résidences principales occupées par le propriétaire. Par différence, on peut donc tenter de reconstituer une distribution des âges pour les logements qui, après la mutation, ne sont pas des résidences principales occupées par leur propriétaire.

### **6.3.7. Distinction des primo-accédants au sein des acheteurs de résidences principales**

En 2011, tout primo-accédant qui le demandait avait droit à un PTZ. La base de la SGFGAS était donc proche de l'exhaustivité sur le champ des primo-accédants. Il sera donc intéressant d'en comparer le contenu avec :

- les résultats de la comparaison de Filocom et des bases notariales selon la méthode décrite dans cette note, lorsque Filocom 2013 sera disponible et sous réserve que le ministère achète les bases notariales pour l'année 2011,
- les résultats de l'enquête logement 2013 pour les primo-accédants de l'année 2011.

Jacques Friggit,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the top.

Ingénieur général des ponts,  
des eaux et des forêts

## Annexes

## **Annexe 1. Sources**

Les sources que nous avons prises en considération sont les suivantes. Beaucoup se sont avérées peu ou pas utilisables.

### **A1 Filocom**

Filocom est la principale source utilisée. Elle est constituée par la DGFIP pour le ministère en charge du logement par croisement des bases de données des impôts fonciers et de l'impôt sur le revenu. Elle fournit une image du parc et de ses occupants au 1<sup>er</sup> janvier des années impaires de 1995 à 2011, ainsi qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010. A partir du millésime 1999, Filocom contient un identifiant unique qui permet de suivre dans le temps un logement donné. Cet identifiant unique est nécessaire au calcul des statuts avant et après mutation. On n'a donc utilisé que les millésimes de Filocom 1999 et suivants.

### **A2 Bases de données notariales**

Les bases de données notariales contiennent les mutations à titre onéreux. Elles sont constituées par le notariat à partir des extraits d'actes de vente. Elles ne sont pas exhaustives (elles ne contiennent que 65% des transactions en montant, et environ 55% en effectifs) mais il est possible de les redresser de leur non-exhaustivité à partir de données en provenance des conservations des hypothèques (MEDOC et Fidji). Ce redressement permet de connaître le nombre total de mutations à titre onéreux de logements anciens.

Les bases de données notariales ne contiennent pas le statut d'occupation des logements.

La DHUP et le SOeS n'ont acheté les bases notariales que pour les années paires de 2000 à 2010. Il n'était donc pas possible d'utiliser les bases notariales pour les années impaires, ce qui a créé quelques difficultés comme on l'a vu.

### **A3 Enquêtes logement**

Les enquêtes logement sont réalisées à des intervalles de 4 ans en général, parfois davantage. Les millésimes utilisables dans le cadre de la présente note étaient 2002 et 2006. Les enquêtes logement sont constituées par sondage au 1/700 environ auprès des ménages. La faiblesse du taux de sondage interdit des exploitations locales à un niveau autre que très agrégé (tel que la ZEAT).

L'unité enquêtée par les enquêtes logement est le ménage. Par conséquent, elles ne contiennent pas d'information sur les mutations internes aux ménages, qui sont nombreuses dans le cas des mutations à titre gratuit (successions entre conjoints notamment). Par ailleurs, les enquêtes logement sont bien renseignées s'agissant des acquisitions (à titre onéreux ou gratuit) de résidences principales occupées par leur propriétaire (puisque le propriétaire est enquêté) mais le sont très mal s'agissant des acquisitions de résidences secondaires ou de logements locatifs. C'est donc pour tester notre évaluation du nombre de mutations de logements devenant des résidences principales occupées par le propriétaire que nous avons utilisé les enquêtes logement. Cf. § 5.1.

### **A4 Base de la SGFGAS**

La base de la SGFGAS contient des caractéristiques des prêts à taux zéro (PTZ) accordés et de leurs bénéficiaires. Elle est exhaustive.

En 2011, contrairement aux années précédentes et suivantes, tout primo-accédant avait droit à un PTZ, dans le neuf comme dans l'ancien et quelles que soient ses ressources, pourvu qu'il le demande.

Malheureusement l'année 2011 n'est pas décrite par les millésimes de Filocom disponibles (Filocom 2013, qui fournira des informations sur les mutations de l'année 2011, ne sera disponible qu'en 2014). De plus le ministère n'a pas acheté l'année 2011 des bases notariales. Les résultats obtenus dans la présente note portent donc sur des années 2010 et antérieures. Par conséquent ils ne peuvent donc pas être comparés au contenu de la base SGFGAS pour 2011. Au demeurant, Filocom ne permet pas de savoir si une résidence principale, lorsqu'elle est achetée aux fins d'occupation par un ménage, est ou non la première résidence principale de ce dernier.

En revanche, s'il devient possible d'utiliser les bases notariales pour 2011, on pourra comparer pour cette année les effectifs qui y figurent à ceux figurant dans la base de la SGFGAS, par exemple par âge de l'acheteur. Ceux figurant dans la base de la SGFGAS, puisqu'ils ne couvrent que les primo-accédants, doivent être moins nombreux, et davantage concentrés sur les acheteurs jeunes, que ceux figurant dans les bases notariales.

### **A5 Enquêtes patrimoine**

Les enquêtes patrimoine 2003-2004 et 2009-2010 fournissent des informations sur le patrimoine des ménages, à partir d'une enquête portant sur 9600 ménages pour l'enquête 2003-2004 et 15 000 pour l'enquête 2009-2010 (soit un taux de sondage voisin de 1/1800, plus faible que celui des enquêtes logement). Certaines variables portent sur les transmissions à titre gratuit de patrimoine : année, présence d'un logement éventuellement avec réserve d'usufruit. Cf. § 5.2.

## A6 Enquêtes SRCV

Les enquêtes « statistiques sur les revenus et les conditions de vie des ménages » (SRCV) ont elles aussi un taux de sondage faible, puisqu'environ 10 000 ménages sont enquêtés. Elles permettent de suivre des ménages dans le temps. Cf. § 5.6.

## A7 Sitadel

Sitadel fournit le nombre de logements autorisés et commencés avec une précision significative, et le nombre de logements mis en service avec une précision moindre. Depuis 2006, suite à une simplification du formulaire de demande de permis de construire, le type de maître d'ouvrage (personne physique, bailleur social, etc.) n'est plus connu. Le statut d'occupation du logement une fois mis en service n'est pas connu non plus. Sa confrontation avec nos résultats apportait donc peu d'informations.

## A8 ECLN

ECLN décrit les logements construits par des promoteurs dans des programmes d'au moins 5 logements. Les informations qu'il contient sur la destination des biens sont considérées peu fiables.

## A9 ACP

L'autorité de contrôle prudentiel publie depuis peu des données sur la répartition des montants de prêts au logement par destination : <http://www.acp.banque-france.fr/etudes/analyses-et-syntheses.html>.

## A10 OFL

Cette base de données, privée, porte sur les opérations d'emprunt effectuées par les ménages en vue de construire, acheter ou rénover des logements. Elle est constituée à partir de la base de la SGFGAS pour les opérations qui y figurent, et pour les autres sur la base du volontariat par un certain nombre de prêteurs. Elle est redressée à partir d'une des séries des montants de prêts diffusés par la Banque de France.

Néanmoins, en l'absence de précisions suffisantes sur la manière dont le redressement est effectué<sup>41</sup>, il n'a pas été possible de confronter utilement des agrégats issus de cette base avec nos résultats.

L'annexe de la note de juin 2007 faisait ressortir de fortes incohérences entre l'OFL et les enquêtes logement.

Par ailleurs, les répartitions des destinations figurant dans OFL diffèrent notablement de celles publiées par l'Autorité de contrôle prudentiel. Cf. tableau 36.

**Tableau 36 : répartition des destinations déclarées, ensemble neuf et ancien**

Montants de crédits (hors rachats de crédits externes)	OFL	ACP (*)	OFL/ACP
Primo-accédant	61%	46%	1,34
Non primo-accédant	25%	34%	0,73
Accédant ne sait pas si primo-accédant	1%	0%	
Sous-total accédant	87%	80%	1,08
Investissement locatif	9%	15%	0,59
Résidence secondaire	4%	5%	0,87
Total	100%	100%	1,00

Source/ CGEDD d'après OFL et ACP ([http://www.acp.banque-france.fr/uploads/media/201202-evolution-des-risques-sur-les-credits-a-l-habitat\\_01.pdf](http://www.acp.banque-france.fr/uploads/media/201202-evolution-des-risques-sur-les-credits-a-l-habitat_01.pdf)).

(\*) sur les 10 premiers mois de l'année, résultats pour 10 établissements représentant 75% de la production d'octobre 2011.

## A11 MEDOC (DGFIP)

Nous avons utilisé l'assiette des droits de mutation, telle qu'elle peut être reconstituée à partir de MEDOC, système comptable de la DGFIP, pour redresser les bases de données notariales de leur non-exhaustivité. Cf. § 1.5. de <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html>, <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/nombre-de-ventes-immobiliaries-a1105.html>, et <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/droits-de-mutation-immobiliaries-a1013.html>.

<sup>41</sup> Cf. ch. 1.12 de la note « diverses évaluations de logements anciens » (juillet 2008), [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/evaluation-n-immobilier-ancien\\_cle715112-1.doc](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/evaluation-n-immobilier-ancien_cle715112-1.doc).



## Annexe 2. Glossaire des sigles et acronymes

ACP : Autorité de Contrôle Prudentiel.

AP : appartement.

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques.

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs.

ENL : Enquête Nationale sur le Logement.

Fidji : Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières, logiciel de production du service chargé de l'enregistrement à la DGFIP.

Filocom : base de données constituée par la DGFIP pour le MEDDE par croisement des bases de données des impôts fonciers et de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (d'après « Fichier du LOGement COMMunal »).

HLM : habitation à loyer modéré.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

MA : maison.

MEDOC : logiciel comptable de la DGFIP (d'après « MEcanisation Des Opérations Comptables »).

OFL : Observatoire du Financement du Logement.

RP L : résidence principale locative privée.

RP P : résidence principale occupée par le propriétaire.

RP autre : autre résidence principale.

RS : résidence secondaire.

SCI : Société civile immobilière.

SEM : société d'économie mixte.

SGFGAS : Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété.

Sitadel : dispositif de mesure de la construction géré par le SOeS.

SOeS : Service de l'Observation et des Statistiques du Ministère de l'écologie, du Développement Durable et de l'Energie.

SRCV : Statistiques sur les Revenus et les Conditions de Vie des ménages.

Vac : logement vacant.

ZEAT : zone d'étude et d'aménagement du territoire.

### **Annexe 3. Lettre de mission**

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Paris, le

3 FEV 2012

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages  
Sous-direction du financement et du logement  
Bureau des études financières

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des  
paysages

à

Affaire suivie par : Raphaëlle Goddet  
Raphaelle.goddet@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 01 40 81 92 71

M. Christian LEYRIT  
Vice-président du Conseil général de  
l'Environnement et du Développement durable

**Objet :** Mission d'évaluation du nombre annuel de mutations et constructions de logements par statut d'occupation.

La connaissance précise des flux de logements par statut d'occupation est nécessaire pour mieux appréhender la chaîne du logement et partant, optimiser la fixation des objectifs pour les différents segments de la politique du logement, articuler les différents dispositifs d'aide et évaluer leur impact

Or il apparaît que la connaissance de ces flux est actuellement incomplète.

Je souhaite donc confier au Conseil général de l'environnement et du développement durable une mission dont l'objet serait d'évaluer :

- d'une part le nombre de mutations à titre gratuit de logements, le nombre de mutations à titre onéreux et le nombre de constructions, avec si possible une chronique historique ;
- d'autre part la répartition des mutations et constructions de logements entre les différents statuts d'occupation des logements après, et dans la mesure du possible avant, l'opération. Il sera essentiel de s'attacher à identifier pour chacun des statuts après l'opération, dans quelles proportions ses effectifs sont issus d'effectifs de chacun des statuts avant l'opération

Les différents statuts seront détaillés selon la segmentation suivante : primo-accession, secundo-accession, primo-propriété occupante sans crédit, secundo-propriété occupante sans crédit, locatif privé, locatif social, résidence secondaire et logement vacant

Compte tenu du délai de réalisation des exploitations et de la nécessité de disposer d'un travail actualisé, reposant sur les derniers « millésimes » des bases de données, je souhaite disposer de ces travaux à l'automne 2012

Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages

Etienne CREPON

Présent  
pour  
l'avenir



**Ministère de l'Écologie,  
du Développement durable  
et de l'Énergie**

**Conseil général de  
l'Environnement  
et du Développement durable**

7<sup>e</sup> section – secrétariat général

bureau Rapports et  
Documentation

Tour Pascal B - 92055 La  
Défense cedex  
Tél. (33) 01 40 81 68 73

