

---

## Acheter ou vendre son logement en Ile-de-France : tout est une question d'âge

On ne se positionne pas de la même façon, selon son âge, sur le marché de l'accession à la propriété. Assez naturellement, **la vie active est la phase où l'on devient propriétaire**, la retraite celle où l'on vend.

D'après les données de la **Base BIEN** des notaires de Paris – Ile-de-France, nous avons quantifié pour chaque âge le nombre d'acquéreurs (courbe bleue sur le graphique) et de vendeurs (courbe verte) pour mettre en lumière les comportements les plus fréquents à chaque période de la vie.

En 2017, sur les 170 000 logements anciens achetés en Ile-de-France par des particuliers, plus de 29 000 (soit 17% du total) avaient un acquéreur\* âgé de 20 à 29 ans. Le nombre d'acquéreurs se maintient ensuite à très haut niveau dans la tranche des 30-39 ans (60 700 transactions soit 36% des logements vendus), puis décroît progressivement. **En Ile-de-France, près d'un logement sur deux a été acheté par un acquéreur de moins de 39 ans (âge médian)**. Cependant, les plus de 60 ans représentent encore 10% des acquéreurs.

**Les vendeurs sont très représentés à deux périodes de vie : entre 35 et 40 ans**, sans doute l'âge d'une première revente, lorsqu'il faut trouver davantage de place avec l'arrivée d'enfants dans la cellule familiale ou, à l'inverse, **lors de séparation** où l'on est contraint de revendre un bien acquis à deux. Parallèlement les acquéreurs sont nombreux, aux mêmes âges, ce qui laisse à penser que l'on vend pour racheter.

**Un second pic de ventes s'observe entre 60 et 65 ans lors du départ à la retraite** mais sans que l'on observe de poussée parallèle des achats en Ile-de-France. Les ménages âgés quittent sans doute la région Ile-de-France. Une autre explication pourrait être que leurs ventes ne concernent des logements locatifs, vendus pour disposer d'un capital pour faire face à la baisse de revenus. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, nous n'observons pas de pic de ventes autour de l'âge moyen de l'entrée en maison de retraite (85 ans).

L'âge médian des vendeurs franciliens se situe à 55 ans, à peu près au milieu des deux périodes de vie où on observe les ventes d'un bien immobilier. Toutefois, les ventes d'appartements sont plus précoces, les maisons étant revendues plus tard (pic plus marqué aux alentours de 65 ans).

---

Dans l'ensemble, les vendeurs de logements anciens en Ile-de-France deviennent plus nombreux que les acquéreurs à 51 ans et le restent ensuite.

\* dans le cas d'un achat à plusieurs, l'acquéreur retenu est le plus âgé.