Des reventes plus rapides pour les appartements que pour les maisons

Durée de détention constatée et taux de rotation théorique : deux notions bien différentes

Grâce à la date de la transaction précédente enregistrée pour chaque vente dans la base immobilière notariale BIEN, nous pouvons calculer la durée de détention des logements vendus qui oscille entre 7 et 13 ans en Ile-de-France, selon le type de bien et l'année. Sur l'ensemble de la Région, près de 167 000 logements ont été vendus par an en moyenne sur les 10 dernières années, tandis que le parc est composé de près de 5,6 millions de logements (données INSEE 2013). Cela signifie que seulement 3% du parc est vendu chaque année en Ile-de-France. Il faut donc théoriquement attendre environ 33 ans pour que chaque logement soit vendu.

Il semble ainsi qu'une partie importante du parc de logements ne soit que rarement, voire jamais vendue. On identifie facilement les logements sociaux (en Ile-de-France 1,2 millions de logements sur près de 5,6 millions au total). Si l'on raisonne sur les 4,4 millions de logements restants, chaque bien est théoriquement revendu tous les 26 ans et le taux de rotation passe à 3,8%.

On peut donc penser que certains logements sont souvent revendus, alors que d'autres sont longuement conservés en patrimoine: parc locatif des grandes institutions, immeubles entiers et de rapport conservés par les familles ou vendus en blocs, logements hérités ou simplement conservés longuement par les ménages qui ne souhaitent pas les quitter.

Durée de détention des logements anciens en 2016 : entre 10 et 13 ans selon la méthode de calcul

Les biens vendus par des marchands de biens ou suite à une succession ont une durée de détention médiane très courte, de moins de 2 ans. Pour les successions, on peut penser qu'un nombre important de biens immobiliers ne sont pas revendus. Mais, lorsque les héritiers décident de vendre, ils le font naturellement assez vite. La suite de notre analyse ne portera donc que sur les biens non vendus par un professionnel de l'immobilier et hors succession, donation et partage.

En Ile-de-France, la durée de détention moyenne des logements vendus en 2016 est proche de 13 ans, mais elle est tirée vers le haut par des durées de détention très élevées (plus de 100 ans pour certaines ventes de la Base BIEN !). La médiane, insensible aux données extrêmes, et donc plus pertinente, montre qu'en 2016 la moitié des transactions a une durée de détention de moins de 10 ans et l'autre moitié de plus de 10 ans. C'est une durée plus élevée qu'au cours des 20 dernières années.

La reprise de la conjoncture immobilière a remis sur le marché des biens détenus depuis longtemps

De 1998 à 2000, la durée de détention était maximale, au moment où les prix ont recommencé à monter et après la longue phase baissière du début des années 90. Passé ce cap, cette durée a

ensuite diminué les années suivantes, où la forte hausse des prix incitait à une revente rapide et à changer de logement. Ces deux dernières années, la forte hausse de la durée de détention peut sans doute s’expliquer par la remise récente sur le marché de biens retenus par des propriétaires, en attente d’une reprise du marché immobilier.

Ainsi, les périodes de reprises, marquées par la fin de l’attentisme des propriétaires, donneraient un coup d’accélération à la vente de biens détenus depuis longtemps et conduiraient d’abord à une augmentation des durées de détention. Ensuite, le dynamisme et la fluidité du marché inciteraient à une revente plus rapide des biens et conduirait à une diminution des durées de détention.

Les maisons détenues plus longtemps que les appartements

Depuis 20 ans, les durées de détention des maisons et des appartements évoluent parallèlement. Mais les ménages propriétaires d’une maison la conservent systématiquement de 1 à 3 ans de plus que ceux qui possèdent un appartement. En Ile-de-France, on garde souvent son appartement de 7 à 10 ans et sa maison de 9 à 12 ans. Cela ne surprend pas : on fait souvent le choix d’acquérir une maison pour s’y loger avec de jeunes enfants et on s’y installe dans la durée.

Par ailleurs, la durée de détention varie peu selon la localisation du bien qu'il soit situé à Paris, en Petite Couronne ou en Grande Couronne.