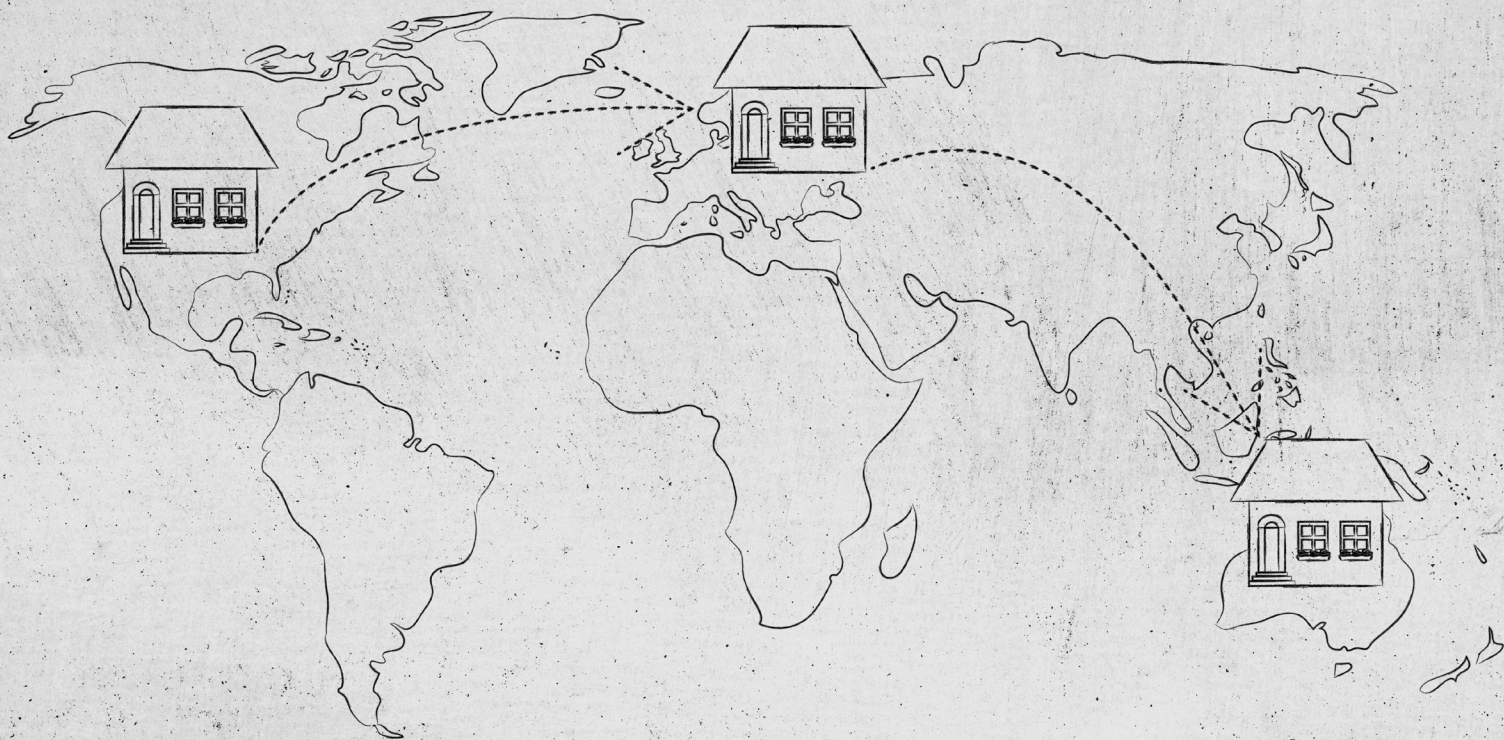


Les étrangers non-résidents sur le marché immobilier français



En bref...

- ▶ L'année 2022 marque le retour des acquéreurs étrangers non-résidents, qui totalisent **1,8% des transactions de logements anciens en France métropolitaine**. En particulier, la part des acquéreurs étrangers non-résidents atteint **son plus haut niveau à Paris sur les dix dernières années à 3,4%** (soit +1,2 point sur un an).
- ▶ **Entre 2019 et 2022**, l'évolution des prix de vente médians des logements anciens se distingue selon la nationalité et le pays de résidence des acquéreurs. Ainsi, **les prix des biens acquis en province par les étrangers non-résidents ont progressé de 29% contre 14% pour les Français résidents**. Notamment, sur cette période, c'est en 2021 que l'évolution annuelle des prix des logements anciens acquis par les étrangers non-résidents est la plus forte, avec +15% sur un an contre +6% pour les Français résidents. Entre 2019 et 2022, **en Île-de-France, c'est le même constat** : +22% pour les logements anciens acquis par des étrangers non-résidents contre +11% pour ceux des Français résidents. Si le prix d'acquisition des étrangers non-résidents diminuait faiblement entre 2017 et 2020, il **gagne 9% en 2021 et jusqu'à 13% en 2022** (contre respectivement 5% et 2% pour les Français résidents).
- ▶ **En province, les maisons anciennes achetées par les non-résidents sont plus chères que celles acquises par des résidents, de 13% en moyenne. Pour les appartements anciens, l'écart est similaire en province, mais la variation est moins forte à Paris (en moyenne +4%).**
- ▶ **La part des acquéreurs britanniques**, en baisse continue depuis 2016, a **enregistré une forte diminution entre 2020 et 2021 (-6 points)** et passe pour la première fois sous le seuil des 20%. Malgré une hausse de 2 points enregistrée en 2022, ils ne retrouvent pas la première place au classement, avec 17% des achats parmi les étrangers non-résidents. **Depuis 2021, les Belges se placent en tête, avec 19% des achats en 2022**. Néanmoins, leur part enregistre *a contrario* une première baisse depuis 2014, de 2 points en 2022.
- ▶ **La part des acquéreurs « expatriés »** (de nationalité française et ne résidant pas en France au moment de la transaction) est à **son plus haut niveau depuis 2012, soit 1,5% des achats de logements anciens** (contre 1% en 2019). **En Île-de-France, ils sont nettement plus présents, à 4,2% en 2022 contre 1,4% en 2019.**



SOMMAIRE

- 1** Quelle est la part des acquéreurs étrangers non-résidents ? p.3
- 2** Où achètent les étrangers non-résidents ? p.4
- 3** Quelles sont les nationalités des acquéreurs étrangers non-résidents ? p.4
- 4** Quel est le budget des acquéreurs étrangers non-résidents ? p.6

Annexe Données et champ p.7

CONTACTS

Contact presse : Conseil supérieur du notariat
François Proost — Responsable de l'Activité Immobilière - 01 44 90 30 00

Contact technique : ADNOV
Anne Papadopoulos - 01 49 70 81 53 - anne.papadopoulos@adnov.fr

1 Quelle est la part des acquéreurs étrangers non-résidents ?

Retour des acquéreurs étrangers non-résidents en 2022

► Après avoir atteint son plus haut niveau à 2% en 2015, la part des **acquéreurs** étrangers non-résidents en France métropolitaine n'a cessé de diminuer jusqu'en 2020 (malgré une exception en 2018), pour se stabiliser à 1,3% en 2021. **L'année 2022 marque le retour des acquéreurs étrangers non-résidents, qui totalisent 1,8% des transactions de logements anciens⁽¹⁾. Ce constat se confirme d'ailleurs au 1^{er} trimestre 2023, avec une proportion équivalente.** Cette hausse se ressent sur

l'ensemble du territoire, mais elle est d'autant plus importante en Provence-Alpes-Côte d'Azur où la proportion d'acquéreurs étrangers non-résidents passe de 3% en 2021 à 3,8% en 2022. Cette part y reste cependant bien plus faible qu'en 2015, où elle atteignait 5,2%. La Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Bourgogne - Franche-Comté connaissent également une hausse significative de la part des achats des étrangers non-résidents, qui y représentent de 2 à 2,4% en 2022 (soit environ +0,5 point sur un an). En Bretagne, dans les Hauts-

de-France, le Centre - Val de Loire et les Pays de la Loire, les étrangers non-résidents rassemblent moins de 1% des acquisitions. **En Île-de-France, elle atteint son plus haut niveau sur les dix dernières années, à 1,2% en 2022 et jusqu'à 1,6% au 1^{er} trimestre 2023.**

On peut également noter que **la part des acquéreurs « expatriés »⁽²⁾ en France métropolitaine en 2022 est à son plus haut niveau sur la dernière décennie, soit 1,5% des achats de logements anciens** (contre 1% en 2019). Ils représentent 0,5% des acquéreurs dans le Centre - Val de Loire et jusqu'à 1,6% en Provence-Alpes-Côte d'Azur. En Île-de-France, ils sont nettement plus présents, à 4,2% en 2022 contre 1,4% en 2019.

► **Alors qu'elle était stable à 1,9% depuis 2015, la part des vendeurs étrangers non-résidents atteint 2,1% en 2022.** À l'instar des acquéreurs, c'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur qu'elle a le plus augmenté, avec 5,7% en 2022 contre 5,4% en 2021.

Tableau 1

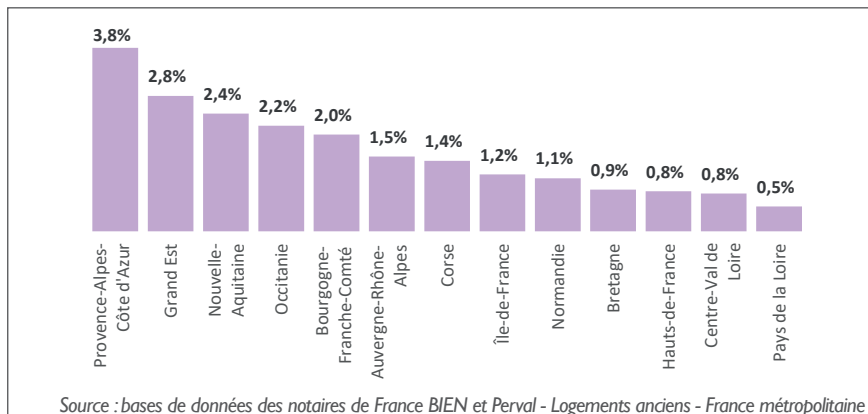
Part des transactions selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs

	Acquéreurs étrangers			Acquéreurs français		
	Non-résidents	Résidents	Total	Non-résidents	Résidents	Total
2012	1,8%	4,2%	6,0%	0,9%	93,1%	94,0%
2013	1,5%	3,5%	5,1%	0,7%	94,2%	94,9%
2014	1,7%	3,6%	5,3%	0,8%	93,9%	94,7%
2015	2,0%	4,1%	6,1%	1,0%	92,9%	93,9%
2016	1,9%	3,8%	5,7%	1,0%	93,3%	94,3%
2017	1,6%	3,8%	5,4%	1,0%	93,6%	94,6%
2018	1,7%	4,2%	5,9%	1,0%	93,1%	94,1%
2019	1,5%	4,2%	5,8%	1,0%	93,3%	94,2%
2020	1,3%	4,1%	5,4%	0,9%	93,7%	94,6%
2021	1,3%	4,2%	5,6%	1,1%	93,3%	94,4%
2022	1,8%	4,5%	6,2%	1,5%	92,3%	93,8%

Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval - Logements anciens - France métropolitaine

Graphique 1

Part régionale des transactions réalisées par des acquéreurs étrangers non-résidents en 2022



DÉFINITIONS

► **Étranger** : un acquéreur ou un vendeur est considéré comme étranger si sa nationalité n'est pas française. Les acquéreurs et les vendeurs ont été regroupés selon leur nationalité : Britanniques (ressortissants du Royaume-Uni), Italiens, Belges, Suisses, Néerlandais, Danois/Suédois/Norvégiens, Allemands, Espagnols/Portugais, Irlandais, autres nationalités européennes (y compris les Russes), États-Uniens (ressortissants des États-Unis d'Amérique), autres nationalités.

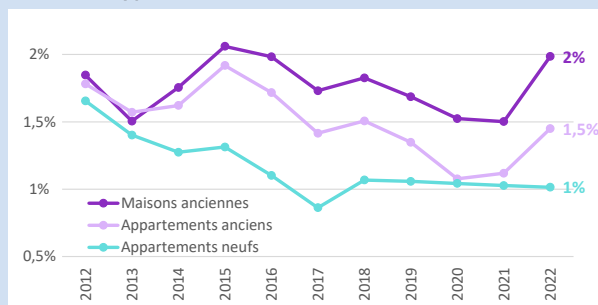
► **Non-résident** : un acquéreur ou un vendeur est considéré comme non-résident si sa résidence fiscale n'est pas en France au moment de la transaction.

Une préférence pour les biens anciens

En 2012, les étrangers non-résidents représentaient environ 1,8% des acquéreurs tous types de biens confondus. Depuis 2013, sur le segment des appartements neufs, cette part n'a quasiment pas cessé de diminuer, leurs achats se portant toujours davantage sur le marché de l'ancien et notamment sur celui de l'individuel : **en 2022, les étrangers non-résidents représentent 2% des achats de maisons anciennes, 1,5% de ceux des appartements anciens et 1% de ceux des appartements neufs.** Par ailleurs, si la part des achats effectués dans l'ancien par des étrangers non-résidents a connu une forte hausse annuelle en 2022, tant pour les appartements que pour les maisons, elle est restée stable en ce qui concerne les achats d'appartements neufs.

Graphique 2

Part des achats réalisés par des étrangers non-résidents selon le type de bien



(1) Un peu plus de 17 000 achats d'appartements anciens et de maisons anciennes ont été réalisés par des étrangers non-résidents en France métropolitaine en 2022.

(2) Un acquéreur de nationalité française et dont la résidence fiscale n'est pas en France au moment de la transaction est considéré dans cette étude comme un « expatrié ».

2 Où achètent les étrangers non-résidents ?

Une présence accrue dans la capitale

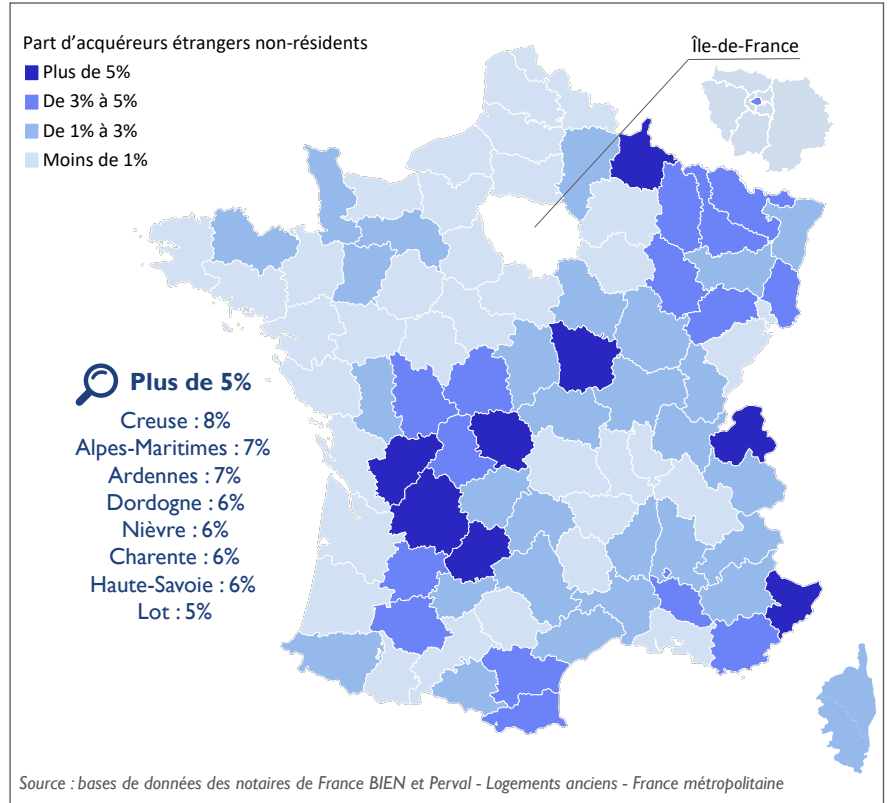
► La Creuse, les Alpes-Maritimes et les Ardennes font partie des départements les plus prisés par les acquéreurs étrangers non-résidents en 2022.

Si la Creuse conserve la première place au classement, avec 8% des transactions au sein du département, c'est celui où la part des acquéreurs étrangers non-résidents a le plus diminué, en particulier entre 2019 et 2021, passant de 11 à 7%. Dans les Alpes-Maritimes, la part des acquéreurs étrangers non-résidents est stable par rapport à 2019, à 7% en 2022. En revanche, la part des achats effectués par des étrangers non-résidents dans les Ardennes n'a cessé d'augmenter, passant de 4% en 2019 à 7% en 2022. On peut noter qu'il y a dix ans, ils y représentaient seulement 2% des achats. Plus généralement, la part des acquéreurs étrangers non-résidents est plus importante dans les départements à l'Est de la France, atteignant presque 5% dans la Meuse, en Haute-Marne et en Haute-Saône.

► En Île-de-France, les acquéreurs étrangers non-résidents sont peu représentés en dehors de la capitale. Après avoir oscillé autour de 2,3% entre 2019 et 2021, la part des acquéreurs étrangers non-résidents à Paris atteint en 2022 son plus haut niveau sur les dix dernières années à 3,4% (soit +1,2 point sur un an). Sur le début de l'année 2023, la hausse se confirme : les étrangers non-résidents à Paris représentent 4,2% des acquéreurs au 1^{er} trimestre 2023.

Carte 1

Part des acquéreurs étrangers non-résidents dans les transactions réalisées en 2022 par département

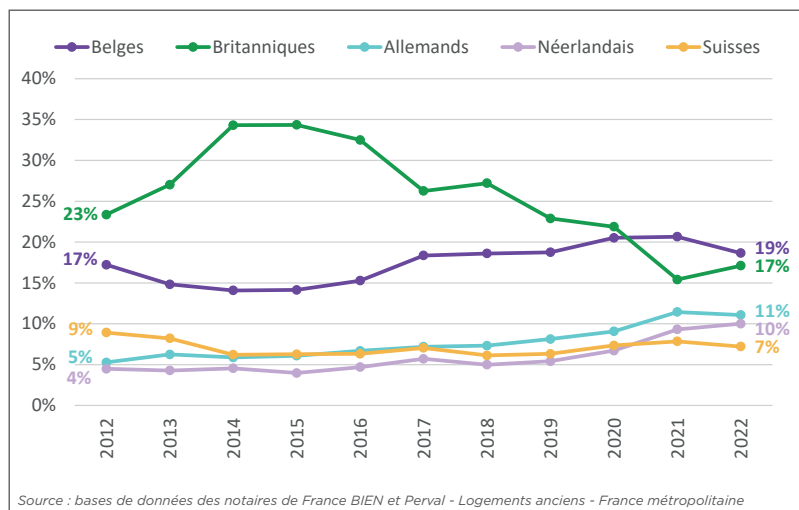


3 Quelles sont les nationalités des acquéreurs étrangers non-résidents ?

Les Belges en tête du classement depuis 2021

Graphique 3

Évolution de la part des 5 nationalités les plus représentées en 2022 parmi les acquéreurs étrangers non-résidents



Depuis 2021, le classement des nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers non-résidents s'est modifiée :

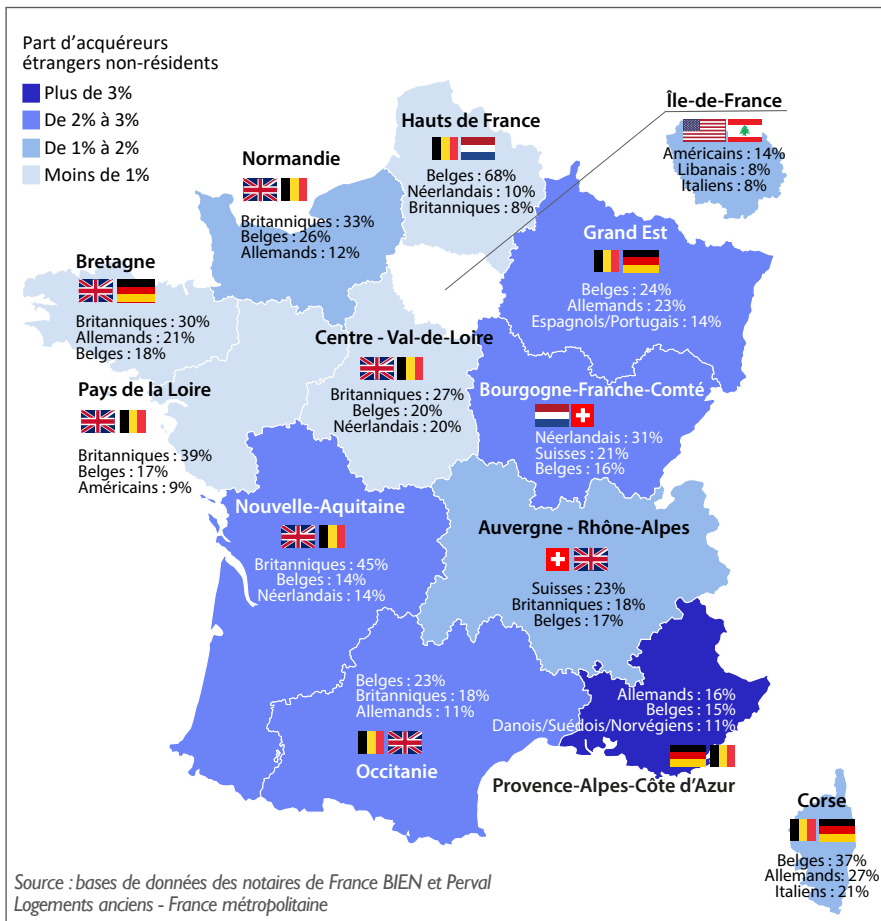
► Les Belges se placent désormais en tête du classement, avec 19% des achats en 2022. Néanmoins, leur part enregistre une première baisse depuis 2014, de 2 points en 2022.

► La part des Britanniques, en baisse continue depuis 2016, a enregistré une forte diminution entre 2020 et 2021 (-6 points), passant pour la première fois sous le seuil des 20%. Cette baisse est similaire à celle enregistrée entre 2016 et 2017 au moment du référendum sur l'appartenance du Royaume-Uni à l'Union européenne. Malgré la hausse de 2 points enregistrée en 2022, ils ne retrouvent pas la première place au classement, avec 17% des achats parmi les étrangers non-résidents.

► Parmi les autres nationalités, les évolutions sont faibles sur un an. Néanmoins, on peut noter que la part des Allemands, 3^e nationalité la plus représentée, est passée de 8% en 2019 à 11% en 2021. C'est également le cas des Néerlandais, dont la part a évolué de 5% en 2019 à 10% en 2022.

Carte 2

Part des acquéreurs étrangers non-résidents dans les transactions réalisées en 2022 par département et répartition selon la nationalité



► Si les Britanniques n'occupent plus la première place au classement national en 2022, ils restent en tête parmi les acquéreurs étrangers non-résidents dans quasiment toutes les régions du Littoral-Ouest et dans le Centre - Val de Loire malgré une baisse importante de leur proportion sur les périodes 2016-2017 et 2019-2021. En particulier, entre 2019 et 2021, leur part baisse d'environ 10 points en Nouvelle-Aquitaine et jusqu'à plus de 20 points en Normandie. **A contrario, c'est dans ces régions que la part des Belges a le plus augmenté**, avec +5 points en Nouvelle-Aquitaine et jusqu'à +9 points en Normandie. Les Belges font désormais partie des deux nationalités les plus représentées dans la grande majorité des régions et se placent en 2022 en première position tant dans le Grand Est qu'en Occitanie et jusqu'à la Corse.

► **Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région où la part des achats réalisés par des étrangers non-résidents, mais également le nombre d'achats, sont les plus importants** (3 800 transactions⁽¹⁾, soit 3,8% des achats en PACA). Les nationalités représentées y sont également très variées. Les Allemands (16%) se placent en tête juste devant les Belges (15%). Viennent ensuite les Danois/Suédois/Norvégiens et les Italiens dans des proportions équivalentes, autour de 10%.

Départements prisés par les étrangers non-résidents en 2022

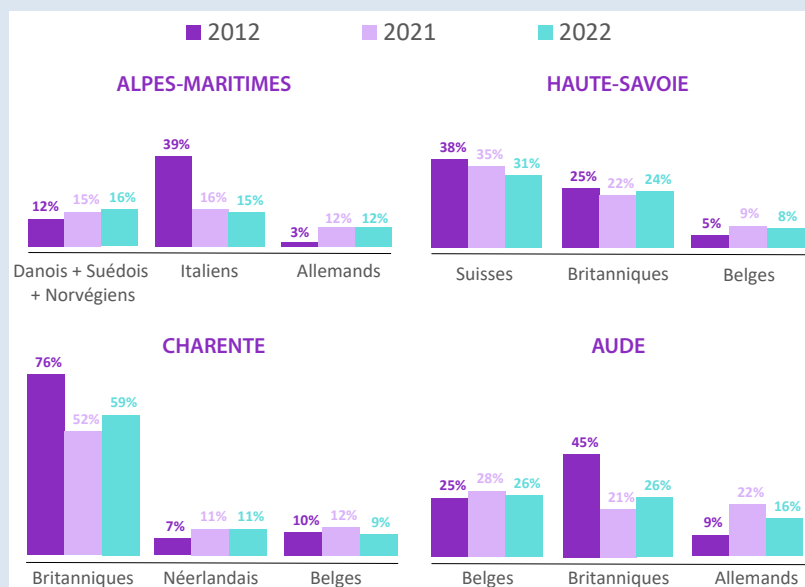
► En 2022, 55% des achats réalisés par des étrangers non-résidents en Provence-Alpes-Côte d'Azur se concentrent dans les **Alpes-Maritimes**. Sur les dix dernières années, la part des Danois/Suédois/Norvégiens est restée plutôt stable, en comparaison de celle des Italiens, qui a chuté de 39% en 2012 à 15% en 2022. A contrario, la part des Américains a progressivement augmenté pour atteindre 7% en 2022 (contre 1% en 2012). **Même constat pour les Allemands dont la proportion a cru de 3% en 2012 à 12% en 2022. Dans l'Aude, leur part a également fortement progressé, jusqu'à 16% en 2022, soit un gain de 7 points sur dix ans.**

► En **Haute-Savoie**, les Suisses sont les plus représentés parmi les étrangers non-résidents. Si leur part tendait à la baisse depuis 2012, avec un niveau au plus bas en 2018 à 22%, elle repart à la hausse depuis 2019 et atteint 31% en 2022. **L'évolution la plus notable concerne les Néerlandais, dont la part a progressé de 1% en 2012 à 7% en 2022.**

► Bien qu'ayant enregistré une forte baisse par rapport à 2012, la **Charente** fait partie des départements, après la Haute-Vienne, les Deux-Sèvres et la Vienne, où les **Britanniques** sont les plus représentés en 2022 à 59%. A contrario, à l'instar des Alpes-Maritimes, les Américains détiennent une part toujours plus importante, à 6% en 2022.

Graphique 4

Évolution de la part des nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers non-résidents par département



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval - Logements anciens

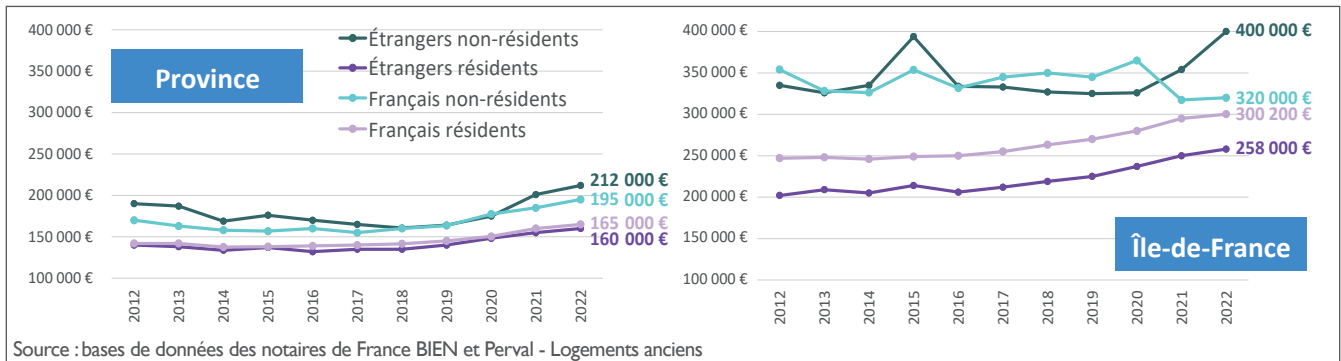
(1) Un peu plus de 17 000 achats de logements anciens ont été réalisés en 2022 par des étrangers non-résidents en France métropolitaine. Ils sont environ 1 700 en Île-de-France, 1 600 dans le Grand-Est et 500 en Bretagne.

4 Quel est le budget des acquéreurs étrangers non-résidents ?

Depuis 2021, les prix des logements acquis par les étrangers non-résidents progressent plus vite

Graphique 5

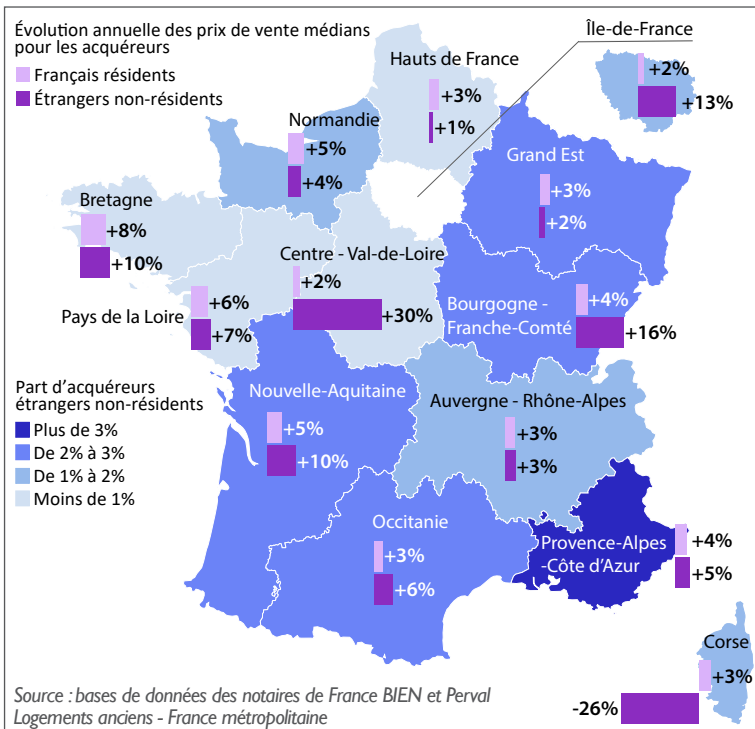
Prix de vente médian selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs



Carte 3

Prix de vente médian et évolution sur 1 an

selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs en 2022



► En province, les prix de vente des logements anciens ont progressé d'environ 15% entre 2019 et 2022. Néanmoins, durant cette même période, l'évolution des prix de vente des logements acquis par des étrangers non-résidents s'y distingue fortement, à +29%, contre +14% pour les acquéreurs Français résidents. Notamment, c'est en 2021 que l'évolution annuelle des prix des logements anciens acquis par les étrangers non-résidents est la plus forte, avec +15% sur un an pour les acquéreurs étrangers non-résidents contre +6% pour les Français résidents. En 2022, ces hausses sont plus modérées, à 5% et 3% respectivement. Dans la majorité des régions de province, les écarts dans les évolutions annuelles de prix en 2022 entre les logements acquis par les étrangers non-résidents et par les Français résidents sont faibles. En Auvergne - Rhône-Alpes ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur, elles sont ainsi comprises entre +3 et +5%. En revanche, en Bourgogne - France-Comté ou dans le Centre - Val de Loire, les prix augmentent davantage pour les biens acquis par des étrangers non-résidents alors qu'ils subissent une forte baisse en Corse.

► En Île-de-France, c'est le même constat sur la période 2019 à 2022 : +22% pour les logements acquis par des étrangers non-résidents contre +11% pour ceux des Français résidents. Si les prix des achats des étrangers non-résidents en Île-de-France étaient presque stables entre 2017 et 2020, ils gagnent 9% en 2021 et 13% en 2022 (contre respectivement 5% et 2% pour les Français résidents).



En province, les non-résidents achètent des maisons anciennes en moyenne 13% plus cher que les résidents

En France métropolitaine, toutes nationalités confondues, le prix médian de vente des logements anciens acquis en 2022 par des non-résidents est environ 30% plus cher que celui des biens achetés par des résidents. Ces écarts de prix médians peuvent s'expliquer par des caractéristiques et une qualité différentes des biens acquis. Ainsi, si l'on estime sur la période 2021 - 2022 l'écart de prix imputable à la provenance de l'acquéreur (non-résident vs résidents), toutes les autres caractéristiques restant similaires⁽¹⁾, une première analyse montre que :

► En province, les non-résidents achètent des maisons anciennes en moyenne 13% plus cher que les résidents. Cet écart est variable selon les régions : il est plus faible en Occitanie et en Bretagne (autour de

+10%) il est nettement plus fort en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+25%) et en Auvergne - Rhône-Alpes (+35%). Néanmoins, les biens achetés par des non-résidents dans ces deux dernières régions peuvent disposer de caractéristiques très recherchées par les non-résidents (telles qu'une vue sur la mer ou un massif montagneux), éléments subjectifs non disponibles dans les bases de données. Dans d'autres régions, telles que la Normandie ou la Nouvelle-Aquitaine, l'écart de prix entre résidents et non-résidents n'apparaît pas significatif.

► Pour les appartements anciens achetés en province par des non-résidents, l'écart est similaire et d'en moyenne +16%. Il est aussi plus fort en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Auvergne-Rhône-Alpes (autour de +20%). À Paris, l'écart est moins important et d'en moyenne +4%⁽²⁾.

(1) L'estimation sur la période 2021-2022 de l'écart de prix des logements anciens entre des acquéreurs non-résidents et résidents est réalisée à partir d'un modèle économétrique dit hédonique, similaire à celui utilisé pour le calcul des indices des prix des logements anciens Notaires-Insee. Le principe de ce type de modèle est que le prix de vente d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques (époque de construction, surface, nombre de pièces, etc.). En pratique, nous définissons d'abord un bien de « référence » correspondant principalement aux modalités des caractéristiques les plus fréquentes. Ensuite, nous estimons l'écart de prix imputable à la provenance de l'acquéreur, des biens acquis par des non-résidents par rapport à des biens acquis par des résidents, toutes les autres caractéristiques de référence restant identiques.

(2) La banque de France et le SDES, dans le Bulletin de la Banque de France 237/6 - Septembre-Octobre 2021, estime un écart d'un prix d'acquisition au m² de +2,5% pour les non-résidents par rapport aux résidents.

Annexe Données et champ

► **Les données** utilisées pour cette étude proviennent des bases de données Perval et BIEN, alimentées par les actes de vente de biens immobiliers des notaires de France :

- La base BIEN, exploitée par Paris Notaires Services pour le compte de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Grand Paris (CINP), couvre la région Île-de-France, depuis 1991 pour Paris et la Petite couronne et depuis 1996 pour la Grande couronne ;
- La base Perval, exploitée par ADN OV, couvre les données immobilières de la province et des DROM (hors Mayotte) depuis 1994.

Les transactions enregistrées dans les bases concernent tous les types de propriété, non seulement appartements et maisons, mais aussi bâtiments, locaux commerciaux, terrains, garages, vignobles et autres propriétés agricoles. Pour chacun, 80 à 100 champs sont enregistrés : la date de la transaction, la localisation, la description du bien, les données financières ainsi que des variables relatives au profil des intervenants.

Ces bases de données contiennent plus 24 millions de mutations. Le nombre d'achats réalisés en 2022 par des étrangers non-résidents est d'un peu plus de 17 000 par an.

► **Le champ** de l'étude est limité aux transactions d'appartements et de maisons consignées dans les bases entre 2012 et le 1^{er} trimestre 2023 :

- intervenues en France métropolitaine sur le marché de l'ancien au sens fiscal (non soumis ou partiellement à la TVA) ;
- effectuées par des acquéreurs « particuliers » (environ 90% des transactions) ;
- la destination du bien acquis (résidence principale ou secondaire, investissement locatif) n'est pas encore suffisamment renseigné dans les bases.