

LES ÉTRANGERS NON RESIDENTS DE 2006 À 2016

France métropolitaine



En bref...

- ▶ La part des acquéreurs étrangers et celle des seuls non résidents ont diminué entre 2006 et 2014. Depuis 2015, elles repartent à la hausse atteignant respectivement 5,7% et 1,9% en 2016 ;
- ▶ Les acquéreurs étrangers non résidents restent attirés par les départements ruraux du Centre-ouest et du Sud-ouest ainsi que dans les Alpes et sur la Côte d'Azur. Contrairement aux Alpes-Maritimes qui ont bien résisté, la Creuse, la Dordogne et la Charente ont été fortement impactées par la crise ;
- ▶ Bien que la part des Britanniques parmi les acquéreurs étrangers non résidents ait fortement baissé, ils conservent la 1^{ère} place au classement depuis dix ans, à l'origine d'une acquisition sur trois en 2016. Suivent ensuite les Belges, dont la part a doublé depuis 2006 s'établissant à 15% en 2016 ;
- ▶ En Provence / Côte d'Azur / Corse, les Italiens non résidents investissent principalement dans l'ancien sur le marché des petits appartements. À l'inverse, les Britanniques et les Scandinaves sont davantage présents sur le marché des grandes maisons.



SOMMAIRE

3 | **Quelle est la part des étrangers non résidents ?**
Les étrangers non résidents en Provence / Côte d'Azur / Corse

4 | **Où achètent les étrangers non résidents ?**

5 | **Qui sont les étrangers non résidents ?**

6 | **Les données et le champ**

En partenariat avec :



CONTACTS

Contact presse : Conseil Supérieur du Notariat
Caroline GAFFET - 01. 44. 90. 31. 74 - caroline.gaffet.csn@notaires.fr

Contact technique : statistiques@notaires.fr

1 QUELLE EST LA PART DES ÉTRANGERS NON RÉSIDENTS ?

En moyenne, sur la période 2006-2016, la part des transactions réalisées sur le marché des logements anciens par des acquéreurs étrangers en France métropolitaine représente 6%.

Cette proportion évolue progressivement à la baisse d'une année sur l'autre jusqu'en 2014, à l'exception d'une chute brutale en 2013, qui sera rattrapée dès 2015 :

- **2006-2012** : oscillation autour de plus ou moins 6%, mais tendance à la baisse de 2008 à 2010 jusqu'à 5,7%. Cependant, en 2012 elle a retrouvé le score de 2006 ;
- **2013-2014** : forte chute d'un point pour dépasser à peine 5% ;
- **2015-2016** : tendance à la hausse vers le niveau de 2006, mais toujours en deçà en 2016 à 5,7%.

DÉFINITIONS

- Un acquéreur est considéré comme **étranger** si sa nationalité n'est pas Française ;
- Un acquéreur est considéré **non résident** s'il a déclaré ne pas résider en France au moment de la transaction.

Tableau 1

Part des acquéreurs selon la nationalité et le pays de résidence - Logements anciens en France métropolitaine - 2006 à 2016

	Étrangers			Français		
	Non résidents	Résidents	Total	Non résidents	Résidents	Total
2006	2,8%	3,6%	6,4%	0,8%	92,8%	93,6%
2007	2,8%	3,7%	6,5%	0,8%	92,7%	93,5%
2008	2,4%	3,8%	6,2%	0,8%	93,0%	93,8%
2009	2,2%	3,9%	6,0%	0,8%	93,2%	94,0%
2010	1,8%	3,9%	5,7%	0,8%	93,5%	94,3%
2011	1,6%	4,3%	5,9%	0,9%	93,2%	94,1%
2012	1,8%	4,4%	6,3%	0,9%	92,9%	93,7%
2013	1,4%	3,8%	5,2%	0,7%	94,1%	94,8%
2014	1,7%	3,7%	5,4%	0,9%	93,7%	94,6%
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%
TOTAL	2,1%	3,9%	6,0%	0,8%	93,2%	94,0%

Sources : bases de données des notaires de France Perval et BIEN

► La part des transactions réalisées par des acquéreurs étrangers non résidents est de 2,1% et suit globalement les mêmes tendances que pour l'ensemble des acquéreurs de nationalité étrangère : de 2,8% en 2006 à 1,8% en 2010, pour atteindre son minimum en 2013 à 1,4%. En 2015/2016, elle remonte autour des 2% mais reste encore loin du niveau atteint dix ans plus tôt.

► En Ile-de-France, la part des acquéreurs étrangers sur la période 2006-2016 est de 8,2% contre seulement 0,9% pour les étrangers non résidents. Ces proportions atteignent leur niveau le plus bas en 2010, à respectivement 7,1% et 0,8%. Depuis, elles ne cessent d'augmenter malgré une légère baisse en 2016 à 8,8% et 0,8% (contre 4,8% et 2,1% en province).

LES ÉTRANGERS NON RÉSIDENTS EN PROVENCE / CÔTE D'AZUR / CORSE

► Selon les nationalités, les comportements d'achat divergent de manière significative. Le type de bien acheté varie fortement d'une nationalité à l'autre :

- Les Italiens sont plus présents en

2016 sur le marché des biens les « moins chers », à 48% contre 8% pour les biens les « plus chers ». Cependant, il s'agit pour 95% d'appartements anciens dont 80% de studios et 2 pièces ;

- À l'inverse, les Britanniques et les Scandinaves achètent davantage les biens les « plus chers », mais leurs acquisitions concernent respectivement 40% et 30% de maisons anciennes en majorité de 6 pièces et plus.

Tableau 2

Répartition des transactions selon le niveau de prix pour les 3 nationalités les plus représentées chez les acquéreurs étrangers non résidents - Logements anciens en Provence / Côte d'Azur / Corse

		2006	2009	2016
ITALIENS	Les moins chers	42%	35%	48%
	Les plus chers	9%	11%	8%
BRITANNIQUES	Les moins chers	9%	9%	16%
	Les plus chers	39%	49%	33%
SCANDINAVES	Les moins chers	13%	7%	11%
	Les plus chers	36%	37%	35%

Sources : bases de données des notaires de France Perval et BIEN

DÉFINITIONS

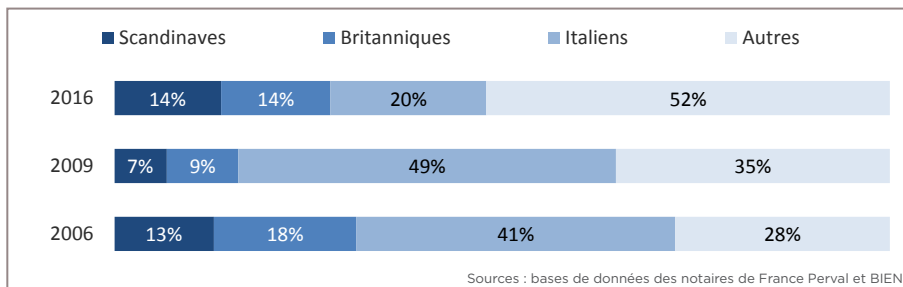
Par rapport à l'ensemble des biens mutés une année, les biens les moins/plus chers correspondent aux biens dont le prix de vente est inférieur/supérieur au 1^{er}/3^{ème} quartile du prix de vente. Le 1^{er}/3^{ème} quartile du prix de vente est le niveau de prix tel que 25%/75% des ventes sont réalisées à un prix inférieur.

Lecture du tableau 2 : parmi les biens achetés par des acquéreurs étrangers non résidents britanniques, 9% font partie des biens les moins chers en 2006 contre 16% en 2016.

► Depuis 2006, en Provence/Côte d'Azur/Corse la répartition des étrangers non résidents par nationalité s'est profondément diversifiée : les Italiens restent en tête du classement, mais depuis 2009 leur part n'a cessé de diminuer, ne représentant aujourd'hui plus qu'un acquéreur sur cinq contre un sur deux en 2009. Cette baisse s'est faite au profit notamment des Britanniques (+5 points), des Scandinaves (+7 points) et des Allemands (+5 points).

Graphique 1

Évolution des 3 nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers non résidents - Logements anciens en Provence / Côte d'Azur / Corse



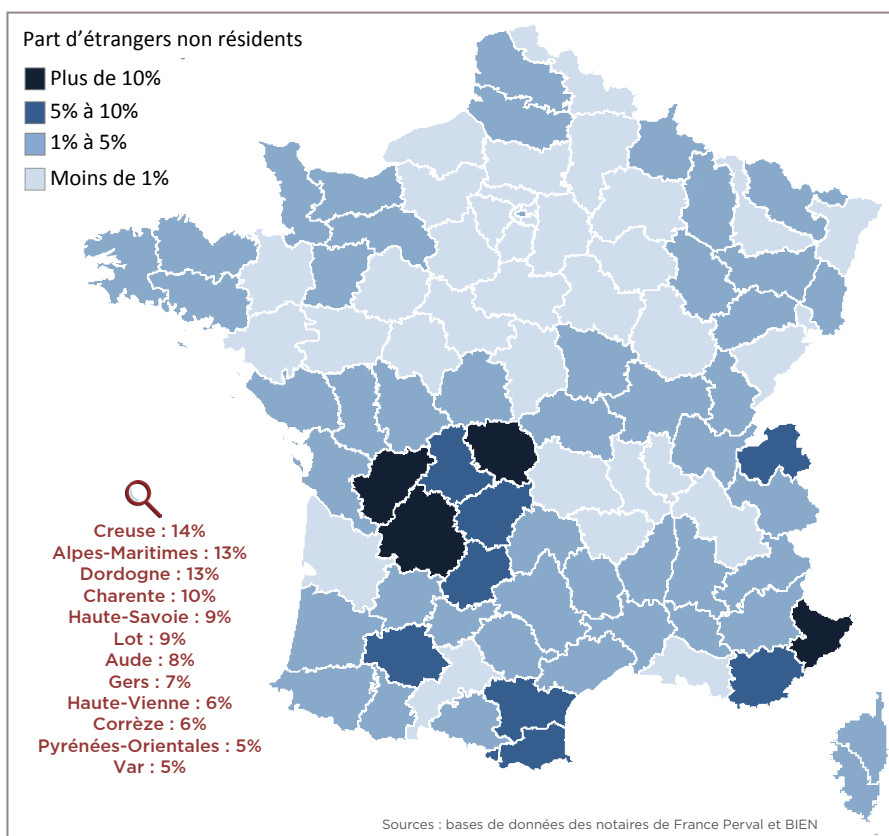
2 OÙ ACHÈTENT LES ÉTRANGERS NON RÉSIDENTS ?

► Sur la période 2006-2016, les acquéreurs étrangers non résidents sont davantage présents dans les départements ruraux du Centre-ouest et du Sud-ouest ainsi que sur la Côte d'Azur et les Alpes. Dans la Creuse, les Alpes-Maritimes, la Dordogne et la Charente leur part dépasse 10%. En Ile-de-France, ils représentent moins de 1%, à l'exception de Paris où ils sont un peu plus de 3%.

► Depuis 2006, la part des acquéreurs étrangers non résidents est en nette diminution. Bien que la tendance soit la même, ce phénomène se produit à des périodes et selon des amplitudes différentes selon les départements. Parmi les quatre départements les plus attractifs, la Creuse, la Dordogne et la Charente ont été fortement impactées par la crise, perdant brutalement chacune près de 10 points sur la période 2007-2009. Les Alpes-Maritimes ont quant à elles bien résisté avec une part quasi stable, une

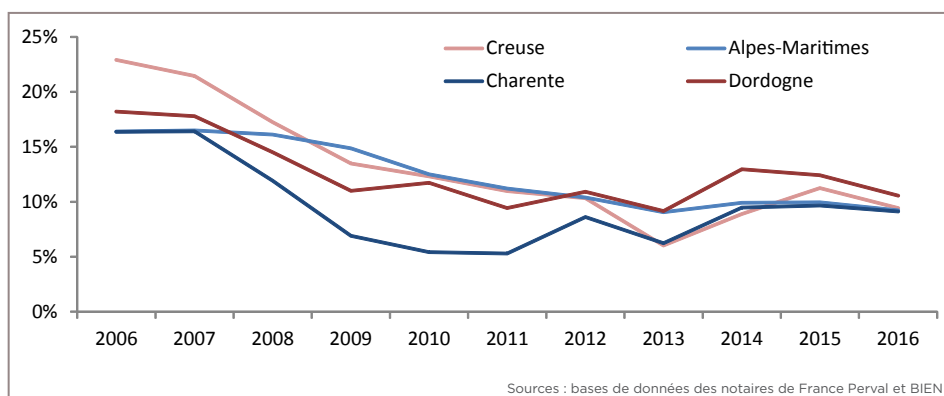
Carte 1

Part des acquéreurs étrangers non résidents par département - Logements anciens en France métropolitaine - 2006-2016



Graphique 2

Évolution de la part des acquéreurs étrangers non résidents - Logements anciens - 2006 à 2016



baisse plus tardive et plus faible. Dans ces 4 départements, la part d'acquéreurs étrangers non résidents est équivalente en 2016 autour de 10%. Dans les autres départements, comparé à 2006, des baisses supérieures à 5 points sont enregistrées, notamment dans le Gers, le Tarn-et-Garonne, les Pyrénées-Atlantiques et les Pyrénées-Orientales.

3 QUI SONT LES ÉTRANGERS NON RÉSIDENTS ?

Carte 2

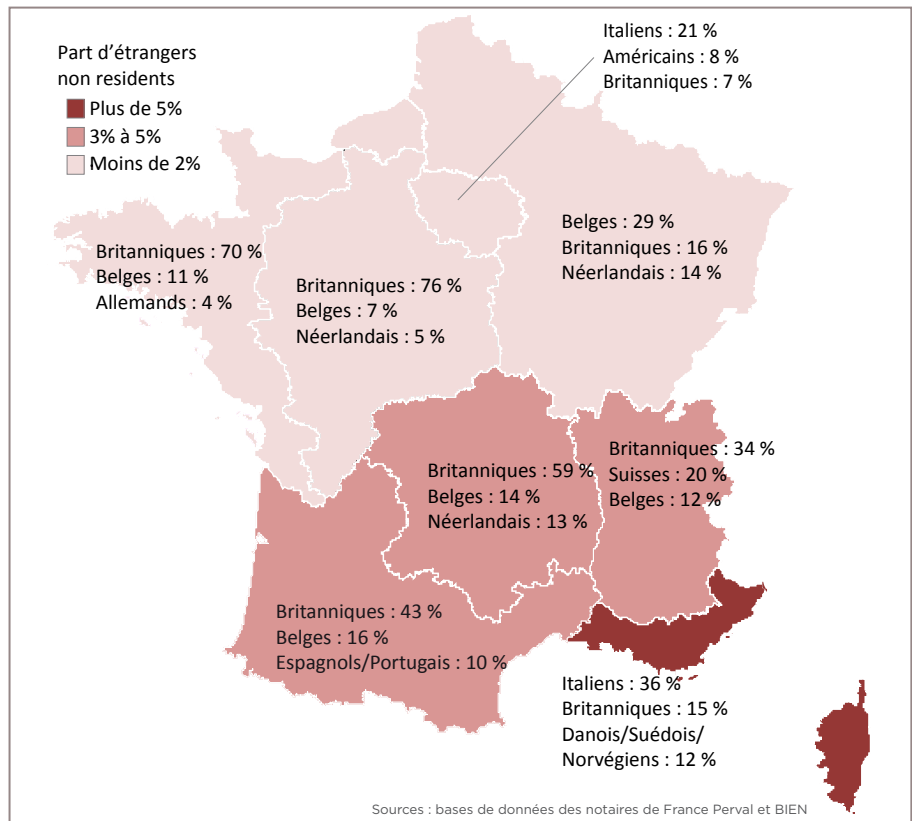
Part des acquéreurs étrangers non résidents et répartition selon la nationalité par zone géographique - Logements anciens en France métropolitaine - 2006-2016

En moyenne, sur 2006-2016, Britanniques, Italiens et Belges représentent près de 60% des acquéreurs étrangers non résidents. Les Britanniques à eux seuls en constituent quasiment le tiers.

▶ À l'ouest et au centre, les Britanniques sont de loin les plus représentés, suivis des Belges.

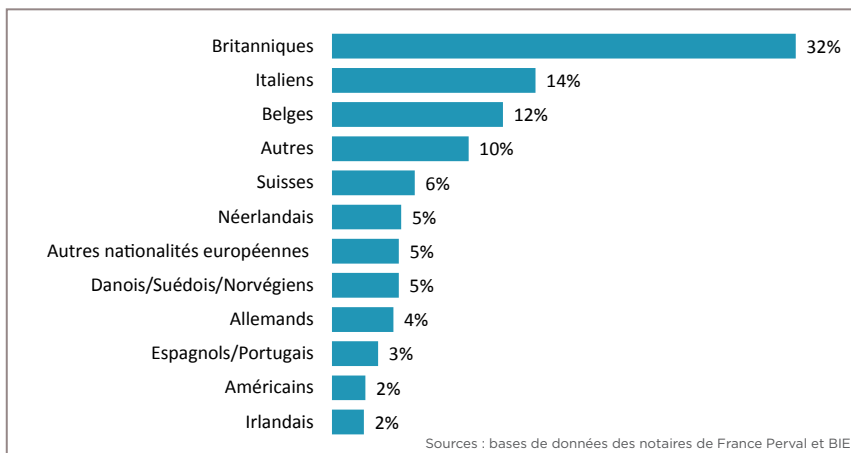
▶ Au Nord-est, dans les Alpes et en Provence / Côte d'Azur / Corse, les nationaux des pays frontaliers se placent en haut du classement.

▶ En Ile-de-France, les principales nationalités représentent seulement environ 40% des acquéreurs étrangers non résidents : après les Italiens, qui sont de loin les plus nombreux, les Américains et les Britanniques sont suivis de près par les Algériens (7%).



Graphique 3

Part des acquéreurs étrangers non résidents par nationalité - Logements anciens en France métropolitaine - 2006-2016



La part des quatre nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers non résidents a fortement évolué depuis 2006 :

▶ Les Britanniques conservent la première place du classement sur les dix der-

nières années malgré une part en baisse de près de 7 points entre 2006 et 2016. Ils se distinguent des autres nationalités par une chute brutale pendant la crise, perdant 20 points entre 2007 et 2009. En 2011, elle atteint son plus bas niveau à 21% mais remonte à partir de 2012 pour

DÉFINITIONS

• Les étrangers 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), Américains (ressortissants des États-Unis d'Amérique), Autres nationalités ;

• Les départements ont été regroupés en sept zones géographiques :

Provence / Côte d'Azur Corse (06, 13, 83, 2A, 2B) ; **Massif central** (03, 07, 12, 15, 19, 23, 42, 43, 46, 48, 63, 87) ; **Nord-est** (02, 08, 10, 21, 25, 39, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 67, 68, 70, 71, 80, 88, 89, 90) ; **Sud / Sud-ouest** (09, 11, 24, 30, 31, 32, 33, 34, 40, 47, 64, 65, 66, 81, 82) ; **Littoral ouest** (14, 17, 22, 29, 35, 44, 50, 56, 76, 85) ; **Centre / Ouest** (16, 18, 27, 28, 36, 37, 41, 45, 49, 53, 61, 72, 79, 86) ; **Alpes** (01, 04, 05, 26, 38, 69, 73, 74, 84).

¹ Ces proportions correspondent souvent à des effectifs très faibles. En effet, le nombre moyen d'acquisitions réalisées par des étrangers non résidents est en moyenne d'un peu moins de 8 000 par an entre 2006 et 2016. C'est en Provence / Côte d'Azur / Corse qu'il est le plus élevé : 2 170.

atteindre 33% en 2016. Les Britanniques sont les plus représentés dans toutes les zones à l'exception du Nord-est (16%), de la Provence / Côte d'Azur / Corse (15%) et de l'Ile-de-France (7%). Depuis 2011, le retour des Britanniques s'est principalement opéré dans le Massif central, les Alpes et le Centre / Ouest, où leur part a progressé de plus de 10 points. En Ile-de-France elle est restée stable mais a diminué dans le Nord-est.

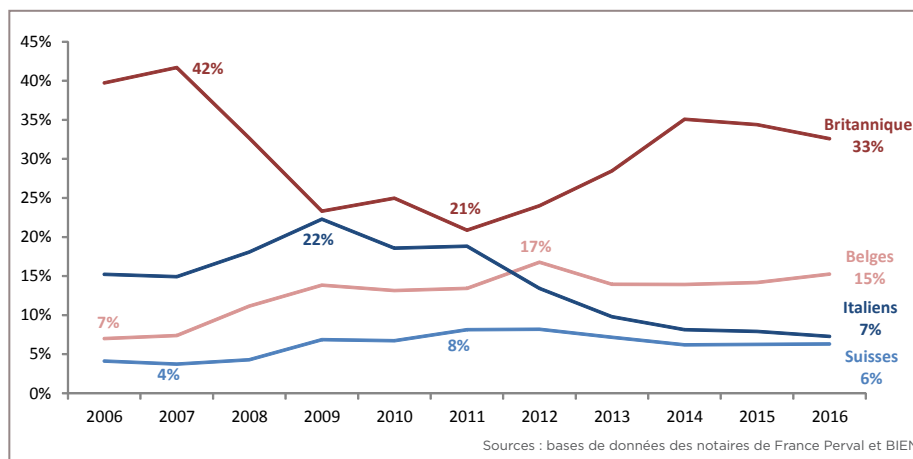
▶ À l'inverse, malgré une légère baisse en 2013, la part des Belges n'a cessé d'augmenter depuis 2006. C'est dans le Nord-est, le Massif central et le Sud / Sud-ouest que leur part a le plus progressé depuis 2006. D'ailleurs, depuis 2012, ils sont plus nombreux que les Italiens. Ces derniers ont perdu 15 points de part de marché depuis 2009 principalement en Provence / Côte d'Azur / Corse et en Ile-de-France où leur part a été divisée par trois passant de 32% en 2009 à 10% en 2016.

▶ Parmi les autres nationalités :

- La part des Scandinaves est assez stable sur la période. Elle est très proche

Graphique 4

Évolution des 4 nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers non résidents - Logements anciens en France métropolitaine - 2006 à 2016



de celle des Suisses autour de 5% ;

- La part des acquéreurs non résidents d'autres nationalités européennes a doublé depuis 2006 pour atteindre 5% en 2016. C'est en Provence / Côte d'Azur / Corse que cette évolution est la plus significative, passant de 4% en 2006 à 11%

en 2016. Il s'agit pour moitié d'acquéreurs russes en 2016, alors qu'ils ne totalisaient que deux acquéreurs sur cinq en 2006 ;

- La part des nationalités du reste du monde a, quant à elle, gagné 5 points pour atteindre 11% en 2016.

4 LES DONNÉES ET LE CHAMP

DONNÉES

Les données utilisées pour cette étude proviennent des bases de données Perval et BIEN alimentées par les notaires de France :

- La base BIEN, gérée par Paris Notaires Services pour le compte de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP), couvre la région Ile-de-France, depuis 1991 pour Paris et la petite couronne et depuis 1996 pour la grande couronne ;
- La base Perval, administrée par l'Association pour le Développement du Service aux Notaires (ADSN), recueille et exploite depuis 1994 les données immobilières de la province et des DOM.

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 chaque type de propriété, 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 environ 16 millions de mutations. Chaque année, entre 650 000 et 900 000 transactions sont ajoutées. Leur taux de couverture en 2016 est de l'ordre de 75% pour la base BIEN et de 50% pour la base Perval tous types de biens confondus. Les données n'ont subi aucun redressement

mais les volumes importants de transactions enregistrées dans les bases permettent d'analyser globalement les caractéristiques des étrangers non résidents sur le marché immobilier français.

CHAMP

Le champ de l'étude est limité aux achats d'appartements et de maisons consignés dans les bases entre 2006 et 2016 :

- intervenus en France métropolitaine sur le marché de l'ancien au sens fiscal ;
- effectués par des acquéreurs « particuliers » (la proportion de particuliers parmi les acquéreurs atteint 90%) ;
- Le bien acquis est une résidence principale ou secondaire, la distinction n'étant pas encore disponible dans les bases.