

Focus : Des acquéreurs de nationalités plus diverses en Ile-de-France au fil des années

Les acquisitions de logements anciens par les étrangers focalisent souvent l'attention des observateurs du marché immobilier, avec quelques transactions emblématiques réalisées par une clientèle fortunée. Mais l'analyse statistique détaillée met en lumière une réalité et des évolutions plus nuancées qui vont au-delà de ces points saillants comme le montre les graphiques ci-contre*.

Les acquéreurs étrangers non-résidents en France (dont la résidence principale est située hors de France)

Les étrangers qui n'habitent pas en France ne représentent qu'une très faible partie des acquéreurs de logements en Ile-de-France (0,8% des acquéreurs sont dans cette situation en 2022, une proportion relativement stable dans le temps). Sans surprise, ils achètent plutôt des appartements que des maisons, destinés à être des pieds à terre essentiellement, dans Paris et plus rarement dans les Hauts-de-Seine. **Les appartements qu'ils s'offrent sont un peu plus grands et surtout beaucoup plus chers que ceux des autres profils d'acquéreurs.**

Dans Paris, les étrangers non-résidents ont réalisé 2,8% des acquisitions en 2022, pour un bien « médian » de 51 m² à 12 450 € le m², avec un budget de 635 100 €. Ils privilégient les 6^e et 7^e, les deux arrondissements les plus chers de La Capitale où ils sont à l'origine de respectivement 11% et 13% des ventes.

En 2022, dans la Capitale, les acquéreurs étrangers qui vivent hors de France sont d'abord originaires des Etats-Unis avec plus de 200 acquisitions (23%), puis du Liban (12%), d'Italie (9%) et d'Allemagne (8%). Les non-résidents américains, qui ont bénéficié d'un dollar fort pendant l'année, ont acheté les biens les plus chers (budget d'achat médian de 825 000 € en 2022, soit 12 890 €/m² pour 64 m² de surface).

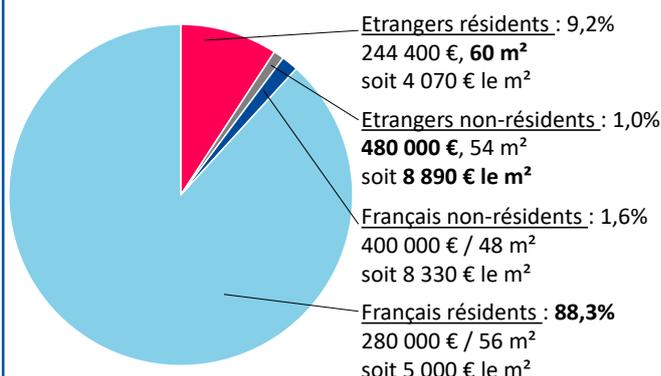
Les acquéreurs français non-résidents en France (dont la résidence principale est située hors de France)

Ces Français ont des comportements assez proches de ceux de la catégorie précédente, mais légèrement atténués. Sans doute expatriés, avec un pouvoir d'achat élevé et le souhait de disposer d'un point de chute central, ils privilégient aussi la Capitale. Ils sont à l'origine de 1,3% des acquisitions de logements en Ile-de-France et de 3,8% dans Paris. Cette part est assez constante sur longue période.

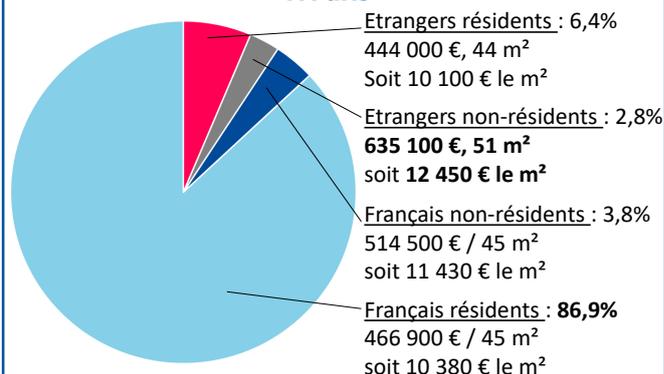
Comme les étrangers non-résidents, les Français non-résidents privilégient le centre de la Capitale et représentent de l'ordre de 10% des acquéreurs dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris.

Origine des acquéreurs d'appartements anciens, budget médian et surface médiane en 2022*

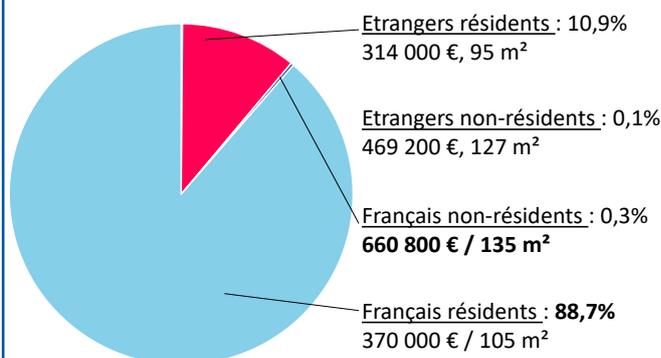
En Ile-de-France



A Paris



Origine des acquéreurs de maisons anciennes, budget médian et surface médiane en 2022* en Ile-de-France



Les acquéreurs étrangers résidents (qui habitent en France)

La part des étrangers résidents en France, qui représentait 6,4% des acquéreurs franciliens de logements en 2002 est passée à 9,6% en 2022, en augmentation régulière depuis 10 ans.

Parmi les acquéreurs d'appartements résidents non français, les Chinois sont les plus représentés en 2022 (15%) suivis des Portugais (11%), des Tunisiens (8%), des Italiens et des Algériens (7%), des Marocains (6%) et des Roumains (5%). Les Italiens disposent d'un budget médian plus élevé de plus de 350 000 €, du fait de nombreux achats sur Paris. A l'autre extrémité de la gamme de prix, Portugais et Roumains achètent des appartements de moins de 200 000 €.

Les maisons achetées par des étrangers résidents en France sont plus petites et moins chères (95 m² et 314 000 € en valeur médiane) que celles achetées par les Français (105 m² et 370 000 €). Cet écart tient en partie à la répartition géographique de ces achats moins souvent localisés dans les Hauts-de-Seine ou dans les Yvelines où les prix sont bien plus élevés. Mais, on observe aussi, dans tous les départements, le choix de maisons moins coûteuses.

Les Portugais qui résident en France sont les principaux acquéreurs de maisons : plus de 1 000 acquisitions en 2022, soit 21% des achats des étrangers résidents. Ils sont suivis des Roumains (13% des acquéreurs étrangers), des Algériens (9%), des Turcs (7%), des Chinois (6%) et des Tunisiens et Marocains (5%). Les prix d'acquisition divergent peu selon les nationalités, mis à part les Chinois qui achètent des maisons plus chères car plus souvent en Petite Couronne.

Les acquéreurs français résidents (qui habitent en France)

Il y a 20 ans, les Français résidents représentaient 91,5% des acquéreurs de logements en Ile-de-France. Cette proportion est allée en s'érodant au fil des années et ils ne sont désormais plus que 88,4% en 2022. Ils achètent des biens un peu plus coûteux (310 000 €) que les étrangers présents en France (270 000 €), mais moins que tous ceux qui résident hors de France qu'ils soient étrangers (478 400 €) ou français (411 300 €).

* Les données de 2022 sont provisoires, seules les données intégrées à la date du 28 décembre ont pu être utilisées dans ce focus.

Top 5 des nationalités les plus représentées parmi les étrangers non-résidents acquéreurs d'appartements anciens à Paris en 2022* (budget médian et surface médiane)

	Américains : 23% (825 000 €, 64 m ²)
	Libanais : 12% (630 000 €, 54 m ²)
	Italiens : 9% (509 000 €, 41 m ²)
	Allemands : 8% (600 000 €, 48 m ²)
	Belges : 6% (568 700 €, 42 m ²)
Ensemble des nationalités : 480 000 €, 54 m ²	

Top 5 des nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers résidents en Ile-de-France en 2022* (budget médian et surface médiane)

Appartements anciens :

	Chinois : 15% (281 000 €, 59 m ²)
	Portugais : 11% (190 200 €, 51 m ²)
	Tunisiens : 8% (272 700 €, 64 m ²)
	Italiens : 7% (357 000 €, 58 m ²)
	Algériens : 7% (210 400 €, 61 m ²)
Ensemble des nationalités : 244 000 €, 60 m ²	

Maisons anciennes :

	Portugais : 21% (297 000 €, 90 m ²)
	Roumains : 13% (280 000 €, 86 m ²)
	Algériens : 9% (308 800 €, 90 m ²)
	Turcs : 7% (300 300 €, 99 m ²)
	Chinois : 6% (434 000 €, 110 m ²)
Ensemble des nationalités : 314 000 €, 95 m ²	

Les prix d'acquisition et les surfaces correspondent à des médianes.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognio@hopscotch.fr