



11ème OBSERVATOIRE BNP PARIBAS INTERNATIONAL BUYERS  
« Investing and living abroad » 2019

## Immobilier : qui achète en France ?

*Les régions d'investissement dévoilées*

*Le paradoxe Brexit*

- **Le marché des acquéreurs étrangers de biens en France a encore progressé en 2018 (+6%), notamment pour les étrangers résidents (+8%).**
- **Malgré le Brexit, les Britanniques restent les principaux acquéreurs étrangers non-résidents (27%), suivis par les Belges (19%) et les Allemands qui semblent apprécier de plus en plus la pierre française.**
- **Des résultats contrastés par régions : la Région Sud (PACA) conserve la tête du classement avec 20% des transactions réalisées par les non-résidents étrangers, suivie par l'Occitanie (15%), la Nouvelle-Aquitaine et l'Auvergne-Rhône-Alpes ; c'est l'Île-de-France qui enregistre la plus forte progression (+15%).**

BNP Paribas International Buyers, l'entité spécialisée dans l'accompagnement des non-résidents réalisant une opération immobilière en France de BNP Paribas Personal Finance, publie aujourd'hui la 11ème édition de son **Observatoire du marché des acquéreurs immobiliers en France**, qui inclut les étrangers non-résidents, les étrangers résidents et les Français expatriés. Un marché de plus de 17,7 milliards d'euros dont voici les principales tendances :

### **1 / La croissance se poursuit, surtout en Île-de-France**

**Le marché des acquéreurs étrangers — résidents et non-résidents — a continué sa progression en 2018 : +6% (65K acquéreurs au total), avec une augmentation plus sensible sur les résidents, de l'ordre de 8%.** Cette hausse est particulièrement notable en Île-de-France (+9%) où 30% des étrangers ont investi. Elle s'est aussi poursuivie, à un rythme moindre, en province (+5%). 27% parmi ces acquéreurs de nationalité étrangère ne sont pas résidents en France.

**Après plusieurs années de hausse, le marché des acquéreurs étrangers non-résidents se stabilise à un niveau élevé (+0,4%), avec un montant moyen des acquisitions en baisse de 4,6% (288K€ vs. 303K€ en 2017) — notamment à cause d'une baisse importante de 7,8% en**

Île-de-France, où le montant moyen est passé de 577K€ en 2017 à 533K€ cette année. En province, cette baisse est de l'ordre de 5,3%.

## **2 / Les expatriés français achètent moins mais pour plus cher**

**Sur le marché des non-résidents de nationalité française, une légère inflexion s'opère en nombre de transactions : -7%.** Cette inflexion est contrebalancée par le montant moyen de leurs achats qui augmente de 4%, principalement grâce au regain de forme de l'Île-de-France où le montant moyen demeure très élevé (545K€), et qui enregistre 26% du nombre total de transactions. Derrière, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Région Sud/PACA suivent avec respectivement 15% et 13% des transactions, et ensuite viennent l'Occitanie, la Nouvelle-Aquitaine et le Grand-Est (9%, 9% et 8%).

Si un léger recul s'est produit sur l'ensemble des régions, particulièrement marqué sur les Hauts-de-France, l'Occitanie et la Normandie, **le marché des Français non-résidents investissant dans leur pays natal représente toujours pas moins de 3 milliards d'euros.**

## **3 / Avec ou sans Brexit, les Britanniques restent en tête des acheteurs étrangers non-résidents, suivis par les Belges et les Allemands**

**Les Britanniques non-résidents continuent d'investir en masse dans notre pays.** Leur présence augmente de 5% par rapport à 2017 pour atteindre un total de 27% parmi les nationalités étrangères les mieux représentées chez les acquéreurs non-résidents (leur pic avait été atteint en 2015 avec 34%). Leur progression a même atteint 77% à Paris intra-muros avec un montant moyen élevé des transactions à 881 K€.

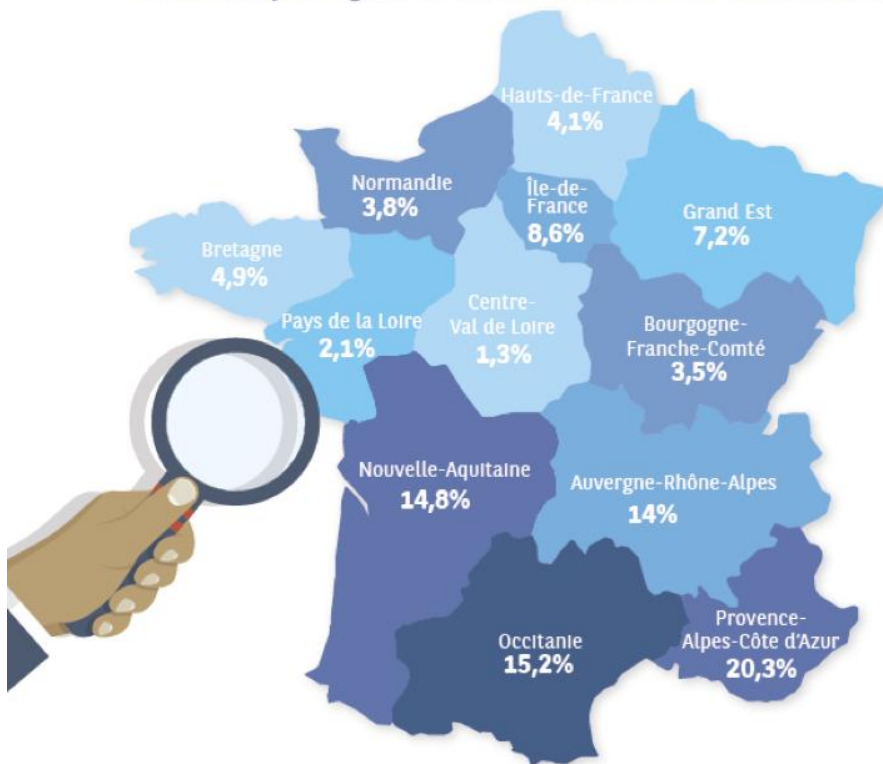
**Les Belges continuent leur progression constante d'année en année et confortent leur seconde place (19%).**

**Pour la première fois, les Allemands prennent la troisième position** devant les Suisses, qui, comme les Italiens et les Néerlandais continuent à baisser légèrement. Même constat pour les Américains, qui restent toutefois la première nationalité hors-européenne, toujours très présente sur le marché français. Ils continuent cependant à investir à Paris Intra Muros (+16% par rapport à 2017) pour un budget moyen de 802 K€.

A compter de la 8ème place du classement, les nationalités qui progressent le plus sont les Luxembourgeois (+13%), les Espagnols (+18%), et surtout les Irlandais (+36%), les Portugais (+51%) et les Canadiens (+54%). Disposant de budgets plus modérés, ils tendent à tirer le marché vers le bas.

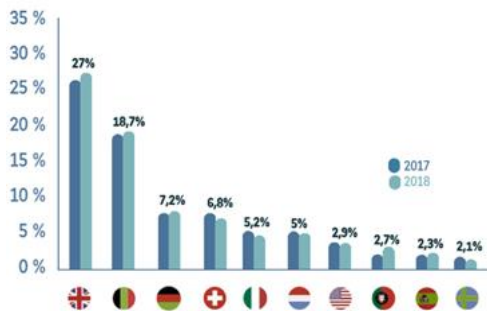
**Les pays scandinaves — Norvège (612K€), Suède (501K€), Danemark (479K€) — composent le tiercé de tête des nationalités où le montant moyen des transactions enregistrées est le plus élevé,** devant la Chine (453K€), les États-Unis (415K€) et la Russie (377K€). Pour la Suède, ce montant a augmenté de 15% par rapport à l'année dernière, mais la progression la plus fulgurante est celle des Pays-Bas avec +30% (298K€). Enfin, les Britanniques (-7%) et les Russes (-25%) sont les seules nationalités représentées pour lesquelles ce montant moyen est en baisse.

## Répartition des transactions réalisées par les non-résidents dans chaque région en 2018 en nombre de transactions



### ÉVOLUTION DU CLASSEMENT DES NATIONALITÉS ENTRE 2017 ET 2018

Top 10 du classement des nationalités en nombre de transactions en France



Les nationalités indiquées dans ce graphique représentent 80% du total des transactions en 2018.

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES NON-RÉSIDENTS DE NATIONALITÉ ÉTRANGÈRE ENTRE 2017 ET 2018

Légère hausse du nombre des transactions



## 1. ÎLE-DE-FRANCE : Des prix en baisse permettant un nombre de transactions croissant

Alors que le montant moyen des transactions diminue de 8% (533K€) en Île-de-France, le marché y enregistre un boom de 15%. Une tendance d'autant plus marquée à Paris où la chute des prix atteint 12% (720K€, toujours en 1ère position sur les huit départements que compte la région) et où 55% du total des transactions restent effectués. Un rapport de prix du simple au quadruple avec la Seine-Saint-Denis, en dernière position avec un montant moyen de 201K€ (-5%). Une des exceptions à cette tendance vient des Hauts-de-Seine (2ème) qui connaissent une flambée des prix : +23% (447K€). La tendance est inverse dans les Yvelines (3ème) avec une chute de 35% (421K€). L'Essonne

(+34%, 229K€, 6ème) et le Val-d'Oise (+16%, 224K€, 7ème) sont les deux autres départements d'Île-de-France où des augmentations significatives sont à souligner.

**Les non-Européens sont particulièrement nombreux à acheter des biens en région parisienne et dans ses alentours.** Les Algériens (9%) occupent la première place du classement en 2018, suivis par les Américains et les Chinois, ex-aequo avec les Italiens (8% tous les trois). Derrière, le Royaume-Uni (7%), l'Allemagne (5%), enfin la Suisse, le Liban et le Portugal (4% chacun) sont les pays les mieux représentés.

## 2. REGION SUD : La Provence et la Côte-d'Azur toujours plébiscitées

**La Région Sud, anciennement région PACA, conserve sa position historique de cheffe de file et se stabilise à un niveau élevé en termes de transactions (-1%).** Les Belges y restent les principaux acquéreurs (17%), suivis par les Italiens (15%, en baisse) et les Britanniques (11%). Viennent ensuite les ressortissants de Suède (7%), de Suisse et des Pays-Bas (5%).

**Au niveau des montants moyens, ceux-ci tendent à légèrement se tasser (482K€, -4%) après une hausse conséquente de 10% en 2017.** Le Var continue à faire la course en tête, avec une hausse de 2% du prix moyen des transactions, tandis que le Vaucluse connaît la progression la plus marquée de la région : +4%. Les autres départements de la Région Sud enregistrent une baisse du montant moyen des transactions, jusqu'à -10% dans les Alpes-de-Haute-Provence et -18% dans les Bouches-du-Rhône.

**En ce qui concerne la nationalité des acquéreurs, les Belges sont omniprésents dans le Var (28%),** suivis par les Allemands (18%) et les Néerlandais (11%), tandis que dans les Alpes-Maritimes, les Italiens voisins trustent la première position (22%), devant les Britanniques (11%) et les Suédois (10%). Notons également le progrès important des Belges dans le Vaucluse (42%), où la concentration est assez dense puisque cinq nationalités se partagent la majorité des transactions (Suisse 15%, Royaume-Uni 12%, Allemagne 10%, Pays-Bas 7%).

## 3. AUVERGNE-RHONE-ALPES : Britanniques, Suisses et Belges, fans de ski ?

**Le montant moyen des transactions en Auvergne-Rhône-Alpes augmente faiblement (+1%, 369K€) tandis qu'en parallèle le nombre de transactions descend de 5%.** Les Britanniques (30%), les Suisses (21%) et les Belges (14%) forment le trio de tête des nationalités des acquéreurs dans cette région, où le reste du peloton est tenu à distance (Italiens 6%, Néerlandais 5%, Portugais 4%, Allemands 3%, etc.)

**Plus de la moitié des acquisitions réalisées par les étrangers non-résidents en Auvergne-Hautes-Alpes le sont en Haute-Savoie (54%).** Un rapport de proportion qui grimpe à 4/5ème en ajoutant les deux départements voisins de l'Ain et de la Savoie, 14% chacun. L'Isère (4%), la Drôme (4%), le Rhône (3%), l'Ardèche (2%) et l'Allier (2%) enregistrent une activité de moindre importance.

**Sans réelle surprise, les trois départements menant la danse sont en majeure partie responsable du montant élevé des transactions dans cette région :** Savoie (481K€), Haute-Savoie (406K€) et Ain (395K€) sont les seuls à culminer au-dessus de la moyenne, tandis que suivent le Drôme (241K€), le Rhône (235K€) et l'Isère (188K€).

## 4. NOUVELLE-AQUITAINE : Les Britanniques plébiscitent toujours la région, notamment la Dordogne

**En Nouvelle-Aquitaine, une légère baisse du nombre des transactions (-4%) est observée, tandis que le montant moyen de ces dernières demeure stable, à un niveau accessible (175K€, -1%).** Les Britanniques règnent pratiquement sans partage (59%) dans cette région où Belges, Néerlandais et Allemands sont largement distancés avec respectivement 13%, 6% et 4% des acquisitions. Des proportions malgré tout en baisse, puisqu'en en 2017 elles atteignaient 60% chez les Britanniques, 14% chez les Belges et 7% chez les Néerlandais.

**Des douze départements que compte la Nouvelle Aquitaine, la Dordogne est de loin la plus sollicitée avec 1/5ème des transactions (21%).** Suivent la Haute-Vienne (12%), la Charente-Maritime (10%), la Charente (9%), la Gironde et le Lot-et-Garonne (8% chacun).

**C'est en Gironde (316K€), en Charente-Maritime (287K€) et en Pyrénées-Atlantiques (263K€) que les prix sont les plus hauts,** tandis que la Dordogne (172K€) n'arrive qu'en 6ème position et la Haute-Vienne (93K€) en 10ème, indice permettant vraisemblablement de justifier en partie leur succès.

## **5. OCCITANIE : L'atout « mer »**

**Avec un montant des transactions parfaitement stable à 182K€, l'Occitanie connaît une belle progression du nombre d'acquisitions (+5%).** Les Britanniques (28%) et les Belges (26%) se montrent particulièrement friands du pays d'Oc, suivis (de loin) par les voisins espagnols et les Allemands (9% chacun). Les autres pays sont plus modérément représentés : Pays-Bas 5%, Suisse 4%, États-Unis 3%, etc.

**L'activité occitane se concentre autour des côtes.** L'Hérault est concerné par 23% des acquisitions, les Pyrénées-Orientales par 18%, l'Aude par 15% et le Gard par 12%. Le Lot (9%) et la Haute-Garonne (6%) sont les seuls des neuf départements de cette région sans accès à la mer à dépasser les 4% d'acquisitions.

**En ce qui concerne les montants moyens des transactions par département, le Gers (267K€), le Gard (258K€) et le Tarn-et-Garonne (233K€) font monter la moyenne.** Derrière, les autres départements se suivent à intervalles réguliers : Hérault, Aude, Lozère, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Lot et ainsi de suite.

## **À propos de L'Observatoire BNP Paribas International Buyers "Investing & Living abroad"**

Fort de son expertise et de sa volonté d'anticiper les attentes des investisseurs, BNP Paribas International Buyers développe dans son Observatoire « Investing & Living abroad » une analyse du marché des non-résidents qui achètent un bien immobilier dans l'hexagone.

## **À propos de BNP Paribas International Buyers**

BNP Paribas International Buyers est une société de BNP Paribas spécialisée dans l'accompagnement des particuliers non-résidents réalisant une opération immobilière. BNP Paribas International Buyers s'appuie sur une unité opérationnelle basée à Lille, organisée autour d'un réseau France ainsi que d'un réseau International composé d'apporteurs d'affaires installés au Royaume-Uni, en Irlande, aux Pays-Bas et en Belgique. Plus d'informations sur [notre site](#).

## **À propos de BNP Paribas Personal Finance**

BNP Paribas Personal Finance est n°1 du financement aux particuliers en France et en Europe au travers de ses activités de crédit à la consommation et de crédit immobilier. Filiale à 100 % du groupe BNP Paribas, BNP Paribas Personal Finance compte plus de 20 000 collaborateurs et opère dans une trentaine de pays. Avec des marques comme Cetelem, Cofinoga, Findomestic ou encore

AlphaCredit, l'entreprise propose une gamme complète de crédits aux particuliers disponibles en magasin, en concession automobile ou directement auprès des clients via ses centres de relation client et sur Internet. BNP Paribas Personal Finance a complété son offre avec des produits d'assurance et d'épargne pour ses clients en Allemagne, Bulgarie, France, Italie. BNP Paribas Personal Finance a développé une stratégie active de partenariat avec les enseignes de distribution, les constructeurs et les distributeurs automobiles, les webmarchands, et d'autres institutions financières (banque et assurance) fondée sur son expérience du marché du crédit et sa capacité à proposer des services intégrés adaptés à l'activité et à la stratégie commerciale de ses partenaires. Il est aussi un acteur de référence en matière de crédit responsable et d'éducation budgétaire.

**Contact presse : Rumeur Publique**

Arthur Vandenkerckhove

[arthur@rumeurpublique.fr](mailto:arthur@rumeurpublique.fr)

Tél. +33 6 24 35 21 38