

1. [Accueil](#)
2. Entity Print

Bulletin de la Banque de France

[Économie](#)

+ 1

-

[Financements internationaux](#)

L'augmentation des investissements immobiliers des non-résidents est tirée par les expatriés

7 Octobre 2021

Auteurs : Roxane Morel, Julien Uri

Bulletin n°237, article 6. Fin 2019, les non-résidents détiennent 1,5 % de la surface immobilière résidentielle en France, contre 1 % en 2001. La valeur de leurs actifs immobiliers s'élève à 125 milliards d'euros, soit quatre fois plus qu'au début des années 2000. Cette augmentation s'explique pour moitié par l'accroissement des surfaces détenues, et pour moitié par la hausse des prix. 42 % des non-résidents détenteurs d'immobilier résidentiel sont nés en France, et donc très vraisemblablement expatriés. Plus jeunes qu'il y a dix ans, ils contribuent à près de 60 % de la progression de ces investissements sur les dix dernières années. Cette évolution participe à la diversification de la provenance et de la localisation des investissements immobiliers des non-résidents. À Paris, les non-résidents détiennent des logements principalement localisés dans les quartiers touristiques ou aisés. À caractéristiques des logements données, les non-résidents y réalisent des transactions immobilières à des prix peu différents des résidents.

[bdf237-6_investissements-immobiliers_tweet.png](#)

1. Les non-résidents détiennent de plus en plus d'immobilier résidentiel en France

Les stocks d'investissements directs immobiliers des non-résidents ont quadruplé depuis le début des années 2000

Les non-résidents détiennent 125 milliards d'euros d'actifs immobiliers résidentiels en France fin 2019, soit quatre fois et demie plus qu'à fin 2001 (cf. graphique 1 et encadré 1). Sur cette période, les stocks ont crû en moyenne de 9 % par an, avec trois phases de croissance rapide (2001-2007, 2009-2011, 2015-2019) et deux phases de stagnation voire de légère décline (2008-2009, 2012-2014). Les années 2001-2007 sont marquées par une forte croissance, de 18 % par an en moyenne, tandis que depuis 2014 les stocks progressent à un rythme plus modéré (de 5 % par an en moyenne). Fin 2019, les investissements immobiliers représentent environ un sixième (16 %) du stock total d'investissements directs étrangers en France, part qui est globalement stable depuis 2004. Pour une meilleure compréhension des évolutions, il est nécessaire de décomposer la hausse des stocks d'investissements directs immobiliers en croissance des volumes et augmentation des prix (cf. encadré 2).

Le quadruplement des stocks d'investissements directs immobiliers entre 2001 et 2019 s'explique autant par l'accroissement des surfaces détenues par les non-résidents que par la hausse des prix de l'immobilier en France, ces composantes doublant sur la période. Plus précisément, les surfaces détenues par les non-résidents augmentent graduellement au cours de la période, l'effet volume faisant progresser les stocks à hauteur de 2 à 5 milliards d'euros chaque année. Parallèlement, l'effet prix est beaucoup plus variable, allant de + 7 milliards en 2005 à presque - 3 milliards en 2009. Ainsi, si l'augmentation des surfaces détenues explique un peu plus de la moitié (53 %) de la hausse des stocks immobiliers entre 2001 et 2019, l'effet prix détermine l'essentiel des fluctuations de son rythme de croissance (cf. graphique 2). L'"effet croisé" est quant à lui négligeable sur la période.

Les non-résidents détiennent 1,5 % de la surface résidentielle en France

Les non-résidents détiennent directement un peu plus de 1,5 % de la surface immobilière résidentielle en France à fin 2019 (cf. graphique 3). Cela correspond à près de 560 000 logements, pour une surface totale d'environ 45 millions de m². Hormis une légère baisse en 2019, la part détenue par les non-résidents augmente continûment depuis 2001, date à laquelle elle était inférieure à 1 %.

[Pour lire la suite, télécharger l'article]

Télécharger l'intégralité de la publication

[Bulletin n°237-6. L'augmentation des investissements immobiliers des n... \(PDF - 6 Mo\)](#)

[Précédent](#)

5 Le patrimoine économique national en 2020 – Des évolutions contrastées entre le secteur public et les secteurs privés

[Suivant](#)

7 Perte de biodiversité et stabilité financière : une nouvelle frontière pour les banques centrales et superviseurs financiers ?