

Les étrangers non-résidents acquéreurs de logement en France métropolitaine entre 2009 et 2013

L'idée reçue que des achats massifs en provenance de l'étranger est l'une des causes de la hausse des prix immobiliers puis de leur résistance à la baisse est contredite par l'analyse des données notariales.

Les bases immobilières nous renseignent en effet sur la nationalité et le lieu de résidence de l'acquéreur et du vendeur quand il s'agit de personnes physiques et sur le pays du siège social pour les personnes morales. Les données ci-dessous se limitent aux achats de logements anciens par des ménages ; elles excluent notamment les SCI.

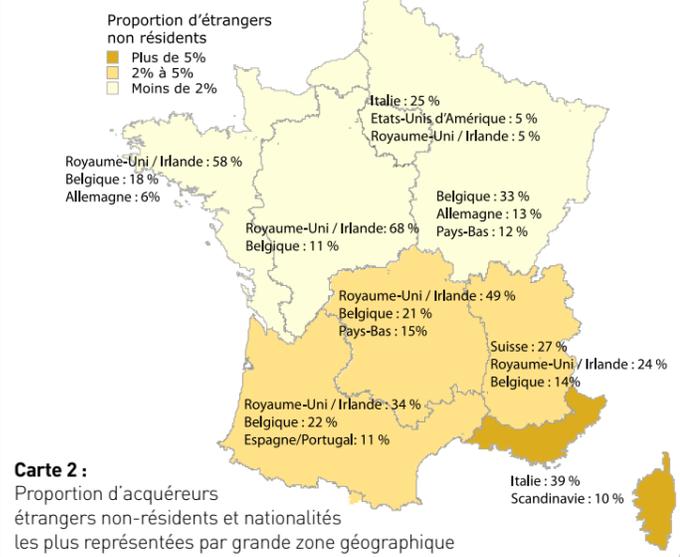
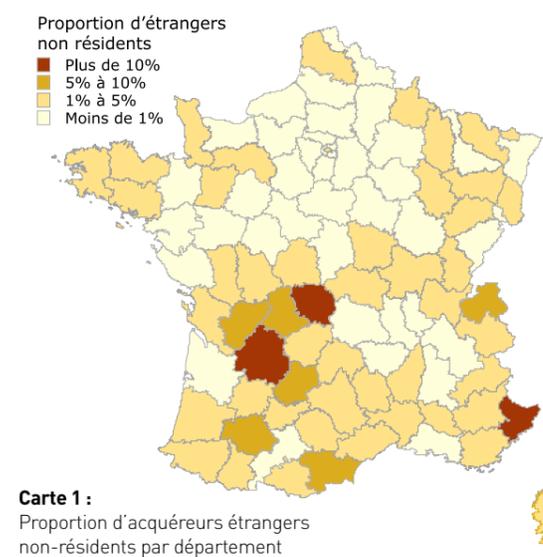
Il importe d'abord de distinguer entre acquéreur de nationalité étrangère et acquéreur de résidence étrangère. En effet, près de 70% des étrangers acquéreurs résident déjà en France, tandis que plus de 30% des

acquéreurs non-résidents sont des français expatriés : globalement, la nationalité la plus représentée parmi les acquéreurs non-résidents est ainsi la nationalité française.

Finalement, les étrangers non-résidents constituent moins de 2% des acquéreurs sur la période 2009-2013 : 2% en province et 1% en Ile-de-France, mais leur proportion monte à 3% à Paris. Malgré cela, ils peuvent jouer un rôle important localement. C'est le cas dans deux types de localisations : des départements ruraux du centre et du sud-ouest où les acquéreurs nationaux sont peu nombreux et, au contraire, dans les grandes régions touristiques des Alpes et de la Côte d'Azur, où la concurrence est vive avec les locaux. Ainsi le département qui compte la plus forte proportion d'acquéreurs non-résidents est les Alpes-Maritimes (12%), suivi par la Creuse

(11%), la Dordogne (10%) et la Haute-Savoie (carte 1).

Dans les régions proches des frontières, les nationalités riveraines sont souvent prépondérantes : suisse dans les Alpes, italienne dans le sud-est, ibérique dans le sud-ouest, belge au nord-est (carte 2). En Ile-de-France, les italiens sont les plus nombreux (25%), loin devant les ressortissants des Etats-Unis (5%). Les britanniques ne dominent plus que dans un grand quart nord-ouest tandis que la présence des allemands, comparée aux ressortissants du Benelux, pourtant beaucoup moins peuplé, est faible. Par rapport aux années d'avant crise (2002-07), on note une forte baisse de la présence britannique et une forte hausse de la présence belge, et ce dans la plupart des régions.



Définitions

Indices Notaires-INSEE

La méthode de calcul des indices Notaires-INSEE repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix des transactions d'un trimestre sur l'autre.

Prix médians

Les indices Notaires-INSEE ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. A des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50% des transactions ont été conclues à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Prix corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

INDICES NOTAIRES-INSEE (séries CVS) (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2013 T2	2013 T3	3 mois	1 an	2013 T2	2013 T3	3 mois	1 an
France métropolitaine	112,2	112,2	0,0%	-1,3%	103,9	103,1	-0,7%	-2,0%
Ile-de-France	120,5	119,8	-0,6%	-1,5%	108,4	108,8	0,3%	-0,4%
Province	104,7	105,3	0,6%	-1,0%	102,9	102,0	-0,9%	-2,3%

* Variation 3 mois : évolution entre 2013T2 et 2013T3 * Variation 1 an : évolution entre 2012T3 et 2013T3.



Le marché de l'ancien

En prix

Au troisième trimestre 2013, les prix des logements anciens ont baissé sur un an de 1,7% : -1,3% pour les appartements et -2% pour les maisons, selon l'indice Notaires-INSEE. Par rapport au trimestre précédent, en données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS), ils n'ont connu, comme trois mois plus tôt, que des évolutions minimales : stabilité pour les appartements et -0,7% pour les maisons, soit -0,4% globalement.

En Ile-de-France, au troisième trimestre 2013, les prix des logements anciens baissent de 1,2% sur un an, soit -1,5% pour les appartements et -0,4% pour les maisons. Sur un trimestre, ils baissent de 0,3% (en données provisoires CVS) sous l'effet du recul du prix des appartements (-0,6%), qui se poursuit, tandis que ceux des maisons remontent (+0,3%).

En province, la baisse sur un an au troisième trimestre 2013 atteint 1,9% ; à l'inverse de l'Ile-de-France, elle est plus accentuée pour les maisons (-2,3%) que pour les appartements (-1%). Sur un trimestre, les prix (CVS) sont en moyenne quasi stables (-0,4%), mais ceux des maisons diminuent de 0,9% alors que ceux des appartements augmentent de 0,6%.

Si l'on considère l'évolution des prix médians par département entre les troisième trimestres de 2012 et de 2013, on observe environ la moitié des départements en baisse et un tiers en hausse en appartements comme en maisons. Par rapport aux évolutions sur un an mesurées au trimestre

précédent (deuxième trimestre de 2013 comparé au deuxième trimestre 2012), la tendance à la baisse se confirme, en appartements dans les Alpes-Maritimes (-3,7%), la Charente-Maritime (-4,9%), et, pour les maisons, en Corrèze (-6,7%), dans le Doubs (-6,8%) et la Manche (-3,7%). Inversement, l'Hérault (+2,5%), la Vienne (+4,8%) en appartements, les Alpes-de-Haute-Provence (+5,3%), le Loiret (+5,2%) en maisons, restent orientés à la hausse. Plus nombreux sont les exemples dans lesquels le sens des évolutions s'inverse, signe que le marché n'a pas d'orientation bien nette. Ainsi, en appartements, le Rhône, la Loire-Atlantique, le Gard, et, en maisons, le Finistère, le Tarn, les Vosges, passent de positif à négatif ; la Côte d'Or, le Calvados, le Nord, en appartements, l'Ille-et-Vilaine, la Loire, la Savoie, effectuent le parcours inverse.

S'agissant des appartements, parmi les 15 villes de province qui enregistrent plus de 200 ventes, Montpellier, Rennes, Dijon et Strasbourg affichent des prix en légère hausse, de l'ordre de 2%. A Bordeaux, Lyon et Lille, les prix sont stables. A Reims, Toulon, Marseille, Nantes, Grenoble, Nice et Toulouse, les prix baissent entre 1 et 5%. Saint-Etienne se démarque avec, comme le trimestre précédent, des prix en nette diminution (-10,9%). Pour les maisons, parmi les agglomérations de province les plus importantes, c'est celle de Bordeaux qui connaît la plus forte hausse (5,7% sur un an contre -1,2% au trimestre précédent). La hausse est plus modeste à Nancy et Orléans mais la tendance dominante est une baisse limitée dans les plus grandes agglomérations (Lyon, Marseille, Lille), plus accentuée à Nice, ainsi qu'à Rouen, Toulon et Tours.

En volume

A fin septembre 2013, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France métropolitaine est estimé à 689 000 par le CGEDD¹ ; il est en baisse de 6% sur un an et de

plus de 16% sur deux ans mais en hausse de 5% depuis janvier.

L'observation des volumes annuels de ventes de logements anciens en France métropolitaine depuis 1999 fait apparaître qu'ils sont toujours supérieurs à 700 000, hormis les années 2008 et 2009 avec respectivement 673 000 et 594 000.

Le marché du neuf

Le volume des ventes des logements neufs (au sens ECLN²) se situe en moyenne aux alentours de 13% de celui des ventes de logements anciens avec deux années hors « normes » : - 2009 avec 18%, du fait de l'effondrement des volumes dans l'ancien,

- 2007 avec 16%, année record avec plus de 127 000 logements neufs vendus.

Au troisième trimestre 2013, la tendance reste marquée à la baisse avec -33% de mises en vente par rapport au troisième trimestre 2012, malgré une reprise fin 2012. « Les réservations à la vente diminuent dans une moindre proportion, de 7,5%, par rapport au troisième trimestre 2012, à la fois dans le collectif (-7,9%) et dans l'individuel (-3,1%). » Quant au prix de vente, « le prix moyen des logements reste peu sensible à la conjoncture : + 1,7% pour le collectif et -1,5% dans l'individuel, en glissement annuel ».

L'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) relève des tendances similaires et note « une baisse des ventes au détail de logements neufs de 1% par rapport à la même période de 2012, déjà historiquement basse. Dans le même temps, les mises en vente s'effondrent de 18,5% et l'offre commerciale recule de 0,6% ». La légère hausse des ventes observée sur l'accession ne compense pas le recul des investisseurs privés (-3,9%). La FPI souligne par ailleurs le risque élevé d'abandons de programmes dans les prochains mois en raison du « contexte de sélectivité bancaire croissante ».

Selon l'échantillon de constructeurs de maisons individuelles de Markémétron³ de novembre 2013 « sur les douze derniers mois, les ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élèvent à environ 109 000 unités et elles sont en baisse de 19% par rapport aux douze mois précédents. Sur les trois derniers mois, les constructeurs ont enregistré une baisse de 18% de leurs ventes par rapport aux trois mois correspondants de l'année 2012. »

Quant à la construction de logements, à fin novembre 2013, le nombre des autorisations délivrées au cours des douze derniers mois diminue sur un an de 15,7% et celui des mises en chantier de 6,2%. Sur les trois derniers mois, comparés à septembre - novembre 2012, les logements commencés reculent de 5,5% et les autorisés de 18,8%. La période pré-électorale est habituellement peu propice aux décisions favorables ; pourtant, le logement collectif ordinaire (-13,2%) est le moins affecté.

Retrouvez l'intégralité des notes de conjoncture immobilière sur notaires.fr

Contact : Andrée Sénès, Administrateur en charge du développement - Direction Formation et Développement - Conseil supérieur du notariat.
Comité éditorial : Bruno Delabre, Thierry Thomas, Vincent Chauveau, Andrée Sénès et Claude Taffin, Directeur scientifique de DINAMIC. **Édition :** Conseil supérieur du notariat 60 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr - **Conception et réalisation :** Bureau de Création - ISSN : 2100-241X

1-Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable : calculs de J. Friggit à partir des bases du notariat et de la DGFIP.
 2-ECLN : cette enquête mesure chaque trimestre les nouvelles mises en vente, le nombre et le prix des logements vendus, ainsi que le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre.
 3-Indicateur des ventes de maisons individuelles en diffus réalisé par Caron Marketing.

Les données nationales sur les ventes de logements montrent qu'il existe plusieurs dynamiques de marché sur notre territoire. En effet, l'activité sur les biens à « petits prix » reste soutenue. Néanmoins, le niveau de prix de ces transactions est hétérogène au sein même d'un département : il peut varier de moins de 100 000 Euros pour une maison à rénover intégralement à 150 000 Euros environ pour une maison à réhabiliter. En revanche, pour l'ensemble des métropoles régionales, nous constatons que les biens haut de gamme trouvent difficilement preneur ce qui entraîne l'allongement de la durée de mise en vente.

Quels sont les éléments susceptibles d'influencer le marché du logement en 2014 ?

L'accès au crédit aurait connu une reprise en cette fin d'année. Il faut cependant distinguer l'activité de la renégociation, soutenue en raison de taux qui demeurent historiquement bas, pour les nouveaux crédits à l'acquisition. Les établissements ne financent plus les acquéreurs sans apport personnel, ce qui réduit la demande et influe par voie de conséquence sur les prix. La

dynamique des marchés s'en trouve impactée et cela explique pour une bonne part le recul du volume des ventes. Une condition nécessaire à la reprise des ventes en 2014 est que les établissements de crédit assouplissent leurs conditions d'octroi de crédit immobilier.

Les droits de mutation départementaux pourront augmenter jusqu'à 0,7% à compter du 1^{er} mars 2014. Cette hausse annoncée est à ce jour envisagée pour une période de 2 ans. L'impact sur la dynamique du marché ne devrait néanmoins pas être perceptible, sauf peut-être à très court terme. A titre d'exemple, il atteindrait 1 400 Euros pour un achat de 200 000 Euros.

La taxation des plus-values immobilières pour 2014 aura un impact favorable. Les plus-values réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la vente d'un logement autre que leur résidence principale bénéficient en effet d'une exonération progressive pour la quote-part forfaitaire liée à l'impôt sur le revenu de 19% à partir de la cinquième année et totale au bout de 22 ans de détention. Le gouvernement a également mis en place dans ce cadre

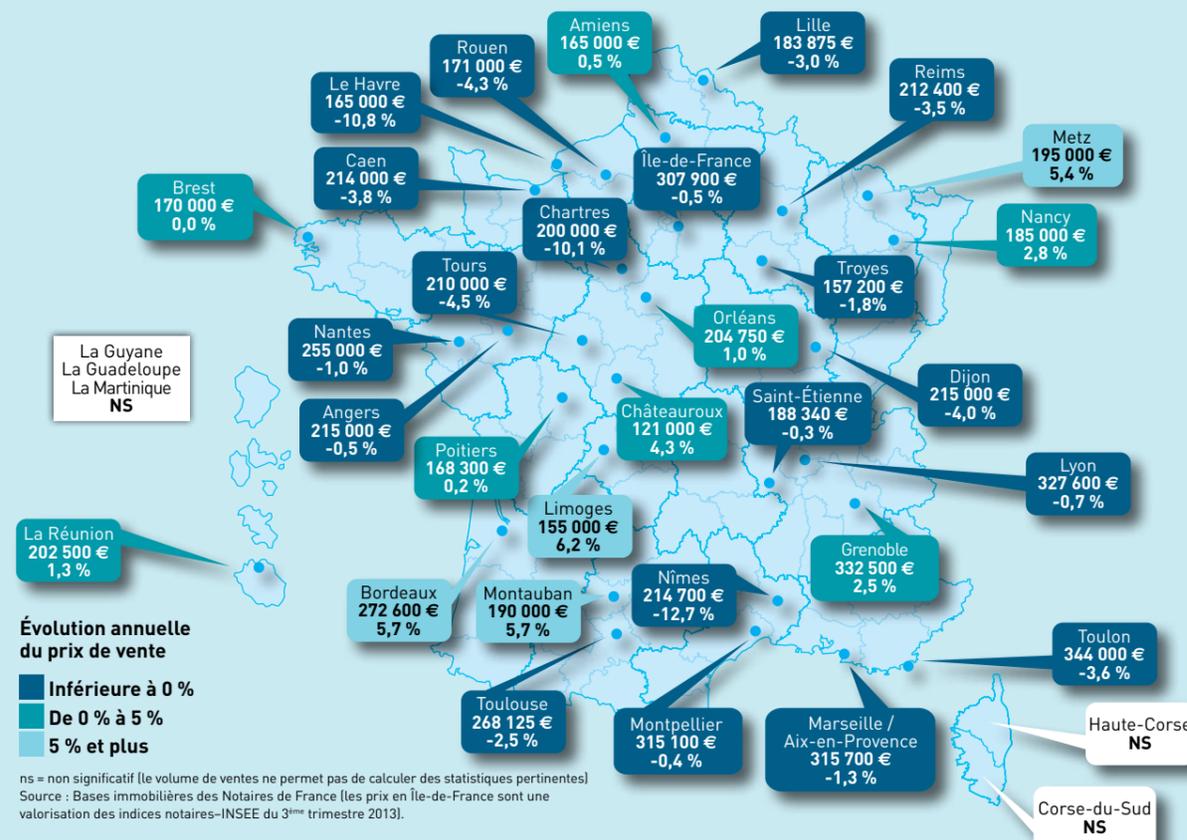
un abattement forfaitaire de 25% jusqu'au 31 août 2014.

Le régime des plus-values sur les terrains à bâtir demeure quant à lui inchangé à ce jour, le projet de suppression de l'abattement pour durée de détention n'ayant pas été validé par le Conseil Constitutionnel. Les plus-values immobilières sur les terrains restent donc exonérées intégralement au-delà de trente ans, ce qui laisse deux régimes d'imposition des biens immobiliers selon leur nature : celui de l'immobilier bâti et celui des terrains à bâtir.

Quant au marché du logement neuf, le dispositif DUFLOT pourrait, à l'issue d'une année de mise en place des programmes, commencer à porter ses fruits. Mais à court terme, la construction neuve tant en individuel qu'en collectif ne devrait pas connaître de regain d'activité significatif. La difficulté vient surtout de l'instabilité que connaissent les différents dispositifs de défiscalisation. Ils se succèdent mais ne se ressemblent pas. Il sera temps de faire un point d'étape du dispositif DUFLOT et de son efficacité dès lors que les loyers de référence seront connus.

Prix médian de vente des maisons anciennes au 3^{ème} trimestre 2013

→ Évolution sur 1 an : 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2013 / 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012
les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



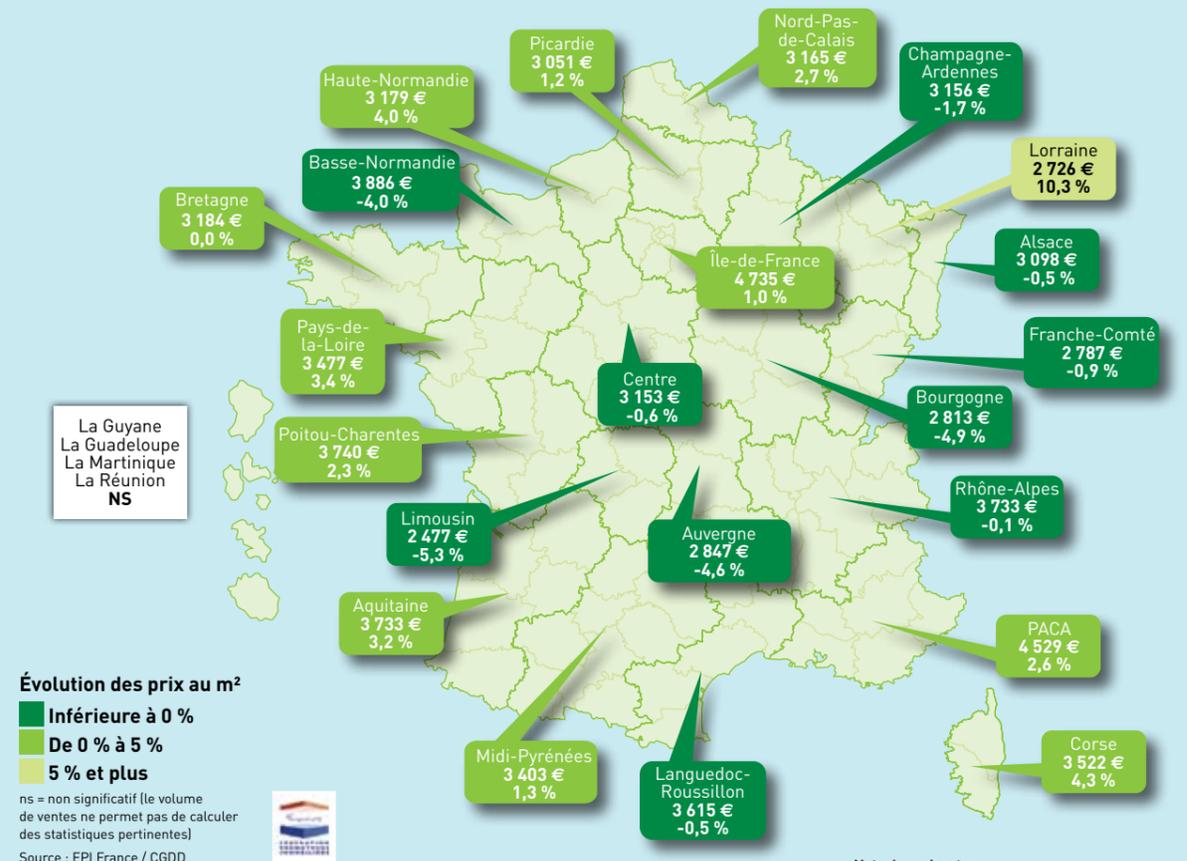
Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à 0 %
- De 0 % à 5 %
- 5 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : Bases immobilières des Notaires de France (les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3^{ème} trimestre 2013).

Prix moyen au m² des appartements neufs au 3^{ème} trimestre 2013

→ Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2013 / 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012



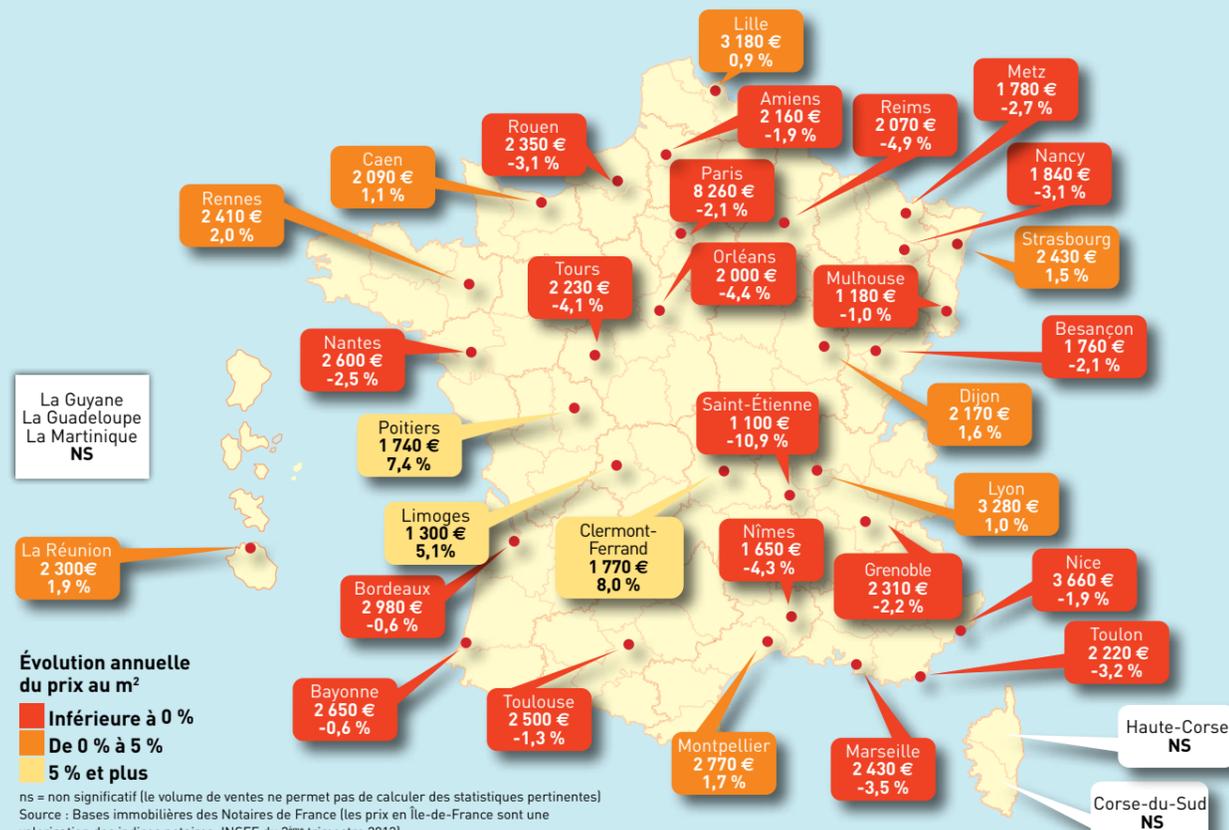
Évolution des prix au m²

- Inférieure à 0 %
- De 0 % à 5 %
- 5 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : FPI France / CGDD

Prix médian au m² des appartements anciens au 3^{ème} trimestre 2013

→ Évolution sur un an : 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2013 / 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012



Évolution annuelle du prix au m²

- Inférieure à 0 %
- De 0 % à 5 %
- 5 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)
Source : Bases immobilières des Notaires de France (les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE du 3^{ème} trimestre 2013).