

Le marché des investisseurs non-résidents en France en 2022

Le nombre de demandes de financement des non-résidents reçu par Carte Financement avoisine les 2500 demandes par an sur les deux dernières années. La baisse de l'ordre de 15% des demandes enregistrées (2353 demandes en 2022 et 2762 demandes en 2021) est due à la modification des critères d'acceptation des dossiers de notre site internet. En effet, en raison du niveau trop faible du taux d'usure, nous avons du revoir à la hausse le montant minimum emprunté par les non-résidents.

En 2022, dans 96% des cas nos clients non-résidents nous ont interrogé pour financer un projet immobilier. Dans seulement 3% des cas, il s'agissait d'un refinancement/rachat de prêt.

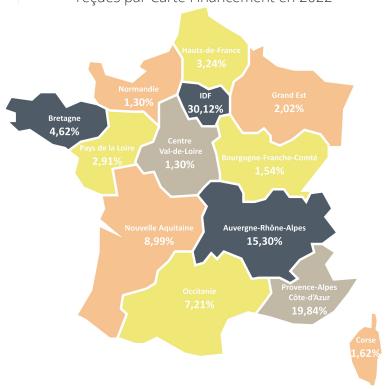
Les types d'investissements des non-résidents en 2022

sur la base de toutes les demandes reçues par Carte Financement (financées et non financées par nos soins)

49 % de ces demandes concernent un financement d'investissement locatif en France contre 62% en 2021

33 % de ces demandes concernent un financement de résidence secondaire en France contre 23% en 2021

18 % de ces demandes concernent un financement de résidence principale (dans le cadre d'un retour en France facilité par le télétravail ou pour des impatriés) contre 15% en 2021 Répartition des demandes de financement par région reçues par Carte Financement en 2022



Régions : Evolution des demandes de financement des non-résidents reçues par Carte Financement en 2022 versus 2021

REGIONS	Evolution 2022/2021
1 Ile-de-France	-7 %
2 Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 %
3 Auvergne-Rhône-Alpes	8 %
4 Nouvelle-Aquitaine	-26 %
5 Occitanie	-30 %
6 Bretagne	16 %

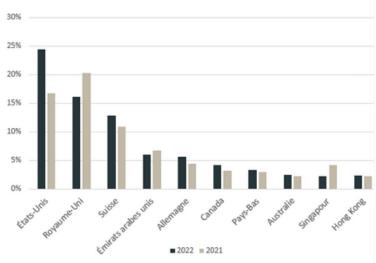
Ces 6 régions représentent 86% des demandes de financement des non-résidents reçues.

Les non-résidents américains sont de retour sur le marché immobilier français. Ils portent leurs choix sur des biens nécessitant un financement bancaire moyen d'environ 500 000€.

La part des investisseurs venant du Royaume-Uni (16,10% en 2022 contre 20,32% en 2021) a baissé. Quant à la proportion d'investisseurs non-résidents suisses (12,82% en 2022 contre 10,92% en 2021), elle est en progression entre 2021 et 2022.

A la suite du classement, on retrouve dans l'ordre les Emirats-Arabes-Unis (6,05%) dont le niveau se maintient entre 2021 et 2022, puis l'Allemagne (5,67% 2022 versus 4,46% en 2021). Les non-résidents vivant au Canada (4,19% en 2022) et aux Pays-Bas (3,33%) sont toujours présents dans la tête du classement. A contrario, Singapour qui en 2021 représentait un peu plus de 4% des demandes tombe à 2,24% en 2022. De la même façon les Belges ont moins exprimé de besoins de financement pour des investissements en France en 2022 (1,62%) qu'en 2021 (presque 2,62%).

Top 10 du classement des pays des non-résidents ayant émis une demande de financement en France



Portrait-robot de l'emprunteur non-résident

(ayant obtenu un prêt avec Carte Financement en 2022)



Emprunteurs

Age moyen: 43 ans

Statut marital : 81% mariés ou pacsés Emprunts contractés en couple : 71% Situation professionnelle :

- 71% salariés en contrat permanent
- 10% sans activité (ayant un conjoint en activité)
- 6% chefs d'entreprise
- 5% salariés en CDI
- 4% profession libérale / freelance
- 4% autre (retraité, fonctionnaire, salarié en contrat renouvelable)



Financement

Montant moyen du prêt : 761 000 €

Durée moyenne du prêt : 215 mois soit

environ 18 ans

Taux moyen: 1,68% (versus 1,35% en 2021)



Usage du bien

48% investissement locatif 45% résidence secondaire 5% résidence principale



Objet du prêt

88% de biens sans travaux



Société

91% en personne physique 9% en personne morale





Montant moyen financé en 2022 pour les 3 pays les plus représentés parmi les emprunteurs

1 - Etats-Unis : 536 223 €2- Royaume-Uni : 834 539 €

3- Suisse : 1 535 700 €

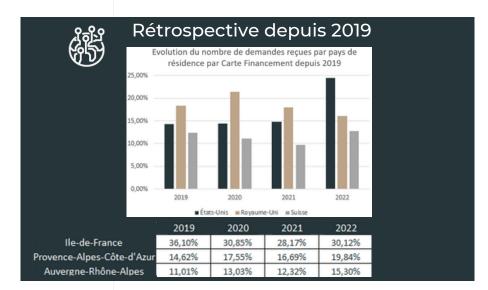


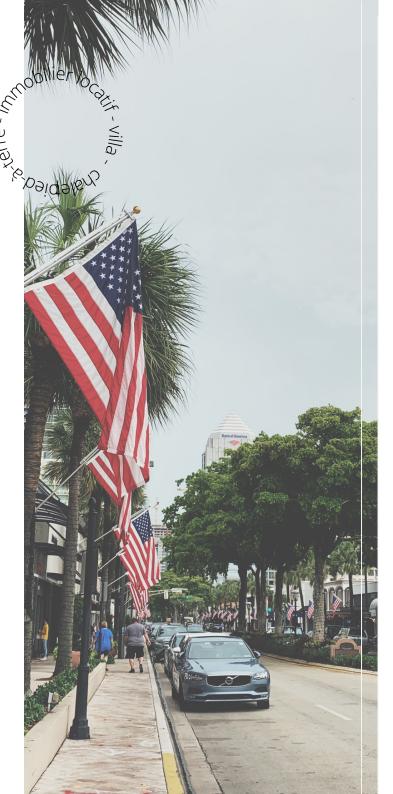
Top 3 des départements financés en nombre de prêts

1 – Paris

2 – Var

3 – Alpes-Maritimes





Zoom sur le marché des non-résidents américains

Les non-résidents américains sont de retour sur le marché immobilier français. En 2022, ils ont représenté 25% des demandes de financement en France contre 17% l'année précédente.

"Il y a une forte demande de la clientèle américaine et de la clientèle française basée aux Etats-Unis. Le cours €/\$ est toujours favorable, et les taux en France toujours attractifs malgré la difficulté de l'accessibilité de ces derniers (taux d'usure)." précise Laure Lewis, Responsable du Financement International chez Carte Financement.

- 40% des demandes de financement des non-résidents américains concernent le financement d'un investissement locatif en France en 2022 contre 60% en 2021
- 48% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence secondaire en France en 2022 contre 31% en 2021.
- 12% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence principale en France en 2022 contre 9% en 2021

Top 3 des demandes des non-résidents américains en 2022

Ile-de-France 40 %



Provence-Alpes Côte-d'Azur 21 % Nouvelle Aquitaine 8%



"Les américains recherchent dans la plupart des cas un pied-à-terre dans les beaux quartiers de Paris ou une résidence secondaire en Provence.

Les français basés aux Etats-Unis préfèrent investir dans leur région d'origine afin de passer plus de temps auprès de leur famille grâce à la souplesse qu'offre désormais le télétravail. Pour rappel il y a très peu de vacances aux USA." commente Laure Lewis.



Zoom sur le marché des non-résidents au Royaume-Uni

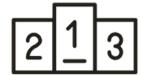
La proportion d'investisseurs non-résidents vivant au Royaume-Uni et investissant en France a diminué de plus de 20% entre 2021 (20,32%) et 2022 (16,10%).

L'Ile-de-France est une des régions d'investissement privilégiée des non-résidents du Royaume-Uni. L'Auvergne Rhône-Alpes est également une région très plébiscitée, notamment en Savoie et Haute-Savoie (10% des demandes). La proximité géographique des Alpes avec la réouverture de la ligne Eurostar entre Londres Saint-Pancras et Moutiers et Bourg Saint Maurice (Savoie) attirent particulièrement les britanniques.

- 56% des demandes de financement concernent le financement d'un investissement locatif en France en 2022 contre 61% en 2021
- 30% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence secondaire en France en 2022 contre 26% en 2021
- 14% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence principale en France en 2022 contre 13% en 2021

Top 3 des demandes des non-résidents britanniques en 2022

Ile-de-France 35 %



Provence-Alpes Côte-d'Azur 17 % Auvergne Rhône-Alpes 14 %



"Face au Brexit certaines banques ont décidé de mettre une halte aux demandes de financement des non-résidents britanniques (ce n'est pas le cas des français), notamment des banques qui intervenaient dans les Alpes où les demandes des Britanniques sont très nombreuses. Ces dernières ont préféré réduire la voilure." indique Laure Lewis



Zoom sur le marché des non-résidents suisses

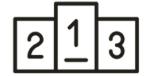
Contrairement aux britanniques, la proportion d'investisseurs non-résidents vivant en Suisse et investissant en France a progressé de plus de 17% entre 2021 (10,92%) et 2022 (12,82%).

La proximité géographique avec la France et la part importante de travailleurs frontaliers incitent bien souvent ces non-résidents à investir en France, notamment dans la région voisine, en Auvergne Rhône-Alpes, dans laquelle ils sont 39% à souhaiter investir.

- 54% des demandes de financement concernent le financement d'un investissement locatif en France en 2022 contre 61% en 2021
- 39% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence secondaire en France en 2022 contre 29% en 2021
- 7% des demandes de financement concernent le financement d'une résidence principale en France en 2022 contre 10% en 2021

Top 3 des demandes non-résidents suisses en 2022

> Auvergne-Rhône-Alpes 39 %



Provence-Alpes Côte-d'Azur 20 % lle-de-France 18 %



"Les prix de l'immobilier français, plus abordables que ceux de la Suisse attirent à la fois les non-résidents français mais également les Suisses eux-mêmes. Les non-résidents frontaliers sont évidemment très présents en Haute-Savoie et dans l'Ain, à proximité de la frontière." précise Laure Lewis



Jean-Baptiste Monié

Associé, dirigeant de Carte Financement, société de courtage dédiée au financement des expatriés, de la clientèle patrimoniale et des entreprises et professionnels





Laure Lewis

Responsable Clientèle Internationale et Expatriés de Carte Financement



Contactez-nous









Sources des données

Données issues du nombre de demandes de financements reçues et traitées par Carte Financement, courtier en crédit expert des nonrésidents, soit 2 353 emprunteurs non-résidents (français et étrangers) ayant émis une demande de financement en 2022 et 2 762 en 2021.

Carte Financement est inscrit au registre Orias sous le numéro 10058759.

Carte Financement est Courtier en Opérations de Banque et en Services de Paiement (COBSP) et Courtier d'Assurance ou de réassurance (COA).