

Paris, plus que jamais un eldorado immobilier pour les étrangers

Paris attire les acheteurs étrangers et tout spécialement les Américains. Selon les dernières données compilées par les Notaires du Grand Paris, plus des deux tiers (68 %) des [acquéreurs étrangers non résidents](#) ont choisi la capitale lors d'un achat immobilier en Île-de-France en 2023.

C'est stable par rapport à 2022, mais nettement supérieur aux années antérieures où moins d'un sur deux optait pour la Ville Lumière. Ils jettent désormais leur dévolu quasi exclusivement sur des appartements, les maisons ne représentant plus que 5 % de leurs achats (contre 15 % en 2021).

La porte-parole des notaires franciliens, Élodie Frémont, l'assure même : si trois quartiers parisiens Notre-Dame (+ 15,7 % de hausse des prix), Arsenal (+ 14,9 %) et la Madeleine (+ 7,1 %) sont les seuls à voir leur prix grimper au quatrième trimestre 2023, c'est en raison de l'appétit des acheteurs étrangers !

Budget d'achat des Américains : 715 000 euros pour environ 60 m2

Et, parmi eux, les Américains se démarquent très nettement. « Ils représentent 25 % des acheteurs d'appartements anciens dans la capitale en 2023, remarque Élodie Frémont. On n'en a jamais vu autant que l'an dernier. » Leur budget d'achat est de 715 000 euros (chiffre médian, autant d'acquisitions au-dessus qu'au-dessous) pour environ 60 m2.

« C'est deux fois plus que le budget des résidents français car ils achètent essentiellement dans les quartiers centraux de la capitale où les prix sont plus élevés », commente-t-elle. Et ce peut être beaucoup plus. Richard [Tzipine](#), directeur général du réseau d'agences de luxe Barnes, confirme. « Les Ier, IIIe, IVe, VIe arrondissements sont les plus demandés par les Américains, les VIIe et XVIe moins, liste-t-il. Ils adorent Paris et viennent fréquemment. »

« Un bon investissement » assuré

Le plus souvent, ce type d'acheteurs dispose d'un haut pouvoir d'achat, cherche un pied-à-terre tout confort en étant peu sensible à la conjoncture, et achète cash, en tout cas sans crédit souscrit en France. Outre-Atlantique, le dollar reste fort et l'inflation supérieure à la nôtre, rendant intéressant leurs opérations. « J'ai une cliente habitant Las Vegas qui acquiert en ce moment un appartement parisien en empruntant à un taux d'intérêt américain variable entre 4 % et 6 %. Cela peut nous paraître beaucoup mais, pour elle, il lui est favorable », explique la professionnelle.

Certains sont même expéditifs. « Nous venons de signer une promesse avec un Américain dont la visite virtuelle de l'appartement lui a suffi, il nous a envoyé les fonds et visitera après avoir signé l'acte authentique, raconte Richard Tzipine. Cette clientèle a confiance en la stabilité financière de la France. Avec ou sans la petite baisse des prix, ils savent bien qu'ils font un bon investissement. » Le prix des appartements s'élève en moyenne à 9 298 euros/m2 au 1er avril à Paris (- 7,3 % en un an).

Appartements anciens à Paris Part des acquéreurs étrangers en 2023

En % des acheteurs non résidents habitant hors de France

	Nationalités	En %	Montants médians	M ²
1	 Américains	 25	715 000 €	60
2	 Libanais	 12	521 500 €	48
3	 Italiens	 9	397 000 €	31

20 avril 2024 - Sources : ADSN-BIEN, Notaires du Grand Paris.

Le Parisien

Loin derrière les Américains, les Libanais (12 %), les Italiens (9 %) et les Allemands se partagent les autres places du podium parisien. Et, là encore, la chambre des notaires enregistre un nouveau record : « Jamais autant de nationalités n'ont acheté dans la capitale : 62 au total en 2023, c'est 15 de plus qu'en 2021 et confirme l'importance de la place de Paris dans le monde », souligne Élodie Frémont. « Suisses, Italiens, Marocains, Égyptiens, Britanniques, sans parler des expatriés... Il y a beaucoup plus de nationalités qu'avant qui viennent investir sur le marché immobilier parisien », approuve le directeur de Barnes.

Coup de pouce du Brexit

Toutes les nationalités, mais aussi tous les profils, sont présents. Comme ce couple d'Anglais dont le mari travaille aux États-Unis et dont la fille fait ses études à Paris. « Ils se retrouvent en famille dans leur pied à terre dans le XI^e arrondissement, explique Richard Tzipine. Pourtant, d'habitude, les Anglais préfèrent acheter à proximité de la gare du Nord pour la proximité avec le train. »

Il note aussi davantage d'Israéliens « qui cherchent à sécuriser leurs actifs, comme le faisaient les Libanais il y a quelques années... Eux aiment bien s'installer dans le Marais (*IV^e*), plus vivant », détaille-t-il. « Le Brexit a aussi permis à la place de Paris de retrouver de sa superbe, renchérit Ludovic Brabant, directeur commercial du réseau Varenne. La capitale rassure pour sa stabilité politique et monétaire face à Londres. »

Selon les nationalités, il arrive à dresser une carte de Paris des lieux qui ont la cote. « Les Allemands aiment beaucoup la rue de Furstemberg (*VI^e*), les Italiens plutôt la rive gauche et Saint-Sulpice (*VI^e*), les Américains sont fans du Marais et de Saint-Germain-des-Prés (*VI^e*)... On note une explosion des ventes rive gauche, tandis que les Asiatiques, les acquéreurs du

Golfe et du Moyen-Orient préfèrent la rive droite (*VIIIe et XVIe*), les Brésiliens vont un peu partout. »



Au coeur du quartier du Gros-Cailou, dans le VIIe, un appartement de 138 m² entièrement rénové rue du Colonel-Combes, est parti à 3,65 millions d'euros (26 450 euros/m²) à des Brésiliennes qui ont craqué pour la cuisine aménagée.

Des nouveaux millionnaires friands de logements clés en main

L'attrait de la capitale s'est renforcé, post-Covid, avec l'essor du télétravail et l'arrivée de nouveaux millionnaires. Le commercial a récemment vendu un « pied-à-terre totalement rénové de 153 m² rue du Vieux-Colombier (*VIe*) pour 3,15 millions d'euros (20 588 euros/m²) à des Grecs, tandis qu'un couple turc s'offrait juste à côté, rue de Rennes, un appartement en angle avec la rue Dufour de 200 m² à refaire entièrement pour 3,52 millions d'euros (17 600 euros/m²) ».

« Cette clientèle, comme certains Américains, fonctionne aux coups de coeur et recherche des biens soignés, remis en état avec qualité, dans le respect de l'esprit des lieux et du patrimoine national », confie-t-il. À ce niveau de tarif, les acheteurs ne veulent pas s'embêter avec des travaux, qu'ils savent souvent longs et compliqués dans la capitale. Ils optent de plus en plus pour des logements vendus clés en main (« turn key », en anglais), sans travaux et prêts à emménager, jusqu'à négocier le mobilier, les lits et tableaux pour s'éviter de devoir meubler.

Rue Clément-Marot, à deux pas de l'avenue Montaigne (*VIIIe*), l'agence District a ainsi vendu à des Taïwanais un 185 m² quelque 5,25 millions d'euros après deux ans de travaux. « Tout a été pensé et mis en place pour faciliter l'arrivée des acquéreurs, souligne l'agence : mobilier, décoration, domotique, vaisselle, électroménager et même le nécessaire de toilette. »

