

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

Paris, Juin 2017

## 8<sup>EME</sup> VAGUE DE L'ETUDE LUX-RESIDENCE.COM :

### Retour en grâce de l'immobilier haut de gamme « made in France » ?

Depuis 3 ans, [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com), site d'annonces immobilières haut de gamme, décrypte, au travers de son étude « Tendances et Prévisions », la perception des acquéreurs premium attirés par un marché de niche composé exclusivement de biens de luxe, dont les caractéristiques particulières leur donnent une valeur certaine et un caractère rare.

Les résultats de cette 8<sup>ème</sup> vague de l'étude ont été présentés le vendredi 23 juin à l'occasion d'une table-ronde sur le thème « Perceptions et réalités du marché de l'immobilier de prestige en France » en présence d'acteurs incontournables du marché comme Barnes, Coldwell Banker France & Monaco, Groupe Daniel Féau, Emile Garcin, John Taylor et Patrice Besse.

Pouvons-nous parler d'un nouvel élan lié à l'arrivée d'Emmanuel Macron au pouvoir ? Quel impact génère le Brexit en France ? Le retour en grâce de l'immobilier haut de gamme « Made in France » semble se dessiner...mais qu'en pensent réellement les futurs acquéreurs ?

En tant que média spécialiste du marché de l'immobilier de prestige, [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com) accompagne les futurs acquéreurs en leur proposant près de 40 000 annonces de biens haut de gamme disponibles en France comme à l'étranger. Expert de l'évolution de ce marché d'exception, [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com) décrypte régulièrement le ressenti des acquéreurs au travers de son étude « Tendances et prévisions » portant sur un échantillon d'acquéreurs premium ayant un projet d'achat d'un bien de prestige d'ici à 2 ans.

#### Un regain d'attractivité certain du marché de l'immobilier de prestige français.

Dans le cadre de cette 8<sup>ème</sup> vague de l'étude, menée en mai dernier, la France regagne le classement des pays les plus attractifs actuellement sur le marché de l'immobilier de prestige international. Classé à la 3<sup>ème</sup> place, l'hexagone arrive juste derrière l'Espagne alors que le Portugal se tient sur la première marche du podium (Cf. Graphique 1).

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

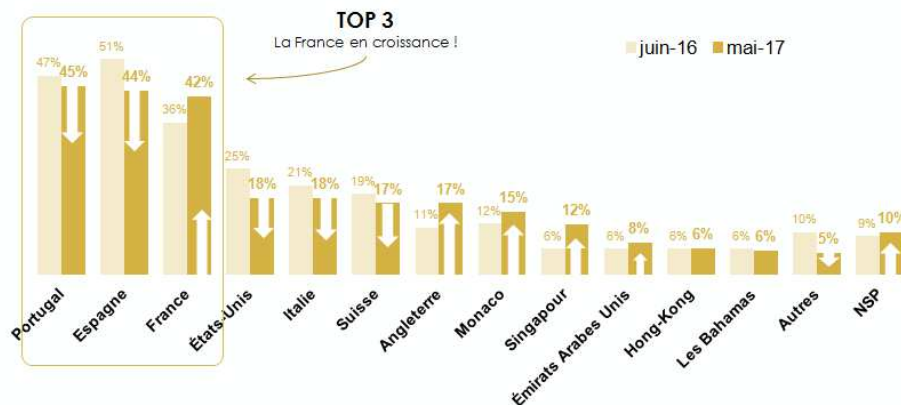
TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE  
TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

LUX  
RESIDENCE.COM

## PAYS LES PLUS ATTRACTIFS

Sur le marché international de l'immobilier de prestige, quels sont, selon vous, les trois pays les plus attractifs actuellement?



Base: 161 acquéreurs d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

#luxresidence

Graphique 1

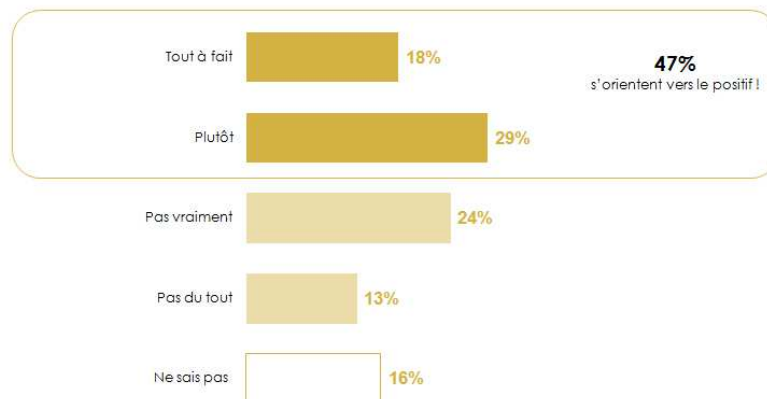
A noter que 47% des futurs acquéreurs interrogés se disent plus confiants au sujet de l'avenir du contexte économique français, soit une progression de 23% en 6 mois. Ils sont également 47% à partager le sentiment que l'arrivée d'Emmanuel Macron au pouvoir participe à l'attractivité de la France sur le marché de l'immobilier de prestige international (Cf. Graphique 2).

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE  
TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

LUX  
RESIDENCE.COM

## ELECTION PRESIDENTIELLE...

Selon vous, l'arrivée d'E. Macron au pouvoir participe-t-elle à l'attractivité de la France dans le marché de l'immobilier de prestige international ?



Base: 161 acquéreurs d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

#luxresidence

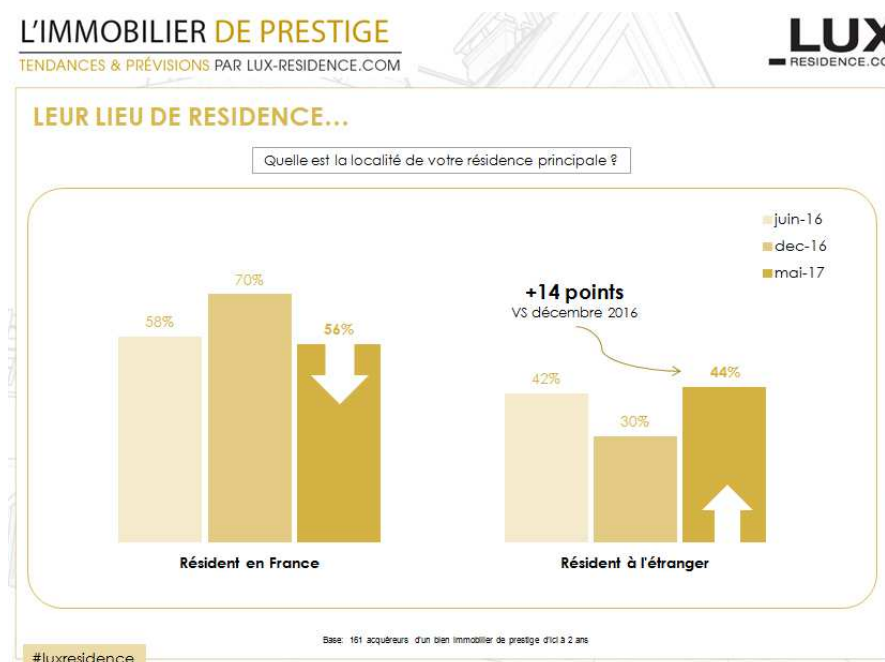
Graphique 2

### Qui sont ces acquéreurs premium ? Portrait-robot de l'acquéreur de l'immobilier de luxe en France.

Près de 8 acquéreurs sur 10 ont plus de 50 ans et 27% disposent de revenus annuels supérieurs à 200 000 euros. Si 55% sont encore en activité, ils sont 32% à s'intéresser à l'achat d'une résidence secondaire (soit une progression de 7 points par rapport à fin 2016). Les budgets sont également en progression puisqu'ils sont désormais une majorité (57%) à rechercher des biens dont le prix dépasse 1,5 million d'euros.

« Il s'agit bien souvent d'une population active plus mature et multipropriétaire qui prépare sa retraite... A ce titre, nous observons sur cette 8<sup>ème</sup> vague un regain d'intérêt pour la Côte d'Azur qui figure parmi les régions les plus recherchées (36%), suivie par la Provence (24%), la capitale arrivant, quant à elle, en 3<sup>ème</sup> place avec 17% » explique Séverine Amate, Directrice Communication chez [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com) et porte-parole de l'étude.

Cette nouvelle vague de l'étude [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com) met en avant la forte appétence des acquéreurs résidant à l'étranger pour le marché de l'Hexagone en ce deuxième trimestre 2017. Ils sont désormais 44% à s'intéresser au marché français, affichant ainsi une forte progression par rapport à décembre 2016 (+14%) (cf. Graphique 3).



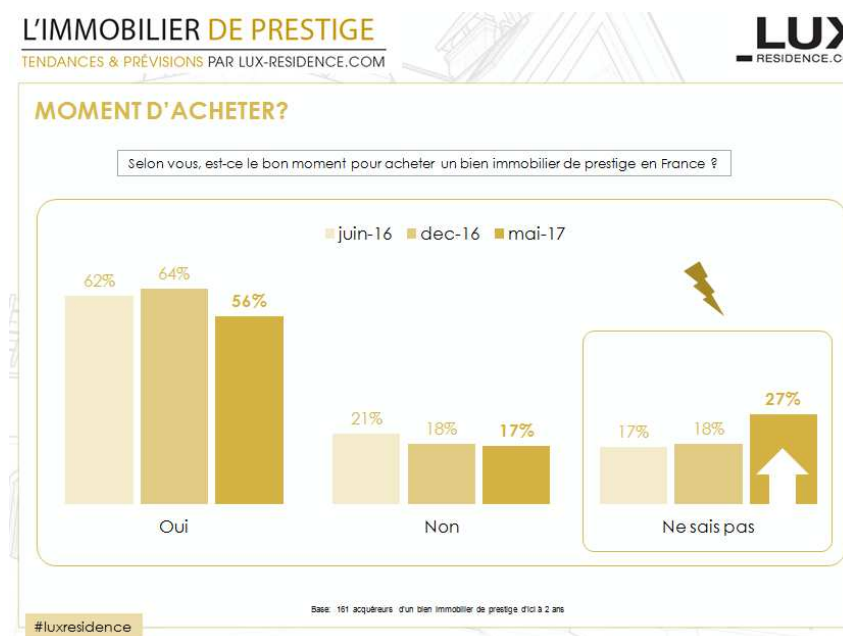
Graphique 3

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

**Pourtant, seuls 56% des porteurs de projet partagent le sentiment que c'est le bon moment pour acheter un bien de prestige.**

Très attendu par les professionnels, ce regain d'attractivité du marché de l'immobilier de luxe dans l'hexagone n'est pourtant pas encore complètement acquis. «*Même si une large majorité (79%) reste confiante quant à l'aboutissement de son projet dans les 12 prochains mois, seuls 56% des acquéreurs affirment que c'est le bon moment pour acheter un bien de prestige en France alors qu'ils étaient 64% fin 2016. Le doute sur l'opportunité d'acheter maintenant subsiste ainsi chez près de 3 acquéreurs sur 10. Ceci suggère que quelques réticences les retiennent encore pour concrétiser leur projet... des réserves qui semblent s'expliquer par un certain attentisme concernant la politique fiscale du gouvernement Macron et notamment son projet d'impôt sur la fortune immobilière* » souligne Séverine Amate, Directrice Communication chez [Lux-Residence.com](http://Lux-Residence.com) et porte-parole de l'étude (cf. Graphique 4).



Graphique 4

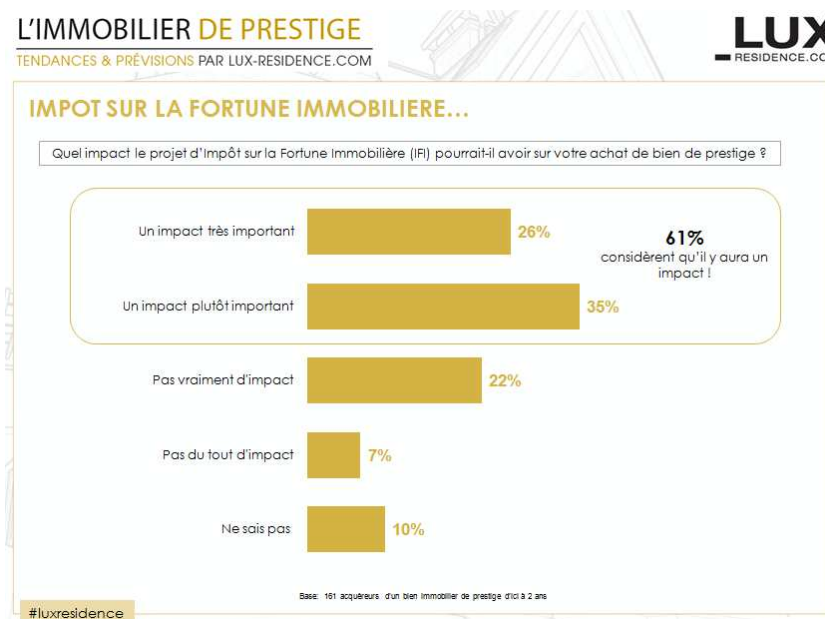
**Un certain attentisme concernant les mesures fiscales à venir du gouvernement Macron.**

Interrogés sur le projet d'Impôt sur la Fortune Immobilière qui pourrait avoir une incidence sur leur projet d'achat d'un bien de prestige, 61% considèrent qu'il y aura un impact et attendent donc d'en savoir davantage sur le montage proposé par le nouveau gouvernement pour être rassurés (cf. Graphique 5).

« Cette clientèle premium est relativement opportuniste mais également prudente. La fiscalité est au cœur de leur préoccupation en matière d'investissement patrimonial. Seule une annonce claire de la nouvelle politique fiscale d'Emmanuel Macron sera en mesure de dissiper les doutes des acquéreurs les plus récalcitrants. Le retour en grâce du marché français semble amorcé... espérons qu'il se confirmera dans les mois à venir » conclut Séverine Amate.

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM



Graphique 5

## REGARDS SUR LE MARCHÉ, LA PAROLE AUX PROFESSIONNELS

A l'occasion de l'annonce des résultats de son étude, Lux-Residence.com a convié quelques uns des principaux acteurs du marché de l'immobilier de prestige en France, comme à l'international, à s'exprimer sur leur perception du marché sur le thème : « Perceptions & Réalités du marché de l'immobilier de prestige en France » dans le cadre de la table ronde organisée le vendredi 23 juin. Parmi les sujets abordés, des focus marché sur des secteurs particulièrement dynamiques mais également une prise de pouls auprès de ceux qui accompagnent ces acquéreurs premium dans leur parcours d'achat au quotidien.

### Parole de professionnel, regards croisés :

#### >> L'attractivité du marché Français

Décryptage proposé par Monsieur Laurent Demeure, Coldwell Banker France et Monaco

« L'année 2017 a été contrastée concernant les acheteurs étrangers de biens immobiliers français. Le début d'année a été sous tension avec la crainte de l'élection d'une présidente anti-euro et anti-Union Européenne. La victoire d'un président pro-business et pro-européen a permis à Paris de prendre définitivement le leadership dans le cadre du Brexit pour accueillir les entreprises du monde de la finance, ce qui entraîne déjà un important flux d'acquéreurs européens en provenance de Londres. J'observe aussi un fort retour des acheteurs américains qui confirme la tendance observée depuis 2016 suite à l'atterrissage du cycle immobilier américain. Ces acheteurs entendent profiter du cycle de hausse des prix qui se profile jusqu'en 2020 en France, particulièrement à Paris ». explique Laurent Demeure, Coldwell Banker France et Monaco.

### >> Approche globale du marché français

Décryptage proposé par Madame Nathalie Garcin, Emile Garcin

*« L'année 2017 a commencé sur les chapeaux de roues avec la signature de transactions complexes, variées et importantes. Une clientèle très internationale est revenue sur le marché immobilier avec notamment des anglais qui ont compris que le Brexit ne les empêchait pas d'acheter en France bien au contraire, mais aussi des français, des suisses, des autrichiens, des allemands ou des américains.*

*À partir du mois d'avril l'activité s'est réduite avec les élections et la crainte de l'arrivée des extrêmes au pouvoir. Ensuite la fin du quinquennat du président Hollande et l'arrivée d'un gouvernement plutôt centriste a libéré les énergies, avec toujours un effet combiné à des taux d'intérêts encore faibles.*

*Dans l'ensemble, nous vivons donc une période propice où les transactions sont importantes : 2017 peut donc être une très belle année.*

*Ceci dit, la situation économique, les différents blocages inhérents au système administratif et fiscal en France ainsi que le risque présent de l'islam radical sont toujours un frein potentiel pour notre activité et il nous faut être vigilants et donc cohérents. Nous vendons du rêve plus que des biens de consommation traditionnelle dont les clients n'ont pas forcément besoin. Notre expertise doit donc être pointue de manière à ce que les achats de nos clients satisfassent leurs désirs mais soient aussi de vrais investissements : des investissements plaisir en somme. »* explique Nathalie Garcin, Emile Garcin.

### >> Le marché parisien : Marais et 7<sup>ème</sup> arrondissement

Décryptage proposé par Monsieur Nicolas Pettex-Muffat, Groupe Daniel Féau

*Le Marais : « L'effet des attentats qui a refroidi la clientèle étrangère a été complètement estompé par la demande de la clientèle française qui semble considérer que le Marais est le futur Saint-Germain-des-Prés. Résultat : un déséquilibre important entre l'offre et la demande et des prix en hausse sensible depuis un an. Et la demande autrefois fixée surtout autour du Marais historique de la place des Vosges s'étend maintenant plus au nord en direction du Carreau du Temple. »*

*Le 7<sup>ème</sup> arrondissement : « A l'est des Invalides, le marché du Faubourg Saint-Germain est un des plus « solide » de Paris : l'offre y est toujours inférieure à la demande qui émane autant d'étrangers que de français. Pour peu que l'on ait une belle hauteur sous plafond et une vue, les prix peuvent dépasser facilement 20 000 €/m<sup>2</sup> surtout si l'on n'est pas trop éloigné des rares rues commerçantes du quartier.*

*Côté ouest des Invalides, la clientèle est plus familiale et française et les surfaces raisonnables (inférieures à 160 m<sup>2</sup> comportant au minimum 3 chambres) s'arrachent comme des petits pains. »* explique Nicolas Pettex-Muffat, Groupe Daniel Féau.

### >> Le marché parisien : Etoile, Trocadéro, Passy...

Décryptage proposé par Monsieur Roger Abecassis, Groupe Consultants Immobilier

« Etoile, Trocadéro, Passy... Au nord du XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, où le ticket d'entrée des appartements bourgeois a repassé la barre des 10 000 euros le mètre carré, nous constatons un net regain d'achats de ressortissants français expatriés à Londres » explique Roger Abecassis, Groupe Consultants Immobilier.

### >> Neuilly, un marché immobilier à part

Décryptage proposé par Monsieur Thibault de Saint-Vincent, Barnes

« Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le marché immobilier de Neuilly est dans une forme exceptionnelle, à la fois sur le nombre de ventes enregistrées par l'équipe de Barnes qui progresse de 50% que sur les prix qui progressent de 5 à 10% en fonction de la qualité des biens ; ces évolutions s'établissent sur la période de janvier à mai 2017 vs 2016.

Ces résultats sont sensiblement plus marqués que ce que nous constatons à Paris intramuros où, même s'ils sont assez positifs aussi, ils sont loin de montrer la même santé qu'à Neuilly.

Cette ville huppée des Hauts-de-Seine se caractérise par un certain nombre d'éléments qui la rendent très attractive. Les clients sont plutôt des familles qui recherchent des bonnes écoles, des espaces verts, le calme, la sécurité, des commerces de qualité, une âme, une vraie qualité de vie. Peu d'endroits permettent d'offrir l'ensemble de ces qualités urbaines. L'urbanisme y est assez homogène ce qui permet aux clients d'avoir une grille de lecture claire de l'immobilier Neuilléen, élitiste mais accessible et sans excès pour des familles aisées. » explique Thibault de Saint-Vincent, Barnes.

### >> Le marché de la rénovation : motivations pour acquérir des vieilles pierres, perception des travaux

Décryptage proposé par Monsieur Patrice Besse, Patrice Besse

« Quelles sont les motivations des acheteurs pour acquérir des vieilles pierres ? Souvent nos clients nous disent ne pas se considérer comme des propriétaires mais comme des utilisateurs temporaires de ces lieux. Ce n'est donc à l'évidence jamais une motivation économique qui préside à l'achat de vieilles pierres, même si pour certains bâtiments, une fiscalité avantageuse est mise en place. Alors la seule motivation qui doit exister du début à la fin de cette utilisation, c'est la passion. Elle seule permet de surmonter les difficultés inévitables de l'entreprise et de poursuivre l'aventure.

Effectuer des travaux dans un édifice de caractère c'est apporter sa pierre à l'édifice. C'est pour cela et comme cela que ces morceaux de notre patrimoine vivent. Ils sont en permanence et au gré des époques, transformés, adaptés, souvent pour le meilleur et quelques fois pour le pire. Il suffit de lire les façades des châteaux, nombreuses sont celles qui donnent à lire plusieurs siècles, plusieurs styles et rares celles qui restent figées. Nos clients, nos fous de patrimoine aiment cela, les travaux ne leur sont donc jamais un obstacle à l'achat. » explique Patrice Besse, Patrice Besse.

### >> French Riviera, Cannes

Décryptage proposé par Monsieur Sylvain Boichut, Groupe John Taylor.

« De Saint-Tropez à Menton, les candidats en quête de résidences secondaires sur la French Riviera trouvent un terrain d'entente avec les vendeurs, à la faveur de prix réajustés de 10 à 25 % au cours de ces trois dernières années. A Cannes, le mètre carré des biens haut de gamme coûte environ 12 000 € et le double le long de la Croisette » explique Sylvain Boichut, Groupe John Taylor.

### >> Nice

Décryptage proposé par Monsieur Alexander Kraft, Sotheby's International Realty France & Monaco

« La Côte d'Azur en général, et Nice en particulier, sont l'objet d'une véritable redécouverte de la part des Français en matière d'immobilier de prestige. Grâce à son renouvellement (trams, zones piétonnes, etc.), le centre-ville de Nice est devenu beaucoup plus recherché qu'avant tandis que les quartiers traditionnellement prisés, comme le Mont-Boron, la Promenade des Anglais et le Carré d'Or, continuent de séduire les acheteurs. Bien que les prix soient en train de monter, Nice reste assez accessible par rapport aux marchés voisins tels que Beaulieu-sur-Mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat ou encore Cap d'Antibes. » explique Alexander Kraft, Sotheby's International Realty France - Monaco.

### >> Bordeaux

Décryptage proposé par Monsieur Alexander Kraft, Sotheby's International Realty France & Monaco

« La ville de Bordeaux connaît une vraie renaissance, notamment grâce à la réfection complète de la ville. Par conséquent, les biens immobiliers haut de gamme intramuros sont très recherchés, surtout les hôtels particuliers et appartements familiaux, proposés généralement à des prix compris entre 1 et 3 millions d'euros. Du fait de la connexion TGV, le développement et le succès de cette ville vont encore s'amplifier dans les années à venir », explique Alexander Kraft, Sotheby's International Realty France - Monaco.

### >> Tour d'horizon... le Portugal

Décryptage proposé par Monsieur Thibault de Saint-Vincent, Barnes

« Après une forte rétraction de l'économie pendant les dernières années de crise, aujourd'hui nous avons une économie en croissance proche des 3% annuels, où le dynamisme se fait sentir dans tous les coins du pays, le fort essor du tourisme, des résidents non habituels et du programme de Golden Visa en sont quelques exemples. Actuellement, au Portugal, les locaux investissent plus volontiers mais achètent surtout leur résidence principale. Depuis deux ans, ce sont les étrangers qui donnent un coup de fouet au marché immobilier. Parmi les investisseurs qui viennent en quête de la bonne affaire, 27% sont Français et 18% Britanniques. Les étrangers qui investissent au Portugal viennent également en quête de soleil, de sécurité et



# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

## TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

*d'une fiscalité intéressante accompagnée d'exonération d'impôts. En effet, les retraités européens qui achètent au Portugal et qui y vivent au moins 6 mois par an sont exonérés d'impôts sur les pensions perçues pendant dix ans. Sans grande surprise, c'est à Lisbonne que l'envolée est la plus perçue, suivi par Porto. Les prix à Lisbonne ont augmenté de 20% mais n'ont pas encore atteint leur plus haut niveau. A Lisbonne, le m<sup>2</sup> se négocie aujourd'hui aux alentours de 3 607 euros, mais dans certains quartiers (e.g. Chiado) celui-ci peut grimper à plus de 10.000€/m<sup>2</sup> ! Malgré la hausse des prix, ceux-ci restent quand même moins de la moitié que le prix au m<sup>2</sup> à Paris ou à Londres. Après Philippe Starck, Christian Louboutin, Eric Cantona, Monica Bellucci et Michael Fassbender, Madonna et Phil Collins se promènent à Lisbonne...et adorent la qualité de vie et une façon de vivre en toute discrétion ! » explique Thibault de Saint-Vincent, Barnes.*

### Méthodologie de l'étude :

**Echantillon & méthodologie** : L'enquête a été réalisée sur un échantillon exclusif de 161 personnes interrogées en mai 2017 qui cherchent à acheter un bien immobilier de prestige en France d'ici à 2 ans.

#### À propos de Lux-Residence.com :

Portail d'annonces immobilières haut de gamme, Lux-Residence.com est une marque éditée par Concept Multimédia. Partenaire incontournable dans le segment du luxe avec près de 40 000 biens en ligne, le portail communique exclusivement sur des biens rares de par leur architecture particulière, leur renommée, leur histoire ou encore leur emplacement exceptionnel. En 2017, Lux-Residence.com affiche une nouvelle version de son site internet avec un univers évocateur encore plus design et un service plus haut de gamme : immersion, luxe & simplicité. A découvrir sur [www.lux-residence.com](http://www.lux-residence.com)

#### Contact presse Lux-Residence.com :

Séverine Amate – 06 08 03 63 13 – [samate@spir.fr](mailto:samate@spir.fr)

Isabelle Wanclik - 04 42 33 64 05 - [isabelle.wanclik@logic-immo.com](mailto:isabelle.wanclik@logic-immo.com)