

Paris, Janvier 2017

### 7EME VAGUE ETUDE LUX-RESIDENCE.COM :

## L'ISF dans la ligne de mire des acquéreurs de biens de prestige en France

Depuis 3 ans, Lux-Residence.com, portail d'annonces immobilières haut de gamme, décrypte la perception des acquéreurs de biens de prestige face aux évolutions de ce marché de niche.

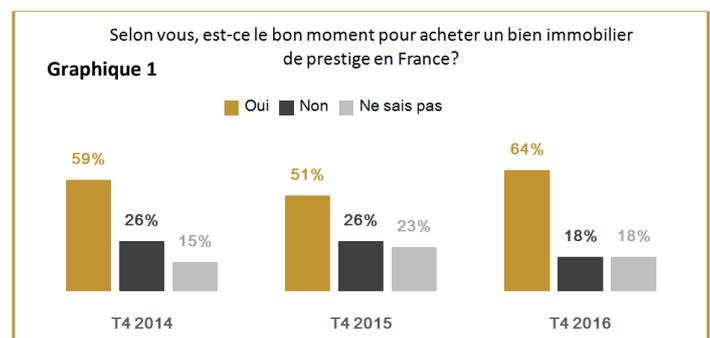
Dans sa 7<sup>ème</sup> vague, l'étude met en exergue un regain d'optimisme chez les acquéreurs de biens de prestige puisqu'ils sont **64% à partager le sentiment que c'est le bon moment pour acheter**, soit une progression de 13 points par rapport à 2015. Toutefois leur moral demeure fragile car ils se montrent **plus que jamais attentifs aux éventuelles évolutions de la politique fiscale en France**, et notamment pour ce qui concerne l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en cette année d'élections présidentielles.

« Le dénouement des élections françaises en mai prochain pourrait ainsi bien propulser que freiner un marché du luxe bien engagé en ce début d'année 2017 sur l'hexagone. » conclut Cyril Janin, Directeur Général et Porte-parole de Lux-Residence.com.

En tant que média dédié au marché de l'immobilier de prestige, Lux-Residence.com accompagne les porteurs d'un projet d'achat d'un bien immobilier haut de gamme en proposant près de 40 000 annonces de produits disponibles en France comme à l'étranger. Attentif aux évolutions de ce segment de marché dont les tendances diffèrent bien souvent des évolutions du marché immobilier « classique », Lux-Residence.com décrypte régulièrement **le ressenti des acquéreurs de biens de prestige au travers 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.

### 64% des porteurs de projet partagent le sentiment que c'est le bon moment pour acheter un bien de prestige

Interrogés fin 2016, 64% des futurs acquéreurs d'un bien de prestige pensent que le moment est opportun à l'acquisition. C'est 13% de plus qu'un an plus tôt (Cf. Graphique 1) et un bon présage pour le marché de l'immobilier de prestige en 2017.



Base (déc. 2016): 278 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

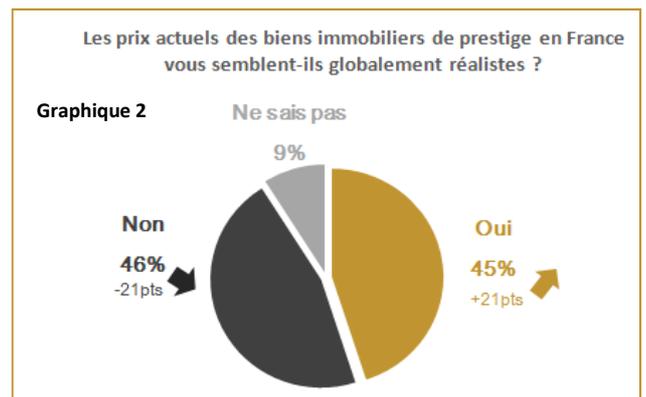
## Sur le marché de l'immobilier de prestige, les taux d'intérêt n'ont pas un effet de levier aussi important que sur le marché classique

Si pour le marché immobilier « classique », le niveau extrêmement bas des taux d'intérêt explique le regain d'optimisme, sur le segment du luxe, **seulement 40% des acheteurs se déclarent impactés par le niveau des taux**, soit une part relativement faible comparée à celle du marché classique où ils sont 51% à se lancer dans l'accession immobilière pour profiter des taux. Mais, ce relatif détachement des acquéreurs « premium » à l'égard des taux faibles demeure peu surprenant si on considère que seulement 16% d'entre eux sont primo-accédants (*versus* 48% sur le marché classique) et que plus de la moitié des secundo-accédants ont déjà au moins deux biens en portefeuille.

## Des prix perçus comme étant plus réalistes dans le secteur de l'immobilier de prestige qu'en 2015

Le niveau des prix est l'une des principales raisons pouvant expliquer la forte attractivité du marché immobilier du luxe. Sur ce segment de marché, **45% des candidats à l'accession pensent que les prix sont réalistes, comparés à 24% un an plus tôt** (Cf. Graphique 2).

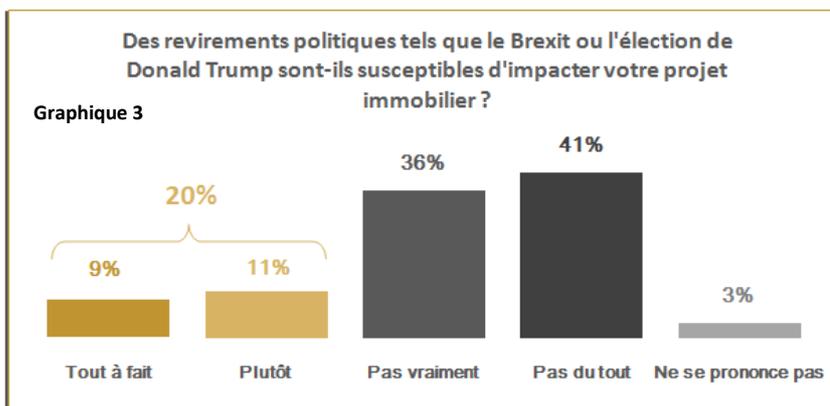
De plus, une proportion croissante d'acheteurs pense que les prix pourraient être appelés à remonter. Alors que 5% envisageaient cette hypothèse en 2015, ils sont désormais un quart à partager cette conviction.



Base (déc. 2016): 278 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

Enfin, les perspectives économiques sont jugées plus favorables par les porteurs de projets. Près d'un quart (24%) s'attendent à une amélioration du contexte économique, contre seulement 12% un an plus tôt, même si 46% d'entre eux pronostiquent davantage une tendance à la stabilisation de la conjoncture actuelle. Seuls 30% prédisent une dégradation, une proportion bien en-dessous des 51% de 2015.

## Attentats, Brexit, Trump... un impact modéré sur le marché du luxe



Base (déc. 2016): 278 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

Les revirements politiques comme le Brexit ou l'élection de Donald Trump ont une incidence modérée pour les acheteurs de l'immobilier de prestige : seuls 20% se disent impactés (Cf. Graphique 3). Pour ceux qui expriment une influence de ces événements sur leur projet immobilier, cela se matérialise surtout par rapport à leur impact sur la valeur de l'euro.

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

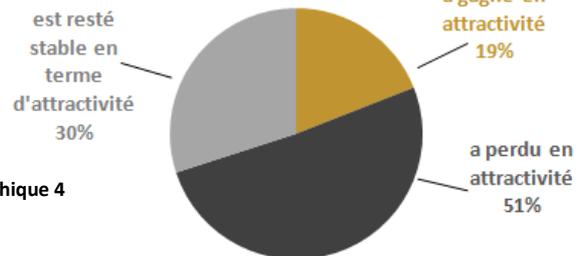
## TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM

### Quelle attractivité pour la France dans le marché international de l'immobilier de prestige ?

Un acquéreur d'un bien haut de gamme sur deux (51%) pense que le marché immobilier du luxe français a perdu en attractivité au cours des 5 dernières années (Cf. Graphique 4).

Est-ce directement lié à la série d'attentats terroristes qui a frappé la France en 2015 et 2016 ?

Diriez-vous qu'au cours des cinq dernières années, le marché immobilier du luxe français ... ?



Graphique 4

Base (déc. 2016): 278 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

Pour quelle(s) raison(s) le marché français a-t-il perdu en attractivité?

Graphique 5



Base (déc. 2016): 142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans pensant que la France a perdu en attractivité

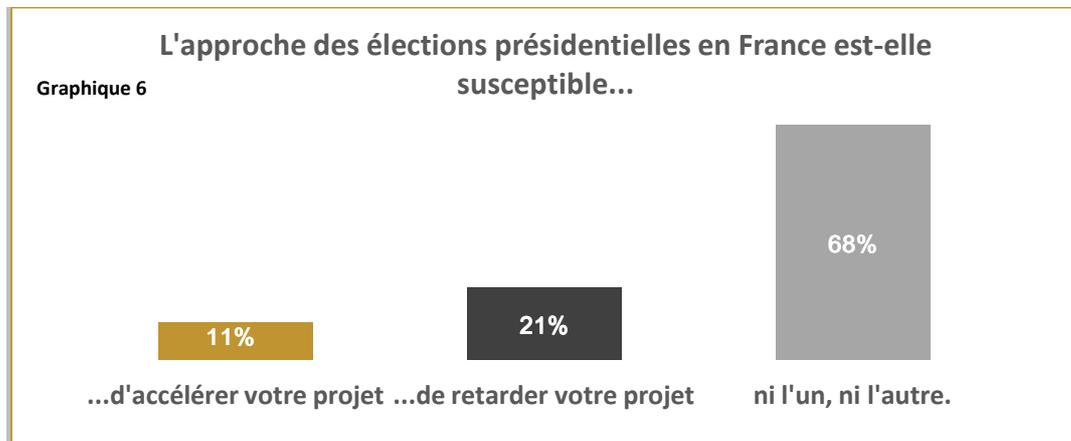
Interrogés au lendemain des attentats de 2015, un acquéreur de bien de prestige sur cinq estimait que les attentats avaient une incidence sur leur projet. A la fin 2016, les futurs acheteurs continuent à les mentionner comme étant l'une des causes ayant flétri le marché immobilier du luxe, toutefois la raison la plus avancée pour expliquer cette dépréciation se trouve sur le volet politique et notamment la politique fiscale de la France avec l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en ligne de mire (Cf. Graphique 5).

### L'impact des élections en France sur le marché immobilier de prestige

Compte tenu de l'impact de l'ISF sur la décision d'achat des acquéreurs de bien immobilier de prestige, on peut s'interroger sur l'impact des prochaines élections présidentielles en France. Un tiers des porteurs de projet se disent concernés par l'approche des élections dans la concrétisation de leur future acquisition immobilière. Ainsi, 11% sont tentés d'accélérer leur projet tandis que 21% pensent au contraire le retarder (Cf. Graphique 6). Cette proportion est bien plus importante que sur le marché classique où seulement 16% des acheteurs se sentaient influencés dans leur projet avec 7% qui envisageaient de l'accélérer et 9% de le retarder.

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

TENDANCES & PRÉVISIONS PAR LUX-RESIDENCE.COM



Base (déc. 2016): 142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans et pensant que la France a perdu en attractivité

Les programmes des différents candidats à la présidence de la République, et notamment leur politique fiscale, sont ainsi scrutés de près par les acheteurs sur l'immobilier de prestige en France.

« Le dénouement des élections en mai prochain pourrait ainsi bien propulser que freiner un marché du luxe bien engagé en ce début d'année 2017 », conclut Cyril Janin, Directeur Général et Porte-parole de Lux-Residence.com.

## Méthodologie de l'étude :

**Echantillon & méthodologie :** L'enquête a été réalisée sur un échantillon exclusif de 278 personnes qui cherchent à acheter un bien immobilier de prestige en France d'ici à 2 ans interrogées du 14 décembre 2016 au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 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, un design complètement refondu 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 :

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