



LA LETTRE DE GESTION DE FORTUNE

N°12
OCTOBRE
2016

Donner vie à ses passions

BNP Paribas Banque Privée Gestion de Fortune vous accompagne sur l'ensemble des problématiques de votre patrimoine : stratégie de placements, conseil patrimonial, financement, mais aussi les investissements passion.

Dans ce nouveau numéro de la Lettre Gestion de Fortune, nous avons voulu apporter un éclairage particulier sur le Conseil en Art de BNP Paribas Wealth Management qui fête cette année ses 40 ans d'existence. Ce service a contribué à la création, la gestion et la valorisation de nombreuses collections privées, dans un marché de plus en plus complexe et mondialisé.

La passion peut aussi s'exprimer dans un projet philanthropique. L'accompagnement par des experts reconnus y revêt également toute son importance pour mettre en place une stratégie cohérente et efficace, ainsi que pour choisir la structure adaptée, comme par exemple un fonds de dotation.

Parlons enfin de la passion du cheval ancrée chez de nombreux clients, qui concourent eux-mêmes ou dont les chevaux s'illustrent dans les compétitions sportives. C'est d'ailleurs l'occasion de féliciter l'équipe de France d'équitation qui a brillé aux Jeux Olympiques de Rio en remportant deux médailles d'or et une d'argent.

Bonne lecture.



Béatrice Belorgey

Directeur de BNP Paribas Banque Privée

Pierre de Pellegars

Responsable Gestion de Fortune
de BNP Paribas Banque Privée

2 EN BREF
Concours d'Élégance
à Chantilly

4 DOSSIER
Immobilier résidentiel :
le haut de gamme porté
par l'effet rareté

8 ART DE VIVRE
La passion du cheval :
un engagement à toute
épreuve

11 PARTAGEONS
NOS VALEURS
La décarbonation :
un levier contre le
changement climatique

3 ÉCLAIRAGE
Le Conseil en Art :
investir sur
le long terme

6 STRATÉGIE
Fonds de dotation :
la philanthropie en
toute indépendance

10 DANS LE MONDE
Les femmes
à l'honneur

12 INVITÉ
Éric Deblicker

Immobilier résidentiel : le haut de gamme porté par l'effet rareté

L'offre reste limitée alors que la demande s'élargit, soutenue par la faiblesse des taux d'intérêts, la baisse de l'euro et l'arrivée de nouvelles catégories d'acheteurs. Cela est particulièrement sensible à Paris et sur la Côte d'Azur.

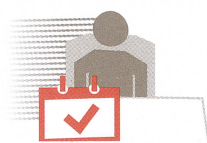
Depuis l'année dernière, les acquisitions de biens d'exception se font plus nombreuses, au point de faire dire à certains qu'une course est déjà engagée, notamment sur les hôtels particuliers parisiens dont les prix se situent au-delà de dix millions d'euros. Cette tendance met surtout en lumière les opportunités particulières qu'offre l'immobilier haut de gamme en général et les biens d'exception en particulier.

Le retour des acheteurs

« L'immobilier est un facteur de diversification important dans le patrimoine des Français, rappelle David Intins, Directeur Commercial BNP Paribas Banque Privée Gestion de Fortune. Il est d'autant plus attrayant aujourd'hui que les taux d'intérêts sont à des niveaux historiquement bas ». Les acheteurs français sont pour une bonne part dans l'engouement pour les biens haut de gamme. Mais les étrangers ne sont pas en reste. « Depuis trois

ans, l'euro est revenu à des niveaux raisonnables par rapport au dollar et au franc suisse, créant ainsi un surplus de pouvoir d'achat pour les clients américains et suisses, constate Hugues de La Morandière, Directeur associé de l'Agence Varenne. De plus, la demande s'est élargie avec de nouveaux clients chinois, indiens et africains ». Enfin, ce segment du marché immobilier est porté par un effet rareté, qui est surtout perceptible à Paris et sur la Côte d'Azur (lire encadré).

La tension dans la capitale se fait davantage sentir sur les pied-à-terre et les biens d'exception. Les appartements familiaux se vendent principalement à une clientèle française soucieuse d'acquiescer au juste prix. « À titre d'exemple, nous avons vendu rue de Grenelle, dans le 7^e arrondissement, un luxueux pied-à-terre de 84 m² avec 2 chambres au prix de 2,3 millions d'euros, poursuit Hugues de La Morandière, ou dans le 16^e arrondissement, un appartement de



Pour plus d'informations, prenez rendez-vous avec votre banquier privé Gestion de Fortune

LA CÔTE D'AZUR RESTE INDÉMODABLE

L'investissement immobilier sur la Côte d'Azur bénéficie du même contexte conjoncturel : taux d'intérêts faibles, retour des investisseurs étrangers et effet rareté. « La Côte d'Azur est parmi les destinations les plus désirables du monde pour l'achat d'une résidence secondaire et cela n'a pas changé depuis 150 ans, comme le note Alex Balkin, dirigeant des bureaux French Riviera & French Alps du groupe international de conseil immobilier Savills. Des secteurs comme Cap Ferrat, Cap d'Antibes, Saint-Tropez, Cannes et Mougins continuent à exercer un attrait sur les fortunes mondiales ». L'investissement y est donc plus pérenne.

1^{re}

VILLE EN TERMES DE QUALITÉ DE VIE, ex-aequo avec New York, selon le dernier classement « Cities of Opportunity » réalisé par le cabinet PwC.

4^e

VILLE AU MONDE EN TERMES DE DYNAMISME et d'attractivité selon le même classement, derrière Londres, Singapour et Toronto.

2,5

FOIS MOINS CHÈRE que Londres, sans pour autant qu'un tel écart de prix soit justifié.

290 m² avec une vue majeure sur la Seine et la Tour Eiffel au prix de 5,35 millions d'euros ».

L'attrait de Paris

Après avoir atteint un pic en 2011, le marché de l'immobilier de luxe parisien s'est assaini, affichant une progression plus raisonnée. Il est devenu aussi plus attractif par rapport à d'autres grands pôles mondiaux comme Londres et New York où les prix ont fortement progressé depuis 2012. Londres est ainsi deux fois et demie plus chère que la capitale française, sans pour autant qu'un tel écart de prix soit justifié. D'ailleurs, selon le dernier classement « Cities of Opportunity » réalisé par le cabinet PwC, Paris revient dans le top cinq des villes les plus dynamiques

et attractives au monde, en se classant 4^e derrière Londres, Singapour et Toronto. Elle est même première ex-aequo avec New York en termes de qualité de vie. « En outre, l'offre est et va rester structurellement limitée, concentrée sur un petit périmètre de la capitale alors que la demande s'est élargie », souligne David Intins. En effet, l'immobilier de luxe parisien se cantonne à l'ancien et les nouveaux projets sont très rares. Enfin, « il s'agit surtout d'un marché d'utilisateurs (résidences principales ou secondaires) plus que de purs investisseurs, conclut Hugues de La Morandière. L'absence de spéculation apporte une plus grande résilience à la baisse. On peut même dire que la probabilité d'une plus-value sur cinq ans n'est pas négligeable ».



LES ACHETEURS FRANÇAIS SONT POUR UNE BONNE PART DANS L'ENGOUEMENT POUR LES BIENS HAUT DE GAMME