



*Le marché résidentiel  
haut de gamme parisien*

Février 2016

# *Sommaire*

Qui est Ikory ?

## *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

- 1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?
- 2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?
- 3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier
- 4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# *Sommaire*

## Qui est Ikory ?

### *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

- 1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?
- 2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?
- 3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier
- 4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# *Qui est Ikory?*

IKORY place le logement au centre de son action. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, du logement social ou intermédiaire à l'immobilier de luxe, et sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement et le montage d'opérations.

IKORY a été créé en 2015 par Stéphane Imowicz, ancien fondateur d'Ad Valorem et directeur général de Crédit Foncier Immobilier.

IKORY intervient en amont des projets

Conseil en stratégie,  
Montage des projets,  
Création de fonds,  
Mise en place de club-deals.

IKORY intervient en aval des projets

Commercialisation d'actifs,  
Asset management.

# *Nos métiers*

## **Valorisation d'actifs résidentiels**

IKORY conseille les propriétaires, institutionnels, investisseurs ou family offices et intervient sur tous les marchés, logements sociaux ou intermédiaires, immobilier de standing, résidences services ou étudiantes.

IKORY monte les opérations de rénovation et de transformation, dans l'optique d'une création de valeur et amélioration du rendement des immeubles.



# *Nos métiers*

## **Transformation de bureaux en hôtels**

IKORY transforme des immeubles de bureaux en hôtels. Une transformation créatrice de valeur puisque la structure entend réhabiliter des locaux vides devenus obsolètes.

IKORY propose ainsi aux investisseurs (fonds d'investissements, institutionnels) de profiter du dynamisme du marché hôtelier parisien et des avantages fiscaux attachés à la détention d'un fonds hôtelier.



# *Nos métiers*

## **Immobilier haut de gamme**

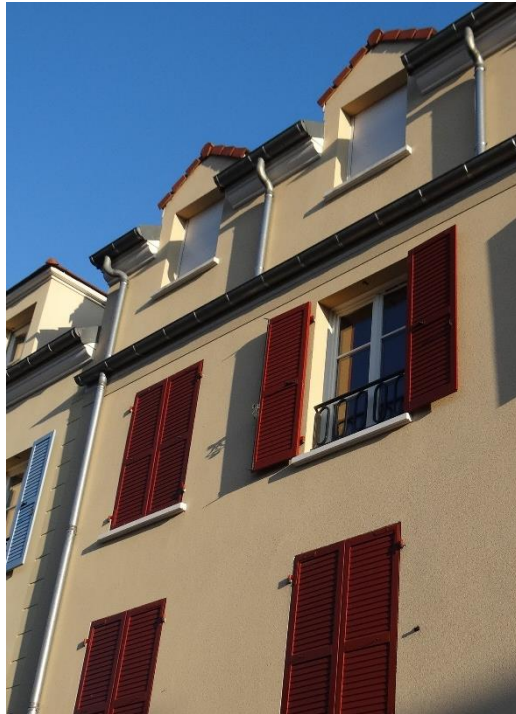
IKORY crée des produits haut de gamme « clés en main » pour une clientèle internationale à très haut pouvoir d'achat. Les appartements sont vendus meublés et décorés par des architectes de renom, avec des services de conciergerie dédiés.

Ces projets de rénovation sont réalisés en partenariat avec des investisseurs privés via des fonds d'investissement ou des « club deals ».



# Quelques opérations récentes

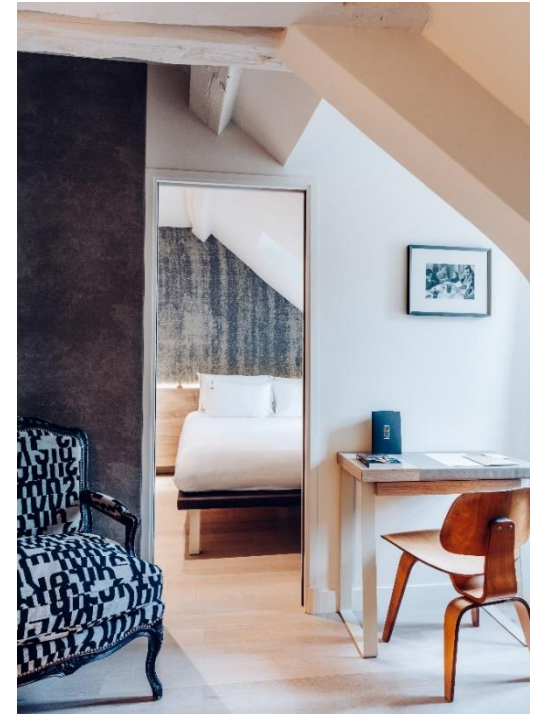
*Portefeuille Hexagone  
Valorisation et cession d'un  
portefeuille d'une vingtaine d'actifs  
en France entière*



*Bd Saint Germain, Paris VIIème  
Valorisation et commercialisation  
d'un immeuble de grand standing*



*Rue de Lille, Paris VIIème  
Rénovation d'un boutique-hôtel  
quatre étoiles*





# *Sommaire*

Qui est Ikory ?

## *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

- 1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?
- 2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?
- 3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier
- 4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# *L'immobilier haut de gamme : un faisceau de critères qualifiant l'exception*

## Une situation géographique recherchée :

Le quartier : St Germain des Prés,

L'adresse : avenue Montaigne,

Les vues : Tour Eiffel,

Le panorama : quais de Seine,

L'environnement : Foch, Maurice Barrès.

## Des qualités architecturales distinctives :

Hôtel particulier,

Volumes intérieurs,

Décoration signée d'un décorateur de renom.

## Des prestations différenciées :

Espace extérieur (jardin, terrasse),

Climatisation,

Piscine,

Conciergerie.

## Un marché de rareté :

Secteur sauvegardé du Marais,

7<sup>ème</sup> arrondissement.

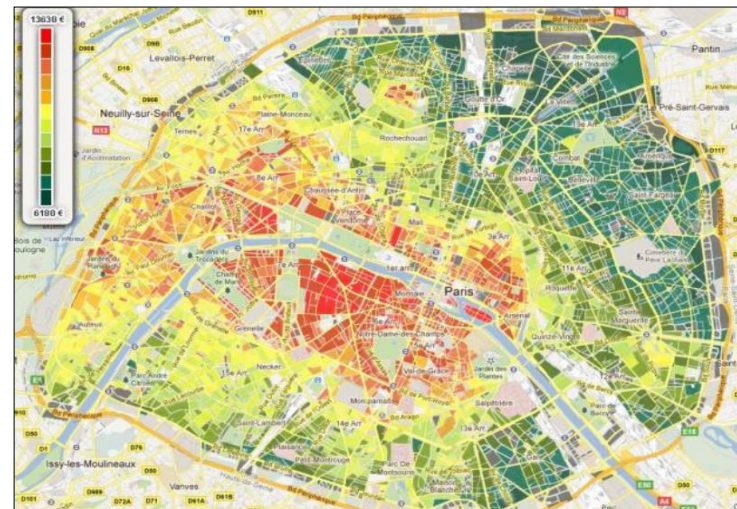
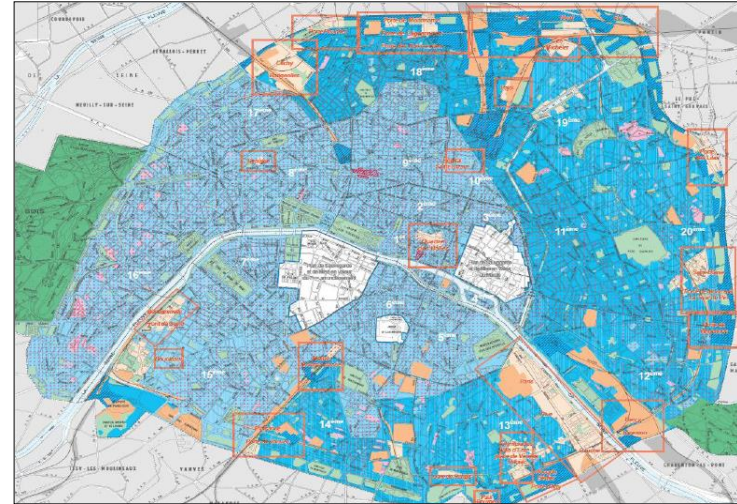
# *La rareté, essence même de certaines destinations*

La restriction joue mécaniquement sur l'effet de rareté :

Configuration naturelle : Manhattan,  
Monaco,  
Enclavement urbain ; capitales  
européennes,  
Réglementation urbaine : Paris.

## Ci-contre

*Les zones de plans de sauvegarde du patrimoine (en blanc) sont également celles où les prix sont les plus élevés.*



# *Le prix, critère ou échelle de mesure ?*

A l'échelle internationale, on estime que le marché immobilier de luxe mondial démarre à 1 M\$,  
Ce prix d'entrée varie en fonction des marchés considérés,  
Le seuil pour Paris est en général fixé à 3 M€.



# *Sommaire*

Qui est Ikory ?

## *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?

2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?

3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier

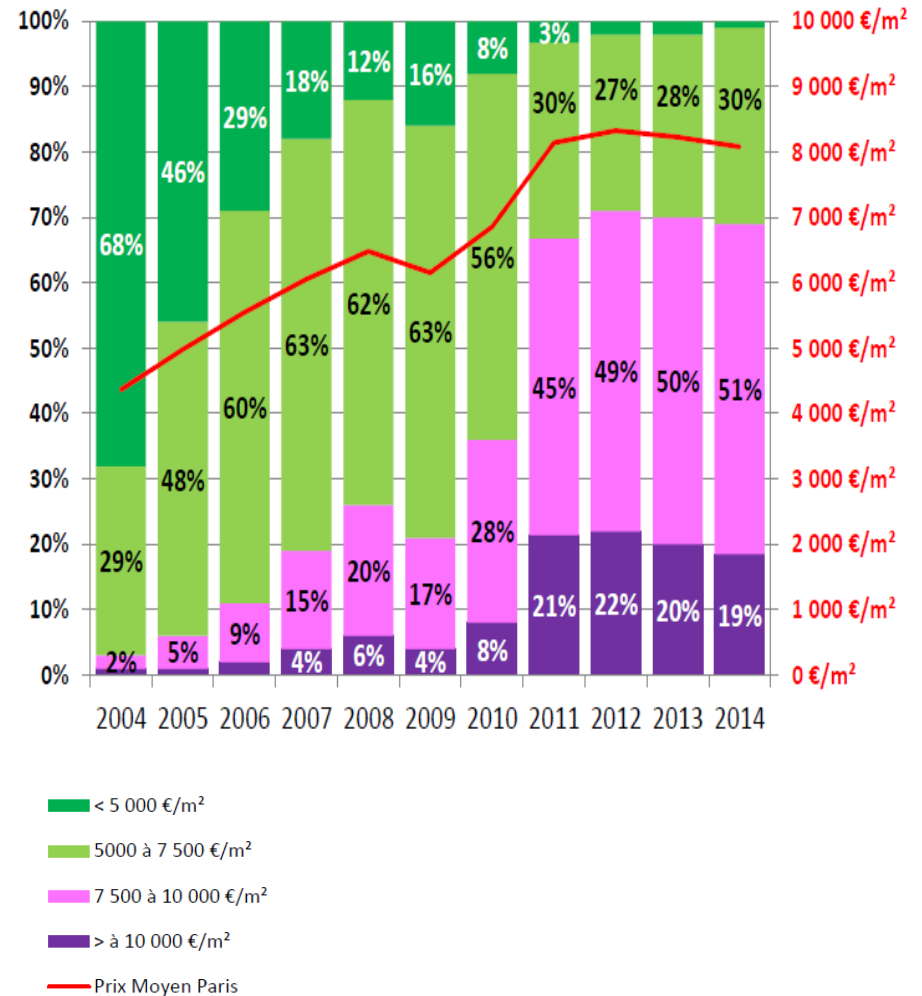
4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# Un marché en renchérissement, mais ce qui ne signifie pas qu'il soit devenu haut de gamme

L'évolution du marché immobilier résidentiel à la hausse fait que l'on assiste depuis quelques années à une banalisation des transactions à des valeurs métriques élevées, quelles que soient les qualités intrinsèques des biens.

Les biens supérieurs à 7.500€/m<sup>2</sup> concernent, depuis 2011, 70% des transactions,

Le segment des ventes supérieures à 10.000€/m<sup>2</sup> est en léger recul depuis trois ans, à 19% des transactions.

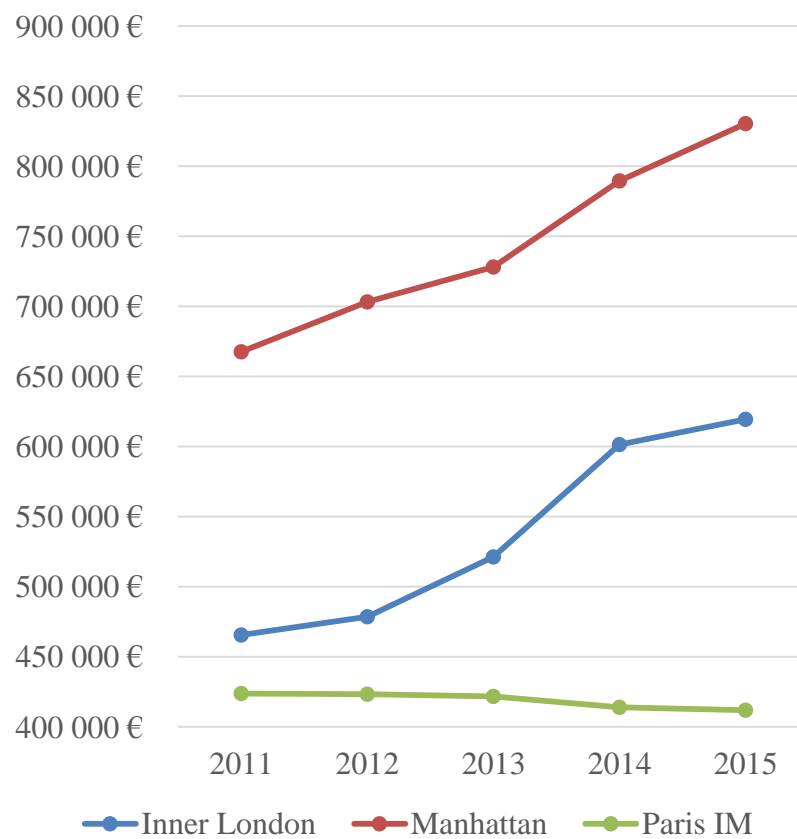


# *Des prix qui n'ont pas suivi ceux des marchés concurrents*

Les prix médians de Paris n'ont pas connu la forte reprise d'après crise de Londres et New York, surtout si on se restreint aux territoires de Inner London et Manhattan.

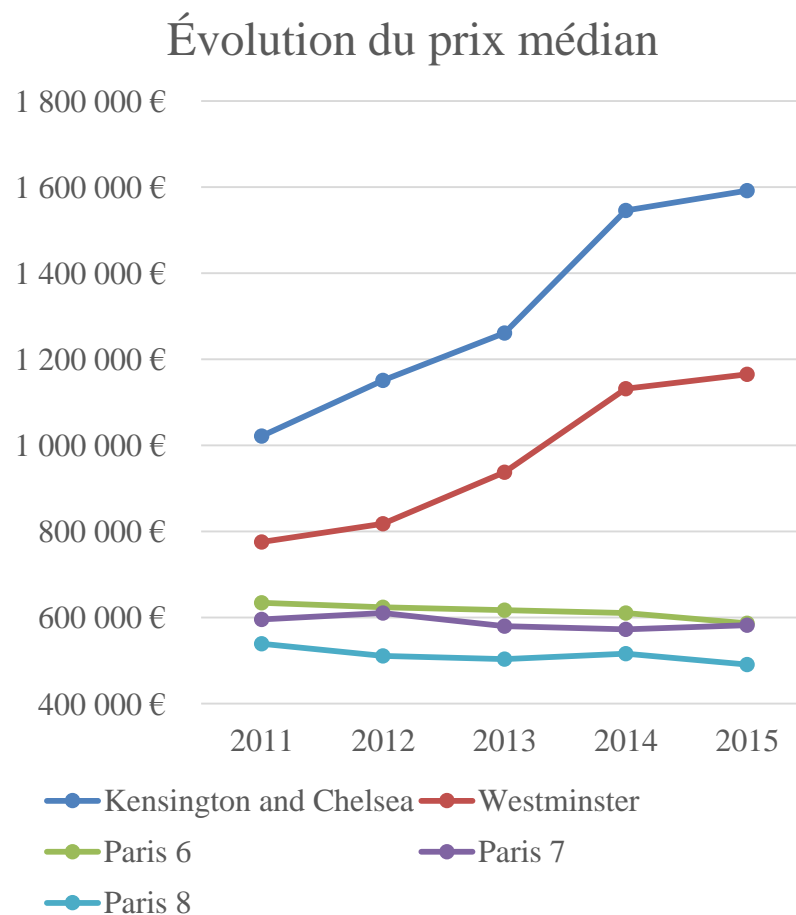
De plus, la structure du parc parisien est orientée vers les petites surfaces, (56 m<sup>2</sup> en moyenne), plus réduite que celle des autres capitales.

## Évolution du prix médian



# Des prix qui n'ont pas suivi ceux des marchés concurrents

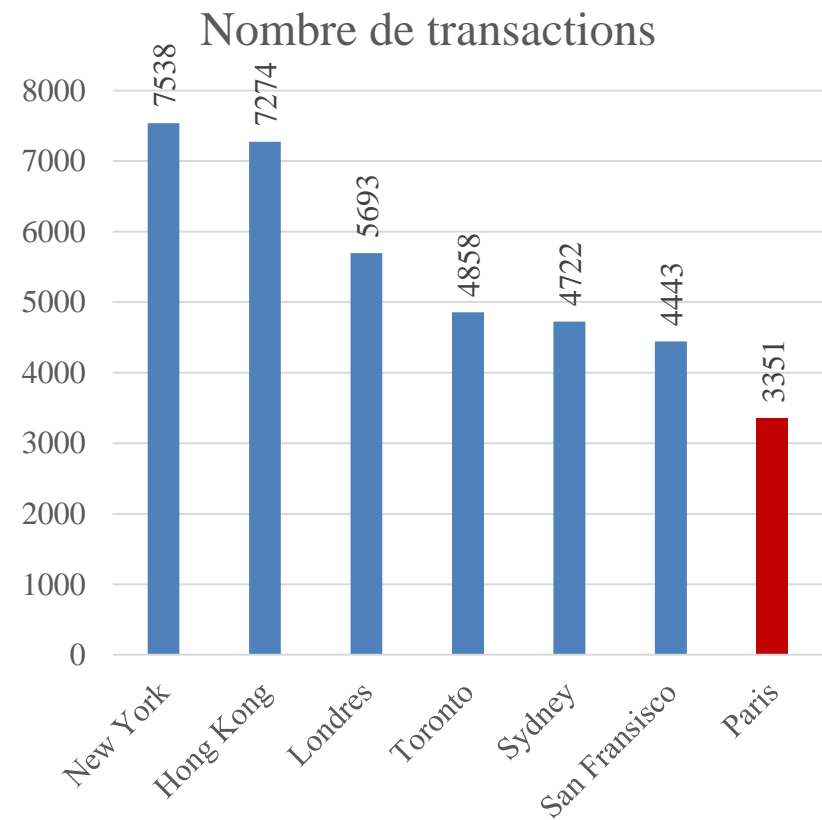
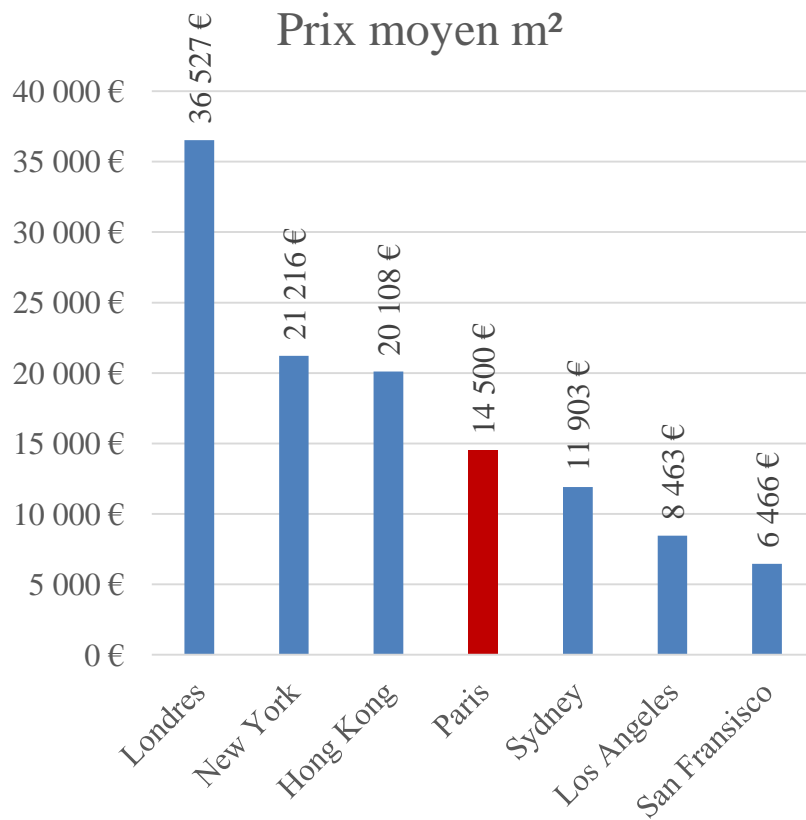
Lorsque l'on réduit l'étude aux quartiers les plus recherchés, le phénomène de décrochage est encore plus marqué entre les meilleurs districts de Londres (Kensington, Chelsea et Westminster) et les arrondissements les plus chers de Paris.





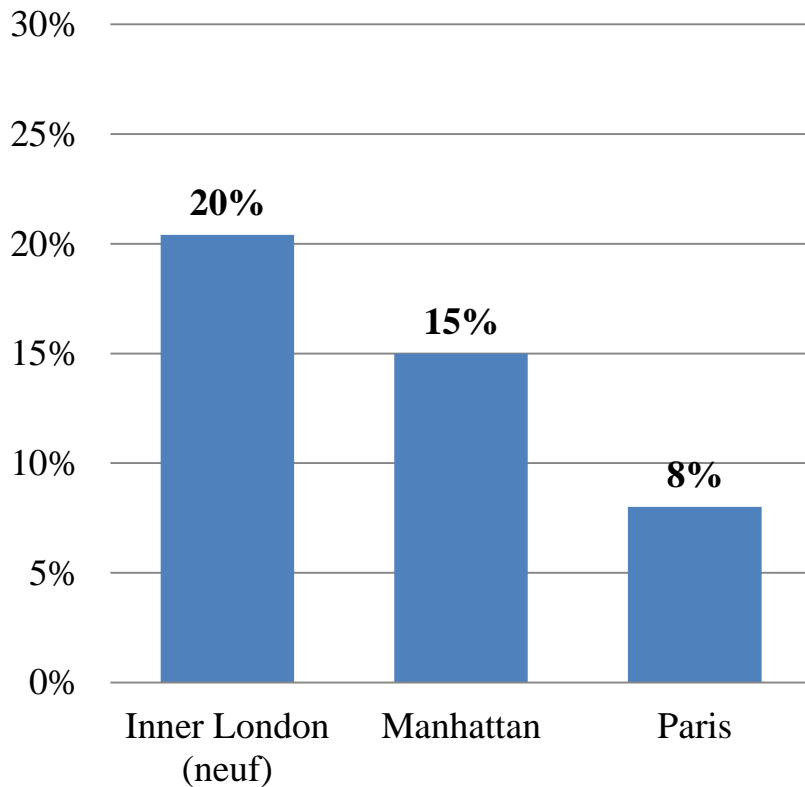
# Un marché de niche par rapport à celui des autres capitales

Alors qu'en terme de prix au m<sup>2</sup>, Paris se situe au 4<sup>ème</sup> rang mondial, elle ne dispose pas d'une profondeur de marché comparable à ses homologues et arrive en 7<sup>ème</sup> position en nombre de ventes d'un montant supérieur à 1M\$.



# Un marché faiblement ouvert à l'international

Part des étrangers  
dans les transactions

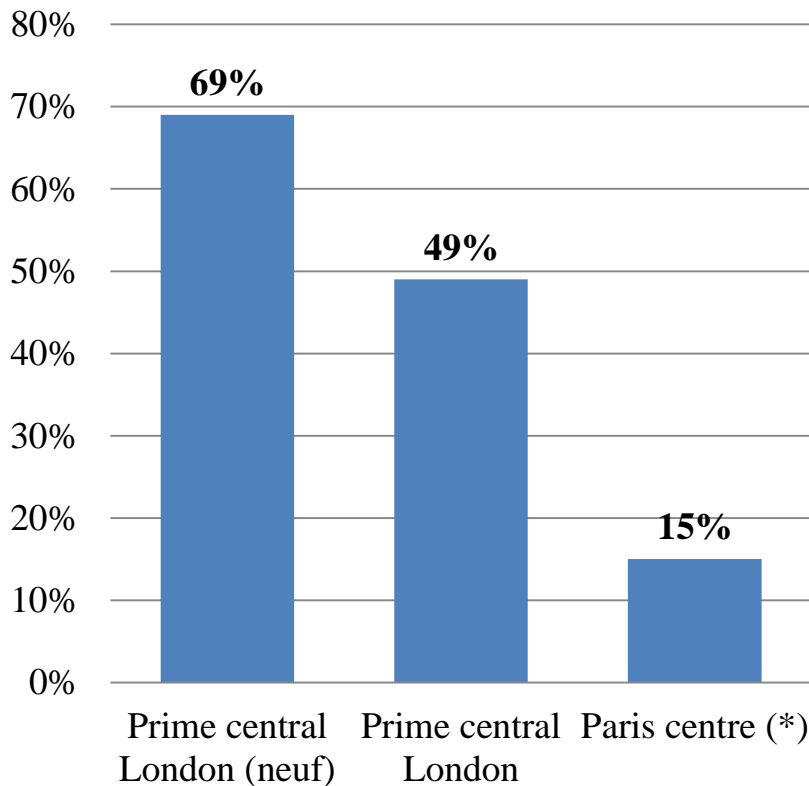


Paris est l'une des grandes capitales les moins ouvertes à l'international, **avec seulement 8% des transactions**, contre 20% pour Londres.

Si on ne considère que les étrangers résidant hors de France, cette proportion est ramenée à 3% seulement.

# Un marché faiblement ouvert à l'international

Part des étrangers  
dans les transactions



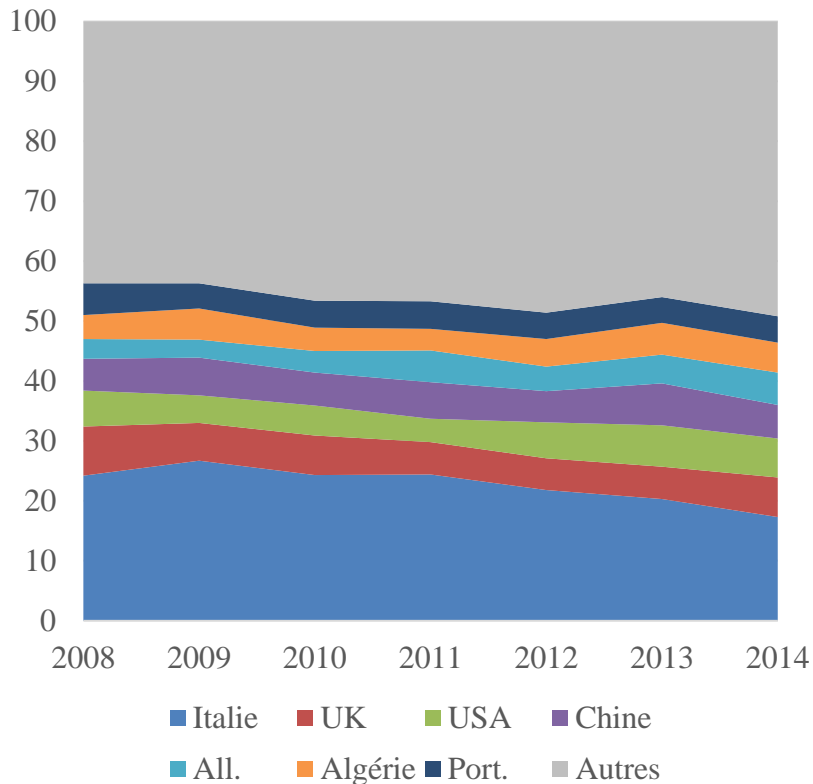
\* : quartiers Champs Elysées, Notre Dame et Odéon

L'écart est encore plus marqué lorsque l'on considère les quartiers les plus recherchés des deux capitales européennes.



# Un marché faiblement ouvert à l'international

Répartition des ventes aux étrangers par nationalité (total=100%)



Les étrangers représentent 15% des habitants de Paris et ont réalisé 8% des transactions en 2015.

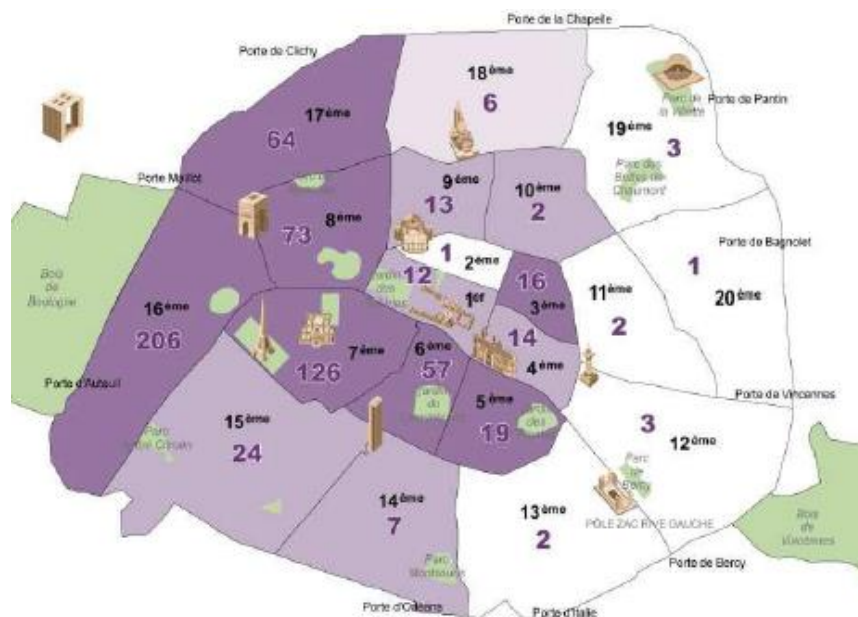
Le nombre d'étrangers résidant hors de France et achetant à Paris est en décroissance. Il est redescendu en dessous de 3% des transactions après avoir dépassé les 4% en 2008/2009.

Les Italiens sont historiquement les plus nombreux, mais en recul. Les autres pays historiquement présents (Royaume Uni, Etats-Unis, Chine, Allemagne, Algérie, Portugal) sont stables. Les origines des autres acquéreurs se diversifient au fil du temps.

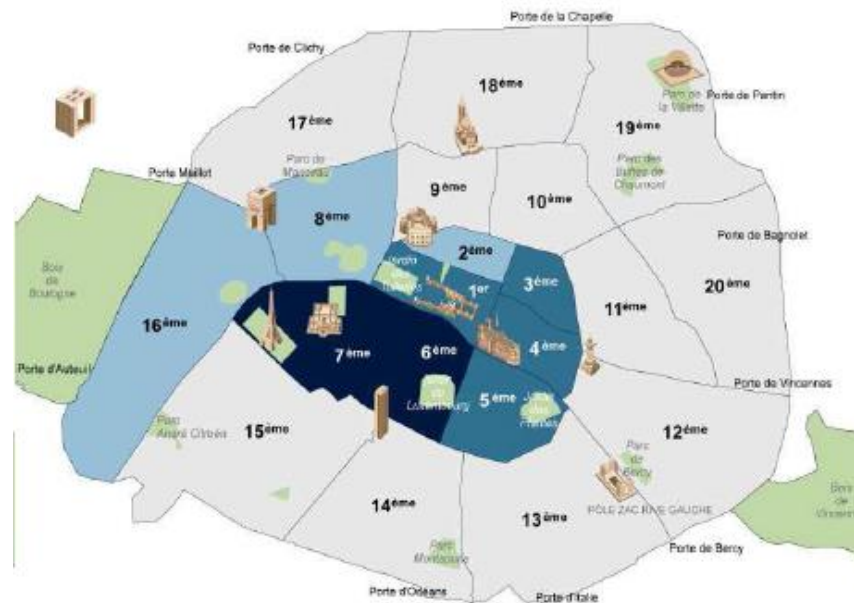
La plupart des Italiens, Américains et Anglais qui achètent à Paris sont des non-résidents. A l'inverse des Portugais et Chinois.

# Une polarisation géographique forte des transactions

Ventes de plus de 1,5 M€



Ventes à plus de 11.000 €/m²



- Présence d'au moins 5 transactions supérieures à 1,5 M€
- Présence de transactions de plus de 2,5 M€
- Présence de transactions de plus de 5 M€

- Moins de 10 %
- De 10 à 30 %
- De 30 à 50 %
- Plus de 50 %

# Un marché de faibles volumes touché par la crise

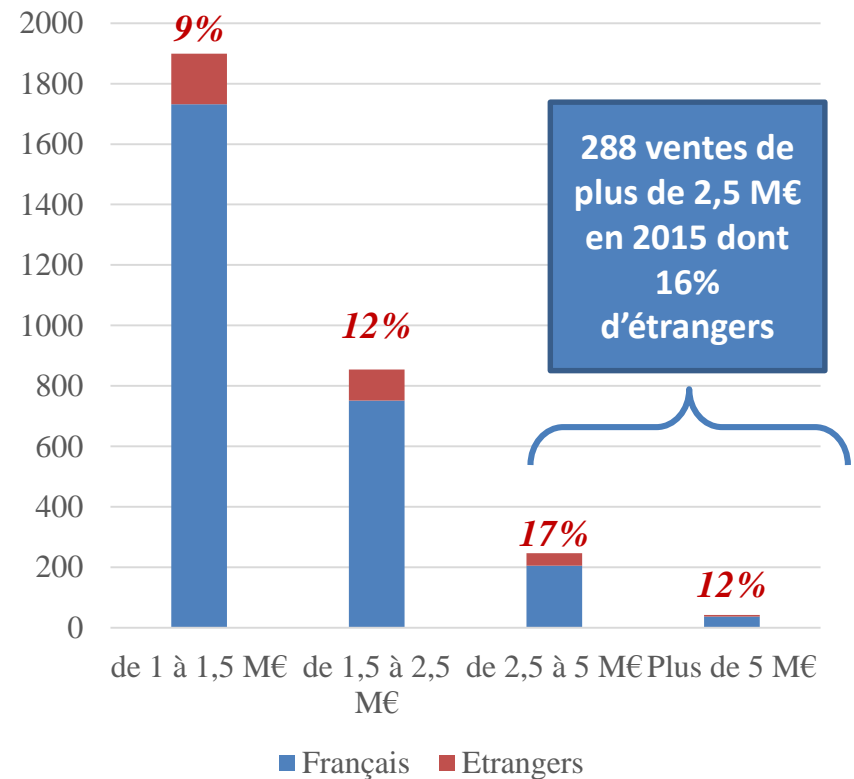
Entre octobre 2014 et septembre 2015, Paris a enregistré 288 transactions de plus de 2,5 M€ (seuil des 3 M\$ couramment admis pour qualifier le marché haut de gamme), représentant moins de 1% du marché parisien (env. 32 200 ventes sur la même période).

Ce chiffre est à tempérer car ne sont pas prises en compte les transactions mobilières (vente de parts de sociétés).

Les volumes des ventes de plus de 1,5 M€ se sont érodés significativement depuis 2011 avec une chute de 28 %.

La part des étrangers dans ces transactions augmente à mesure que les prix sont plus élevés.

Nombre de transactions de plus de 1 M€



# *Sommaire*

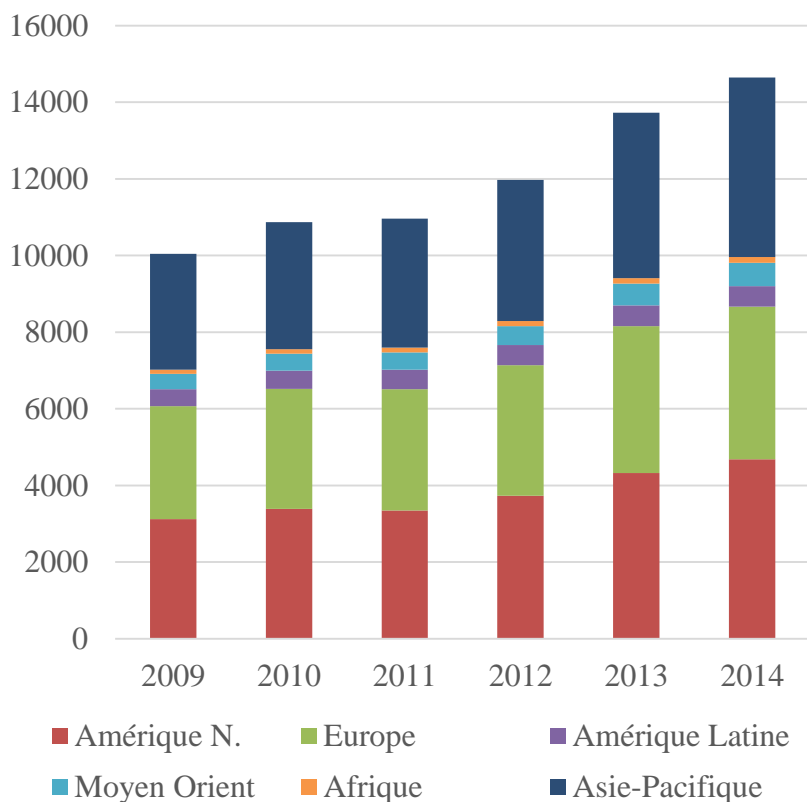
Qui est Ikory ?

## *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

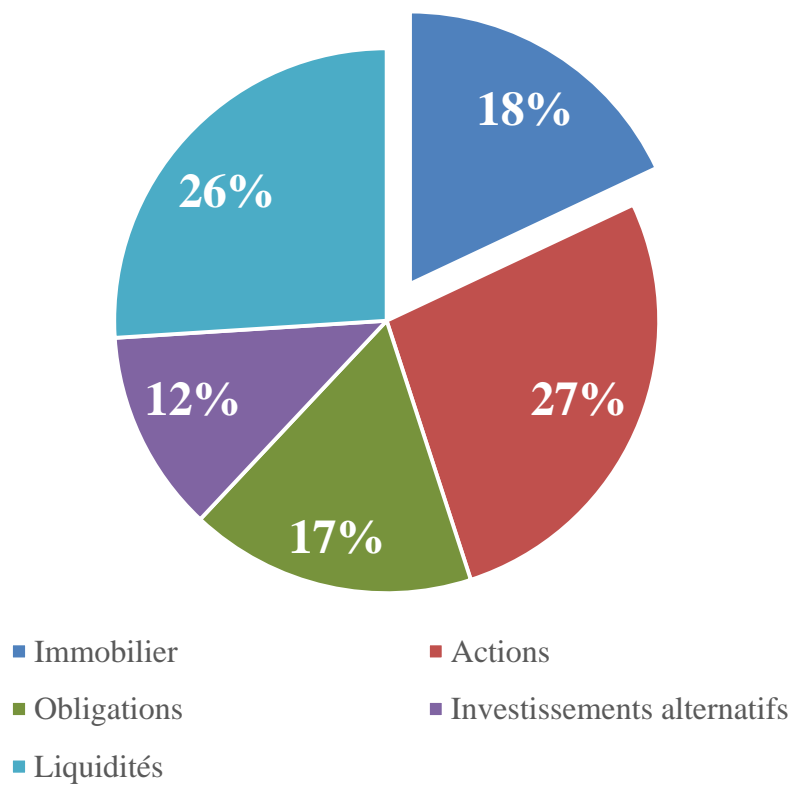
- 1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?
- 2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?
- 3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier
- 4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# Les millionnaires (*High Networth Individuals*) nouvelle cible mondialisée de l'immobilier

15 millions de millionnaires dans le monde, +46% en 6 ans



L'immobilier représente 18% de leurs actifs (23% chez les européens)



*High Networth Individuals : détenteurs d'actifs hors immobilier de plus de 1 M\$*



# *Paris, dans la ligne de mire des millionnaires mondialisés*

## **Paris dans le concert des dix premières villes qui comptent en 2015**

- 1 London*
- 2 New York*
- 3 Hong Kong*
- 4 Singapore*
- 5 Shanghai*
- 6 Miami*
- 7 Paris***
- 8 Dubaï*
- 9 Beijing*
- 10 Zurich*

## **... et en 2025**

- 1 New York*
- 2 London*
- 3 Hong Kong*
- 4 Singapore*
- 5 Shanghai*
- 6 Beijing*
- 7 Miami*
- 8 Dubaï*
- 9 Paris***
- 10 Zurich*

*Les villes qui comptent le plus pour les millionnaires en terme de relations d'affaires, d'activité économique et d'offre de loisirs.*

# « *High Networth Individuals* », *pour une nouvelle approche marketing*

Une étude internationale a mesuré le rapport entretenu par cette cible avec l'immobilier

## Le profil

Self made fortune

Forte croissance de leur consommation de produits de luxe : +10% pour les 1% les plus riches en 2015

## Les clés

1. Immobilier **griffé** - architecte et décorateur
2. Reconnaissance dans un **art de vivre** (loisirs)
3. Offre de **services**
4. Équipements mettant en œuvre une **technologie** de pointe



# *Le marché de l'immobilier pour millionnaires est en émergence dans le monde*



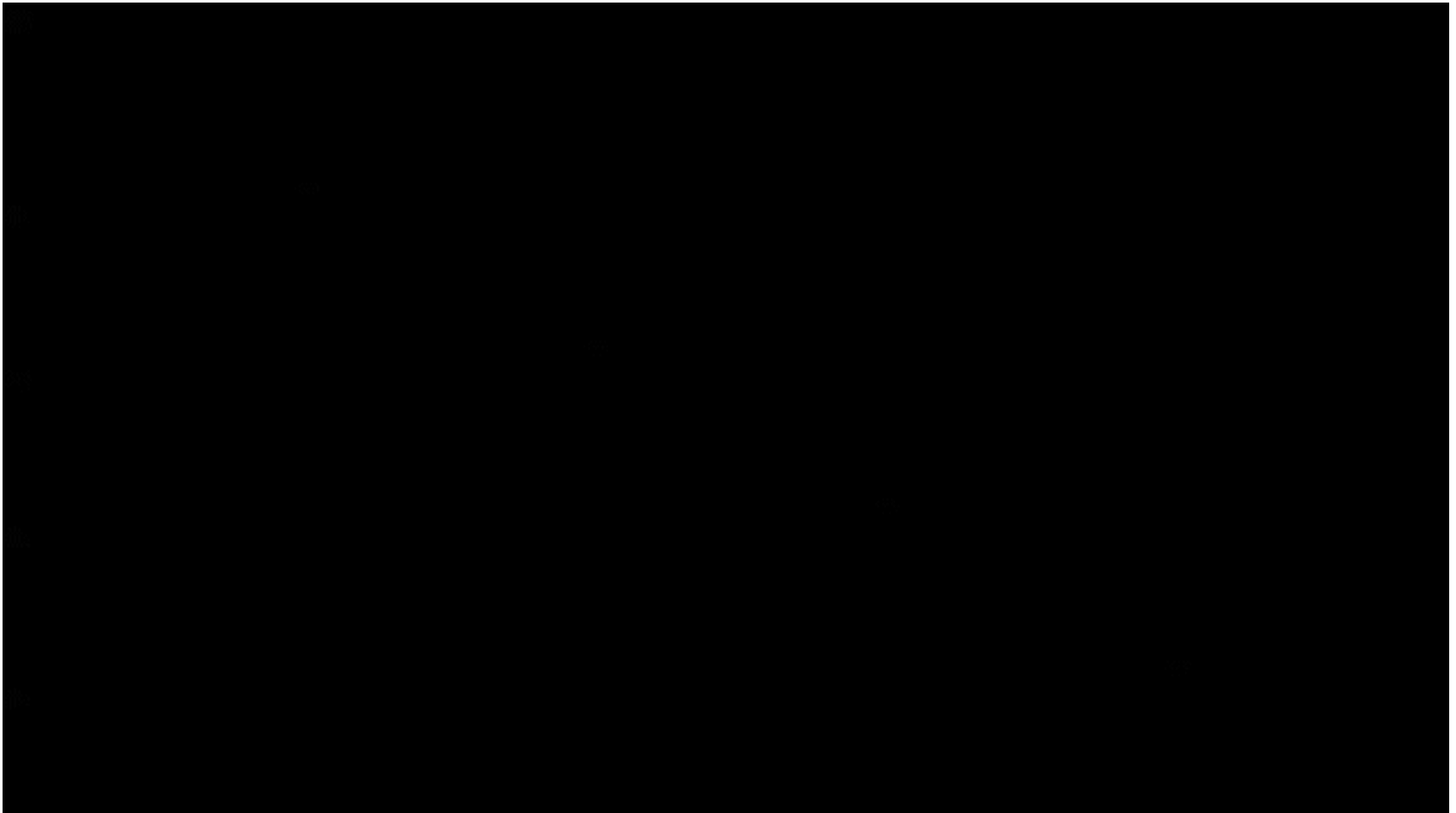
# *Un exemple de marketing immobilier ciblé : One Thousand Museum, Miami*



# *Un exemple de marketing immobilier ciblé : One Thousand Museum, Miami*



# *Un exemple de marketing immobilier ciblé : One Thousand Museum, Miami*



# *Le marketing de l'offre du One Thousand Museum, Miami*



## **Griffe**

Zaha Hadid architecte  
Lumières par Uli Petzold  
Cuisines Gato Cucine



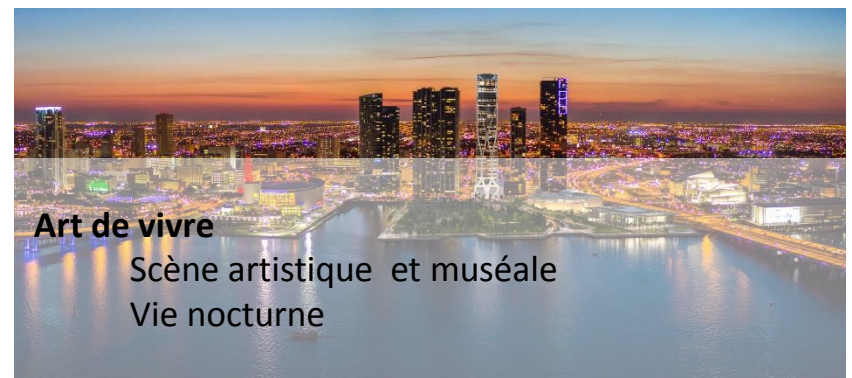
## **Services**

Conciergerie  
Spa, salle de projection privée, terrasse,  
centre aquatique, hélicoptère  
Sécurité



## **Technologie**

Domotique Crestron sur écran  
Pilotage : lumière, chauffage, air conditionné,  
audio, vidéo, volets et sécurité



## **Art de vivre**

Scène artistique et muséale  
Vie nocturne

# *Le marketing des High Networth Individuals appliqué au marché parisien*



## **Griffe**

Offre d'appartements vendus meublés et décorés par un architecte de renom



## **Services**

Conciergerie, spa privé  
Offre des services hôteliers à proximité  
Sécurité



## **Technologie**

Équipement dernières tendances:  
Air conditionné, sonorisation, domotique etc.



## **Art de vivre**

Scène artistique et muséale parisienne  
Vie nocturne



# *Conclusion : Un marché à développer*

L'immobilier de luxe parisien n'a pas encore percé:

- Des prix certes élevés au m<sup>2</sup>, mais qui décrochent par rapport aux autres capitales,
- Un faible nombre de transactions de plus de 1,5 M€,
- Une offre dominée par les petites surfaces,
- Des étrangers encore peu nombreux.

Un immobilier haut de gamme qui peine à entrer dans le marché du luxe international

Paris possède les atouts pour entrer dans le concert des grandes capitales de l'immobilier de luxe

- Une offre culturelle et économique élevée,
- Une clientèle internationale à très haut pouvoir d'achat en pleine expansion.

La solution passe par le développement d'une offre immobilière adaptée:

- Se mettre en compétition avec les autres grands marchés immobiliers du luxe,
- Adapter les appartements aux standards internationaux.

# *Sommaire*

Qui est Ikory ?

## *Le marché résidentiel haut de gamme parisien*

- 1- Qu'est-ce qu'un bien haut de gamme ?
- 2- Existe-t-il un marché haut de gamme parisien ?
- 3- Paris candidat au marché mondialisé de l'immobilier
- 4- La réponse d'Ikory aux besoins du marché haut de gamme

# *Ikory et le marché du haut de gamme*

IKORY s'adresse à la clientèle internationale en lui proposant des produits haut de gamme « clés en main ». Pour ce faire, elle fait appel aux services d'architectes et de décorateurs qui vont travailler à la refonte de ces appartements mal adaptés aux besoins des nouveaux acheteurs à haut revenus. Ils sont à cette occasion remis au niveau des standards internationaux et un service personnalisé (conciergerie, caviste etc.) leur est proposé en complément.

Ces opérations peuvent concerner des appartements isolés ou des immeubles entiers dans les plus beaux quartiers de Paris.



# *Exemples d'interventions*

Parc Monceau, Paris VIIIème

**Transformation d'un immeuble en  
hôtel particulier sur le parc Monceau**

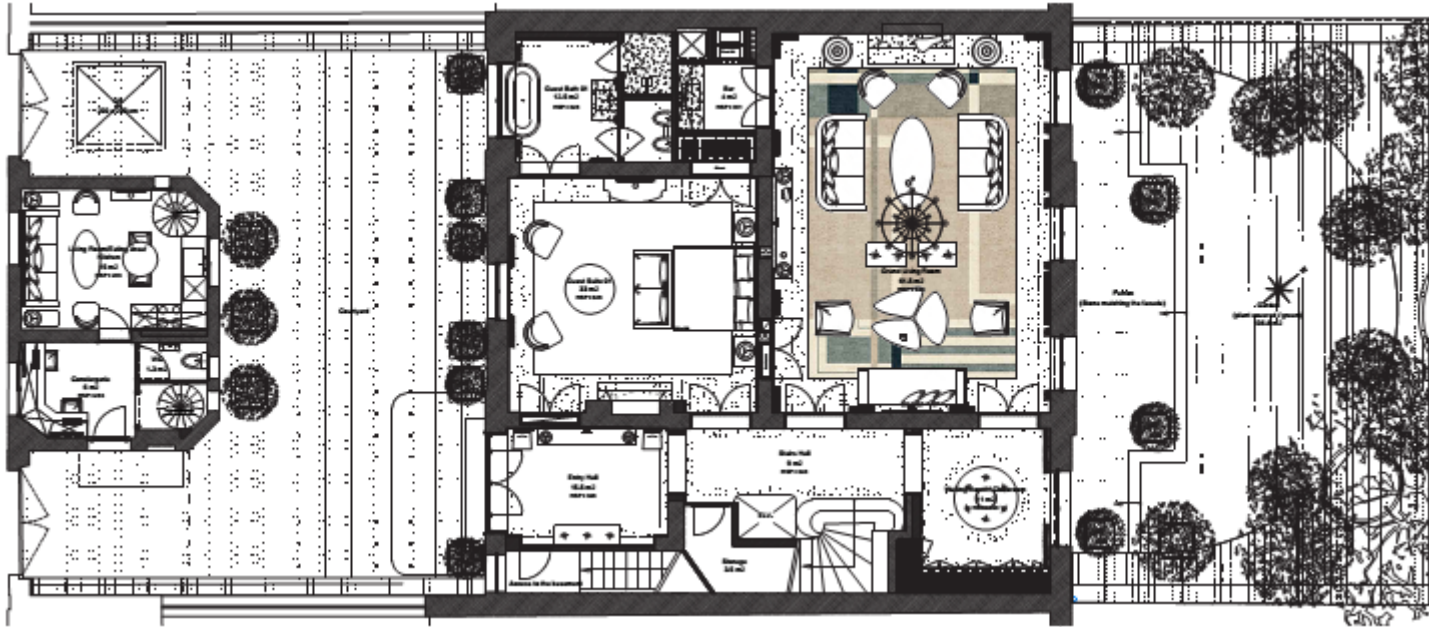


Bd Maillot, Neuilly sur Seine

**Rénovation d'un appartement de  
grand luxe sur le Bois de Boulogne**



# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*



# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*



# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*



# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*





# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*



*Transformation d'un immeuble en hôtel  
particulier sur le parc Monceau*



# *Transformation d'un immeuble en hôtel particulier sur le parc Monceau*



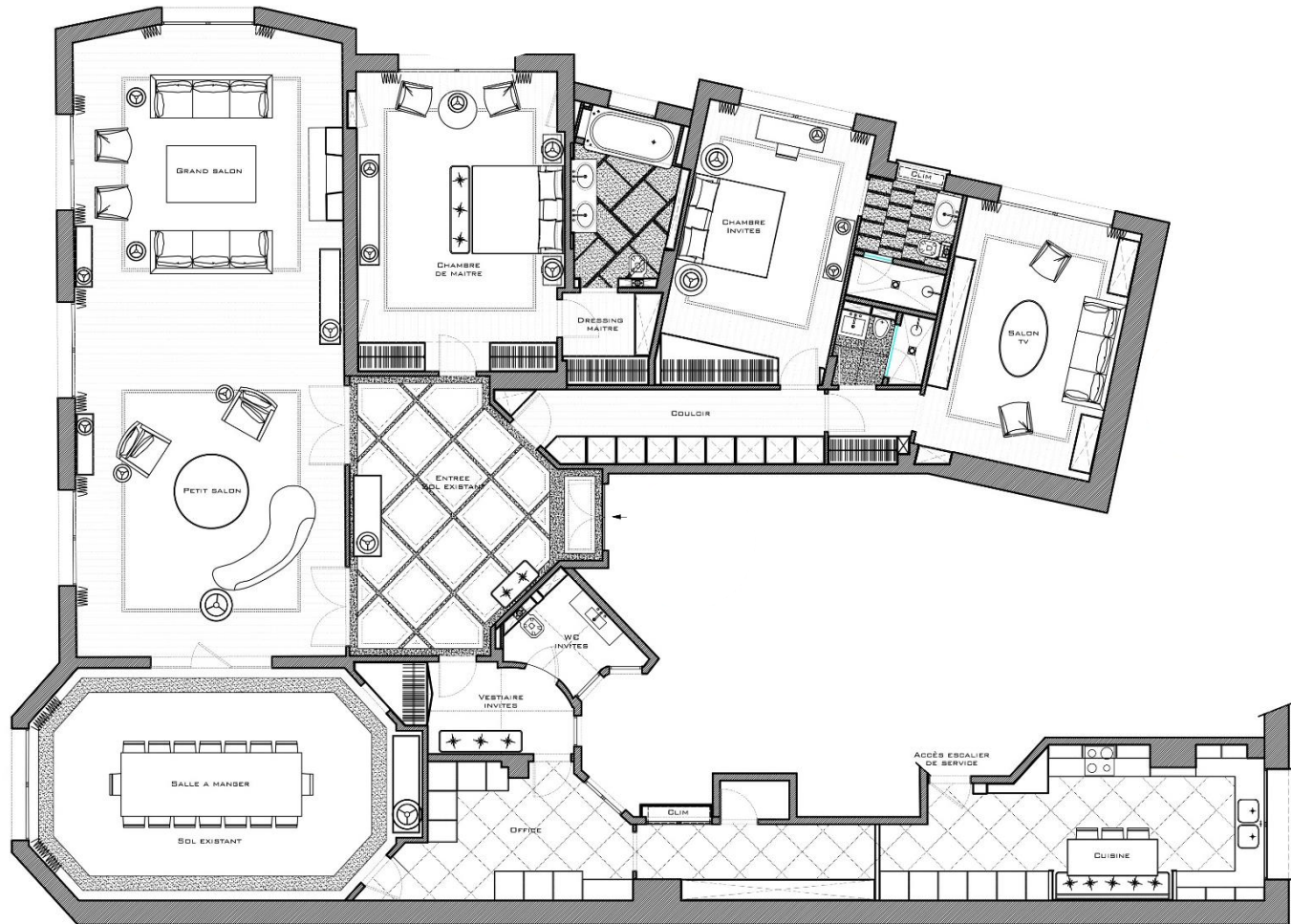
# *Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne*



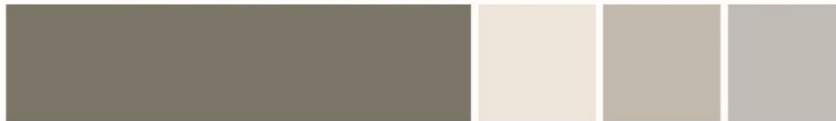
# *Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne*



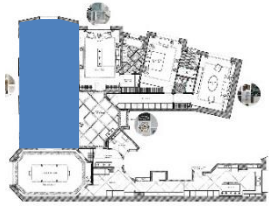
# Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne



# *Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne*



# *Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne*





# *Rénovation d'un appartement de grand luxe sur le Bois de Boulogne*





Ikory  
133, boulevard Haussmann  
75008 Paris - France