



## Introduction au marché de l'immobilier de prestige en France

La France occupe une place prépondérante sur le marché mondial de l'immobilier de Luxe, grâce à sa capitale Paris, à des régions d'exception comme la Côte d'azur, à son héritage culturel et artistique et son style de vie.

Elle offre une très grande variété de biens immobiliers, diversité des styles qui vont de l'harmonies des vieilles pierres à la hardiesse des architectures futuristes, des cadres incomparables : paysages d'une grande beauté à la mer ou à la montagne, de remarquables parcs et jardins ordonnancés à la Française.

### Où investir

#### 1. A Paris

Pour les investisseurs en immobilier de luxe, Paris conserve sa place de capitale internationale au même titre que New York, Londres et Genève. Paris conjugue prestige, luxe et tradition. Paris offre un large choix d'hôtels particuliers et d'appartements grands et luxueux dans des immeubles classiques de type Haussmanien, Art Nouveau et dans des immeubles d'architecture contemporaine et moderne. Paris est une valeur sûre en terme d'investissement à moyen et à long terme.

## 法国高端房地产市场投资介绍

法国在全球高端房地产市场上占有重要地位，得益于首都巴黎，蔚蓝海岸这样享有盛名的地区，更得益于其丰富的文化遗产以及生活方式。

法国提供种类繁多的房产，风格各异，从古老石头建筑的和谐到未来派建筑的大胆；环境也迥然不同，从海边或山间的美丽风景，到法式独具匠心的别致园林。

### 在哪里投资

#### 1. 巴黎

对于高端房地产投资者来讲，巴黎有着像纽约、伦敦及日内瓦一样的国际都市地位。巴黎结合了声望、奢华与传统。巴黎提供众多房产选择，传统奥斯曼风格、新艺术风格及近现代风格的私人宅邸及大型豪华公寓。巴黎对中长期投资来讲，是绝对保值、增值的。



## 2. Sur la Cote d'Azur

La Côte d'Azur est la partie du littoral méditerranéen français qui est limitée à l'ouest par Cassis et à l'est par Menton. Elle est encadrée au nord par les Alpes du Sud dont certains sommets dominant la mer de plus de 3000 m. Cependant la Côte d'Azur, la vraie, celle qui a enchanté dès le 18<sup>ème</sup> siècle, les têtes couronnées, les artistes et les célébrités, se dévoile à partir de Saint Tropez, haut lieu de la jet set et se déroule, jusqu'à la frontière Italienne, sur 300 km de côtes très découpées, avec des villes mythiques comme Nice et sa Promenade des Anglais, Cannes et son festival de cinéma, Saint Paul de Vence ou Roquebrune- Cap Saint Martin.

La Côte d'Azur est recherchée par la douceur de son climat, son ciel insolemment bleu, dont la luminosité a fasciné des peintres tels que Bonnard, Renoir et Cézanne.

La Côte d'Azur offre un très grand choix de biens immobiliers de prestige, palaces châteaux, luxueuses maisons de ville de caractère ancien ou d'architecture contemporaine, les larges bastides, de grands appartements avec vue sur la mer. L'arrière pays à courte distance de la côte offre à la vente de grandes villas, proche de villages pittoresques, et de nombreux parcours de golf.

Comme Paris, la côte d'Azur est une valeur sûre en terme de placement immobilier.

## 2. 蔚蓝海岸

法国蔚蓝海岸是指西起卡西斯(Cassis)东到芒通(Menton)的法国地中海沿岸,北部毗邻阿尔卑斯山南麓,有些山峰在海拔 3000 米以上,俯瞰大海。然而,十八世纪起吸引了众多皇室贵族、艺术家及名流—真正的蔚蓝海岸,是从圣特罗佩(Saint Tropez)这个喷气飞机胜地开始,直至意大利边境,海岸线绵延三百公里,有着很多标志性城市,如尼斯 Nice 及其英国人漫步大道(Promenade des Anglais),嘎纳(Cannes)及其国际电影节,圣保罗德旺斯(Saint Paul de Vence)或洛克布韵马丁角(Roquebrune-Cap Saint Martin)。

蔚蓝海岸因其温和的气候、蓝色的天空而广受欢迎,这里的光亮让众多画家如博纳尔(Bonnard)、雷诺阿(Renoir)和塞尚(Cézanne)着迷。

蔚蓝海岸提供了众多高端房产选择,如宫殿式城堡,古典或现代风格的豪宅,面积很大的乡间别墅或是海景公寓。离海岸不远的内陆一般有大型别墅出售,它们通常靠近风景如画的小村庄、比邻高尔夫球场。

和巴黎一样,蔚蓝海岸在房地产投资方面是一定保值增值的。



### 3. Dans les stations de ski des Alpes Françaises

Situé dans le sud-est de la France, les Alpes avec le Mont Blanc, le plus haut sommet d'Europe avec ses 4810 m est une destination incontournable concernant le ski. La Savoie - Mont Blanc est le domaine skiable le plus grand au monde couvrant onze massifs montagneux et quinze regroupements de stations de ski reliées entre elles, incluant les Trois Vallées, l'espace Killy, les Portes du Soleil et du Grand Massif avec de nombreuses stations de renommée internationale, mythiques comme Chamonix, Mégeve, luxueuses comme Courchevel, Meribel, sportive comme Val D'Isère.

Acheter un chalet de luxe, un chalet rustique, un appartement ski aux pieds est un excellent investissement.

D'une part il procure des revenus locatifs élevés, les stations sont également très recherchées pendant l'été grâce au développement de nouvelles activités de plein air : randonnée, escalade, canoë-kayak, rafting, équitation, golf. D'autre part, le marché de l'immobilier de luxe offre des perspectives de plus value pour au moins deux raisons, la première est liée au nombre croissant d'acheteurs étrangers non Européens, l'autre est relative au statut de protection environnementale de la région. Les Alpes est la région la plus protégée de France en matière d'environnement, les autorisations concernant les nouvelles constructions sont limitées maintenant un déséquilibre entre l'offre et la demande.

### 3. 法国阿尔卑斯山滑雪胜地

阿尔卑斯山脉位于法国东南部, 其顶峰勃朗峰海拔 4810 米, 是欧洲的最高峰, 更是不可错过的滑雪圣地。萨瓦-勃朗峰(La Savoie - Mont Blanc)是世界上最大的滑雪圣地, 有着十一处山地、互相连接着十五个雪场, 其中包括: "三河谷"(les Trois Vallées), "绮丽地"(l'espace Killy), "太阳门"(les Portes du Soleil), 及世界闻名、有着众多雪站场的"大高原"(Grand Massif)。就"大高原"雪场为例: 其中又包括具传奇色彩的霞慕尼(Chamonix)、梅杰夫(Mégève), 奢华的高雪维尔(Courchevel)、梅里贝勒(Meribel), 以及运动圣地伊泽尔谷(Val D'Isère)等雪站。

购买一座豪华木屋、乡村木屋或是山脚下的滑雪公寓都会是绝佳的投资。

一方面可以带来高租金收入: 由于夏季开发了新的户外活动, 比如, 远足、攀岩、皮划艇、划筏、马术、高尔夫, 所以在夏季雪站也非常受人欢迎。另一方面, 高端房地产市场提供更多升值空间, 其主要原因有二: 第一是不断增长的非欧洲买家; 第二是与该地区环境受保护的度有关。阿尔卑斯山是最受法国环境保护部门重视的地区, 目前被允许新建的项目很有限, 因此房产始终供不应求。



#### 4. Dans des Châteaux

Il y a un très grand nombre de châteaux en France, réparti sur l'ensemble du territoire Français, de l'ordre de 45000, 300 à 400 sont vendus chaque année.

Ces propriétés se présentent sous différentes formes : fermes fortifiées, châteaux couvrant plusieurs hectares de terrain avec vignes, bois, lacs, et des maisons d'hôte avec dépendances. Chaque château a son propre style et sa propre histoire en fonction de l'époque où il a été construit, certains d'entre eux combinent un mélange de styles de différentes époques correspondant avec les changements de propriétaire. Les plus anciens datent du 10ème siècle, mais beaucoup d'entre eux datent du début du 19ème siècle. Les châteaux sont dans des états de conservation variables, certains ont été rénovés, d'autres nécessitent des travaux.

A l'heure actuelle les grands domaines présentent un excellent rapport qualité-prix par rapport à d'autres propriétés de prestige à travers le monde. Ils offrent des opportunités de développement, embellissement de la demeure à des fins touristiques, meilleure exploitation des terrains, amélioration éventuelle du vignoble qui pourrait être rattaché à la propriété.

#### 4. 城堡

在法国有大量城堡，分布在法国全境，总共有近 45000 座，每年有 300-400 座城堡售出。

这些地产形式各异：可以是古堡式农庄；也可以是带有葡萄园、树林、湖泊及住宅，面积涵盖几公顷的城堡。每个城堡因修建时期不同而有着自己的风格和不同的历史，其中一些城堡因业主的更换，而混合了不同时期的风格。最古老的城堡可上溯至公元十世纪，但大多数是公元十九世纪初修建的。城堡的维护情况也各不相同，一些进行了翻新，另一些则需要修复。

目前来看，大型酒庄与世界上其它一些高端房产相比，性价比更高，有着很好的上升空间：对房产进行装修可用于发展旅游业、更好的开发和利用土地资源可以优化资产、对房地产附属的葡萄园加以改良可以提高酒庄实力。



## Segmentation du marché des biens immobiliers de luxe par les prix

Les commentaires par segment de marché s'appliquent à tout type de bien:

- De 1 à 5 millions d'euros, les tendances, les analyses concernant le marché global de l'immobilier en France s'appliquent généralement à cette catégorie de biens.
- De 5 à 15 millions d'euros, la corrélation avec le marché général est moins évidente. Des situations spécifiques par région ou par type de produit justifient des prix hors marché.
- Au dessus de 15 millions d'euros, il n'y a plus de lien avec le marché immobilier Français. C'est un segment totalement autonome, de dimension internationale, lié à la demande des investisseurs internationaux.

## 按照价格划分高端房地产市场

以下市场细分标准适用于各类型的房产:

- 100-500 万欧元, 对法国大众房产的总体走势及分析通常适用于这类房产。
- 500-1500 万欧元, 与大众房产的关联性不明显。房产所在地区或房产类型的特性是其价格的决定因素。
- 1500 万欧元以上, 完全脱离法国大众房地产的影响。这是一个完全独立的国际化市场, 与国际投资者的需求紧密相连。



## Pourquoi investir en France

### 1. Droit de propriété

La France vous garantit la totale propriété de vos terrains et de vos biens sans aucune limite de temps et vous permet de les transmettre aux membres de votre famille ou à toute autre personne.

### 2. Système Juridique

La France dispose d'un système juridique sure et stable. Les investisseurs étrangers bénéficient des mêmes droits que les acheteurs nationaux. Dans le cadre du droit Français la protection des droits de l'acheteur est première. Le notaire, représentant de l'Etat, au cœur de la transaction et du transfert de propriété s'assure que toutes les opérations relatives à l'achat du bien immobilier s'effectuent en respectant les lois et les règlements.

### 3. Système de santé de réputation mondiale

### 4. Système éducatif de haute qualité avec de grandes écoles et universités.

### 5. Possibilités d'emprunter de l'argent à des taux d'intérêt bas pour acquérir un bien

### 6. Evolution favorable du taux de change RMB - Euro

## 为什么要在法国投资

### 1. 永久产权

法国确保您对土地及财产的所有权,没有任何时间限制,并可以转让给您的家庭成员或其他人。

### 2. 法律制度

法律健全,交易安全。法国开放的房产政策保障了外国人可以在法国自由买卖房地产的权利,享有同法国公民同等待遇。法国法律体系更重视保护买家的利益,交易程序规范,由法国律师和公证员进行操作,投资安全可靠。

### 3. 享誉全球的医疗及社会保障体系

### 4. 拥有著名商学院及大学的高质量教育体系

### 5. 低利率贷款置业

### 6. 人民币与欧元汇率的有利走势

如果您有任何需求和问题,请与我们联系,我们作为在法国不动产领域投资的专业律师事务所,将竭诚为您提供服务,联系人:

孙为民 律师

座机: +33 1 44 29 33 70 手机: +33 6 60 75 02 72

电子邮件: [weimin.sun@sun-avocat.com](mailto:weimin.sun@sun-avocat.com)