the business report

COMMUNIQUÉ DISTRIBUÉ PAR LE FIGARO • **JANVIER 2019**

PORTUGAL

08 ÉCONOMIE
Les défis de la croissance portugaise

14 IMMOBILIER
Où acheter quand les prix flambent à Lisbonne?

20 TOURISME
La force économique du surf

06 • OUVERTURE

La côte Ouest de l'Europe

Miracle économique pour certains, le Portugal se modernise et séduit. Des start-ups aux vagues de surf, le pays évoque un modèle presque californien sur la côte Ouest de l'Europe.

the business report

Le business à l'international et au quotidien

the-businessreport.com vous propose une intelligence de la vie des affaires internationales basée sur des entretiens quotidiens et exclusifs avec les décideurs politiques et économiques des plus diverses régions du monde.

www.the-businessreport.com

SOMMAIRE

06 OUVERTURE
Effervescence entrepreneuriale sur la côte Ouest de l'Europe

08 ÉCONOMIE
Les défis de la croissance économique portugaise

12 URBANISME
Lisbonne une ville qui bouge et qui grandit

06 OUVERTURE

"Le Portugal est un excellent exemple de la transformation d'une économie"
CHRISTINE LAGARDE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DU FMI

08 ÉCONOMIE

"Le Portugal offre plusieurs types d'incitations"
INTERVIEW DE LUÍS PAIS ANTUNES, CABINET D'AVOCATS PLMJ

10 ENTREPRISE

"De l'assurance au service universel "
INTERVIEW DE JORGE MAGALHÃES CORREIA, FIDELIDADE SEGUROS

Fosun, toujours plus international

12 URBANISME

"Le Portugal a piqué la curiosité française"
INTERVIEW DE TARIQ EL-ASADL, TAMEA INTERNATIONAL

14 IMMOBILIER

Où acheter quand les prix flambent à Lisbonne?

"Ne pas dépendre des banques est un avantage"
INTERVIEW DE PAULO LOUREIRO, LOUVRE PROPERTIES

17 **Vilamoura, une ville en plein essor au plein coeur de Algarve**

"L'objectif est de faire de Vilamoura une ville vivante toute l'année"
INTERVIEW DE DOMINIQUE CRESSOT, VILAMOURA WORLD

19 ANNÉE EN REVUE

Madonna. Lisbonne l'inspire

Remboursement FMI. Au revoir la dette.

20 TOURISME

La puissance économique du surf

"Nous sommes devenus célèbres dans le monde entier grâce à nos vagues"
WALTER CHICHARRO, MAIRE DE NAZARÉ

22 FISCALITÉ

"Le régime des RNH atteindra sa dixième année en 2019"
INTERVIEW DE ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA, RFF & ASSOCIÉS

PRODUIT PAR
THE BUSINESS REPORT
KEMP HOUSE 152-160 CITY ROAD, LONDON • EC1V 2NX • UNITED KINGDOM
TEL: +44 20 3 195 3852
REPORTAGE DISPONIBLE SUR: **www.the-businessreport.com**
CONTACT: info@the-businessreport.com

Remerciements à Ianis Periac, et Charles Mathieu-Dessay de Lisboète magazine pour leur précieuse collaboration.

PORTUGAL
Chiffres clés

LA RÉPUBLIQUE PORTUGAISE

10.291.027 POPULATION EN 2017

POPULATION PAR VILLE

Lisbonne	517.802
Porto	249.633
Amadora	178.858
Braga	121.394
Setúbal	117.110
Coimbra	106.582
Évora	55.660
Faro	41.355
Lagos	18.831

CROISSANCE DES RÉSIDENTS FRANÇAIS AU PORTUGAL

+35,7%

Source: Institut National de Statistique; SEF 2017

LISBONNE
Une métropole en pleine expansion

CASCAIS
Population: **206.479**
Prix moyen du mètre carré:
1,893 euros

OEIRAS
Population: **172.120**
Prix moyen du mètre carré:
1,572 euros

AMADORA
Population: **178.858**
Prix moyen du mètre carré:
1,006 euros

ODIVELAS
Population: **144.159**
Prix moyen du mètre carré:
1,243 euros

LOURES
Population: **205.054**
Prix moyen du mètre carré:
1,251 euros

LISBONNE
Population: **517.802**
Prix moyen du mètre carré:
2.315 euros

MONTIJO
Population: **51.000**
Prix moyen du mètre carré::
911 euros

BARREIRO
Population: **78.000**
Prix moyen du mètre carré:
675 euros

ALMADA
Population: **170.000**
Prix moyen du mètre carré:
1,106 euros

SEIXAL
Population: **184.000**
Prix moyen du mètre carré:
841 euros

Aéroport international **26,7 Mio** de passagers

Parque das Nações,
Construit pour l'Exposition universelle de Lisbonne en 1988, c'est aujourd'hui un quartier moderne et très prisé.

Hub Créatif de Beato
Complexe construit pour abriter les startups du secteur technologique

Pont Vasco de Gama

Futur aéroport de Montijo: Opéré par Vinci

Place du Commerce

Musée MAAT

Cais do Sodré

Baie du Tage

Trajet: 10 mn
Cacilhas
Trajet: 27 mn
Trajet: 20 mn
Trajet: 18 mn

Pont du 25 Avril

BELÉM
Trajet: 10 mn

CHRIST ROI

ESTORIL

CASCAIS

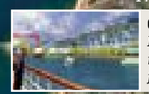
Carcavelos

Nouveau campus de Nova SBE
Une des meilleurs écoles de commerce au monde

Océan Atlantique

Costa de caparica

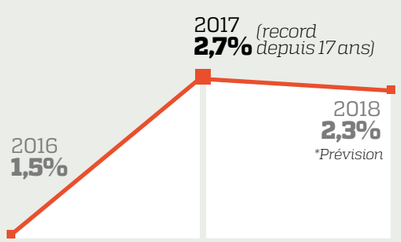
Trafaria



Cidade da Agua
Méga projet touristique visant la requalification urbaine de 2km de front de mer.

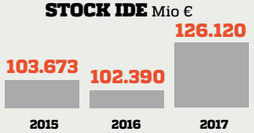
ÉCONOMIE

CROISSANCE DU PIB



Source: Banque du Portugal, 2017

STOCK IDE Mio €



Source: Santander

PIB PAR HABITANT

22.180 €
(économie à revenu élevé)

Source: FMI World Outlook 2018

TOURISME

ARRIVÉES TOURISTIQUES EN 2017 AU PORTUGAL
12,7 Mio (+12%)

Source: Institut National de Statistique

ARRIVÉES TOURISTIQUES EN 2017 A LISBONNE
4,5 Mio (35% du total)

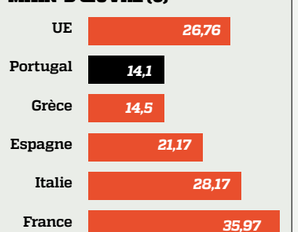
Source: Institut national de statistique

BUSINESS

CLASSEMENT DU CLIMAT DES AFFAIRES
29ème
(sur 190)

Source: Banque Mondiale

COÛTS HORAIRE DE LA MAIN-D'ŒUVRE (€)



Source: Eurostat, 2017

IMMOBILIER

HAUSSE DU PRIX AU MÈTRE CARRÉ PAR VILLE EN 2018

Amadora	Lisbonne	Porto
+16,4%	+15,5%	+14,1%

Source: Correio da Manhã

CLASSEMENT DES INVESTISSEURS IMMOBILIERS AU PORTUGAL EN 2017 PAR PAYS D'ORIGINE

France	Brésil	Chine
29%	19%	13%

Source: APEMIP

COMMENT DÉCRIVEZ-VOUS LA REPRISE DU PORTUGAL?

"En 2019, nous aurons une croissance au dessus de la moyenne européenne"

ANTÓNIO COSTA
Premier ministre du Portugal

"Le Portugal est un excellent exemple de la transformation d'une économie."

CHRISTINE LAGARDE
Directrice Générale du FMI

"Je pense que la reprise au Portugal est un bon exemple pour l'Europe."

MARIO CENTENO
Président de l'Eurogroupe et Ministre des finances de la République du Portugal

L'espace innovant Hub Créatif du Béato sera l'équivalent Lisboète de la station F à Paris

Effervescence entrepreneuriale sur la côte Ouest de l'Europe

Miracle économique pour certains, le Portugal se modernise et séduit. Des start-ups aux vagues de surf, le pays évoque un modèle presque californien sur la côte Ouest de l'Europe.

Par Charles MATHIEU-DESSAY
staff@the-businessreport.com

Entré dans le radar des investisseurs en 2010, lors de la dure crise qu'il a traversé, le pays a surpris par sa capacité à se réinventer. « La crise a changé le pays dans le sens ou elle a poussé les gens à se prendre en main. Cette revalorisation de leur auto-estime les a rendus plus entreprenants», explique Rita Marques, CEO du fond d'investissement Portugal Ventures. Un état d'esprit qui permet au pays de renouer avec une longue tradition d'innovation et d'ouverture sur le monde.

De la caravelle au télépéage en passant par la bonnette de microphone, le Portugal a souvent été à la pointe de l'innovation, et c'est un marché d'une la taille idéale pour tester le succès d'un produit. « Lorsque nous sortons quelque chose de nouveau, on le teste d'abord au Portugal avant de le lancer sur le marché européen. », détaille Benjamin Gedeon, français co-fondateur de MatchPlace, une startup britannique spécialisée dans la fintech dont la succursale en UE est basée à Lisbonne.

CHIFFRES CLÉ

24.425
Nombre de startups créées au Portugal au 1er semestre 2018 selon Infotrust

11 Mio €/an
La somme investie par par l'Etat portugais dans l'organisation du Websummit

1,3 Md €
Poids des startups au Portugal selon le Global Startup Ecosystem Report

On voit aussi maintenant affluer des multinationales comme Google qui y a implanté l'été dernier son centre européen de services aux fournisseurs, ou encore Mercedes-Benz qui y ouvrait quelques mois plus tôt son centre mondial en recherche digitale.

La cité a été choisie pour acceuillir le Web Summit, le Davos des geek, pour les dix années à venir. « Dès 2011, nous avons voulu nous positionner à un échelon international. Les habitants pensaient leur ville d'une manière très locale. Il a été nécessaire de changer les mentalités », confirme Paulo Carvalho, directeur de l'agence municipale de l'éeconomie et de l'innovation de Lisbonne.

Des politiques positives

On ne compte plus au Portugal les incubateurs qui aident les jeunes startuppers du monde entier à lancer leurs projets. En 2017, la fédération qui les réunit en revendiquait 3270.

Dans le quartier de Beato est prévue l'ouverture d'un centre pour la technologie, de l'innovation et de l'industrie créative de 35.000 m2. Lorsqu'il ouvrira ses portes à la fin 2019, le lieu, sera un des plus grands en Europe. Ce mouvement est largement soutenu par les autorités nationales et municipales.

Un point essentiel que confirme Benjamin Gedeon et qui a pesé dans la balance lorsqu'avec ses associés il a choisi les bords du Tage. « Startup Lisboa et Lisboa Invest nous ont de suite aiguillés vers les autorités compétentes pour toutes nos demandes. Il y a de la bonne volonté de la part des autorités pour faire avancer les dossiers et les délais sont courts. En plein Web Summit, lorsque nous avons expliqué notre projet, en 48 heures nous étions dans le bureau du régulateur financier. »

Qualité de vie

Outre les entreprises, les "digital nomads", eux aussi, ont pris d'assaut les collines de la ville. LACS, Impact Hub, IDEIA, la liste des espaces de coworking, dans lequel débarquent chaque jour de nouveaux arrivants se comptent désormais en dizaines. Côté universités, Lisbonne attire les étudiants étrangers en affichant notamment quatre écoles de commerce dans le top 50 mondial du classement du Financial Times. La proximité des plages, la douceur de vivre expliquent aussi cette attractivité. L'école de commerce Nova s'est justement dotée d'un nouveau campus de classe mondiale, en face de la plage, avec wifi garanti jusqu'au bord des vagues. ■

POURQUOI BASER SON ENTREPRISE AU PORTUGAL ?

"Nous avons 135 incubateurs dans notre réseau national."

ANA TERESA
Secrétaire d'état à l'industrie

"Nous formons des futurs talents internationaux. Cette année, nous avons 750 étudiants et environ 45% sont des étrangers"

DANIEL TRAÇA
Directeur de l'école «Nova School of Business and Economics»

LUÍS PAIS ANTUNES
Directeur Associé au cabinet d'avocats PLMJ

"Le Portugal offre plusieurs types d'incitations"

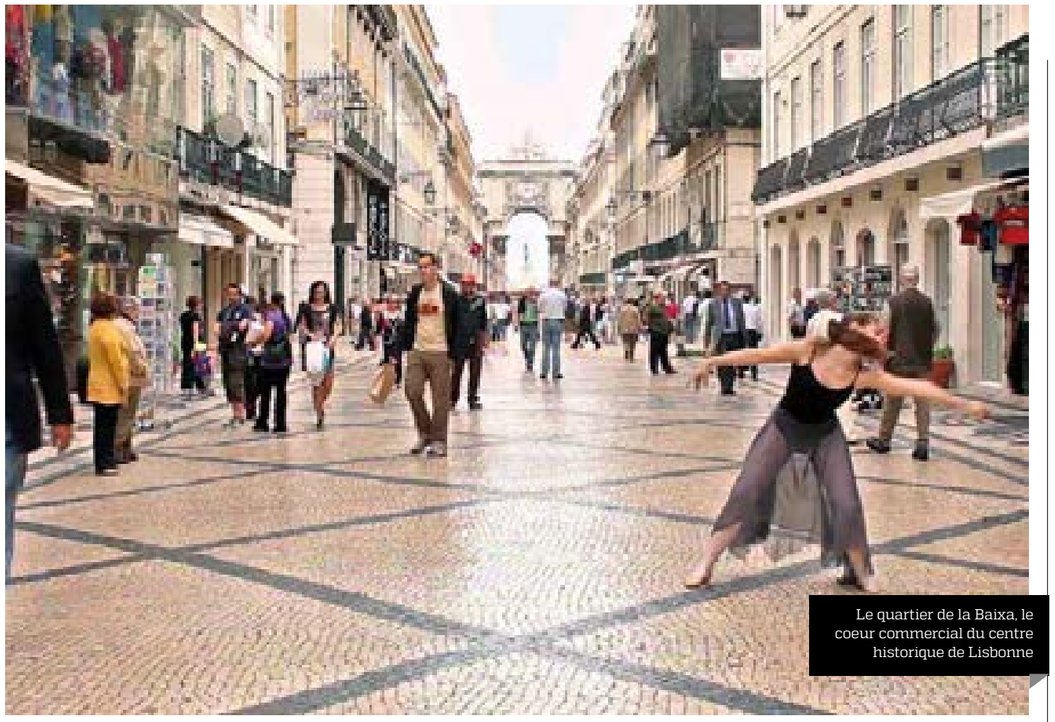
Par Gonzague PORCHEZ
gonzalo@the-businessreport.com

Le cabinet d'avocats PLMJ s'adresse en priorité aux investisseurs étrangers en leur servant de porte d'entrée au Portugal. Nous avons rencontré Luís Pais Antunes, ancien secrétaire d'État à la Sécurité sociale et au Travail, actuellement Directeur Associé de PLMJ.

Comment soutenir la reprise économique ?
La solidité de cette reprise dépend essentiellement des investisseurs étrangers et donc du paysage européen, de l'évolution du commerce international et de la stabilité politique du pays. Tout mouvement important fait tout de suite la différence. Le Portugal est à la mode, tout le monde en parle. Mais la mode évolue vite. Nous devons donc créer les conditions pour attirer les investissements et les conserver.

Quelles sont les principales incitations pour investir au Portugal?
Le Portugal offre plusieurs types d'incitation comme le statut de résident non habituel, bien connu, et le remboursement de l'impôt sur les transmissions immobilières pour les particuliers. Il y a également des avantages fiscaux plus spécifiques, notamment pour la rénovation urbaine, avec un taux réduit de TVA de 6 %. Enfin, il existe des incitations pour les investisseurs plus institutionnels.

Quels sont à votre avis les secteurs les plus porteurs?
Je pense justement à l'innovation technologique. Les panneaux solaires, les énergies renouvelables, l'agriculture et l'aviation sont des secteurs soutenus par des incitations fiscales et financières. Les conditions pour l'agriculture bio et les fermes piscicoles sont par exemple fantastiques au Portugal. ■



Le quartier de la Baixa, le coeur commercial du centre historique de Lisbonne

Les défis de la croissance économique

Le Portugal a trouvé la solution pour sortir de la crise en misant sur les exportations, le tourisme et sur une attractivité fiscale. La croissance est au rendez-vous, est-elle durable?

Par Alison ROBERTS
staff@the-businessreport.com

Aux journalistes étrangers qui pointent du doigt la qualité des services publics, le Premier Ministre portugais António Costa explique: "Nous payons toujours le prix de l'austérité. "Maintenant, nous devons rattrapper notre retard tout en réduisant le déficit. Ce que nous avons réussi à faire, c'est de concilier ces différentes exigences.»

Le Portugal est sorti de la procédure de déficit excessif de l'Union européenne en 2017 et fin 2018, le Parlement a approuvé un budget 2019 qui prévoit la quasi-élimination du déficit - à 0,2% du produit intérieur brut - au cours d'une année électorale.

Costa avait affirmé que la vigueur de l'économie - 2,7% de croissance l'an dernier et 2,3% estimés en 2018 - permettrait au Portugal d'avoir entièrement remboursé le solde de 4,6 milliards d'euros restants de la dette au Fonds monétaire international (FMI) avant la fin 2018. C'est désormais chose faite.

"L'année dernière nous avons atteint notre taux de croissance record de ce siècle et 2019 et 2020 seront au-dessus de la moyenne européenne", a-t-il déclaré. «Chaque année, notre solde primaire est positif, ce qui nous permet de réduire la dette.» Les responsables de l'UE saluent les progrès du Portugal, tout en mettant en garde contre les «risques» d'une augmentation prévue de 3,4% des dépenses primaires. Pierre Moscovici, commissaire aux affaires économiques, a répété que les coupes «pourraient aller un peu plus loin» lors d'une visite à Lisbonne.

«Dans le passé, le Portugal a prouvé que nous avions tort, alors voyons», a-t-il déclaré à l'agence de presse Lusa, soulignant qu'il n'avait jusqu'à présent vu que de «bonnes nouvelles», telles qu'un faible taux de chômage.

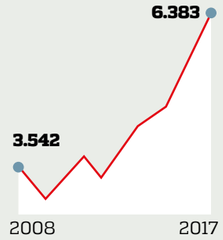
Les investisseurs étrangers en prennent note. Altice, BNP Paribas et Vinci font partie de ceux qui se développent ici, et le géant du web, Google, fait partie des multinationales qui s'appuient sur un bassin d'ingénieurs peu coûteux. Mercedes a récemment ouvert un hub numérique dans le quartier branché de Beato, à Lisbonne. Les incitations fiscales accordées aux investisseurs européens et non européens ont été utiles. Cependant le débat fait rage sur une forte dépendance à l'égard de l'investissement chinois et de l'impact du tourisme.

Le congrès de l'Association portugaise des agences de voyages et de tourisme (APAVT), était consacré cette année aux «défis de la croissance». Son président, Pedro Costa Ferreira, a diagnostiqué une atmosphère de «fin de cycle», avec des capacités de l'aéroport de Lisbonne «épuisées», la fin de la croissance rapide des compagnies aériennes à bas coûts et des locations à court terme, ainsi que la réapparition de concurrents comme la Tunisie, l'Egypte et la Turquie alors même que le Brexit sape la demande.

La secrétaire d'État, Ana Mendes Godinho, s'est montrée plus optimiste, citant des chiffres qui montrent que le Portugal a la plus basse saisonnalité de toute la Méditerranée et un tourisme qui se répand toujours plus dans tout le pays. Néanmoins, dans les villes, cela représente une charge supplémentaire sur des infrastructures déjà saturées, et peut faire augmenter les prix du logement, qui ont déjà pris 30% dans le centre de Lisbonne en deux ans.

L'association des agents immobiliers APEMIP a critiqué le budget 2019 pour l'absence d'incitations visant à favoriser des loyers à longue durée à prix abordables, compte tenu de la situation dans laquelle se trouvent de nombreux Portugais qui ne peuvent ni acheter, ni louer. «Si le gouvernement mise sur le marché pour répondre de lui même aux besoins des citoyens, il se trompe», a déclaré son président, Luís Lima. «Dans un an, les problèmes seront encore plus graves».

NOMBRE DE SOCIÉTÉS CRÉES PAR AN À LISBONNE



Source: : Institut national de statistique

Fin 2018, le Portugal rembourse de manière anticipée sa dette au FMI et économise ainsi 100 millions d'euros d'intérêts.

Les cadres du ministère des Finances quant à eux se félicitent. Le renouveau urbain auquel on assisté dans les villes portugaises en quelques années depuis la crise, aurait pu prendre entre 30 et 40 ans, c'est donc un bonus. D'autres soulignent que l'économie d'est beaucoup diversifiée depuis la crise.

«Un nombre raisonnable de secteurs de l'industrie et des services alimentent la croissance: par exemple, les centres de services et les domaines de recherche et développement des entreprises multinationales», a déclaré Nuno Amado, président de BCP, la plus grande banque privé du Portugal. «C'est un gage de durabilité». ■

LOUVRE
PROPERTIES

VOUS RECHERCHEZ UNE
PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION À LISBONNE?

Des projets immobiliers uniques

+351 211 349 157 / info@louvresproperties.com

www.louvreproperties.com

Photo credit: Nuno Antunes

JORGE MAGALHÃES CORREIA
Directeur Général de Fidelidade Seguros

"De l'assurance au service universel"

Le principal assureur portugais, Fidelidade, fait l'acquisition de nouvelles technologies et mise sur des partenariats afin de grandir par delà les frontières.

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

Quelle est la principale tendance que vous observez dans le secteur des assurances?
En Europe, le concept traditionnel d'assurance évolue, et nous aussi. Aujourd'hui, Fidelidade compte quatre sociétés d'assurance et sept sociétés de service.

Nous passons de l'assurance pure à des services universels qui incluent les services à la marge du secteur de l'assurance. Lorsqu'un de nos clients a un problème, un accident de voiture par exemple, au lieu de recevoir une compensation financière, il pourra déposer sa voiture à notre centre de service qui lui prêtera une autre voiture et nos partenaires se chargeront des réparations. Enfin, le client recevra sa voiture sans payer ni recevoir d'argent. Ce concept ouvre une nouvelle ère pour les compagnies d'assurance.

La même chose s'applique pour l'assurance maladie. Nous possédons maintenant 20 hôpitaux dans tout le Portugal.

Comment avez-vous acquis le savoir-faire dans des domaines aussi différents?
Certains domaines doivent être abordés avec l'aide des bons partenaires. Nous avons décidé de créer un système de partenariat il y a quelques années lequel a continué à s'améliorer. Dans la télématique, nous travaillons avec notre partenaire The Floow, entreprise basée au Royaume-Uni. Pour l'assistance médicale avancée, avec des services d'appels vidéo, nous travaillons avec des entreprises espagnoles.

Au Portugal, le mouvement technologique n'est pas encore stabilisé. Il faut être prudent et choisir le bon partenaire au bon moment dans l'écosystème des startups.

Notre accélérateur de startups, ProTechting, participe au développement technologique au Portugal. Sa troisième édition en 2018 a rassemblé des applications développées depuis 31 pays.

Notre défi chez Fidelidade est de nous développer en dehors de notre secteur grâce à la digitalisation.

Quel indicateur clé vous rend fier?
Nous sommes fiers de notre qualité opérationnelle et de notre service. Ici au Portugal, toute plainte d'un client doit être signalée à l'autorité de réglementation. Alors que nous détenons 31% du marché, nous n'avons que 14% des plaintes. Cela signifie que nous pouvons nous développer sans compromettre la qualité de nos services.

Qu'est-ce qui pousse Fidelidade à investir de plus en plus à l'étranger?
En tant que leader avec une part de marché de 31%, il est difficile de croître au Portugal, nous investissons donc ailleurs. Aujourd'hui, 10% du chiffre d'affaires de l'assurance non-vie provient de l'étranger et nous visons 30% à l'horizon 2020.

Nous sommes en train de conclure un accord avec Positiva Seguros, une société qui a une présence notable au Pérou, au Paraguay et en Bolivie. Nous constatons également des opportunités au Chili, en Pologne et dans d'autres pays. Fosun a été très favorable à cela.

Avoir un actionnaire chinois représente-t-il un défi culturel?
Dans la culture d'entreprise de Fosun, ce qui compte, c'est de retenir les meilleurs talents, ceux qui ont un fort niveau d'énergie et qui ont l'esprit d'entreprise, indépendamment de leur nationalité. Le groupe emploie des professionnels provenant de la Suisse, la France et les États-Unis, où ils ont acquis une formation exceptionnelle.

Chez Fidelidade, par exemple, notre directeur des investissements est chinois et il a travaillé pendant des années à Wall Street. En fait, Fosun nous fournit un pool de ressources internes hautement qualifiées.

Qu'est-ce qui vous préoccupe le plus à propos de l'avenir?
L'un des risques les plus importants de la prochaine décennie sera le changement climatique. C'est un problème qui préoccupe les compagnies d'assurance du monde entier car on n'en connaît pas l'ampleur.

C'est uniquement lorsque les dommages à l'environnement seront considérés comme immoraux, que nous serons en mesure de vraiment contrôler les émissions de carbone. D'ici là, nous devons être vigilants car cela changera complètement la notion universelle de risque pour notre industrie.■

> **"En tant que leader avec une part de marché de 31%, il est difficile de croître au Portugal, nous investissons donc ailleurs."**

> **"Fosun nous fournit un pool de ressources internes hautement qualifiées."**

GROUPE FIDELIDADE

Fidelidade, la plus grande compagnie d'assurances du Portugal détenue par Fosun International (85%) and CGD (15%).

15,6Md€
actifs sous gestion

230Mio€
chiffre d'affaires

3,8Md€
primes collectées

Assurance

36% non-vie
64% vie

2,200,000 clients

PRESENCE AU: PORTUGAL, ESPAGNE, FRANCE, CHINE, ANGOLA, CAP VERT, MOZAMBIQUE.
EXPANSION: PEROU, BOLIVIE, PARAGUAY

Source: Fidelidade, 2017

FOSUN INTERNATIONAL

Fosun International, société listée dans le Global 2000 du groupe Forbes, est rapidement devenu l'un des principaux investisseurs dans le monde.

66,7Md€
total actifs

1,64Md€
profit net

11Md€
chiffre d'affaires

30 partenariats globaux

Source: Fosun International, 2017

Fosun, toujours plus international

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

Fondé par quatre camarades de classe de l'université de Fudan à Shanghai, Fosun International a démarré avec un capital de quelques milliers de yuan, en 1992 pour devenir aujourd'hui l'un des groupes chinois les plus prospères, avec une capitalisation boursière de €16 milliards à la mi-2018.

Après l'introduction à la bourse de Hong Kong en 2007, Fosun étend ses activités à travers le monde pour opérer dans un large éventail de domaines - gestion d'actifs, assurance, opérations industrielles, santé, développement immobilier - se classant au 416e rang du classement Global 2000 de Forbes.

Guo Guangchang, Président de Fosun International, est des quatre co-fondateurs initiaux. A la tête du groupe, Guo poursuit une mission visant à servir les familles et à créer un écosystème axé sur la santé, la richesse et le bonheur. Cette mission a conduit Fosun à acquérir la société portugaise Caixa Seguros en 2014, donnant ainsi au conglomérat le contrôle de Fidelidade Seguros. Fosun poursuit une stratégie dynamique d'acquisition à l'étranger grâce à des finances solides et un réservoir de talents variés.

Aujourd'hui, Fosun est présent dans 16 pays et davantage d'accords devraient être conclus dans les secteurs de la santé, de l'éducation, de la mode et du tourisme. «Guo se consacre à la promotion des échanges culturels entre la Chine et le reste du monde», a déclaré Fosun dans un communiqué. «Il a dirigé un certain nombre de délégations d'entrepreneurs chinois à New York, Londres, Paris et Berlin pour faciliter les échanges d'idées et souligner l'importance de l'innovation.»

Au Portugal, Fosun a lancé l'accélérateur de startups Pro-Techting de Fidelidade en 2016, qui en est à sa 3e édition et qui rassemble et soutient des entrepreneurs du monde entier.■

TIAGO MARREIROS MOREIRA
Associé Exécutif, cabinet d'avocats Vieira de Almeida

"Notre avantage concurrentiel, c'est notre dimension"

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

Ambitieuse et avant-gardiste, l'architecture du nouveau siège de VdA, qui est le petit nom du grand cabinet d'avocats Vieira de Almeida, est d'une élégance à couper le souffle. À l'image de la philosophie d'un cabinet qui voit grand et loin. Nous avons rencontré Tiago Marreiros Moreira, ,qui dirige son département fiscal.

Qu'est-ce qui aimante les investisseurs au Portugal?
Le régime fiscal est très attractif. Citons le taux d'impôt sur les sociétés de 21 %, contre 33 % en France. Et on ne présente plus le statut de résident non habituel, très populaire en France et en Europe. Par ailleurs, la crise économique nous a obligés à être plus actifs, plus créatifs, à faire le pari de la technologie. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles Lisbonne accueille désormais le Web Summit.

Justement, quels sont les points forts du Portugal pour un start-up?
On peut lancer une société presque immédiatement et pour les start-ups, c'est une donnée importante. Le gouvernement met à disposition des espaces de «coworking» et des incitations financières. Et puis, Lisbonne est une ville cosmopolite et vivante.

> **« Le régime fiscal est très attractif. Citons le taux d'impôt sur les sociétés de 21 %, contre 33 % en France. »**

Vous pouvez présenter votre start-up le matin et prolonger les discussions au Bairro Alto autour d'un verre de vin portugais, en écoutant du fado. C'est unique.

Comment vous distinguez-vous de la concurrence?
Notre avantage concurrentiel, c'est notre dimension, conséquence de notre succès et de notre internationalisation. En Afrique, nous sommes particulièrement présents dans le domaine du pétrole et du gaz, en particulier en Angola mais aussi au Gabon, au Congo au Sénégal ou en Côte d'Ivoire. Aujourd'hui, nous employons plus de 400 personnes et pour nous, le plus important, c'est l'équipe. C'est notre obsession.

Nous avons également été distingués à trois reprises par le prix du cabinet d'avocats le plus innovant des 10 dernières années en Europe continentale, décerné par le Financial Times, le quotidien financier britannique.

Quelles sont les entreprises françaises que vous avez accompagnées au Portugal?
Nous avons aidé des entreprises comme Vinci, la FNAC, ALTICE ou encore BNP Paribas, un investisseur très intéressant qui a installé son nouveau centre de services au Portugal. Nous travaillons aussi avec des PME du domaine immobilier, qui ont commencé par des projets modestes et sont devenus gros.■

Le Musée d'art, d'architecture et de technologie (MAAT) a ouvert ses portes le long du Tage

Lisbonne une ville qui bouge et qui grandit

Nouveaux moyens de transport, nouveaux pôles d'attractivité, Lisbonne est en pleine expansion.

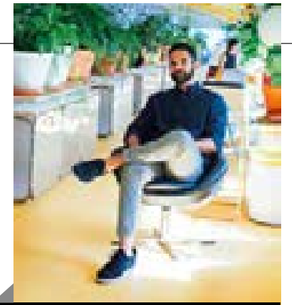
Par Ianis PERIAC
staff@the-businessreport.com

En octobre dernier, les trottinettes Lime's sont arrivées à Lisbonne. Signe d'une ville assoiffée de nouveautés, elles ont connu un succès immédiat. Un an plus tôt, les bicyclettes en libre service GIRA étaient venues s'ajouter aux innombrables Segway, Tuk-tuk et voitures électriques. La municipalité promet également 200km de pistes cyclables d'ici 2020, la création de nombreux espaces verts et a engagé cet été d'importants travaux de réaménagement du métro. Toutes ces nouveautés ont un point commun. Elles sont propres et modernes et viennent secouer le charme de l'immortel tramway 28 dans un tourbillon d'innovations. Lisbonne s'est mise en mouvement.

La raison principale est simple. La ville est prise d'assaut. Avec 23 millions de touristes ayant visité le Portugal en 2017 et des expatriés en constante augmentation, elle n'a d'autre choix que de s'adapter. Rester innovante et en mouvement pour ne pas étouffer sous le nombre. Se moderniser d'abord, et s'étendre ensuite. A l'est, à l'ouest. Le long des quais et vers le Béato. De l'autre côté du Tage. S'étendre toujours plus loin, toujours plus intelligemment.

João Sousa, PDG de JPS Group, un important fonds d'investissement immobilier, explique : « Lisbonne est une petite ville dont les zones périphériques sont à peine à 5 minutes du centre. Elle doit se positionner en offrant dans ces zones des produits de qualité à des prix hautement compétitifs.» De fait, chaque commune des alentours s'organise et se positionne pour devenir le pôle le plus attractif à la sortie du centre-ville. À l'ouest, Carcavelos a inauguré en septembre, la Nova School Of Business & Economics, nouveau campus ultra-innovant, qui promet d'offrir à ses étudiants « une qualité de vie hors du commun » et « une nouvelle manière d'apprendre. » De l'autre côté de la ville, à l'est, le futur hub créatif de Beato, un immense espace de 35 000m2 dédié aux entreprises de l'innovation et aux industries créatives, fait déjà bouillonner les prix du quartier. Tandis que le long du fleuve, les nouveaux musées comme le MAAT aussi bien que la rénovation des quais ont redonné vie à une zone longtemps délaissée.

Enfin, il y a l'autre côté du Tage où doit s'implanter le nouvel aéroport de Montijo sensé décharger l'actuel, arrivé à quasi-saturation, et dynamiser toute une région qui ne demande qu'à participer à la fête. Sans détour le maire de Seixal, une des 3 communes membres de la Lisbon South Bay avec Almada et Barreiro l'affirme « Il est évident que Seixal a un très grand potentiel industriel et touristique. Nous attendons plus d'un milliard d'euros d'investissement dans les prochains mois. » Pour y favoriser l'installation de nouvelles entreprises, il s'est d'ailleurs déjà mis à travailler sur un titre de transport unique, valable dans les 18 municipalités de la zone métropolitaine. La Lisbon South Bay est à moins de 20 minutes de bateau du centre ville de Lisbonne sur lequel elle offre des vues splendides. Avec la multiplication prevue des lignes fluviales, elle devrait de plus en plus se comprendre comme une partie intégrante, de la belle métropole Lisboète.■



TARIQ EL-ASAD
Directeur Général, Tamea International

"Le Portugal a piqué la curiosité française"

Par Gonzalo PORCHEZ
gonzalo@the-businessreport.com

C'est lors d'une brève escale, sur sa route vers la coupe du monde 2014 au Brésil, que le londonien Tariq El-Asad tombe amoureux de Lisbonne et en perçoit le potentiel. Il y fonde peu de temps après sa société de conseil en immobilier, Tamea International qui assite une grande variété d'investisseurs et collabore avec 70 partenaires au Portugal.

Qu'est-ce qui a transformé ce marché?
La suppression du contrôle des loyers a été le déclencheur, combiné à l'introduction du golden-visa, à la résidence non habituelle, à l'essor du tourisme et à la croissance d'un incroyable écosystème technologique et de jeunes entreprises soutenues par le gouvernement. Airbnb a permis l'entrée d'un nouveau type d'investisseurs qui acquièrent des propriétés plus petites, traditionnelles et de premier choix, dont ils pourront profiter pendant plusieurs mois, et louer via Airbnb le reste de l'année. Le rendement locatif moyen à court terme dépend du degré de participation des investisseurs à la gestion immobilière et est d'environ 7 à 8% brut.

> **« Nos projets actuels permettent à nos clients d'obtenir un rendement interne de 12 % à 30 % allant généralement de 12 à 36 mois. »**

Quel est l'impact des acheteurs et des investisseurs français sur votre entreprise?
De 2015 à 2017, le nombre d'investisseurs français a fortement augmenté et nous avons recruté du personnel français pour nous aider à répondre à cette demande spécifique. Le Portugal a piqué la curiosité française et, tout naturellement, les investisseurs français sont venus explorer le marché. Les Français représentent environ 15% à 20% de nos activités. Ces investisseurs veulent tirer le meilleur parti du marché et nous sommes là pour les aider.

Comment travaillez-vous avec les investisseurs?
Notre service commence par comprendre les objectifs d'investissement de nos clients. Nous commençons par identifier les immeubles, réalisons des études de faisabilité, développons le concept, exécutons le projet de réhabilitation et allons jusqu'à la commercialisation du projet. Nos projets actuels permettent à nos clients d'obtenir un rendement interne de 12 % à 30 % allant généralement de 12 à 36 mois.

Comment le boom immobilier change-t-il le visage de Lisbonne?
Nous assistons à l'internationalisation de la ville. Les quartiers oubliés et mal aimés de la ville ont retrouvé la vie avec de nouveaux bars, restaurants, boutiques et hôtels qui semblent apparaître chaque semaine. Lisbonne est en train de devenir la capitale européenne qu'elle devrait être. Les Portugais ont de nouveau confiance dans le marché. ■

+49% HAUSSE DU PRIX DU MÈTRE CARRÉ À LISBONNE DEPUIS JANVIER 2016

Source: Confidencial Imobiliário

À seulement 15 mn de bateau du centre de Lisbonne, Seixal offre une alternative à prix abordable.

Où acheter quand les prix flambent à Lisbonne?

Alors que les prix flambent dans la capitale, les acteurs du secteur misent sur d'autres villes, et d'autres produits que le centre ville.

Par Ianis PERIAC
staff@the-businessreport.com

Tous les acteurs du milieu concordent. La soudaine hausse des prix de l'immobilier au Portugal, et notamment à Lisbonne, trouve son explication dans une variété de facteurs. Pour Paulo Loureiro, PDG de Louvre Properties, une importante société d'investissement, tout a commencé en 2011 quand « La "Troika" a oeuvré pour réformer un ensemble de lois et régulations obsolètes sur le logement. » L'effet a été immédiat et a « significativement boosté la demande » des investisseurs étrangers faisant ainsi entrer le marché portugais « dans un cercle vertueux.» La mise en place d'«un système fiscal avantageux combinée à un programme de Golden Visa efficace» a fait le reste.

Le marché de l'immobilier a été si dynamisé que près d'une décennie plus tard, les prix augmentent toujours, atteignant même « les 10 000€ du m2 » dans certains quartiers de la capitale. Vendre n'est plus un problème et c'est acheter qui est au coeur de toutes les préoccupations. Vite et au prix demandé. Tant et si bien que de nombreux acquéreurs se laissent convaincre par de simples plans 3D et la réputation de constructeurs pour investir. « Si vous voulez un certain standing d'appartement dans un quartier bien précis, vous n'avez plus le choix, il faut payer et attendre une ou deux années avant d'être livré. » explique encore Paulo Loureiro. Le marché est bouillonnant. La place pour l'hésitation, quasi-nulle.

Évidement, cet engouement a entrainé une profonde transformation de la ville. « Nous vivons un phénomène nouveau : la pression immobilière au centre de Lisbonne oblige la classe moyenne à se tourner vers des alternatives situées en périphérie. » indique ainsi João Sousa, PDG de JPS Group, une société d'investissement immobilier, qui se félicite de l'émergence de ces nouveaux quartiers attractifs.

Vers un désengorgement des centres villes

Pariant même sur un essor de ce marché « pour les 5 ou 6 prochaines années », JPS Group tourne une grande partie de sa stratégie vers la construction de biens « eco-responsables et de standing élevé en termes de qualité et d'architecture » à la sortie des grandes villes. « L'investissement immobilier au Portugal a été majoritairement fait dans la réhabilitation des centres. Mais c'était oublier que les gens qui y vivaient aussi avaient besoin de se loger. » Et selon lui, la création de ces nouveaux pôles pourrait être salvatrice à plusieurs égards. Outre le désengorgement des centres villes, elle devrait mener à une harmonisation des prix, phénomène indispensable pour un marché plus stable qui éviterait la création d'une bulle immobilière.

Constat partagé par Hugo Santos Ferreira, Vice-Président de APPII, l'Association Portugaise des Promoteurs et Investisseurs immobiliers « L'offre est aujourd'hui insuffisante pour répondre à la très forte demande du marché. Notre rôle en tant qu'association est de travailler à l'augmentation de cette offre, en expliquant au gouvernement, aux promoteurs et aux investisseurs que nous avons besoin d'une stratégie de relance de l'habitation. » Et de continuer : « Le marché évolue, mais devrait selon moi se stabiliser et éviter une bulle immobilière. » .■

"Nous vivons un phenomene nouveau: la pression immobilière au centre de Lisbonne oblige la classe moyenne à se tourner vers des alternatives situées en périphérie. "

JOÃO SOUSA
Président Directeur Général, JPS Group

L'avenir est dans le bureau

"Sur la prestigieuse Avenida da Liberdade, les prix montent facilement à 10 000€ du m² alors que les bureaux coûtent entre 3000€ et 4000€ du m². Cet écart a poussé la plupart des investisseurs à transformer des bureaux en appartements depuis 5 ans. En conséquence, Lisbonne manque cruellement d'espaces de bureaux. C'est pour nous une des opportunités les plus convaincantes car les prix vont inexorablement monter ainsi que les loyers" - Paulo Loureiro, Louvre Properties

Investir en dehors de Lisbonne

Selon Confidencial Imobiliário si le prix de l'immobilier continue à augmenter sur l'ensemble du territoire, il le fait de manière inégale. Par exemple, le centre historique de Lisbonne n'a connu qu'une hausse de 6% lors du premier semestre 2018. Dans le même temps, le centre de Porto a progressé de 14,6%.

PAULO LOUREIRO
Directeur Général, Louvre Properties

"Ne pas dépendre des banques est un avantage"

Par Gonzague PORCHEZ
gonzalo@the-businessreport.

Louvre Properties est une société de capital-investissement dans le secteur de l'immobilier basée à Lisbonne. Son DG, Paulo Loureiro, estime qu'une des clés du succès pour un investisseur sur l'un des marchés les plus en vogue d'Europe se résume à un trait: la rapidité d'exécution.

Quels sont les prix sur le segment haut de gamme?
Sur la prestigieuse Avenida da Liberdade de Lisbonne, les unités résidentielles haut de gamme se vendent entre 8 000 € et 10 000 € par mètre carré, tandis que le bureau se négocie entre 3 000 à 4 000 €. En raison de cet écart de prix important, la plupart des promoteurs immobiliers ont progressivement converti des espaces de bureaux en logements résidentiels dans le centre-ville. De ce fait, Lisbonne connaît actuellement une pénurie d'espaces de travail et ce segment, a notre avis, devrait représenter la prochaine vague d'investissement en ville.

Quel est l'impact de la hausse rapide de la demande?
Le marché résidentiel est tellement porteur que souvent les gens sont contraints d'acheter leur propriété à Lisbonne ou à Porto sur la base d'images virtuelles et de la réputation du promoteur immobilier. Si vous souhaitez acquérir un appartement spécifique dans un quartier prestigieux, vous ne pouvez l'acheter que sur plan, souvent un à deux ans avant la livraison.

D'où viennent vos acheteurs?
Ils proviennent de plus de 20 pays. Par exemple, dans notre projet résidentiel de prestige «Alexandre Harculano 41» situé à 200 m de l'Avenida da Liberdade, 18 appartements sur 21 ont été vendus sur plan à des étrangers et deux des trois acheteurs portugais habitent à l'étranger. Ainsi seul un appartement sur 21 a été attribué à un résident local.

Quel est votre avantage concurrentiel?
Nous sommes financièrement solides et agiles. Nous pouvons déployer des capitaux privés pour acheter une propriété très rapidement, en quelques jours. Sur le marché portugais actuel, les promoteurs disposent de relativement peu de temps pour acquérir un actif attrayant - souvent moins d'un mois. Par conséquent, ne pas dépendre des banques pour l'acquisition d'un actif est, de nos jours, un avantage concurrentiel essentiel.■

Ascendi

Ascendi gère six concessions autoroutières, où elle réalise les prestations de collecte de péage et les activités d'opération et d'entretien des infrastructures autoroutières.

ascendi

Projection des résidences de Central Vilamoura

La marina emblématique de Vilamoura est la plus grande du Portugal

Vilamoura, sur la côte portugaise de l'Algarve grandit, se renouvelle, et séduit, entre tradition et contemporanéité.

Une ville en plein essor au coeur de l'Algarve

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

Vilamoura a marqué l'histoire du développement du tourisme balnéaire au sud du Portugal. Mentionner ce nom à un Portugais le ramènera immanquablement à son enfance, aux journées de farniente, aux balades en mer, aux bateaux de plaisance amarrés dans le port et aux maisons de vacances à proximité des plages de sable fin.

Aujourd'hui la magie de l'Algarve agit sur un public toujours plus vaste et l'investissement immobilier est en plein essor dans la région. L'aéroport International de Faro a doublé sa capacité pour accueillir 8,7 millions de passagers en 2017 et desservir de nombreuses destinations dont pas moins de 10 villes françaises. C'est à 20 minutes de cet aéroport, en plein coeur de l'Algarve, que se prépare aujourd'hui un des plus ambitieux projets immobiliers au Portugal, remarquable par son échelle, son ambition, et son adaptation au temps présent.

Si Vilamoura mise toujours sur les atouts qui ont fait son succès, son architecture se veut désormais plus naturelle et plus écologique, s'appuyant sur des principes de design durables. Pour l'heure, deux nouveaux quartiers vont être développés, projets confiés à des architectes internationaux de renom.

Central Vilamoura
À seulement trois minutes à pied de la Marina de Vilamoura - la plus grande du Portugal - se trouvent les 80 résidences de Central Vilamoura, créées par l'agence parisienne de Silvio Petraccone & Michel Vodar. Central Vilamoura est idéalement situé pour accéder aux 1,5 kilomètre de sable doré, aux terrains de golf, aux terrains de tennis et aux nombreux services du centre-ville.

Central Vilamoura est une communauté fermée, dotée de deux piscines et de jardins crées autour de pins centenaires conservés.

Les villas sont caractérisées par un niveau d'exclusivité, d'ambiance et de sophistication. Elles abritent un patio intérieur et sont entourées de végétation naturelle tandis que les intérieurs déclinent des finitions haut de gamme pour se sentir parfaitement bien chez soi.

CHIFFRES CLÉ VILAMOURA

825 places dans la marina

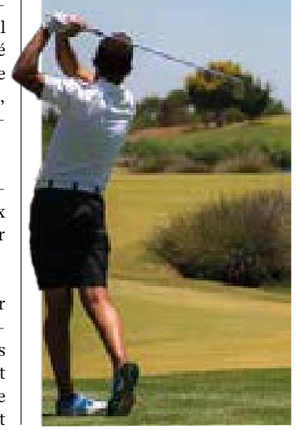
25km de pistes cyclables

5 parcours de golf

2 centre de soins privés

1,5km de plage

1 école internationale



Uptown Vilamoura s'inspire des villages traditionnels

Uptown Vilamoura
Un peu plus loin, à l'entrée nord de Vilamoura, en lien avec l'autoroute vers Lisbonne se trouve Vilamoura Uptown, projet confié à l'architecte français Jacques Ferrier. L'emplacement de Uptown a été choisi pour sa proximité avec le centre équestre, lieu de compétitions de saut prisé des plus grands cavaliers mondiaux, des terrains de golf, et de l'école internationale, forte de 600 élèves de tous âges, et appelée à se développer davantage, du fait du succès de son équipe pédagogique.

Uptown, c'est un village au milieu d'une nature recréée qui offre un environnement résidentiel paisible inspiré des villages traditionnels de l'Algarve tout en permettant un accès facile au centre-ville.

Les villas créées autour de jardins intérieurs permettent à la fois de conjuguer intimité et communauté, comme dans un vrai village d'autrefois. Chaque parcelle constitue un condominium fermé d'une trentaine d'habitations, organisées en couronne autour d'un grand jardin paysager intérieur. Des passages piétons arborés permettent d'accéder aux services communs avec notamment un club-house privé doté d'une piscine et de terrains de jeux. Une voie commerçante viendra compléter l'esprit Uptown.

Ville du futur
Ces deux nouveaux développements sont les prémices du projet Lakes Vilamoura, projet classé d'intérêt national tant par son échelle, pour son intégration environnementale que par sa nouvelle approche touristique, et dont les autorisations urbanistiques sont attendues début 2020.

Edifié autour de lacs salés, en bordure d'un parc protégé de 200 Ha, l'offre résidentielle, hôtelière et commerciale sera déployée au gré des berges et sur les deux îles nouvellement créées. Axé sur la durabilité environnementale et la mobilité intelligente, Lakes Vilamoura viendra magnifier l'offre déjà existante sur Vilamoura. ■

DOMINIQUE CRESSOT
Directeur du Projet, Vilamoura World

"L'objectif est de faire de Vilamoura une ville vivante toute l'année"

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

Vilamoura World se trouve face à un formidable défi, celui de créer une véritable ville du futur, naturelle, fonctionnelle et vivante en plein coeur de l'Algarve. Nous avons rencontré Dominique Cressot, Directeur du Projet.

Qu'est-ce qui distingue le marché de Vilamoura du reste du Portugal?
Le marché immobilier de Vilamoura est totalement indépendant de celui de Lisbonne, de Porto et du reste du Portugal. Le maître mot est la qualité de vie, en lien avec l'histoire du lieu, tout en y intégrant plus de confort et de cohérence que par le passé.

Comment voyez-vous Vilamoura demain?
Il faut renouer avec l'histoire de Vilamoura, ne pas oublier qu'au départ, il y avait une ferme entourée de vergers, d'oliviers, de cultures vivrières. Encore aujourd'hui, ce qui distingue Vilamoura des autres projets touristiques comparables, c'est la qualité de ses espaces verts. Nous allons créer un parc environnemental de 200 Ha totalement piéton, qui part du centre équestre et qui rejoint la mer, en lisière ouest de Vilamoura. La première idée phare consiste à y planter ces mêmes essences originelles, irriguées en eau recyclée depuis le bassin de lagunage.Ensuite, à partir du parc, seront imaginées des séquences, des points de vue avec des immeubles de taille et d'usage différent, en longeant les terrains de golf, et autour du projet de Lakes qui lui-même englobe le musée archéologique – autre pan d'histoire méconnu de Vilamoura.

En général, l'ensemble des projets immobiliers est de faible densité et de faible hauteur. Idéalement, il faut penser global, autour d'une image architecturale cohérente, ce qui n'empêche pas des parti pris forts, ce que nous avons fait sur Central et Uptown.

Comment envisagez-vous les déplacements dans le futur au sein de Vilamoura?
Nous réfléchissons à intégrer dès à présent les modes de transport doux, et faire en sorte que l'ensemble des activités puisse être reliées entre elles en ayant recours le moins possible à la voiture. ■

Nous Contacter: Tel: +351 289 310 906
www.vilamouraworld.com

LUÍS CORRÊA DE BARROS
Directeur général et associé d'Habitat Invest

"Nous sommes pionniers dans le modèle garantissant une rentabilité grâce au tourisme"

Comment la location touristique a permis une rentabilité garantie à l'acheteur tout en donnant une nouvelle vie au centre ville.

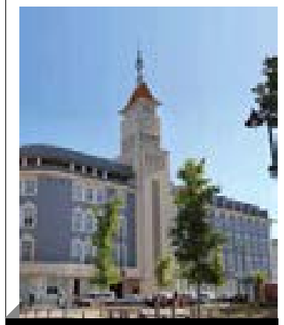
Par Gonzague PORCHEZ
gonzalo@the-businessreport.com

Après une carrière dans l'importation de véhicules, Luis Corrêa de Barros rejoint le marché immobilier et est aujourd'hui à la tête d'Habitat Invest, une société d'investissement immobilier qui a fortement parié sur la réhabilitation des centres-villes historiques, et sur la rentabilité des locations touristiques. Luis Corrêa commente la remarquable évolution du marché portugais de ces dernières années.

Parlez-nous des activités d'Habitat Invest.
Habitat Invest est composée de quatre entreprises. Habitat Invest réalise les investissements immobiliers, Habitat Project Management réunit les avocats, les ingénieurs, les architectes et les financiers du groupe, l'équipe dédiée à la gestion de projets de groupe, et Habitat Property assure la gestion des appartements que nous vendons aux investisseurs. Enfin nous sommes les partenaires exclusifs au Portugal de Patron Capital Partners, un fonds de placement privé qui investit par notre intermédiaire sur le marché résidentiel et aussi des «family offices» et des privées. Jusqu'en 2016 notre modèle économique était centré sur la location touristique. En 2018, nous avons investi 300 milion d'euros dans la construction de 8 nouveaux projets.Nous sommes pionniers du modèle garantissant une rentabilité grâce au tourisme, ainsi que dans l'investissement dans le centre-ville de Lisbonne. Nous avons également commencé à investir dans des propriétés résidentielles à Lisbonne, Porto, Estoril et Cascais , y compris des terrains pour la construction de propriétés résidentielles.

Que répondez-vous aux Lisboètes qui critiquent la hausse des loyers?
C'est un faux problème. Il y a de cela cinq ans, avant que le centre-ville ne soit réhabilité, personne ne voulait y vivre, contrairement à aujourd'hui. Le quartier était dangereux, on ne pouvait pas s'y promener la nuit. Aujourd'hui, nous pouvons partager avec tous les touristes qui viennent visiter Lisbonne une partie de notre histoire, de notre passé. Le patrimoine immobilier portugais est l'un des plus importants d'Europe. C'est au gouvernement de promouvoir des logements aux loyers plus accessibles, ce qu'il pense d'ailleurs faire. Le reste c'est le fonctionnement normal du marché.

Faut-il s'attendre à une évolution plus restrictive de la législation, comme en Espagne ?
La situation portugaise est différente. Les municipalités et le gouvernement ne veulent pas tuer la poule aux œufs d'or que représente le tourisme, qui apporte beaucoup de rentrées fiscales au Portugal. La seule contrainte est d'obtenir une licence de « logement local », et non touristique, quand l'immeuble est à la fois destiné à l'habitation et à la location touristique. Cependant, afin de préserver l'authenticité de certaines zones de Lisbonne, le nombre d'appartements dédiés au tourisme ainsi que les zones de confinement dans lesquelles l'hébergement touristique est fermé ont été limités. Il incombe aux municipalités d'analyser ces limites.



Le 8, édifice iconique rénové par Habitat

"Jusqu'en 2016 notre modèle économique était centré sur la location touristique.

En 2018, nous avons investi 300 milion d'euros dans la construction de 8 nouveaux projets."

Comment voyez-vous le marché évoluer?
La croissance n'avait jamais été aussi rapide. Aujourd'hui, elle est toujours au rendez-vous, mais est moins accentuée. Ce qui est positif car cela prévient le risque de création de bulle immobilière. Aujourd'hui, les prix les plus bas commencent à augmenter tandis que ceux du centre-ville se stabilisent. Cela reflète mieux la réalité et la maturité du marché. ■

UNE ANNÉE EN REVUE 2018

par Ianis Periac

Toujours plus innovante et dynamique, Lisbonne est une ville en pleine ébullition. Art, sciences, économie, nouvelles technologies... voici ce qu'il fallait retenir de cette année 2018.

↑ **MADONNA Lisbonne l'inspire.** En Août, pour Vogue Italie, Madonna revient sur sa vie à Lisbonne. « [Ici] les gens jouent de la musique et récitent de la poésie non pour l'argent, mais simplement par amour de l'art » sourit-elle avant de considérer cela « splendide et très stimulant. » ■

↑ **CASA DO IMPACTO Vers un entreprenariat durable.** Le 1er octobre, ce nouveau pôle dédié à l'entreprenariat et à l'innovation sociale ouvre ses portes en plein coeur de Lisbonne. Son but, favoriser un nouvel entreprenariat durable, innovant et avec un réel impact social. ■

↑ **REMBOURSEMENT FMI**
Au revoir la dette. Le 10 décembre, le Portugal effectue son dernier remboursement au FMI. Avec un ultime versement de 4,7 milliards d'Euros, le pays rembourse ainsi l'intégralité des 28 milliards prêtés au plus fort de la crise avec 4 ans d'avance. ■

↑ **CLAUDE BERDA investissement record.** L'homme d'affaires français, fondateur de Vanguard Properties, qui a déjà investi 680 millions d'Euros dans l'immobilier au Portugal depuis 2015 compterait doubler la mise au plus vite. Soit un investissement total de 1,2 milliard d'Euros. ■

↑ **CAMPUS DE L'ÉCOLE NOVA**
Nouveau campus innovant. En Septembre, une des meilleures écoles de management du Portugal ouvre les portes de. de son nouveau campus situé à Carcavelos. 46 000 m2 dédiés à un apprentissage de haute qualité et innovant. ■

↑ **MONTIJO Un nouvel aéroport en 2022.** Le 13 novembre, le Gouvernement portugais annonce l'ouverture en 2022 du nouvel aéroport de Montijo. Sa mission, désengorger l'actuel, arrivé à quasi-saturation à cause d'une augmentation de 80% de son traffic au cours des cinq dernières années. ■

↑ **AIRBNB**
Le gel des licences. Face à l'explosion touristique, la Mairie décide de limiter le nombre de Airbnb et de locations à courte durée dans les quartiers historiques de la ville comme l'Alfama ou le Bairro Alto en gelant les licences touristiques. ■

↑ **WEB SUMMIT**
10 ans de plus "Mon coeur et le coeur de l'équipe sont à Lisbonne." C'est par ces mots que Paddy Cosgave, le fondateur du WebSummit a enterriné un accord historique : Le congrès restera dans la ville blanche pour les 10 prochaines années. ■

LUIS SILVA SANTOS
Directeur Général de Ascendi

"Nous développons notre structure internationale"

Par Gonzague PORCHEZ
gonzalo@the-businessreport.com

Sur les 3 200 kilomètres d'autoroute que compte le Portugal, près d'un quart est géré directement par Ascendi qui utilise des systèmes de surveillance des postes de péage et de maintenance électroniques parmi les plus avancés au monde. Le DG Luis Santos explique.

Comment Ascendi a-t-il pris un telle position au Portugal?
Ascendi a connu une croissance organique, remportant des appels d'offres pour trois autoroutes, une concession dans la région de Lisbonne et deux sous-concessions dans le pays. Ensuite nous avons grandi avec les extensions successives des autoroutes initiées par le gouvernement.

Quels types de systèmes de haute technologie sont en place utilisez-vous au Portugal?
Nous avons un système appelé Via Verde qui est une solution électronique à plusieurs voies, à flux libre, sans barrière et ni centre de péage. En utilisant cette solution depuis 2010, nous sommes l'un des groupes les plus expérimentées d'Europe en matière de gestion de services de télépéage.

Pourquoi 'Ascendi serait un partenaire idéal ?
Nous gérons un réseau routier important sous une seule marque. La prochaine étape consiste à utiliser notre expertise et notre expérience sur d'autres marchés. Récemment, nous avons participé à un consortium avec deux entreprises françaises, en vue de l'obtention de la concession d'une nouvelle route en France, la « Centre-Europe Atlantique ». Ce faisant, nous développons notre structure internationale afin de devenir à terme, une entreprise européenne. ■

Le spot de surf légendaire Nazaré, la plus grosse vague jamais surfée.

La puissance économique du surf

Chaque année les vagues géantes de Nazaré attirent des milliers de visiteurs et lui assurent une renommée mondiale.

Par Ianis PERIAC
staff@the-businessreport.com

Un mur d'eau face à une falaise et au milieu, un homme. Garrett McNamara semble ridiculement petit perdu au creux de la vague. On est en novembre 2011 et Nazaré n'est alors qu'un traditionnel village de pêcheurs situé à 130 km au nord de Lisbonne. On y trouve un clocher, un centre-ville aux ruelles escarpées, une longue plage de sable fin qui respire le calme et la sérénité et des vendeuses de cacahuètes en tenue traditionnelle. Tout est sur le point de changer.

Jamais avant cet Américain de 45 ans, personne n'avait surfé une vague aussi haute. « 24 mètres » dit-on alors. « C'est un immeuble de 10 étages » explique-t-on ensuite. Très inspiré, le maire de l'époque, se rue sur l'occasion et annonce ce nouveau record du monde avant même qu'il ne soit homologué. Il le sait, il tient là l'opportunité de projeter sa petite ville de 15 000 habitants sur le devant de la scène. Les images sont impressionnantes, elles font le tour du Web, des journaux et des télés. Elles sont vues des millions de fois et le mot court. Nazaré est la nouvelle place forte du surf mondial.

Des vagues et une économie florissante

Alors, les meilleurs spécialistes de la discipline accourent de toutes parts pour se frotter au monstre à leur tour. Et ils ne sont pas seuls. EDP, Mercedes, Red Bull... sur leur poitrine, les sponsors les plus prestigieux se bousculent pour se faire une place. Tous savent qu'il s'agit d'un investissement rentable. Les vagues géantes de Nazaré, dues à un canyon sous-marin, sont un phénomène unique en leur genre et attirent de plus en plus de monde.

À chaque session, la ville se gonfle de curieux et cette petite ville devient, l'espace d'un weekend, le centre du monde. En 2014, juste après un nouveau record établi par McNamara, elle devançait même Lisbonne en recherches Google. Un exploit pour cette ville que personne ne connaissait il n'y a pas si longtemps encore.

Le maire de la ville, Walter Chicharro, estime d'ailleurs que la médiatisation internationale d'une journée de vagues géantes correspond à une campagne de communication de 2 millions d'euros. « Nous sommes devenus célèbres dans le monde entier grâce à nos vagues » nous explique-t-il par téléphone. « Quand vous marchez dans les rues, elles sont toujours pleines quelque soit la saison et vous entendez parler toutes les langues. Les vagues nous ont fait de nous une ville internationale. ».

Et en effet, les retombées économiques sont conséquentes. Au fil des années, Nazaré est devenue une ville à l'économie florissante. Les hôtels et les restaurants qui se comptent par dizaines ne désemplissent jamais et leur taux d'occupation affichent une santé insolente dix mois par an, contre trois mois avant le fait d'armes de Garrett McNamara. Le phare, spot idéal pour assister aux épreuves de surf est passé de 80 000 visiteurs en 2015 à 174 000 en 2017. De même, les chiffres de fréquentation du funiculaire ont frôlé le million en 2017.

Ce n'est d'ailleurs pas un hasard, si le Portugal a dépensé 240.000 dollars en juin dernier pour afficher les vagues géantes de Nazaré grandeur nature sur la mythique place de Time Square. L'objectif était clair. Positionner le Portugal comme la destination surf par excellence. Et ça marche.

Le Portugal est désormais la troisième destination associée au mot surf sur Google juste derrière les indetronnables Hawaii et Bali. De même, la World Surf League a annoncé le transfert de son siège Europe, en France depuis 30 ans, à Lisbonne courant 2019. Si Nazaré a vu son économie exploser grâce au surf, c'est le Portugal tout entier qui est aujourd'hui dans le radar des surfers. ■

Par Caroline VIEIRA LIMA
caroline@the-businessreport.com

S'étant illustré au sein de grands cabinets d'avocats portugais, puis nommé secrétaire d'État aux Affaires Fiscales en 2001 Rogério Fernandes Ferreira fonde son propre cabinet en 2012, aujourd'hui reconnu comme une référence en matière de droit fiscal et des affaires. Il commente pour nous l'actualité en la matière.

ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
Associé fondateur
Cabinet d'Avocats RFF & Associés.
www.rfflawyers.com

« Le régime RNH atteindra sa dixième année en 2019 »

Un cabinet-boutique propose un conseil fiscal sur mesure au Portugal, reconnu au niveau des plus grands cabinets portugais.

Comment évaluez-vous l'attractivité du Portugal?
Le Portugal a adopté un ensemble de mesures fiscales pour accroître sa compétitivité. Le régime des Résidents Non-Habituels (RNH) prévoit l'application d'un taux de 20% sur les revenus du travail « à forte valeur ajoutée » de source portugaise et une exonération d'impôt au Portugal sur les revenus de source étrangère. Cela est très attractif pour les investisseurs, les retraités, et les professionnels exerçant une activité à forte valeur ajoutée.

Le Portugal a aussi amélioré la fiscalité des entreprises. Le taux d'impôt sur les sociétés a été réduit à 21%, contre 33% appliqué en France. De plus, le régime de « participation exemption » permet, sous certaines conditions, d'exonérer d'impôt les bénéfices et les réserves distribués par une filiale à la société-mère résidente en territoire portugais et de transformer le Portugal en une plateforme d'investissement en Europe et dans les pays tiers.

Par ailleurs, il existe au Portugal un régime fiscal unique, applicable dans le Centre d'affaires international de Madère, lequel permet aux entreprises qui s'y établissent jusqu'en Décembre 2020 de bénéficier d'avantages fiscaux. A titre d'exemple, il est possible de bénéficier, sous certaines conditions, d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 5% et d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes payés aux associés qui résident à l'étranger.

Quel avenir prévoyez-vous pour le statut RNH ?
Le régime atteindra sa dixième année en 2019, ainsi les premiers statuts octroyés - valables 10 ans, prendront fin. Ceci va permettre d'observer dans la pratique la transition de Résident Non-Habituel à résident fiscal régulier bien que la Loi de Finances pour 2019 ne prévoit aucune modification, ce sera, peut-être, l'opportunité que prendra le législateur pour atténuer certaines des critiques qui se font entendre à l'extérieur. Mais le statut RNH se maintiendra et se développera certainement.

L'investissement immobilier au Portugal est-il toujours compétitif du point de vue fiscal ?
Le marché immobilier au Portugal est en plein essor et l'attrait croissant dont il fait l'objet permet, grâce au tourisme et à la location de courte durée, de facilement exploiter un bien immobilier acquis au Portugal. Il existe à ce titre un régime dit de « logement local » selon lequel, sous certaines conditions, seul 35% des revenus perçus en raison de la location sont imposables, ce qui conduit à l'application de taux d'imposition effectifs sur les loyers d'environ 10% sur la totalité du revenu locatif.

Qu'est-ce qui fait la singularité de votre cabinet?
Le cabinet RFF a été conçu comme une « boutique » de droit fiscal et il est reconnu comme un leader sur le marché au Portugal. Nous sommes référencés parmi les meilleurs (Tier 1) par les annuaires professionnels tels que Chambers & Partners Europe, Legal 500 ou International Tax Review. Cette année j'ai également été le seul avocat portugais reconnu par l'annuaire professionnel Private Global Elite de Legal Week, en tant que spécialiste en conseil de Private Clients. Cette réussite repose sur une équipe de 21 avocats, intégrés en 10 équipes, chacune spécialisée dans un domaine particulier du droit fiscal et des affaires. J'ai réuni certains des avocats avec qui j'ai travaillé au long des 25 dernières années, et après ces années passées comme associé au sein des grands cabinets, ce schéma de Cabinet-Boutique m'est apparu comme le mieux adapté pour fournir aux clients un conseil sur mesure.

Lisbonne est une ville en pleine ébullition et en pleine mutation, à quoi ressemblera-t-elle dans 5 ans?
Lisbonne est une capitale européenne très dynamique, les opportunités professionnelles, commerciales, artistiques et technologiques y affluent. Cela conduit à l'arrivée de nouveaux concepts, notamment pour les commerces et la restauration, qui font l'objet d'une innovation permanente pour maintenir leur attractivité. La ville est également le lieu de nombreux évènements internationaux. C'est pourquoi, je pense que Lisbonne va tendre à rivaliser avec les grandes capitales européennes, tout en maintenant les avantages d'une plus petite ville. ■

habitat invest
The right place at the rigth time

Le bon endroit au bon moment

Avec un portefeuille de projets diversifiés, Habitat Invest est un "One-Stop-Shop » un investisseur, spécialisée dans la rénovation. Nous accompagnons toutes les phases de votre projet depuis l'identification d'opportunités, la négociation et l'acquisition, la rénovation, la vente et la location de courte durée des projets immobiliers. Nous assurons aussi tous les services financiers, légaux, fiscaux et le reporting aux investisseurs, en garantissent la meilleure rentabilité possible avec une faible prise de risque, nous sommes le meilleur partenaire pour l'investissement.

Rua da Moeda nº4 - 1200-275 Lisboa | Contact. +351.21.346 10 24
www.habitatinvest.pt | www.lisbonfivestars.pt

TAMEA
INTERNATIONAL

BIENS D'EXCEPTION DANS UNE VILLE D'EXCEPTION

Tamea International accompagne ses clients français dans la promotion et l'acquisition de biens d'exception à Lisbonne et dans ses environs. Un service sur mesure et des propriétés sélectionnées avec soin afin d'assurer les meilleures opportunités d'investissement au sein d'emplacements privilégiés.

I 00 351 911 122 060 I info@tameainternational.com I www.tameainternational.com I