

PORTUGAL, DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

Les échanges commerciaux entre la France et le Portugal connaissent un dynamisme nouveau depuis le début de la décennie. José Filipe Moraes Cabral, ambassadeur du Portugal en France, analyse ce renforcement des relations bilatérales.

L'année passée, plus de 2 millions de Français ont visité le Portugal, contre à peine 500 000 en 2010. Les Français sont devenus les plus grands acquéreurs étrangers d'immobilier au Portugal, non seulement des retraités mais aussi des jeunes qui s'établissent chez nous, profitant des conditions attrayantes offertes par un pays de la zone

euro facilement accessible, proche en termes culturels, économiques et humains et qui partage avec la France les mêmes valeurs et bon nombre d'objectifs, que ce soit en Europe ou dans le monde.

Depuis quelques années, la France a dépassé l'Allemagne en tant que deuxième destination de biens et services portugais; leur valeur a dépassé les 9 milliards d'euros en 2015, ce qui traduit une augmentation de 50 % sur 10 ans. De son côté, la France a consolidé sa position en tant que troisième fournisseur du Portugal, exportant pour 5,5 milliards d'euros, essentiellement des véhicules, du matériel de transport et des machines. Mais nous pouvons faire encore plus et mieux, valorisant davantage nos complémentarités et développant une connaissance plus approfondie des marchés respectifs.

Plus de 700 entreprises françaises sont présentes au Portugal, avec un chiffre d'affaires annuel d'environ 12 milliards d'euros et employant plus de 50 000 travailleurs. A côté des grands groupes, un nombre significatif de petites et moyennes entreprises françaises opèrent dans des domaines très variés (aéronautique, énergie, environnement, tourisme, restauration) contribuant beaucoup au dynamisme de la présence française.

Les grands groupes économiques portugais sont aussi



Le pont Vasco de Gama, à Lisbonne.

présents en France, à côté d'un réseau d'entreprises de moindre dimension qui opèrent dans des secteurs très divers. La très importante communauté d'origine portugaise en France constitue aussi un important catalyseur du renforcement des relations bilatérales dans tous les domaines et naturellement aussi en termes économiques.

Un intérêt culturel

Jamais la presse française n'avait autant publié d'articles sur le Portugal, que ce soit sur des thèmes politiques, économiques ou culturels. Les guides touristiques sur le Portugal sont des plus vendus en France, nombre croissant d'artistes portugais exposent à Paris et dans d'autres villes, la traduction et publication d'auteurs portugais connaît un véritable essor, même nos petits gâteaux à la crème deviennent très populaires. Pour la première fois, le Grand Palais a dédié une exposition à un peintre portugais, un des plus importants moder-

nistes européens, et le football a aussi souligné les capacités portugaises dans ce domaine particulier...

L'intérêt des français pour le Portugal ne fait pas de doute et les relations entre nos pays n'ont jamais été aussi intenses et aussi diversifiées. Mais est-ce simplement une mode? Je ne le crois pas, car nos liens, contrairement aux modes par nature éphémères, ont des racines bien anciennes et leur solidité est au-dessus des conjonctures.

Je suis confiant que ces relations, vieilles de presque neuf siècles, continueront à se renforcer encore davantage et dans tous les domaines. Pour cela, l'important est que nous continuions à approfondir notre connaissance mutuelle, comme nous le faisons maintenant. ■

*J.-F. Moraes Cabral
Ambassadeur du Portugal
en France*

ÉDITO

Nouveau dynamisme

Le 10 juin 2016, le président Hollande recevait son homologue portugais, Marcelo Rebelo de Sousa, à l'occasion de la fête nationale portugaise. Cette célébration exceptionnelle hors du Portugal permettait au chef de l'Etat portugais de saluer la plus importante communauté communautaire portugaise en Europe. Ce fort lien entre les deux pays sert de base à des relations commerciales nourries. Après avoir été frappée par la crise, l'économie portugaise présente de nombreux signaux positifs. Ce dossier offre un coup de zoom sur ce nouveau dynamisme.

Par Patrick Juillard



CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, PARTENAIRE DE RÉFÉRENCE POUR VOUS ET VOTRE ENTREPRISE.

**Banque et assurances, en France, au Portugal,
et dans plus de 20 pays.**

Plus d'informations sur www.cgd.fr



Caixa Geral
de Depósitos
France

CHACUN DE NOS CLIENTS
MÉRITE UNE ATTENTION UNIQUE.

Caixa Geral de Depósitos. S.A. • Succursale France - Banque et société de courtage en assurances • 38, rue de Provence – 75009 PARIS • Téléphone 01 56 02 56 02 • Fax 01 56 02 56 01 • Immatriculée auprès de l'ORIAS [www.orias.fr] n° ISP 20 71 86 041 • Siren 306 927 393 RCS Paris • APE 6419Z • Ident. Intracommunautaire FR 88 306 927 393 • Siège Social: Av. João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa, Portugal • Capital Social € 5.900.000.000 [www.cgd.pt] • CRCL et NIPC n.º 500 960 046 • Thinkstock • Document non contractuel.



“NOUS SOMMES SORTIS D’UNE VISION PESSIMISTE DU PORTUGAL”

Carlos Vinhas Pereira, président de la Chambre de Commerce et d’Industrie Franco-Portugaise (CCIFP), analyse le dynamisme retrouvé de l’économie portugaise. Interview exclusive.

L’image d’un Portugal convalescent est-elle définitivement derrière nous ?

Nous sommes sortis d’une vision pessimiste du Portugal, née dans les années suivant la crise de 2008. Le pays connaît alors un marasme économique, doublé d’une crise immobilière et d’un problème structurel de balance des paiements. La troïka est alors venue au chevet du Portugal, avec 130 mesures à mettre en place contre 78 milliards d’euros pour le Portugal. Un gouvernement de droite a pris les rênes et mis dans son programme les mesures que la

troïka avait imposées. Le peuple portugais a accepté l’idée que l’on ne pouvait plus vivre au-dessus de ses moyens. Les réformes ont consisté à arrêter le robinet, mais aussi à remplir la cuve par des mesures économiques destinées à valoriser les atouts du Portugal. On a notamment relancé l’immobilier avec l’organisation des salons à Paris (à partir de 2012), puis en province.

Quid des investissements portugais en France ?

Lors de la crise, certaines grandes entreprises portu-

gaises sont venues en France répondre à des appels d’offre, qu’elles ont souvent remportés. Beaucoup se sont installées à partir de 2010. En termes d’emplois, cela représente facilement 20 000 postes créés avec des entreprises pérennes.

Le Portugal est donc aussi un pays innovant...

Oui. J’en veux pour preuve le fait que le Websummit, premier salon digital du monde, ait choisi le Portugal comme pays-hôte pour les trois ans à venir. Ce n’est pas anodin. Le

Portugal regorge de start-ups innovantes et de jeunes ingénieurs hyper connectés. Le Portugal peut devenir le Japon de l’Europe, une porte vers les Etats-Unis.

Comment voyez-vous la relation franco-portugaise évoluer ?

Cette relation va perdurer. Elle s’est équilibrée. Le point d’orgue a été la victoire du Portugal à l’Euro en France. Un signe que ces deux pays ont tissé des liens très importants, et ne vont aller qu’en s’amplifiant. La langue portugaise va être enseignée en France comme les autres grandes langues, comblant un déséquilibre (le français était la langue vivante numéro un au Portugal). ■



maison
AU PORTUGAL

...parle et pense en français!

Agence Immobilière francophone

*

Groupe immobilier de plus de 30 ans d’expérience.

*

Réseau de partenaires certifiés pour l’aide à l’installation

*

Bureaux à Paris, Lisbonne, Algarve



* Praia do Sal Lisbon Resort - Grand Lisbonne - 3 pièces - à partir de 249.000€

Bureau Paris (sur RDV):

44, rue des Vinaigriers - 75010 Paris
Metro Gare de l’Est ou Jacques Bonsergent

Siège Portugal:

Largo Rafael Bordalo Pinheiro, 15,
1200-369 Lisboa, Portugal

Tel: 01 46 07 00 24 / 00351 213 254 118

contact@maison-au-portugal.com www.maison-au-portugal.com

POLICITY - Mediação Imobiliária, S.A. AMI - 7893

IMMOBILIER : PAR ICI LES BONNES AFFAIRES

En janvier 2013, le Portugal a mis en place pour les acheteurs étrangers une exonération d'impôt pendant 10 ans sur leurs revenus en provenance de l'étranger. Les Français sont de plus en plus nombreux à en profiter.

Les chiffres du premier semestre 2016 publiés par l'APEMIP (associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária, l'association des professionnels de l'immobilier) confirment cet engouement. Sur les 56 800 transactions conclues au Portugal durant cette période, 33 % concernent des acheteurs étrangers. Sur ces 13 064 ventes, les Français sont largement en tête avec 3 330 transactions (25,5 % du total).

“Des prix de marché qui montent à Lisbonne depuis 2 ans

sans atteindre encore le niveau de villes européennes comparables, un marché de la location touristique courte durée très dynamique, des avantages fiscaux significatifs pour les opérations de rénovation d'immeubles et un stock d'immeubles à rénover importants, sont autant d'éléments qui poussent les investisseurs français, privés, family office ou promoteurs à investir dans l'immobilier au Portugal”, estime René Riu, associé fondateur du groupe immobilier Infante & Riu. ■



RFF SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA & ASSOCIADOS

AVANTAGES FISCAUX POUR LES NOUVEAUX RÉSIDENTS AU PORTUGAL

Depuis quelques années le Gouvernement portugais a adopté un ensemble de mesures fiscales visant à augmenter la compétitivité du pays et attirer des investissements étrangers, notamment:

LES «RESIDENTS NON HABITUELS» (RNH)

- Les revenus provenant de l'étranger sont, sous certaines conditions, exonérés d'imposition au Portugal
- Les revenus obtenus au Portugal et provenant d'activité à forte valeur ajoutée sont imposés au taux de 20%

LES SUCCESSIONS

- Au Portugal, le patrimoine transmis au décès de son titulaire n'est pas imposable, il n'existe pas d'ISF et les transmissions entre vifs effectuées aux descendants, ascendants et conjoint sont exemptés du droit de timbre

L'HEBERGEMENT LOCAL

- Seul 15% des revenus obtenus par le biais de l'exploration d'un établissement d'hébergement local sont imposables (taux effectif maximal +/-8%)
- TVA réduite: 6%

RFF & Associés, Cabinet d'Avocats à Lisbonne
Conseils juridiques (Fiscal/Affaires)

CLIENTS PRIVÉS-INVESTISSEMENTS-SOCIÉTÉS

Optimisation fiscale, RNH, transfert de résidence, Golden Visa, immobilier, gestion de patrimoine, succession, hébergement local, sociétés, transfert de siège, fonds d'investissement, acquisition/vente de fonds de commerce, traitement de plus-values

Praça Marquês de Pombal,
n°16 - 5° (réception) et 6e étages
1250 - 163 Lisbonne, Portugal
www.rfflawyers.com
contact@rfflawyers.com
T. +351 215 915 220

PARUTION DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2016

Delta®



perfeQtly espresso

Un espresso unique et parfait



Une marque créée pour que vous puissiez déguster un espresso toujours parfait, à n'importe quelle heure et dans n'importe quel lieu.

Un système exclusif de machines et capsules, avec un large portefeuille de cafés avec plusieurs intensités et origines, ainsi que des thés et boissons exclusives.

www.mydeltaq.com

G R U P O ALVES RIBEIRO

LE GROUPE FAMILIAL ALVES RIBEIRO est né en 1931. Au fil des décennies, il a développé et consolidé son identité propre, fondée sur un ensemble de valeurs qui forment aujourd'hui la base de sa culture d'entreprise : responsabilité, engagement, rigueur et développement. Le groupe est présent au Portugal, en France, en Angola et au Brésil.



// PARIS - ASIA BUSINESS CENTER

Vitrine de l'import - export entre la France et les cinq Continents ou l'Asie et la Chine, en particulier, auront un rôle prééminent; 1200 boutiques d'exposition pour découvrir ce vaste pôle d'activités et lieu d'échanges commerciaux pour professionnels, de 200 000 m², aux portes de Paris.
www.paris-asia.com

// QUINTA DO PINHÃO - PORTUGAL

Situé à vingt minutes du centre de Lisbonne, entourée d'une vaste forêt de pins qui fait partie du Réseau Nature 2000 de UE et à 4kms de la plus longue plage du Portugal, qui a 30km d'extension. Douze magnifiques terrains de golf, dans un rayon de 60kms. La propriété s'étend sur 800 ha et son développement est projeté et réalisé par le Groupe Alves Ribeiro, spécialiste de l'immobilier depuis les années 50.
www.quintadopinhao.pt/fr



// INDICATEURS 2015 (MILLION DE €)

- Chiffre d'affaires - 190
- EBITDA - 67
- Résultats - 23
- Actif - 855
- Capitaux Propres - 627
- Solvabilité - 73%
- N° d'employés - 883

// SECTEURS D'ACTIVITÉS

- Développement immobilier - **ALRISA**
- Conception / Gestion pôles commerciaux - **MUNDICENTER**
- Construction - **ALVES RIBEIRO CONSTRUCTION**
- Banque - **BANCO INVEST**
- Entretien et contrôle technique - **SERVASSISTE**
- Résidus / déchets - **TRIAMAR**
- Éducation / École - **PEDRO ARRUPE**

CONTACT: Miguel Gois: 06 47 77 87 63

Adress Ilôt CN3 – ZAC Aériolians – RD40, 95934 Roissy Charles de Gaulle Cedex 2

“DES OPPORTUNITÉS D’INVESTISSEMENT LUCRATIVES”



René Riu, un des associés fondateurs du groupe Infante & Riu, nous livre son analyse du marché immobilier portugais.

De nombreux français investissent dans l’immobilier au Portugal, pourquoi ?

Le marché portugais connaît un fort rebond depuis 3 ans tant en termes de nombres de transactions (+30 % par an) que de prix (+ 10 % par an dans le centre de Lisbonne) grâce à l’afflux d’acheteurs étrangers (Golden Visa, non européens et résidents “fiscaux” européens), à la reprise du crédit habitation

pour les portugais, et enfin aux investisseurs en immobilier pour location touristique type *AirBnB*. Ajoutez des avantages fiscaux significatifs à la rénovation d’immeubles en centre-ville et un parc d’immeubles à rénover important, vous avez tous les éléments pour des opportunités d’investissement lucratives.

Quels types d’investisseurs pour quels types d’investissement et de retour ?

Notre groupe, Infante & Riu, a 2 sociétés immobilières complémentaires, une agence *BtoC* dédiée aux acheteurs particuliers, notamment français (80 % de l’équipe est bilingue), pour l’achat de leur résidence princi-

pale ou secondaire, mais aussi pour investir dans un appartement à vocation de location touristique. Ils ont alors la perspective d’un rendement de 4 à 6 % (net des frais de gestion) et d’une revalorisation significative à moyen terme de la valeur du bien et avec le plaisir d’un pied à terre à Lisbonne pour quelques week-ends prolongés par an. D’autre part, notre agence *BtoB* dédiée aux projets immobiliers, notamment de rénovation d’immeubles pour les investisseurs type *family office* ou promoteurs, sélectionne pour ces professionnels des immeubles à rénover et les conseille dans tout le montage de l’opération : l’investissement est typiquement entre 1 et 10 M€ pour

l’acquisition de l’immeuble avec un retour sur investissement entre 40 et 80 % sur 2 ans généralement.

Les particuliers peuvent aussi co-investir dans un tour de table monté par nous dans la rénovation d’un immeuble en partenariat avec un promoteur local, avec un ticket d’investissement de 200 K€ à 2 M€ et des retours de 30 à 40 % net sur 2 ans en moyenne. ■

Contact: +33 (0)7 5132 1513
info@infante.pt
www.lisbonpremiumproperty.com
www.portugalinvestmentsbroker.com
www.portugalavantagesfiscaux.com



INFANTE&RIU

FIDELIDADE

ASSUREUR DEPUIS 1808

OPTIMISER VOS INVESTISSEMENTS
 COMPLÉMENTAIRE SANTÉ BILATÉRALE
 ASSURANCES DE VOS BIENS

LE LIEN ENTRE VOUS ET LE PORTUGAL

01 40 06 06 06
fidelidade.fr

Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A. - Siège : Largo do Calhariz, 30 1249-001 Lisboa - Portugal - NIPC e Matricula 500 918 880, CRC Lisboa - Capital Social 381.150.000 € - Succursale de France : 29, bd des Italiens - 75002 Paris - RCS Paris B 413 175 191 - Tél. 01 40 17 67 20 - Fax : 01 40 17 67 29 - Agence Fidelidade Paris Opéra - 27, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris - E-mail : agence@fidelidade.fr - Crédits photo : Fotolia

FIDELIDADE, LEADER DE L'ASSURANCE AU PORTUGAL

MARQUE DE CONFIANCE 2016

CHOIX DU CONSOMMATEUR ASSUREURS 2016

MARKTEST REPUTATION INDEX 2016

REPUTATION INSTITUTE

BANCA SECURUS EXCELITE 2015

MEILLEURE RÉPUTATION PUBLIC, ENTREPRISES ET MEDIAS

MEILLEUR ASSUREUR VIE ET NON VIE 2015



“C'EST ENCORE LE BON MOMENT POUR INVESTIR”

Hausse du nombre de transaction, raccourcissement des délais de vente, rattrapage progressif de prix : le marché immobilier portugais a le vent en poupe depuis 2014.

Cécile Gonçalves, directrice de Maison au Portugal, l'analyse pour nous.

Comment se porte aujourd'hui le marché immobilier portugais ?

Alors que les prix avaient chuté entre 2008 et 2012 du fait de la disparition des acheteurs en manque de crédits immobiliers, ce marché qui n'avait ni souffert de spéculation ni de construction intensive reprend de l'élan.

Ce phénomène n'est toutefois pas homogène, l'attractivité des régions ayant un lien direct avec la reprise. Les régions de Lisbonne, de l'Algarve et de Porto sont naturellement les plus dynamiques. Maison au

Portugal est fortement implantée dans ces deux premières régions qui répondent aux exigences des Français : climat, tranquillité, bord de mer, qualité de vie, accessibilité, solidité et sécurité de l'investissement.

Est-ce encore le bon moment pour y investir ?

Oui. Le marché se consolide et se dynamise en s'ouvrant à de nouveaux marchés. Si les prix sont en augmentation, il est important de rappeler qu'ils n'ont pas atteint les niveaux d'avant 2008. Les investisseurs d'aujourd'hui feront de bonnes

affaires en sachant s'entourer et en choisissant soigneusement leur investissement.

Quelles précautions faut-il prendre au moment d'investir au Portugal, et que peut apporter Maison du Portugal dans cette optique ?

La procédure d'achat est simple au Portugal, le marché est transparent et offre de bonnes garanties pour les acheteurs. Attention toutefois aux différences législatives ou fiscales et aux spécificités de chaque pays. Lorsque l'on investit hors frontières et sans en parler la

langue, il est prudent de faire appel à un partenaire local qui saura expliquer les démarches à suivre, et surtout qui comprend et connaît les différences entre son pays et le vôtre. C'est la force de Maison au Portugal : nous faisons partie d'un grand groupe immobilier implanté depuis plus de 30 ans au Portugal, nous connaissons le marché local, sélectionnons des biens de qualité aux prix du marché et savons faire le pont entre les deux pays.

Cette division francophone spécialement créée en 2011 intègre également des services très utiles qui vont au-delà du conseil en immobilier. Nous sommes présents sur Paris, Lisbonne, Albufeira et Faro, entre autres. ■

www.maison-au-portugal.com

LA BANQUE BCP, PARTENAIRE DE VOS PROJETS EN FRANCE ET AU PORTUGAL

La Banque BCP est une banque française du Groupe BPCE et partenaire de Millennium bcp au Portugal. Elle développe son expertise auprès des clients Particuliers, Professionnels, Entreprises et Professionnels de l'Immobilier.



Financement en France de l'investissement immobilier au Portugal.*



Service de Gestion Privée et de Gestion de Fortune.



Expertise et savoir-faire dans le secteur de l'immobilier et de la promotion immobilière.

+ 33 (0)1 42 21 10 10

banquebcp.fr

investirauportugal@banquebcp.fr

Mardi, mercredi et vendredi : 9 h / 18 h, le jeudi : 10 h / 18 h, le samedi 9 h / 16 h 25

BANQUE BCP SAS à Directeur et Conseil de Surveillance, au capital de 120 748 063 euros. Siège social 16, rue Hérodol - 75001 PARIS - N° 433 961 174 RCS PARIS - Société de Courtage d'Assurances Garantie Financière et Assurance Responsabilité Civile Professionnelle conformes au Code des Assurances - N° identification TVA FR 71 433 961 174. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'Orias sous le N° 07 002 041 site web ORIAS : www.orias.fr. Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61, rue Tailbout 75436 Paris Cedex 09 - site web ACPR : www.acprbanque-france.fr Carte professionnelle de Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° T15773.

*Sous réserve d'acceptation de votre dossier de crédit immobilier par la Banque BCP. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours avant d'accepter l'offre de crédit.



DELTA CAFÉS VEUT SE FAIRE UN NOM EN FRANCE



Cinquante-cinq ans après avoir créé son entrepôt à Campo Maior, Manuel Rui Azinhais Nabeiro a transformé une simple passion pour le café en un groupe qui réalise plus de 350 M€ de chiffre d'affaires et emploie environ 3 300 salariés dans le monde.

Présente dans plus de 35 pays, la marque Delta Cafés sert chaque année quelque 3,5 milliards de tasses dans le monde. Avec plus de 50 000 tonnes par an et une marge de progression significative, Delta Cafés est le premier torréfacteur de la péninsule ibérique et appartient au Top10 des entreprises portugaises.

Une vaste offre professionnelle

Si le catalogue de Novadelta comprend des cafés moulus et en capsules, les professionnels français optent à plus de 90 % pour le café en grains. Afin de servir des exigences qualitatives élevées, la gamme Delta Cafés propose des intensités et des profils de saveurs dont les équilibres aromatiques associent des

qualités arabica et robusta provenant de différentes origines rigoureusement sélectionnées auprès des pays producteurs. Cette offre professionnelle distingue un segment "cœur de gamme" composé des références Gold et Gran Espresso, tandis que le segment "premium" abrite des productions bio et issues du commerce équitable ainsi que des références telles que le Diamond, le Ruby et le Platinum.

Bien que le café en grains couvre la plupart des attentes de nos clients, le groupe Nabeiro a parié en 2007 sur un nouveau concept de café et une nouvelle méthode de consommation : un système exclusif de machines et de capsules à café sous la marque Delta Q.

Des valeurs durables

Outre la qualité et l'innovation, le groupe Nabeiro capitalise sur un modèle économique basé sur la création et le partage des valeurs. De l'amont de la filière jusqu'à la tasse de café, ses engagements l'impliquent durablement auprès des communautés de producteurs, comportent un volet environnemental et respectent les normes internationales de sécurité alimentaire les plus strictes. ■

Une présence clé en France

En France, Delta Cafés compte une vingtaine de commerciaux basés dans le Centre, la région lyonnaise, la région nantaise, en Aquitaine et en région PACA, en appui du centre logistique francilien. Créée en 2007, l'unité de Gonesse (95) stocke le café torréfié par l'usine portugaise.



LE CAFÉ DE MA VIE 

Delta Cafés, votre partenaire idéal pour réaliser toutes vos boissons préférées !



www.delta-cafes.fr

Novadelta France | Aéroport de Gonesse - 1, rue Jean Mermoz - 95500 Gonesse
01.30.11.11.12 | contact@delta-cafes.fr