

## ENQUÊTE

# 100.000 euros le m2 : à Londres, le prix de l'immobilier de luxe atteint des sommets 🏡

Malgré le Brexit et ses soubresauts, le marché immobilier de très haut standing se porte mieux que jamais dans la capitale anglaise. A la manoeuvre, un groupe en particulier tire son épingle du jeu : Lodha UK.

Ajouter à mes articles

Commenter

Partager

Collèges, Lycées, écoles

Hôtellerie



La façade du No.1 Grosvenor Square, adresse historique au coeur de Mayfair. Autrefois siège de l'ambassade américaine, le bâtiment est aujourd'hui opéré par le groupe Lodha UK. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)

Par **Laurent-David Samama**

Publié le 22 nov. 2023 à 11:00 | Mis à jour le 22 nov. 2023 à 11:26

Coquette à souhait, la balade est simplement interrompue par le passage régulier des bus à impériale et autres black cabs. En déambulant dans le quartier de Highbury Square, situé au nord de Londres, on pourrait presque entendre chanter les supporters du club de football d'Arsenal. Et pour cause : durant quatre-vingt-treize années, jusqu'en 2006, un stade de 38.000 places à l'architecture Art déco se tenait ici fièrement. « C'était un stade typique, à l'anglaise, avec quatre tribunes très proches du terrain, sans grillages ni barrières et sans séparation entre les fans des deux équipes, se remémore Robert Pirès, champion du monde 1998 et « gunner » durant six saisons (2000-06). Tu sentais que c'était très familial. C'était un stade particulier pour l'atmosphère qui y régnait à chaque match [...] Aujourd'hui, si tu discutes avec les supporters, ils restent toujours très nostalgiques de cette époque. Bien sûr, l'Emirates [nouvelle enceinte dans laquelle évolue l'équipe d'Arsenal, NDLR] est un très beau stade, notamment son architecture. Mais en ce qui me concerne, je préférerais l'ambiance de Highbury. »



Au No.1 Grosvenor Square, la réplique du Bureau ovale de la Maison-Blanche fait désormais partie du lobby. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)

Poussé dehors par une pression immobilière hors du commun autant que par une demande de liquidité toujours plus importante au sein d'un championnat anglais hypercompétitif, le club a dû se résoudre à déménager. Farewell Highbury ! En soldant une partie non négligeable de son patrimoine foncier, l'antre historique d'Arsenal a laissé place à un projet comptant quelque 600 appartements - dont 70 logements sociaux - pour une valeur totale de 500 millions de livres (près de 574 millions d'euros). Si de l'avis même d'Arsène Wenger, son manager historique, le club a « *laissé son âme* » dans la manoeuvre, en guise de consolation, il faut avouer que les choses ont ici été bien pensées par les promoteurs : en plus d'un joli parc paysager - une véritable obsession locale... - et de prestations de bon standing (service de conciergerie, parking souterrain, crèche), l'empreinte exacte de l'ancienne pelouse ainsi que les façades historiques des tribunes ont été conservées.

De quoi convaincre plusieurs anciennes légendes du club, Robert Pirès et Thierry Henry en tête, d'y investir. Crève-cœur pour les uns, possibilité de faire perdurer le club pour les autres, les fans s'écharpent aujourd'hui encore au sujet de cette transition qui en dit long sur le contexte immobilier local. « *La vérité est que rien ni personne n'a pu résister à la pression démentielle du marché*, nous explique un ancien abonné. *Que les choses soient claires : il faut toucher un salaire de footballeur pour se loger ici !* »

### Vertiges de l'ultra-prime market

Et pourtant, il y a encore plus grand, plus luxueux et beaucoup plus onéreux sur le marché londonien... Dans des proportions qui, même aux yeux des plus avertis, dépassent souvent l'entendement. « *En termes d'immobilier de luxe, on a coutume de distinguer le super-prime market (+ de 10 millions de dollars pour un bien) et l'ultra-prime (+ de 25 millions de dollars)*, relève Liam Bailey, responsable de la recherche chez Knight Frank. *Sur ces deux segments, Londres se trouve en très bonne place. La capitale anglaise a enregistré 43 ventes ultra-prime, soit le même nombre qu'à New York, et elle se situe également non loin en matière de super-prime (223 ventes à Londres, contre 244 à New York) sur l'année 2022.* »



Dans le lobby, des matériaux nobles et des teintes profondes : le luxe sans ostentation.  
(Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)



Le No 1 Grosvenor Square propose également un service de conciergerie des plus stylés.  
(Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)



Nec plus ultra de ce marché londonien de très haut standing, le groupe Lodha UK. Sa méthode : pousser tous les curseurs en matière d'architecture, de décoration et d'hospitalité pour proposer à des clients triés sur le volet une « expérience hors du commun ». En poussant la porte du No.1 Grosvenor Square, adresse historique au coeur de Mayfair, la promesse est tenue : on entre dans un autre monde. Le portier en livrée nous fait pénétrer là où tout n'est que calme, luxe et volupté. Blandine de Navacelle, directrice artistique du groupe assure la visite ultraprivée : « *Les lieux abritaient jadis l'ambassade américaine. Il y a là une réplique du Bureau ovale tel qu'on le trouve à la Maison-Blanche car Joseph Kennedy, le père de JFK [qui y officiait durant les années 1930, NDLR] souhaitait pousser ses enfants à devenir présidents des Etats-Unis. Il faut croire que la manoeuvre a fonctionné* (rires)... »

Marbres italiens, fauteuils en cuir de buffle, robinetterie en argent, portes en noyer et peintures aux tons taupe et gris toundra étouffés : en cheminant, on découvre des parties communes au raffinement pointu. « *L'idée n'est pas de donner dans la surenchère trop visible, dans le m'as-tu-vu clinquant. Nos acquéreurs se tournent vers nous en quête d'une autre esthétique, proche du 'quiet luxury'* », indique Blandine de Navacelle. L'ostentation appuyée par les dorures, trop souvent de mise lorsqu'on cherche à attirer les grandes fortunes, laisse ici place au goût très sûr d'une décoratrice ayant longtemps évolué dans le giron LVMH avant d'exporter sa vision du chic parisien de l'autre côté du Channel. Ce qui n'empêche pas pour autant de donner parfois dans la démesure.

En témoigne The Vault, le parking automatique de l'immeuble, digne d'un James Bond. Pour y pénétrer, plutôt que les habituels auvents de palaces sous lesquels les gentlemen drivers exhibent Ferrari, Lamborghini et autres Bentley comme à la parade, à Mayfair, on préfère vivre caché et l'on entre donc par un impressionnant hall en bois ciselé, fermé et surveillé pour prévenir d'éventuelles intrusions. Une fois à l'intérieur, un immense ascenseur noir à l'esthétique futuriste avale la voiture et l'entrepose selon un ingénieux système conçu pour économiser de l'espace et disposer les pièces rares en toute sécurité. Il ne faut quelques minutes aux résidents pour récupérer leur bien, « *juste le temps de descendre de leur appartement avec femme et enfant* », assure notre hôtesse. Une mécanique bien huilée...

## Un Indien dans la ville

Leader sur le marché de l'ultra-luxe, Lodha UK a bouleversé le marché de l'immobilier en créant du « jamais vu » dans un périmètre (Mayfair, Chelsea et Covent Garden) pourtant déjà habitué aux ors du grand monde. Au sein des trois projets londoniens de la compagnie affichant une valeur d'actifs de 3,5 milliards d'euros, le mètre carré coûte, d'après les chiffres récoltés, autour de 110.000 euros. Résultat logique : plusieurs ventes Lodha UK ont explosé les déjà hauts plafonds de records. Un penthouse en duplex d'une superficie de 1.580 m<sup>2</sup> s'est ainsi récemment vendu pour 161 millions d'euros. Selon nos informations, son mystérieux propriétaire - la compagnie garantit à sa clientèle une absolue discrétion - serait Géorgien.

Stratosphériques, les sommes engagées donnent le tournis - les plus petits appartements disponibles, d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>, s'échangent contre une dizaine de millions d'euros et sont destinés aux intendants et autres nounous travaillant à proximité de leurs patrons - et poussent logiquement à s'intéresser à l'initiateur de ces projets faramineux.





Gabriel York, le PDG du groupe Lodha UK. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)

A la tête d'un groupe fondé il y a quarante ans, Abhishek Lodha est aujourd'hui leader du secteur dans son pays natal, l'Inde, depuis lequel il dirige les opérations à la suite de son père, Mangal Prabhat Lodha. Originaire de la ville de Jodhpur, ce dernier n'a eu de cesse de multiplier les projets immobiliers de grande envergure jusqu'à devenir la 37<sup>e</sup> richesse du pays. Selon les estimations de *Forbes*, l'homme pèserait aujourd'hui 5,1 milliards de dollars, une fortune qui ne cesse de croître au fil des années.

Le marché indien conquis, restait un ultime défi : s'exporter. Pour y parvenir, le Lodha Group a d'abord changé de dénomination. Une fois devenu Macrotech Developers, il s'est tourné vers l'ex-puissance coloniale, avec Londres en ligne de mire. Des esprits malicieux pourraient y voir un curieux clin d'oeil de l'histoire, si ce n'est la revanche économique du Nouveau Monde sur la vieille Europe, à l'instar de Jaguar et Harrods, ces autres fleurons du lifestyle britannique passés sous pavillon indien.



Blandine de Navacelle, directrice artistique de Lodha UK. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)

Reste qu'à en croire Gabriel York, le PDG de Lodha UK, l'implantation sur le marché londonien procède d'un raisonnement logique. *« Notre client type a souvent fait fortune dans la tech, la finance, ou travaille dans un hedge fund. La proximité avec le quartier d'affaires de la City l'intéresse évidemment. Il a entre 40 et 65 ans, et vient souvent en famille. Nous nous sommes d'ailleurs aperçus, avec l'expérience, combien cette dernière donnée était centrale dans le choix de notre clientèle. Dans ce contexte, la proximité avec la London School of Economics constitue un véritable plus. Nos développements immobiliers à proximité de l'école rencontrent un succès énorme : des acheteurs qui ont des enfants âgés de 3 ans, pas plus, veulent déjà que leur progéniture étudie là-bas ! »* Pour accompagner les nouveaux venus dans leur quête, les équipes du groupe immobilier offrent un large panel de services à visée éducative. Parmi ceux-ci, la mise à disposition de salles de classe pour permettre le tutorat, ainsi qu'une aide très recherchée pour faire inscrire les enfants dans les meilleures écoles privées de la capitale.

## Le Brexit ? Déjà oublié !

Aussi étonnant que cela puisse paraître, le contexte politico-économique ne semble pas décourager la clientèle, bien au contraire. En la matière, ni les errements passés de l'ancien Premier ministre « brexiteur » Boris Johnson, ni la crise que traverse actuellement le Royaume-Uni ne paraissent impacter les très grosses fortunes qui continuent de vouloir investir à Londres, « valeur sûre » et oasis de richesse. A en croire les chiffres de l'agence Savills, aux douze projets de très haut standing déjà existants, il faut ajouter quinze développements actuellement en construction ainsi que cinq projets en attente d'un permis de construire.

Pour l'année 2022, ce sont 129 « unités » d'une valeur de 5 millions de livres qui se sont vendues, tout en sachant que 447 propriétés de ce type attendent de trouver preneur. Si cela peut sembler beaucoup, les professionnels du secteur sont résolument optimistes : « *Sur la base des taux de vente actuels, ces programmes seront épuisés dans cinq ans* », pronostique Sophie Tonge, analyste chez Savills et spécialiste du marché.

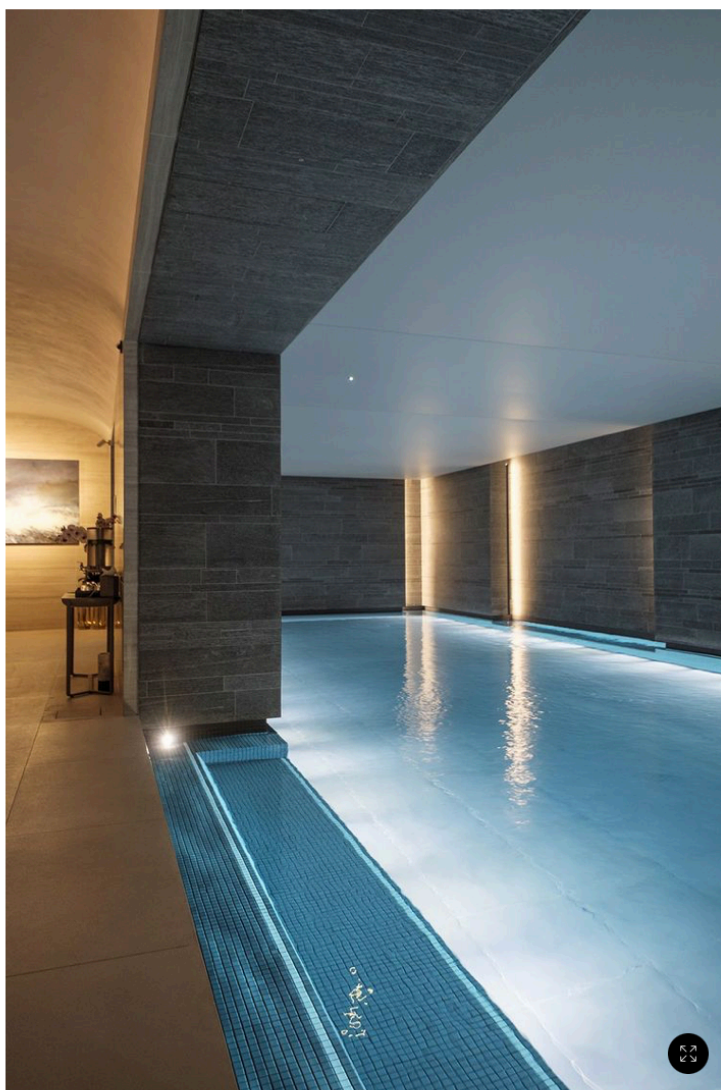


The Vault, le parking automatique et futuriste de l'immeuble de Grosvenor Square. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)



L'impact du Brexit, longtemps craint, aura finalement été de courte durée, selon Gabriel York : *« Evidemment, les complications qu'il a pu susciter ont produit une grande source d'anxiété. Il y a eu comme un flottement palpable pendant quelques mois. Tout le monde se demandait comment la City serait touchée. Mais pour être honnête, passé le choc de l'annonce, l'horizon s'est dégagé. La pandémie liée au coronavirus a constitué un choc plus profond, plus déstabilisant. »* Un sentiment confirmé par Liam Bailey, chez Knight Frank : *« Depuis deux ans, l'argent afflue à nouveau à Londres. Pour preuve, l'année 2023 est bien partie pour être la plus impressionnante en termes de vente de biens depuis que nous compilons des données. Les acheteurs viennent de partout, d'Europe comme à l'accoutumée, du Moyen-Orient bien sûr, de Chine et désormais des Etats-Unis, alors même que les Américains préféraient traditionnellement séjourner dans des palaces ou louer plutôt qu'acheter. »*

Un basculement notable qui s'est opéré post-Covid dans la manière de concevoir l'immobilier de luxe. *« Le confinement a engendré une demande accrue pour les grands appartements, les jardins, les terrasses, analyse Gabriel York. Nos clients trouvent à Londres un climat et des conditions de vie qu'ils jugent idéales. Ils viennent ici pour faire des affaires et pour être en famille dans ce qui peut désormais constituer une propriété principale. C'est notamment le cas pour la clientèle asiatique et celle des Emirats. »*



La piscine de l'espace bien-être. Avec ses 22 mètres de long, c'est la plus grande piscine intérieure privée en ville. (Dominick Tyler Pour Les Echos Week-End)

Pour mettre toutes les chances de son côté, Gabriel York et ses équipes ont missionné Blandine de Navacelle pour ouvrir le Studio Lodha. Créée au sein du groupe, l'antenne permet désormais d'aller plus loin dans la décoration des appartements, en offrant aux propriétaires un chez-soi idéal. La liste des artisans avec laquelle travaille la direction artistique s'avère pointue : papiers peints de la maison de Gournay, assiettes signées Marie Daâge, tapis de la Manufacture Cogolin, chandeliers Flos et sculptures signées par l'artiste anglais Simon Allen. L'ambition affichée est claire : il s'agit d'offrir des prestations plus premium encore que celles d'un grand hôtel. Dans cette optique, le projet immobilier a lancé son propre service de conciergerie cinq étoiles, travaille avec des designers et architectes de renoms - Yabu Pushelberg (La Samaritaine), Patricia Urquiola (Louis Vuitton) ou Piero Lissoni (The Oberoi Dubai) - et propose, outre le saisissant parking évoqué plus haut, une salle de gym, un spa accessible à l'envi, une salle de cinéma, pléthore de salons, un répertoire de chefs ainsi qu'une piscine à la longueur insoupçonnable en de tels lieux - 22 mètres, soit la plus grande piscine indoor privée en ville.

#### LIRE AUSSI :

#### • REPORTAGE Dubaï, capitale des folies immobilières

Cerise sur le gâteau, ce pinacle du luxe profite d'une évolution non négligeable aux yeux des investisseurs : celle d'une taxation qui, malgré les disparités, tend à s'harmoniser sur le mode de la transparence en matière de provenance des fonds. « On voit revenir vers l'Europe des grosses fortunes qui avaient tendance, par le passé, à préférer des destinations plus lointaines », note pudiquement Liam Bailey. Mieux que d'autres, Londres a su en profiter.

### Les ambitions parisiennes de Lodha

Après Londres, le groupe Lodha UK entend jeter son dévolu sur Paris dans « *un avenir proche* ». Suite logique à son développement européen, l'implantation dans la capitale du très haut standing immobilier couplé à un service exclusif de conciergerie comme proposé sur les bords de la Tamise pose néanmoins quelques questions. Si la demande existe bien, l'offre demeure inexistante dans l'Hexagone. Plus encore, c'est sur la question de la surface disponible que se heurte pour l'instant le groupe. Quartier cible : le triangle d'or et plus particulièrement l'avenue Montaigne qui attire les acheteurs étrangers comme un véritable aimant. « *Notre clientèle adore Paris ! la fascination pour l'art de vivre à la française opère encore et toujours* », explique Gabriel York, PDG de Lodha UK. *Reste à trouver l'endroit idéal...*

### Quelle surface pour 1 million de dollars ?

encadréQue peut-on acheter sur le prime market - « *la propriété la plus recherchée et normalement la plus chère dans un emplacement défini* », en marge de l'offre traditionnelle - avec 1 million de dollars en poche ? Kate Everett-Allen, responsable de l'International Residential Research chez Knight Frank UK, s'est penchée sur la question. Selon les résultats de son étude, en 2023, la somme permet d'acquérir 17 m<sup>2</sup> à Monaco, 21 à Hong Kong et 33 à New York. Juste derrière ce tiercé de tête, à la 4e place ex aequo, on trouve Londres et Singapour où l'on peut s'offrir 34 m<sup>2</sup>. Un peu à la traîne « *mais de plus en plus prisé* », Paris (43 m<sup>2</sup>) n'est qu'en 8<sup>e</sup> position dans ce classement. La capitale devance cependant Shanghai (44), Pékin (58), Tokyo (60) ou Miami (64) et Berlin (70).

*100,000 euros per m2: in London, the price of luxury real estate is reaching new heights*

*Despite Brexit and its upheavals, the high-end real estate market is doing better than ever in the English capital. In the maneuver, one group in particular is doing well: Lodha UK.*



The facade of No.1 Grosvenor Square, a historic address in the heart of Mayfair. Formerly the seat of the American embassy, the building is today operated by the Lodha UK group. (Dominick Tyler For Les Echos Week-End)

By [Laurent-David Samama](#)

Published on Nov. 22, 2023 at 11:00 a.m.

Updated Nov. 22, 2023 at 11:26 a.m.

Pretty as can be, the stroll is simply interrupted by the regular passage of double-decker buses and other black cabs. Strolling through the Highbury Square area, located in north London, you could almost hear the supporters of the Arsenal football club singing. And for good reason: for ninety-three years, until 2006, a 38,000-seat stadium with Art Deco architecture stood proudly here. *“It was a typical English-style stadium, with four stands very close to the pitch, without fences or barriers and without separation between the fans of the two teams,”* recalls Robert Pirès, 1998 world champion and “gunner” for six seasons (2000-06). *You felt it was very family-oriented. It was a special stadium for the atmosphere that reigned there during each match [...] Today, if you talk to the supporters, they still remain very nostalgic for that era. Of course, the Emirates [new venue in which the Arsenal team plays, Editor's note] is a very beautiful stadium, especially its architecture. But for me, I preferred the atmosphere of Highbury. »*





*At No.1 Grosvenor Square, the replica of the Oval Office of the White House is now part of the lobby. Dominick Tyler For Les Echos Week-End*

Pushed out by extraordinary real estate pressure as well as by an ever-increasing demand for liquidity within a hyper-competitive English championship, the club had to resolve to move. Farewell Highbury! By selling off a significant part of its land assets, the historic lair of Arsenal has given way to a project comprising some 600 apartments - including 70 social housing units - for a total value of 500 million pounds (nearly 574 million euros). If in the opinion of Arsène Wenger, its historic manager, the club *"left its soul"* in the maneuver, by way of consolation, it must be admitted that things here were well thought out by the promoters: in addition to 'a pretty landscaped park - a real local obsession... - and good quality services (concierge service, underground parking, crèche), the exact footprint of the old lawn as well as the historic facades of the stands have been preserved.

**READ ALSO:**

[Luxury real estate SURVEY: Battersea, the rebirth of an industrial icon in London](#)

Enough to convince several former legends of the club, Robert Pirès and Thierry Henry in the lead, to invest there. Heartbreaking for some, possibility of perpetuating the club for others, fans are still arguing today about this transition which says a lot about the local real estate context. *"The truth is that nothing and no one was able to resist the insane pressure of the market,"* explains a former subscriber. *Let me be clear: you have to earn a footballer's salary to find accommodation here! »*

### **Dizziness of the ultra-prime market**

And yet, there are even bigger, more luxurious and much more expensive options on the London market... In proportions which, even to the most informed eyes, are often beyond comprehension. *"In terms of luxury real estate, we are accustomed to distinguishing the super-prime market (more than 10 million dollars for a property) and the ultra-prime (more than 25 million dollars), notes Liam Bailey, manager research at Knight Frank. In these two segments, London is in very good place. The English capital recorded 43 ultra-prime sales, the same number as in New York, and it is also not far behind in terms of super-prime (223 sales in London, compared to 244 in New York) over the year 2022."*



*In the lobby, noble materials and deep colors: luxury without ostentation.  
Dominick Tyler For Les Echos Week-End*



*No 1 Grosvenor Square also offers a stylish concierge service. Dominick Tyler For Les Echos Week-End*

The ultimate in this very high-end London market, the Lodha UK group. His method: pushing all the limits in terms of architecture, decoration and hospitality to offer hand-picked clients an “out of the ordinary experience”. When you push open the door of No.1 Grosvenor Square, a historic address in the heart of Mayfair, the promise is kept: you enter another world. The liveried doorman takes us into a place where everything is calm, luxury and pleasure. Blandine de Navacelle, artistic director of the group, provides the ultra-private visit: *“The premises once housed the American embassy. There is a replica of the Oval Office as found in the White House because Joseph Kennedy, JFK’s father [who served there during the 1930s, Editor’s note] wanted to encourage his children to become presidents of the United States. . We have to believe that the maneuver worked (laughs) ...”*

Italian marble, buffalo leather armchairs, silver faucets, walnut doors and paintings in muted taupe and tundra gray tones: as you walk along, you discover common areas of refined refinement. *“The idea is not to overdo it with too much visibility, with flashy has-you-seen me. Our buyers turn to us in search of another aesthetic, close to ‘[quiet luxury](#)’,”* says Blandine de Navacelle. The ostentation supported by the gilding, too often appropriate when one seeks to attract the great fortunes, gives way here to the very sure taste of a decorator having evolved for a long time in the LVMH fold before exporting her vision of Parisian chic from the other side of the Channel. Which does not, however, prevent us from sometimes giving excessively.

As evidenced by The Vault, the building’s automatic parking lot, worthy of a James Bond. To enter, rather than the usual awnings of palaces under which gentlemen drivers display Ferraris, Lamborghinis and other Bentleys like on parade, in Mayfair, we prefer to live hidden and we therefore enter through an impressive chiseled wooden hall, closed and monitored to prevent possible intrusions. Once inside, a huge black elevator with a futuristic aesthetic swallows the car and stores it



using an ingenious system designed to save space and arrange rare parts safely. It only takes a few minutes for residents to collect their property, *“just enough time to get out of their apartment with their wife and child,”* assures our hostess. A well-oiled machine...**An Indian in the city**

Leader in the ultra-luxury market, Lodha UK has shaken up the real estate market by creating “never before seen” in an area (Mayfair, Chelsea and Covent Garden) that is already accustomed to the gold of the big world. Within the company's three London projects with an asset value of 3.5 billion euros, per square meter costs, according to the figures collected, around 110,000 euros. Logical result: several Lodha UK sales have exploded the already high record ceilings. A duplex penthouse with an area of 1,580 m<sup>2</sup> <sup>was</sup> recently sold for 161 million euros. According to our information, its mysterious owner - the company guarantees its customers absolute discretion - is Georgian.

Stratospheric, the sums involved are dizzying - the smallest apartments available, with a surface area of 90 m<sup>2</sup> ' are exchanged for around ten million euros and are intended for stewards and other nannies working close to their bosses - and logically push us to be interested in the initiator of these enormous projects.



*Gabriel York, CEO of Lodha UK Group. Dominick Tyler For Les Echos Week-End*

At the head of a group founded forty years ago, Abhishek Lodha is today a leader in the sector in his native country, India, from where he directs operations following his father, Mangal Prabhat Lodha. Originally from the city of Jodhpur, the latter has continued to multiply large-scale real estate projects until becoming the 37th largest <sup>wealth</sup> in the country. *According to Forbes* estimates, the man is worth \$5.1 billion today, a fortune that continues to grow over the years.

The conquered Indian market remained a final challenge: exporting. To achieve this, the Lodha Group first changed its name. Once he became Macrotech Developers, he turned to the former colonial power, with London in his sights. Mischievous minds could see in it a curious wink from history, if not

the economic revenge of the New World on the old Europe, like Jaguar and Harrods, these other flagships of British lifestyle which have passed under Indian flag.



*Blandine de Navacelle, artistic director of Lodha UK. Dominick Tyler For Les Echos Week-End*

The fact remains that according to Gabriel York, CEO of Lodha UK, the establishment in the London market is the result of logical reasoning. *“Our typical client has often made their fortune in tech, finance, or works in a hedge fund. The proximity to the City business district obviously interests him. He is between 40 and 65 years old, and often comes with his family. We have also realized, with experience, how central this last fact was in the choice of our customers. In this context, the proximity to the London School of Economics constitutes a real plus. Our real estate developments near the school are enjoying enormous success: buyers who have children aged 3 or older already want their offspring to study there! »* To support newcomers in their quest, the real estate group's teams offer a wide range of educational services. Among these, the provision of classrooms to allow tutoring, as well as much sought-after help to enroll children in the best private schools in the capital.

### **Brexit? Already forgotten!**

As surprising as it may seem, the political-economic context does not seem to discourage customers, quite the contrary. In this regard, neither the past mistakes of the former “Brexit” Prime Minister Boris Johnson, nor the crisis that the United Kingdom is currently going through seem to have an impact on the very large fortunes who continue to want to invest in London, a “safe bet” and oasis of wealth. According to the figures from the Savills agency, to the twelve very high standard projects already existing, we must add fifteen developments currently under construction as well as five projects awaiting a building permit.

For the year 2022, 129 “units” worth 5 million pounds have been sold, knowing that 447 properties of this type are waiting to find a buyer. While this may seem like a lot, industry professionals are

resolutely optimistic: *“Based on current sales rates, these programs will be sold out in five years,”* predicts Sophie Tonge, analyst at Savills and market specialist.



The Vault, the futuristic automatic car park of the Grosvenor Square building. Dominick Tyler For Les Echos Week-End

The impact of Brexit, long feared, will ultimately have been short-lived, according to Gabriel York: *“Obviously, the complications that it may have caused have produced a great source of anxiety. There was a palpable wavering for a few months. Everyone wondered how the City would be affected. But to be honest, after the shock of the announcement, the horizon has become clearer. The coronavirus pandemic was a deeper, more destabilizing shock. »* A feeling confirmed by Liam Bailey, at Knight Frank: *“For two years, money has been flowing into London again. As proof, the year 2023 is on track to be the most impressive in terms of property sales since we have been compiling data. Buyers come from everywhere, from Europe as usual, from the Middle East of course, from China and now from the United States, even though Americans traditionally preferred to stay in palaces or rent rather than buy. »*

A notable shift that has taken place post-Covid in the way of designing luxury real estate. *“Containment has generated increased demand for large apartments, gardens, terraces,”* analyzes Gabriel York. *Our clients find a climate and living conditions in London that they consider ideal. They come here to do business and to be with family in what can now be a primary property. This is particularly the case for Asian customers and those from the Emirates. »*





*The swimming pool in the wellness area. At 22 meters long, it is the largest private indoor swimming pool in town. Dominick Tyler For Les Echos Week-End*

To put all the chances on his side, Gabriel York and his teams commissioned Blandine de Navacelle to open Studio Lodha. Created within the group, the branch now makes it possible to go further in the decoration of apartments, offering owners an ideal home. The list of craftsmen with whom the artistic direction works is extensive: wallpapers from the Maison de Gournay, plates signed Marie Daagé, carpets from the Cogolin Manufacture, Flos candlesticks and sculptures signed by the English artist Simon Allen. The stated ambition is clear: it is about offering even more premium services than those of a large hotel. With this in mind, the real estate project has launched its own five-star concierge service, works with renowned designers and architects - Yabu Pushelberg (La Samaritaine), Patricia Urquiola (Louis Vuitton) and Piero Lissoni (The Oberoi Dubai) - and offers , in addition to the striking car park mentioned above, a gym, an accessible spa, a cinema room, a plethora of lounges, a repertoire of chefs as well as a swimming pool of unsuspected length in such places - 22 meters, the largest private indoor swimming pool in town.

**READ ALSO:**

[REPORT Dubai, capital of real estate madness](#)

The icing on the cake is that this pinnacle of luxury benefits from a significant development in the eyes of investors: that of taxation which, despite the disparities, tends to harmonize in the form of transparency in terms of the origin of funds. *"We are seeing big fortunes returning to Europe who tended, in the past, to prefer more distant destinations,"* notes Liam Bailey modestly. Better than others, London knew how to take advantage of it.

**Lodha's Parisian ambitions**

After London, the Lodha UK group intends to set its sights on Paris in “the near future” . A logical continuation of its European development, the establishment in the capital of very high standard real estate coupled with an exclusive concierge service as offered on the banks of the Thames nevertheless raises some questions. If the demand does exist, the supply remains non-existent in France. Even more, it is the question of available space that the group is currently struggling with. Target district: the golden triangle and more particularly Avenue Montaigne which attracts foreign buyers like a real magnet. “Our customers love Paris! the fascination with the French art of living continues today, explains Gabriel York, CEO of Lodha UK. All that remains is to find the ideal place...”

### **What surface area for 1 million dollars?**

What can you buy on the prime market - "the most sought after and normally the most expensive property in a defined location" , outside of the traditional offer - with 1 million dollars in your pocket? Kate Everett-Allen, head of International Residential Research at Knight Frank UK, looked into the issue. According to the results of its study, in 2023, the sum will allow you to acquire 17 m<sup>2</sup> in Monaco, 21 in Hong Kong and 33 in New York. Just behind this top three, in tied 4th place, we find London and Singapore where you can afford 34 m<sup>2</sup>. A little behind “but increasingly popular” , Paris (43 m<sup>2</sup> ) is only in 8th position in this ranking. The capital, however, is ahead of Shanghai (44), Beijing (58), Tokyo (60) or Miami (64) and Berlin (70).