

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2019

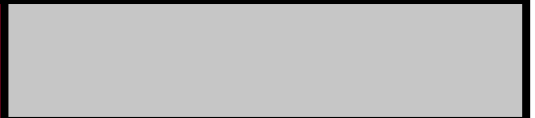


TABLE DES MATIÈRES

03

AVANT-PROPOS

04

BARNES GLOBAL PROPERTY
HANDBOOK 2019 : LES 10 POINTS
CLÉS

06

« L'IMMOBILIER DE PRESTIGE,
UN MONDE D'ENTREPRENEURS
ET DE PASSIONNÉS »

20

ULTRA HIGH-NET-WORTH
INDIVIDUALS : LA CROISSANCE
CONTINUE

Après la forte expansion de la population mondiale UHNWI observée en 2017, un léger ralentissement de sa croissance est attendu au cours des cinq prochaines années. Ce qui n'empêche pas les analystes d'annoncer une nette augmentation du nombre de UHNWI et de leur richesse combinée d'ici à 2022.

38

TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

Les dernières tendances et opportunités en Europe, aux États-Unis et dans le reste du monde.



44

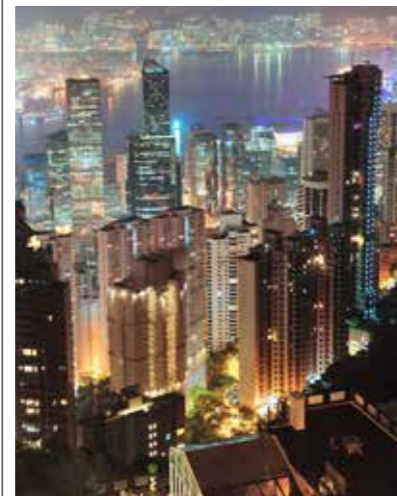
PAROLES D'EXPERTS



Thibault de Saint Vincent (Président de BARNES) et Heidi Barnes (Fondatrice de BARNES) analysent les dernières évolutions du marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme.

48

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS
RECHERCHÉES PAR LES
HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS



1. HONG KONG
2. NEW YORK
3. LOS ANGELES
4. TORONTO
5. PARIS

74

RÉSIDENCES SECONDAIRES :
LES DESTINATIONS EN VOGUE

Le top 5 des destinations de bord de mer et des destinations à la montagne.

108

LES DESTINATIONS À SUIVRE

LISBONNE
PORTO
MADRID



MONTRÉAL
MIAMI
LONDRES
GENÈVE,
ATHÈNES
MONACO
BIARRITZ
BASSIN D'ARCACHON
(Pyla, Cap Ferret, Arcachon)
ILE MAURICE
BUDAPEST
ROME
SAINT-BARTH
MARRAKECH
BRUXELLES
LUGANO
EVIAN
CORSE (PORTO-VECCHIO ET PALOMBAGGIA)



AVANT-PROPOS

D'ici 2022, la population des UHNWI devrait augmenter de 40 % pour approcher le chiffre de 360 000 individus. La valeur de leur richesse cumulée s'élèvera alors à plus de 44 000 milliards de dollars. Le marché de l'immobilier de prestige va donc connaître une croissance exponentielle au cours des prochaines années, avec de profondes mutations à la clé.*

Dans ce contexte, BARNES souhaite permettre à ses clients et partenaires d'appréhender les attentes des familles fortunées, pour mieux anticiper les grandes mutations économiques et les tendances de ce marché. Pour la quatrième année consécutive, nous avons le plaisir de vous offrir ce rapport ayant pour objet, dans un monde complexe et en évolution permanente, de vous permettre d'investir et d'arbitrer vos investissements au mieux de vos intérêts.

Les acquéreurs de biens haut de gamme sont pour la plupart des entrepreneurs, ils veulent vivre une expérience unique en réalisant leurs rêves tout en générant à terme une rentabilité substantielle. Le marché de l'immobilier de prestige apparaît ainsi comme une composante à part entière du monde de l'entreprise, avec des spécificités dont il est capital de tenir compte à chaque étape du processus d'acquisition. Parcourant le monde sans relâche, nous sommes toujours à la recherche de nouveaux lieux, de nouveaux biens, dont nous privilégions la rareté, la situation exceptionnelle et la rentabilité à long terme. Riches de notre vision internationale, confortés par une connaissance approfondie des situations locales et des besoins de nos clients HNWI**, nous souhaitons vous offrir au fil de ces pages une vision exhaustive du marché et de ses principales composantes.

Ce rapport, qui s'appuie sur diverses études de référence réalisées notamment par Wealth-X et Capgemini, est l'aboutissement de nombreuses enquêtes menées tout au long de l'année 2018 auprès des clients, collaborateurs et partenaires de BARNES. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Parmi tous ces lieux d'exception, vous pourrez ainsi mieux connaître les valeurs sûres et les « étoiles montantes » ou découvrir les destinations de demain.

* Ultra High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars

** High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars

Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

Heidi Barnes,
Fondatrice de BARNES

01

L'immobilier de prestige se transforme en projet entrepreneurial (p.6)

Au-delà d'un projet de vie, l'immobilier de prestige devient le prolongement de l'esprit d'entreprise.

02

L'offre doit être toujours plus diversifiée (p. 12)

En plus des classiques appartements et hôtels particuliers, les entrepreneurs investissent dans un large éventail de biens haut de gamme, avec l'idée de diversifier leurs actifs tout en s'assurant une certaine rentabilité.

03

Les millennials bousculent les codes du luxe (p. 17)

Nés entre 1980 et 2000, les premiers « digital natives » focalisent l'attention des industries du luxe, qui doivent absolument capter cette clientèle.

04

Les cryptomonnaies font leur entrée sur le marché immobilier (p. 25)

Les cryptomonnaies et la blockchain suscitent un intérêt croissant en tant qu'outil d'investissement et de réserve de valeur. Leur utilisation apparaît particulièrement pertinente pour des transactions relevant du marché de prestige.

05

L'Asie compte plus de milliardaires que les Amériques (p. 32)

La population totale de milliardaires en Asie s'élève maintenant à 784, dépassant l'Amérique du Nord (727) pour la première fois.

06

Les USA restent n°1 sur le plan des UHNWI (p. 33)

Les États-Unis sont largement en tête du classement des pays comptant le plus de HNWI et de UHNWI. En revanche, leur domination tend à se ralentir sous la poussée du continent asiatique.

07

La France et le Portugal profitent du Brexit (p. 40)

Les deux grands gagnants de la nouvelle carte européenne de l'immobilier de prestige sont la France et le Portugal, qui attirent massivement les anciens expatriés au Royaume-Uni.

08

Hong Kong en tête du City Index (p. 54)

Poumon économique de l'Asie, Hong Kong détrône New York et devient la ville la plus prisée au niveau international par les HNWI et les UHNWI. Mais le manque d'espace fait du prix du m² hongkongais le plus élevé du monde.

09

Toronto, la bonne surprise (p. 66)

La capitale économique du Canada fait un bon de 3 places dans le BARNES City Index et se classe en 3^e position des villes les plus prisées. Sa prospérité économique, sa vie culturelle, sportive et gastronomique font écho à une offre immobilière de très grande qualité.

10

Le Portugal poursuit son ascension (p. 112/114)

Avec deux villes (Lisbonne et Porto) en tête du classement des destinations à suivre, le Portugal a confirmé en 2018 son redressement économique et son attractivité sur le marché de l'immobilier de prestige.

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UN MONDE D'ENTREPRENEURS ET DE PASSIONNÉS

Au-delà d'un projet de vie, l'immobilier de prestige permet aux entrepreneurs de vivre de leurs passions.

UN INVESTISSEMENT À LA FOIS PASSIONNEL ET RATIONNEL

C'est une constante sur tous les continents, les personnes fortunées, HNWI et UHNWI, sont pour la plupart des entrepreneurs. Les deux tiers d'entre eux ont personnellement créé leur fortune, et ceux qui ont eu la chance d'hériter ont généralement fait fructifier leur patrimoine grâce à des investissements entrepreneuriaux.

Dans le cadre de la gestion de leurs actifs, ils donnent chaque année une place de plus en plus importante à l'immobilier de prestige. Ainsi vont-ils établir leur résidence principale dans une des villes les mieux notées sur le plan international, ce qui leur permettra, outre une plus-value à terme, de rester au quotidien en contact avec les autres entrepreneurs travaillant dans le même secteur. La frontière entre vie privée et vie professionnelle s'est en effet estompée avec la digitalisation universelle. Ils peuvent diriger leurs activités et leurs entreprises à distance depuis leur smartphone ou leur tablette tout en profitant de leur famille ou de leurs loisirs.

Au-delà du choix de la résidence principale, ces acheteurs vont à nouveau agir en entrepreneurs au moment de

sélectionner leurs résidences secondaires. Ils investissent de manière assez large dans tous les domaines de l'immobilier de prestige (propriétés de caractère, chalets de montagne, villas en bord de mer, chasses, vignobles, haras, hôtels, yachts etc.). Ils transforment autant que possible ces biens en sources de revenus, via leur mise en location pour les biens résidentiels et via leur exploitation pour les projets plus entrepreneuriaux (vignobles, hôtels, chasses, haras etc...).

“Ces résidences secondaires, souvent multiples, serviront d'écrin à leur collection d'art et accueilleront leurs grands crus ou leurs voitures anciennes, tout comme elles seront utilisées comme lieux de réceptions pour organiser leurs événements et opérations de relations publiques.”

JÉROME FÉLICITÉ, PRÉSIDENT DE BARNES SUISSE

Pour ces entrepreneurs, notamment les plus jeunes, l'immobilier n'a rien de statique. Leurs investissements s'inscrivent dans un projet entrepreneurial global, celui qui leur a permis de faire fortune.

“Pour ces clients toujours en mouvement, la flexibilité est impérative, y compris dans l'univers du luxe. Aux yeux de ces investisseurs dans l'âme, l'achat immobilier de prestige revêt un nouveau profil, celui d'un revenu potentiel à court, moyen ou long terme.”

STANISLAS DE QUERCIZE, ANCIEN PRÉSIDENT DE CARTIER

ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE COMME ON ACQUIERT UNE ENTREPRISE

Pour les personnes fortunées, investir dans l'immobilier de prestige ne doit plus être vécu comme le synonyme d'une charge financière. Dans un monde toujours plus digital, les arbitrages doivent être rapides, quitte à bousculer l'ordre établi.

Selon le site Entrepreneur.com, un peu plus de 10 % des milliardaires américains ont tiré leurs revenus de l'immobilier, certains affirmant que c'est le meilleur moyen de créer une richesse réelle tout en gardant une certaine indépendance financière. Et même si l'immobilier repose avant tout sur la pierre, les nouvelles technologies ont changé les règles du jeu en accélérant et en facilitant l'accès à l'investissement, notamment à l'étranger.

Le meilleur exemple vient peut-être de l'hôtellerie. Les premiers investisseurs privés à s'y intéresser furent ceux que l'on appelle les « supra riches ». En témoigne l'alliance de Bill Gates et du prince saoudien Al-Walid, qui ont racheté en 2007 le groupe Four Seasons pour accélérer son développement au niveau mondial. Un mouvement largement suivi, notamment en France, par les familles Arnault, Dassault ou Pinault comme par des entrepreneurs du web, à l'image de Xavier Niel ou Jean-Philippe Cartier. L'hôtellerie peut s'avérer très rentable (jusqu'à 50 % de marge brute, selon Capital.fr), c'est aussi un moyen d'équilibrer recettes et charges en vue d'une optimisation fiscale. À Paris, les deux tiers des hôtels appartiennent ainsi à des groupes familiaux ou à des indépendants.

Le prolongement direct de ce croisement entre hôtellerie et immobilier est la multiplication des opérations mixtes combinant resorts et programmes neufs. Le marché précurseur en a été l'île Maurice, qui accole de manière quasi systématique des villas de prestige à chaque hôtel 5 étoiles. Heritage, Four Seasons, Beachcomber, les grands groupes internationaux ont massivement investi ce créneau dont l'une des perles est sans conteste Anahita Golf & Spa Resort et ses villas signées Wilmotte & Associés.

“L'actif immobilier doit désormais rapporter de l'argent. Les familles fortunées sont parfaitement accompagnées par des family offices, des banques privées et des fiscalistes, ce qui leur permet de réaliser les bons arbitrages au bon moment.”

**JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,
DEPUTY CEO DE BARNES**

DE L'INVESTISSEMENT À L'ENTREPRENEURIAT

L'entrepreneur et l'investisseur utilisent l'immobilier pour générer des revenus, des plus-values et des avantages fiscaux. Mais leur manière d'appréhender le sujet n'est pas la même. Les investisseurs évalueront le marché immobilier et achèteront des propriétés, résidentielles ou commerciales, souvent une combinaison des deux, en fonction de leurs objectifs professionnels et personnels.

L'entrepreneur met pour sa part en avant sa capacité à créer de la richesse, parfois en partant de zéro. Sa démarche relève avant tout d'un état d'esprit qui combine vision, passion, accomplissement et audace. Ainsi, l'entrepreneur est séduit par l'immobilier de prestige qui épouse les principaux codes de l'entrepreneuriat.

Sachant que 67,4 % des UHNWI sont des self-made-men (source Wealth-X), l'esprit d'entreprise est ancré dans leur culture et leur personnalité. Cela ne signifie pas qu'un investisseur soit incapable de devenir un entrepreneur immobilier. L'investissement n'est d'ailleurs bien souvent qu'un premier pas avant une future prise de risque entrepreneuriale.

“ POUR NOS CLIENTS,
ACQUÉRIR UN BIEN
DE PRESTIGE EST UN
MOYEN DE VIVRE LEURS
PASSIONS DANS
LE CADRE D'UN PROJET
ENTREPRENEURIAL. ”

**THIBAUT DE SAINT VINCENT,
PRÉSIDENT DE BARNES**

LES CODES DE L'ESPRIT D'ENTREPRISE

Progressivement, le secteur de l'immobilier de prestige a épousé les codes de l'entrepreneuriat, qui se définissent principalement autour de dix critères :

01

De la passion et du travail

02

Des rêves et de l'ambition

06

*Des femmes
et des hommes*

07

*De l'innovation
et une vision*

03

De l'audace et des risques

08

*De l'action et de la
confiance en soi*

04

Des succès et des échecs

05

*De l'adaptation
et de la rigueur*

09

*De la créativité
et de la curiosité*

10

*De la persévérance
et de la motivation*

LA NÉCESSITÉ D'UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

L'art de vivre, c'est une myriade d'éléments constituant un patrimoine matériel et surtout immatériel évident et pourtant insaisissable. Pour les HNWI et UHNWI, l'immobilier de prestige n'est qu'un aspect de cet art de vivre qui en comporte de nombreux autres pour leur permettre de vivre une expérience unique au quotidien.

Au-delà de l'immobilier de prestige, les familles fortunées ont une vision globale concernant l'organisation de leur vie au quotidien. Après avoir acquis leur résidence principale dans une ville internationale de référence, elles vont se constituer un portefeuille de résidences secondaires remplissant des aspects pratiques, émotionnels et financiers. Les plus entrepreneurs vont ensuite conjuguer passion et esprit d'entreprendre en investissant dans des « propriétés passion » tels que les hôtels, les chasses, les haras, les golfs ou les vignobles. Les investissements dans de nombreux autres domaines de passion tels que l'art, le yachting, la voile et les voitures de collection vont leur permettre de conjuguer art de vivre et esprit d'entreprise.

INVESTIR DANS UN DOMAINE VITICOLE : L'ART DE LIER PASSION ET RENTABILITÉ

En matière d'investissement, le vin est l'un des rares produits permettant

de conjuguer plaisir, placement et rendement. Depuis les années 2000, cette réunion de facteurs amène les grandes fortunes à faire d'importantes acquisitions de domaines viticoles. La concurrence entre investisseurs et leur désir de mettre la main sur les plus belles pépites internationales fait flamber les prix de la vigne. En témoigne l'acquisition du Clos de Tart en Bourgogne par François Pinault pour plus de 30 millions d'euros l'hectare, ce qui en fait le vignoble le plus cher à ce jour au monde.

Il existe plusieurs stratégies pour gagner de l'argent grâce à la vigne, créer une marque en partant de zéro, redresser un domaine et miser sur une plus-value à la revente, acheter de vastes vignobles et jouer sur les marges commerciales, décliner une gamme du haut vers le bas... Une démarche entrepreneuriale souvent menée par des investisseurs ayant vendu leur précédente société et souhaitant s'impliquer dans une nouvelle activité, qu'ils aient ou non l'intention de vivre ou de séjourner

sur leur domaine viticole. Des entrepreneurs aguerris, qui devront déboursier de 10 à 20 millions d'euros pour un grand cru de 15 à 30 hectares et à partir de 35 millions d'euros pour un cru classé de la même taille dans le Médoc.

“S'offrir une propriété viticole, c'est concrétiser un rêve, assouvir une passion, accéder à un art de vivre. Reste qu'un tel investissement dans un « produit » noble et cher doit aussi être rentable.”

**ARNAUD LURTON, MANAGING PARTNER
DE BARNES VINEYARDS INVESTMENT**



LES YACHTS OU LE PROLONGEMENT DU RÊVE

Les passerelles sont nombreuses entre yachting et immobilier. Un yacht peut en effet être considéré comme une résidence secondaire mobile de bord de mer. Cette mobilité qui permet d'en profiter en toutes saisons est d'ailleurs l'un des premiers critères d'achat. Les points communs ne s'arrêtent pas là. Le marché du yachting peut compter, comme l'immobilier résidentiel, sur une logique de rentabilité économique grâce à la mise en location. Avec un ratio assez simple, on considère que 10 semaines de location permettent de couvrir les frais annuels de gestion et d'entretien d'un yacht. Une solution

choisie par 80 % des propriétaires armateurs.

Il est donc possible d'envisager de gagner de l'argent grâce à un yacht. D'abord en le louant régulièrement, notamment dans un cadre événementiel de prestige. Ensuite, comme on le ferait pour une villa ou un appartement, en acquérant une unité défraîchie pour la remettre au goût du jour, ce qui permet de dégager une intéressante plus-value à condition de soigneusement préparer l'opération.

Si l'industrie du yachting de luxe est essentiellement européenne, les acheteurs sont de plus en plus nombreux aux États-Unis et surtout en Asie. L'architecte naval Philippe

Briand (Vitruvius Yachts), a ainsi conçu le club-house de The Pavilia Bay, considéré comme le plus beau projet résidentiel de Hong Kong, en reprenant les codes esthétiques du yachting. La boucle est ainsi bouclée, car en parallèle, l'aménagement intérieur des yachts fait de plus en plus référence à celui de l'immobilier de prestige.

“Le yachting représente le luxe absolu. Imaginez une villa conçue suivant les rêves de son propriétaire, et qu'il pourrait à volonté déplacer dans le monde entier.”

PHILIPPE BRIAND, ARCHITECTE NAVAL

“L'âge des armateurs de yachts et superyachts baisse sans cesse. Nous voyons arriver une nouvelle clientèle de tous les continents, composée notamment de jeunes chefs d'entreprises âgés de 40 ans.”

ERIC ALTHAUS, CEO DE BARNES YACHTS

L'ART, LA DÉCORATION ET LE DESIGN AU CŒUR DU PROJET IMMOBILIER

Il existe un lien naturel entre l'immobilier de luxe, la décoration, le design et le marché de l'art. Ainsi aux États-Unis, chaque achat de résidence, qu'elle soit neuve ou ancienne, s'accompagne d'un projet global d'aménagement. Afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque client UHNWI, il est important de leur présenter des propositions d'architecture, de décoration et de services faisant appel à une multitude de compétences et de savoir-faire. Le but est de créer des identités, des récits et des histoires qui prendront vie au sein des résidences ainsi conçues.

Présente à Paris, Londres, New York et San Francisco, la Carpenters

Workshop Gallery, considérée comme l'une des plus influentes au monde pour le design intérieur, illustre à merveille le dépassement des anciennes frontières entre ces domaines que tout rassemble. Son credo est simple, effacer les limites entre art et design en présentant des séries limitées de « sculptures fonctionnelles », c'est-à-dire des meubles d'un genre nouveau, édités en série limitée par des créateurs de premier plan, de Karl Lagerfeld à Vladimir Kagan ou Johanna Grawunder.

“De nos jours, les clients ne sont plus désignés par leur localisation géographique. Il n'y a par exemple aucun marché chinois, il y a des clients chinois.”

**RAFFAELLA VIGNATELLI,
PRÉSIDENTE DE LUXURY LIVING GROUP**

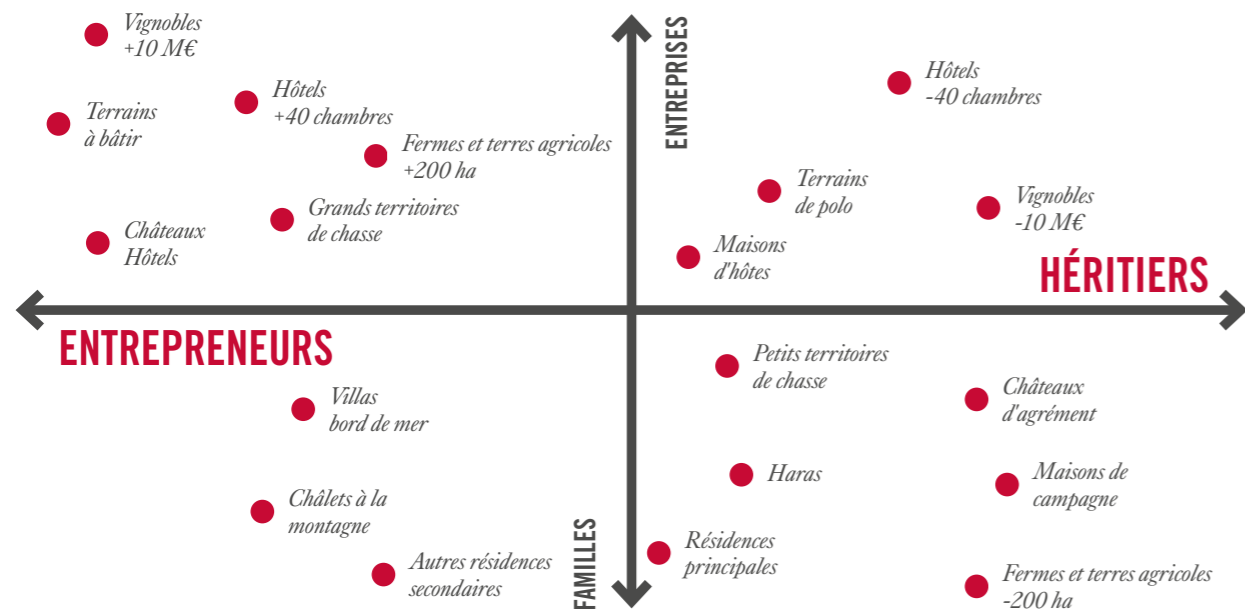
“L'immobilier de prestige et l'art sont intimement liés. Certaines familles souhaitent être accompagnées sur le long terme dans la gestion de leur patrimoine en art et conseillées pour faire les meilleurs choix.”

**CONSTANCE DE MALLERAY,
MANAGER DE BARNES ART ADVISORY**

L'idée d'acquérir de l'art pour réaliser des plus-values a toujours existé. Pour les HNWI et UHNWI, la notion de rentabilité est totalement compatible avec le coup de cœur et l'émotion générés par une œuvre. Dans une démarche incluant leurs résidences privées, leurs bureaux, les locaux de leur entreprise et éventuellement leur yacht, ils demandent un accompagnement transversal.

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, UNE OFFRE TOUJOURS PLUS DIVERSIFIÉE

En plus des classiques appartements et hôtels particuliers, les entrepreneurs investissent dans un large éventail de biens haut de gamme, avec l'idée de diversifier leurs actifs tout en s'assurant une certaine rentabilité.



CHÂTEAUX, CHASSES, HARAS

LA RECHERCHE DE RECONVERSION FONCTIONNELLE

On estime qu'environ la moitié des acheteurs de propriétés anciennes (châteaux, manoirs, demeures de maître, chasses...) projette une activité commerciale. Leur intention est claire, amortir le coût d'achat et les charges annuelles d'entretien. Longtemps jugée incompatible avec la notion même d'immobilier de prestige, la question de la rentabilité n'est plus un tabou. Au contraire, elle est aujourd'hui le signe d'une clairvoyance financière et comptable. De l'événementiel, notamment l'organisation de mariages ou de séminaires, à la création de chambres d'hôtes, l'idée est de justifier l'achat autrement que par un coup de cœur créant un asset supplémentaire.

Il va de soi que les entrepreneurs et les self-made-men sont ceux qui ont la plus grande propension à adopter cette démarche. Avec l'apparition d'une nouvelle clientèle composée d'acheteurs ayant entre 40 et 50 ans, issus de l'univers des startups et qui, après avoir longtemps vécu entre plusieurs pays, ressentent le besoin de se stabiliser.

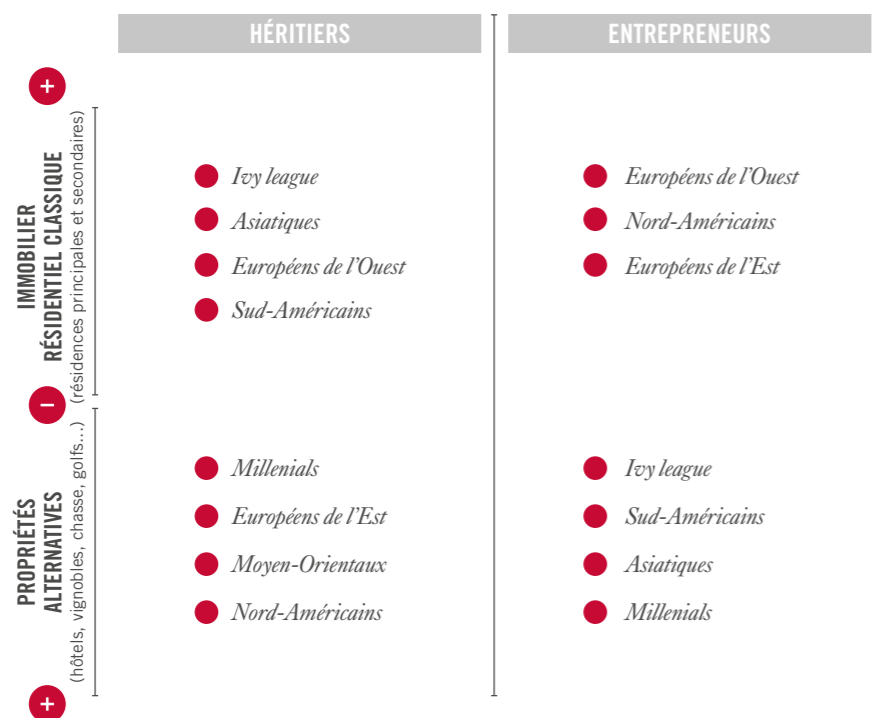
Autre cas de figure avec les chasses, qui restent un marché aussi actif que discret en France. Toutes les grandes familles industrielles et financières se doivent d'en posséder une. Passion et raison sont alors conjuguées car les parties de chasse sont traditionnellement le cadre de discussion d'affaires à l'abri des regards.



“Les acheteurs de propriétés, notamment les plus jeunes, n'ont pas le besoin financier de leur adjoindre une activité permettant de les rentabiliser. Mais c'est à leur yeux une évidence économique.”

BERTRAND COUTURIÉ, DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

UNE APPROCHE SUR-MESURE



La population UHNWI se divise en plusieurs catégories (les héritiers, les entrepreneurs et les héritiers-entrepreneurs...), qui comptent pour chacune d'elles une vingtaine de familles (hommes, femmes, millenials, Asiatiques, Moyen-Orientaux, Nord-Américains, Sud-Américains, Européens de l'Ouest et de l'Est, Ivy league (diplômés des meilleures écoles...). Chacune de ces catégories ou familles possède une approche de l'immobilier spécifique. Avec pour certaines le besoin de se constituer un patrimoine au sens classique du terme, quand d'autres optent pour les nouvelles offres et l'immobilier alternatif.

“Lorsque l'on achète ou que l'on crée une maison extraordinaire, il est naturel de vouloir y installer des objets d'exception. Qu'il s'agisse de pièces uniques ou en série très limitée, elles font partie, dès l'origine, du projet immobilier. Dans ce domaine, les self-made-men sont à la fois ceux qui vont oser être réellement eux-mêmes et ceux qui ont le plus grand besoin d'être conseillés.”

CÉDRIC MORISSET, GLOBAL DIRECTOR DE CARPENTERS WORKSHOP GALLERY

ET DEMAIN, SÉDUIRE LES « MILLENNIALS »

Les trentenaires sont encore assez rares aujourd'hui parmi les acheteurs d'immobilier de luxe mais il est évident que ce sont eux qui tiendront le marché dans dix ou vingt ans.

Pour le Luxury Trend Report 2018 de l'Ifop, le premier enjeu du luxe est « la conquête des jeunes générations, millenials et génération Z ». Qui sont-ils ? Difficile de répondre avec une absolue précision, car il n'en existe aucune définition officielle. Souvent appelés « génération Y », les millenials sont les jeunes adultes nés entre 1980 et 2000, ceux nés après 2000 formants pour leur part la « génération Z ». Leur point commun ? Être les premiers « digital natives » et focaliser l'attention des industries du luxe, qui doivent absolument capter leur clientèle.

“Les millenials raisonnent de manière digitale. Ils sont entrepreneurs par nature, dans un environnement personnel et professionnel qui doit en permanence rester connecté, mobile et flexible. Leur perception de l'immobilier en découle. Ils ne veulent pas posséder de manière isolée, ils veulent partager et régulièrement changer.”

RODRIGO UHART, 23 ANS, DESIGNER, ARTISTE, ENTREPRENEUR

Quelques millenials sont devenus de très influents milliardaires, à commencer par les créateurs de Facebook, Google ou Twitter, et de manière plus globale ceux qui ont percé dans les univers Internet et high-tech.

Le nombre des UHNWI nés entre 1980 et 1995 reste faible, car ils ne représentent que 3,2 % de la population mondiale des grandes fortunes*. Parmi eux, les héritiers sont une minorité, les deux tiers des millenials ayant fait fortune grâce à leurs propres efforts (soit la même proportion que pour tous les UHNWI).

A l'horizon 2026, les principaux consommateurs de luxe seront, en nombre, les millenials. Ce qui contraint les marques de luxe à s'adapter pour maintenir un niveau constant de désirabilité de leur part sur tous les marchés. Les acteurs de l'immobilier de prestige se doivent de proposer une offre et des services aptes à les satisfaire, notamment en ce qui concerne la communication, qui se doit d'être digitale, immédiate et transparente.

Cette nouvelle clientèle est friande de maisons modernes ou de penthouses domotisés en milieu urbain. Mais c'est une population volatile, qui aime le changement et ne reste jamais longtemps dans les biens immobiliers qu'elle achète.

“Les millenials vivent et consomment de manière digitale. Il y a 5 ans, personne n'aurait imaginé vendre en ligne des produits d'exception. Alors que pour les millenials fortunés, il est normal d'acheter un appartement, une voiture de luxe ou un yacht depuis un smartphone !”

BENOÎT-ETIENNE DOMENGET,
CEO DE SOMMET EDUCATION (GLION-LES ROCHES)



* Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018

UHNWI

*Individus ou familles détenant un patrimoine immobilier d'au moins 30 millions de dollars**

(* Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018)

255 810

Nombre total d'UHNWI actuellement dans le monde

360 390

Nombre total d'UHNWI dans le monde en 2022 (estimation)

31 500 Mds

Valeur en US dollars de la richesse actuelle des UHNWI

44 300 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI en 2022 (estimation)

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018

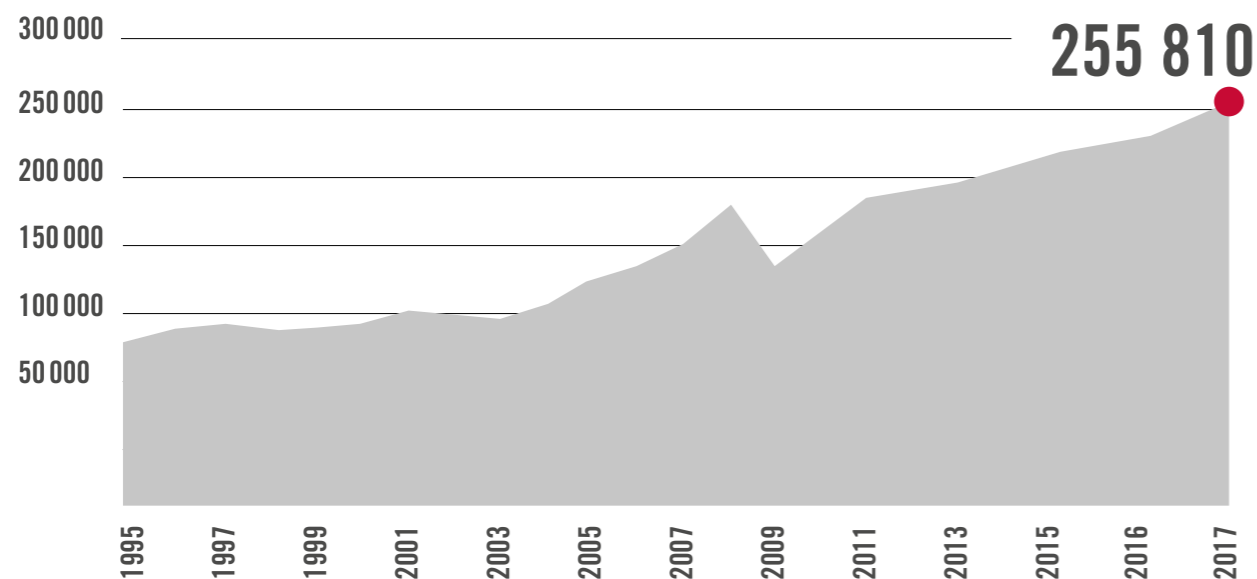
ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : LA CROISSANCE CONTINUE

La population mondiale des UHNWI (Ultra High-Net-Worth Individuals, ceux qui détiennent plus de 30 millions de dollars disponibles pour l'investissement) a progressé de 12,9 % en un an, soit une nette accélération après une hausse de 3,5 % l'année précédente. Leur nombre est en effet passé de 226 450 à 255 810 ! Durant la même période, leur richesse combinée est passée de 27 000 à 31 500 milliards de US dollars, soit une impressionnante augmentation de 16,3 %.

Cette croissance en valeur, pour la 6^e année consécutive, est le reflet de conditions favorables à la création de richesses sur le plan international, malgré quelques zones d'incertitude politique et économique. Il est frappant de constater que les UHNWI ont vu leur richesse et leur nombre augmenter sur tous les continents, avec une nette prédominance de l'Asie.

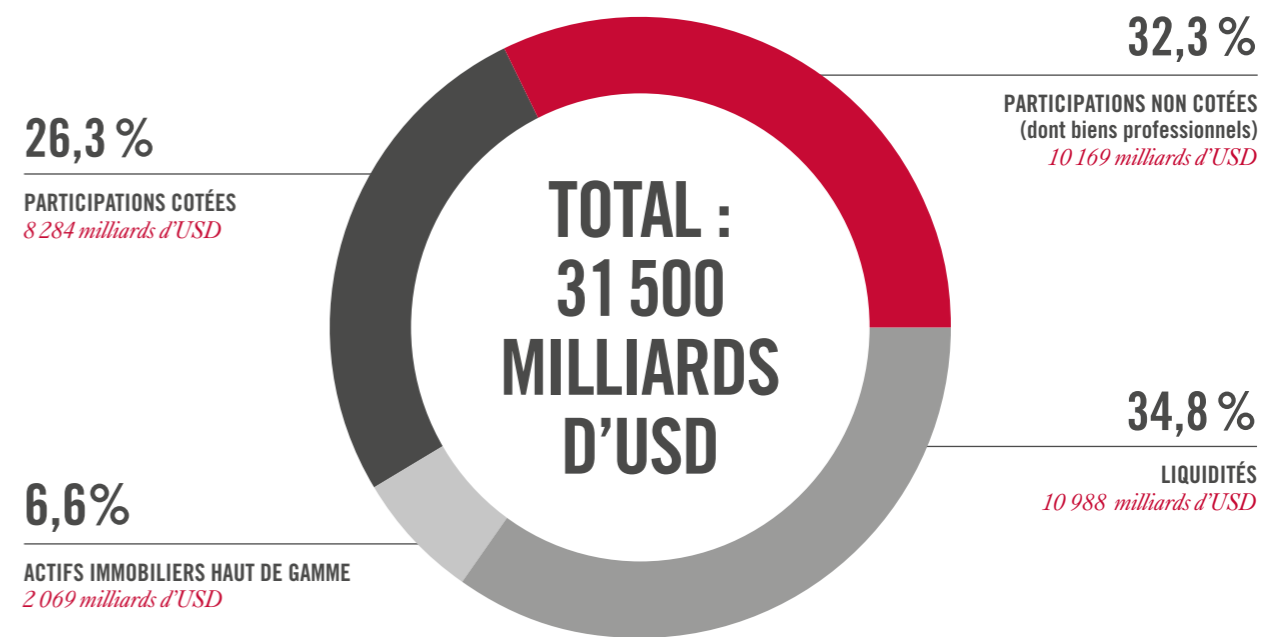
LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS LEUR NOMBRE A TRIPLÉ DEPUIS 1995

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018

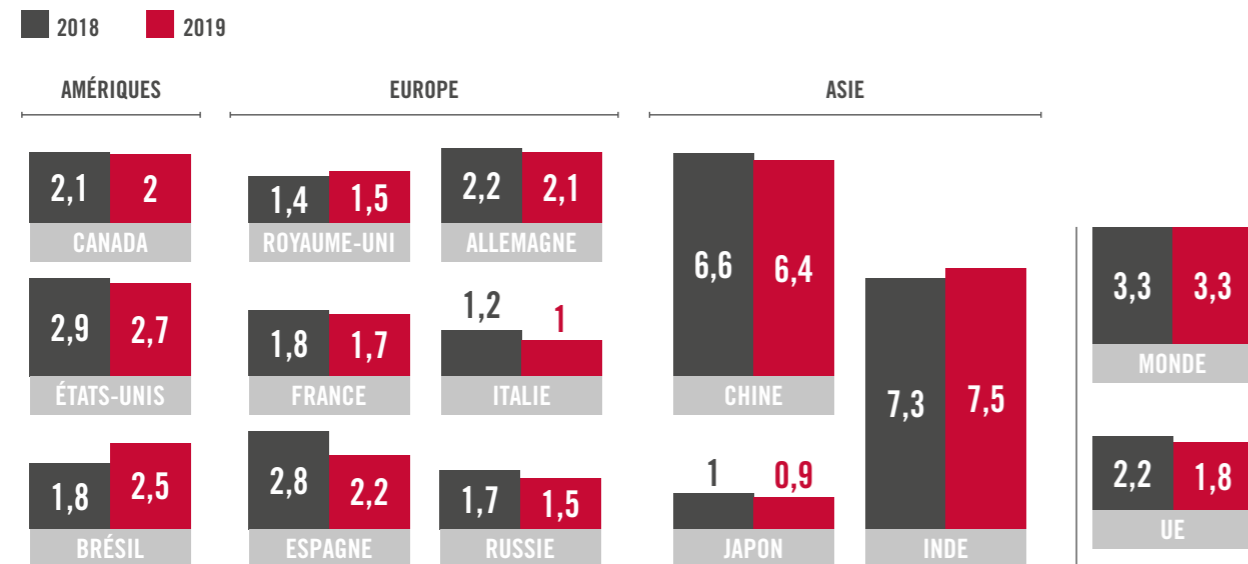


Si son volume a nettement augmenté en valeur absolue, la répartition du patrimoine des UHNWI n'a quasiment pas changé en 2018. Les liquidités qu'ils détiennent (principalement de la trésorerie) atteignent 11 milliards de dollars US, ce qui représente toujours la part la plus importante de leurs avoirs (34,8 %). Cette abondance de liquidités est le résultat d'une recherche de rendements élevés, dans un contexte de taux d'intérêt encore extrêmement faibles fin 2018, avec un potentiel limité de croissance organique et une prudence persistante des investisseurs dans un environnement géopolitique potentiellement instable.

Notons en revanche que cette part de liquidités dans le patrimoine des UHNWI est en légère baisse en un an, probablement à cause de la remontée progressive des rendements des titres à revenu fixe et de la bonne performance des marchés boursiers mondiaux, qui ont suscité de nouvelles opportunités d'investissement et encouragé un léger arbitrage dans la répartition de l'actif, principalement vers les biens professionnels.

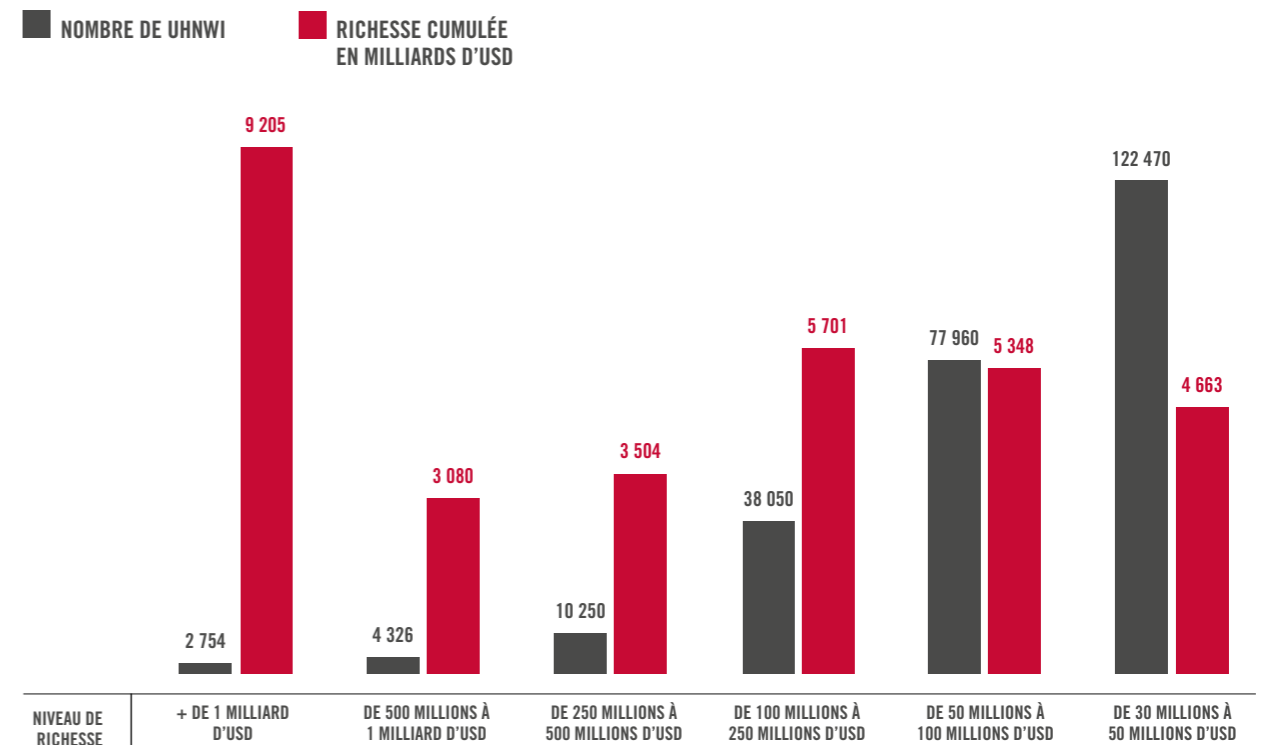
PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE 2019 VS 2018

Source : prévisions de croissance du FMI / comparaison annuelle, en % du PIB



LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2018

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS

Source : Capgemini

NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS	2016-2017	NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS	2016-2017
ÉTATS-UNIS : 5 285 000	↑ 10 %	ROYAUME-UNI : 575 000	↑ 1 %
JAPON : 3 162 000	↑ 9 %	SUISSE : 389 000	↑ 7 %
ALLEMAGNE : 1 365 000	↑ 7 %	CANADA : 377 000	↑ 6 %
CHINE : 1 256 000	↑ 11 %	AUSTRALIE : 278 000	↑ 9 %
FRANCE : 629 000	↑ 9 %	ITALIE : 274 000	↑ 9 %

Le nombre de personnes au monde disposant d'un actif net de plus d'un million de US dollars s'élevait à 22,3 millions en 2017, avec une valeur nette combinée de 91 700 milliards de dollars. Les UHNWI ne représentent donc, en nombre, que 1,1 % de ces millionnaires. Mais ils totalisent 34,4 % de leur part de richesse.

La croissance de la population mondiale UHNWI s'est vérifiée à tous les niveaux de richesse, reflétant l'amélioration de l'économie mondiale et de tous les principaux marchés d'actifs. Les six niveaux de fortune des UHNWI ont enregistré une croissance de leur volume à deux chiffres, entre 13 % et 15 %, le rythme de l'expansion étant légèrement plus soutenu aux niveaux les plus élevés de la pyramide.

Près de la moitié (48 %) des UHNWI disposent d'une fortune nette comprise entre 30 et 50 millions de dollars. En toute logique, leur nombre diminue à chaque niveau de la pyramide.

L'augmentation de la richesse combinée dans les cinq premiers niveaux a varié de +12,8 % pour ceux dont le patrimoine se situait entre 30 et 50 millions de dollars, à +15,5 % pour ceux se situant entre 500 et 1 milliard de dollars. La population des milliardaires, qui a connu une hausse de sa richesse de 24,4 % en un an, est donc un cas à part, dont il faudra analyser de près les évolutions durant les années à venir.

À L'HORIZON 2022 UNE RÉPARTITION PLUS ÉQUILIBRÉE

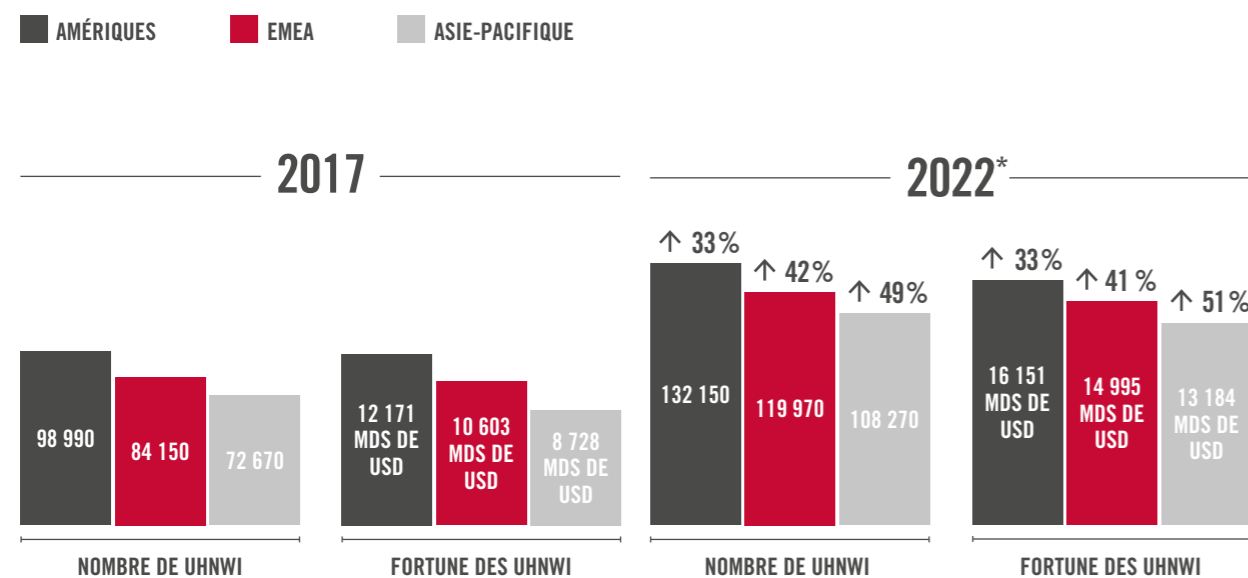
Après la forte expansion de la population mondiale UHNWI observée en 2017, un léger ralentissement de sa croissance est attendu au cours des cinq prochaines années. Ce qui n'empêche pas les analystes d'annoncer une nette augmentation du nombre de UHNWI et de leur richesse combinée d'ici à 2022, avec des progressions dans chacune des trois grandes régions du monde traditionnellement étudiées : Amériques, Asie-Pacifique et EMEA (Europe, Moyen-Orient et Afrique).

D'ici 2022, la population mondiale UHNWI devrait atteindre 360 390 personnes, soit une augmentation de près de 105 000 personnes par rapport à 2017. Le niveau de richesse des UHNWI devrait atteindre 44 300 milliards de dollars, ce qui implique que soient créés 12 800 milliards de dollars de richesses supplémentaires au cours des cinq prochaines années.

Au niveau mondial, les prévisions indiquent des taux de croissance annuels moyens identiques pour la population UHNWI et pour sa richesse combinée, soit 7,1 %. Mais les variations attendues selon les zones géographiques laissent entrevoir une répartition plus équilibrée entre les Amériques, l'Asie-Pacifique et l'EMEA (tableau ci-dessous).

CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE SA FORTUNE

*Estimation : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



LES CRYPTOMONNAIES VONT-ELLES RÉVOLUTIONNER L'IMMOBILIER ?

Les cryptomonnaies comme le Bitcoin (BTC) reposent sur la blockchain, une technologie de stockage et de transmission d'informations transparente et sécurisée, partagée entre ses milliers d'utilisateurs, sans intermédiaire. Une révolution financière et technologique, car les monnaies ainsi créées voient leurs cours fluctuer en dehors de toute régulation. Une manne pour certains investisseurs, un risque inconsidéré pour d'autres.

Objet de toutes les interrogations, le Bitcoin a permis en 2017 la création de fortunes quasi instantanées : tandis que le S&P 500 gagnait 22 %, la moyenne annualisée des rendements BTC s'est établie à environ 1 700 % ! Les investissements dans les 1 600 cryptomonnaies existantes ont une capitalisation boursière record en janvier 2018, avec 850 milliards de dollars. Un an plus tard, fin 2018, la bulle spéculative s'est dégonflée, le BTC apparaît même fragilisé après des querelles entre ses différents partisans. L'année 2019 devrait ainsi, selon les analystes, ramener la sérénité sur ce marché.

Bien qu'elles ne constituent encore qu'une part modeste des avoirs des HNWI, les cryptomonnaies suscitent toutefois un intérêt croissant en tant qu'outil d'investissement et de réserve de valeur. Les HNWI restent donc prudents mais intéressés par la

détention de cryptomonnaies, 29 % manifestant un intérêt « élevé » et 26,9 % se disant « plutôt intéressés », selon Wealth-X. Une question nettement générationnelle, 71,1 % des HNWI de 40 ans et moins accordant « une grande importance » à la réception d'informations sur le sujet de la part de leurs sociétés de gestion de patrimoine, contre 13 % des HNWI âgées de 60 ans.

ECHANGE DIRECT, SANS INTERMÉDIAIRE

Pour Investopedia, l'immobilier n'a pas échappé à la révolution blockchain : jusqu'en 2016, la négociation de biens de grande valeur ne se faisait quasiment jamais par des canaux 100 % numériques, les engagements face à face entre des personnes physiques étant encore la règle. Les cryptomonnaies permettent l'échange

direct en peer-to-peer, en éliminant le recours à un tiers de confiance, en l'occurrence une banque, pour un transfert d'argent. Les implications de la blockchain pour l'immobilier sont donc gigantesques, car il est désormais possible de centraliser et partager les fichiers commerciaux avec plus d'efficacité, de suivre les titres de propriété et de sécuriser les transactions à un niveau jamais atteint.

L'utilisation des cryptomonnaies apparaît particulièrement pertinente pour des transactions internationales, donc relevant a priori du marché de prestige. Car l'usage de la blockchain supprime les obstacles liés au change et aux contrôles monétaires tout en garantissant une sécurité numérique absolue. Reste maintenant à normaliser cette pratique pour pleinement rassurer les investisseurs.

“A bien des égards, les monnaies virtuelles pourraient tout simplement donner un coup de pouce aux monnaies et aux politiques monétaires existantes.”

CHRISTINE LAGARDE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DU FMI

Sources : Cap Gemini World Wealth Report 2018, Investopedia.com, Forbes.com, BlockchainFrance.net, Abcargent.com

TOUJOURS SELF

Les millionnaires sont pour la plupart des self-made-men.

21,7 % d'entre eux ont d'abord hérité

PLUS DE MADE-MEN

67,4 % d'entre eux ont personnellement créé leur fortune.

avant de renforcer leur fortune par le biais d'entreprises prospères.

La proportion de UHNWI ayant eux-mêmes créé leur fortune a continué d'augmenter en 2017, atteignant aujourd'hui 67,4 %. La conjoncture économique mondiale a clairement favorisé les entreprises et les investissements personnels, avec un surcroît de création de richesse par les entrepreneurs asiatiques et la poursuite de la croissance dynamique des industries liées aux nouvelles technologies.

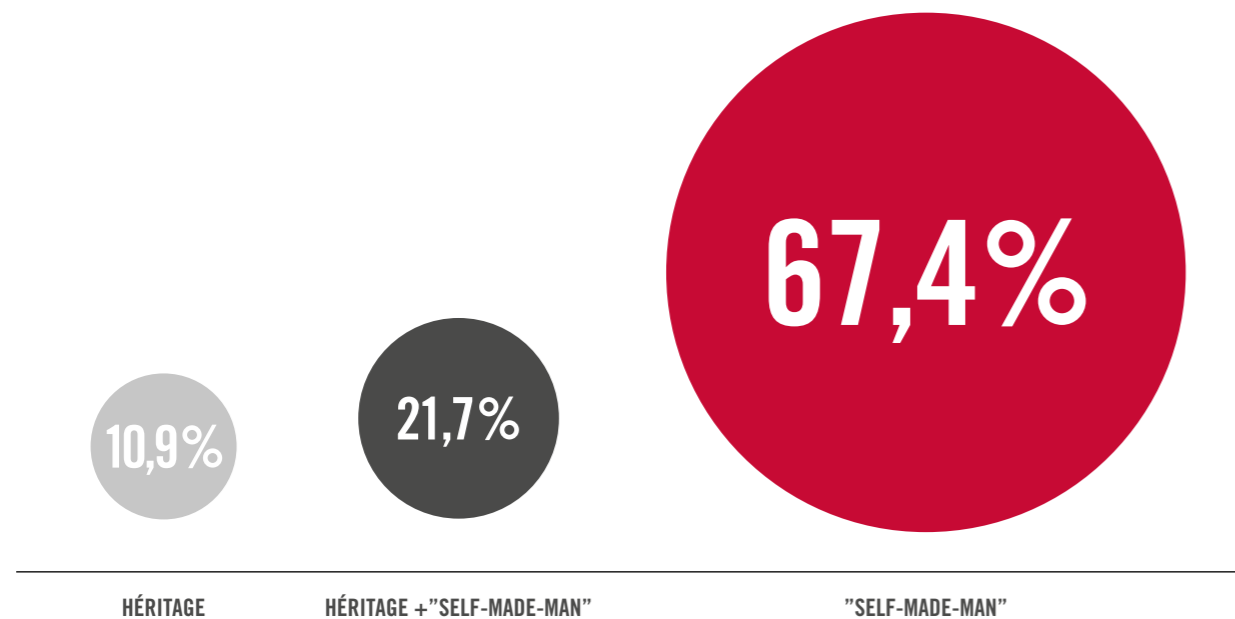
La part de la richesse créée personnellement par les UHNWI self-made-men a augmenté progressivement au cours de

la dernière décennie, en grande partie aux dépens de la proportion d'héritiers, qui a encore diminué en 2017 pour descendre à 10,9 %.

Notons par ailleurs la part croissante des femmes parmi les self-made UHNWI, même si elles ne représentent encore qu'environ 6 % de cette population.

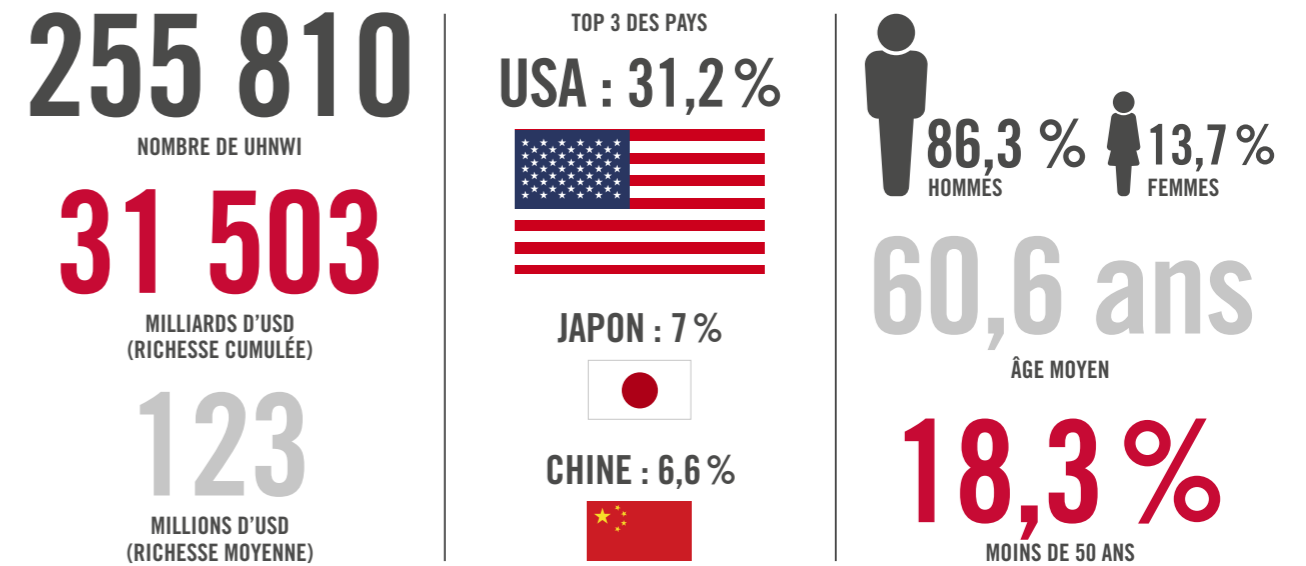
L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Année 2018 - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



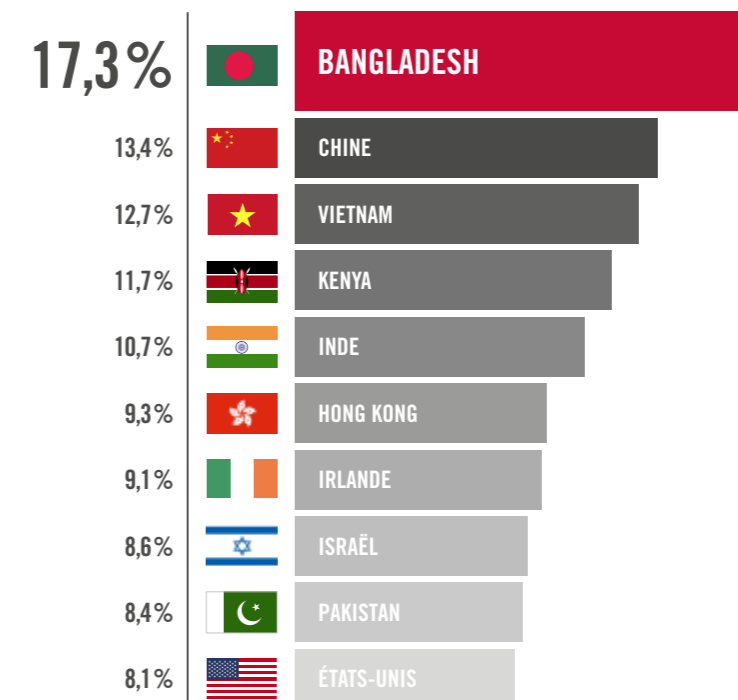
LES UHNWI EN CHIFFRES

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



LES 10 PAYS OÙ LE NOMBRE DE UHNWI A LE PLUS AUGMENTÉ

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018



ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE : L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FORTE HAUSSE

L'immobilier a été la seule classe d'actifs à enregistrer une augmentation significative dans la répartition des actifs des HNWI entre 2017 et 2018. Sa part a en effet augmenté de 2,8 points pour atteindre 16,8 %, devenant ainsi la troisième classe d'actifs la plus importante, après les actions et les liquidités. La non liquidité inhérente à l'immobilier peut en partie expliquer cette augmentation, car il faut plus de temps pour acheter et vendre des biens matériels que des actifs financiers. Mais une autre explication vient sans doute de l'attrait croissant qu'exercent les actifs immobiliers sur les HNWI.

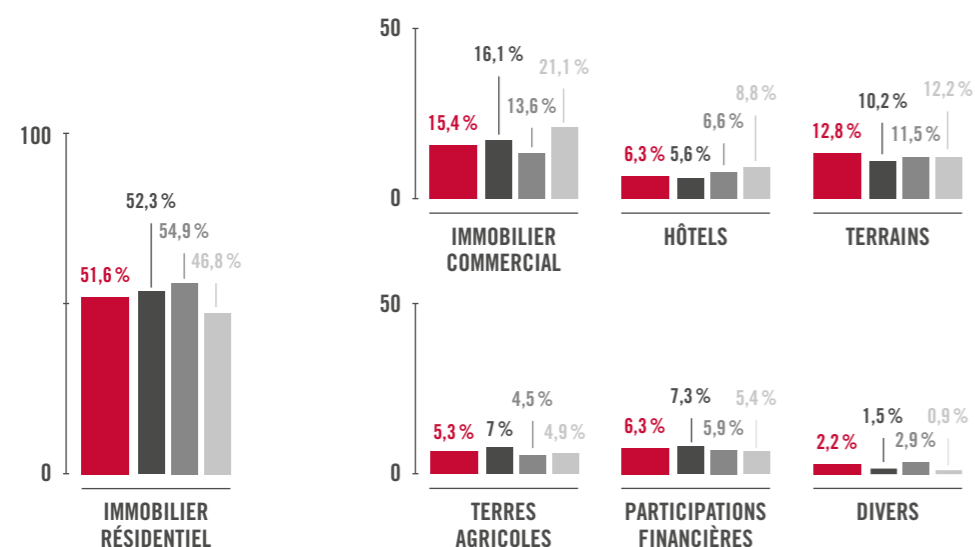
Sources : Cap Gemini World Wealth Report 2018

L'immobilier résidentiel domine la catégorie, à 51,6 %, suivi de l'immobilier commercial (15,4 %) et des propriétés terriennes (12,8 %).

Les investisseurs les plus jeunes (moins de 40 ans) sont plus attirés par l'immobilier commercial que leurs homologues plus âgés, à 19,5 % contre 11,8 %.

VENTILATION DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES HNWI

Source : Capgemini, 1^{er} trimestre 2018



■ MONDE ■ AMÉRIQUE DU NORD ■ EUROPE ■ ASIE-PACIFIQUE*

* Hors Japon



TRANSPORT AÉRIEN, UN DÉCOLLAGE MONDIAL

Pour l'ensemble des compagnies aériennes mondiales, 2017 a été une excellente année. Avec environ 4,1 milliards de passagers (contre 3,7 milliards en 2016), le voyage en avion ne s'est jamais aussi bien porté ! Quant au fret, il a affiché une croissance annuelle de 9,7 %, la plus forte depuis 2010.

Le transport aérien est en effet plus accessible que jamais : en 2017, les tarifs grand public équivalaient, en tenant compte de l'inflation, à moins de la moitié de ce qu'ils représentaient en 1995. En 2000, toutes catégories confondues, les clients volaient seulement une fois tous les 43 mois. En 2017, ce délai a été réduit de près de moitié, à seulement 22 mois. En parallèle, le réseau s'est étendu, avec 20 000 connexions directes de ville à ville, un chiffre qui doublé en 20 ans.

Le segment de l'aviation d'affaires, durablement impacté par la crise de 2008, connaît pour sa part un rebond notable sur le continent européen : les jets privés pouvant se poser sur de nombreux aéroports interdits aux longs et moyens courriers, l'Europe compte aujourd'hui 22 000 liaisons réservées à l'aviation d'affaires. Une offre qui a séduit plus d'un million de passagers en 2017, soit une hausse de près de 6 % par rapport 2016.

Plébiscité par les UHNWI, le marché de l'aviation privée est toutefois en pleine mutation, avec des vols charters haut de gamme considérés comme une alternative de plus en plus crédible à la propriété de jet privé.

* Sources : Association Internationale du transport aérien (IATA), Voyages d'Affaires.com.



LES CONSÉQUENCES DE LA RÉVOLUTION DIGITALE

Difficile de savoir où s'arrêtera la révolution digitale... Nous étions en effet près de 4,2 milliards d'internautes dans le monde en octobre 2018, soit une hausse de 7 % en un an. Encore balbutiant voilà une dizaine d'années, le e-commerce est aujourd'hui un titan : les dépenses totales engendrées sur mobile dans le monde au troisième trimestre 2018 ont atteint 20 milliards de dollars, en hausse de 20 % en un an ! Qu'en est-il de l'immobilier ? 57 % des internautes « consultent toujours Internet avant un achat d'importance » (*), un chiffre moyen qui approche sans doute 100 % pour les populations les plus diplômées et les plus fortunées.

Dans ce contexte de globalisation digitale, la puissance des réseaux sociaux ne cesse de s'accroître. Si Facebook fait toujours figure de leader mondial avec 2,2 milliards d'abonnés, son audience auprès des plus jeunes internautes est en perte de vitesse, au profit de Snapchat et Instagram. Instagram ne séduit cependant pas que la génération Z : les marques peuvent désormais toucher plus de 100 millions d'utilisateurs âgés de plus de 45 ans via les publicités diffusées sur Instagram.

Cette digitalisation de nos modes de vie, qui touche tous les âges et toutes les tranches de revenus, a évidemment une conséquence directe sur le marché immobilier, a fortiori dans le secteur du prestige. Le monde étant à portée de mobile, chaque propriété concourt à former un maillage connecté au sein duquel les UHNWI se déplacent à un rythme accéléré.

* Sources : Etat du monde digital au 4^e trimestre 2018 - Wearesocial.com



VOIR LE MONDE SANS SES FRONTIÈRES

Les HNWI possèdent en moyenne 2,9 propriétés dans différents pays. Un chiffre qui monte à plus de 5 propriétés chez un dixième des UHNWI, soit une population de plus de 25 000 personnes à travers le monde (*). Pour ces hommes et ces femmes toujours plus mobiles et connectés, il paraît judicieux de s'implanter à titre personnel dans les principales places financières ou commerciales de la planète que sont notamment Londres, New York, Paris, Hong Kong ou Singapour.

Par ailleurs, leurs enfants étudient et vivent de plus en plus à l'étranger, ce qui les amène à accroître leur patrimoine immobilier d'autant de pied-à-terre internationaux qu'ils revendront à court terme.

La globalisation a profondément modifié le rapport que les HNWI entretiennent avec l'immobilier : cet actif qui double sa valeur financière d'une valeur physique d'utilisation, voire d'une valeur affective, fait désormais partie d'un puzzle à l'échelle de la planète.



* Sources : Statista.com, Wealth-X

ET DU CÔTÉ DES MILLIARDAIRES

Le nombre de milliardaires et le montant de leur fortune cumulée ont atteint des records en 2018. Un mouvement permis par la reprise de l'économie mondiale notée en début d'année, mais tempéré par le ralentissement des grandes bourses mondiales au 2^e semestre.

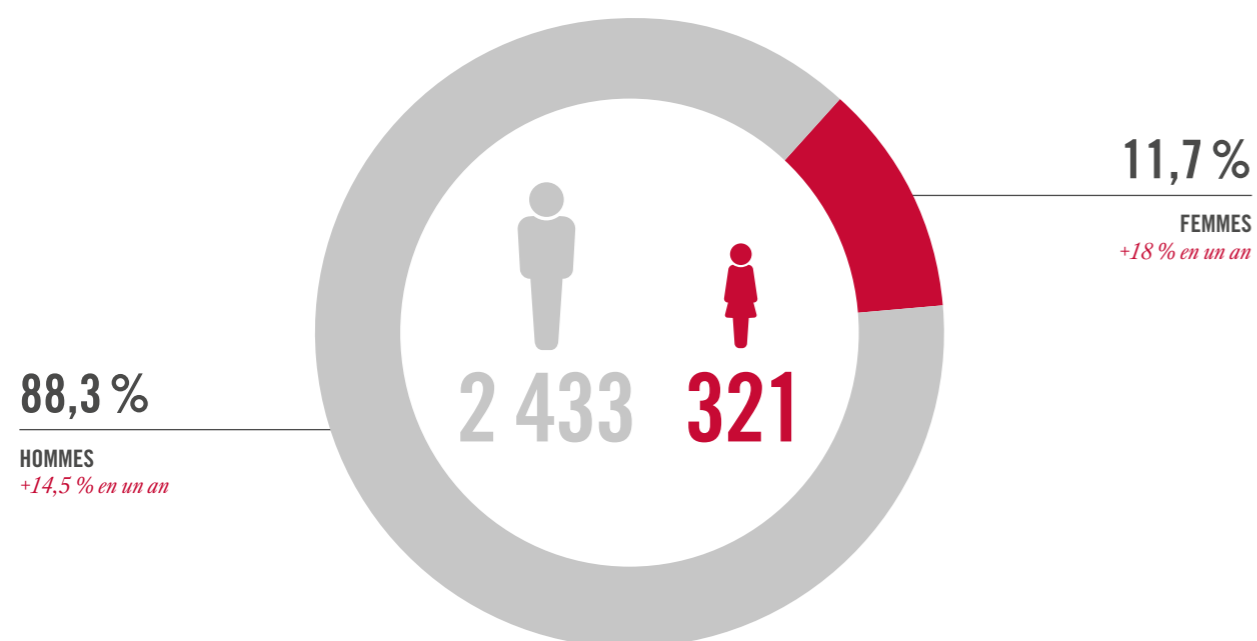
Le niveau de la fortune des milliardaires a bondi de 24 % en un an, pour atteindre un niveau record de 9 200 milliards de dollars US ! Dans le même temps, le nombre de milliardaires a lui aussi augmenté, pour passer à 2 754 (+14,9 %). Il est frappant de constater que toutes les régions du monde ont connu une croissance significative du nombre de milliardaires. A commencer par l'Asie-Pacifique (+29 %), devant les Amériques (+11 %) et l'EMEA (+9 %). La population totale de milliardaires en Asie s'élève maintenant à 784, dépassant l'Amérique du Nord (727) pour la première fois. Autre fait marquant, la richesse des milliardaires a évolué plus rapidement que leur

nombre. Notamment dans la région Asie-Pacifique, où elle a augmenté de près de 50 %, et dans les Amériques avec +22 %. Reste désormais à analyser les conséquences du coup de froid boursier de la fin de l'année 2018.

Signe des temps, la part des femmes milliardaires a augmenté de 18 % en 2017, soit 3,5 points de plus que la moyenne, ce qui porte à 11,7 % la proportion de femmes sur la population milliardaire. De plus, parmi les femmes milliardaires, on constate une augmentation constante de la part de self-made-women.

UNE POPULATION ENCORE LARGEMENT MASCULINE

Source Wealth-X, Billionaire Census 2018



LES 10 PAYS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2018

NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS	MONTANT DE LEUR FORTUNE EN MDS DE USD	NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS	MONTANT DE LEUR FORTUNE EN MDS DE USD
ÉTATS-UNIS : 680	3 167	RUSSIE : 96	351
CHINE : 338	1 080	HONG KONG : 93	315
ALLEMAGNE : 152	466	ROYAUME-UNI : 90	251
INDE : 104	299	ARABIE SAOUDITE : 62	169
SUISSE : 99	265	ÉMIRATS ARABES UNIS : 62	169

CES UNIVERSITÉS AMÉRICAINES QUI PRODUISENT DES MILLIARDAIRES

Sources : Wealth-X Billionaire Census 2018, The Times Higher Education World University Rankings 2018

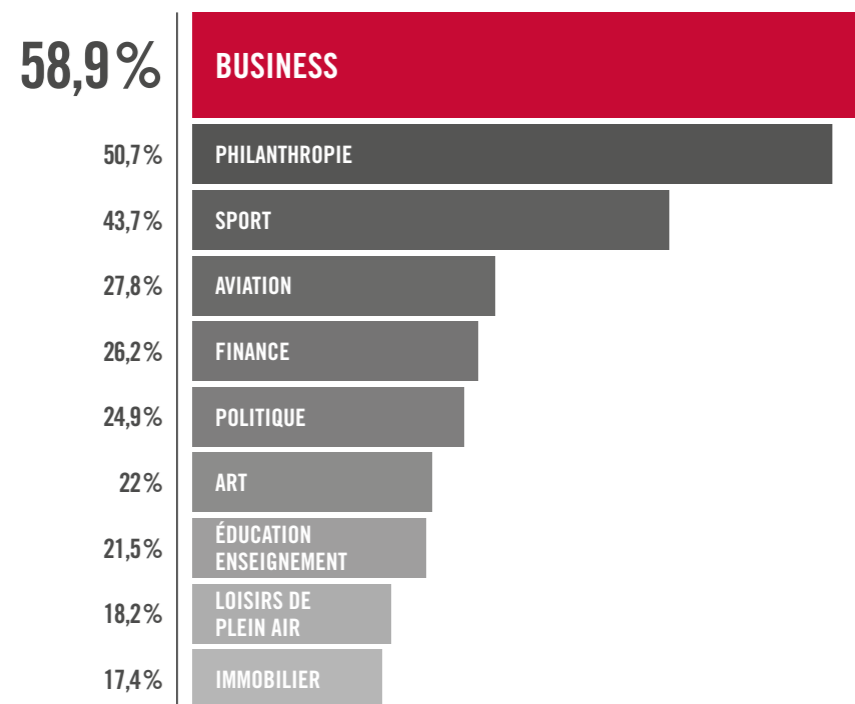
UNIVERSITÉS	NOMBRE DE MILLIARDAIRES ISSUS DE LEURS RANGS	UNIVERSITÉS	NOMBRE DE MILLIARDAIRES ISSUS DE LEURS RANGS
HARVARD UNIVERSITY	188	CORNELL UNIVERSITY	35
STANFORD UNIVERSITY	74	YALE UNIVERSITY	31
UNIVERSITY OF PENNSYLVANIA	64	UNIVERSITY OF SOUTHERN CALIFORNIA	29
COLUMBIA UNIVERSITY	53	UNIVERSITY OF CHICAGO	29
MASSACHUSETTS INSTITUTE OF TECHNOLOGY	38	UNIVERSITY OF MICHIGAN	26

Les 10 universités ayant produit le plus de milliardaires en dollars sont toutes américaines, ce qui reflète à la fois la part prédominante du pays dans cette catégorie et la réputation de son enseignement supérieur. Harvard s'est une nouvelle fois classée au premier rang mondial, renforçant ainsi son avance considérable sur la deuxième et la troisième universités, Stanford et l'Université de Pennsylvanie. Les États-Unis abritent 41 des 100 plus grandes universités du monde.



CENTRES D'INTÉRÊTS, PASSIONS ET HOBBIES DES MILLIARDAIRES

Plusieurs réponses possibles - Source : Wealth-X



DES PASSIONS TRÈS DIVERSIFIÉES

Le niveau social des milliardaires leur permet de pratiquer tous les passe-temps et hobbies, du plus simple au plus onéreux ! La plupart considèrent cependant la philanthropie comme une responsabilité fondamentale, voire un devoir. Outre la philanthropie, notons un intérêt commun pour le monde des affaires, qui constitue (sans surprise) la

principale passion des milliardaires. Le sport arrive en troisième position, devant l'aviation. En ce qui concerne les loisirs plus traditionnels, ils sont 22 % à déclarer une passion pour l'art, que ce soit pour leur plaisir personnel, pour leurs investissements ou pour le statut qu'il engendre. L'immobilier arrive en très belle place avec 17,4 %.



LE SPORT, ENTRE PASSION PERSONNELLE ET INVESTISSEMENT FINANCIER

Le sport bénéficie d'un statut à part car il se conçoit autant de manière active, par la pratique régulière, que de manière passive, en tant que spectateur. Une nouvelle tendance a nettement émergé ces dernières années : la croissance des investissements dans le sport de la part des milliardaires. Historiquement, la diversification des actifs dans cette catégorie s'est longtemps limitée au football, sport très populaire en Europe, et au baseball, basketball et football américain côté États-Unis. Avec des investissements plus rares mais symboliquement forts dans des disciplines plus pointues, comme l'équitation ou le yachting. L'explosion, de la valeur des droits de retransmission des

grandes compétitions, la hausse de la richesse des milliardaires en Asie et dans les marchés émergents, ainsi que la mondialisation digitale sont autant de moteurs qui expliquent la hausse des investissements dans le sport par les milliardaires. Il existe maintenant un environnement sportivo-médiatique dans lequel ils peuvent associer passion individuelle et opportunités financières. L'afflux des milliardaires dans le football européen provient ainsi de plus en plus souvent de l'extérieur du continent, principalement du Moyen-Orient et de la Chine.

L'IMMOBILIER STIMULE L'ACHAT D'ŒUVRES D'ART

Côté art, les États-Unis et l'Europe continuent de représenter la plus grande part des collectionneurs mais ceux d'Asie et du Moyen-Orient

sont de plus en plus actifs, soutenant la croissance des musées privés, des foires d'art contemporain et des ventes aux enchères dans le monde entier. Les ventes aux enchères auraient ainsi entraîné en 2017, selon l'Art Market Research, des rendements parmi les plus performants, toutes catégories d'investissement confondues. La demande de la part des milliardaires est étayée par le développement sur tous les continents de nouveaux projets immobiliers de prestige, les biens en développement étant naturellement appelés à héberger de nouvelles collections.

L'ASIE, LOCOMOTIVE DE LA CROISSANCE MONDIALE

La zone Asie Pacifique a maintenu en 2017 sa dynamique de croissance et augmenté son avance en matière de population et de richesse HNWI sur l'Amérique du Nord, avec un nouveau record de 6,2 millions de HNWI, possédant 21 600 milliards de dollars. Ce qui représente une croissance en nombre de 12,1 % (contre 7,4 % en 2016) et en richesse de 14,8 % (contre 8,2 % en 2016). Certains pays sont nettement sortis du lot. A commencer par l'Inde, qui a affiché une croissance de sa population HNWI de 20,4 % et une croissance de leur richesse de 21,6 %. Le Japon et la Chine ont également contribué à cet essor, la richesse des HNWI ayant augmenté de plus de 10 % dans les deux pays. Ensemble, le Japon et la Chine représentaient 71,5 % de la population HNWI de la région Asie Pacifique et 69,5 % de sa richesse. Même tendance du côté des UHNWI : l'Asie a enregistré les gains les plus importants de la planète en 2017, avec une population UHNWI en hausse de 18,5 % et un patrimoine net en hausse de près de 27 %. La part de la région dans la population mondiale UHNWI a atteint 26,5 %, contre environ 18 % il y a dix ans. Les économies les plus dynamiques, celles de la Chine, de Hong Kong et de l'Inde, ont chacune enregistré une augmentation de la richesse UHNWI de plus de 30 % en un an. En Chine, le processus progressif de libéralisation du marché a été à la base des investissements du secteur privé et de la croissance du marché de l'immobilier et des secteurs à forte valeur ajoutée. Les réformes

fiscales et la déréglementation du marché en Inde ont permis d'obtenir une solide croissance, tandis que la poursuite de l'intégration de l'économie de Hong Kong avec celle de la Chine continentale a permis un développement positif pour la création de richesse. Le continent a montré d'autres augmentations substantielles de la richesse UHNWI, notamment en Corée du Sud, au Vietnam et en Indonésie.

CHINE ET JAPON, DEUX RYTHMES BIEN DIFFÉRENCIÉS

Et demain ? La réponse est simple, rien ne semble pouvoir freiner la croissance asiatique ! La population UHNWI de la région Asie-Pacifique devrait augmenter à un taux de croissance annuel de 8,3 % au cours des cinq prochaines années. À terme, la croissance de l'économie asiatique devrait dépasser celle des autres continents, entraînée par la Chine, dont le gouvernement reste déterminé à atteindre son objectif de doubler le PIB et le revenu par habitant d'ici la fin de la décennie.

La poursuite de la politique de

relance, l'urbanisation croissante et de nouvelles mesures de libéralisation progressive du marché favoriseront la création de richesses, bien que les perspectives de réformes économiques significatives semblent limitées en Chine, les responsables politiques étant soucieux de protéger de nombreuses industries appartenant à l'État. Reste une inquiétude, l'escalade des tensions commerciales avec les États-Unis et leur virage protectionniste.

Le Japon, 2^e pays au monde en nombre de UHNWI (entre les États-Unis et la Chine), n'est que 4^e sur le plan de leur richesse cumulée. Le patrimoine moyen de ses UHNWI est en effet, à 94 millions de dollars, le plus faible du classement des 10 premiers pays. La situation du Japon apparaît donc contrastée : le programme de relance économique lancé fin 2012 par le gouvernement de Shinzo Abe, « Abenomics », a généré une croissance modeste et le yen s'est affaibli par rapport au dollar. Mais les portefeuilles d'actifs ont été stimulés par les rendements dynamiques des marchés boursiers, l'indice Nikkei a ainsi terminé l'année en hausse de 19 % par an.



HONG KONG, LA PLUS FORTE CONCENTRATION DE UHNWI AU MONDE

“En 2017, le nombre de milliardaires en dollars en Asie (784) a pour la première fois dépassé celui d'Amérique du nord (727).”

SOURCE WEALTH-X BILLIONAIRE CENSUS 2018

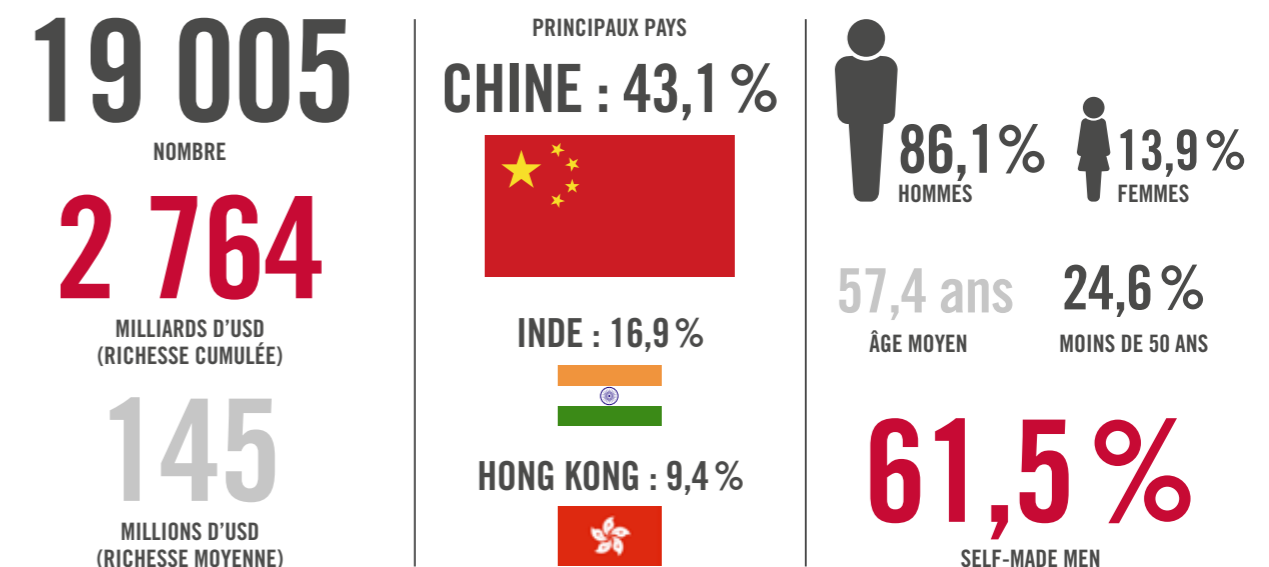
En 2017, le centre financier de Hong Kong a enregistré une croissance rapide de sa population UHNWI et a dépassé New York en tant que plus grande ville UHNWI au monde. La région chinoise semi-autonome a connu une augmentation de sa population UHNWI de 31 % en 2017, à un peu plus de 10 000. La création de richesse a été favorisée par le renforcement des liens en matière de commerce et d'investissement avec la Chine continentale, notamment par un lien commercial direct entre les bourses de Hong Kong et de Shenzhen.

L'INFLUENCE GRANDISSANTE DES INDUSTRIELS ASIATIQUES

Le nombre très élevé d'industriels asiatique UHNWI (19 005) souligne les opportunités considérables offertes par ce secteur en expansion sur tout le continent. Sans surprise, la Chine est la locomotive de cette tendance, son activité industrielle étant soutenue par les actions du gouvernement en faveur du développement des infrastructures routières. Cependant, d'autres économies, notamment le Vietnam, le Bangladesh et l'Inde, développent à un rythme soutenu

leurs investissements en infrastructures et enregistrent une forte croissance du secteur manufacturier. En moyenne, les industriels asiatiques sont légèrement plus jeunes que le reste des UHNWI, ils disposent d'un stock plus important d'actifs liquides et détiennent une fortune nette personnelle plus élevée (à 145 millions de USD contre 123). La population UHNWI en Asie (et en particulier en Chine et Inde) est par ailleurs la plus jeune au monde.

LES « INDUSTRIELS ASIATIQUES », UN CAS À PART



Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018

TENDANCES & *opportunités*

Le marché de l'immobilier de prestige international, qui fut certes ébranlé lors de la crise financière de 2008-2009, a prouvé sa solidité à travers une augmentation régulière des prix et du nombre de transactions depuis trente ans. Il est d'ailleurs frappant de constater que l'avènement du tout digital et l'arrivée d'une nouvelle génération d'acheteurs fortunés, les fameux « millennials », n'ont fait que renforcer le statut de valeur refuge que représente l'immobilier.

La conjoncture économique et politique peut en revanche influencer ce marché dans certains pays ou régions du globe. A court ou moyen terme, le timing reste donc essentiel. En Europe, le Brexit est la grande inconnue de l'année 2019. Ses conséquences sont

encore difficilement mesurables, mais il est incontestable qu'elles entraînent une vaste redistribution des cartes côté vente et achat, autant en Grande-Bretagne qu'en Europe continentale. Aux États-Unis, la présidence de Donald Trump, qui s'est accompagnée d'une relance économique nette, ne peut masquer une certaine fébrilité des acteurs économiques. La clé de 2019 résidera dans la politique des taux d'intérêts menée par la FED. Côté asiatique, le Japon a retrouvé son rôle moteur, après avoir été durement ébranlé par le tsunami de Fukushima en 2011. Et le Vietnam a confirmé en 2018 son arrivée sur le marché immobilier de prestige. Mais les observateurs ont les yeux rivés sur Hong Kong, dont le dynamisme semble sans limites...

EUROPE : LA NOUVELLE DONNE

Le secteur immobilier se montre positif mais prudent en Europe, suivant en cela la croissance globale du continent, qui a prouvé sa solidité entre 2016 et 2017.

L'Union Européenne a progressé de 2,5 % en 2017 - sa plus forte performance depuis 2007, année où elle avait augmenté de 2,7 %.

Les perspectives de l'économie européenne restent globalement positives après la nette amélioration en 2017, bien que la croissance ait légèrement ralenti depuis le début 2018. La vraie reprise pourrait être encore à venir, même si des tensions politiques internes apparaissent en Italie, en France et en Allemagne. L'intensification du raidissement commercial avec les États-Unis pourrait se révéler dommageable sur le plan économique, de même que le Brexit pourrait durablement nuire au Royaume-Uni. Les perspectives de croissance seront donc, à court terme, en grande partie déterminées par l'attitude des banques centrales de la région.

LE BREXIT ET LE ROYAUME-UNI AU CENTRE DES TOUTES LES ATTENTIONS

La relative bonne santé économique européenne a été tirée par les économies allemande, française, italienne et espagnole. En revanche, pour les professionnels de l'immobilier européens, il est difficile de faire l'impasse sur l'incertitude persistante autour du Brexit, qui sera effectif le 30 mars 2019. La stagnation de l'économie britannique, conjuguée à un taux de croissance ralenti du marché

boursier et à une baisse de l'immobilier de l'ordre de 25 % en trois ans, a conduit le Royaume-Uni à afficher des performances moyennes en 2017.

Ce qui se montre, paradoxalement, source d'opportunités : dans ce contexte de baisse, les investisseurs asiatiques - moins gênés par le Brexit que leurs homologues européens - se tournent vers le long terme en plaçant leurs capitaux à Londres. Selon les données publiées par Real Capital Analytics, la capitale britannique est la ville d'Europe ayant connu en 2017 le plus fort volume d'investissement immobilier extra-européen.

LA FRANCE ET LE PORTUGAL EN PREMIÈRE LIGNE

Sans pouvoir préjuger des conséquences à moyen et long terme de la crise politique des « gilets jaunes », il semble que la France, et Paris en particulier, soit la première bénéficiaire du flottement observé à Londres. Ce qui a entraîné une hausse des prix dans les quartiers les plus recherchés, comme Saint-Germain-des-Prés ou le Marais. Plus inattendu, cette nouvelle clientèle cosmopolite n'hésite pas à acheter dans des arrondissements autrefois délaissés du nord-est de Paris, comme le Xe ou le XI^e. La barre des 10 000 €/m² sur l'ensemble de la capitale française devrait être franchie en 2019, avec des transactions de plus en plus régulières au-dessus de 20 000 €/m² pour les biens de prestige. Ce regain d'intérêt pour Paris (et pour sa banlieue ouest) se retrouve aussi en Provence et sur la Côte d'Azur, deux

régions réputées pour leur climat, pour leur dynamisme économique et pour le brio de leurs établissements scolaires et universitaires internationaux.

Autre grand gagnant de la nouvelle carte européenne de l'immobilier de prestige, le Portugal, attire autant les anciens expatriés au Royaume-Uni que les acheteurs à la recherche d'une résidence principale familiale ou les investisseurs attirés par les rendements locatifs élevés de villes comme Lisbonne ou Porto. Avec des prix au m² qui ont été multipliés par 5 en quelques années pour les plus belles adresses, la barre des 10 000 €/m² étant désormais couramment franchie.

Des gains de richesse importants ont été enregistrés dans la plupart des pays hors euro. En Suisse, la croissance à deux chiffres de la valeur nette de la fortune des UHNWI (+15 % à 877 milliards de dollars US) a mis en évidence la reprise généralisée de l'activité sur les marchés financiers européens, tandis que les fortes hausses enregistrées en Russie et en Norvège ont été alimentées par la remontée des cours mondiaux du pétrole.



Sources : PWC Emerging Trends in real Estate, Eurostat.eu, Rcanalytics.com, Capgemini World Wealth Report 2018

ÉTATS-UNIS : UN N°1 ENCORE SOLIDE

Les États-Unis sont largement en tête du classement des pays comptant le plus de HNWI et de UHNWI. En revanche, leur domination tend à se ralentir sous la poussée du continent asiatique.

Même si leur nombre s'est moins vite accru qu'en Chine, en France ou au Canada en 2017, les États-Unis restent le pays qui compte, et de loin, le plus de UHNWI. Ils sont en effet 79 595, soit un tiers de leur population mondiale, contre 17 915 pour le 2^e pays sur le podium, le Japon. Une activité économique soutenue, un dollar résilient, des secteurs financier et technologique très performants et les incitations fiscales mises en place par l'administration Trump ont permis à la population UHNWI des États-Unis d'augmenter de 8,9 % en 2017.

Malgré la récente (et pour l'instant légère) remontée des taux d'intérêts par la Réserve Fédérale, les marchés financiers américains ont poursuivi leur hausse en 2017-2018, entraînant une dixième année successive de création de richesse. La perspective d'une augmentation de la dette, de la hausse des taux d'intérêt et de certaines tensions commerciales sur le plan international est une source d'incertitude, mais les signes sont généralement positifs pour l'économie et la richesse des ménages. Les États-Unis comptent 41 % des millionnaires en dollars dans le monde. Et le nombre de UHNWI disposant de plus de 50 millions de dollars est environ quatre fois supérieur à celui du deuxième pays, la Chine.

Sources : Capgemini World Wealth Report 2018, Wealth X World Ultra Wealth Report 2017, PWC Emerging Trends in Real Estate 2018, Crédit Suisse Global Wealth Report 2018, LeMonde.fr

IMMOBILIER, UN EFFET TRUMP ?

Les investisseurs ont réalisé un total de 375,6 milliards de dollars de transactions immobilières supérieures à 10 millions de dollars en 2017, soit une baisse de 8 % en un an. Ce ralentissement de l'activité reflète une réévaluation à la baisse des prix tout au long de l'année dans les grandes villes des États-Unis. Ce qui n'empêche les indicateurs du marché d'être très positifs à court terme dans la foulée des différentes réformes, notamment fiscales, enclenchées depuis l'élection de Donald Trump. Les États-Unis ont ainsi enregistré au deuxième trimestre 2018 une croissance de 4,1 % en rythme annuel, tandis que le chômage tutoie les 4 %, c'est-à-dire un quasi plein-emploi. Les profits des grands groupes ont bondi de plus de 20 % en un an, à l'image d'Apple, dont la capitalisation boursière a franchi la barre symbolique des 1 000 milliards de dollars.

L'heure n'est pourtant pas à l'euphorie car en parallèle, en un an, les recettes publiques ont chuté d'un tiers. Résultat, le déficit budgétaire a atteint 779 milliards de dollars sous l'effet de l'accroissement des dépenses militaires et de sécurité nationale et de cette baisse des recettes fiscales. Il représente désormais 3,9 % du PIB contre 3,5 % en 2017, selon les chiffres publiés en octobre 2018 par le Trésor Américain. L'ombre d'une surchauffe plane donc sur l'économie américaine, avec la hausse des taux d'intérêts comme principal indicateur.



WALL STREET RETROUVE SON RANG

New York a enregistré une augmentation de 7 % de sa population UHNWI en 2017 (à 8 865). Une performance honorable mais qui représente la croissance la moins élevée parmi les 10 villes comptant le plus de UHNWI au monde (la première place est détenue par Hong Kong, qui compte 10 010 UHNWI, +31 % en un an).








Les 4 583 UHNWI financiers à Wall Street, s'ils représentent un groupe modeste par la taille, possèdent à eux seuls 607 milliards de dollars, soit une fortune estimée à 132 millions de dollars par personne. Des réussites qui sont à 91,5 % le fait de self-made-men, d'un âge moyen de 60,8 ans.

Le marché de l'immobilier de luxe se montre florissant d'une côte à l'autre. La Floride, la Caroline du Nord, et certaines villes comme Denver (Texas), Monterey (Californie) Seattle (Washington) ou Nashville (Tennessee) ont ainsi vu leur prix augmenter de 13 à 20 % en un an. Les États-Unis représentent par ailleurs 5 des 10 plus grandes villes mondiales en nombre de UHNWI avec New York, Los Angeles, Chicago, San Francisco et Washington.

RESTE DU MONDE : LE GRAND ÉCART

HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER DANS LE MONDE EN 2018

Source : Capgemini

PAYS	HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	PAYS	HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
 VIETNAM	↑ 8,2%	 CHINE	↑ 5,2%
 JAPON	↑ 6,8%	 CANADA	↑ 2,2%
 INDE	↑ 6,7%	 RUSSIE	↑ 0,7%
		 AUSTRALIE	↑ 0,6%

RUSSIE, UNE RÉPARTITION PYRAMIDALE DES RICHESSES

La richesse des ménages en Russie a augmenté rapidement dans les premières années du XX^e siècle, portée par le cours des matières premières, pétrole et gaz en tête. Entre 2000 et 2007, la richesse par adulte y a été multipliée par huit. Depuis 2007, toutefois, la croissance a été lente et inégale, le rouble passant de 25 US dollars en 2007 à 34 US dollars en 2014, pour s'établir à 63 US dollars en 2018 !

Alors que la richesse moyenne par adulte est passée de 2 940 US dollars en 2000 à 19 997 US dollars mi 2018, le niveau actuel se montre inférieur à celui de 2007. La qualité des données sur la santé financière publique et privée en Russie se montre « contrastée », estime le Crédit Suisse, qui estime que le décile supérieur des détenteurs de richesse possède 82 % de toute la richesse des ménages du pays (contre

77 % en 2017). C'est un niveau élevé, dépassant même les États-Unis (76 %), pays qui a pourtant l'une des répartitions de richesse les plus concentrées parmi les pays avancés. La forte concentration de la richesse en Russie se reflète également dans le fait que le pays compte 74 milliardaires en USD. Après 3 ans de chute continue des prix de l'immobilier haut de gamme en Russie entre fin 2014 et fin 2017 (-55 % en moyenne dans les bons quartiers de Moscou), 2018 marque la fin de la baisse avec une hausse moyenne des prix de l'ordre de 0,7 %.

Dans le domaine de l'immobilier de prestige, les clients Russes restent très présents à l'international, plutôt à la vente qu'à l'achat en Europe depuis 2013/2014.

ASIE, LA DIVERSIFICATION

Le continent asiatique voit arriver

sur son marché immobilier un flux croissant de capitaux tant locaux que mondiaux. Cette concurrence pour acheter des actifs sur les principaux marchés asiatiques a atteint en 2017 des niveaux sans précédent. Les taux de base restant faible et les rendements sur les obligations souveraines ne montrant aucun signe de hausse, la pression sur les prix ne fait que croître, ce qui entraîne les rendements à la baisse, notamment pour l'immobilier commercial et industriel. La période dorée des rendements de 20 % annuels garantis est dépassée, de nombreux propriétaires se montrent donc réticents quant au fait de vendre, parce qu'ils craignent de ne pouvoir trouver un meilleur moyen de réinvestir leur capital.

En Chine, l'immobilier résidentiel n'est plus la voie royale pour des profits assurés car les marges ont

considérablement diminué ces dernières années. Les marges à la revente ont en effet diminué d'environ 20 à 30 % il y a dix ans à 0 à 5 % aujourd'hui. C'est l'une des principales raisons de l'attrait des investisseurs chinois pour les marchés internationaux, où les rendements sont généralement significativement plus élevés. Le marché de l'immobilier de prestige marque le pas avec une hausse plus modérée des prix en 2018 de l'ordre de 5,2 %.



Au Vietnam, qui est sans conteste l'un des pays asiatiques les plus en vue depuis 2016, les investisseurs étrangers se tournent vers l'immobilier résidentiel, où la demande est à la fois forte et en croissance. Les premiers groupes d'investisseurs, entrés sur le marché vietnamien voilà dix ans, récoltent aujourd'hui les fruits de leur patience avec des plus-values de 50 à 60 %.

Autre marché de retour sur la scène internationale, le Japon : les actifs résidentiels de Tokyo ont connu une montée en puissance de la part des investisseurs qui se détournent de l'immobilier commercial à la recherche d'un secteur aux rendements plus stables (autour de 4 %/an).

Sources : Crédit Suisse Global Wealth Report 2018, Capgemini World Wealth Report 2018

L'AFRIQUE DU SUD PORTÉE PAR SON ÉCONOMIE

La richesse des ménages en Afrique du Sud a fortement augmenté avant la crise mondiale de 2008, passant de 9 560 US dollars en 2000 à 25 280 US dollars en 2007. Le pays n'a pas encore retrouvé le niveau de richesse d'avant la crise cependant, depuis 2015, la richesse a augmenté de 26 % en US dollars. Cela est dû en partie à l'appréciation de la monnaie sud-africaine mais, en corrigeant la hausse du rand, la hausse reste de 13 %. Ceci reflète l'accélération de la croissance réelle de l'économie du pays, stimulée par la vigueur du commerce mondial observée ces dernières années.

Le patrimoine personnel est principalement constitué d'actifs financiers, qui représentent 66 % du portefeuille des ménages, avec des prix relativement faibles de l'immobilier. L'Afrique du Sud a une distribution de la richesse similaire à la moyenne mondiale, le Crédit Suisse estime que 61 000 Sud-Africains font partie du top 1 % des détenteurs de la richesse mondiale, et que 50 000 sont millionnaires en US dollars. Dans ce contexte et après une période de hausse importante des prix jusqu'en 2016, le marché de l'immobilier haut de gamme traverse une période de correction à la baisse depuis le début 2017.



LE BRÉSIL EN TERRAIN GLISSANT

Affaibli par des crises politiques et économiques à répétition, le Brésil a connu de graves difficultés ces dernières années. La richesse par adulte a diminué de 36 % depuis 2011 en US dollars. Les gains enregistrés en Réals au cours de cette période ont en effet été largement dus à l'inflation, de 4,56 % sur un an fin octobre 2018. Le taux de chômage était de 12 % à la mi-2018 et le PIB brésilien ne devrait augmenter que de 1,5 % cette année. Les Brésiliens ont traditionnellement un attachement particulier pour les biens immobiliers, notamment sous la forme de terre, conçue comme un rempart contre l'inflation. Mais l'inégalité reste relativement élevée, le Crédit Suisse estimant que 1 % des Brésiliens possèdent 43 % de la richesse du pays. Ce niveau relativement élevé d'inégalité reflète une division persistante entre les secteurs « formel » et « informel » de l'économie.

L'élection à la tête du Brésil d'un ancien militaire aux prises de positions radicales, Jair Bolsonaro, le 28 octobre 2018, est scrutée par les observateurs internationaux. M. Bolsonaro a fait de la lutte contre la corruption et de la relance économique ses principaux arguments de campagne. Après plus de 40 % de baisse de prix de l'immobilier depuis 2016, le marché accuse une légère baisse en 2018 de 3,3 %.

Source : Crédit Suisse Global Wealth Report 2018

PAROLES D'EXPERTS

Une conversation avec Heidi Barnes et Thibault de Saint Vincent

L'immobilier de prestige est une composante spécifique de l'univers du luxe, qui demande une parfaite compréhension des attentes de chaque client. Heidi Barnes (fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (président de BARNES) sont des spécialistes incontestés de ce marché hors-normes, dont ils livrent une analyse précise.



“Nous avons ressenti très tôt ce besoin de service de luxe global. Nous nous sommes efforcés d’y répondre pour accompagner cette clientèle exigeante en lui offrant une vaste gamme de services complémentaires.”

THIBAUT DE SAINT VINCENT

Au cours des 20 dernières années, les métiers de l'immobilier ont profondément changé. Notamment avec l'arrivée du digital. Quelles sont les principales évolutions dans votre manière de travailler au quotidien ?

HEIDI BARNES : Les nouvelles technologies et l'arrivée du digital ont profondément changé le comportement et les attentes de la clientèle. En effet, tous nos clients sont désormais des experts en digital et procèdent d'abord pour la quasi-totalité d'entre eux à une recherche sur Internet et/ou à des visites virtuelles avant de découvrir physiquement les biens. Les outils que nous mettons d'ores et déjà à la disposition de nos clients leur permettent d'accéder pour la plupart des biens à une visite

virtuelle et à une vidéo afin qu'ils puissent avoir une parfaite compréhension de la propriété sélectionnée.

THIBAUT DE SAINT VINCENT : L'expérience vécue par le client sur le digital doit trouver son parfait prolongement lors de la visite du bien. Ainsi, avec tous les outils mis à leur disposition, les professionnels de l'immobilier n'ont plus le droit de décevoir leurs clients lors de la découverte physique du bien. Celui-ci doit parfaitement correspondre à leurs attentes et nous avons donc un devoir d'information et de totale transparence concernant les caractéristiques des propriétés que nous commercialisons.

Et quels sont les points qui, finalement, n'ont pas changé ?

TSV : Notre première mission, qui est depuis toujours une constante dans l'immobilier, consiste à conseiller les propriétaires vendeurs, les acquéreurs et les locataires. Nous devons les accompagner tout au long du processus d'acquisition/vente en leur prodiguant des conseils à chaque étape (découverte du quartier, montage juridique, financement, travaux, conciergerie, gestion locative...).

HB : En matière d'immobilier de prestige, chaque client est différent. Et même si la qualité de service doit être homogène pour tous, il est essentiel de leur apporter un service sur-mesure pour leur permettre de faire les bons choix en toute sérénité. La clientèle haut de gamme recherche un accompagnement personnalisé qui doit se dérouler dans une relation de confiance optimale. Cette valeur est une composante essentielle de notre métier.

Quelles sont les spécificités de la clientèle de l'immobilier de prestige selon les pays ?

HB : Pour chaque nationalité et au sein de chaque culture, le comportement des clients diffère en fonction de leur typologie (hommes, femmes, seniors, « millennials », diplômés, entrepreneurs...) et tous vont avoir besoin d'être accompagnés par des consultants qui leurs ressemblent et les comprennent.

TSV : La clientèle asiatique doit se sentir en confiance. Elle exige généralement d'être accompagnée par un compatriote qui va pouvoir la rassurer à chaque étape du processus d'acquisition. Le client européen sera pour sa part sensible à



“ Pour que cette expérience soit véritablement unique, BARNES prend le parti de promouvoir l'art de vivre à la française à l'international. ”

HEIDI BARNES

des conseils juridiques et fiscaux, ainsi qu'à un accompagnement en termes de financement et de travaux. De son côté, l'américain est habitué à faire confiance à un seul agent qui travaille en exclusivité pour lui, ce qui implique d'être à son service au quotidien. Enfin, les clients du Moyen-Orient sont habitués à recourir aux services d'intermédiaires locaux, eux-mêmes en contact avec les principaux intervenants de l'immobilier de prestige.

Quels sont les points communs que l'on retrouve chez tous les clients, quelles que soient leur nationalité et leur culture ?

TSV : La plupart de ces clients sont des familles fortunées ou des entrepreneurs, dont l'emploi du temps est extrêmement chargé. Généralement, ils disposent de plusieurs propriétés à l'international et ils sont donc demandeurs d'un accompagnement global. Au-delà de conseils pour leur permettre de réaliser des projets d'acquisition à l'international, les clients souhaitent accéder à une large palette de services.

HB : Il est aujourd'hui fréquent que nos clients nous demandent de leur fournir des services complémentaires à l'immobilier tels que la conciergerie, les conseils en

art ou en constitution de caves privées, de décoration intérieure, d'acquisition de domaines de chasse, de propriétés viticoles ou de haras, de locations saisonnières d'achat ou de location de yachts...

Comment vous y adaptez-vous ?

HB : Progressivement, nous renforçons nos équipes avec de véritables experts dans chacun de ces domaines complémentaires à l'immobilier. Ainsi avons-nous depuis longtemps constaté que la plupart de nos clients étaient des passionnés d'art contemporain, c'est pourquoi nous avons créé il y a plus de 10 ans BARNES Art Advisory que je dirige toujours aujourd'hui.

TSV : Nous avons ressenti très tôt ce besoin de service de luxe global. Nous nous sommes efforcés d'y répondre avec professionnalisme en créant successivement BARNES Fine Wines, BARNES Vineyards Investment, BARNES Seasonal Rental et BARNES Yachts pour accompagner cette clientèle exigeante en lui offrant une vaste gamme de services complémentaires.

BARNES est aujourd'hui une marque présente dans plusieurs facettes du luxe et de l'art de vivre. L'immobilier de prestige induit-il cette approche globale ?

TSV : Oui car autour de la résidence principale ou secondaire dans les plus grandes villes internationales et les plus beaux lieux de villégiatures au monde, BARNES souhaite accompagner ses clients en mettant à leur disposition une offre de services de luxe pour leur permettre de vivre une expérience unique.

HB : Pour que cette expérience soit véritablement unique, BARNES prend le parti de promouvoir l'art de vivre à la française à l'international. Nous offrons une gamme complète de services de luxe tout en respectant cinq valeurs essentielles qui caractérisent la marque BARNES et cet art de vivre à la française : Global, Vision, Excellence, Confiance et Élégance.

Vous êtes tous deux des entrepreneurs dans l'âme, est-ce pour cela que vous attirez, dans chaque pays où le réseau est présent, une clientèle d'entrepreneurs ?

HB : La clientèle de l'immobilier de prestige et du luxe en général est principalement composée d'entrepreneurs. Il est vrai que BARNES possède une forte complicité avec ceux-ci, car l'esprit d'entreprise est une valeur solidement ancrée dans la maison. BARNES ne cesse de se développer géographiquement et en termes de services, ce sont nos clients qui nous guident pour nous permettre de faire les meilleurs choix en termes de lieux d'implantation et d'experts pour bien les servir.

TSV : L'art de vivre à la française que nous défendons à l'international est une combinaison d'éléments qui prennent racine dans l'histoire et la culture françaises, dont le goût, l'esthétique, le sens du détail, l'exigence sous toutes ses formes et enfin la liberté. Celle qui anime tous les entrepreneurs que nous sommes et nous donne cet esprit de conquête qui nous rapproche de nos clients.

Les HNWI et les UHNWI sont de plus en plus mobiles géographiquement, le concept

de résidence principale et secondaire est-il une réalité les concernant ?

HB : C'est de moins en moins une réalité. Aujourd'hui, nombreux sont nos clients qui vivent sur plusieurs continents et disposent de trois ou quatre résidences principales. Certains parviennent à gérer leurs entreprises à distance et vivent l'été en Europe, l'hiver aux États-Unis ou inversement. D'autres conservent leurs entreprises en Amérique du Sud, en Asie, en Russie ou au Moyen-Orient et vivent avec leur famille en Europe et aux États-Unis.

TSV : Si la résidence principale reste une constante pour les familles avec enfants, elle n'est plus un must pour les ménages sans enfants ou les seniors qui vivent volontiers dans plusieurs pays. Ainsi, on constate l'explosion des résidences avec services hôteliers qui correspondent parfaitement à ce nouveau mode de vie. L'uberisation de l'immobilier est en marche. Dans un avenir relativement proche, une partie significative de la clientèle haut de gamme devrait utiliser ce type de résidences tout au long de l'année.

Si vous deviez définir le modèle du prestataire de services de luxe de demain en une seule phrase ?

TSV : Dans un rapport de mutuelle confiance, partager avec le client une vision commune, le sens du détail, l'exigence sous toutes ses formes et surtout faire preuve d'élégance.

HB : Permettre au client de vivre une expérience unique en lui apportant un accompagnement global.

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HNWI

BARNES CITY INDEX : PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES

Pour les HNWI, posséder une propriété de prestige, voire plusieurs, représente souvent un aboutissement personnel et professionnel. Toutefois, compte tenu des nombreuses possibilités de destination et de l'incertitude sur les évolutions politiques et économiques, décider du lieu de l'acquisition peut s'avérer une tâche délicate.

Notre palmarès des villes les plus recherchées par la clientèle internationale a vocation à accompagner les HNWI dans leur décision d'achat d'un bien immobilier de prestige.

Cet outil unique permet de comparer les meilleures opportunités d'investissement proposées à la clientèle fortunée selon ses souhaits. Les avantages et opportunités de chaque destination sont rassemblés pour obtenir une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations. Après une consolidation de plusieurs classements selon différents indicateurs, provenant du réseau BARNES et de ses partenaires, le palmarès général compte cinquante des principales villes internationales à même de séduire les HNWI.

Ces indicateurs regroupent plusieurs critères clés comme l'expérience culturelle, les opportunités éducatives, l'accessibilité et les transports, la sécurité et l'engagement écologique de la ville concernée. La facilité à développer des affaires, le poids de la fiscalité et la rentabilité ou le potentiel de plus-values ont également été pris en compte.

Le palmarès des villes les plus recherchées a ainsi été établi en croisant l'aspect financier, les attraits émotionnels/affectifs et les aspects pratiques. En fonction de ces indicateurs, certaines villes ont gagné ou perdu des places dans le classement par rapport à celui de 2018. De même, certaines villes ou destinations sont entrées dans le palmarès, tandis que d'autres en sont sorties.

LISTE DES INDICATEURS



ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

Concentration de la population d'HNWI

Richesse culturelle

Boutiques de luxe



ASPECTS PRATIQUES

Accès aux meilleures universités

Mobilité/accessibilité

Sécurité personnelle

Empreinte écologique



ASPECTS FINANCIERS

Prolifération d'entreprises

Rapport qualité-prix des biens

Compétitivité de la fiscalité

Investissements peu risqués

BARNES CITY INDEX 2018 :

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers

LES NOUVEAUX ENTRANTS ET LES SORTANTS

CLASSEMENT VILLES

1	Hong Kong (5)*
2	New York (1)*
3	Los Angeles (4)*
4	Toronto (6)*
5	Paris (2)*
6	Londres (3)*
7	San Francisco (=)*
8	Sydney (=)*
9	Lisbonne (16)*
10	Madrid (15)*
11	Tokyo (=)*
12	Montréal (28)*
13	Chicago (9)*
14	Washington (13)*
15	Osaka (21)*
16	Berlin (10)*
17	Munich (12)*
18	Singapour (19)*
19	Vancouver (20)*
20	Boston (18)*
21	San Diego (17)*
22	Miami (=)*
23	Budapest (32)*
24	Dallas (25)*
25	Rome (33)*

CLASSEMENT VILLES

26	Stockholm (14)*
27	Genève (31)*
28	Vienne (30)*
29	Québec (40)*
30	Zurich (39)*
31	Shanghai (34)*
32	Hambourg (26)*
33	Dublin (36)*
34	Prague (35)*
35	Atlanta (27)*
36	Seattle (29)*
37	Guangzhou (41)*
38	Bâle (=)*
39	Varsovie (47)*
40	Melbourne (Nouvel entrant)
41	Beijing (43)*
42	Tel Aviv (Nouvel entrant)
43	Le Cap (42)*
44	Mexico (24)*
45	Houston (23)*
46	Porto (Nouvel entrant)
47	Shenzhen (Nouvel entrant)
48	Ho Chi Minh Ville (50)*
49	Bangkok (Nouvel entrant)
50	Athènes (Nouvel entrant)

LES NOUVEAUX ENTRANTS

A côté des destinations internationales traditionnellement prisées par les personnes fortunées, de nouvelles villes ont la cote auprès des HNWI et des UHNWI. C'est le cas de Melbourne, Tel Aviv, Porto, Bangkok et Athènes qui accèdent au palmarès et entrent respectivement à la 40^e, 42^e, 46^e, 49^e et 50^e places.

Tel Aviv qui est désormais la neuvième ville la plus chère du monde, surclassant Tokyo et New York, fait une entrée remarquée dans le palmarès des villes internationales les plus appréciées par la clientèle fortunée. Lisbonne et Madrid accèdent au club très fermé du TOP 10 du BARNES City Index et sont aujourd'hui considérés comme des destinations internationales à part entière.

Melbourne profite d'une légère baisse des valeurs immobilières tandis que l'entrée de Bangkok ajoute une dixième ville asiatique au palmarès.

Le retour d'Athènes dans la liste des villes prisées pourrait signifier la fin de la crise en Grèce et le début du retour de la confiance dans le redressement économique de la péninsule.

...ET LES SORTANTS

Nous observons également que certaines villes comme Dubaï, Copenhague, Oslo, Moscou et Sao Paulo sont sorties du palmarès. Le Moyen-Orient continue d'être boudé par la clientèle internationale qui y craint toujours, à tort ou à raison, des risques d'attentats. La crise qui perdure en Amérique du Sud entraîne chaque année la sortie du palmarès de quelques villes sud-américaines et cette année confirme cette tendance. Si on se doit de souligner la montée généralisée dans le palmarès de toutes les principales capitales de l'Europe de l'Est, la Russie a contrario fait une sortie remarquée de l'index en raison des difficultés économiques qui perdurent.

* Classement 2017

BOULEVERSEMENT DANS LE TOP 5

Hong Kong prend la première place dans le Top 5, reléguant New York à la deuxième place. Los Angeles progresse, en passant de la quatrième à la troisième place devant Toronto, qui poursuit sa montée en puissance observée depuis 2012. Paris, qui a profité en 2017 et 2018 de l'excellente santé de son marché immobilier, voit sa cote impactée par la crise sociale des « gilets jaunes », dont les images ont fait le tour du monde en fin d'année. La capitale française est logiquement rétrogradée en cinquième position. Pour la première fois depuis de nombreuses années, Londres est absente de ce Top 5, n'arrivant qu'à la sixième place, sur fond d'incertitude liée au Brexit.



Hong Kong ~ Chine



New York ~ États-Unis



Los Angeles ~ États-Unis



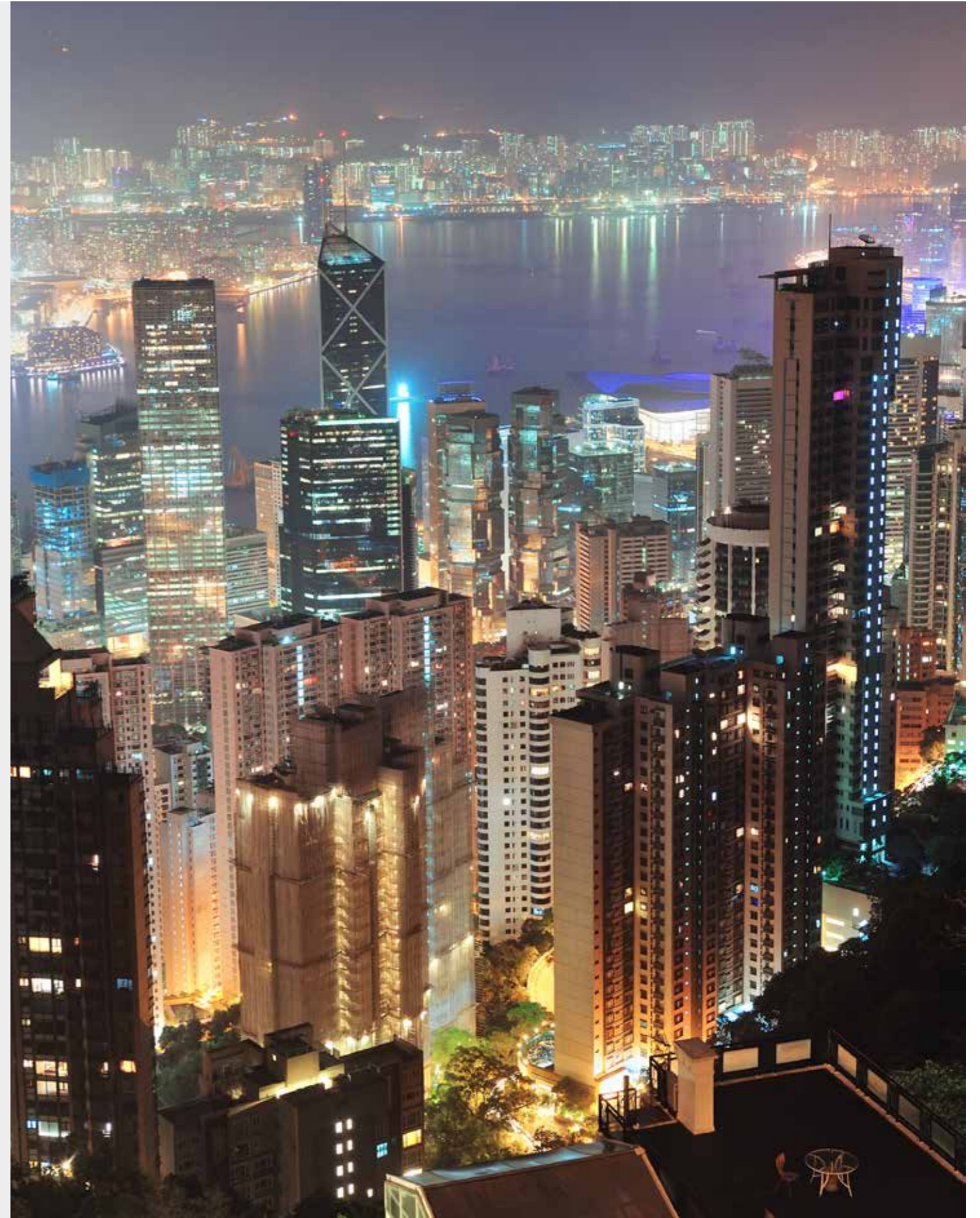
Toronto ~ Canada



Paris ~ France

HONG KONG

Cette année, Hong Kong arrive en tête du Top 5 établi par BARNES. Elle attire les multinationales et les investisseurs occidentaux...mais également chinois. Après la rétrocession, la ville sert, grâce à sa législation très favorable au commerce international et à la finance, de tête de pont pour les entreprises chinoises qui souhaitent mettre un pied dans la mondialisation. Aujourd'hui, la Chine s'est libéralisée, mais Hong Kong a toujours une fonction de coffre-fort pour les milliardaires chinois, qui y sont de plus en plus nombreux. Elle bénéficie du réseau de transport aérien et maritime le plus développé de toute l'Asie. Hong Kong est en deuxième place en ce qui concerne l'indicateur des enseignes de luxe. Enfin, la ville est une des principales places financières internationales, qui comporte également sur son territoire une forte concentration de HNWI.



HONG KONG UN MARCHÉ AU SUPERLATIF

01

Hong Kong ~ Chine

Ville phare de l'Asie et véritable poumon économique de la zone, Hong Kong affiche une croissance annuelle positive depuis des années : 2,20 % l'an dernier. Causeway Bay, la grande artère commerciale recherchée par les grandes enseignes du luxe est devenue la plus chère du monde. Le manque de place fait du prix du m² hongkongais le plus cher du monde, un record révélateur de la folie immobilière qui s'empare de la ville, faute d'espace pour construire et malgré de nombreuses mesures de contrôle du marché prises par les autorités. Compte tenu des dernières dispositions de restriction adoptées par les autorités chinoises dans de nombreuses villes, Hong Kong, par son statut particulier, va attirer de plus en plus d'investisseurs.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement chinoise, très fortunée et généralement venue pour les affaires. Nombreux sont les cadres de la finance à s'y installer, travaillant dans les grandes banques présentes. La classe moyenne supérieure est de plus en plus nombreuse à y venir

pour de courts séjours de shopping et de divertissement. Les Chinois du continent sont les premiers clients des promoteurs de Hong Kong et mettent leur argent de côté dans la bourse. Tout « l'establishment » de Pékin et de Shanghai et tous les grands managers y disposent d'un pied-à-terre.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Causeway Bay, le quartier le plus cher, Happy Valley très résidentiel et privilégié par les expatriés, Sheung Wan en pleine gentrification, les grandes résidences de Mid Levels, en haut du plus grand escalator du monde et les sous-bois tropicaux de Victoria Peak.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Même à \$80,000 le mètre carré pour un appartement avec vue sur la mer, les programmes s'arrachent comme des petits pains. L'espace et les grands volumes sont le véritable luxe de Hong Kong.

LES EXIGENCES

La vue mer, les appartements situés en hauteur avec balcons et parkings, services et conciergerie. Une chambre pour le personnel est un véritable luxe très apprécié. Tout doit être soigné dans le moindre détail et refléter la réussite du propriétaire.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix de l'immobilier sont repartis à la hausse, malgré les efforts du gouvernement pour les contenir : nouvelles taxes à l'achat dorénavant appliquées aux Hongkongais comme aux non-résidents, Hong Kong est classée parmi les villes les plus chères du monde avec une moyenne de \$15,300 le m² pour l'immobilier classique. Dans l'immobilier

de luxe, les prix s'envolent même jusqu'à \$38,000 le m² en moyenne. La frénésie est telle que le mètre carré peut grimper bien au-delà et s'afficher à \$170,000 dans certains immeubles, une place de parking souterrain ayant même été vendue plus de \$580,000. Mais ces mesures fiscales restent moins sévères que celles prises en Chine dans les plus grandes villes (Pékin notamment) ce qui maintient l'intérêt pour la ville et ne ralentit pas le marché. D'autant que ce territoire permet aux investisseurs d'avoir accès à la zone dollar, leur permettant de protéger leurs avoirs d'une éventuelle dévaluation du yuan.

ET DEMAIN ?

Hong Kong et le reste de la Chine seront dans les prochains mois reliés par une nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse qui placera Shenzhen, dans le sud de la Chine, à un quart d'heure et Canton à moins de 50 minutes. Elle a pour destination, côté hongkongais, la nouvelle gare de West Kowloon, en plein centre de la métropole.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Mid Levels</i>	48,000 USD	59,000 USD	7 %
<i>Happy Valley</i>	37,000 USD	44,000 USD	3 %
<i>Kowloon</i>	26,000 USD	33,000 USD	Stable

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

<i>Mid Levels</i>	21 m ²
<i>Happy Valley</i>	26 m ²
<i>Kowloon</i>	38 m ²

Source : BARNES

NEW YORK

Dans notre enquête, New York se fait détrôner en 2019 par Hong Kong à la première place du Top 5 BARNES. Malgré cela, la ville phare de la côte Est américaine reste une des principales destinations internationales pour les personnes fortunées et les investisseurs même si les prix marquent le pas depuis le milieu d'année 2017.

New York possède un avantage que seules quelques grandes villes dans le monde peuvent mettre en avant, son statut d'icône, qui fait d'elle une valeur absolue sur le plan immobilier. A commencer par Manhattan, dont les nombreux chantiers de prestige en cours de développement dressent de nouvelles normes en matière de luxe, de services... et de prix !

L'un des meilleurs indices de la bonne santé du marché new-yorkais est le boom sans précédent que connaît Brooklyn depuis une dizaine d'années. Les familles, autant américaines qu'internationales, plébiscitent ses quartiers verdoyants et ses restaurants branchés. Il est un signe qui ne trompe pas, l'implantation récente des plus grandes enseignes de luxe à Brooklyn, qui se pose aujourd'hui en véritable rivale de Manhattan !



NEW YORK

UNE VILLE EN MOUVEMENT



New York ~ États-Unis

UN MARCHÉ QUI S'EST CORRIGÉ

Après une hausse continue depuis 2011, le marché à Manhattan a subi une correction moyenne de 17 % sur les deux dernières années. La baisse des prix en 2018 est en moyenne de 8 % à Manhattan. Le marché des coops s'est stabilisé après un fort réajustement à la baisse ces dernières années en raison des lourdes charges.

À Manhattan et également à Brooklyn, ce sont désormais les acheteurs qui donnent le ton : les nouveaux programmes immobiliers de luxe présentent un inventaire record de biens à vendre. De plus, le plafonnement des déductions de la taxe immobilière à \$10,000 par an a un impact certain sur les appartements dont le prix est compris entre \$1M et \$3M, surtout à Manhattan.

UN CLIMAT PROPICE AUX INVESTISSEMENTS

La remontée des taux d'intérêt bancaires combinée à l'incertitude des décisions politiques prises par le Président Trump crée un climat d'attentisme à la fois pour les acheteurs, qui pensent que le marché va continuer de baisser, et pour les vendeurs qui la plupart du temps ne

souhaitent pas baisser leurs prix. D'où une baisse globale des transactions de 25 % au trimestre dernier, avec certains acheteurs qui préfèrent rester locataires.

Tout ceci crée néanmoins un climat intéressant pour les investisseurs : bon timing pour acheter et garder un appartement en location à moyen/long terme. Peu impactée par les cycles immobiliers, la ville reste cependant une place mondiale de premier ordre, particulièrement pour les investisseurs car les loyers sont élevés et le taux de vacance inférieur à 2 %.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements occupant tout un étage de bâtiment et les maisons de ville sont les biens les plus recherchés par les familles, qui préfèrent la proximité des meilleurs écoles, restaurants, boutiques et institutions culturelles. Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent quant à eux des petits appartements avec vue. Les acheteurs fortunés privilégient de belles maisons de ville ou des penthouses bénéficiant de luxueuses prestations, avec notamment un service de conciergerie.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'Upper East Side a toujours été l'un des plus recherchés, surtout entre Park Avenue et la Cinquième Avenue. Le pourtour de Central Park compte encore à ce jour la plus grande concentration de propriétés pour les personnes les plus fortunées, avec notamment la « Billionaires' Row » (West 57th Street) située au sud du parc, et ses immenses immeubles ultra luxueux, dans lesquels se trouvent certains des appartements les plus chers au monde. Tribeca (souvent considéré comme le code postal le plus cher de New York) reste l'une des options les plus prisées. Parmi les autres marchés

dynamiques hors de Manhattan, citons Prospect Heights, Park Slope et Dumbo à Brooklyn ainsi que Long Island City.

LA CLIENTÈLE

Les acheteurs internationaux les plus actifs proviennent d'Asie, principalement de Chine, d'Amérique du Sud et d'Australie. La clientèle européenne qui s'était raréfiée depuis 2014 revient peu à peu. L'incertitude économique provoquée par le Brexit londonien, la correction des prix et la force de l'euro peuvent raviver l'intérêt des acheteurs étrangers pour New York.

DUMBO, LE NOUVEL ELDORADO DE BROOKLYN

Voilà probablement le quartier à suivre à Brooklyn ! Down Under the Manhattan Bridge Overpass, surnommé « Dumbo », est situé entre le Brooklyn Bridge et le Manhattan Bridge, en face du Lower Manhattan. Encore délaissé il y a quelques années à cause de son caractère industriel, il s'est métamorphosé en 10 ans, ses anciens ateliers de mécanique ou de papeterie abritant aujourd'hui des lofts et des centres commerciaux à l'esprit bobo chic assumé. Les amateurs de vintage sont au paradis, on voit même encore affleurer d'anciennes voies ferrées qui témoignent du passé du quartier. Dumbo illustre à merveille l'âme de Brooklyn, entre absence de déférence et respect de l'ancien. Ce quartier ultra tendance est par ailleurs un rendez-vous touristique et familial majeur, car c'est depuis ses quais que l'on a la plus belle vue sur la skyline de Manhattan.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Manhattan (south of 110th St)</i>	\$18,120	\$25,000	+5 %
<i>Upper East Side</i>	\$22,230	\$35,500	+5 %
<i>West Side</i>	\$20,180	\$32,200	Stable
<i>Midtown</i>	\$18,620	\$28,600	-10 %
<i>Downtown</i>	\$15,200	\$20,800	-7 %
<i>Financial District & Battery Park City</i>	\$14,400	\$22,500	-12 %

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

<i>Manhattan (south of 110th St)</i>	55 m ²
<i>Upper East Side</i>	45 m ²
<i>West Side</i>	50 m ²
<i>Midtown</i>	54 m ²
<i>Downtown</i>	50 m ²
<i>Financial District & Battery Park City</i>	70 m ²

Source : BARNES

LOS ANGELES

Avec un objectif de cinquante millions de touristes en 2020, la Cité des Anges qui a été visitée par plus de quarante-six millions de personnes a retrouvé la forme. Son infrastructure aérienne s'est considérablement améliorée au cours des dernières années et le futur tunnel souterrain devrait fluidifier la circulation. Deuxième ville des États-Unis, Los Angeles fourmille de projets pour attirer les touristes. La vie culturelle y est intense. De nombreux investissements ont été réalisés en matière de transport. L'industrie hôtelière y est florissante. Par ailleurs, Los Angeles est la ville américaine qui abrite le plus grand nombre de musées et d'institutions culturelles. La ville, qui recevra les Jeux Olympiques de 2028, conserve sa place dans le top 5 des villes les plus recherchées au monde par les HNWI.



LOS ANGELES PREND TOUTE SA DIMENSION

03

Los Angeles ~ États-Unis

En tant que capitale mondiale du divertissement, Los Angeles attire depuis longtemps les élites fortunées. Le prestige et le glamour qui émanent des industries du cinéma, de la télévision et de la musique ont fait de la ville l'une des plus attrayantes pour les acheteurs les plus aisés. Los Angeles est une ville cosmopolite qui accueille de très nombreuses entreprises et institutions culturelles. Avec une moyenne de 284 jours d'ensoleillement par an, elle bénéficie également de l'un des climats tempérés les plus agréables du pays, une magnifique opportunité pour les amateurs d'activités de plein air comme le surf ou la randonnée. Los Angeles est la destination phare pour l'industrie du divertissement avec une grande variété de bars et restaurants où sortir (avec notamment une gastronomie végétarienne et vegan à la pointe), de spectacles, performances d'artistes et d'activités sportives du côté de l'océan comme des montagnes. Mais la « Cité des Anges » est plus connue pour ses quartiers extrêmement fortunés et le train de vie luxueux qu'on y mène.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Cela dépend principalement des activités des acquéreurs, de leur âge et

de leurs moyens financiers. De manière générale, et particulièrement chez les jeunes cadres et entrepreneurs, les Français apprécient Santa Monica, Venice et Marina Del Rey. Le quartier de downtown avec Arts District attire également une jeune clientèle pour des lofts « post-industriels » et « mid-century ». Les jeunes familles s'orientent plutôt vers Culver City, Sherman Oaks, Studio City, Burbank ou encore Silverlake, plus abordables que les villes-quartiers en bordure de l'Océan Pacifique. Les familles aiment Pacific Palisades, ainsi que Pasadena, Glendale et Los Feliz, notamment pour leur proximité avec des écoles et des antennes du Lycée Français de Los Angeles. Les retraités et les célébrités préfèrent Beverly Hills, Hollywood Hills, Brentwood et Bel Air, pour une belle maison avec vue panoramique, un calme absolu et une grande discrétion.

LES BIENS RECHERCHÉS

À Los Angeles, les biens fonciers recherchés par les acheteurs fortunés sont d'une grande variété. Les ventes de grandes résidences familiales dans les banlieues chics continuent de jouer un rôle moteur sur le marché du luxe, tout comme les propriétés avec vue sur mer des villes côtières telles que Malibu ou Santa Monica. Une vue sur la skyline ou sur l'océan Pacifique est souvent jugée essentielle. Les acheteurs fortunés ont également un penchant pour les grands terrains, avec jardins, piscines, cuisines et foyers d'extérieur ; une dépendance séparée pour recevoir les invités est souvent demandée. Les appartements de prestige, relativement récents pour le marché de la ville, sont également de plus en plus recherchés. De nombreux célibataires ou jeunes couples préfèrent vivre dans de grands immeubles, à la fois dotés d'une multitude d'équipements collectifs et proches du centre-ville.

LA CLIENTÈLE

La clientèle aisée de Los Angeles provient des quatre coins du monde, à l'image de la diversité de la ville elle-même. Los Angeles, aux côtés de New York, de Miami, et de San Francisco, est l'un des quatre principaux marchés pour les acheteurs étrangers fortunés cherchant à acquérir leur première résidence aux États-Unis. Mais les acquisitions par les Américains ne sont pas non plus en reste, et de nombreux Texans y achètent au comptant leur résidence secondaire. Comme on peut s'y attendre, un grand nombre d'acheteurs évolue dans l'industrie du divertissement, mais Los Angeles bénéficie du dynamisme économique de la région, l'écosystème « Silicon Beach » qui rassemble un grand nombre de startups et d'acteurs tech.

LES OPPORTUNITÉS ET LES PERSPECTIVES

Le marché de l'investissement immobilier de Los Angeles s'est accéléré ces dernières années, en raison de divers facteurs : des projets de luxe sont en cours de construction ou de rénovation (flipping) dans toute la ville ; un nombre croissant d'acheteurs internationaux choisit Los Angeles comme résidence principale. Une résidence de 450 m² habitables avec un petit terrain se négocie entre trois et cinq millions de dollars. Quant aux résidences d'exception, une maison neuve ou rénovée de 900 m² avec plus ou moins 2 000 m² de terrain à Beverly Hills ou à Bel Air se négociera autour de 15 millions de dollars. La villa Sarbonne à Bel Air vient d'être mise en vente à 88 millions de dollars ! Les villes proches de l'océan comme Santa Monica et Venice, vont connaître une forte croissance car la demande est supérieure à l'offre. Le prix médian des maisons particulières comme des appartements de prestige est resté stable en 2018.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
West Hollywood	7,500 USD	9,000 USD	Stable	Stable
Santa Monica	9,500 USD	11,500 USD	Stable	Stable
Malibu	9,000 USD	11,500 USD	Stable	Stable
Beverly Hills	11,000 USD	16,000 USD	Stable	Stable
Centre (Downtown)	7,000 USD	9,100 USD	Stable	Stable

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

West Hollywood	130 m ²
Santa Monica	105 m ²
Malibu	110 m ²
Beverly Hills	90 m ²
Centre (Downtown)	140 m ²

“Le marché de prestige de Los Angeles est en plein essor, avec de très nombreuses opportunités d'achat de produits haut de gamme, situés dans des emplacements privilégiés, et disposant de vastes terrains.”

DANIEL AZOURI,
DIRECTEUR DE BARNES LOS ANGELES

Source : BARNES

TORONTO

Année après année, Toronto voit sa cote de popularité monter auprès des HNWI et UHNWI. Au point d'intégrer en 2019 le Top 5 du BARNES City Index. Forte de 6 millions d'habitants, en croissance constante, la plus grande ville canadienne est le centre culturel, intellectuel et financier du pays.

Réputée comme l'une des métropoles les plus sûres d'Amérique du Nord, Toronto est aussi l'une des plus agréables à vivre, notamment grâce à son offre gastronomique, culturelle et sportive. Au bord du lac Ontario, elle propose une grande variété de quartiers du plus urbain au plus vert. Résultat, les prix de l'immobilier s'y sont envolés depuis 2015.



TORONTO

LA VALEUR MONTANTE



Toronto ~ Canada

Le magazine Forbes a classé Toronto parmi les dix premières villes les plus puissantes économiquement au monde. Les investisseurs plébiscitent en effet la prospérité de la capitale bancaire et financière du Canada, tout comme la qualité de vie qu'elle offre à ses habitants. Toronto est notamment le siège de la principale bourse canadienne et représente la troisième plus grande concentration d'entreprises privées du digital en Amérique du Nord, devant San Francisco et New York. Résultat, Toronto connaît actuellement un boom de la construction, dominé par les projets de condominiums et les immeubles de bureaux. Selon le Conference Board du Canada et Oxford Economics, l'économie de Toronto connaîtra une croissance « saine » en 2019 et 2020, d'environ 2 % par an.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le must en matière de quartier résidentiel est Rosedale, au nord de la vieille ville, mais les banlieues résidentielles comme North York, Markham et Richmond Hill et les environs de Halton (Oakville et Milton par exemple) sont privilégiées par les familles et comptent parmi les endroits

les plus agréables – et les plus sûrs – pour vivre à Toronto.

Les jeunes entrepreneurs, notamment les célibataires, ont tendance à préférer les condominiums et l'animation du centre de Toronto. Les quartiers de Yorkville et The Annex proposent notamment un mélange très prisé de boutiques de luxe, de galeries d'art, de clubs fréquentés par les célébrités et les VIP.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La ville de Toronto étant l'une des plus vastes d'Amérique du Nord, son offre immobilière s'avère très variée, y compris dans le prestige. En revanche, il faudra tenir compte au moment de l'achat de l'engorgement systématique du réseau routier et autoroutier qui dessert Toronto, dont la traversée d'est en ouest en voiture peut prendre 2 heures ! Le sommet de l'offre immobilière réside dans les magnifiques anciennes demeures de maîtres, certaines bâties au XIX^e siècle, dans le quartier de Rosedale. Les prix peuvent dépasser la barre des 15 millions de dollars canadiens, soit 10 millions d'euros. Toujours à Rosedale, les maisons contemporaines, notamment celle possédant une architecture très design, sont recherchées par les familles de jeunes entrepreneurs de la finance ou des technologies (à partir de 5 millions d'euros). Côté appartements, le centre de Toronto propose quelques résidences (condominiums) de prestige affiliées à des chaînes hôtelières comme Four Season's, Ritz-Carlton ou Shangri-La. Ces appartements situés dans des tours ayant généralement une vue spectaculaire sur le lac Ontario sont vendus entre 7 000 et 10 000 €/m².

LA CLIENTÈLE

Toronto attire deux clientèles bien différenciées : les familles venant du

Canada et des États-Unis, à la recherche d'une grande ville sûre et animée, et les jeunes entrepreneurs souhaitant percer dans la finance et les IT. Les banlieues résidentielles qui entourent Downtown Toronto offrent une alternative très prisée pour les amateurs de calme et de verdure. L'Université de Toronto est l'une des plus prestigieuses du continent, se classant au 23^e rang mondial des universités. Ses enseignants, parmi les mieux payés du continent, forment une clientèle assez régulière pour les biens de prestige.

LES PERSPECTIVES

Les condominiums de luxe ont vu leur prix augmenter de manière significative en 2018, parfois jusqu'à plus de 30 %. Mais les taxes instaurées en Ontario sur les biens vendus plus de 3 millions de dollars canadiens (2 millions d'euros) à des acheteurs étrangers ont donné un coup d'arrêt – momentané – au marché de prestige. Les bases sur lesquelles repose l'attractivité de Toronto, son rôle clé et son influence grandissante au plan international laisse présager une poursuite continue de la hausse des prix de l'immobilier.

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?*

Downtown Toronto	78 m ²
Harbourfront	115 m ²
Garden District	83 m ²
Midtown	103 m ²
Entertainment District	120 m ²

“ Comme peu de villes nord-américaines, Toronto forme une addition de micro-marchés aux caractéristiques très différentes. Il est délicat d'y raisonner en prix moyen, sachant que l'ensemble de l'agglomération possède des secteurs résidentiels bien délimités les uns des autres. Mais de manière générale, le marché immobilier y combine appartements de luxe en centre-ville - Downtown Ontario - et maisons, villas ou demeures de maîtres dans les quartiers excentrés et les communes voisines. ”

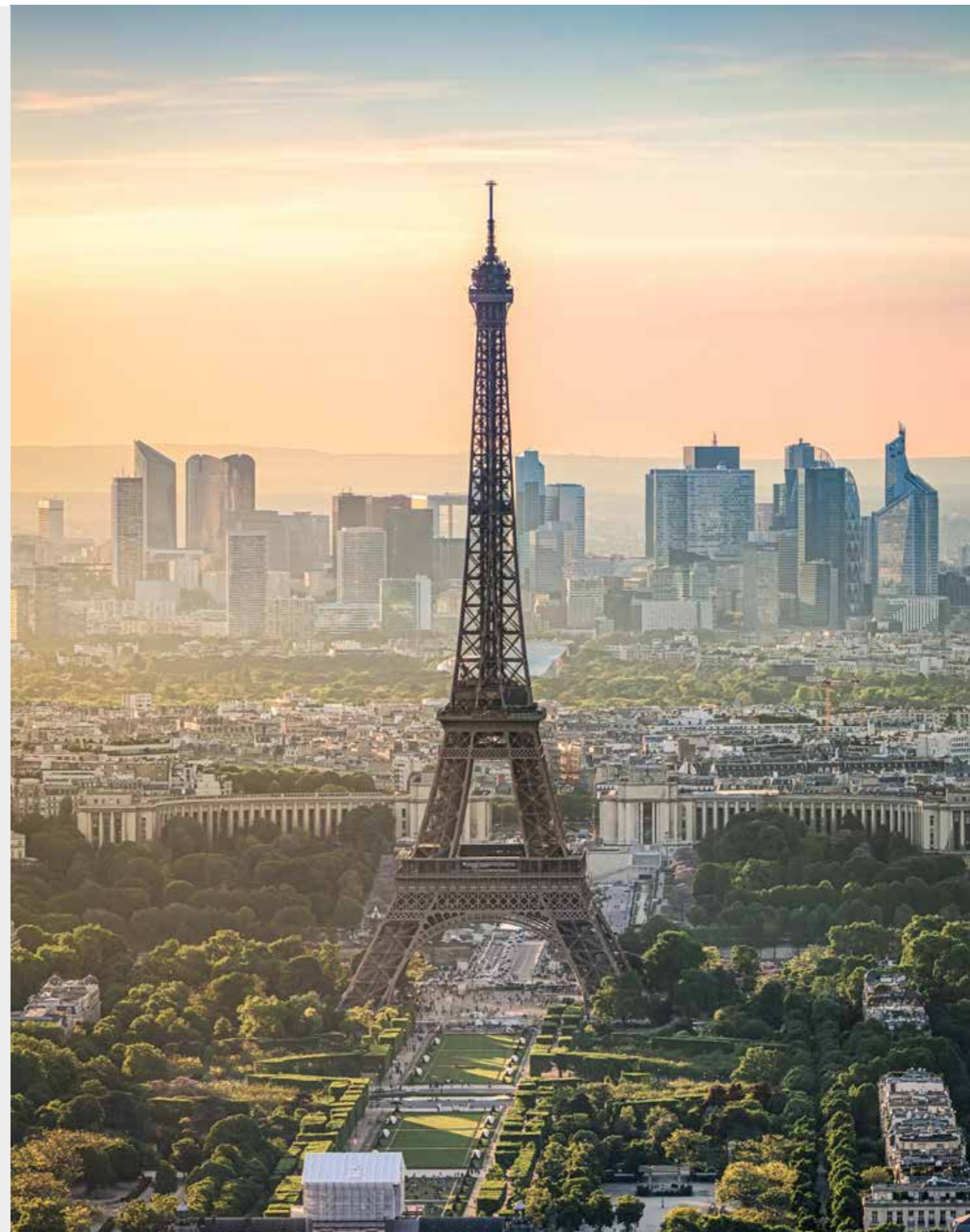
JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,
DEPUTY CEO DE BARNES

(* Appartements dans des résidences de prestige (condominiums) dans le centre d'Ontario

Source : BARNES

PARIS

Alors qu'elle pointait en deuxième position du Top 5 en 2018, et que certains observateurs prédisait qu'elle deviendrait à terme la ville la plus recherchée au monde, Paris trébuche avec la crise des « gilets jaunes ». Les images qui ont tourné en boucle sur les chaînes d'info internationales en décembre 2018 ont terni la cote d'amour que la capitale française avait retrouvée auprès de la clientèle HNWI et UHNWI. Paris avait pourtant profité du Brexit londonien en enregistrant un important phénomène migratoire dès la fin de l'année 2017. Reste maintenant à savoir quelle sera l'issue à long terme de cette crise, simple avertissement ou prélude à une longue période de turbulences...



PARIS, EN POSITION D'ATTENTE



Paris ~ France

UN MARCHÉ QUI RESTE SOUTENU

Malgré le contexte politique défavorable, Paris est restée orientée à la hausse en termes de prix et de nombre de transactions en 2018. Ville monde et future ville olympique, marché de report du Brexit, la hausse des prix les a montés à un niveau record. Plusieurs nouveaux paliers ont ainsi été franchis ; la barre des 20 000 euros le m² dans le XVIII^e à Montmartre et des 25 000 euros le m² dans le Marais pour des appartements exceptionnels. Selon le baromètre BARNES, qui se base sur le prix moyen de ses transactions depuis le début 2018, le prix moyen du marché haut de gamme à Paris serait de 11 100 euros le m² aujourd'hui, avec une hausse annuelle d'environ 10 %. Le nombre de transactions a dépassé les 10 000 euros euros intra-muros, affichant une hausse de 8 %. L'immobilier de prestige s'inscrit également dans cette tendance avec une hausse moyenne enregistrée chez BARNES de 30 %, à partir de 11 000 euros le m².

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les vingt arrondissements de Paris ont chacun leur histoire, leurs particularités, leurs habitants typiques et par conséquent une architecture propre, notamment pour les biens de prestige.

Sans surprise, depuis environ six mois, 5 % à 10 % des ventes réalisées par BARNES dans le Marais, les VI^e, VII^e, IX^e et XVIII^e arrondissements se font auprès de Français qui rentrent de Londres et d'Européens de Londres qui s'installent à Paris. Dans les quartiers plus « familiaux » comme les VIII^e, XVI^e, XVII^e arrondissements ainsi que Neuilly, entre 8 % et 12 % des transactions sont concernées. Boulogne et Saint-Cloud bénéficient également de leur intérêt pour leur immédiate proximité, à des prix légèrement inférieurs pour les familles à la recherche de plus grandes surfaces.

Les jeunes couples aisés se tournent vers les arrondissements plus dynamiques où fleurissent, dès que les rayons du soleil apparaissent, les terrasses de restaurant, au centre et dans l'est de Paris (I^{er}, II^e, III^e, IV^e, V^e, VI^e, IX^e, XI^e, XII^e, XVIII^e). Le Louvre, la place Vendôme, la place des Vosges et ses rues adjacentes sont très recherchées par une clientèle étrangère, exigeant une adresse prestigieuse. Montmartre et les Abbesses sont devenues également des destinations de choix.

L'Est est en plein renouveau : le dixième arrondissement bénéficie d'un nouvel attrait, notamment le quartier Hauteville Paradis qui est en plein développement. Le prix moyen y franchit allègrement la barre des dix mille euros. Bastille, République, Daumesnil, à la fois proches du Marais et du bois de Vincennes, sont appréciés des familles de cadres ayant des enfants.

UN ENJEU DE PLACE FINANCIÈRE

La clientèle internationale et de Français de l'étranger arrive avec des références de prix différentes des prix parisiens. Dans la zone Martyrs-Montmartre, il n'est plus possible de trouver un bien correct à moins de 12 000 euros le m². Dans le Marais, le marché est tout aussi dynamique avec la moitié des ventes réalisées auprès de « millennials » et un quart des acheteurs venant de Londres.

Les bonnes perspectives économiques, alliées à une politique favorable à l'entrepreneuriat, le développement du Grand Paris, les Jeux Olympiques en 2024, l'implantation de l'agence bancaire européenne, des taux de crédit encore très bas font que le marché parisien a retrouvé aujourd'hui une forte dynamique et la clientèle étrangère ne s'y trompe pas. Américains, Sud-américains, Asiatiques, clients des pays de l'est, Arabes, Européens et Suisses sont également présents et investissent dans des pied-à-terre.

LES ATTENTES DES CLIENTS

La clientèle « ultra high-net-worth » recherche des biens immobiliers aux normes internationales avec des prestations « haut de gamme » : la sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance ...), les services de conciergerie permettant de gérer le bien à distance, des biens « clés en mains » sont très appréciés. Des prestations encore insuffisamment développées. Les quartiers recherchés par cette clientèle sont assez précis, par exemple : l'avenue Montaigne (VIII^e), la Villa Montmorency (XVI^e), le quartier St Germain des Prés (VI^e), les Invalides (VII^e) sont des secteurs particulièrement prisés.

ET DEMAIN ?

Paris devrait marquer une pause dans le rattrapage des prix observé depuis 2015. Son marché reste malgré tout tiré par une demande supérieure à l'offre pour des biens de qualité sans défauts. Les écarts de prix se réduisent entre les arrondissements, conduisant à un rééquilibrage entre les différents quartiers. Mais 2019 s'ouvre sur un fond d'incertitude politique et sociale. Ce qui peut, paradoxalement, créer de belles opportunités pour les investisseurs à long terme.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Paris XVI ^e	11 700 €	18 200 €	+7 %	+17 %
Paris VIII-XVII ^e	13 000 €	23 200 €	+8 %	+15 %
Paris IX-X-XVIII ^e	12 200 €	19 800 €	+11 %	+18 %
Marais II-III-IV ^e	16 200 €	27 000 €	+12 %	+21 %
Rive Gauche VI ^e -VII ^e	17 300 €	28 000 €	+8 %	+14 %
Neuilly-sur-Seine	12 200 €	19 000 €	+5 %	+12 %

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Paris XVI ^e	87 m ²
Paris VIII-XVII ^e	85 m ²
Paris IX-X-XVIII ^e	87 m ²
Marais II-III-IV ^e	72 m ²
Rive Gauche VI ^e -VII ^e	69 m ²
Neuilly-sur-Seine	89 m ²

“Les prix peuvent encore légèrement progresser dans les secteurs prisés par la riche clientèle internationale, pour des biens d'exceptionnelle qualité.”

RICHARD TZIPINE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

Source : BARNES



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER



- 01 **PORTO CERVO**
- 02 **CÔTE D'AZUR**
(Saint-Tropez, Cap d'Antibes, Cannes)
- 03 **BALÉARES**
- 04 **LES HAMPTONS**
- 05 **MYKONOS**

TOP 5 BORD DE MER

1. PORTO CERVO

Cette petite station balnéaire, ultra chic, située au nord de la Sardaigne, fut édifiée dans les années 60 sur la volonté du prince Karim Aga Khan IV qui décida d'y bâtir un lieu exclusivement destiné à accueillir la clientèle internationale huppée et la jet-set. La marina et le port accueillent les plus grands yachts privés et les villas de ce petit Saint-Tropez local qui rivalisent de luxe, sur fond d'architecture sarde savamment redessinée par l'architecte italien Luigi Vietti.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La promenade du port à deux pas de la Piazzetta « du bavardage », face à la mer. Les abords du golf de Pervero, les villas pieds dans l'eau situées près des magnifiques plages de Porto Rotondo.

LES BIENS RECHERCHÉS

Villas avec piscine et vue sur mer, dans la marina face à l'anneau du bateau.

LES ATTENTES

La clientèle qui privilégie le centre village souhaite pouvoir tout faire à pied. Celle qui opte pour des villas en hauteur apprécie de vivre à l'abri des regards, dans une propriété close et sécurisée.

LA CLIENTÈLE

Internationale et venue principalement d'Europe avec une majorité d'anglo-saxons, elle constitue un club fermé de millionnaires et milliardaires venus de tous horizons : capitaines d'industrie, sportifs, hommes politiques, artistes. On note également un intérêt accru de la part des Américains. Rolls-Royce y organise ses ateliers d'été, les jet-setteurs se retrouvent pour les « white parties » sur les yachts et le point d'orgue annuel est la Maxi Yacht Rolex Cup en septembre.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le développement du yachting de luxe va profiter à Porto Cervo dont la marina est tout particulièrement appréciée des plaisanciers fortunés. De nouveaux créateurs et designers attirent une clientèle plus jeune sur la Promenade du Port.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 m² vue mer.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Porto Cervo	10 000 €	20 000 €	+8 %	+12 %

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, CANNES

Ville phare de la Côte d'Azur, Cannes en est également la capitale économique, touristique et culturelle. Les nombreux festivals rythment les saisons et la ville a, grâce à ces « rendez-vous », une renommée internationale. Ce sont encore bien d'autres curiosités à voir et revoir, guidées par la beauté naturelle des lieux ou leur intérêt historique : la baie et ses plages de sable fin, les îles de Lérins avec leur fort royal, leur musée et leur abbaye séculaires, les palaces de la Croisette et les belles demeures hérités du temps où les familles royales éalisaient là leur quartier d'hiver.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La Californie et Super Cannes, pour la vue et l'exposition, et les plages du Midi.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les propriétés sur les hauteurs de Cannes ou au Cap d'Antibes avec vue mer restent très prisées, même si la clientèle étrangère est moins présente. Les appartements, particulièrement les penthouses, sont très appréciés et les pied-à-terre sont recherchés par les investisseurs pour la location saisonnière.

LES ATTENTES

Très internationale, la clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés, type conciergerie. Elle acquiert majoritairement des résidences secondaires.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale (les Américains sont de retour et les Européens du Nord toujours très présents) et dispose localement d'un patrimoine compris entre cinq et quinze millions d'euros.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

De belles opportunités se profilent pour les demeures de caractère dans l'arrière-pays, les prix étant redevenus raisonnables, particulièrement sur ces secteurs. Le marché a repris des couleurs, surtout celui de prestige, l'offre de beaux biens idéalement situés se faisant plus rare.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 110 m².

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Cannes	15 000 €	25 000 €	stable	+82 %

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, SAINT-TROPEZ

Appréciée depuis longtemps par les artistes, le village attirait la "jet set" internationale dans les années 1960, et séduit toujours aujourd'hui pour ses plages et sa vie nocturne. Le quartier pavé de La Ponche témoigne de son passé de village de pêcheurs, même si les yachts sont désormais beaucoup plus nombreux que les bateaux de pêche dans le Vieux Port !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si la place des Lices et le Vieux Port sont plébiscités, tout le centre village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied. Les Pares de Saint-Tropez sont également très recherchés.

LES BIENS RECHERCHÉS

Ceux qui permettent d'aller au village à pied et d'avoir la vue sur la mer tout en étant protégé du regard des autres.

LES ATTENTES

À l'achat comme à la location, la clientèle est très exigeante sur la qualité irréprochable du bien et les services proposés, type conciergerie, qui permettent d'avoir « tout, tout de suite ». Elle apprécie tout particulièrement les propriétés à l'abri des regards.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale (les Américains sont de retour, les Européens de l'Est y sont de plus en plus présents), très fortunée. Ils y possèdent de luxueuses villas dont les prix oscillent entre dix et cinquante millions d'euros. Elle est très exigeante et intransigeante sur la palette et la qualité des services offerts.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après une longue période de baisse, les prix sont désormais stabilisés, à des niveaux raisonnables, relançant ainsi le marché des transactions et des locations saisonnières, même si une marge de négociation de 10 % est de mise.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 à 100 m², bien placé au cœur de Saint-Tropez.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
<i>Saint-Tropez</i>	12 000 €	33 000 €	-10 %	+80 %

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, CAP D'ANTIBES

Ce cap, séparation entre Juan les Pins et Antibes, offre un cadre prestigieux avec de nombreuses maisons de standing. Tout autour du Cap d'Antibes, on trouvera de petites criques tranquilles ou quelques plages de sable. Sans omettre le sentier côtier qui permet également de découvrir le littoral sauvage entre pins et mer à l'écart de la foule avec quelques petites criques pour se rafraîchir dont deux plages dans la baie des Milliardaires.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le sud du cap, l'une des adresses les plus exclusives de la Côte d'Azur, la bien nommée baie des Milliardaires et la plage de la Garoupe.

LES BIENS RECHERCHÉS

Le Cap regorge de villas d'architectes toutes plus protégées les unes que les autres, la reconstruction et la rénovation étant ultra règlementées. Rares sont les transactions et les grandes fortunes les vendent « off market ».

LES ATTENTES

Parcs et jardins, avec vue sur la mer et la neige des Alpes en arrière-plan.

LA CLIENTÈLE

Elle est célèbre, internationale et ultra fortunée. Elle aspire à l'absolue discrétion.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Rares sont les transactions dans ce milieu de l'ultra luxe. Ce refuge de stars cultive jalousement son quant à soi. Cette rareté devrait continuer de faire grimper les prix, d'autant que les possibilités de construire se comptent sur les doigts d'une main.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 à 100 m², bien placé au cœur de Saint-Tropez.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Cap d'Antibes	12 000 €	24 000 €	stable	-

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

3. BALÉARES

A seulement 1h30 d'avion de la France, les îles des Baléares sont un petit bijou de la Méditerranée. Il y a bon nombre de lieux pour sortir des sentiers battus et découvrir l'âme de ces îles : Majorque, sa famille royale et ses yachts, Ibiza reine de la jet set, Formentera la secrète. Chacune a ses particularités et chacun y trouvera son bonheur en fonction de ses exigences.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Majorque : dans la vieille ville, les superbes demeures d'époque, le district de Poniente (au sud-ouest de la ville) riche en appartements-terrace panoramiques avec vue sur la mer, le quartier de Son Vida avec ses imposantes villas de luxe.
Ibiza : les plages de Talamanga, Figueretas, Playa d'En Bossa et Roca Llisa.

LES BIENS RECHERCHÉS

Majorque/Ibiza : grandes villas pieds dans l'eau, penthouses en front de mer, le tout à l'abri des regards.

LES ATTENTES

Majorque/Ibiza : des biens sans défaut, offrant des prestations de très grande qualité avec piscine, dans des jardins clos, pour le respect de la vie privée et une vue mer.

LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement européenne, principalement venue de l'Europe du Nord. Les riches familles espagnoles sont également présentes. L'été est très cosmopolite.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Bénéficiant d'une excellente stabilité politique, du retour de la croissance espagnole, d'une excellente desserte aérienne et portuaire, d'un niveau de vie attractif et d'un climat idéal, les Baléares offrent de belles perspectives de développement. La protection accrue des sites naturels garantit un cadre de vie de très grande qualité.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 153 m², deux chambres, avec vue sur le port et la mer à Palma de Majorque. Un penthouse de 200 m² situé sur le port Dalt Vila à Ibiza.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
Baléares	8 000 €	15 000 €	+20 %	+15 %

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

4. LES HAMPTONS

Les Hamptons sont le lieu de villégiature préféré des riches Newyorkais, surtout ceux du très chic Upper East Side, où résident les héritiers de vieilles fortunes et les traders de Wall Street.

Southampton, la « capitale », est à deux heures de voiture et trois quarts d'heure de Manhattan en hydravion ou quelques minutes en hélicoptère. Grâce à une lumière splendide sur l'Atlantique, de nombreux artistes et peintres, notamment les surréalistes, y ont élu domicile. De nombreuses célébrités y possèdent de grandes villas. East Hampton, la deuxième ville de la région, est très prisée des jeunes fortunés, pour ses bars et restaurants. Montauk, ancien village de pêcheurs, est devenu le lieu à la mode. Le sport le plus pratiqué est le polo, ce dont s'est inspiré le créateur Ralph Lauren qui y réside.



LES LIEUX LES PLUS PRISÉS

Sagaponack, le village réputé le plus cher des États-Unis et Meadow Lane surnommée « l'avenue des milliardaires » à Southampton. A East Hampton, Georgica Pond et Further Lane. Le port de Sag Harbor où s'arrêtent les plus grands yachts.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les manoirs style Nouvelle-Angleterre autour desquelles s'épanouissent hêtres et érables du Japon et piscine, à cinquante mètres de l'océan à Southampton. Les villas ultra contemporaines avec vue mer, en bord de plage.

LES ATTENTES

Des propriétés entourées de jardin, avec piscine. De vastes volumes et de nombreuses chambres, car le lieu est balnéaire et les propriétaires aiment recevoir.

LA CLIENTÈLE

Elle est américaine et très majoritairement newyorkaise. Les Hamptons sont surtout fréquentés au printemps et pendant l'été.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

New York n'étant plus en phase de croissance, les Hamptons sont plus que jamais vus comme valeur refuge. Les prix immobiliers sont orientés à la hausse (+11 %). Les longues plages sauvages de sable blanc, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, de nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'être « entre soi » attirent de plus en plus de personnes ultra fortunées. Comme il y a peu d'hôtels et que la location ne se pratique guère, il convient de devenir propriétaire pour séjourner dans les Hamptons.

QU'ACHÈTE-TON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Un cottage avec trois chambres au sud de Southampton, dans les terres.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	15,000 USD	18,000 USD	stable
Southampton	19,000 USD	21,500 USD	stable

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

5. MYKONOS

Archipel de Grèce situé dans le sud de la mer Égée constitué de 250 îles dont 24 seulement sont habitées, les Cyclades sont une destination hautement touristique, articulée autour de Mykonos, l'île riche, chic et branchée. C'est aussi la Saint-Tropez grecque, lieu de villégiature préféré de nombreux visiteurs fortunés.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les plages du sud de l'île : Paradise et Super Paradise sont connues pour leurs bars techno où on danse et on fait la fête dès l'après-midi, Paranga et Lia, très jolies plages beaucoup plus calmes que leurs voisines, Psarou: la jet-set Grecque aime se montrer sur cette plage et les yachts de luxe sont nombreux.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des villas d'architectes, avec piscines privées, des accès direct à la plage, la possibilité de nombreux services sur-mesure grâce au personnel de maison (chef à domicile, massages...), des spas, jacuzzi, et des vues imprenables sur le paysage de l'île.

LES ATTENTES

Du grand confort contemporain mais dans le respect de l'architecture locale, à l'abri des regards, assorti de nombreux services.

LA CLIENTÈLE

Les acheteurs (et locataires) viennent d'Europe et du Moyen-Orient, d'Israël et d'Égypte, de Chine, de Chypre et de Grèce, ... Ils cherchent une maison de vacances, sont entrepreneurs ou demandeurs de Golden Visa ainsi que des Grecs expatriés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La Grèce ambitionne d'accueillir 35 millions de touristes en 2020. Les touristes chinois sans cesse plus nombreux et les touristes nationaux incités à prendre des vacances dans leur propre pays, sont autant de développements qui vont largement profiter à Mykonos.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 120 à 150 m² avec vue mer.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
Mykonos	7 000 €	14 000 €	+15 %	+18 %

Source : BARNES



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

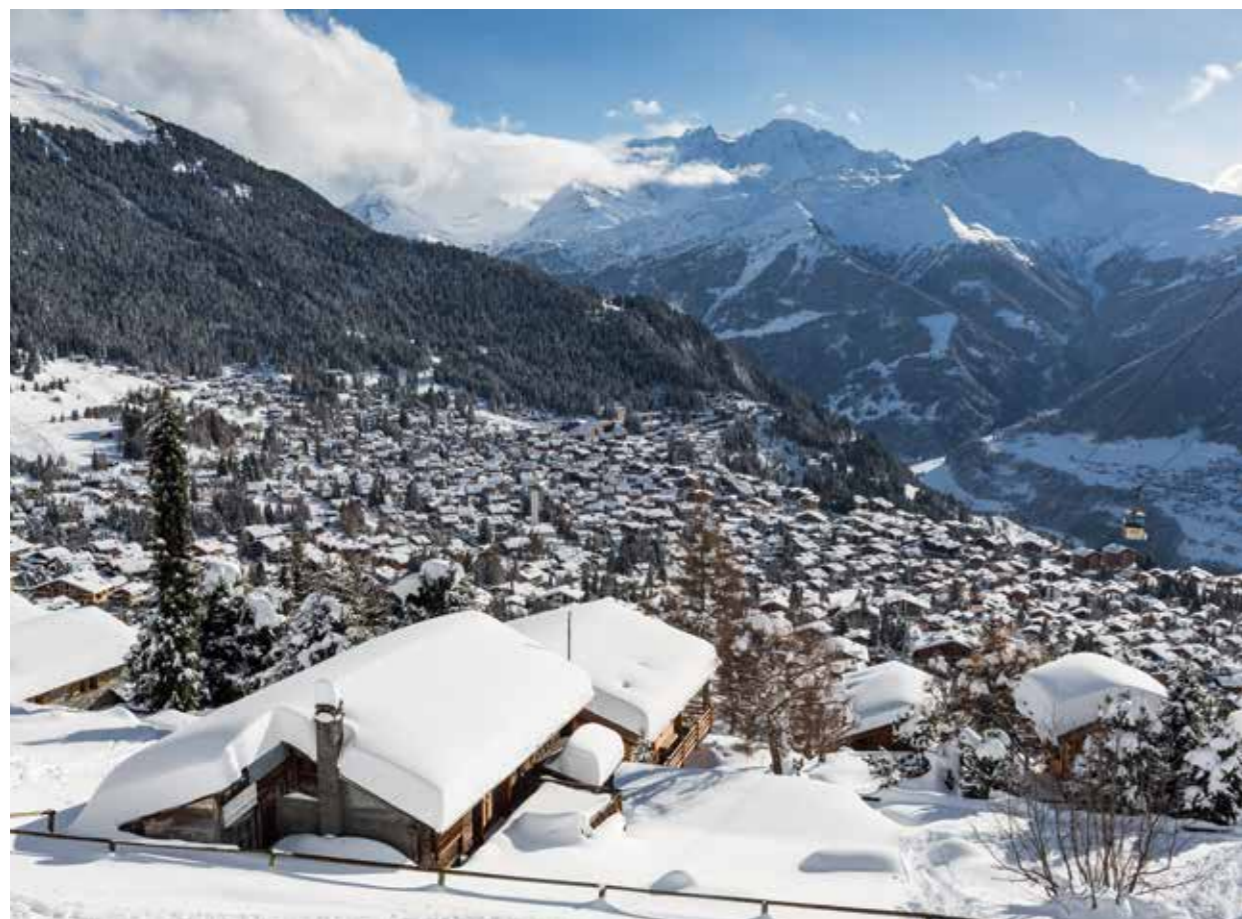


- 01 **ALPES SUISSES**
(Verbier, Gstaad, Crans-Montana, Zermatt)
- 02 **ALPES FRANÇAISES**
(Megève, Chamonix, Méribel)
- 03 **ALPES AUTRICHIENNES**
(Lech Zürs)
- 04 **COLORADO**
(Aspen)
- 05 **ALPES ITALIENNES**
(Courmayeur)

TOP 5 MONTAGNE

1. ALPES SUISSES, VERBIER

Reconnue sur la scène internationale, la station des familles royale est plébiscitée par les célébrités et la clientèle sportive qui apprécient tout particulièrement une grande discrétion, et une intimité, sur fond de vie nocturne animée et d'expériences gastronomiques. Le marché est stable, la demande en biens d'hyper-luxe est croissante.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sonalon et Le Hameau : le premier pour sa vue dominante et ses beaux et grands chalets de luxe, le second pour son côté intime, petit village dans le village et son accès direct aux pistes.

LES BIENS RECHERCHÉS

Chalet récent, équipé wellness, bénéficiant d'un positionnement central. Chalet plus ancien au pied des pistes avec vue dominante sur Verbier et sa vallée

LES ATTENTES

Un luxe discret et authentique avec une large palette de services personnalisés. Les expériences gastronomiques et une vie nocturne animée.

LA CLIENTÈLE

Internationale, majoritairement britannique, scandinave et belge.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Verbier confirme sa position de village vert en misant sur un urbanisme maîtrisé et en privilégiant le développement des transports propres. Verbier investit énormément dans ses infrastructures afin d'offrir des expériences 4 saisons aux visiteurs. Nouveau centre sportif et thermale, hôtel ouvert à l'année, golfs, VTT, Jumping, festival de musique, Musée du Hameau, parapentes sont des exemples de la diversité des activités proposées à Verbier.

BARNES STORY

Un appartement vendu 4,9 M en une heure.... ! Le mandat à peine signé, l'acquéreur a fait une offre au prix et a emménagé en 2 semaines.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 70 m² comprenant 2 ou 3 chambres.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	20 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	25 000 CHF	35 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

1. ALPES SUISSES, GSTAAD

Aujourd'hui, Gstaad est connue dans le monde entier pour son charme chic et son luxe discret. Ce village de montagne très prisé, blotti dans une vallée active toute l'année, est très apprécié pour son authenticité, sa vie locale, ses animations et le caractère international de ses résidents. C'est un refuge et un havre de paix pour les personnes fortunées du monde entier.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La promenade piétonne, les bords de piste ski aux pieds.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les chalets et les appartements de belle facture, offrant une vue dégagée, des finitions en bois, une surface supérieure à 100 m² et dotés d'un intérieur contemporain.

LES ATTENTES

La clientèle est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés. Elle acquiert majoritairement des résidences secondaires.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, majoritairement européenne et ultra fortunée. Elle apprécie l'investissement en franc suisse, considéré comme une valeur sûre.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

De belles opportunités se profilent dans l'acquisition de demeures de caractère situées dans l'arrière-pays. Grâce à sa réputation de lieu de refuge de par son économie, sa devise forte, ainsi que l'importance accordée à la privacité et la sécurité, la Suisse reste toujours la destination privilégiée des personnes les plus fortunées (HNWI) qui cherchent à se protéger des turbulences économiques et politiques.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 40 m².

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	24 000 CHF	32 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	30 000 CHF	50 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

1. ALPES SUISSES, CRANS-MONTANA

Située à 1 500 mètres d'altitude au milieu de lacs, de vignes et de forêts somptueuses, Crans-Montana attire les personnalités les plus en vue autour de son « lifestyle urbain » à la montagne : gastronomie, tables étoilées et boutiques de luxe, dont Hermès et Louis Vuitton uniquement implantées à Crans-Montana et nulle part ailleurs en Valais. Ici, tout est fait pour la détente et le divertissement. C'est également une station alpine prisée grâce à une offre d'activités très diversifiée (ski, golf, marche, boutiques, cinéma, commerces et transports) et ses biens d'exception.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre de Crans-Montana, le quartier de la Tsarbouye ou encore Plans-Mayens.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les appartements ou les chalets situés dans le centre ou à proximité du centre et bénéficiant d'une vue montagne ou vallée. Les biens ski aux pieds sont également très prisés.

LES ATTENTES

La discrétion et les services : transports, accès facile, boutiques de luxe et spa.

LA CLIENTÈLE

Internationale, nationale et très variée (famille, couple, retraités).

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La station de Crans-Montana continue de faire d'importants investissements dans les infrastructures (nouvelles télécabines, patinoire ultra moderne, réseau routier, rénovation des bâtiments). Une nouvelle école internationale, Le Régent Collège, a vu le jour il y a maintenant quatre ans. Par ailleurs, un grand projet d'hôtel 5* est en cours de construction au départ des télécabines de Cry d'Err, le Six Senses Résidences. Il propose un hôtel comptant quarante-sept suites, ainsi que dix-sept appartements de luxe à la vente. D'autres chaînes hôtelières internationales souhaitent également investir sur le Haut-Plateau. Crans-Montana fait partie des trente stations accessibles à l'année grâce au Magic Pass suisse.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de trois pièces situé dans le centre de Crans-Montana.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	14 000 CHF	26 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	15 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

1. ALPES SUISSES, ZERMATT

Paris a la Tour Eiffel, Zermatt a le Cervin : ce petit village de montagne qui s'est transformé en destination touristique mondiale a su garder son côté pittoresque et traditionnel tout en développant des services et une infrastructure moderne. Cette destination sans voiture dispose du domaine skiable le plus haut de Suisse atteignant près de 4 000 mètres et plus de 360 kilomètres de pistes balisées. Elle reste l'une des rares stations qui offre la possibilité de skier toute l'année.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tous ! Avec ses petites rues alpines pittoresques autour de trois rues principales qui longent la rivière Matter Vispa, sa vie nocturne incomparable, ses fantastiques restaurants en station et sur les pistes et son environnement naturel, Zermatt est une destination phare des Alpes.

LES BIENS RECHERCHÉS

Authentiques et montagnards, vastes mais discrètement luxueux, confortables sans ostentation.

LES ATTENTES

La clientèle cherche à vivre une parenthèse montagnarde alliant discrétion, tradition, ambiance sportive et confort moderne avec une vue sur l'une des plus belles montagnes du monde.

LA CLIENTÈLE

La clientèle est essentiellement Suisse, mais également Allemande et Britannique. Elle vient aussi bien en été qu'en hiver.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Face au développement d'un tourisme respectueux, de l'écologie dans l'habitat et du respect qu'y porte les acquéreurs, le pari vert de Zermatt d'être une station sans voiture a tout pour séduire.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de trois pièces.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	15 000 CHF	25 000 CHF	Stable	Stable
Chalets	25 000 CHF	35 000 CHF	+60 %	+17 %

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

2. ALPES FRANÇAISES

Megève pour l'authenticité, Chamonix pour le sport, Méribel/Courchevel pour le raffinement, les Alpes françaises séduisent une clientèle française et internationale qui apprécie l'art de vivre traditionnel et l'esprit de la montagne.



POINTS FORTS

Megève : village authentique, enseignes de luxe, qualité de vie, tables étoilées, chalets ski aux pieds, services de conciergerie.

Chamonix : capitale internationale de l'alpinisme, au pied du Mont-Blanc, vastes appartements en centre-ville, architecture raffinée.

Méribel : au cœur du domaine des Trois Vallées et ses six cents kilomètres de pistes, villages de charme, renommée internationale, tables étoilées.

MARCHÉ IMMOBILIER

Megève : clientèle 70 % française, location saisonnière en hausse, prix stables, Mont-d'Arbois plébiscité

Chamonix : clientèle internationale majoritairement anglosaxonne, prix m² à la hausse, marché actif toute l'année, Place Balmat et Village des Bois

Méribel: clientèle internationale, chalets d'exception, hôtels et tables étoilés

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 70 m² environ, 2 chambres situé au cœur de Megève.

Un appartement en duplex de 85 m², 3 chambres à Chamonix.

Un beau 2 chambres à Méribel au pied des pistes.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	CHALETs	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Méribel	14 000 €	19 000 €	+8 %	Stable
Chamonix	12 000 €	15 000 €	Stable	Stable
Megève	16 000 €	17 000 €	Stable	Stable

QU'ACHÈTE T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Méribel	72 m ²
Chamonix	84 m ²
Megève	63 m ²

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. LECH ZÜRS AM ARLBERG, ALPES AUTRICHIENNES

Lech est l'une des principales stations de l'Autriche. De la royauté aux chefs d'entreprises, des vedettes sportives aux producteurs de film, cette station est devenue un des lieux de villégiature préférés de la bourgeoisie et de la classe fortunée. Seul endroit en Autriche où il est possible de pratiquer l'hélicski, la station est également renommée pour ses nombreuses tables gastronomiques ; on trouve ici la plus forte densité de toques Gault & Millau au monde.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tous ! Les villages de Lech et de Zürs sont restés traditionnels, donnent sur les pistes situées quelques mètres du centre.

LES BIENS RECHERCHÉS

De vastes chalets offrant des façades traditionnelles et rénovés par des architectes pour leur donner un intérieur à la fois contemporain et chaleureux. Un espace bien-être est très apprécié, ainsi qu'une vue imprenable sur la montagne.

LES ATTENTES

Une conciergerie de luxe, les transferts des aéroports de Munich ou Innsbruck et la dépose en hélicoptère en haut des pistes.

LA CLIENTÈLE

Les familles princières d'Europe, les célébrités, les sportifs de très haut niveau... On ne compte plus le nombre de personnalités adeptes de Lech en Arlberg. Une fréquentation due au prestige de la station, à la beauté de ses villages et aux hébergements de luxe.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les deux villages ont volontairement revendiqué une authenticité de façon à conserver une atmosphère conviviale et une architecture typique du Vorarlberg. La sauvegarde de l'authenticité et le positionnement de station de prestige sont les axes d'un développement foncier très maîtrisé, maintenant les prix orientés à la hausse.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 65 m² avec deux chambres à Lech.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	16 000 €	22 000 €	Stable	Stable
Chalets	20 000 €	30 000 €	Stable	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

4. ASPEN, COLORADO

Malgré sa petite taille, la ville cosmopolite d'Aspen attire chaque année des milliers de touristes qui apprécient son ambiance à la fois branchée et sophistiquée. Située à proximité, la ville de Snowmass est une destination de choix pour tous les adeptes des sports de montagne et jouit d'une réputation internationale. L'harmonie parfaite entre le luxe et le divertissement fait de la station un lieu multiculturel idéal pour profiter d'activités variées tout au long de l'année.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le quartier de Red Mountain, aussi connu sous le nom de la « Montagne des milliardaires », est l'un des quartiers résidentiels les plus prestigieux et offre une vue imprenable sur les montagnes tout en étant à proximité du centre-ville d'Aspen. Ce quartier concentre des propriétés de grand standing dont les prix varient entre quinze et quarante millions de dollars. Le quartier historique, situé à l'ouest de la ville, est également très recherché. Les rues bordées d'arbres de ce quartier élégant accueillent à la fois des maisons victoriennes mais également des propriétés modernes de standing.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les acheteurs les plus fortunés recherchent généralement de grands hôtels particuliers modernes d'une superficie pouvant aller jusqu'à 1 800 m² et comprenant au moins sept chambres, d'immenses terrasses en bois et un vaste espace extérieur. Les maisons victoriennes rénovées disposant de jardins à la française sont également recherchées par les acheteurs souhaitant résider à Aspen tout au long de l'année.

LES ATTENTES

Aspen propose une grande diversité de domaines skiables, un damage parfait, des hors-pistes magnifiques, une qualité de neige exceptionnelle, légère et sèche souvent qualifiée de « champagne powder », des pistes abruptes, des versants couverts de neige et des descentes en pleine forêt...

Quatre domaines skiables répondent ainsi aux exigences :

- Aspen Mountain : le plus connu des domaines par sa proximité avec la ville d'Aspen.
- Aspen Highlands : très prisée par les locaux pour la beauté de ses paysages de montagnes, les plus photographiés des USA, mais aussi pour ses hors-pistes accessibles à pied.
- Buttermilk : la station familiale par excellence qui accueille les Winter X Games (tous les ans fin janvier).
- Snowmass : la plus grande des 4 montagnes, elle convient parfaitement aux familles mais aussi aux sportifs grâce au plus grand dénivelé des États-Unis.

LA CLIENTÈLE

La plupart des acheteurs sont originaires des États-Unis, mais Aspen attire de plus en plus d'acquéreurs canadiens.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier s'est consolidé en début d'année et les quartiers les plus convoités d'Aspen font désormais l'objet de ventes record. Les prix moyens sont tirés à la hausse, notamment les propriétés d'exception et les copropriétés très haut de gamme.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 57 m² avec une chambre, sur la rue principale d'Aspen.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Aspen	22,200 USD	43,600 USD	+3 %	+4 %

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

5. COURMAYEUR, ALPES ITALIENNES

Au pied du gigantesque massif du Mont-Blanc, au milieu des sapins et des pins Larissio, entre les montagnes et les glaciers qui rendent son cadre unique, Courmayeur possède des infrastructures touristiques et réceptives de premier ordre et de classe internationale. Courmayeur est, depuis la fin du XIX^e siècle, la capitale de l'alpinisme et des randonnées en montagne. Courmayeur est l'unique station de ski du Mont-Blanc autorisant le vol d'hélicoptères pour atteindre les glaciers et les sommets immaculés.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Plan Gorret, quartier de chalets, Pra Neyron, sur les pistes du Mont-Blanc et les étages élevés de la via Roma.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les vastes chalets tout confort offrant des services de conciergerie et bénéficiant d'une vue imprenable sur le Mont-Blanc.

LES ATTENTES

La clientèle étant fortunée et habituée aux standards du luxe, elle exige une perfection sans faille sur les services proposés.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, majoritairement européenne. Les Italiens fortunés, principalement milanais, disposent d'un pied-à-terre dans la vallée.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Par sa position unique par rapport au Mont-Blanc, sa desserte directe de Chamonix et la proximité de Milan, Courmayeur ne peut que se valoriser dans le futur, d'autant que le cadre et la situation permet des activités toute l'année.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un duplex de 123 m² situé à Plan Gorret.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	CHALET'S	APPARTEMENTS	CHALET'S
<i>Courmayeur</i>	8 000 €	14 000 €	+5 %	+7 %

Source : BARNES

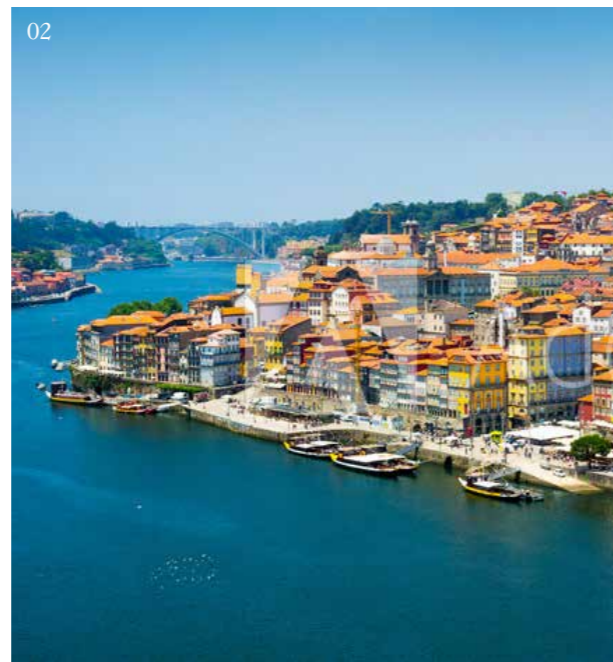
LES DESTINATIONS À SUIVRE

L'immobilier de prestige est en perpétuel mouvement, suivant les évolutions de notre société et les choix de la clientèle haut de gamme, à la recherche de toujours plus d'excellence. Qu'il s'agisse de capitales, de beaux lieux de villégiature ou d'adresses exclusives, voici notre sélection des destinations à suivre. Celles qu'il faut découvrir dès aujourd'hui pour mieux y investir ou y vivre demain.

- 01 _ LISBONNE
- 02 _ PORTO
- 03 _ MADRID
- 04 _ MONTRÉAL
- 05 _ MIAMI
- 06 _ LONDRES
- 07 _ GENÈVE
- 08 _ ATHÈNES
- 09 _ MONACO
- 10 _ BIARRITZ
- 11 _ BASSIN D'ARCACHON (PYLA, CAP FERRET, ARCACHON)
- 12 _ ILE MAURICE
- 13 _ BUDAPEST
- 14 _ ROME
- 15 _ SAINT-BARTH
- 16 _ MARRAKECH
- 17 _ BRUXELLES
- 18 _ LUGANO
- 19 _ ÉVIAN
- 20 _ CORSE (PORTO-VECCHIO ET PALOMBAGGIA)



01



02



03

- 01. *Lisbonne, Portugal*
- 02. *Porto, Portugal*
- 03. *Madrid, Espagne*
- 04. *Montréal, Canada*
- 05. *Miami, États-Unis*
- 06. *Londres, Angleterre*



04



05



06

1. LISBONNE, PORTUGAL

Devenue en quelques années une ville de dimension internationale, la capitale portugaise attire une clientèle de plus en plus fortunée. Misant sur un programme ambitieux de rénovation haut de gamme du centre-ville combiné à des avantages fiscaux accordés aux investisseurs et aux retraités, Lisbonne ajoute de nombreux atouts à ceux naturellement offerts par le pays : ensoleillement, gastronomie, niveau de vie, qualité de l'accueil, ...



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

En centre-ville, le Chiado, Lapa, Estrela, Avenida da Liberdade mais également les quartiers historiques d'Alfama, Graça, Mouraria et le Bairro Alto. A proximité en bord de mer, Cascais, Sintra et Estoril.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les Français apprécient les appartements classiques avec du caractère. Les Brésiliens préfèrent des rénovations intégrales et des finitions plutôt modernes. Les Chinois viennent surtout pour obtenir le Golden Visa et cherchent des appartements en étage élevé avec ascenseur d'une valeur d'au moins 500 000 € (350 000 sur option) montant minimal à investir pour obtenir ce précieux sésame.

LES ATTENTES

Des biens idéalement situés et avec des finitions haut de gamme. La grande majorité de la clientèle souhaite s'installer en famille et recherche un appartement offrant trois chambres et un grand séjour ou une maison avec jardin.

LA CLIENTÈLE

Les Français sont les principaux acquéreurs, suivis par les Anglais, les Chinois et les Brésiliens. Les locataires sont majoritairement des Portugais et des Français.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les quartiers situés en bordure du Tage sont en pleine rénovation et deviennent très attractifs. Alcantara, Belem, Marvila et Beato sont clairement les "place to be" de demain.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un bel appartement d'une surface comprise entre 120 et 180 m², comprenant deux ou trois chambres, situé à Lisbonne ou Cascais. Une maison en bord de mer à Troia ou Comporta ou une petite ferme à une heure de Lisbonne.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Lisbonne	7 500 €	5 500 €	+10 %	+100 %

Source : BARNES

2. PORTO, PORTUGAL

Dans la mouvance de Lisbonne, Porto séduit une nouvelle clientèle internationale et fortunée. Elle offre de nombreuses opportunités en bord du Douro et sur les collines qui le domine. Berceau du Porto, elle est également culturellement très active et affiche une croissance économique très dynamique.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sé, Cedofeita, Victoria et Bonfim sont des quartiers recherchés pour leur architecture historique et des immeubles de belle facture offrant de vastes volumes. Au bord du Douro, le quartier de Ribeira s'offre une seconde jeunesse. Mais le plus huppé reste Foz, idéalement situé entre mer et fleuve, dans lequel notamment le lycée Français s'est installé.

LES BIENS RECHERCHÉS

Vila Nova de Gaia, situé sur la rive gauche du fleuve offre de larges villas rénovées et de nombreux nouveaux projets. La clientèle dorénavant internationale y trouve les standards recherchés : vue mer et fleuve, espaces verts, climatisation, grands volumes, chambres de service et services de sécurité, à quelques minutes du centre-ville.

LES ATTENTES

La clientèle apprécie la richesse architecturale de la ville et ses azulejos centenaires. Sans pour autant renoncer au confort moderne et ses standards haut de gamme. Quel que soit le quartier retenu, l'aéroport est proche et de nouvelles lignes ouvrent régulièrement. Le réseau autoroutier portugais est neuf, fluide et directement connecté à l'Espagne.

LA CLIENTÈLE

Elle reste majoritairement portugaise mais les Français sont de plus en plus nombreux à s'y intéresser, bénéficiant de prix plus bas que ceux affichés dans la capitale. Les Anglais et Européens du nord se positionnent également, y trouvant de belles opportunités.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec des prix n'atteignant pas encore 4 000 € le m² (avec des travaux à prévoir) la ville offre de grandes opportunités d'investissements. Le riche patrimoine historique, culturel et la région du Douro dont les vignobles sont classés parmi les meilleurs du monde ne demande qu'à être mis en valeur, notamment les magnifiques pousadas surplombant la vallée.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Villa de trois étages de 500 m² avec jardin située au Parc Sao Roque

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Porto	4 500 €	4 500 €	+20 %	+10 %

Source : BARNES

3. MADRID, ESPAGNE

La capitale espagnole est riche de musées, dotée d'une architecture remarquable et réputée pour sa joie de vivre. Le vieux Madrid allie de nombreux monuments monarchiques et la vie populaire de la plaza Mayor et ses environs. Dotée de vastes espaces verts, à deux pas du centre, la ville dynamique sait tirer parti de la nouvelle croissance du pays. Elle attire depuis peu une clientèle internationale venue principalement d'Amérique du Sud pour y vivre ou y investir. Le niveau des universités s'y est fortement amélioré avec quelques établissements parmi les plus prestigieux d'Europe.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Barrio de Salamanca avec ses restaurants étoilés et grandes enseignes de luxe, le quartier des affaires de Castellana avec l'avenue historique éponyme, le quartier français, très résidentiel avec les lycées français de Conde de Orgaz et de Saint-Exupéry à la Moraleja.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, de petits hôtels particuliers avec patio intérieur et des immeubles classés du XIX^e. Une rénovation signée par un architecte de renom est une plus-value

LES ATTENTES

La clientèle apprécie la qualité architecturale madrilène mais également les nouveaux standards de l'immobilier de prestige : sécurité, conciergerie, automatisation, ...

LA CLIENTÈLE

Elle est de plus en plus internationale et les Chinois sont de plus en plus nombreux à investir pour obtenir le golden Visa. Par ailleurs, Madrid a bénéficié d'un important report d'investissement national et international lié à la situation politique en Catalogne. A noter une clientèle importante en provenance du Venezuela, de la Colombie et du Mexique.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le pays enregistre une croissance économique positive (+3 %). Il y a un véritable potentiel de création de valeur. La ville de Madrid offre le plus d'opportunités et de perspectives de performances avec un marché locatif très soutenu et des perspectives de rendement avoisinant 6 %.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Barrio Centro Palacio : un appartement de 170 m² intégralement rénové.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Madrid	6 000 €	12 000 €	de +2 % à +10 %

Source : BARNES

4. MONTRÉAL, QUÉBEC

Montréal profite d'un climat économique porteur pour son développement et son rayonnement. Les atouts et les forces vives de la métropole lui permettent de se positionner favorablement sur l'échiquier international parmi les villes ayant le plus fort potentiel de réussite. Montréal assiste à des performances record en matière d'emploi. La ville est en tête de file dans des créneaux d'avenir comme l'intelligence artificielle. Google et Facebook y ont récemment installé des bureaux importants. Le marché québécois, bien que prospère, reste stable. Montréal attire de plus en plus d'investisseurs internationaux.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Griffintown, Plateau Mont-Royal, Outremont, Ville Mont-Royal et le vieux Montréal.

LES BIENS RECHERCHÉS

A Westmount, Ville Mont-Royal et Outremont : des villas cossues à usage de résidence principale. Dans les autres secteurs, des appartements dans des condominiums avec services et sécurité 24H/24.

LES ATTENTES

L'immédiate proximité d'écoles renommées, un terrain, un garage, la tranquillité et la confidentialité.

LA CLIENTÈLE

Le nombre d'investisseurs immobiliers est en hausse de 62 % sur un an. Montréal bénéficie d'un marché de report suite à la taxe instaurée à Vancouver. Les Chinois, de plus en plus nombreux, achètent des maisons unifamiliales à des prix élevés dans Ville-Mont-Royal ou Westmount. Ils se placent juste derrière les Américains et les Français, qui recherchent des condos dans le centre-ville et Griffintown, à des fins d'investissement ou pour héberger leurs enfants.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les perspectives économiques sont excellentes d'autant que, d'ici 2020, 750 000 postes qualifiés seront à pourvoir. Les portes vont ainsi s'ouvrir pour accueillir une population diplômée apte à occuper ces fonctions. Des entreprises du monde entier ont investi une somme record de 1,35 milliard de dollars dans la métropole l'an dernier, selon l'organisation Montréal International. L'instabilité provoquée par le Brexit et un taux de chômage très faible avantagent Montréal. Avec son coût de la vie relativement bas, son réseau universitaire de qualité, son caractère festif et sa stabilité sur le plan politique, la métropole attire de plus en plus.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Une maison de 225 m² avec jardin, 4 chambres, située à Westmount.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Montréal	10,000 USD	8,200 USD	+5 %	+25 %

Source : BARNES

5. MIAMI, ÉTATS-UNIS

Cette métropole internationale au carrefour des Amériques est également ouverte sur l'Europe, le Moyen-Orient et l'Asie. Les secteurs d'activité en pleine croissance (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies, ...) s'ajoutent au climat ensoleillé toute l'année. Elle attire les personnes fortunées grâce aux événements prestigieux autour des yachts, de l'Art et du design contemporains (Art Basel Miami Beach, notamment).



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée : Brickell, Edgewater, Downtown au cœur de la ville, Miami Beach. Pour l'acquisition de résidence principale et secondaire, les bords de baie (villas) et les bords de mer (appartements) dans une zone qui va de Sunny Isles au Nord à South Pointe au sud de Miami Beach, sans oublier Venetian Islands, les communautés privées ou gardées (La Gorce Island, Bay Point, Sunset Islands), Coconut Grove et Key Biscayne.

LES BIENS RECHERCHÉS

Villas d'architecte au bord de l'eau, avec pontons... et appartements (« condos ») offrant des vues imprenables sur la baie, l'océan. Les services y sont aussi variés que les prestations hôtelières : piscines, salles de sport, spa ...

LES ATTENTES

La possibilité de pouvoir profiter des différents lieux animés de la ville, tout en bénéficiant d'une vie de quartier de qualité, des services personnalisés et des standards de construction les plus modernes.

LA CLIENTÈLE

Elle est variée dans ses âges, ses origines, ses aspirations. Miami attire des acheteurs du monde entier, avec des motivations diverses : investissement, diversification patrimoniale, résidence secondaire, implantation durable.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Miami s'affirme comme l'une des quatre grandes villes américaines du XXI^e siècle, avec une population de plus en plus jeune, un développement des affaires dans un climat économique et fiscal favorable.

BARNES STORY:

Un appartement acheté 9,5 Millions de \$ par un client international de renom à une grande fortune américaine. Ce bien exceptionnel était « off market » mais correspondait à tous les critères recherchés. Et il a suffi que l'acheteur et le vendeur se rencontrent pour que l'affaire soit conclue !

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	PIED DANS L'EAU	CÔTÉ VILLE	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Miami beach / Brickell	13,500 USD	6,500 USD	-5 %	Stable
Coral Gables / Key Biscayne	14,500 USD	7,500 USD	-5 %	Stable

Source : BARNES

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 2 MILLIONS DE DOLLARS ?

Un appartement neuf, à l'architecture créative et innovante situé au bord de la plage et bénéficiant de prestations haut de gamme ou une villa de quatre chambres sur l'eau avec ponton.

6. LONDRES, ANGLETERRE

Capitale internationale, Londres gardera ce statut même après le Brexit : capitale de la finance, de l'immobilier, place forte des entrepreneurs, capitale des meilleures universités, de la création artistique et surtout capitale cosmopolite et touristique. Bien que rétrogradée au sixième rang des destinations les plus recherchées, Londres conserve sa position de destination internationale.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers huppés de l'ouest (Kensington and Chelsea, Knightsbridge et Mayfair) gardent leur aura de quartiers chics et familiaux. L'ouest offre aussi pléthore de parcs et artères commerciales de luxe.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les vastes maisons victoriennes allant de 200 m² à 600 m² avec grand jardin dans l'ouest, les grands lofts industriels, briques, béton et acier, avec terrasse surplombant la City et les maisons géorgiennes à l'est.

LES ATTENTES

Des biens en parfait état, bien rénovés et sécurisés.

LA CLIENTÈLE

Elle reste très internationale, malgré le départ de nombreux expatriés. Elle s'intéresse de plus en plus aux quartiers de Shoreditch et ses environs (Islington, St Pancras) qui attirent une population jeune d'entrepreneurs. Ces lieux, grâce à une ambiance chic et bohème, sont prisés pour la création artistique et les starts up. Les chefs étoilés et les grands hôtels s'installent dans ces quartiers pour toucher une clientèle branchée.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Il y a de nombreux biens sur le marché, la livre sterling est basse tout comme les taux d'intérêts. Ce sont des conditions idéales pour investir dans ce marché. Lorsque le Brexit sera effectif, que l'incertitude sera devenue certitude, le cours de la monnaie remontera, la confiance reviendra et après plusieurs mois, le flux offre/demande se retendra et les prix remonteront.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE LIVRES STERLING ?

Un appartement d'une chambre et un study de 65 m².

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Chelsea	£ 16,800	£ 18,100	-4 %	+4 %
Knightsbridge	£ 22,500	£ 20,100	-1 %	+1 %
Mayfair	£ 23,200	£ 21,100	-4 %	Stable
South Kensington	£ 16,400	£ 17,500	-5 %	Stable
Kensington	£ 15,600	£ 17,000	-10 %	+1 %

Source : BARNES

7. GENÈVE, SUISSE

Internationalement connue et carrefour du centre de l'Europe, Genève est une des villes les plus prisées au monde. Siège de nombreuses organisations internationales, banques et multinationales, elle offre une qualité de vie inégalée et une stabilité économique sans pareil, à deux pas des Alpes et au bord du plus grand lac européen.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers de Cologny, Conches et l'hypercentre de Genève : la Vieille Ville, les Quais et le quartier des Tranchées.

LES BIENS RECHERCHÉS

Ceux qui profitent d'une vue dans un environnement calme, à quinze minutes maximum du centre-ville. Les propriétés pieds dans l'eau, bénéficiant d'un ponton, les propriétés avec une vue lac ou les appartements/maisons situées dans l'hypercentre de Genève.

LES ATTENTES

Des biens de grande qualité, parfaitement rénovés et sécurisés. En centre-ville, les places de parking sont de véritables plus.

LA CLIENTÈLE

Jusqu'à deux millions d'euros, c'est une clientèle suisse. Au-delà, la majorité des acquéreurs sont des étrangers qui bénéficient d'un permis d'établissement : banquiers, traders, expatriés fortunés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les endroits en devenir sont les Pâquis, Plainpalais et la Jonction qui sont des quartiers qui évoluent en se modernisant et deviennent les quartiers « bobo ». Également très prisés des acheteurs, des appartements situés en zone de développement qui permettent d'être propriétaire d'un bien à prix inférieur au prix du marché. En cas de revente dans les dix premières années, le prix est fixé par l'Etat. Mais au-delà de ces dix ans, le vendeur est libre de vendre au prix qu'il souhaite : un vrai pari sur le temps. Fin 2019, la future liaison ferroviaire Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse (CEVA) connectera la frontière à Genève et aura une influence significative sur l'évolution du marché de l'immobilier. Également attendu, le projet du PAV (Praille-Acacias-Vernets) transformera la plus vaste zone industrielle de Genève en un quartier mixte où il fera bon vivre et travailler.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 66 m², trois chambres, situé à Cologny.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	12 500 CHF	22 000 CHF	Stable	Stable
Maisons	15 000 CHF	22 500 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

Le prix au m² des maisons peut varier fortement en fonction de la taille du terrain et de son emplacement.

8. ATHÈNES, GRÈCE

Connue pour sa riche culture et son passé prestigieux, Athènes bénéficie d'un climat exceptionnel. C'est une destination touristique majeure et l'une des capitales les plus au sud de l'Europe. De nouveau en forte croissance, la ville bénéficie d'un marché immobilier très dynamique.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ce sont les quartiers d'Anaktora, de Kolonaki, d'Akropolis, le centre historique de la ville et la riviera athénienne.

LES BIENS RECHERCHÉS

Dans le centre d'Athènes, les penthouses offrant une vue imprenable sur l'Acropole et la colline du Lycabette. Dans le sud, ce sont des logements en bord de mer ou ayant une vue sur la mer

LES ATTENTES

Les clients sont à la recherche de biens de très grande qualité, d'une architecture de belle facture et d'un excellent rapport qualité/prix.

LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement constituée de Grecs fortunés, hommes d'affaires et dirigeants de compagnies maritimes. De nombreux Européens recherchant des opportunités d'investissement s'y pressent, suivis par des investisseurs venus du Moyen-Orient et de Chine qui y voient la possibilité d'obtenir le Golden Visa.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Il y a de très nombreux nouveaux programmes haut de gamme et très haut de gamme en cours de construction à Athènes. La situation économique se redresse et les prix restent abordables. Les vieux quartiers situés au centre d'Athènes, comme Kypseli, Petralona et Pagrati, qui ont été dévalorisés pendant la crise, connaissent maintenant une forte augmentation des prix.

BARNES STORY

Un habitant de Shanghaï en vacances à Athènes passe devant chez BARNES, visite un appartement le lendemain à Kolonaki et l'achète avant de rentrer en Chine.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un bel appartement de 200 m² situé au centre d'Athènes et dans les banlieues sud.

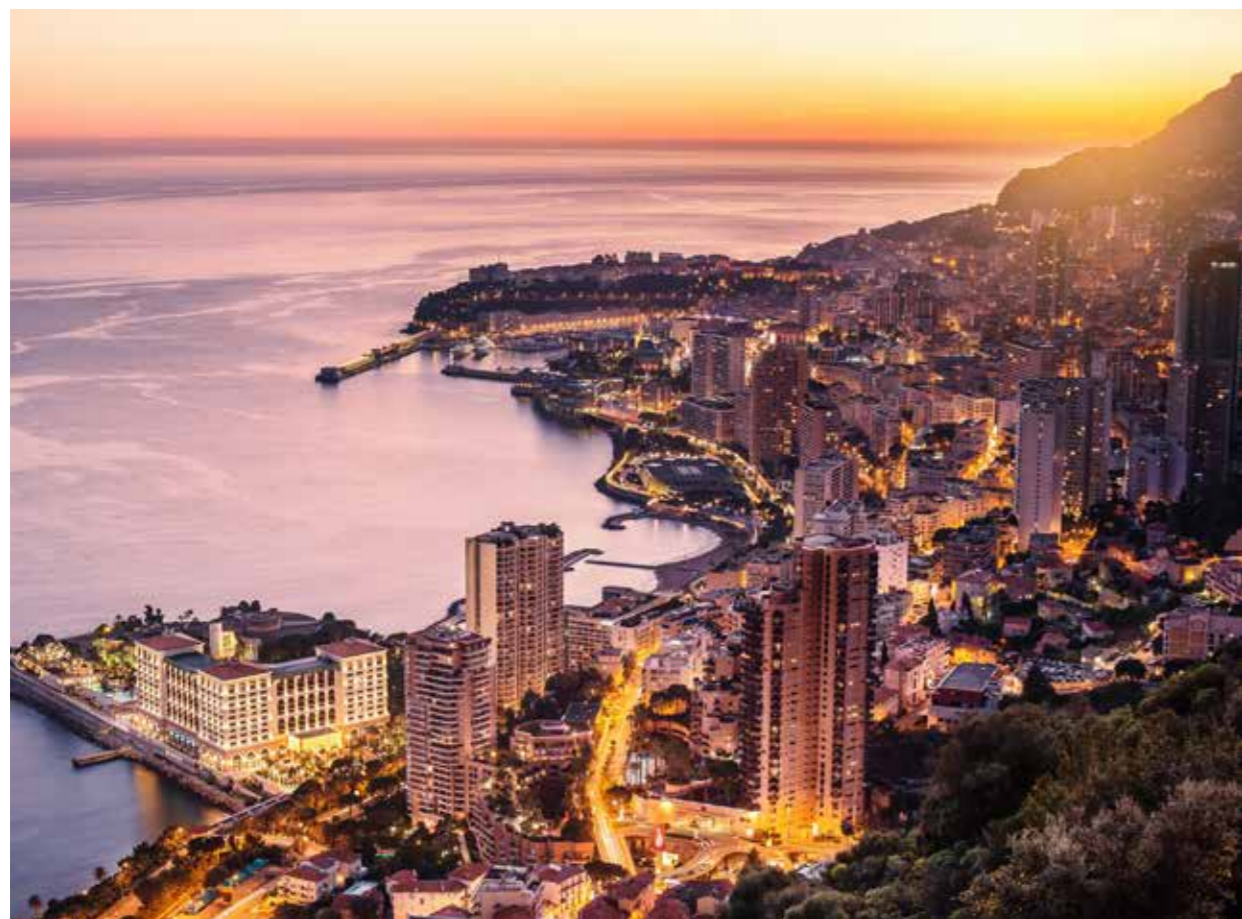
PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Center of Athens	4 500 €	12 000 €	+10 %	-
South Sub	4 500 €	6 500 €	+8 %	-
North Sub	-	3 100 €	+3 %	-
Mykonos	7 000 €	14 000 €	+15 %	-
Cyclades	4 000 €	6 000 €	+5 %	-

Source : BARNES

9. MONACO

Faut-il encore présenter Monaco, son cadre de vie unique, sa sécurité sans faille, sa stabilité politique sans égale et un manque criant de place pour construire ? Située à moins de trente minutes de l'aéroport de Nice (deuxième aéroport international de France), elle permet de rejoindre en deux heures la plupart des capitales européennes.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Encore et toujours le Carré d'Or, avec vue sur le Casino. La zone de la plage du Larvotto qui est également proche du centre-ville et de tous les services. Fontvieille et sa marina, qui offre espaces verts et isolement.

Les quartiers montants : La Tour Odéon, très prisée pour ses prestations luxueuses, le projet One Monte-Carlo à proximité du Casino qui proposera des appartements de prestige destinés exclusivement à la location et le 26 Carré Or avec ses prestations haut de gamme.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les petits appartements (studios et 2 pièces) sont prisés par les investisseurs et les plus grands appartements (deux ou trois chambres) attirent les familles qui s'établissent à Monaco.

LA CLIENTÈLE

Pas moins de 120 nationalités sont présentes. Depuis dix ans, de nombreuses familles anglo-saxonnes, nordiques et quelques-unes d'Europe de l'Est font leur apparition.

LES ATTENTES

La Principauté est choisie pour sa sécurité politique et économique. Les clients attendent une réponse sur-mesure à leurs besoins à la hauteur de leur investissement, de beaux produits avec vue et des emplacements de parking en sous-sol. Des produits atypiques comme des penthouses, ou des hôtels particuliers (perle rare en Principauté) sont très appréciés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

C'est un marché vigoureux, porté par une demande supérieure à l'offre. Pour faire face à cette demande toujours croissante, les vendeurs proposent dorénavant des appartements rénovés au goût du jour. Hélas, peu de programmes neufs à court terme, la livraison du 26 Carré d'Or et du One Monte-Carlo étant prévues en 2019... L'avenir de la principauté verra de nouveaux secteurs se créer comme « l'Anse du portier » qui permettra une extension en mer d'environ six hectares.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un studio de 20 m².

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Monaco	60 000€	90 000€	Stable	Stable

Source : BARNES

10. BIARRITZ, FRANCE

Parfaitement située entre les Pyrénées et l'océan Atlantique, la Côte Basque offre à la fois un pays rural et authentique et des stations balnéaires reconnues pour ses spots de surf et de golfs. Son urbanisme maîtrisé et respectueux des traditions est salué par un marché dynamique et porté par des délais de vente plus courts et des prix qui restent raisonnables.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Miramar, l'avenue Edouard-VII, avec panorama sur la grande plage et autour de l'église Sainte-Eugénie, avec vue sur le port des pêcheurs. Plus au sud, les quartiers Marbella et de La Milady, sans oublier Chiberta, le quartier résidentiel le plus prisé de la Côte basque, après le front de mer biarrot.

LES BIENS RECHERCHÉS

Villas et appartements en front de mer, biens en hypercentre parfaitement rénovés.

LES ATTENTES

Les biens recherchés doivent être parfaitement bien placés : centre-ville, mer ou montagne. Ils doivent avoir été rénovés avec goût, être habitables immédiatement et afficher une construction de belle facture, qu'elle soit traditionnelle en blanc et rouge ou au contraire, très contemporaine. Les biens à la décoration désuète et surannée, sans vue n'ont aucun succès.

LA CLIENTÈLE

A la fois française et étrangère, majoritairement européenne, elle acquiert des résidences secondaires, profitant des vols réguliers qui placent Biarritz à une heure de Paris. Elle apprécie le trio montagne/mer/golf.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'arrivée cette année du Tram-bus qui, par deux lignes différentes, reliera Biarritz à Bayonne, Tarnos et Anglet, en desservant les centres villes, va apporter une nouvelle croissance à la région, fluidifier le trafic et créer de nouveaux pôles d'emploi.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement en front de mer de 77 m² situé à Biarritz Miramar.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Biarritz	de 12 000 € à 15 000 €	de 5 000 € à 10 000 €	de 5 à 10 %	+5 %

Source : BARNES

11. BASSIN D'ARCACHON, FRANCE

Dune du Pilat, Cap Ferret, Arcachon et son bassin sont synonymes d'art de vivre, de lieu privilégié dans ce petit coin de France gâté par la nature entre océan Atlantique et mer intérieure, pinèdes, huîtres et cabanes tchanquées. Un avant-goût de paradis qui séduit de plus en plus.



LES LIEUX LES PLUS PRISÉS

Pereire, le Moulleau et sa plage, la ville d'Hiver aux villas néo-basques aujourd'hui restaurées et le premier rang du Pyla.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des villas typiquement arcachonnaises avec vue et pieds dans l'eau (quitte à les démolir pour mieux reconstruire), des biens vue mer en premier rang de plages ou des biens situés en cœur de ville.

LES ATTENTES

Emplacement, emplacement et emplacement, c'est ce que les acquéreurs recherchent en premier, quitte à accepter de lourdes rénovations.

LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement parisienne et bordelaise qui achète un pied-à-terre pour les vacances.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Il y a peu de transactions car les biens se transmettent de génération en génération. Les marges de négociation sont donc restreintes. Le marché évolue vite et nécessite un suivi très attentif.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 150 m², 3 chambres, situé à Arcachon.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²	Evolution	
	VENTES	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Appartements	6 500 €	+8 %	+40 %
Maisons	8 000 €	+6,6 %	+30 %

Source : BARNES

12. ÎLE MAURICE

L'île Maurice, au cœur des Mascareignes, profite d'un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux. Les investissements immobiliers sont en progression constante depuis l'ouverture aux étrangers en 2002 et l'île bénéficie d'une sécurité et d'une stabilité politique, sociale et économique sans pareil. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, se situant sur un fuseau horaire proche de l'Europe.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Des appartements ou des duplex près de centres-villes et zones touristiques comme Grand Baie dans le nord, pour sa réputation de station balnéaire touristique la plus connue et fréquentée sur l'île en tant que quartier résidentiel et touristique. Le retour sur investissement via les locations saisonnières y est le plus élevé. Tamarin et Rivière Noire sont des marchés en forte progression, sur la côte ouest, tout comme la Pointe d'Esny Village, au sud-est.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les biens recherchés sont des villas de luxe au sein d'un centre de loisirs de haut standing proposant golf, marina, espace de bien-être... Les villas ultra contemporaines avec piscines privées situées dans des resorts en bord de mer sont plébiscitées.

LES ATTENTES

La fiscalité avantageuse, le style de vie, la sécurité et les services. L'île attire de grandes fortunes qui achètent à l'île Maurice des propriétés secondaires (leur quatrième, cinquième...) ainsi qu'à des professionnels en quête d'une nouvelle vie.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement française et sud-africaine. Le Royaume-Uni, les Émirats Arabes Unis, la Belgique et la Suisse sont également des marchés porteurs.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le Property Development Scheme (PDS) permettant d'acquérir une résidence mauricienne participent au développement de l'île qui voit par ailleurs, de nouveaux programmes ultra luxe sortir de terre, comme les villas Signature by Jean-Michel Wilmotte dans l'Anahita resort.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Une villa de haut standing avec 4 chambres et 250-300 m² dans un jardin privé avec piscine ou un penthouse avec vue sur mer.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Maurice	4 000 €	8 000 €	Stable	de +20 % à +50 %

Source : BARNES

13. BUDAPEST, HONGRIE

Fondée en 1873, Budapest a été la capitale de l'empire Austro-hongrois. Elle est reconnue comme étant l'une des plus belles cités européennes. Son agencement naturel avec le Danube en son cœur, sa richesse architecturale protégée, la colline de Buda et les vues imprenables qu'elle offre la rendent unique.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Trois quartiers sont très recherchés :

- La partie historique de Pest qui offre des immeubles de belle architecture ayant plus de cent ans, souvent soigneusement rénovés, avec des balcons, des grands volumes et de belles hauteurs sous plafonds, avec en point d'orgue, l'avenue Andrássy et la rue Váci ;
- Les appartements récents dans de petits immeubles avec jardins et aires de jeux nichés sur la colline de Buda ;
- Les nouvelles constructions du « bas » Budapest, disposant des derniers standards de confort et très recherchées à la location.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les biens recherchés sont des appartements déjà rénovés, entre 100 et 200 m², situés dans les quartiers historiques mais également dans les 2^e, 3^e et 12^e arrondissements. L'ancien connaît un très vif succès avec des rénovations relativement peu chères pour des placements dont les rendements avoisinent les 10 %.

LES ATTENTES

Les exigences de la clientèle sont proches de celles de la population en Europe de l'Ouest. Si les Chinois sont les plus importants acquéreurs en Hongrie, ils sont suivis par les Européens de l'est, les Russes et les Ukrainiens fortunés qui apprécient l'architecture raffinée de la ville.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Plus de deux millions de mètres carrés sont en construction et en rénovation dans le résidentiel à Budapest. Les prix du marché immobilier ont doublé depuis 2014, passant de 1 320 euros à 2 830 euros le m² aujourd'hui. L'immobilier de prestige suit la même hausse, allant de 5 000 euros le m² pour un appartement totalement rénové il y a encore quatre ans à près de 10 000 euros le m² cette année pour le même bien. La tendance des prix est à la hausse, soutenue par une croissance portée par de nombreuses entreprises internationales qui viennent investir en Hongrie. Par ailleurs, la fiscalité hongroise est l'une des plus modérées d'Europe : impôt sur les revenus et sur les gains en capital de 15 %, faible imposition des entreprises et exonération des plus-values immobilières passé cinq ans de détention.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un triplex dans le 6^e arrondissement en étage élevé, rénové, d'une surface de 386 m² avec terrasse.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Budapest	5900 €	8 500 €	+8 %	+7 %

Source : BARNES

14. ROME, ITALIE

Rome n'est pas seulement une ville où l'on respire de toutes parts son histoire millénaire. La splendeur du berceau des beaux-arts est également palpable dans ses résidences historiques, ses élégants immeubles du XVIII^e siècle, ses villas cachées proches du centre, ses petites maisons de la Renaissance et ses somptueuses propriétés sur les lacs.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Prati, à deux pas du centre historique et du Vatican avec les boutiques de luxe de la Via Cola di Renzo, les abords du Colisée du quartier Monti, le quartier culturel de la villa Borghèse et le Latium.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les grands appartements situés au deuxième étage (étage noble), les appartements en angle au dernier étage ou avec balcons

LES ATTENTES

Les appartements fin XIX^e siècle de qualité, souvent avec ascenseur, rénovés. Les (rares) places de parking sont très prisées.

LA CLIENTÈLE

Le marché immobilier, grâce à des prix abordables, intéresse beaucoup les Anglais, les Français et d'autres étrangers. Il est également possible d'acheter à plusieurs, d'où "la propriété partagée" qui représente en ce moment une forte croissance sur le marché immobilier. Cette belle opportunité attire beaucoup les investisseurs immobiliers en particulier les Américains. Les avantages apportés par ce principe sont la possession d'un logement ou d'une belle villa avec un coût d'achat et des frais d'entretien partagés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Il est encore possible de réussir à dénicher une petite villa Art Nouveau à restructurer située sur la colline du Janicule ou d'acheter une des propriétés exclusives sur l'Aventin. Le quartier du Trastevere s'ouvre à la rénovation.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Villa restaurée de 144 m² située au Latium.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Rome	7 800 €	14 000 €	Stable	Stable

Source : BARNES

15. ST BARTH, ANTILLES FRANÇAISES

Ce « caillou » paradisiaque des Antilles françaises regroupe sur 23 km² un concentré de luxe et d'art de vivre convivial entre soi. Villas pieds dans l'eau, plages paradisiaques et météo de rêve séduisent une clientèle ravie de retrouver une île qui repart vers le futur.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tous mais plus particulièrement la baie de Saint-Jean, assurément l'une des plus belles vues de l'île, le domaine du Levant et principalement la Pointe Milou.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des villas pieds dans l'eau avec piscine, jardin luxuriant, dotées de tous les services de conciergerie et privilégiant la confidentialité des occupants.

LES ATTENTES

Les prestations haut de gamme, les services 24/24 h, la discrétion et l'assurance d'un séjour dénué de tout souci.

LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement américaine et très fidèle, heureuse de pouvoir revenir séjourner sur l'île en toute quiétude.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La reconstruction a permis de moderniser l'ensemble des infrastructures de l'île, de renforcer les bâtiments et de créer de nouvelles villas encore plus prestigieuses, correspondant aux nouvelles exigences et standards.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 60 m² dans les hauteurs de Saint-Jean.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
Saint Barth (vue mer)	12 000 €	16 000 €	+6 %	+8 %

Le marché a bien résisté aux effets d'Irma et les valeurs sont restées globalement stables. En effet, la plupart des propriétaires se sont concentrés sur les réparations et n'ont que rarement considéré la mise en vente de leur propriété dans l'année qui a suivi le cyclone.

Mais Saint-Barth reste un marché immobilier sûr, reconnu sur le plan international.

La saison 2018-2019 s'annonce prometteuse avec une fréquentation de l'île en nette hausse.

16. MARRAKECH, MAROC

Marrakech, grâce à son aéroport international qui dessert la plupart des capitales européennes et met la ville à trois heures seulement de Paris, reste une destination privilégiée des Européens et des Français. La ville offre la garantie d'un séjour ensoleillé, une très bonne qualité de vie, une offre étendue de villas haut de gamme sur des terrains d'un hectare et plus, une douzaine de golfs en activité et de très nombreuses infrastructures hôtelières de prestige telles que la Mamounia, le Royal Mansour, le Four Seasons renforcent son attractivité. Les acquéreurs trouvent également sur place des artisans d'art et des designers pour décorer leurs biens.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les golfs, la Palmeraie et le croissant sud de Marrakech n'excédant pas une douzaine de kilomètres ainsi que le centre-ville de Guéliz et le quartier de l'Hivernage. Les riads de la Médina, surtout à proximité de la place Jemma El Fna.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les villas modernes avec une touche marocaine dans un budget d'environ un million d'euros mais également les appartements situés dans des résidences haut de gamme avec terrasse et piscine.

LES ATTENTES

Il y a une importante demande pour des biens d'exception allant de six à trente millions d'euros, notamment pour des propriétés dans la Palmeraie sur plusieurs hectares, offrant de deux mille à cinq mille mètres carrés habitables, avec un très haut niveau de finition.

LA CLIENTÈLE

Elle est à 70 % francophone, 10 % pour le reste de l'Europe, 10 % en provenance du Moyen-Orient et 10 % de clientèle locale.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La ville et ses infrastructures se développent depuis une quinzaine d'années. Un nouveau terminal de l'aéroport a été récemment construit, six nouveaux golfs ont été créés au cours de ces cinq dernières années et il y a un projet futur de développement des stations de ski existantes. Sans oublier le nouveau projet de création de 85 villas au Polo Club en collaboration avec le Ritz Carlton.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Villa sur 2 niveaux de 200 m², en rez-de-jardin, avec piscine privée et chauffée et située dans la Palmeraie.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Marrakech	1 700 €	2 000 €	-15 %	-10 %

Source : BARNES

17. BRUXELLES, BELGIQUE

Bruxelles est la capitale européenne, mais également la capitale diplomatique au niveau mondial, en raison notamment de la présence sur son territoire des institutions européennes. Elle accueille en effet plusieurs institutions internationales comme l'OTAN, les instances dirigeantes de l'Union européenne, plus de mille représentations d'organisations internationales et plus de deux mille sociétés internationales.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

85 % du marché des locations de l'immobilier de prestige se trouve à Uccle, Ixelles, Woluwe-Saint-Pierre, Bruxelles-Ville, Tervuren et Rhode-Saint-Genèse. Sans oublier le Square du Bois ou une partie de l'avenue Molière.

LES BIENS RECHERCHÉS

Les logements rénovés ou neufs offrant de grands volumes, une suite parentale avec dressing et des parkings en sous-sol pour les biens situés en centre ville. L'immeuble entier doit être haut de gamme, (pas seulement le penthouse du dernier étage) avec des prestations soignées, un hall prestigieux, une adresse de renom.

LES ATTENTES

Le bien «type» recherché doit comporter trois chambres et un bureau modulable. Et une chambre ne se conçoit plus sans sa (grande) salle de bains et un (vaste) dressing privatif : elle doit donc offrir globalement entre 30 et 50 m² de superficie. Plusieurs places de parking sont appréciées.

LA CLIENTÈLE

Près de 50 % des acheteurs et des locataires sont Français. Les Anglais et les expatriés s'intéressent beaucoup à cette ville, report de Brexit.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché locatif haut de gamme se développe. La demande de location est importante sur les biens d'exception et les clients sont prêts à payer entre 4 000 à 5 000 euros par mois si les biens correspondent vraiment à leur demande. La ville développe un plan mobilité favorisant les déplacements entre le centre et les abords de la ville.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 95 m² situé place Brugmann.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Bruxelles	4 300 €	3 700 €	Stable	+60 %

18. LUGANO, SUISSE

Lugano, au bord du lac, est la plus méditerranéenne des villes suisses. La séduisante ville riche se pare d'immeubles modernes de haut standing, de palazzo, de demeures patriciennes spectaculaires et de belles villas au bord du lac. Dolce Vita au programme, grâce à ses paysages à couper le souffle et sa localisation entre deux autres lacs sublimes : le Lac Majeur et le Lac de Côme.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Morcote la «Perle du Ceresio» en bordure du lac, les «rustici» anciennes habitations, les belles villas en bord de lac et les immeubles de la Via Nassa, l'artère dédiée aux boutiques de luxe.

LES BIENS RECHERCHÉS

De vastes villas avec jardins et terrasses pour profiter du climat ensoleillé. La piscine est un vrai plus.

LES ATTENTES

La clientèle vient en famille et recherche de vastes espaces, des jardins, la proximité des écoles et des commerces. Le calme des bords du lac reste le plus prisé.

LA CLIENTÈLE

Elle est majoritairement suisse ou européenne, à la recherche d'un nouveau cadre de vie.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le canton du Tessin offre beaucoup à ceux qui décident d'en faire le centre de leur vie ou de leurs activités économiques. La demande semble augmenter dans toutes les fourchettes de prix. Ceci est particulièrement favorisé par les taux hypothécaires encore très bas, rendant les investissements immobiliers en Tessin toujours attractifs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 85 m², deux chambres, vue lac, situé à Castagnola.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION
Appartements	16 000 CHF	25 000 CHF	Stable	Stable
Maisons	15 000 CHF	30 000 CHF	Stable	Stable

Source : BARNES

19. EVIAN, FRANCE

Située sur les bords du lac Léman, la ville élégante d'Evian doit sa réputation à ses eaux, ses thermes et à la villégiature. Sans oublier la féra, poisson emblématique du lac dégusté par les fins gastronomes.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les domaines privés de Coudrée, Port Ripaille, les quartiers des Mateirons, du Golf d'Evian, les villages historiques d'Yvoire et Nernier.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des propriétés "pieds dans l'eau", offrant des prestations haut de gamme avec accès au lac Léman et ponton privatif, situées sur 2 000 à 4 000 m² de terrain, les appartements centre-ville de 120 m² avec 50 m² de terrasse vue lac et les villas contemporaines avec accès direct au Golf d'Evian.

LES ATTENTES

La clientèle recherche la vue sur le lac Léman, la quiétude et pour la clientèle internationale, le plus important reste la discrétion et la sécurité. Elle exige beaucoup de disponibilité, un accompagnement personnalisé et professionnel afin de s'assurer un bon investissement dans la région.

LA CLIENTÈLE

Elle est composée de frontaliers travaillant en Suisse et d'une clientèle internationale à la recherche de résidences secondaires (Moyen-Orient, Suisse, Angleterre et Europe du nord). La clientèle est passionnée par le golf, le nautisme et le ski.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'arrivée de la ligne directe Evian-Genève va rendre plus attractif l'achat immobilier sur le Chablais pour les frontaliers. L'aéroport de Genève, à une heure d'Evian, draine une clientèle internationale.

Les terrains "pieds dans l'eau" sont de belles opportunités d'investissement avec la certitude d'une revente rapide à un prix élevé, tout comme les quartiers Est de Thonon et d'Evian, avec la proximité directe du lac et les projets d'aménagement. Il reste de belles opportunités dans domaine privé et résidentielle de Coudrée.

BARNES STORY

La propriété "pieds dans l'eau" située sur les rives du lac Léman, au port de Thonon-les-Bains, appelée "CASA 26" a été vendue aux enchères par BARNES Léman. Cette maison conçue en acier, mélèze et béton est une œuvre d'art architecturale extravagante et hors du commun imaginé par l'artiste Marc Dentand.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Un toit-terrasse à Evian avec vue lac dans une des plus belles résidences, avec une terrasse de 140 m². Une maison de près de 300 m² avec accès direct au golf d'Evian. Une maison contemporaine cubique avec prestations haut de gamme située dans le centre-ville de Thonon-les-Bains.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	APPARTEMENTS	MAISONS
Evian	3 490 €	3 930 €	+2 %	+62 %

Source : BARNES

20. CORSE, FRANCE

La Corse est une île très préservée et entend le rester. Les règles d'urbanisme tendent à la protection de l'environnement et la volonté locale est de conserver son authenticité. Plus de 90 % du territoire est en zone stratégie ou remarquable. En dehors de Bastia et d'Ajaccio, l'urbain se fait rare.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Deux pôles balnéaires se démarquent : La Balagne de l'île Rousse à Calvi et l'extrême sud, autour de Porto Vecchio, de Zonza à Bonifacio. C'est là qu'est né l'immobilier de prestige en Corse avec le premier domaine privé de l'île, le Domaine de Cala Rossa suivi du domaine de Sperone, autour du golf international du même nom, seul 18 trous de la région. Depuis, de nombreux autres domaines ont été construits, Cala D'Oro, Punta d'Oro, Punta d'Araso et Arinella. Les biens y sont prisés pour la végétation luxuriante qui les entoure, les vues mer et montagne, les plages confidentielles et les mouillages règlementés et le calme ambiant, même en pleine saison.

LES BIENS RECHERCHÉS

Des matériaux de qualité, un habitat bien intégré dans le paysage et qui préserve la végétation endémique. Préférer les couleurs « terre », les toits plats végétalisés, les toits en pente avec des tuiles de bois ou brut vieilles, les piscines noires. La climatisation réversible est demandée et de plus en plus, une bonne isolation thermique.

LES ATTENTES

Ce sont principalement des familles avec enfants qui viennent s'installer tant pour la qualité de vie que pour l'accès à des postes qualifiés, particulièrement dans le commerce et le bâtiment, le tout lié à l'économie touristique. 80 % de la demande de location porte sur des villas climatisées, sur jardin, avec piscine, vue mer et plage à pied. Pour les locations d'exception, des prestations haut de gamme et un service de conciergerie sont incontournables pour satisfaire une clientèle exigeante. Les locataires de biens de prestige comblés reviennent de saison en saison.

LA CLIENTÈLE

70 % des clients vivent en France. Les 30 % restants sont essentiellement des Français expatriés en Suisse, Belgique, Londres... Ils ont 40-50 ans, travaillent dans la grande distribution ou la finance et sont entrepreneurs. Ils sont très concernés par la préservation de l'île et sensibles à l'incorporation de leur projet dans l'environnement.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'extrême sud largement en tête, la rive sud de la baie d'Ajaccio, Lumio en Balagne, St Florent aux pieds du Cap Corse, de préférence dans les domaines pour la majorité de la demande. Dans l'extrême sud, Pinarello prend sa place parmi les quartiers les plus brigüés. Sa baie élue par The Guardian parmi les dix plus belles du monde, voit ses biens rénovés et son village marin redynamisé par des commerces plus nombreux dont certains restent ouverts à l'année.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D'EUROS ?

Dans l'ancien, une maison de 160 m² à rénover, vue mer, plage à pied, sur 1 500 m² de jardin dans un domaine privé. Une maison récente d'environ 300 m², avec piscine sur 2 000 m² de jardin. Un terrain de 2 000 m², vue mer, plage à pied, dans un domaine privé. Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 150 m², avec piscine, sur 1 000 m² de jardin. Un penthouse de 150 m² avec 100 m² de terrasse en centre-ville, doté d'une vue panoramique.

PRIX FIN 2017 À FIN 2018

	Prix au m ²		Evolution	
	APPARTEMENTS	MAISONS	TENDANCE	VOLUME DE VENTES BARNES
Corse	6 000 €	10 000 €	+0,5 %	+40 %

Source : BARNES

CONTACTS

Relations Presse

BARNES

120-122, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

Contact Presse BARNES
Anne-Laure Chenain
al.chenain@barnes-international.com

Contact Presse agence Galivel
Carol Galivel
+33 (0)1 41 05 02 02
galivel@galivel.com

Copyrights

BARNES Global Licensor
16, rue des Capucins
L1313 Luxembourg
+352 289 930 0410

CONTRIBUTEURS

Écrit par BARNES

Fondatrice
Heidi Barnes
Président
Thibault de Saint Vincent
Directeur Général
Richard Tzipine
Directeur Général Adjoint
Jean-Christophe Thouait
Directeur du Développement
Olivier Brunet
Directeur de la Communication
Guerric de Beauregard
Directrice Presse/Relations Publiques
Anne-Laure Chenain
Rédaction
Laurent Caillaud
Dominique de Noronha

Contributeurs BARNES

Heidi Barnes
Thibault de Saint Vincent
Richard Tzipine
Jean-Christophe Thouait

Eric Althaus
Mehdi Amar
Alexandra Andres
Denis Andrian
Marc d'Andiran
Christophe Bourreau
Philippe Briand
Béatrice Caboche
Raphaël Comte
Bertrand Couturié
Outil de Falbaire
Jérôme Felicite
Filipa Frey Ramos
Nicolas Frings
Karim El Baroudi
Rosario Gallina
Julie Gaucher
Elisabeth Gazay
Eleana Gonciarova

Zoltan Hamza
Giorgio Imparato
Georges Kiener
Arnaud Lurton
Constance de Malleray
Louis Martin
Katerina Mitsotaki
Cédric Morisset
Claudia Mura
Alex Newall
David Prétot
Adam Redolfi
Philippe Thomine Desmazures
Jacqueline Ulrich
Sophy Vaissie
Thomas Vantorre
Guillaume de Villiers
Laurence Vorizot

Autres Contributeurs

Eric Althaus
Stanislas de Quercize
Cédric Morisset
Philippe Briand
Benoît-Etienne Domenget
Rodrigo Mascheronia Uhart
Raffaella Vignatelli

Études

Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2018
Investopedia.com
Forbes.com
BlockchainFrance.net
Abcargent.com
Waresocial.com
Association Internationale du transport aérien (IATA)
Voyages d'Affaires.com
Statista.com
Billionaire Census 2018
The Times Higher Education World University Rankings 2018
PWC Emerging Trends in real Estate, Eurostat.eu
Rcanalytics.com
Capgemini World Wealth Report 2018
Crédit Suisse Global Wealth Report 2018
LeMonde.fr

Studio graphique

Studio BACK
www.weareback.fr

Illustrations

Marc Antoine

Mentions légales

Barnes Global Property Handbook 2019 est édité pour l'intérêt général uniquement ; le contenu n'est pas exhaustif et ne doit pas être l'unique source d'information de nos lecteurs.

Bien qu'une attention toute particulière ait été portée à la qualité de la préparation de ce dossier, des analyses et perspectives présentées dans Barnes Global Property Handbook 2019, BARNES Global Licensor n'est en aucun cas responsable du contenu.

L'ensemble des éléments est fourni «tel quel», ainsi nous n'offrons aucune garantie expresse, implicite, légale ou de toute nature quant à l'exactitude, l'actualité ou l'exhaustivité du contenu.

Nous ne saurions être tenus pour responsables d'erreurs, d'omissions ou des résultats qui pourraient être obtenus par un mauvais usage de ces informations.

Toute reproduction, même partielle, est interdite sans l'accord écrit préalable de BARNES Global Licensor.

Avec la publication de Barnes Global Property Handbook 2019, BARNES Global Licensor n'a pas l'intention d'établir un rôle de conseil de type financier ou professionnel auprès de ses clients et lecteurs, ni de proposer ses services en matière d'immobilier ou de courtage.

BARNES Global Licensor : 16, rue des Capucins, L1313 Luxembourg.

Barnes Global Property Handbook 2019 reprend des éléments fournis par plusieurs sources, notamment BARNES Global Licensor, ainsi que des tierces parties jugées de confiance.

NOTES

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2019
