

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2020



TABLE DES MATIÈRES

03

AVANT-PROPOS

04

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2020 : LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE MOUVEMENTÉE

06

UN MONDE D'ENTREPRENEURS CONSCIENTS ET RESPONSABLES

20

ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE AU RALENTI

Serions-nous à la veille d'un retournement ? Le nombre de UHNWI dans le monde a augmenté de +0,8% en 2018, à 265 490, soit un net ralentissement du mouvement de croissance observé depuis 2015. En parallèle, leur richesse combinée a atteint 32 300 milliards de dollars, avec de nettes différences selon les pays et les régions.

36

TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

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



44

PAROLES D'EXPERTS



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

48

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



- 1 - PARIS
- 2 - NEW YORK
- 3 - TOKYO
- 4 - LOS ANGELES
- 5 - HONG KONG

74

RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

Le top 5 des destinations de bord de mer et en montagne.

108

LES DESTINATIONS À SUIVRE

- 1 - LONDRES
- 2 - MADRID
- 3 - LISBONNE
- 4 - GENÈVE
- 5 - BUDAPEST
- 6 - MOSCOU



- 7 - BRUXELLES
- 8 - LYON
- 9 - MONACO
- 10 - MIAMI
- 11 - AUSTIN
- 12 - BIARRITZ
- 13 - EVIAN
- 14 - AIX-MARSEILLE
- 15 - MONTRÉAL
- 16 - CORSE
- 17 - BASSIN D'ARCACHON
- 18 - DEAUVILLE
- 19 - ILE MAURICE
- 20 - MARBELLA



AVANT-PROPOS 2020, LA NOUVELLE DONNE

A l'heure où nous imprimons cette édition 2020 du BARNES Global Property Handbook, le monde retient son souffle ! D'ici 2023, la population des UHNWI devrait approcher le chiffre de 360 000 individus et leur richesse cumulée dépasser 40 000 milliards de dollars américains. Le marché de l'immobilier de prestige va donc connaître une croissance exponentielle au cours des prochaines années. Mais la situation internationale s'écrit en pointillés dans de nombreux pays. Qu'en sera-t-il de Londres et du Royaume-Uni en cette année de Brexit ? Comment se déroulera la campagne présidentielle américaine ? Quels seront les prolongements de la guerre commerciale entre la Chine et les États-Unis ? Le territoire de Hong Kong retrouvera-t-il la sérénité ? La France a-t-elle enfin tourné le dos à la révolte des « gilets jaunes » et pourra-t-elle mettre en place les réformes nécessaires ? Autant de questions dont il importe de maîtriser les enjeux réels pour anticiper leurs conséquences potentielles sur le marché de l'immobilier international de prestige.*

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

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 présenter au fil de ces pages une vision exhaustive du marché et de ses principales composantes.

En 2018, le Barnes Global Property Handbook présentait le marché de l'immobilier de prestige comme une composante à part entière de l'industrie du luxe. En 2019, BARNES s'est attaché à décrire le comportement de ses clients, composés avant tout d'entrepreneurs et de passionnés. Enfin, dans cette édition 2020 du GPH, BARNES constate que les acquéreurs de biens haut de gamme sont pour la plupart des entrepreneurs engagés et responsables, conscients des enjeux globaux. Cette évolution de leurs attentes annonce des changements au sein du marché de l'immobilier de prestige que BARNES décrypte pour vous au long de ce rapport.

Celui-ci, qui s'appuie sur diverses études de référence réalisées notamment par Wealth-X et Capgemini, est l'aboutissement de nombreuses enquêtes réalisées tout au long de l'année 2019 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

Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

Heidi Barnes,
Fondatrice de BARNES

01

L'immobilier de prestige est un monde d'entrepreneurs conscients et responsables (p.6)

Les acheteurs et les investisseurs fortunés, qu'ils soient entrepreneurs ou héritiers, ont intégré les enjeux sociaux et environnementaux à leur démarche.

02

L'approche du marché doit être toujours plus globale (p.12)

Au-delà de l'immobilier proprement dit, les entrepreneurs investissent dans un large éventail de biens haut de gamme situés dans les principales villes internationales et/ou beaux lieux de villégiature dans le monde, avec l'idée de diversifier leurs actifs tout en s'assurant une certaine rentabilité.

03

Les générations Y et Z bouleversent les codes du luxe (p. 17)

Nés à l'heure du digital et de la mondialisation, les millenials ne conçoivent pas le luxe comme leurs aînés. Les grandes marques doivent s'adapter aux exigences de ces clients dont dépend leur futur.

04

La richesse cumulée des grandes fortunes mondiales continue d'augmenter (p.20)

Avec des différences plus ou moins marquées selon les pays, la croissance mondiale du nombre de millionnaires et de milliardaires continue d'augmenter même si la hausse est moins importante que les années précédentes.

05

Les États-Unis consolident leur place de première économie mondiale (p.38)

Les USA ont enregistré leur 11e année de croissance économique mais ne cèdent pas à l'euphorie car quelques nuages pointent à l'horizon.

06

L'Allemagne et la France bons élèves de l'Europe (p.40)

Le Royaume-Uni étant plus ou moins paralysé dans l'attente du Brexit, Allemagne et France montrent qu'elles forment le duo gagnant du continent, avec des économies solides et stables.

07

Paris en tête du BARNES City Index (p.50)

Dans un contexte de Brexit en Europe, de stabilisation des prix de l'immobilier aux États-Unis et de mouvements sociaux à Hong Kong, Paris conserve un attrait certain auprès des UHNWI pour la quatrième année consécutive.

08

Les Jeux olympiques ont un effet sur l'immobilier (p.54 et suivantes)

Paris 2024 (p.54), Tokyo 2020 (p. 62), Los Angeles 2028 (p.66), les JO d'été pèsent dans les intentions d'investissement immobilier. Il en va de même avec les JO d'hiver, comme à Cortina d'Ampezzo, qui les recevra en 2026 (p. 92).

09

Saint-Barth a montré sa capacité de résilience (p.76)

La perle des Antilles françaises, durement touchée par un ouragan en 2017, est revenue sur le devant de la scène en un temps record.

10

Moscou fait une entrée remarquée dans le BARNES City Index à la 48e place (p.122)

La capitale russe est mentionnée dans les destinations à suivre : après 5 ans de crise, l'immobilier y repart à la hausse.

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, UN MONDE D'ENTREPRENEURS CONSCIENS ET RESPONSABLES

UN INVESTISSEMENT ENGAGÉ, PASSIONNEL ET RATIONNEL

Nombreux sont les observateurs qui pensaient que le soudain engagement des acteurs de l'immobilier dans la durabilité ne serait qu'une mode, un phénomène éphémère. Il n'en est rien. Le mouvement, qui s'est accéléré depuis les Accords de Paris et la COP 21 en 2015, semble aujourd'hui irrésistible. L'enjeu est d'importance : selon le Programme des Nations Unies pour l'Environnement, le secteur du bâtiment contribue au niveau mondial à 30% des émissions annuelles mondiales de gaz à effet de serre et consomme environ 40% de l'énergie.

La durabilité au sens large, c'est-à-dire englobant les aspects sociaux, sociétaux et environnementaux, ne peut plus être considérée comme une lubie. Les consommateurs du monde entier l'exigent dans leur vie quotidienne, quel que soit le secteur concerné. Les personnes fortunées (HNWI et UHNWI) ont un rôle particulier à jouer dans cette évolution des mentalités et des comportements.

Dans le cadre de la gestion de leurs actifs, elles donnent chaque année une place de plus en plus importante à l'immobilier de prestige. Ainsi vont-elles établir leur

résidence principale dans une des villes les mieux notées sur le plan international et équilibrer leur portefeuille en investissant dans plusieurs résidences secondaires, chacune située dans une zone monétaire différente. Mais ces entrepreneurs, qui ont découvert la montée en puissance de l'engagement durable selon les pays au gré de leurs voyages personnels ou professionnels, ont aujourd'hui une conscience avertie de ces enjeux globaux.

A leurs yeux, l'achat d'une résidence de prestige (appartement de réception dans une grande capitale, villa en bord de mer, chalet, château...) obéit désormais aux mêmes règles que leurs investissements professionnels dans le tertiaire : à terme, les bâtiments perdront de leur valeur s'ils ne respectent pas les normes environnementales les plus récentes. Ce qui vaut pour la construction neuve vaut aussi pour la rénovation ou la réhabilitation.

Cette notion de rentabilité et de plus-value à venir de leurs placements immobiliers est essentielle pour ces entrepreneurs, qui pourront ainsi concilier raison, passion et engagement durable au moment d'investir.

« L'actif immobilier doit bien sûr représenter un investissement profitable mais il doit aussi respecter l'environnement. Ces deux éléments sont liés, car les bâtiments qui ne sont pas éco-consciens perdront de leur valeur à terme. »

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT, DEPUTY CEO DE BARNES - BARNES PRIVATE OFFICE



ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE, UN VOYAGE VERS LE LUXE DURABLE

Pour les personnes fortunées, l'immobilier de prestige s'inscrit dans la même logique que le reste de l'univers du luxe. La responsabilité sociale et le développement durable sont des réalités parfaitement compatibles avec la logique entrepreneuriale.

Le luxe, quelle que soit sa circonférence, a compris qu'il lui fallait se convertir au développement durable s'il voulait exister. Notamment vis-à-vis des nouvelles générations d'acheteurs, qui sont à 70% prêtes à payer plus cher pour une cause qui leur est chère. Comment cela se traduit-il sur le terrain ? Les groupes français, fer de lance historique du luxe mondial, avancent sur le même élan : chez LVMH, c'est l'initiative LIFE, pour Kering « luxe et développement durable ne font qu'un », affirme François-Henri Pinault, pour L'Oréal, c'est « Sharing beauty with all » (SBWA), avec un même mot d'ordre, réduire l'empreinte environnementale, favoriser la production locale, privilégier les matières premières et les fournisseurs respectueux de l'environnement... Les marques de luxe du monde entier suivent le même élan : Versace, Gucci et Burberry arrêtent la vraie fourrure, Stella McCartney n'utilise que des matières écoresponsables, Lacoste se place en porte-parole des animaux en voie de disparition... En clair, il est impératif d'avoir un suivi de la supply chain au-dessus de tout soupçon. En mai 2019, Chopard a fait défiler à Cannes des pièces réalisées en matières premières éthiques labellisées « Fairmined », extraites selon des standards rigoureux en matière d'environnement et de développement économique et social des communautés minières. Avec un credo : « The Journey to Sustainable Luxury » (le voyage vers le luxe durable). S'il s'agit encore de très petits volumes dont les prix peuvent paraître rédhibitoires, la route est tracée !

Les marques de luxe s'adressent par nature à un très petit nombre. En matière d'engagement et de RSE (responsabilité sociale des entreprises, ou CSR en anglais), c'est à la fois un point faible, car cela réduit la taille de leur cible, et un atout car leurs clients sont des trend-setters, des influenceurs. Le luxe a donc une responsabilité, établir de nouveaux standards en termes de consommation avisée et responsable.

“Une entreprise ne peut pas réussir dans la durée si elle tourne le dos à la société qui l'entoure, si elle ne regarde que son intérêt économique à court terme.”

FRANCK RIBOUD, PRÉSIDENT D'HONNEUR DE DANONE

Qu'en est-il sur le plan immobilier ? L'inspiration vient probablement en grande partie de l'univers hôtelier, qui agit une fois de plus en précurseur comportemental. Les entrepreneurs et les investisseurs HNWI et UHNWI ont fait depuis 20 ans un triomphe aux Aman Resorts, aux Oberoi et aux Six Senses, pour qui les valeurs liées au développement durable sont une évidence. Il est extraordinaire de constater que les valeurs dégagées se retrouvent dans de petits gestes du quotidien (éviter les contenants en plastique ou prolonger la durée de vie de ses serviettes) et dans de grandes orientations sociales (créer de l'emploi local, favoriser l'accès des jeunes femmes à l'éducation...). Le summum étant peut-être atteint avec la clinique espagnole SHA, considérée comme le nec plus ultra mondial du bien-être durable, qui ouvrira en 2021 au Mexique un nouveau resort comptant 15 résidences privées proposées à la vente, dont l'objectif est d'amener « à un point d'excellence jamais atteint la clientèle UHNWI internationale ».

“Plus qu'une philosophie, le développement durable est une volonté affirmée. Nous sommes convaincus qu'au-delà de la nécessité c'est un devoir. En tant qu'acteurs du luxe, c'est à nous d'ouvrir la voie ”

MARIE-CLAIRE DAVEU,
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES INTERNATIONALES DE KERING

« NOS CLIENTS S'INSCRIVENT DANS UNE DÉMARCHE DURABLE OÙ S'ENTREMÊLENT VIE PERSONNELLE ET PROJET ENTREPRENEURIAL ».

THIBAUT DE SAINT VINCENT,
PRÉSIDENT DE BARNES

LES CODES DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE CONSCIENT ET RESPONSABLE

Progressivement, le secteur de l'immobilier de prestige a épousé les codes de l'entrepreneuriat conscient et responsable, qui se définissent principalement autour de 10 attitudes :

01

Penser global

02

*Innover pour créer
des opportunités*

06

*Favoriser
l'éco-responsabilité*

07

*Intégrer la chaîne
d'approvisionnement*

03

*Rechercher un gain à la
fois économique et sociétal*

08

*Traquer les impacts
négatifs sur
l'environnement*

04

*Réinventer la création
de valeur*

05

*Créer de la confiance pour
générer de la croissance*

09

*Jouer la carte de la
transparence*

10

*Abattre
les barrières !*

UN ACCOMPAGNEMENT TOUJOURS PLUS GLOBAL

Qu'ils soient entrepreneurs ou héritiers, les HNWI et UHNWI attendent un niveau de service élevé, dépassant le cadre purement immobilier et répondant à la satisfaction globale d'un besoin pratique, émotionnel et financier. L'art de vivre se compose d'une multitude d'éléments constituant un patrimoine matériel et immatériel qui leur permettra de vivre au quotidien une expérience unique et toujours renouvelée.

Après avoir acquis leur résidence principale dans une ville internationale de référence, les familles fortunées vont se constituer un portefeuille de résidences secondaires remplissant des aspects pratiques, émotionnels et financiers. Dans un deuxième temps, elles vont investir dans des « propriétés passion » tels que les hôtels, les chasses, les haras, les golfs ou les vignobles. La notion d'écoresponsabilité devient alors transversale et prend des tournures différentes selon les cas de figure. Il en va de même des investissements dans les autres domaines placés sous le signe de la passion, comme l'art, le vin, le yachting ou les voitures de collection.

CHÂTEAUX, CHASSES, HARAS LE GRAND RETOUR DES VALEURS SÛRES

Il n'existe pas deux châteaux identiques, pas plus qu'il n'existe deux domaines de chasse similaires. Pourtant, les acheteurs partagent un socle commun de motivations, à commencer par l'amour du patrimoine, de la pierre et de la terre. Des valeurs que l'on pouvait penser d'un autre temps mais qui

trouvent une nouvelle dynamique auprès d'une clientèle rajeunie : grâce à la digitalisation de nombreux métiers, il est aujourd'hui possible de travailler depuis n'importe quel point du globe, a fortiori depuis la campagne, avec une connexion Internet efficace. Le pari d'une vie plus saine ne doit pas empêcher de rester connecté, les propriétés les plus recherchées sont donc celles situées à proximité de grands axes routiers, de gares ou d'aéroports. 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, selon BARNES Propriétés & Châteaux, 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.

Longtemps jugée incompatible avec la notion même d'immobilier de prestige, la question de la rentabilité n'est plus un tabou : on estime ainsi qu'environ la moitié des acheteurs de propriétés anciennes (châteaux, manoirs, demeures de maître, chasses...) comptent y mettre en place une activité commerciale.

Leur intention est claire, amortir le coût d'achat et les charges annuelles d'entretien via l'organisation de mariages ou de séminaires ou la création de chambres d'hôtes. Leur idée est de justifier l'achat coup de cœur en créant un asset supplémentaire, avec en tête un avantage côté développement durable : restaurer et réhabiliter s'avère moins polluant que construire en partant de zéro.

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, même quand elles servent de cadre à des discussions d'affaires à l'abri des regards, sont l'un des premiers outils de préservation des paysages ruraux et des forêts.

INVESTIR DANS UN DOMAINE VITICOLE : L'ACHAT « NATURE » PAR EXCELLENCE

En matière d'investissement, le vin permet de conjuguer plaisir, rendement et engagement durable.



“Les acheteurs de propriétés savent qu'ils s'inscrivent dans la durée. En préservant notre patrimoine, ils préparent aujourd'hui la campagne et les forêts de demain.”

BERTRAND COUTURIÉ,
DIRECTEUR DE BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

Avec un exemple qui vient du sommet de la hiérarchie mondiale : en 2009, la famille Pinault, propriétaire de Château Latour (Pauillac), a entrepris des essais de production en bio sur une vingtaine d'hectares du domaine. Une démarche alors visionnaire, tant il semblait illusoire voilà 10 ans de concilier vin de légende et vin bio. Et pourtant... En 2015, l'intégralité de Château Latour passait en bio, la certification officielle Ecocert France étant obtenue en 2018. Une démarche audacieuse, une première en Bordelais pour un vin de cette trempe. Mais le mouvement est lancé, d'autres références de l'excellence bordelaise étant en passe de réussir le même pari, à commencer par les châteaux Angelus et Margaux.

“Acheter une propriété viticole est la concrétisation d'un rêve. Mais s'il doit respecter le terroir et ses acteurs, un tel investissement doit avant tout être rentable.”

ARNAUD LURTON, MANAGING PARTNER
DE BARNES VINEYARDS INVESTMENT

Révéléateur d'un engagement profond à long terme, cette vague de conversion n'est pas un cas isolé, de nombreuses autres régions viticoles

effectuant la même démarche, en France et à l'international. Avec une même rigueur entrepreneuriale de la part des propriétaires des vignobles en question : la conversion à la biodynamie ne doit pas s'effectuer au détriment de la rentabilité !

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... Cette aventure entrepreneuriale est 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 15 millions d'euros pour un grand cru de 20 hectares et à partir de 35 millions d'euros pour un cru classé de la même taille dans le Médoc.

LES YACHTS, UN RÊVE RÉINVENTÉ

Le monde du yachting n'échappe pas à la déferlante du développement durable. De nombreux superyachts à moteur développent en effet des solutions innovantes pour réduire leur empreinte environnementale.

Notamment grâce à des systèmes de propulsion hybride (inspirés de ceux que l'on trouve sur les automobiles), qui autorisent une réduction de 30 % de leur consommation d'énergie. Les superyachts à voile (une tendance émergente) rejoignent le mouvement : citons le Black Pearl, un voilier de 107 mètres issu du chantier néerlandais Oceanco, qui recharge ses batteries via des hélices alimentant des générateurs lorsqu'il navigue toutes voiles dehors.

“La clientèle des armateurs de yachts et superyachts s'est sensiblement rajeunie. Elle est notamment composée notamment de jeunes chefs d'entreprises âgés de 40 ans, qui arrivent sur ce marché avec les valeurs de leur génération.”

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,
DEPUTY CEO DE BARNES
BARNES PRIVATE OFFICE

Une armada technologique qui devrait lui permettre, selon ses concepteurs, de traverser l'Atlantique en ne consommant que 20 litres de carburant !

Autre avancée majeure, celle proposée par Merveille Yachting avec le 223 W, un catamaran au luxe inouï de 68 mètres, étudié en collaboration avec VPLP Design. Ce navire respectueux

de l'environnement est propulsé par des « Oceanwings® », deux ailes haute performance automatisées lui permettant de naviguer sans dégager aucune nuisance.

Les passerelles sont nombreuses entre yachting et immobilier. Un yacht peut en effet être considéré comme une résidence secondaire mobile de bord de mer. Voilà pourquoi BARNES Yachts propose à ses clients des services sur-mesure pour les accompagner dans tous leurs projets de yachting. Avec en toile de fond ces innovations techniques qui illustrent une nouvelle philosophie, fondée sur la responsabilité.

« Le luxe ultime du yachting de demain réside dans le respect de l'environnement. La vitesse et la puissance sont remplacées par le silence et le confort. »

NICOLAS CANTENOT,
CEO DE MERVEILLE YACHTING



Olivier Dassault
« Circulation d'art »

L'ART COMME UN PROLONGEMENT DE L'IMMOBILIER

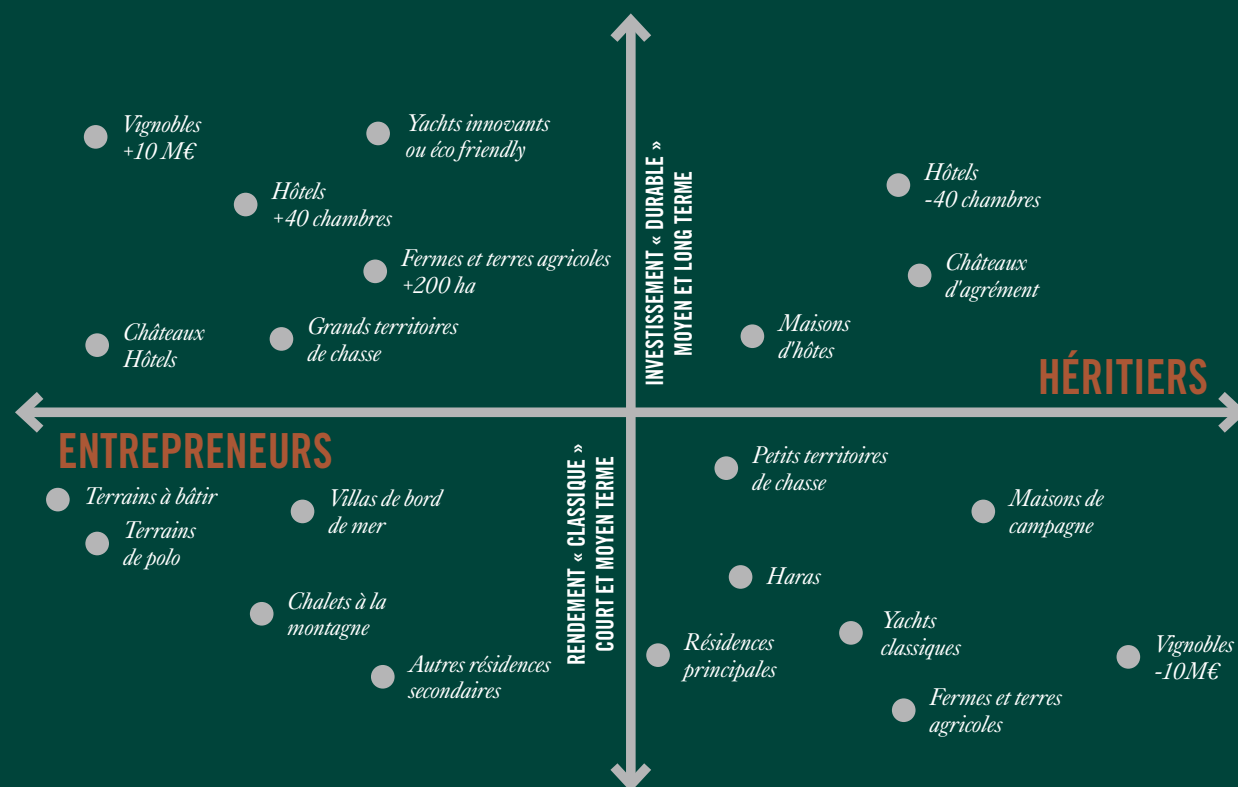
L'art fait partie du quotidien des HNWI et UHNWI. Qu'ils soient ou non collectionneurs, qu'ils soient amateurs d'antiquités, de meubles XVIII^e, d'art contemporain ou de street art, ils agissent bien souvent comme des précurseurs et définissent au fil des années les tendances de demain.

La gestion de leur patrimoine artistique implique l'intervention de nombreux prestataires spécialisés. Outre les indispensables conseils en matière d'achat, ces clients fortunés recherchent des professionnels qualifiés, capables de s'adapter à chaque situation, de l'assurance au stockage, du transport à l'installation, de la fiscalité à la restauration. Avec une constante : la recherche des meilleurs artistes locaux, afin de mettre en avant des talents qui le méritent tout en limitant l'empreinte carbone liée au transport des œuvres.

« Notre approche globale et confidentielle répond à une vraie attente de la part des collectionneurs qui souhaitent vendre ou acquérir des œuvres d'art ».

HEIDI BARNES, FONDATRICE DE BARNES ART ADVISORY

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE UNE OFFRE RÉPONDANT À DE MULTIPLES STRATÉGIES



La population UHNWI se divise en trois principales catégories (les héritiers, les entrepreneurs et les héritiers-entrepreneurs), qui comptent pour chacune d'entre elles une vingtaine de familles selon leurs origines géographiques ou leur parcours professionnel.

Chacune de ces familles possède une approche spécifique de l'immobilier. Avec pour certaines le besoin de privilégier les rendements à court terme et pour d'autres une vision à long terme, généralement plus compatible avec une prise en compte des enjeux environnementaux.



LES CONCEPT STORES BARNES, UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'UNIVERS IMMOBILIER

Pour répondre de manière toujours plus personnalisée aux demandes de ses clients en matière d'accompagnement global, BARNES implante à Londres, Saint-Barth, Moscou et au Luxembourg des concept stores dépassant largement le cadre d'une agence immobilière. Un positionnement venu de l'univers du luxe : si le cœur de métier de BARNES reste l'immobilier de prestige, ces espaces uniques en leur genre qui visent à promouvoir l'art de vivre à la française à l'international tiennent du club privé, de la galerie d'art et du salon de réception.

Outre les expositions d'art et les vernissages, des soirées événementielles, des dégustations de vin, des présentations de l'actualité du yachting y sont organisés selon les villes et leur actualité. Les clients, qui sont reçus autour d'une tasse de thé, d'un verre de vin ou d'une coupe de champagne, ont bien sûr accès à l'intégralité des biens présentés dans les 90 bureaux BARNES à travers le monde.

UNE PRISE DE CONSCIENCE CONTRASTÉE SELON L'ÂGE ET LE PAYS D'ORIGINE

LE THÈME DU DÉVELOPPEMENT DURABLE INFLUENCE-T-IL VOS INTENTIONS D'ACHAT D'OBJETS DE LUXE ?

Source : BCG – Altgamma True-Luxury Global Consumer Insight Survey

| | OUI | NON |
|-------------------------------|------|------|
| GÉNÉRATION Z | 64 % | 36 % |
| MILLENNIALS | 64 % | 36 % |
| GÉNÉRATION X | 56 % | 44 % |
| BABY BOOMERS | 46 % | 54 % |
| SENIORS (SILVER GÉNÉRATION) | 37 % | 36 % |
| TOUTES GÉNÉRATIONS CONFONDUES | 59 % | 41 % |

Il n'est pas étonnant de constater que les jeunes générations sont plus sensibles que leurs aînés aux questions liées au développement durable : la génération Z représente les membres de la tranche d'âge née après 2000 ; la génération Y ceux nés entre 1980 et 2000 ; la génération X ceux nés entre 1965 et 1980 ; les baby-boomers ceux nés entre 1946 et 1965. Les millenials correspondent approximativement à la génération Y.

La génération Y accorde une priorité plus élevée à l'environnement (42 %) et au traitement des animaux (26 %) que les baby-boomers, dont la principale préoccupation est la fabrication éthique (32 %).

| | OUI | NON |
|--------------|------|------|
| CORÉE DU SUD | 81 % | 36 % |
| JAPON | 70 % | 36 % |
| CHINE | 66 % | 34 % |
| FRANCE | 66 % | 34 % |
| ITALIE | 62 % | 38 % |
| ALLEMAGNE | 54 % | 46 % |
| RUSSIE | 45 % | 55 % |
| ÉTATS-UNIS | 45 % | 55 % |
| ROYAUME-UNI | 43 % | 57 % |

Contrairement aux idées reçues, les trois pays dont les consommateurs de luxe sont les plus sensibles au développement durable sont asiatiques. La vieille Europe et les États-Unis ont encore des progrès à faire en la matière ! L'enjeu est d'importance pour la Chine qui, en volume, est le moteur mondial du marché des biens de consommation de luxe. Elle en représente aujourd'hui environ 33 %, une part qui devrait atteindre 40 % d'ici 2025. 75 % de la croissance du marché du luxe d'ici 2025 proviendra des acheteurs chinois.

LES MILLENNIALS ONT LA CLÉ DU MARCHÉ DU LUXE DE DEMAIN

Les millenials tiennent l'avenir du marché du luxe entre leurs mains. Selon le Boston Consulting Group, s'ils ne représentent que 32 % des achats sur le marché du luxe (en valeur), ils devraient représenter 50 % d'ici 2025. Ces jeunes actifs nés entre le début des années 80 et la fin des années 90, qui ont donc aujourd'hui entre 21 et 39 ans, se distinguent des générations précédentes sur deux points essentiels : ils ont grandi avec un ordinateur entre les mains et ont été sensibilisés très jeunes à la mondialisation et aux enjeux du dérèglement climatique. Même s'ils sont encore minoritaires aujourd'hui parmi les acheteurs d'immobilier de luxe, il est évident qu'ils sont les acheteurs de demain, voilà pourquoi il est capital de prendre dès à présent en compte leurs attentes.

Selon une étude de référence menée par Nielsen, 73 % des millenials sont prêts à dépenser plus pour un produit s'il provient d'une marque respectant l'environnement ou socialement consciente. Et ils s'attendent pour 81 % à ce que les marques auxquelles ils achètent des produits soient transparentes dans leur marketing et parlent activement de leur impact sur le développement durable.

COMMUNIQUER DE MANIÈRE IMMÉDIATE ET GLOBALE

Les millenials ne consomment pas le luxe comme leurs aînés. Ils veulent (à juste titre) que les grandes marques s'alignent sur leurs aspirations environnementales. Les marques qui souhaitent conserver leur statut à long terme doivent donc les suivre sur ce terrain. Ce qui commence par une transparence totale : à l'ère numérique, les jeunes consommateurs ont faim d'information. Les acteurs de l'immobilier de prestige doivent leur proposer une offre et des services aptes à les satisfaire, notamment en ce qui concerne la communication, qui doit être digitale, immédiate et globale.

Mais cette prise en compte des enjeux environnementaux prend des détours auxquels personne ne s'attendait. A commencer par l'intérêt que suscite auprès des millenials et de leurs cadets le « luxe de 2^e main », qui consiste à recycler et à acheter d'occasion des objets que leurs aînés n'achèteraient que neufs et à titre purement personnel. Une démarche qui se retrouve déjà dans l'hôtellerie de prestige, de plus en plus collaborative et portée sur le recyclage. Et qui devrait, demain, trouver d'une manière ou d'une autre son prolongement sur le plan immobilier où les millenials privilégient déjà des logements temporaires offrant des services haut de gamme.

Et si l'arrivée de la génération Z rebattait les cartes ?

Un mouvement qui s'accélère avec l'arrivée de la génération Z (jeunes de moins de 25 ans), celle qui succède aux millenials : elle ne représente encore que 4 % des dépenses sur le marché du luxe mais d'ici fin 2020, cette part passera à 8 % et ne fera mécaniquement que s'accroître avec les années. Pour les grandes marques, il y a urgence à se positionner, car ces jeunes consommateurs ont un ensemble de valeurs et d'idéaux différent de celui des millenials. A en croire les sociologues, les Z, qui ont grandi avec un smartphone, sont des « slashers ». C'est-à-dire des caméléons, capables de passer d'une marque à l'autre et d'adopter plusieurs attitudes à la fois. Reste à savoir comment cela se traduira lorsqu'ils seront en âge d'investir dans l'immobilier guetté comme les autres secteurs par « l'uberisation » !

Sources : BCG – Altgamma True-Luxury Global Consumer Insight Survey / Forbes / Ifop / Nielsen

UHNWI

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

(*) Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019

265 490

Nombre total d'UHNWI actuellement dans le monde

353 550

Nombre total d'UHNWI dans le monde en 2023 (estimation)

32 305 Mds

Valeur en US dollars de la richesse actuelle des UHNWI

42 973 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI en 2023 (estimation)

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019

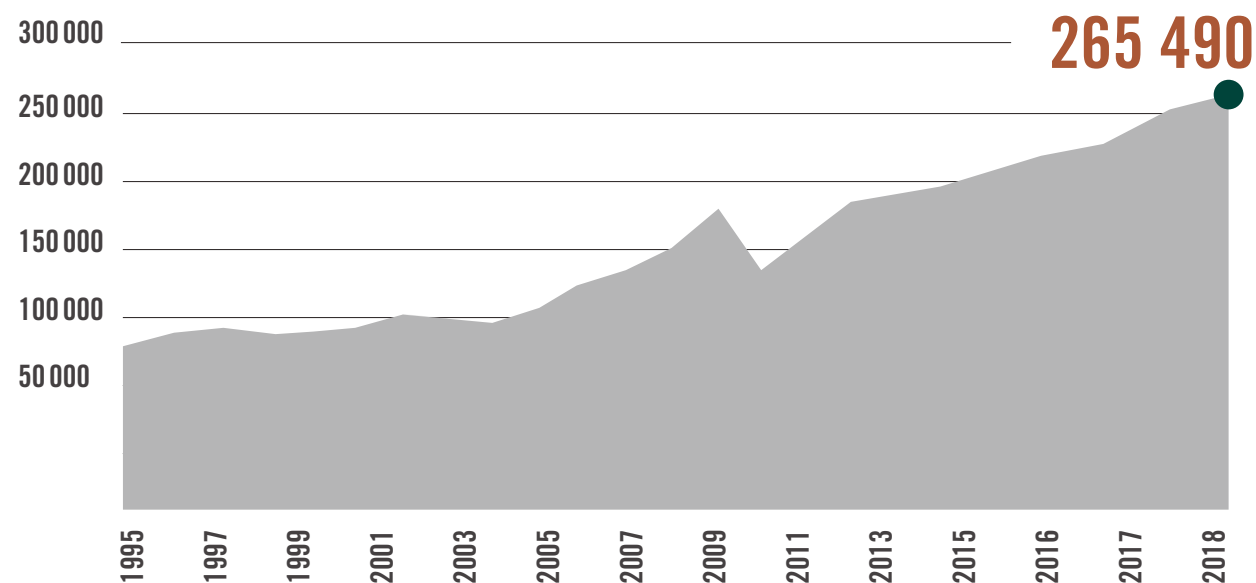
ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE AU RALENTI

Serions-nous à la veille d'un retournement ? Le nombre de UHNWI dans le monde a augmenté de +0,8 % en un an, à 265 490. Soit un net ralentissement du mouvement de croissance observé depuis 2015. En parallèle, leur richesse combinée a atteint 32 300 milliards de dollars, ce qui implique une légère baisse de la fortune nette moyenne de chaque UHNWI.

On constate des différences selon les régions, allant d'une quasi-stabilité de la fortune des UHNWI au Moyen-Orient à une chute de -7 % en Amérique latine et dans les Caraïbes. Le Moyen-Orient s'est en effet démarqué par une croissance notable du nombre de UHNWI sur la dernière année (+6,8 %), tandis que l'Amérique du Nord et l'Europe enregistraient une croissance beaucoup plus modeste (+1,4 et +2,5 %). Les quatre autres régions (Asie, Afrique, Pacifique, Amérique latine et Caraïbes) ont enregistré de nettes baisses de leur population UHNWI.

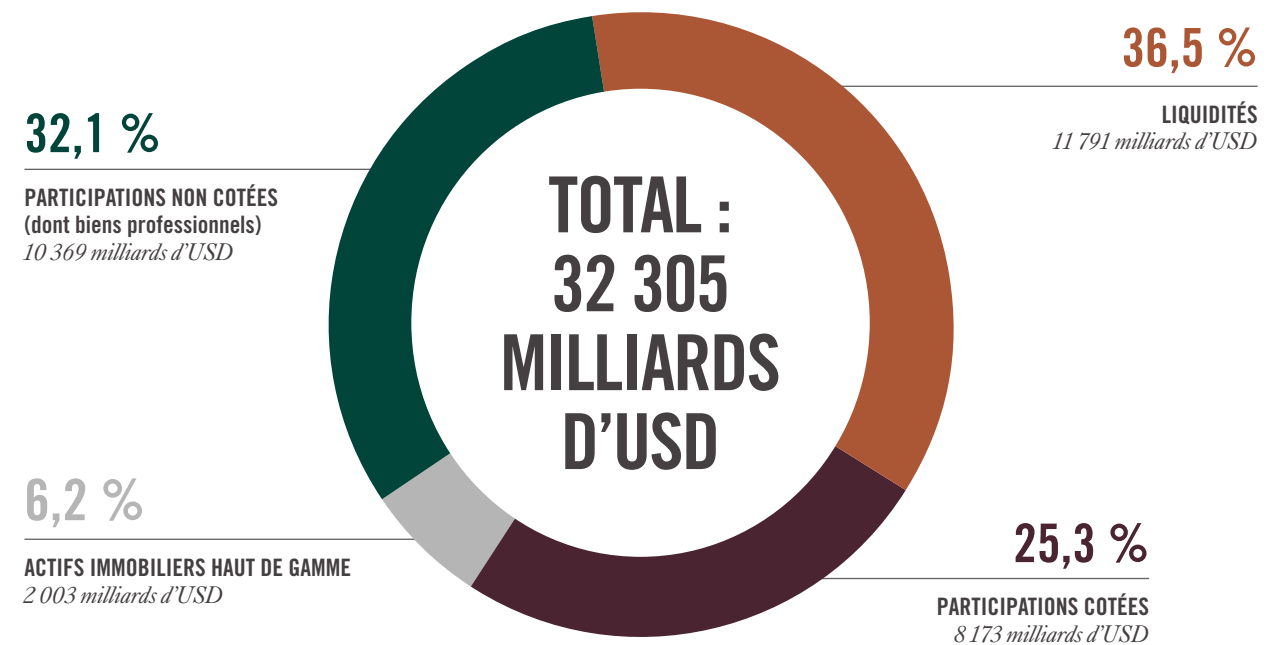
LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS UNE CROISSANCE CONTINUE DEPUIS 1995

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



La répartition des principaux avoirs de la population UHNWI mondiale a peu changé en un an. Les liquidités (trésorerie, revenus et dividendes) sont ainsi passées à 36,5 % du total, ce qui représente une légère hausse par rapport à 2017, où elles représentaient 32,3 %.

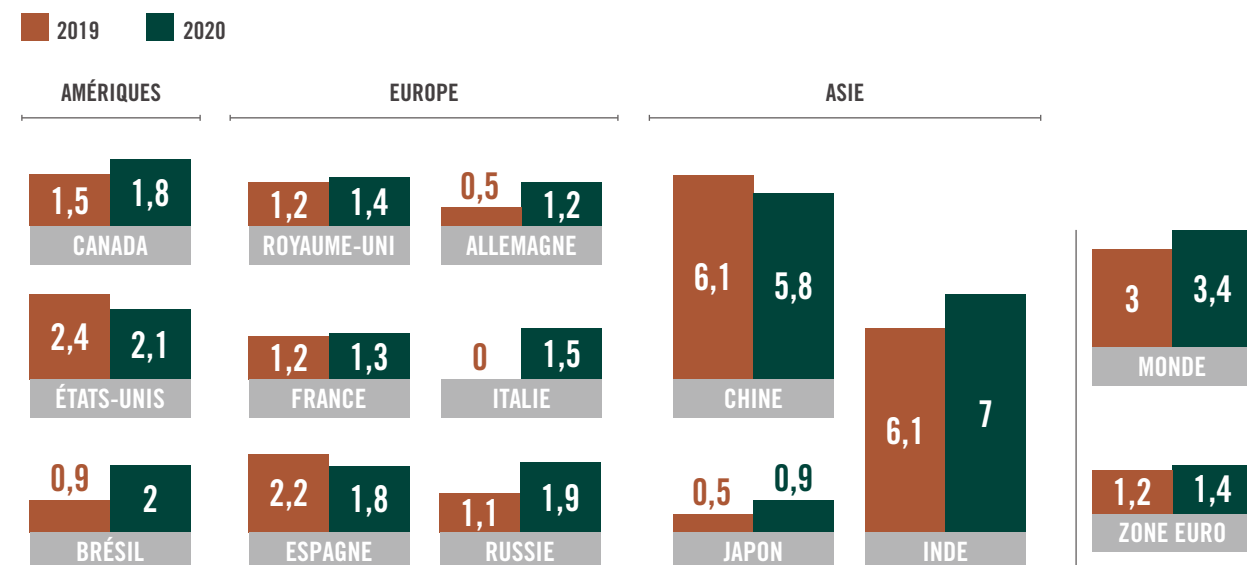
Cette présence renforcée des liquidités est en partie le reflet de ce que l'on appelle la « nouvelle norme », c'est-à-dire une croissance économique globale moins rapide que celle que nous connaissions avant la crise financière de 2007-2010. La flexibilité est désormais une priorité, dans la mesure où la recherche de rendement, dans un contexte de taux d'intérêt extrêmement bas, d'évaluations élevées des actions et de bouleversement du marché des capitaux, a affaibli les secteurs bancaires traditionnels et intensifié les incertitudes géopolitiques.

Le ralentissement de la croissance mondiale et la mauvaise performance des marchés boursiers ont probablement stimulé la prudence des investisseurs : un peu moins du tiers du portefeuille des UHNWI est composé de participations dans des sociétés privées non cotées.

La proportion de participations cotées reste pour sa part relativement stable, soit environ un quart du total des actifs des UHNWI. Les 6,2 % restants concernent principalement l'immobilier haut de gamme mais englobe également les yachts et les jets privés. L'immobilier haut de gamme est perçu par cette clientèle comme la valeur refuge par excellence dans un contexte d'offre structurellement inférieure à la demande depuis bientôt trente ans. En effet, le nombre de villes internationales et de lieux de villégiature de prestige reste limité face à une croissance continue du nombre d'UHNWI et de leur fortune. De plus et dans un environnement économique mondial incertain, le surplus de liquidités devrait à terme profiter à la classe d'actifs investie dans l'immobilier haut de gamme, dont la part actuelle (6,2 %) devrait croître au cours des prochaines années.

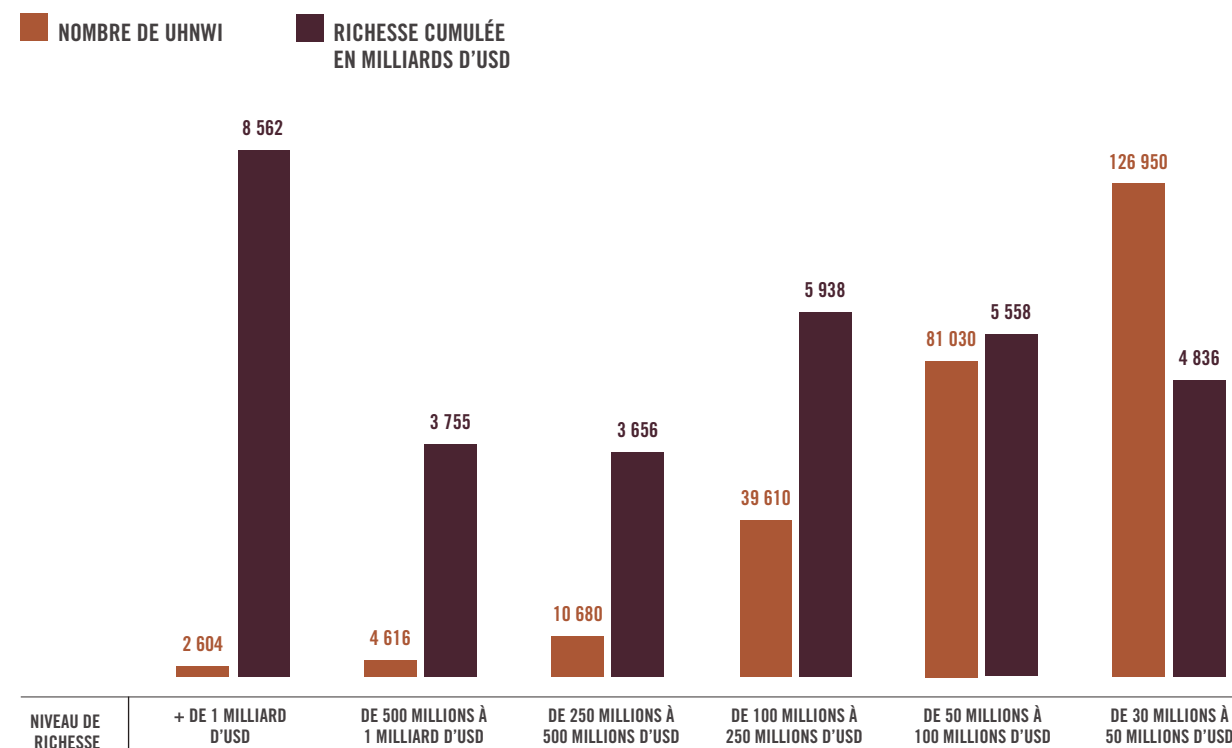
PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE 2020 VS 2019

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



LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2019

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS

Source : Capgemini

| NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS | 2017-2018 | NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS | 2017-2018 |
|---|-----------|---|-----------|
| ÉTATS-UNIS : 5 322 000 | ↑ 1% | ROYAUME-UNI : 556 000 | ↓ -3% |
| JAPON : 3 151 000 | ↓ -0,4% | SUISSE : 384 000 | ↓ -1% |
| ALLEMAGNE : 1 350 000 | ↓ -1% | CANADA : 362 000 | ↓ -4% |
| CHINE : 1 189 000 | ↓ -5% | ITALIE : 275 000 | ↑ 0,4% |
| FRANCE : 635 000 | ↑ 1% | AUSTRALIE : 266 000 | ↓ -4% |

En 2018, 22,8 millions de personnes dans le monde disposaient d'un actif net supérieur à un million de US dollars, pour une valeur nette combinée de 94 100 milliards de dollars, soit un triplement de cette population en un peu plus de 10 ans (8,7 millions en 2006). Le découpage par niveau de fortune met en évidence le poids considérable des UHNWI, qui ne représentent en nombre que 1,2 % de ces millionnaires mais totalisent 34 % de leur richesse cumulée.

Près de 90 % des millionnaires disposent d'un actif net compris entre 1 et 5 millions de dollars, avec une valeur moyenne de 1,9 million de dollars. Environ un millionnaire sur dix détient un patrimoine net compris entre 5 et 30 millions de dollars, ce qui représente au total un peu plus du quart de tous les investissements privés mondiaux.

Près de la moitié (48 %) de la population UHNWI dispose d'un actif net compris entre 30 et 50 millions de dollars, soit 15 % de la richesse totale. Entre 30 et 500 millions de dollars, le taux de croissance du nombre de UHNWI et de leurs actifs s'est montré homogène et régulier, à environ +5 %. En revanche, les 7 000 détenteurs d'un patrimoine de plus de 500 millions de dollars ont connu une baisse marquée de leurs avoirs en un an. En particulier les milliardaires, dont la population a baissé de -5,4 % et la richesse combinée de -7 % en US dollars.

À L'HORIZON 2023 LA PRUDENCE EST DE MISE

Après avoir atteint en 2017 un point d'équilibre idéal pour la création de richesse, la préservation de celle-ci semble être devenue l'objectif principal pour de nombreux UHNWI en 2018. Les investisseurs ont abordé 2019 avec une certaine appréhension à l'égard du contexte de ralentissement de la croissance et de tensions croissantes dans le commerce mondial. L'activité du premier semestre a largement justifié ce sentiment de prudence, avec la volatilité des marchés des actifs, une aggravation de la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine, les incertitudes persistantes liées au Brexit.

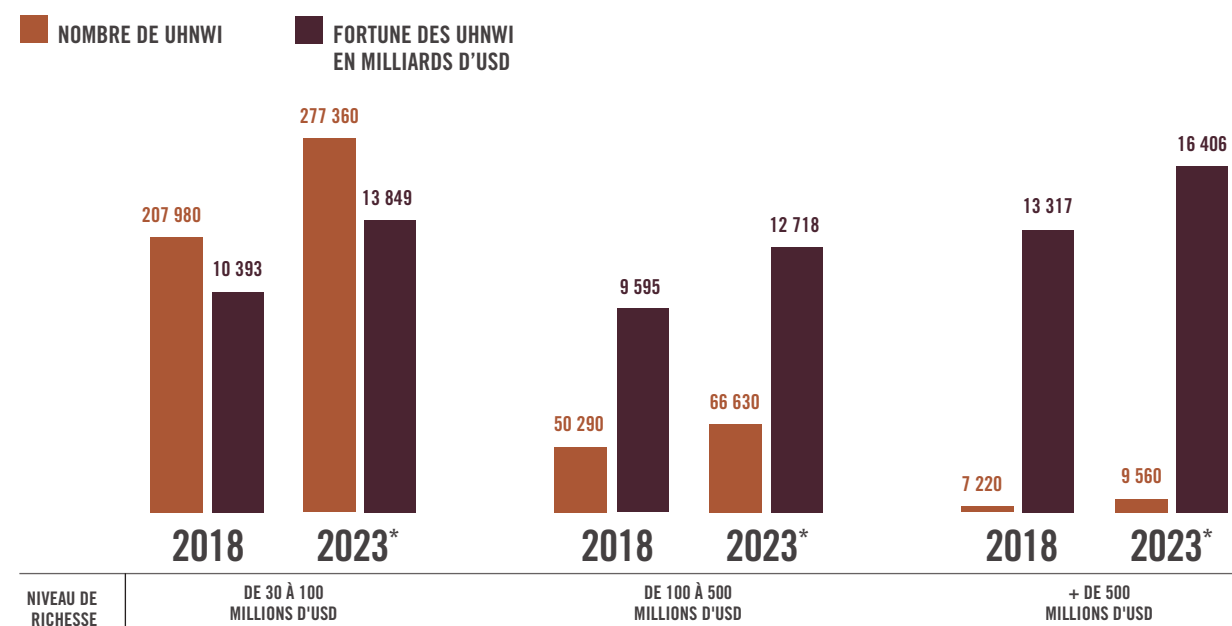
Les perspectives à court terme ne sont donc pas particulièrement favorables pour l'économie mondiale, avec notamment le risque réel d'un effritement du système commercial multilatéral à son plus haut niveau depuis des décennies.

A long terme, les tendances structurelles sous-jacentes de l'économie mondiale (croissance démographique, urbanisation, hausse des revenus des marchés émergents, montée en gamme de la consommation, augmentation de la part des femmes sur le marché du travail, digitalisation) laissent néanmoins entrevoir de nombreuses opportunités de création de richesse.

Les prévisions annoncent des taux de croissance annuels de la population UHNWI et de ses actifs cumulés de presque +6 % pour les 5 prochaines années. La plus forte croissance devrait se situer pour ceux dont les actifs sont compris entre 30 et 100 millions de dollars : leur nombre devrait atteindre 277 360 en 2023, soit une augmentation nette de près de 69 400 par rapport à 2018 ! La forte croissance de la population UHNWI laisse présager une plus forte demande pour les biens de prestige dits classiques (entre 1 et 10 millions de dollars US) que pour les biens d'exception (au-delà de 10 millions de dollars, qui concernent davantage les familles possédant des fortunes supérieures à 100 millions de dollars).

CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE SA FORTUNE

*Estimation - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



LE MONDE DES UHNWI EN 6 DONNÉES CLÉS

01

Les 10 premiers pays comptant le plus de UHNWI représentaient 72 % de leur population mondiale et 71 % de leur richesse cumulée en 2018 (soit des chiffres globalement inchangés par rapport à l'année précédente). En valeur absolue, les 10 pays les plus riches ont enregistré une hausse de 1 365 UHNWI (+ 0,7 %) par rapport à 2017, tandis que la valeur nette de leurs actifs a diminué de 362 milliards de dollars en un an (-1,5 %). Dans les deux cas, cette évolution s'est montrée proche de la moyenne mondiale.

03

Hong Kong compte une densité de UHNWI nettement plus élevée que celle des principaux pays en tête du classement. Réflétant son statut de centre financier mondial, sa proximité et ses liens commerciaux avec la Chine, ainsi que ses liens étroits avec l'Europe et les États-Unis, Hong Kong comptait 1 364 UHNWI pour chaque million d'habitants adultes. Ce chiffre est considérablement plus élevé que celui noté dans les pays suivants du classement (Suisse, Luxembourg et Singapour, tous trois des pôles financiers établis). Hong Kong affiche même un niveau de densité UHNWI quatre fois plus élevé que les États-Unis.

05

New York a retrouvé sa position de plus grande ville UHNWI au monde.

Le nombre de UHNWI y a augmenté de 9 000 en un an. La zone métropolitaine de New York, avec Newark et Jersey City, abrite plus de milliardaires que presque tous les autres pays du monde, à l'exception de la Chine et de l'Allemagne. Les milliardaires représentaient 11 % de la classe UHNWI aux États-Unis en 2018.

* Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019

02

Les États-Unis sont restés le premier pays UHNWI en 2018, avec 31 % de leur population mondiale. La valeur nette totale des avoirs des UHNWI des États-Unis a dépassé celle (combinée) des UHNWI des cinq pays les mieux classés ! Les conditions pour la création (ou la préservation) de la richesse ont été plus difficiles qu'en 2017 au niveau mondial, un contexte délicat dans lequel les États-Unis ont été plus performants que la plupart des autres pays.

04

Les 10 villes les plus peuplées de UHNWI représentaient 18,9 % de la population mondiale des ultra-riches en 2018. Cette proportion était légèrement inférieure à celle de l'année précédente.

06

Djeddah et Moscou figurent toutes deux dans les cinq villes les plus importantes pour la proportion de UHNWI pesant plus de 100 millions et 500 millions de dollars.

À Djeddah (Arabie saoudite), près de 29 % des UHNWI possèdent un actif net de plus de 100 millions de dollars et près de 8 % possèdent au moins 500 millions de dollars. D'autres villes figurent également dans le top 15 de ces deux classements, notamment Abu Dhabi, Riyad, Istanbul, Bâle, Hangzhou et Doha.

TOUJOURS SELF-

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

67,7 % d'entre eux ont personnellement créé leur fortune.

PLUS DE MADE-MEN

23,7 % d'entre eux ont d'abord hérité

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

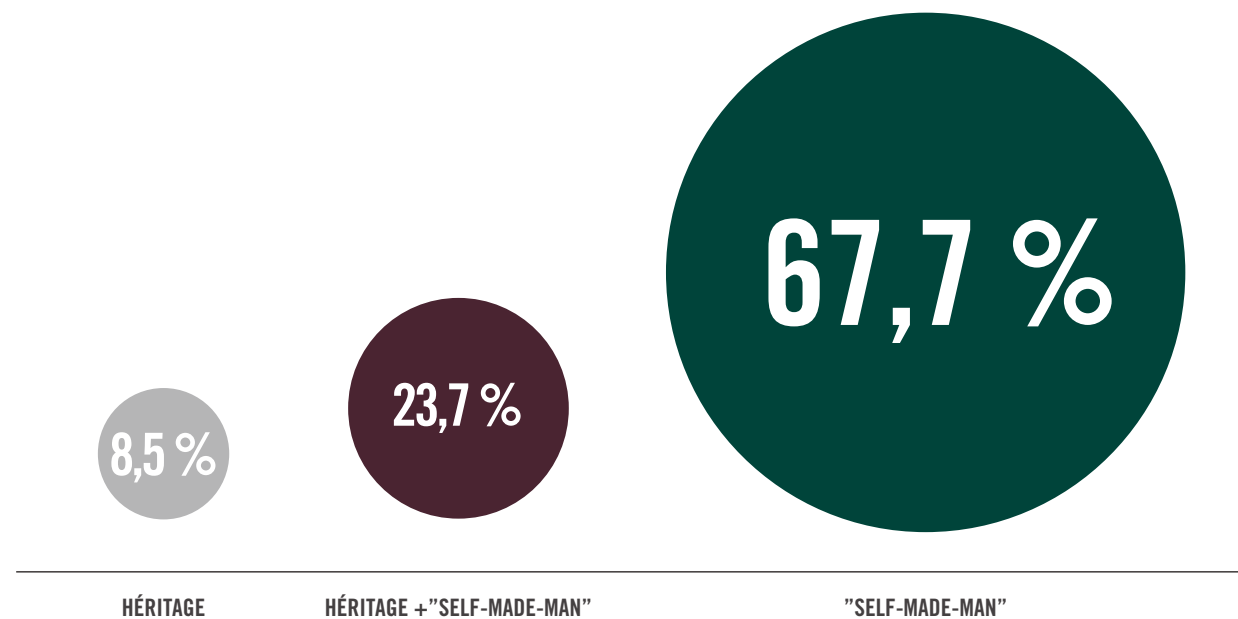
Les conditions du marché mondial en 2018 pour les entreprises privées et la création de richesse entrepreneuriale étaient moins favorables que l'année précédente, mais cela n'a pas empêché une nouvelle augmentation - certes modeste - de la proportion de richesse créée par les self-made-men parmi la population UHNWI. Soutenus par des facteurs structurels de croissance dans l'économie mondiale, par les possibilités toujours plus diversifiées de création de richesses offertes par les progrès technologiques et la digitalisation croissante de nombreuses

économies émergentes, la proportion des « self made » UHNWI est montée à près de 68 %, poursuivant la tendance à la hausse continue notée durant la dernière décennie.

Cette augmentation s'est principalement opérée au détriment des purs héritiers, dont la part a diminué en 2018 pour atteindre un plancher de 8,5 %.

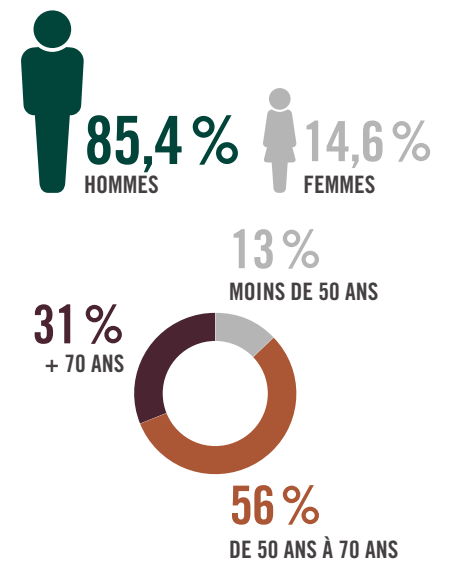
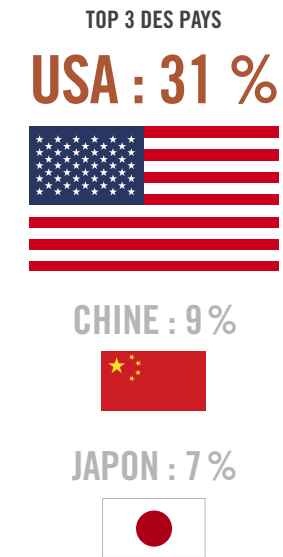
L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Année 2018 - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



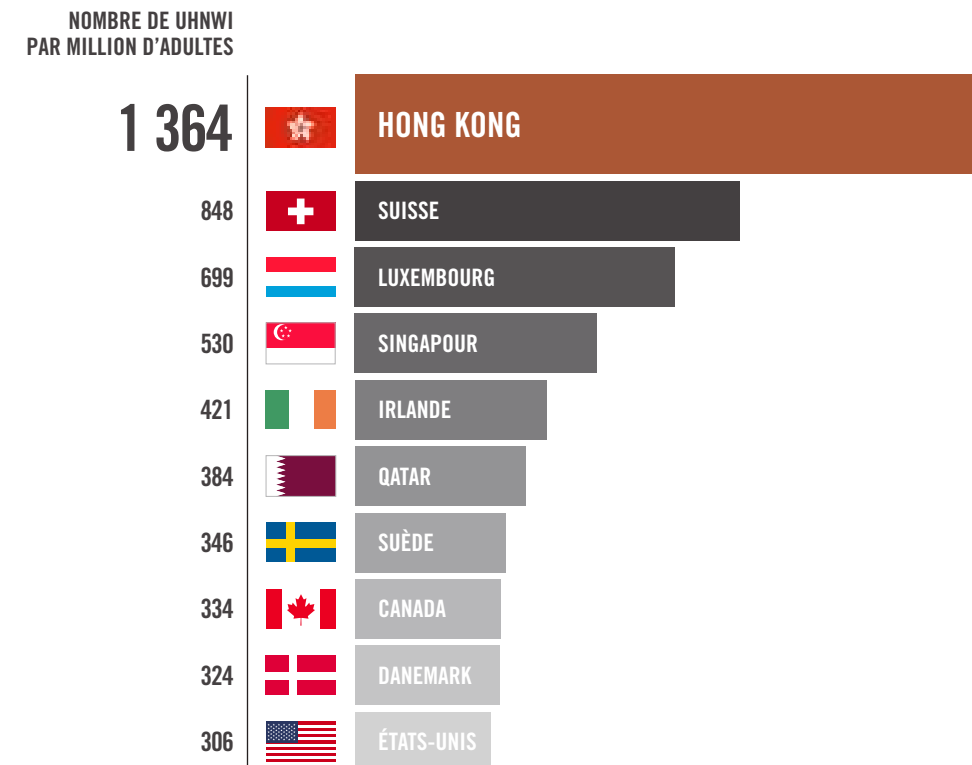
LES UHNWI EN CHIFFRES

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



LES 10 PAYS AU PLUS FORT TAUX DE UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019



ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE : UNE RÉPARTITION HOMMES/FEMMES TOUJOURS INÉGALE

La population UHNWI reste fortement dominée, en nombre, par les hommes. Mais la légère augmentation de la proportion de femmes notée en 2018 (14,6 % contre 13,7 % un an plus tôt) poursuit la tendance observée depuis quelques années. Chez les moins de 50 ans, les femmes représentent même 18,8 % du nombre de UHNWI. C'est un indicateur important de l'évolution de la répartition de la richesse dans le monde ainsi que de l'évolution des mentalités et des cultures. Il faut aussi y voir les effets de la digitalisation qui crée de nouvelles opportunités pour les femmes entrepreneurs.

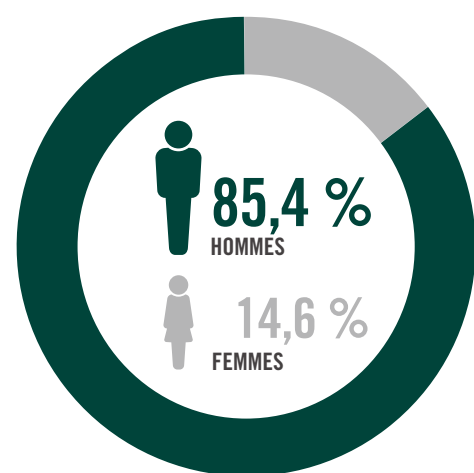
La répartition du patrimoine global des UHNWI est en revanche déséquilibrée entre les sexes, puisque les femmes n'en détiennent qu'à peine plus de 10 %, un chiffre inférieur de 4 points à leur représentation en nombre.

L'IMMOBILIER EN TÊTE CHEZ LES SELF-MADE-WOMEN MILLIARDAIRES

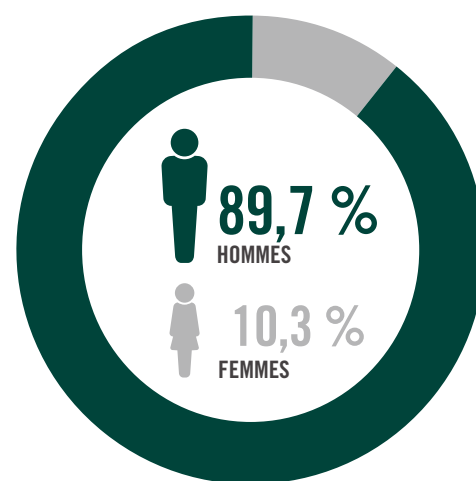
Historiquement, l'héritage est une source de richesse plus importante pour les femmes que pour les hommes, ceci étant dû au fait qu'elles vivent plus longtemps. Mais sur les 54 femmes figurant au classement Forbes 400 des principales fortunes des États-Unis, 11 étaient des « self-made » en 2019. Un chiffre en croissance régulière, car elles n'étaient que 8 en 2018.

De même, le classement Hurun des self-made-women milliardaires comptait 89 noms en 2019, soit deux fois plus qu'en 2014. Il est à noter que les 2 femmes figurant en tête de liste sont des Chinoises ayant fait fortune dans l'immobilier : Wu Yajun (9,8 milliards de dollars US) et Chen Lihua (7,5 milliards).

Sources : Crédit Suisse Global Wealth Report 2019, Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019, Forbes, Hurun Report



RÉPARTITION DU NOMBRE DE UHNWI



RÉPARTITION DE LA FORTUNE DES UHNWI

L'IMMOBILIER DANS UN MONDE EN MOUVEMENT



LE TRANSPORT, ACCÉLÉRATEUR ET FACILITATEUR

En 2018, les compagnies aériennes ont permis à environ 4 milliards de passagers de voyager sur un réseau mondial élargi à quelque 22 000 liaisons. Le coût moyen du transport aérien est aujourd'hui la moitié de ce qu'il était il y a 20 ans et depuis 2010, l'empreinte carbone par passager a été réduite d'environ 2,8 % par an.

L'année dernière, les compagnies aériennes ont également rendu possible la liberté de faire des affaires dans le monde entier en transportant 64 millions de tonnes de fret sur les marchés du monde entier. Cette activité a représenté un tiers du commerce mondial en valeur, généré 65 millions d'emplois et généré un soutien de 27 000 milliards de dollars du PIB mondial.

L'aviation joue un rôle central dans la mise en place d'une mondialisation équilibrée entre les continents : au cours des deux prochaines décennies, la demande de transport aérien devrait ainsi doubler.

Les années 2018 et 2019 ont vu un net accroissement de l'activité de l'aviation privée, notamment grâce à l'arrivée de nouveaux utilisateurs dont les milléniaux, qui en découvrent les avantages en matière de confort et de praticité. Si les ventes d'avions privés stagnent au niveau mondial, de nombreuses plateformes digitales permettent d'optimiser leur mise en location et la vente d'appareil d'occasion. Résultat, les UHNWI plébiscitent la flexibilité proposée par les vols privés, qui leur donnent la possibilité d'atterrir dans n'importe quel aéroport et de rejoindre en direct leurs résidences à travers le monde.

Sources : Association Internationale du transport aérien (IATA), Offland.com, Privatefly.com



LA BLOCKCHAIN, SYMBOLE DE LA RÉVOLUTION DIGITALE

La croissance digitale serait-elle sans limite ? Les 24 derniers mois ont montré une accélération sans précédent du phénomène : le nombre d'internautes s'élevait en effet à 4,39 milliards en 2019, en augmentation de 366 millions (+9 %) par rapport à 2018. La planète compte désormais 3,26 milliards d'utilisateurs des médias sociaux sur des appareils mobiles, un chiffre en hausse annuelle de 10 %... Surtout, le nombre d'utilisateurs d'Internet dans le monde a augmenté de plus de 1,9 milliard depuis 2014, soit +75 % en cinq ans !

L'utilisateur moyen des médias sociaux détient maintenant un compte sur près de neuf plateformes, même s'il n'utilise pas celles-ci régulièrement. En revanche, il est à noter que les internautes utilisent de plus en plus les médias sociaux pour leurs activités professionnelles : plus de 800 millions de personnes dans le monde utilisent les médias sociaux pour travailler aujourd'hui.

Qu'en est-il sur le plan immobilier ? Les réseaux sociaux sont utilisés par 84 % des agents immobiliers pour communiquer sur leur activité ou présenter leurs offres. Sur le marché de prestige, force est de constater que les visites virtuelles (en vidéo ou via des photos à 360°) améliorent les taux de retour de près de 50 % et ont tendance à devenir la norme. Mais la véritable révolution en cours vient des cryptomonnaies, avec l'apparition des premières ventes « dématérialisées » aux États-Unis ou en Europe. A l'image d'un hôtel particulier vendu 6,5 millions d'euros en banlieue parisienne en juillet 2019 via la plateforme blockchain Equisafe.

Source : Etat du monde digital 2019 Wearesocial.com, Digitalmarketinginstitute.com, Lefigaro.fr



INVESTIR AU-DELÀ DES FRONTIÈRES

Même s'il est difficile d'établir une statistique précise, on considère que la moitié des UHNWI possède au minimum 3 propriétés, un chiffre qui monte à plus de 5 propriétés pour un dixième d'entre eux (soit une population de plus de 26 500 personnes à travers le monde). Selon AIG, la norme serait même, pour les milliardaires américains, de posséder neuf propriétés hors des États-Unis, en plus de celles dont ils disposent dans leur pays !

Pour ces hommes et ces femmes toujours plus mobiles et connectés, il paraît en effet 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.

Pour les UHNWI, posséder plusieurs propriétés est un vecteur d'investissement à moyen ou long terme. Mais la globalisation a profondément modifié le rapport qu'ils 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.

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.

Sources : Statista.com, Fortune.com, Forbes.com

ET DU CÔTÉ DES MILLIARDAIRES

Face au ralentissement de la croissance mondiale, aux tensions commerciales persistantes et à la chute des marchés boursiers fin 2018, le nombre de milliardaires et leur richesse cumulée ont nettement diminué en un an.

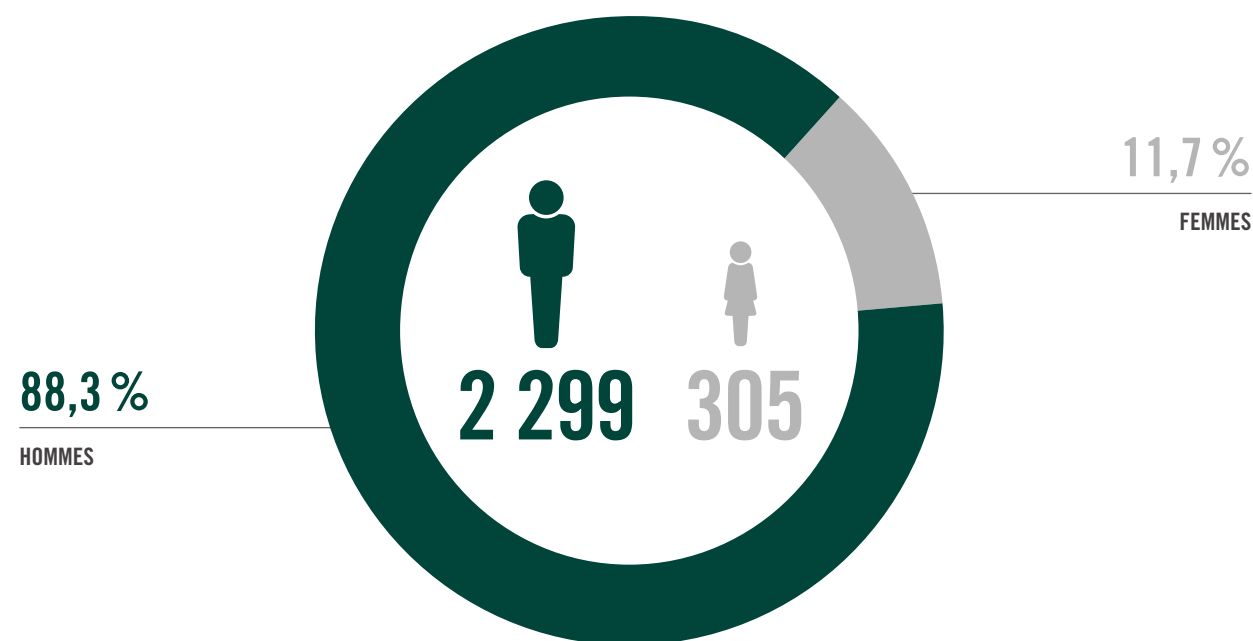
La richesse des milliardaires a reculé de 7 % en 2018 à 8 600 milliards de dollars US, quand leur nombre a diminué de 5,4 % pour descendre à 2 604 tous pays confondus. Après la croissance dynamique enregistrée un an auparavant (+24 % !), le déclin de la population mondiale de milliardaires a été entraîné par la région Asie-Pacifique, qui a enregistré une baisse de -13 %. Tous les principaux pays de cette zone (Chine, Hong Kong, Inde et Singapour) ont vu leur population milliardaire et ses richesses diminuer.

Le nombre de milliardaires dans la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient et Afrique) a pour sa part lui aussi diminué, de -5 %. La fortune des milliardaires s'est ainsi nettement détériorée en Arabie Saoudite et aux Émirats Arabes Unis. L'Amérique du nord a été la seule région à connaître une augmentation du nombre de milliardaires, à +3 %.

Parmi les 15 pays qui comptent le plus de milliardaires, leur nombre a baissé partout à l'exception des États-Unis et de trois pays européens - le Royaume-Uni, la Russie et la France.

UNE POPULATION TOUJOURS AUSSI MASCULINE

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2019



LES 10 PAYS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2019

| NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS | | MONTANT DE LEUR FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD | NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS | | MONTANT DE LEUR FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD |
|---|------------------|---|---|----------------------|---|
| | ÉTATS-UNIS : 705 | 3 013 | | SUISSE : 91 | 240 |
| | CHINE : 285 | 996 | | HONG KONG : 87 | 259 |
| | ALLEMAGNE : 146 | 442 | | INDE : 82 | 284 |
| | RUSSIE : 102 | 355 | | ARABIE SAOUDITE : 57 | 147 |
| | ROYAUME-UNI : 97 | 209 | | FRANCE : 55 | 195 |

LES 15 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

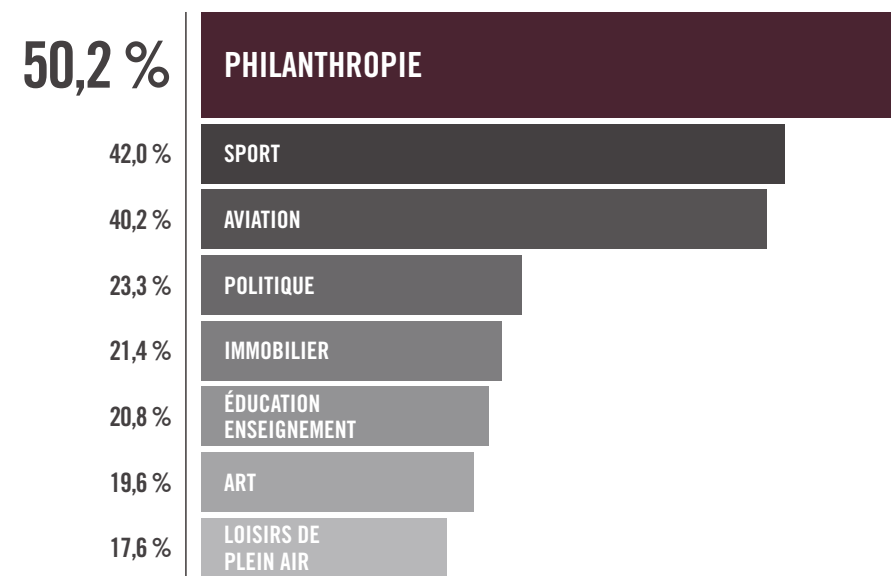
Source : Wealth-X Billionaire Census 2019

| VILLES | NOMBRE DE MILLIARDAIRES |
|---------------|-------------------------|
| NEW YORK | 105 |
| HONG KONG | 87 |
| SAN FRANCISCO | 75 |
| MOSCOU | 70 |
| LONDRES | 65 |
| BEIJING | 55 |
| SINGAPOUR | 39 |
| LOS ANGELES | 39 |
| DUBAI | 38 |
| MUMBAI | 38 |
| SHENZHEN | 37 |
| SAO PAULO | 33 |
| ISTANBUL | 32 |
| HANGZHOU | 31 |
| TOKYO | 29 |

Les milliardaires se concentrent chaque année un peu plus dans les mêmes villes : les 15 villes comptant le plus de milliardaires rassemblaient près de 30 % de leur population mondiale en 2018, avec un total de 773. New York continue d'être la ville dominante, tandis que Los Angeles et São Paulo ont été les seules à enregistrer une hausse de leur classement parmi les 15 premières en 2018. En matière de densité de milliardaires, San Francisco arrive nettement en tête.

CENTRES D'INTÉRÊTS, PASSIONS ET HOBBIES DES MILLIARDAIRES* (hors activité professionnelle)

* Réponses apportées par des personnes détenant un patrimoine compris entre 1 et 5 milliards de US dollars.
Plusieurs réponses possibles - Source Wealth-X Billionaire Census 2019



LA PHILANTHROPIE, UNE PASSION DANS L'AIR DU TEMPS

Les milliardaires disposent, du fait même de leur statut, d'une variété infinie quant au choix de leurs passions et hobbies. Il est donc remarquable que la philanthropie arrive en tête ! Plus de la moitié des milliardaires sont connus pour être activement impliqués dans des activités

philanthropiques, que ce soit par le biais d'organisations de bienfaisance qu'ils ont créées à cet effet ou par d'autres moyens. La société dans son ensemble attend, en parallèle, de plus en plus de la part des milliardaires : ceux-ci sont censés redistribuer une part de leur richesse dans un contexte mondial d'inégalités socio-économiques et environnementales.



DES DIFFÉRENCES SELON LE NIVEAU DE FORTUNE

Après la philanthropie, les autres centres d'intérêt cités comprennent le sport, la politique et l'art, qui marquent tous trois une forte implication des milliardaires à travers le monde. Il existe néanmoins de nettes variations selon le niveau de fortune : la philanthropie et l'art sont plus populaires parmi les milliardaires dont l'actif net est égal ou supérieur à 5 milliards de dollars US par rapport à ceux qui se situent dans la tranche de richesse inférieure, comprise entre 1 et 5 milliards de dollars. Cela est probablement dû au fait que ceux qui disposent des patrimoines les plus élevés s'engagent dans des projets philanthropiques ou investissent dans des collections d'art à un niveau corporatif ou institutionnel et non uniquement personnel.

L'attrait pour l'aviation privée semble lui aussi directement lié au niveau de fortune concerné. La possibilité d'aller d'un point à l'autre du globe quand ils en ont envie devient de plus en plus prioritaire à mesure que le niveau de fortune augmente. De nombreux milliardaires possèdent des jets privés via leurs entreprises ou en nom propre, même si les services d'affrètement VIP restent la norme.

L'IMMOBILIER DANS LE TOP 5 DES CENTRES D'INTÉRÊT

L'immobilier, qui est l'une des principales sources de la fortune des milliardaires, arrive cette année dans le top 5 de leurs centres d'intérêt. Notamment sous l'impulsion des self-made-men chinois, pour qui l'immobilier arrive même avant le sport ! Au niveau mondial, les milliardaires possèdent en moyenne en

nom propre 71 millions de dollars US d'actifs immobiliers et de luxe.

Quant au sport, qui est très souvent lié à l'immobilier, notamment via des prises de participation des resorts sportifs, il est frappant de noter que les milliardaires restent très conservateurs dans leurs choix : golf (26,9 %), football (19,5 %), ski (16,7 %) et tennis (15,3 %) sont les plus cités, autant par des pratiquants actifs que par des spectateurs passionnés !

TENDANCES & *opportunités*

L'année 2019 était impossible à prévoir ! Entre un Brexit aux contours incertains, des tensions commerciales accrues entre la Chine et les États-Unis, Hong Kong qui connaît d'inattendues révoltes, parfois violentes, l'Europe en proie au doute, l'Amérique du Nord dont la croissance marque le pas dans un contexte de situation politique explosive à Washington, le marché immobilier international a marqué un temps d'attente...

Ce qui n'empêche pas les opportunités de se montrer nombreuses, notamment dans le segment du prestige : les grandes villes américaines gardent leur statut de valeur refuge, à commencer par New York et Los Angeles, tout comme les capitales historiques que sont Paris et Londres.

Les économies leaders de la zone Asie-Pacifique, qui regorgent de devises, ne semblent pas réellement affectées sur le plan immobilier par la baisse (relative) de la croissance chinoise. Le Japon a ainsi une fois de plus prouvé sa solidité financière malgré le vieillissement de sa population, ce qui place Tokyo en tête des villes les plus attractives du monde. Quant aux pays de l'hémisphère sud les plus performants, ils se montrent à même de peser sur l'immobilier de luxe international grâce à un nombre toujours croissant de grandes fortunes privées.

L'année 2020 sera scrutée de près par les observateurs, dont certains redoutent l'éclatement d'une bulle financière. Ce qui ne peut que renforcer les atouts et la stabilité des investissements immobiliers.

ÉTATS-UNIS, UN N°1 DURABLEMENT INSTALLÉ

L'économie des États-Unis a continué de croître en 2018-2019, soit une onzième année de hausse ininterrompue. Les principaux facteurs de cette création de richesses ont été les taux d'intérêt historiquement bas et les baisses d'impôts mises en place par l'administration Trump. Ce qui n'empêche quelques nuages de pointer à l'horizon : des vents contraires se sont levés avec la guerre commerciale de plus en plus intense avec la Chine, les tensions au Moyen-Orient, la volatilité des marchés boursiers et l'inquiétude suscitée par une dette publique croissante.

La richesse moyenne par adulte, qui s'élevait à 211 000 USD en 2000, a augmenté de façon assez constante jusqu'en 2006, avant de chuter pendant la crise financière mondiale. Elle a depuis retrouvé le chemin de la croissance et dépasse en 2019 le niveau de 2006 de 45 %. Les tensions et les incertitudes des deux dernières années ont toutefois entraîné un ralentissement de la croissance. La richesse par adulte n'a ainsi augmenté que de +3 % entre mi 2018 et mi 2019, après une augmentation annuelle moyenne de +5 % au cours des cinq années précédentes.

Par rapport au reste du monde, les États-Unis comptent une part élevée d'adultes détenant un patrimoine supérieur à 100 000 USD et représentent actuellement 40 % des millionnaires dans le monde. Le nombre de UHNWI américains disposant de plus de 50 millions de dollars US est environ quatre fois supérieur à celui du deuxième pays de ce classement, la Chine.

Côté immobilier, les aspirations traditionnelles n'ont pas varié : de grandes maisons situées dans des banlieues chics avec de bonnes écoles et de nombreux d'espaces verts. En revanche, il est assez récent que les acheteurs, quel que soit leur niveau de fortune, demandent que leur future résidence soit située à proximité des commerces et des divertissements, avec un accès facile aux transports en commun et aux quartiers piétonniers. Avec un objectif, pouvoir travailler au plus près de son domicile (ou vice-versa). Cela implique une nouvelle manière d'appréhender l'immobilier, qui doit une fois de plus s'inspirer des tendances venues de l'hôtellerie, c'est-à-dire proposer des services complets à portée de main. Dans les années à venir, il sera de plus en plus courant, dans les grandes villes, de proposer des résidences dont le lobby compte des boutiques et des restaurants, un espace de coworking, des salles de sport et de jeu etc.

IMMOBILIER : UNE DEMANDE SOUTENUE ET DE BELLES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Depuis l'achat de l'île de Manhattan aux Indiens Lenape par les pionniers néerlandais en 1626 pour 60 florins, les investisseurs internationaux ont toujours été présents sur le secteur immobilier aux États-Unis. On estime que leurs achats représentent en moyenne de 10 à 12 % des investissements annuels dans les 50 états, une valeur qui monte à 46 % à Washington DC et 32 % à Manhattan. Les investisseurs internationaux se concentrent sur les immeubles de

bureaux, les hôtels et les acquisitions de portefeuille. Et dans certains marchés locaux sur l'investissement résidentiel.

L'enquête annuelle de l'Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE) a classé deux villes américaines dans le classement mondial des meilleures perspectives immobilières : New York en numéro 2 et Los Angeles en numéro 4 (Londres a pris la première place, avec Berlin en 3^e position et Francfort en 5^e). Les marchés du Centre-Ouest du Sud des États-Unis offrent pour leur part de belles perspectives de développement, notamment à Oklahoma City (Oklahoma), la Nouvelle-Orléans (Louisiane) et Austin (Texas).

AU SOMMET DES PAYS LES PLUS RICHES

Les États-Unis restent le pays comptant le plus de milliardaires en dollars US : leur nombre a augmenté de près de 4 % pour atteindre 705, soit 27 % de la population milliardaire mondiale, détenant 35 % de sa richesse totale.

La forte croissance des bénéfices des entreprises en 2018/2019 a été un facteur déterminant, soutenu par les réductions d'impôts et une demande intérieure solide.

Pour les mêmes raisons, les USA sont restés la nation UHNWI la plus importante en 2018, avec 31 % de la population ultra-riche mondiale. La valeur nette totale du patrimoine des UHNWI américains dépasse la richesse combinée des cinq pays suivants du classement !



CANADA, L'IMMOBILIER COMME VECTEUR DE CROISSANCE

La richesse en USD par adulte au Canada a augmenté à un taux annuel moyen de +5,2 % de 2000 à 2019, ce qui est supérieur au taux de +4,0 % observé aux États-Unis. La différence est principalement attribuable à l'appréciation du dollar canadien au cours de cette période, mais reflète également la hausse des prix de l'immobilier au Canada, qui ont porté le taux de croissance de la richesse par adulte à une moyenne de 6,1 % par an en dollars canadiens de 2009 à 2016. Le dynamisme du marché résidentiel est attribuable à l'absence d'effondrement de ce marché au Canada pendant la crise financière mondiale de 2008-2011 et à la faiblesse des taux d'intérêt. Le ralentissement

de la croissance depuis 2016 est le résultat d'une hausse moins élevée des prix de l'immobilier, associée à un durcissement de la réglementation sur les prêts hypothécaires. En parallèle, quelques signaux négatifs sont apparus en 2019, comme les sérieuses frictions commerciales avec les États-Unis portant sur les droits de douane sur l'acier et l'aluminium en provenance du Canada. De plus, l'accord pour l'ouverture du nouveau pipeline Trans Mountain a été retardé, ce qui a pénalisé les ventes du pétrole extrait des sables bitumineux de l'ouest du pays. Les perspectives pour l'économie et la richesse canadiennes sont donc quelque peu incertaines, compte tenu des tensions commerciales

internationales et du ralentissement mondial.

La richesse par adulte, à 294 255 USD, est de 32 % inférieure à celle des États-Unis mais de 5 % supérieure à la moyenne des pays du G7. Le Canada compte 20 % d'adultes dont la richesse est inférieure à 10 000 USD, contre 58 % dans le monde, et 52 % disposant d'un patrimoine supérieur à 100 000 USD. Le pays compte 1,3 million de millionnaires et 3 % des 1 % des plus riches détenteurs de richesse au monde, alors qu'il ne représente que 0,6 % des adultes dans le monde.

Sources : Crédit Suisse World Ultra Wealth report 2019 - PWC Emerging Trends in real Estate - Capgemini World Wealth Report 2019 - Wealth-X World Ultra Wealth Report 2019 / Billionaire Census

EUROPE, UNE CROISSANCE ENCORE TIMIDE

Les professionnels européens de l'immobilier (tous secteurs confondus) sont confrontés, dans leurs prévisions, à des perspectives économiques de plus en plus incertaines. Le deuxième semestre de 2018 a été marqué par la chute de l'Italie vers la récession mais aussi par le ralentissement de la croissance dans les deux principales économies européennes - la France et l'Allemagne - ainsi que par les menaces liées au Brexit. Des flottements qui se sont poursuivis en 2019. Malgré une bonne tenue des niveaux de l'emploi en Europe, la baisse de la confiance des consommateurs est généralisée, ce qui n'aide pas le secteur immobilier. Celui-ci ne montre pour l'instant pas de correction des prix à la baisse, qu'il s'agisse du résidentiel ou du tertiaire.

ALLEMAGNE, UN MODÈLE DE STABILITÉ

Entre 2000 et 2013, la richesse par adulte en Allemagne a augmenté à un taux annuel moyen de +6 % en USD, avant d'accuser une forte baisse jusqu'en 2016. Bien que celle-ci ait été suivie d'un rebond en 2017, la richesse moyenne est restée stable depuis. La croissance de la richesse en Allemagne a été relativement lente mais remarquablement stable, le pays se classant désormais 4^e au monde en matière de richesse totale, derrière le Japon et devant le Royaume-Uni. Cependant, en matière de richesse par adulte, il occupe la 19^e place aux côtés de l'Italie et de Taiwan. L'immobilier est une composante importante du patrimoine des ménages

en Allemagne : les actifs non financiers représentent 58 % des actifs bruts, à 30 770 USD.

L'inégalité des richesses est plus élevée en Allemagne que dans les autres grands pays d'Europe occidentale. La proportion d'adultes disposant d'un actif supérieur à 100 000 USD représente près de quatre fois la moyenne mondiale. Au total, l'Allemagne compte 2,2 millions de millionnaires, ce qui représente 16 % de leur nombre total en Europe.

FRANCE, UNE ÉCONOMIE PERFORMANTE

Avec une croissance de +0,3 % au 3^e trimestre et +0,2 % au 4^e trimestre (estimation Banque de France), le pays table sur une croissance annuelle de +1,3 %. Une valeur certes modeste mais légèrement supérieure aux prévisions du FMI (+1,2 %), principalement soutenue par la consommation des ménages et l'investissement des entreprises. Le déficit commercial a diminué en octobre (à -4,7 milliards d'euros après -5,4 milliards en septembre), en raison d'une plus forte progression des exportations (+3,4 %) que des importations (+1,5 %). Le déficit cumulé sur les dix premiers mois de l'année 2019 atteint -50,2 milliards d'euros, contre -54,5 milliards sur la même période en 2018. Quant au taux de chômage, il se montre en baisse régulière, à 8,4 %. La France montre donc un profil économique sain, sans avoir trop souffert, en matière d'image, du mouvement des « gilets jaunes », qui a connu son pic durant l'hiver 2018/2019.

Sur le plan immobilier, les taux d'intérêts parmi les plus bas au monde séduisent les investisseurs français et internationaux. Résultat, les prix du neuf et de l'ancien suivent une croissance continue depuis 2015. Les deux marchés phares (la région parisienne et la Côte d'Azur) se caractérisent par un manque endémique d'offre face à une demande toujours plus soutenue.

ROYAUME-UNI, L'INCERTITUDE

Le Royaume-Uni a connu des temps difficiles après le vote de sortie de l'Union Européenne lors du référendum sur le Brexit en 2016, avec une forte chute du taux de change et des marchés boursiers. Néanmoins, en 2017 et 2018, la richesse par adulte a augmenté de +13 % en USD et de +21 % en GBP. La bourse s'est redressée et la capitalisation boursière du Royaume-Uni a augmenté de +6 %. Le marché s'est néanmoins montré attentiste en 2018 et 2019, les investisseurs internationaux étant d'une grande prudence. Mais le Royaume-Uni reste une valeur sûre côté financier, la moitié de sa population adulte ayant un patrimoine supérieur à 100 000 USD. Le pays compte 2,5 millions de millionnaires en dollars US, soit 5 % de leur population mondiale. Cependant, les perspectives d'avenir dépendent beaucoup de la tournure que prendra le Brexit, notamment sur les marchés boursiers.

LA SUISSE EN HAUSSE CONTINUE

Depuis l'an 2000, la richesse par adulte en Suisse a augmenté de +144 % pour atteindre 564 653 dollars US. Une grande partie de cette augmentation est due à l'appréciation du franc suisse par rapport au dollar américain : en francs suisses, le patrimoine des

ménages a augmenté de +45 % de 2000 à 2019, ce qui représente un taux annuel moyen de +2 %. Le marché immobilier se révèle tendu, avec des situations très diversifiées selon les cantons. Zurich et Genève seraient ainsi « surévaluées » selon UBS.



Sources : *Crédit Suisse World Ultra Wealth report 2019 - PWC Emerging Trends in real Estate - Capgemini World Wealth Report 2019 - Wealth-X World Ultra Wealth Report 2019 / Billionaire Census*

ASIE, UN BILAN CONTRASTÉ

Les fondamentaux de l'immobilier en Asie-Pacifique restent solides ! À la suite de l'augmentation des investissements sur de nombreux marchés en 2018, les prix se sont montrés haussiers, soutenus par des volumes toujours croissants de capitaux institutionnels placés dans les plus grandes économies de la région. Le marché le plus remarquable a été Séoul (Corée du Sud), qui a enregistré sa plus forte année d'investissement immobilier commercial en 2018 avec une augmentation de +50 % de son activité par rapport à 2017. La capitale sud-coréenne est désormais au même niveau que Tokyo en tant que marché d'investissement. Principal moteur de la croissance en Asie-Pacifique, la Chine a vu sa propre croissance économique atteindre +6,6 % en 2018, contre 6,8 % en 2017, soit son rythme le plus lent depuis 1990. Les performances économiques de la Chine sont détériorées par le différend commercial en cours avec les États-Unis. Résultat, les investissements en Chine ont diminué de -14 % en 2018. Néanmoins, 2019 devrait au final marquer une reprise, notamment parce que la Réserve Fédérale américaine a reculé sur la hausse de taux d'intérêt aux États-Unis, ceux-ci ayant une influence directe sur les taux en Asie-Pacifique.

CHINE, UN MARCHÉ IMMOBILIER SOLIDE

La Chine a connu une année difficile, en grande partie à cause des nouveaux droits de douane imposés par les États-Unis et face à un ralentissement de la croissance économique de plusieurs de ses principaux marchés d'exportation. Cela a engendré une deuxième année de « croissance lente » de la richesse, très atypique pour ce pays en plein essor. En matière de richesse totale des ménages, la Chine occupe actuellement la deuxième place derrière les États-Unis, devant le Japon. Reflétant un marché immobilier solide, la proportion des actifs des ménages sous forme non financière est passée de 43 % en 2015 à 53 % en 2019. Les actifs réels représentaient 29 760 USD par adulte à la mi-2018. La dette n'était que de 4 410 USD en moyenne, soit 7 % de l'actif brut. Bien que des inquiétudes aient été exprimées quant à l'augmentation de l'endettement des ménages en Chine, celui-ci reste faible par rapport aux normes internationales. Bien que des écarts importants soient créés par la forte fracture urbaine / rurale en Chine, l'inégalité globale de la richesse est faible depuis le début du XXI^e siècle. Cela est dû en partie à la rareté des fortunes héritées

et à la répartition relativement égale des terres rurales et des logements privatisés. Cependant, les inégalités ont considérablement augmenté depuis l'an 2000, la classe moyenne élevée et la classe aisée ne cessant de se distancer des milieux populaires, ouvriers et ruraux. La Chine compte 285 milliardaires en dollars US (un chiffre en chute de 15,7 % en 2019).

L'INDE, UN PARTAGE INÉGAL DES RICHESSES

La richesse de l'Inde a affiché une hausse régulière depuis 2000, malgré un recul en 2008 en raison de la crise financière mondiale et des fluctuations des devises. La croissance annuelle de la richesse par adulte fut en moyenne de +11 % entre 2000 et 2019. Elle est estimée à 14 569 USD mi-2019, après une année de croissance modérée. La richesse personnelle en Inde est dominée par la propriété foncière et les actifs réels, qui constituent l'essentiel des actifs des ménages. Bien que l'endettement soit un problème grave pour de nombreuses familles pauvres en Inde, l'endettement global des ménages en proportion des actifs est inférieur à celui de la plupart des pays développés.

Alors que la richesse a augmenté en Inde, tout le monde n'a pas partagé cette croissance : 78 % de la population adulte dispose de moins de 10 000 USD. À l'autre extrême, une petite fraction de la population (1,8 % des adultes) dispose d'un patrimoine net supérieur à 100 000 USD. En raison de la forte population indienne, ce groupe compte 15,6 millions de personnes !

LE JAPON MÉLANGE FORCES ET FAIBLESSES

La richesse totale japonaise et la richesse

par adulte ont augmenté de +4 % en un an mi-2019. Le yen a augmenté de +2,7 % par rapport au dollar US dans le même temps, de sorte que la richesse n'a augmenté que de +1,3 % en monnaie nationale. En 2000, le Japon occupait la deuxième place du classement mondial de la richesse totale, derrière les États-Unis. Cependant, en raison de sa faible croissance, le pays a été dépassé par la Chine en 2011 et occupe désormais la troisième place. La richesse du Japon par adulte était de 191 990 USD en 2000, elle n'est aujourd'hui

que de +24 % supérieure. Cette croissance lente est notamment due à la performance mitigée des marchés boursiers et immobiliers : alors que les prix des actifs financiers n'ont pas beaucoup augmenté au Japon, les prix du mètre carré résidentiel non plus. Confronté à un vieillissement structurel de sa population, le Japon reste un poids lourd financier : la proportion de sa population dont la richesse est supérieure à 100 000 USD est cinq fois supérieure à la moyenne mondiale.

tôt pour dire quel sera l'impact réel de ces mesures sur le niveau de richesse du pays. Alors que la richesse moyenne des ménages avait plus que triplé entre 2000 et 2011, passant de 7 050 à 24 920 USD par adulte, elle est en chute libre depuis la crise financière, en grande partie à cause des fluctuations pénalisantes du taux de change du réal. Depuis 2010, la richesse moyenne a ainsi diminué de 3 % en dollars américains mais elle a augmenté de 33 % en réal !

Les actifs financiers représentent désormais 49 % du patrimoine brut des ménages, en hausse de 42 % par rapport à 2010. Traditionnellement, les Brésiliens manifestent un attachement particulier aux actifs réels, notamment sous forme de terres et de propriétés immobilières, pour se protéger contre l'inflation. Cette préférence semble s'affaiblir, du moins en dehors de l'Amazonie.

La proportion de Brésiliens dont la richesse est inférieure à 10 000 USD est plus élevée que dans les autres pays développés (70 % contre 58 % en moyenne). Cela est dû au niveau structurellement élevé des inégalités du pays. Les 1 % des Brésiliens les plus riches possèdent 49 % de la richesse des ménages du pays. Ce niveau élevé d'inégalité est le reflet d'une forte inégalité de revenus, caractéristique du Brésil de longue date. La fracture entre les secteurs « formel » et « informel » de l'économie est l'un des principaux facteurs de la persistance de ce niveau élevé des inégalités.

L'AFRIQUE DU SUD DÉMONTRE UNE RÉELLE STABILITÉ ÉCONOMIQUE

La richesse des ménages en Afrique du Sud a fortement augmenté avant la crise financière mondiale, passant de 9 560 USD par adulte en 2000 à 25 280 USD en 2007. Puis elle a

diminué de 5 000 USD à 21 380 USD mi-2019. Cela est principalement dû à la dépréciation de la monnaie, le rand ayant perdu la moitié de sa valeur depuis 2010. Fait exceptionnel parmi les pays émergents, l'Afrique du Sud dispose de des bilans officiels fiables sur la composition du patrimoine des ménages : celui-ci est majoritairement composé d'actifs financiers (65 %). Cela reflète un marché boursier vigoureux et des secteurs de l'assurance-vie et des pensions très solides. En raison des prix immobiliers relativement bas, les actifs immobiliers moyens ne sont que de 9 090 USD par adulte.

AUSTRALIE* : UN HAUT NIVEAU DE PATRIMOINE PERSONNEL IMMOBILIER

La richesse des ménages australiens en dollars US a fortement augmenté entre 2000 et 2012, à part en 2008 : le taux de croissance annuel moyen de la richesse par adulte fut en effet de +12 %, environ la moitié de ce gain étant due à l'appréciation du taux de change du dollar australien par rapport au dollar américain. Mais l'effet de change s'est inversé après 2012, le dollar australien ayant perdu -33 % par rapport au dollar américain. Le résultat est que la richesse moyenne par adulte en 2019, évaluée à 386 058 US dollars, est proche de son niveau de 2011 (384 640 USD) ! Cependant, en termes réels, la richesse par adulte dépasse aujourd'hui de +16 % son niveau de 2011. Malgré les effets de change, la richesse de l'Australie par adulte est la quatrième plus élevée au monde en dollars américains. Et en matière de richesse médiane, le pays occupe le deuxième rang après la Suisse.

La composition de la richesse des ménages australiens se singularise par la part importante des actifs non financiers, qui représentent en moyenne 275 420 USD soit 58 % de leurs actifs bruts. Un niveau élevé, reflet d'une

importante dotation en terres et aux prix de l'immobilier élevés dans les plus grandes villes.

La population australienne possède mécaniquement, en raison de son système de retraite obligatoire, un solide patrimoine personnel. De plus l'inégalité de répartition des richesses est faible en Australie (environ 7 % seulement des Australiens disposent d'un patrimoine net inférieur à 10 000 USD, à comparer aux 17 % relevés au Royaume-Uni et 27 % aux États-Unis). La proportion de ceux dont la richesse est supérieure à 100 000 USD est à 66 %, l'une des plus élevées de tous les pays et environ six fois plus élevée que la moyenne mondiale. Si on considère la tranche des 1 % des personnes les plus riches au monde, l'Australie représente 2,6 % de cette tranche alors qu'elle ne représente que 0,4 % de la population adulte mondiale.











RUSSIE, DE NOMBREUSES FORTUNES ÉLEVÉES

La Fédération de Russie se partage entre l'Europe et l'Asie, un statut hybride qui lui donne une place particulière sur l'échiquier mondial. La richesse des ménages y a augmenté rapidement au cours des premières années du XXI^e siècle. Puis vint la chute du rouble en 2014 : avant cette date, il se maintenait dans une fourchette d'environ 30 roubles par dollar US mais en 2014 il a fortement baissé, terminant l'année à 60 roubles pour un dollar. À la mi-2019, il était de 63 roubles pour un dollar. Les données sur la richesse russe sont difficiles à étudier en l'absence de statistiques officielles mais la valeur estimée des actifs financiers par adulte mi 2019 est de 10 570 USD, tandis que les actifs non financiers s'élèvent en moyenne à 19 530 USD.

* L'impact qu'auront les incendies de l'hiver 2019/2020 sur l'économie australienne sont encore inconnus à l'heure où nous imprimons le GPH 2020.

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

Source : Capgemini World Wealth Report 2019

| PAYS | VARIATION DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL | PAYS | VARIATION DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL |
|--|--|---|--|
|  JAPON | ↓ -0,5 % |  FRANCE | ↑ +0,8 % |
|  AUSTRALIE | ↓ -3,7 % |  ITALIE | ↑ +0,8 % |
|  CANADA | ↑ +0,5 % |  SUISSE | ↑ +1,7 % |
|  CHINE | ↓ -2,4 % |  ALLEMAGNE | ↑ +6,8 % |
|  ÉTATS-UNIS | ↑ +3,7 % |  ROYAUME-UNI | ↓ -0,8 % |

RESTE DU MONDE, LE SUD MONTE EN PUISSANCE

CHILI, LEADER DE LA RICHESSE EN AMÉRIQUE LATINE

Le Chili présente la plus grande richesse par adulte d'Amérique Latine. La comparaison avec ses voisins est frappante : le PIB du Chili par adulte est supérieur d'un tiers à celui de l'Argentine et de 70 % à celui du Brésil ; sa richesse moyenne est cinq fois plus élevée que celle de l'Argentine et plus de deux fois supérieure à celle du Brésil. Depuis le début du XXI^e siècle, la richesse par habitant a augmenté à

un taux moyen annuel de +6,5 % en dollars américains. Au cours des deux dernières années, la croissance est devenue légèrement négative en dollars américains, mais la richesse par adulte a continué d'augmenter en peso chilien. Les actifs des ménages chiliens sont à 55 % financiers. Mais le taux élevé d'accession à la propriété en milieu urbain (69 %) dépasse celui des États-Unis, déjà très élevé (64 %) et contribue à une part moyenne élevée des avoirs immobiliers pour les ménages chiliens. La richesse du Chili par adulte est, à

56 972 USD, inférieure à la moyenne mondiale (70 400 USD) mais reste élevée par rapport à la plupart des pays émergents. Le Chili compte ainsi 64 000 millionnaires en USD et environ 70 000 adultes parmi les 1 % les plus riches du monde.

LE BRÉSIL, GÉANT SUD-AMÉRICAIN

Le Brésil, qui a fait face à de graves difficultés ces dernières années, a pris des virages politiques « audacieux » pour accélérer sa croissance. Il est encore trop

PAROLES D'EXPERTS

Une conversation avec Heidi Barnes et Thibault de Saint Vincent

Dans un monde toujours concerné par le développement durable et les enjeux sociétaux, 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 experts de ce marché hors normes, dont ils livrent une analyse précise.



« Nos clients, qui sont avant tout des entrepreneurs, apprécient d'avoir un seul interlocuteur, un véritable chef d'orchestre qui pourra les accompagner dans tous leurs besoins liés à l'art de vivre ».

THIBAUT DE SAINT VINCENT

Ces derniers mois, le réseau BARNES a créé l'événement en implantant à Londres, Saint-Barth, Moscou et au Luxembourg des concept stores mélangeant l'immobilier et l'art de vivre. Sur quels fondements repose cette nouvelle approche ? A quel besoin répond-elle ?

HEIDI BARNES : Au-delà de son activité purement immobilière, BARNES adopte depuis sa création une démarche globale visant à promouvoir l'art de vivre à la française. La globalité est l'une des valeurs essentielles de notre démarche et de nos relations avec nos clients. Si leur parcours commence classiquement par une résidence principale puis une secondaire voire plusieurs, nous mettons à leur disposition cinq métiers complémentaires à l'immobilier, à savoir la location saisonnière, le conseil en acquisition de vins de qualité et/ou la constitution de caves privées, le conseil en art, le yachting et la décoration intérieure.

THIBAUT DE SAINT VINCENT : Nous souhaitons effectivement développer BARNES comme une marque de luxe. Voilà pourquoi nous avons lancé ces concept stores,

qui sont effectivement très appréciés par notre clientèle. Notamment celui de Londres, sur Old Brompton Road, avec sa splendide cave voûtée permettant de partager des expériences mets et vins avec nos clients. J'ajoute que notre plus important concept store est celui de Moscou, qui se déploie sur trois étages et qui est situé sur la célèbre rue Petrovka, à proximité de toutes les enseignes de luxe.

Ces concept stores, qui induisent une concentration en un même endroit de l'offre la mieux à même de combler les souhaits de votre clientèle, sont-ils par ailleurs le reflet d'une conscience environnementale accrue parmi les HNWI et UHNWI ?

TSV : Oui car nos clients, qui sont avant tout des entrepreneurs, apprécient d'avoir un seul interlocuteur, un véritable chef d'orchestre qui pourra les accompagner dans tous leurs besoins liés à l'art de vivre. Avec les concept stores, ils ont accès sans se déplacer à l'ensemble de l'offre BARNES à travers le monde. Il est ainsi possible, depuis le concept store de Saint-Barth, de gérer l'acquisition d'un bien à New York, de louer un chalet à



« En matière d'immobilier de prestige, chaque client est différent ».

HEIDI BARNES

Megève, d'organiser une croisière sur un yacht en Grèce, de bénéficier de conseils pour la vente ou l'acquisition d'une œuvre d'art et de compléter des caves à vin situées sur plusieurs continents. Nos clients bénéficient d'un accompagnement personnalisé en évitant les déplacements inutiles, ce en quoi ils s'inscrivent dans une démarche globale durable à laquelle ils sont très sensibles.

Cette volonté chez vos clients de s'inscrire dans une démarche de développement durable est-elle compatible avec leur esprit d'entreprendre ?

HB : Bien sûr ! Car nos clients adoptent cette démarche de manière croisée entre leur vie personnelle et leur univers professionnel. Tout comme ils sont confrontés au sein de leurs entreprises avec les impératifs

légaux et réglementaires en matière de développement durable, ils sont chaque jour davantage plongés dans une démarche éco-consciente lorsqu'ils voyagent ou lorsqu'ils achètent et consomment des produits de luxe. Il s'agit d'un mouvement global, qui explique par exemple le succès planétaire rencontré par la marque Tesla, qui a réussi à concilier voiture électrique et positionnement de prestige. Les HNWI innovent sans cesse, de façon à s'inscrire dans une logique de développement durable dont ils ont tous conscience qu'elle dictera à terme les comportements de chacun. Sur le plan purement immobilier, lorsqu'ils entreprennent des travaux, nos clients privilégient systématiquement les matériaux écologiques limitant les

dépenses énergétiques et si possible produits localement. Ils sont à l'affût de tout concept innovant qui leur permettra de donner une pérennité à leurs biens.

Face aux incertitudes qui planent sur les marchés financiers et la menace d'une possible crise systémique d'une ampleur comparable à celle de 2008, quel rôle l'investissement immobilier peut-il jouer ?

TSV : L'immobilier haut de gamme est un marché en croissance structurelle, parce que les familles fortunées, qui sont 265 000 dans le monde à posséder plus de 30 millions de dollars US, considèrent que l'immobilier haut de gamme est une composante incontournable de leurs actifs, quelle que soit la conjoncture. C'est la valeur refuge par excellence, probablement l'investissement le plus sûr à moyen et long terme. Cette clientèle cible est en augmentation constante, avec une proportion d'actifs immobiliers dans leur patrimoine qui augmente elle aussi, face à une offre qui ne progresse pas au même rythme en matière d'opportunités. La tendance des prix est donc à la hausse, partout et durablement. Ponctuellement, il peut y avoir des à-coups de marché conjoncturels comme à Hong Kong, à Barcelone ou en ce moment à Londres à cause du Brexit. Mais fondamentalement, le marché du haut de gamme se porte bien.

Vous avez fondé BARNES voilà un peu plus de vingt ans, soit à la fin du XX^e siècle ! L'immobilier et ses métiers ont depuis changé, notamment sous l'impact de la révolution digitale. Sommes-nous parvenus au bout de ce processus ?

HB : Nos clients sont en effet devenus des experts en digital. Ils procèdent d'abord, pour la quasi-totalité, à une recherche sur Internet et/ou à des visites virtuelles avant de découvrir physiquement les biens. La révolution digitale a bouleversé leur comportement et leurs attentes. C'est pourquoi

nous avons développé des outils leur permettant 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. Attention, l'expérience vécue par le client sur le digital doit trouver son parfait prolongement lors de la visite du bien. Les professionnels de l'immobilier, a fortiori dans le segment du prestige, 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.

TSV : Nous ne sommes certainement pas arrivés au bout du processus de digitalisation, qui par nature se réinvente lui-même en permanence. Qui peut réellement savoir à quoi ressembleront nos smartphones dans 10 ans ? En revanche, notre priorité est l'efficacité du service apporté à nos clients. Nous ne nous précipitons donc pas sur la dernière fonctionnalité apparue sur le marché si celle-ci ne nous paraît pas adaptée à notre démarche de qualité.

La Maison BARNES est présente dans 25 pays. La clientèle de l'immobilier de prestige a-t-elle des souhaits et des besoins différents selon son origine géographique ?

TSV : J'irai plus loin que cette question ! Il ne s'agit pas de raisonner uniquement en termes d'origine géographique ou de nationalité, même si leur influence sur les attentes de nos clients est indéniable. Au sein de chaque culture, nous notons des nuances plus ou moins marquées en fonction de la typologie des ou du groupe social concerné. A commencer bien sûr par une distinction entre les femmes et les hommes mais aussi entre les seniors, les baby-boomers, la génération X ou les millennials, entre les entrepreneurs et les

héritiers, pour ne citer que ces exemples. Notre rôle est de savoir nous adapter en temps réel à leurs besoins spécifiques, donc de les identifier au préalable.

HB : 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 plus sensible à des conseils juridiques et fiscaux ainsi qu'à un accompagnement en matière de financement et de travaux. De son côté, l'Américain est habitué à faire confiance à un seul agent immobilier, qui travaille en exclusivité pour lui depuis des années. Une relation de confiance qui implique d'être à son service au quotidien ! Enfin, les clients du Moyen-Orient sont habitués à recourir aux services d'intermédiaires eux-mêmes en contact avec les principaux intervenants de l'immobilier de prestige.

Quel est le socle commun des services que vous proposez à tous vos clients ?

HB : Tous ont besoin d'être accompagnés par des consultants qui leur ressemblent et les comprennent. En matière d'immobilier de prestige, chaque client est différent. Même si la qualité de service doit être homogène, il est essentiel de leur apporter un service sur-mesure pour leur permettre d'opérer les bons choix en toute sérénité. Cette indispensable relation de confiance est une composante essentielle de notre métier.

TSV : Que nos clients soient des entrepreneurs ou des familles fortunées, leur emploi du temps est extrêmement chargé. Ils disposent de plusieurs propriétés à travers le monde et attendent de notre part un accompagnement global leur donnant accès à une large palette de services.

Vous avez considérablement développé votre offre, qui n'est plus limitée à l'immobilier résidentiel

mais s'étend aux vignobles, à l'art et au yachting, pour ne citer que ces exemples...

HB : Ce développement n'est en effet pas réservé aux concept stores dont nous avons précédemment parlé. Nous renforçons progressivement nos équipes avec des experts reconnus de chacun de ces domaines complémentaires à l'immobilier. Nous avons depuis longtemps constaté que la plupart de nos clients étaient des passionnés d'art contemporain, c'est pourquoi nous avons par exemple créé BARNES Art Advisory voilà plus de 10 ans !

TSV : C'est même l'une des spécificités de BARNES. Nous avons ressenti très en amont ce besoin de service de luxe global, auquel nous avons répondu en créant des départements comme BARNES Vineyards Investment ou BARNES Yachts. Il est de plus en plus fréquent que nos clients nous demandent de leur fournir des services complémentaires à l'immobilier comme la conciergerie, les conseils en art, la constitution de caves privées, l'acquisition de domaines de chasse, de haras, la location de yachts...

Quelles sont selon vous les villes ou les zones géographiques qui vont émerger à partir de 2020 sur le marché mondial de l'immobilier de prestige ?

TSV : Le dérèglement climatique sera une composante toujours plus forte au moment du choix. Je pense que les stations de ski les plus prestigieuses des Alpes et des États-Unis qui vivent toute l'année comme Aspen, Verbier ou Megève ont une carte à jouer pendant la saison d'été, ce qui pourrait amener une nouvelle manière de considérer leur offre immobilière. Dans un autre registre, la montée régulière du niveau des océans limite quelque peu l'attrait des villas pied dans l'eau depuis quelques années.

HB : Dans le même registre, l'Europe du Nord a de magnifiques perspectives de développement devant elle.

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 2020 :

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2019.

LES NOUVEAUX ENTRANTS ET LES SORTANTS

LES VILLES QUI MONTENT...

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 d'Austin (Texas, États-Unis), Copenhague (Danemark), Bruxelles (Belgique), Moscou (Russie) et Lyon (France), qui accèdent au palmarès et entrent respectivement aux 34^e, 35^e, 45^e, 48^e et 49^e places.

Après trois années de croissance économique et immobilière dopée par l'arrivée des Jeux olympiques à l'été 2020, Tokyo bondit de la 11^e à la 3^e place du classement dans le TOP 5 des villes internationales les plus appréciées par la clientèle fortunée. Un TOP 5 marqué par la chute (relative) de Hong Kong, qui était en tête en 2019 mais souffre des incertitudes liées aux manifestations ayant débuté durant l'été et que les investisseurs ont pu juger alarmantes. A noter la remontée de Shanghai, qui passe de la 31^e place l'année dernière à la 19^e place cette année, ce qui confirme la volonté des autorités chinoises de faire émerger une ville alternative à Hong Kong en tant que place financière d'importance sur le marché asiatique. En parallèle, Paris a particulièrement bien rebondi après la période des « gilets jaunes », dont les images avaient fait le tour du monde sans toutefois ébranler la cote d'amour dont bénéficie la capitale française.

Avec trois villes dans le TOP 10 (New York, Los Angeles et San Francisco), les États-Unis confirment pour leur part leur statut de locomotive de l'économie mondiale. Nous notons la montée généralisée depuis 4 ans dans le palmarès des principales capitales de l'Europe de l'Est. Avec dans l'édition 2020 l'entrée symbolique de Moscou en 48^e position. La capitale russe a en effet su surmonter les difficultés économiques qui ont perturbé son marché pour s'imposer comme l'une des métropoles sur lesquelles compter dans la décennie à venir.

...ET CELLES QUI SORTENT DU CLASSEMENT

Nous observons que certaines villes quittent le BARNES City Index. Il s'agit de Hambourg, Bâle, Le Cap, Mexico City et Houston, qui étaient respectivement 32^e, 38^e, 43^e, 44^e et 45^e l'an passé. Ces villes restent prisées par les investisseurs même si l'insécurité en Afrique du Sud et la nouvelle donne politique au Mexique les inquiètent. Les autres villes européennes et américaines qui sortent du classement conservent leur intérêt même si elles sont devenues moins attractives que celles figurant dans le top 50.

Le Moyen-Orient continue pour sa part d'être boudé par la clientèle internationale qui y craint toujours, à tort ou à raison, des risques d'attentats. De même, la crise qui perdure en Amérique du Sud entame la confiance des investisseurs.

CLASSEMENT VILLES

| | |
|----|---------------------|
| 1 | Paris (5)* |
| 2 | New York (=)* |
| 3 | Tokyo (11)* |
| 4 | Los Angeles (=)* |
| 5 | Hong Kong (1)* |
| 6 | Londres (=)* |
| 7 | Toronto (4)* |
| 8 | San Francisco (7)* |
| 9 | Lisbonne (=)* |
| 10 | Madrid (=)* |
| 11 | Chicago (13)* |
| 12 | Singapour (18)* |
| 13 | Sydney (8)* |
| 14 | Berlin (16)* |
| 15 | Munich (17)* |
| 16 | Osaka (15)* |
| 17 | Montréal (12)* |
| 18 | Vienne (28)* |
| 19 | Shanghai (31)* |
| 20 | Dallas (24)* |
| 21 | Budapest (23)* |
| 22 | Stockholm (26)* |
| 23 | Washington DC (14)* |
| 24 | Rome (25)* |
| 25 | San Diego (21)* |

CLASSEMENT VILLES

| | |
|----|-----------------------------|
| 26 | Genève (27)* |
| 27 | Miami (22)* |
| 28 | Boston (20)* |
| 29 | Vancouver (19)* |
| 30 | Zurich (=)* |
| 31 | Guangzhou (37)* |
| 32 | Dublin (33)* |
| 33 | Québec (29)* |
| 34 | Austin (Nouvel entrant) |
| 35 | Copenhague (Nouvel entrant) |
| 36 | Prague (34)* |
| 37 | Atlanta (35)* |
| 38 | Beijing (41)* |
| 39 | Melbourne (40)* |
| 40 | Porto (46)* |
| 41 | Tel Aviv (42)* |
| 42 | Seattle (36)* |
| 43 | Varsovie (39)* |
| 44 | Shenzhen (47)* |
| 45 | Bruxelles (Nouvel entrant) |
| 46 | Bangkok (49)* |
| 47 | Ho Chi Minh Ville (48)* |
| 48 | Moscou (Nouvel entrant) |
| 49 | Lyon (Nouvel entrant) |
| 50 | Athènes (=)* |

* Evolution en un an

UN TOP 5 EN MOUVEMENT

On le pressentait depuis quelques années, Paris se hisse en tête du TOP 5 des villes les plus attractives du monde pour la clientèle HNWI et UHNWI ! Une consécration pour la capitale française, qui allie l'intérêt historique et touristique à une bonne santé économique et qui fait figure d'exception mondiale en « fêtant » sa 4^e année de hausse continue des transactions et des prix. New York reste en 2^e position, signe de sa stabilité et de son attractivité jamais démenties. Nouvel entrant en revanche pour la 3^e place avec Tokyo, qui profite d'une exceptionnelle embellie immobilière. Une situation sans doute renforcée par l'arrivée des Jeux olympiques d'été 2020 sur son territoire. Un peu à la manière de New York, Los Angeles démontre sa solidité et conserve la 4^e place qu'elle occupait déjà l'an passé. En revanche, Hong Kong, qui était première en 2019, chute à la 5^e place à cause des incertitudes liées aux manifestations qui l'agitent depuis l'été dernier. Ce qui n'enlève rien à son rôle de plateforme financière clé pour tout le continent asiatique.



Paris



New York



Tokyo



Los Angeles



Hong Kong

PARIS

Paris a confirmé en 2019 les prédictions émises depuis une dizaine d'années par de nombreux observateurs qui voyaient en elle, à terme, la ville la plus recherchée au monde ! Après une légère stagnation due au déclenchement de la crise des « gilets jaunes » fin 2018, la capitale française a retrouvé sa cote d'amour auprès de la clientèle HNWI et UHNWI. Son offre immobilière de grande qualité dans la quasi-totalité de ses arrondissements fait de Paris un cas à part sur la carte des grandes métropoles internationales. En effet, même ses quartiers les moins chers proposent des immeubles en pierre de taille typiquement parisiens, issus des travaux menés par le baron Haussmann au XIX^e siècle. Résultat, alors que pendant des générations l'immobilier de prestige s'est concentré sur les VIII^e et XVI^e arrondissements pour la rive droite de la Seine et les VI^e et VII^e pour la rive gauche, son centre de gravité s'est rééquilibré. Avec une notable montée en puissance du Marais et d'une manière générale par tous les quartiers « village », plébiscités par la clientèle jeune et branchée.

L'année 2019 marque par ailleurs un palier pour Paris, dont le prix moyen au m² a officiellement franchi la barre symbolique des 10 000 € pour l'intégralité de ses transactions, tous quartiers confondus. Dans le très haut de gamme, de plus en plus de ventes approchent, voire dépassent une autre barre symbolique, celle des 30 000 €/m².



PARIS

LA CONSÉCRATION DE LA « VILLE LUMIÈRE »



Paris

Même si elle a été desservie par les images des manifestations des « gilets jaunes » sur les Champs-Élysées, Paris est restée orientée à la hausse en matière de prix et de nombre de transactions en 2018 et 2019. BARNES a ainsi enregistré une hausse de 30 % de son volume d'activité dans l'ouest parisien en un an ! La future ville hôte des Jeux olympiques d'été de 2024 fait rêver les voyageurs du monde entier, qui sont chaque année plus de 30 millions à venir la visiter. La Tour Eiffel, Montmartre, le Louvre et les quais de Seine, autant de cartes postales qui valent de l'or depuis des générations et font de Paris une référence immobilière. Marché de report naturel du Brexit, Paris a connu une double année record en 2018/2019, avec des ventes à plus de 22 000 €/m² à Montmartre (XVIII^e arr.) et 30 000 €/m² à Saint-Thomas-d'Aquin (VII^e arr.).

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si les arrondissements familiaux historiques de la rive droite (VIII^e et XVI^e et XVII^e) sont toujours considérés comme des valeurs sûres, notamment auprès de la clientèle internationale, les jeunes couples aisés se tournent désormais volontiers vers les arrondissements plus animés du centre et de l'est (I^e, II^e, III^e, IV^e, IX^e, XI^e, XII^e, et XVIII^e). Le Marais (III^e et IV^e arr.), fait à ce titre figure de cas d'école : mis à l'écart des travaux haussmanniens du XIX^e

siècle, il a longtemps pâti d'une image négative due à ses ruelles mal entretenues et aux façades vieillissantes de ses hôtels particuliers du XVII^e siècle, avant d'être sauvegardé et réhabilité durant les années 1960 sous l'impulsion d'André Malraux. Le Marais est aujourd'hui l'arrondissement le plus recherché par les jeunes acheteurs souhaitant habiter un Paris à la fois authentique et branché. Il sera très difficile d'y trouver un bien en bon état à moins de 16 000 €/m², la clientèle étant composée de 30 % à 40 % d'étrangers souhaitant acquérir un pied-à-terre ou réaliser un investissement locatif. Sur la rive gauche, les arrondissements stars restent les VI^e et VII^e, avec des quartiers comme Saint-Germain-des-Prés, le Luxembourg, les Invalides ou le Champ-de-Mars. Mais le V^e arrondissement, avec ses nombreux « villages » à l'esprit préservé, est en passe de les rejoindre tant en matière d'attractivité que de prix. Notamment autour du Panthéon, de la Sorbonne et du Val-de-Grâce. Dans le département des Hauts-de-Seine, Neuilly-sur-Seine et Boulogne-Billancourt, qui ne sont séparées de Paris que par le boulevard périphérique et lui sont parfaitement reliées par le métro, bénéficient également d'un fort intérêt de la part des familles à la recherche de plus grandes surfaces, car leurs prix sont comparables, pour Neuilly, ou légèrement inférieurs à ceux de la capitale intra-muros pour Boulogne-Billancourt et Levallois.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Excepté pour des projets de restructuration de grande ampleur, les appartements dans leur jus n'ont plus la cote ! Qu'elle soit française ou étrangère, la clientèle fortunée recherche des biens clés en mains, aux normes internationales en matière de prestations et de services. La sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance...), la conciergerie est un plus très apprécié. Les biens atypiques, du type loft ou ateliers d'artiste, sont de plus en plus prisés par la clientèle jeune et branchée, notamment

dans les quartiers en devenir de l'est et du nord-est de Paris.

La demande étant supérieure à l'offre, les ventes flash, celles qui se concrétisent en moins de 48h, sont fréquentes (ventes Flash chez BARNES en 2017 : 74, en 2018 : 142 et en 2019 : 187).

LES ATTENTES

Acheter un bien haut de gamme à Paris ou dans sa proche banlieue permet de vivre une expérience hors du commun dans l'une des plus belles villes du monde, malgré les tracas - réels ou supposés - qu'il faut s'attendre à rencontrer au quotidien (encombrements, saleté de certains quartiers...). Les attentes sont bien différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers dans lesquels ils recherchent, c'est-à-dire des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse.

LA CLIENTÈLE

A la fois française, notamment composée d'expatriés préparant leur retour ou leur future retraite, et étrangère, la clientèle échappe à tous les classements tant elle est variée ! Il est à noter qu'en 2019, pour les biens les plus haut de gamme, les acheteurs américains et sud-américains ont effectué leur grand retour sur le marché parisien. Dans le quartier de Saint-Germain-des-Prés et dans le Marais, la clientèle internationale a dépassé les 50 % en 2019.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé, les travaux menés intra-muros pour développer les pistes cyclables et les circulations douces, les JO de 2024, les perspectives économiques rassurantes, tout concourt à laisser entrevoir une poursuite de la hausse de l'immobilier parisien dans les prochaines années.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Paris XVI ^e Nord | 13 000 € | +7 % | 20 000 € | +6 % |
| Paris IX ^e /X ^e /XVIII ^e | 13 500 € | +5 % | 21 000 € | +4 % |
| Paris VIII ^e /XVII ^e | 14 000 € | +5 % | 24 000 € | +5 % |
| Marais (II ^e /III ^e /IV ^e) | 16 500 € | +4 % | 28 000 € | +5 % |
| Rive gauche (VI ^e /VII ^e) | 17 800 € | +4 % | 28 500 € | +4 % |
| Neuilly-sur-Seine | 12 500 € | +3 % | 19 500 € | +3 % |

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

| | |
|--|-------------------|
| Paris XVI ^e | 80 m ² |
| Paris IX ^e /X ^e /XVIII ^e | 78 m ² |
| Paris VIII ^e /XVII ^e | 75 m ² |
| Marais (II ^e /III ^e /IV ^e) | 60 m ² |
| Rive gauche (VI ^e /VII ^e) | 55 m ² |
| Neuilly-sur-Seine | 80 m ² |

“ Le déséquilibre entre la forte demande et l'offre insuffisante est réel. Il s'agit d'une situation conjoncturelle plutôt que d'une bulle. Le marché immobilier parisien devrait croître légèrement et se stabiliser en 2020. ”

RICHARD TZIPINE,
CEO DE BARNES FRANCE

Source : BARNES

NEW YORK

Devancée par Hong Kong dans le BARNES City Index en 2019, New York se retrouve cette année derrière Paris. Mais force est de constater sa remarquable stabilité au sein du TOP 5 mondial ! La ville phare de la côte Est américaine reste en effet l'une des principales destinations internationales pour les familles fortunées et les investisseurs.

Passent les modes et les générations, New York est - et reste - une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. En revanche, les prix du mètre carré y ont globalement baissé en 2019, dans un contexte marqué par une offre surabondante. Ce qui lui coûte la première place sur le podium du BARNES City Index.

Mais pour se convaincre de la solidité intrinsèque de son marché, il n'est qu'à observer les nombreux chantiers de prestige en cours de développement, qui dressent de nouvelles normes en matière de luxe, de services... et de tarif !

Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines : sa fashion week est aujourd'hui considérée comme l'une des trois plus importantes au monde, avec Milan et Paris.

L'un des meilleurs indices de la bonne santé à long terme du marché immobilier new-yorkais est le boom que connaît Brooklyn depuis une dizaine d'années. Les familles, autant américaines qu'internationales, plébiscitent ses quartiers verdoyants et ses restaurants branchés.



NEW YORK

LA VILLE QUI CRÉE LES TENDANCES



New York

Après l'arrêt de la hausse des prix enregistrée en 2018, le marché new-yorkais marque le pas en 2019 avec une sensible diminution des transactions et une légère baisse des prix comprise entre 2 % et 8 % selon les quartiers, entraîné par ses deux locomotives, Manhattan et Brooklyn. Les programmes neufs qui ont poussé à Manhattan ces 3 dernières années établissent en effet de nouveaux standards mondiaux en matière d'excellence. Quant à Brooklyn, qui est l'arrondissement (borough) le plus peuplé de New York avec 2,5 millions d'habitants, son marché immobilier est un exemple réussi de gentrification urbaine branchée associée à une vitalité économique sans précédent. Brooklyn tire notamment sa force de sa position de back-office idéal pour les grandes entreprises ayant leur siège à Manhattan.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'Upper East Side reste la référence en matière de prestige, surtout entre Park Avenue et la 5^e Avenue. Les quartiers bordant Central Park à l'est et à l'ouest comptent toujours autant d'adeptes, avec une montée en puissance du West Side auprès de la clientèle européenne, qui apprécie son atmosphère familiale et sa verdure. New York est la ville qui compte la plus grande concentration de milliardaires

au monde. Cela se traduit par les immeubles ultra luxueux de la « Billionaires' Row » (West 57th Street), qui longe la limite sud du parc. Tribeca (le quartier le plus cher de New York) et Greenwich Village forment deux contre-propositions chics très prisées dans Manhattan.

De l'autre côté de l'East River, Brooklyn ne cesse de monter en gamme. Après Prospect Heights, Park Slope et Williamsburg, le quartier qui monte est sans conteste Dumbo (pour « Down Under the Manhattan Bridge Overpass »), entre le Brooklyn Bridge et le Manhattan Bridge, en face du Lower Manhattan. Encore délaissé voilà 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 BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements occupant tout un étage et les maisons de ville sont les biens les plus demandés par les familles qui recherchent la proximité des meilleures écoles, des restaurants, des boutiques et des 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, dont un service de conciergerie 24/7.

LES ATTENTES

New York est incontestablement l'une des villes qui détermine la tendance internationale en matière de décoration, de gastronomie et d'art de vivre. La clientèle haut de gamme demande à y bénéficier d'un niveau de services personnalisés que même les palaces ne proposent pas. Dans cette ville où l'on ne reçoit pas chez soi, les nouvelles constructions disposent ainsi de salles à manger privées équipées pour accueillir des chefs étoilés. On retrouve la même dynamique avec les salles de sport, les piscines, les caves à vin ou les cinémas,

d'un niveau souvent supérieur à celui des plus prestigieux clubs de Manhattan.

LA CLIENTÈLE

Les acheteurs internationaux proviennent en priorité 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. Notamment les Britanniques, pour cause de Brexit..

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Qui aurait pensé que New York pouvait aller encore plus haut, au propre comme au figuré ? Les chantiers de construction résidentielle qui ont germé à Manhattan depuis 2016 ont repoussé les limites. A commencer par le One Manhattan Square (OMS), une tour de 80 étages livrée début 2019 qui va proposer, outre 815 appartements, plus de 10 000 m² sur quatre étages consacrés aux équipements collectifs. A savoir un spa avec piscine, un terrain de basket, un simulateur de golf, une salle de cinéma et, New York oblige, un parcours canin ! Le 277 Fifth Avenue, qui est désormais, avec 55 étages, la plus haute construction sur l'avenue dont elle porte le nom, mise pour sa part sur l'esprit club et offre à ses résidents des espaces de détente et de rencontre, une bibliothèque, un bar et une salle à manger privée. Sans oublier un fitness club ouvert sur une terrasse donnant sur la 5^e avenue. Difficile de faire plus chic...

Le prestige et le luxe à la carte règnent en maître au sein des appartements, dont la décoration est confiée aux meilleurs cabinets internationaux.

Des prix qui ne connaissent pas de plafond, ou presque : en janvier 2019, le milliardaire originaire de l'Illinois Ken Griffin s'est offert pour 238 millions de dollars - 212 millions d'euros - un « pied-à-terre » (en français dans le texte) de 2 230 m² dans le prestigieux 220 Central Park South. Un record à ce jour, mais à Manhattan, « sky is the limit »...

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|------------------------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| <i>Northwestern Brooklyn</i> | 15 000 \$ | -3 % | 25 000 \$ | -2 % |
| <i>Lower Manhattan</i> | 20 000 \$ | Stable | 28 000 \$ | Stable |
| <i>Upper West Side</i> | 22 000 \$ | -8 % | 35 000 \$ | -5 % |
| <i>Midtown Manhattan</i> | 20 000 \$ | -3 % | 40 000 \$ | +2 % |
| <i>Upper East Side</i> | 23 000 \$ | -3 % | 40 000 \$ | Stable |

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

| | |
|------------------------------|-------------------|
| <i>Northwestern Brooklyn</i> | 65 m ² |
| <i>Lower Manhattan</i> | 50 m ² |
| <i>Upper West Side</i> | 48 m ² |
| <i>Midtown Manhattan</i> | 48 m ² |
| <i>Upper East Side</i> | 35 m ² |

« Posséder un appartement ou un pied-à-terre à New York est souvent l'aboutissement d'un parcours résidentiel international. Véritable pont culturel, économique et financier entre l'Europe et l'Amérique, Manhattan possède à ce titre un statut de référence mondiale ».

CHRISTOPHE BOURREAU,
DIRECTEUR DE BARNES NEW YORK

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

TOKYO

L'agglomération de Tokyo compte 37 millions d'habitants, ce qui en fait la plus grande ville du monde. Le tissu urbain y est très dense, avec 4 550 habitants au km², mais les expatriés qui s'y installent sont surpris par la qualité de vie que propose la capitale japonaise. Propre, calme, organisée et très sûre, cette ville géante profite de centaines de parcs et d'espaces verts, desservis par un réseau de transports d'une ponctualité légendaire. Tokyo est la troisième ville au monde pour son nombre de résidents UHNWI, derrière New York et Hong Kong. La majorité des magasins sont ouverts 7/7 et faire son shopping en pleine nuit dans une boutique de luxe n'a ici rien d'inhabituel ! La ville étant sur le point d'héberger les Jeux olympiques d'été de 2020, le marché immobilier résidentiel a bénéficié de toutes les attentions et profitera à long terme des nouvelles infrastructures spécialement réalisées. Ce qui laisse penser que Tokyo devrait voir sa cote encore monter dans les prochaines années.



TOKYO INÉPUISABLE ÉNERGIE



Tokyo

Le Japon a vacillé après la catastrophe de Fukushima en 2011. Son économie a alors connu un temps d'arrêt mais l'empire du Soleil Levant a une fois de plus prouvé ses capacités de résilience. Tokyo a ainsi consolidé en 2019 son statut de pôle financier international et a enregistré une augmentation de +4,5 % de sa population d'UHNWI, qui étaient au nombre de 7 090 lors du dernier classement opéré par Wealth-X. Du côté des milliardaires en dollars US, les 4/5^e de ceux qui habitent au Japon vivent à Tokyo !

Destination touristique majeure, centre des télécommunications, de l'électronique, du digital et de l'édition du pays, Tokyo offre à chaque heure du jour ou de la nuit un contraste saisissant entre le respect de ses traditions et de son patrimoine et la démesure échevelée des excentricités de sa scène artistique et culturelle, sur fond de gratte-ciel futuristes.

Sur le plan de l'art de vivre, l'édition 2020 du Guide Michelin devrait par ailleurs renforcer son statut de capitale gastronomique mondiale : Tokyo contenait en effet 226 restaurants étoilés en 2019 (un record), dont 11 établissements 3 étoiles.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le « district des 3A » (Aoyama, Akasaka, Azabu) et Roppongi sont populaires parmi les clients fortunés. Ces arrondissements sont des lieux attrayants où se trouvent réunis tous les éléments nécessaires pour une vie confortable, comme les centres de divertissement, les complexes commerciaux, les établissements scolaires, les installations médicales, etc. Tout en reposant (Japon oblige) sur des terrains solides et résistants aux catastrophes naturelles.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La clientèle internationale (expatriés et investisseurs) se dirige presque exclusivement vers les constructions neuves, qui bénéficieront donc des meilleures garanties antisismiques et d'un niveau d'équipement sans défaut.

LES ATTENTES

Tokyo s'étend sur 620 km², soit 6 fois la superficie de Paris. Pour un expatrié, choisir son quartier est donc la priorité et dépendra de nombreux facteurs personnels, à commencer par le besoin d'être à proximité, ou non, d'écoles internationales. Pour les investisseurs, Tokyo offre une palette d'une incroyable variété, les secteurs connaissant une forte demande locative étant parfois très éloignés du centre-ville. La question des transports en commun est donc un élément clé pour qui veut acheter à Tokyo et profiter de sa vitalité.

LA CLIENTÈLE

Dans le secteur du haut de gamme, l'immense majorité des acheteurs sont des Japonais fortunés.

La valeur moyenne des actions du Nikkei est passée de 8 455 yens fin 2011 à 20 014 yens fin 2018. Parallèlement, le nombre de riches Japonais a augmenté de manière significative : selon une

enquête du Nomura Research Institute, le nombre de personnes disposant d'un actif financier supérieur à 500 millions de yens (4,15 millions d'euros) serait passé de 50 000 en 2011 à 84 000 en 2017. Les raisons pour lesquelles ils acquièrent des actifs immobiliers sont à la fois résidentielles et motivées par l'investissement.

En parallèle, le contexte des taux d'intérêt historiquement bas incite les « power couples » (les couples à revenu élevé exerçant chacun une profession) à vivre dans le centre-ville, à proximité de leur lieu de travail. Résultat, les prix de l'immobilier ont monté en flèche en 3 ans, rendant difficile l'achat immobilier urbain, même pour les hauts revenus.

Les acheteurs étrangers sont assez rares, mais la procédure est relativement simple (et sécurisée !) dès lors que l'on n'a pas besoin de contracter un prêt.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'effet JO joue à plein sur l'immobilier ! En réalité, les prix ont déjà nettement augmenté. Le centre-ville (les arrondissements de Minato, Chiyoda, Shibuya et Chuo) a considérablement augmenté depuis l'attribution des Jeux olympiques en 2013.

Il est prévu par les analystes que les prix restent élevés après les Jeux dans le centre-ville, sous réserve des variations économiques valables pour l'ensemble du pays dans les années à venir. Car le réaménagement du cœur de Tokyo se poursuivra bien après 2020 tant la demande est forte. En revanche, il n'est pas exclu que le prix des banlieues résidentielles puisse baisser.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Aoyama | 16 500 \$ | +5 % | 33 300 \$ | +5 % |
| Akasaka | 17 700 \$ | +5 % | 27 700 \$ | +5 % |
| Azabu | 20 000 \$ | +5 % | 31 000 \$ | +5 % |
| Roppongi | 20 000 \$ | +5 % | 35 500 \$ | +5 % |

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

| | |
|-----------------|-------------------|
| Aoyama | 54 m ² |
| Akasaka / Azabu | 45 m ² |
| Roppongi | 36 m ² |

Sources : BARNES - Yomiko Advertising Inc.

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

LOS ANGELES

Longtemps reléguée au rang de « ville autoroute », sans âme malgré ses magnifiques collines et ses plages sur le Pacifique, Los Angeles est l'une des métropoles les plus attractives du monde. Son agglomération de 18,5 millions d'habitants produit chaque année plus de richesse que les Pays-Bas, notamment grâce à l'industrie cinématographique, dont elle reste la capitale mondiale, et grâce à l'économie digitale, dont elle fut l'une des pionnières ! La deuxième ville des États-Unis (après New York) abrite par ailleurs le plus grand nombre de musées et d'institutions culturelles du pays. Los Angeles, qui recevra les Jeux olympiques d'été en 2028, bénéficie d'aménagements et de nouvelles infrastructures qui vont grandement faciliter la vie quotidienne de ses habitants. Elle conserve naturellement sa place dans le top 5 des villes les plus recherchées par les HNWI.



LOS ANGELES ENCORE ET TOUJOURS SOUS LES FEUX DE LA RAMPE

04

Los Angeles

La « Cité des Anges » est une ville relativement jeune, puisque son développement n'a commencé qu'au début du XX^e siècle. Si elle a fait parler d'elle en 2019, ce n'est (pour une fois) pas pour son actualité glamour mais dans des circonstances dramatiques, avec les incendies géants qui l'ont frappée en octobre, contraignant des stars comme LeBron James ou Arnold Schwarzenegger à quitter leurs résidences situées dans les collines du nord-ouest de la mégapole. Mais il faudrait plus pour entamer la cote d'amour dont bénéficie Los Angeles ! En tant que capitale mondiale du divertissement, elle 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 HNWI et UHNWI. Avec une moyenne de 284 jours d'ensoleillement par an, elle bénéficie également de l'un des climats tempérés les plus agréables des États-Unis, une magnifique opportunité pour les amateurs d'activités de plein air comme le surf ou le golf. Los Angeles est par ailleurs une destination phare pour le tourisme, l'industrie du divertissement et la gastronomie, avec une offre végétarienne et vegan inégalée.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Cela dépend des activités des acquéreurs, de leur âge et de leurs moyens financiers. Les Français apprécient Santa Monica, Venice et Marina Del Rey. Le quartier de Downtown, avec l'Arts District attire également une jeune clientèle pour des lofts post-industriels et mid-century, tandis que les familles s'orientent plutôt vers Culver City, Sherman Oaks, Studio City, Burbank ou Silverlake, plus abordables que les quartiers bordant l'océan Pacifique. Pacific Palisades, Pasadena, Glendale et Los Feliz ont leurs amateurs pour leur proximité avec des écoles et des antennes de Lycée français de Los Angeles. Les célébrités préfèrent Beverly Hills, Hollywood Hills, Brentwood et Bel Air, pour leurs légendaires propriétés avec vue panoramique sur les collines et l'océan, dans le calme absolu, la sécurité et la plus grande discrétion.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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.

LES ATTENTES

Qu'ils soient américains ou étrangers, de nombreux acheteurs évoluent dans l'industrie du divertissement et dans l'écosystème « Silicon Beach », qui rassemble un grand nombre de startups et d'acteurs tech. Habiter Los Angeles est à leurs yeux une évidence, ils souhaitent y cultiver un lifestyle décontracté et sportif quitte à passer des longues heures en voiture pour aller dans le restaurant ou le bar à la mode du moment.

LA CLIENTÈLE

La clientèle aisée de Los Angeles vient des quatre coins du monde, à l'image de la diversité de la ville elle-même. Mais les Américains ne sont pas en reste. A commencer par de nombreux Texans qui y achètent leur résidence secondaire, qu'ils rejoignent à bord de leur jet privé.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Un nombre croissant d'acheteurs internationaux choisissent Los Angeles comme résidence principale pour sa vitalité, son climat, ses écoles et universités et son excellente desserte aérienne. Résultat, les villes donnant sur l'océan, comme Malibu et même, plus au nord, Santa Barbara, devraient connaître une nette hausse des prix car la demande est très supérieure à l'offre. Il en va de même des quartiers côtiers de LA, notamment Venice Beach et Santa Monica.

La question des transports, cruciale à Los Angeles, est en passe d'évoluer de manière positive avec les différents chantiers de lignes de métro reliant notamment l'aéroport international (LAX) et Downtown. Les plages de Santa Monica seront-elles aussi plus facilement accessibles. Si les JO de 2028 agissent bien sûr comme un accélérateur, des projets de développement sont fixés à plus long terme, jusqu'à 2035.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-----------------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| <i>Downtown</i> | 8 100 \$ | +10 % | 10 500 \$ | +15 % |
| <i>West Hollywood</i> | 8 800 \$ | +12 % | 10 600 \$ | +15 % |
| <i>Santa Monica</i> | 9 100 \$ | Stable | 11 500 \$ | Stable |
| <i>Malibu</i> | 9 500 \$ | Stable | 11 550 \$ | Stable |
| <i>Beverly Hills</i> | 11 100 \$ | Stable | 16 000 \$ | Stable |

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

| | |
|-----------------------|--------------------|
| <i>Downtown</i> | 115 m ² |
| <i>West Hollywood</i> | 110 m ² |
| <i>Santa Monica</i> | 90 m ² |
| <i>Malibu</i> | 90 m ² |
| <i>Beverly Hills</i> | 72 m ² |

« Il n'y a pas encore d'effet Jeux olympiques sur les prix de l'immobilier, c'est donc le bon moment pour se placer avant la hausse à venir ! »

DANIEL AZOURI,
DIRECTEUR DE BARNES LOS ANGELES

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

HONG KONG

C'est l'une des surprises de cette édition 2020 du City Index, Hong Kong passe de la première à la 5^e place du Top 5 établi par BARNES. Cela vient de la soudaine contestation politique qui a agité ce territoire indépendant en 2019. Si les images parfois violentes des émeutes ont fait le tour du monde, un peu comme ce fut le cas avec Paris un an plus tôt avec les « gilets jaunes », Hong Kong n'en reste pas moins une plateforme financière de premier plan, qui continue d'attirer les multinationales et les investisseurs occidentaux et chinois. Depuis la rétrocession britannique en 1997, la ville sert en effet, 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. Hong Kong est ainsi souvent considérée comme le coffre-fort des milliardaires chinois, qui sont de plus en plus nombreux à s'y implanter. Elle bénéficie par ailleurs du réseau de transport aérien et maritime le plus développé de toute l'Asie et compte une forte concentration de HNWI sur son territoire.



HONG KONG, UN MARCHÉ SOUS TENSION

05

Hong Kong

Poumon économique majeur du continent asiatique, Hong Kong a longtemps affiché une croissance annuelle supérieure à 3 %. Le gouvernement prévoyait fin 2018 une croissance de l'ordre de 2 à 3 % en 2019 mais celle-ci a chuté à 0,6 % au 1^{er} semestre, soit le plus faible niveau depuis le 3^e trimestre 2009. Ceci en raison des tensions commerciales États-Unis/Chine, du ralentissement de la croissance chinoise et de l'impact sur certains secteurs, notamment le commerce et le tourisme, des manifestations qui affectent Hong Kong depuis mi-juin. Le 5 septembre 2019, Fitch a dégradé la notation de Hong Kong de AA+ à AA avec perspective négative, tandis que Moody's a revu sa perspective le 16 septembre de Aa2 stable à négative. Les prévisions de croissance s'établissent désormais entre 0 et 1 % pour 2019 et entre 0,5 et 1,5 % pour 2020. Le Secrétaire aux Finances Paul Chan a annoncé début août une possible récession technique au 3^e trimestre, la croissance du 2^e trimestre ayant déjà reculé (-0,1 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2019.

Faut-il pour autant rayer Hong Kong de la carte des investissements immobiliers ? Certainement pas car son PIB par habitant est toujours parmi les plus élevés au monde (48 000 USD), avec une situation de plein

emploi (taux de chômage à 2,8 %). Enfin, les excédents budgétaires hongkongais accumulés s'élèvent à 137 milliards de dollars US, soit l'équivalent de 40,8 % du PIB et deux ans de dépense publique. De plus, la dette publique est quasi-nulle, à 0,1 % du PIB.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Discovery Bay et Repulse Bay, pour leur qualité de vie à l'écart de l'animation parfois frénétique du centre de Hong Kong. Et Mid Levels, pour ses grandes résidences sur l'île de Hong Kong. Le sommet est atteint (au propre et au figuré) à Victoria Peak, mais les offres sont hors marché !

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Malgré des prix au mètre carré dépassant ceux de Paris, Londres et New York pour un appartement avec vue sur la mer, les programmes neufs se vendent dès qu'ils sont commercialisés ! L'espace et les grands volumes sont le véritable luxe de Hong Kong.

LES ATTENTES

La clientèle internationale qui s'installe à Hong Kong dispose généralement de gros budgets. Elle entend vivre dans un confort et un luxe de haut niveau et privilégie donc les appartements situés en hauteur avec balcons ou terrasse, parking, services et conciergerie 24/24. Une chambre pour le personnel est un atout très apprécié.

LA CLIENTÈLE

Elle est par nature internationale, majoritairement chinoise et très fortunée, le mètre carré hongkongais étant l'un des plus chers du monde. 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. Tout « l'establishment » de Pékin et de Shanghai et tous les grands managers y disposent d'un pied-à-terre.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Hong Kong est l'une des économies les plus libérales du monde, ce qui lui assure un rôle particulier de tête de pont financière pour la Chine continentale. L'accès à son territoire permet notamment aux investisseurs chinois d'avoir accès à la zone dollar, leur permettant de protéger leurs avoirs d'une éventuelle dévaluation du yuan. Sur le plan immobilier, Hong Kong est classée parmi les villes les plus chères du monde avec une moyenne comprise entre 17 000 et 27 000 €/m², des valeurs qui n'ont pas encore été chamboulées par la crise politique récente. Dans l'immobilier de grand luxe, les prix peuvent s'envoler pour les biens exceptionnels : une place de parking souterrain a ainsi été vendue pour 7,6 millions de dollars HK, soit 870 000 €, en octobre 2019 !

Qu'en sera-t-il demain ? Les affrontements entre les manifestants (dont les étudiants) et la police depuis l'été 2019 ont porté un sérieux coup d'arrêt au commerce de détail. A commencer par les enseignes de luxe, qui ont vu leurs clients chinois se détourner vers les boutiques de Tokyo ou Séoul. Le tourisme a également été sérieusement impacté. Mais l'activité financière de Hong Kong ne s'est pas ralentie ! Reste maintenant à savoir si ce mouvement va s'installer dans la durée et comment les marchés vont réagir à long terme. Il n'empêche que le territoire reste une valeur sûre pour l'investissement immobilier, d'autant que Hong Kong et la Chine continentale sont reliés depuis février 2019 par un train à grande vitesse qui permet de rejoindre Canton en 50 minutes contre plusieurs heures auparavant.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|---------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Discovery Bay | 15 400 \$ | Stable | 20 200 \$ | Stable |
| Repulse Bay | 19 800 \$ | Stable | 25 500 \$ | Stable |
| Mid Levels | 22 200 \$ | Stable | 33 000 \$ | Stable |

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

| | |
|--------------|-------------------|
| Happy Valley | 49 m ² |
| Kowloon | 40 m ² |
| Repulse Bay | 23 m ² |
| Mid Levels | 18 m ² |

(* Les petites surfaces étant très rares dans les quartiers résidentiels haut de gamme de Hong Kong, il est difficile de trouver des appartements vendus moins de 2,5 millions d'euros. Les petites surfaces sont donc proposées à des prix au mètre carré bien supérieurs à la moyenne déjà élevée.

Sources : BARNES, Tresor.economie.gouv.fr

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

- 01 **ST BARTH**
- 02 **CÔTE D'AZUR**
(Cannes, Saint-Tropez, Cap d'Antibes)
- 03 **BALÉARES**
- 04 **PORTO CERVO**
- 05 **KO SAMUI**

TOP 5 BORD DE MER

1. ST BARTH, ANTILLES FRANÇAISES

Saint-Barthélemy concentre en 24 km² l'excellence française et la douceur de vivre caribéenne ! Avec sa météo clémente toute l'année, ses plages de rêve, ses collines dominant la mer et son eau transparente, Saint-Barth est réputée dans le monde entier pour l'excellence de son offre hôtelière et gastronomique.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Gustavia, la capitale, pour ses magnifiques villas avec vue sur le port. Saint-Jean et Flamands, pour la proximité des plus belles plages et des hôtels les plus luxueux.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas de 2 ou 3 chambres, avec bien sûr une piscine, un jardin et si possible une vue mer à proximité des plages. Les propriétés générant un bon rendement locatif sont elles aussi très recherchées.

LES ATTENTES

On choisit Saint-Barth pour la promesse d'un temps au beau fixe toute l'année, pour une sécurité de très haut niveau dans toute l'île, pour sa fiscalité attractive et la rentabilité des investissements immobiliers.

Côté coup de cœur, Saint-Barth apporte une qualité de vie unique dans les Antilles : la « petite France des Caraïbes » bénéficie en effet d'une offre inégalée en matière de gastronomie, de services et de produits français, toujours mélangés avec une petite touche caribéenne.

LA CLIENTÈLE

La clientèle de Saint-Barth est par nature haut de gamme, très internationale et principalement nord-américaine. Mais la clientèle européenne, notamment russe, se fait chaque année de plus en plus présente. Les événements organisés autour de la voile, à commencer par la Bucket Regatta en mars et les Voiles de Saint-Barth en avril, attirent les propriétaires des plus beaux yachts du monde. Et traditionnellement, Saint-Barth est la destination préférée de la jet set pendant les fêtes de fin d'année.

En matière de fréquentation touristique, la saisonnalité est de moins en moins marquée même si la haute saison reste toujours la période allant de décembre à avril.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'île a montré sa capacité de résilience en se reconstruisant en temps record après avoir été touchée par l'ouragan Irma en septembre 2017. Résultat, son marché immobilier a connu en 2019 une forte accélération des transactions : les prix des biens augmentent et les délais de cession raccourcissent sur un marché dont le dynamisme reste soutenu. L'arrivée annoncée de nouveaux hôtels de luxe confirme la solidité de l'attractivité de Saint-Barth.

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

Un appartement une chambre de 50 m² avec vue sur la mer.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|------------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Saint Barthélemy | 18 000 € | +5 % | 28 000 € | +5 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, CANNES

Reliée à l'Europe et au reste du monde grâce aux aéroports de Nice (à 30 minutes) et de Cannes-Mandelieu (à 10 minutes), Cannes est depuis des décennies l'une des destinations les plus prisées par la clientèle internationale pour ses plages, ses boutiques de luxe, ses belles demeures et ses appartements de rêve, ses casinos et sa gastronomie. Toute l'année, festivals et manifestations animent les quartiers chics de la ville, à commencer par la Croisette, la Californie ou le Suquet.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Super Cannes, la Californie et Palm Beach sont particulièrement recherchés pour la vue qu'ils offrent, leur exposition au soleil et leur proximité avec le littoral.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les acquéreurs français et internationaux sont toujours à l'affût des grands appartements et villas à la vente à Cannes. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les (rares) villas contemporaines pied dans l'eau sont les biens les plus recherchés, viennent ensuite les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette.

LES ATTENTES

La clientèle cannoise est particulièrement attentive à la qualité du bien et aux services proposés (notamment la conciergerie 24/24, qui tend à devenir la norme). Les acheteurs sont majoritairement à la recherche de résidences secondaires.

LA CLIENTÈLE

Outre les Français traditionnellement présents sur le marché cannois, les clients internationaux sont en grande partie originaires des États-Unis, d'Europe du Nord et de l'Est. Ils disposent de budgets compris entre deux et quinze millions d'euros.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'offre très large de biens de prestige, notamment les appartements avec terrasse en front de mer ou les villas sur les hauteurs de Cannes ou de Mougins, avec vue panoramique sur la Méditerranée, permet de satisfaire une clientèle variée, qui se renouvelle génération après génération. Soutenu par le Festival du Film qui met la Croisette et les plages sous le feu des projecteurs du monde entier chaque année en mai, le marché immobilier est également porté par l'attrait des clients français et internationaux pour les écoles réputées comme la Mougins School, qui voient leur nombre d'élèves progresser d'année en année.

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

Un appartement de 90 m² dans le centre de Cannes.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Cannes | 15 500 € | +3 % | 25 500 € | +2 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, SAINT-TROPEZ

Saint-Tropez est depuis la fin du XIX^e siècle une terre d'inspiration pour les artistes. Si le village et son port attirent la jet set internationale depuis les années 1960, ils séduisent encore et toujours pour leur vie nocturne et la beauté glamour des plages de la presqu'île.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si la Ponche, la plage de la Moutte ou la place des Lices sont les quartiers les plus prisés, tout le centre du village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied. Le domaine privé et sécurisé des Parcs de Saint-Tropez est souvent considéré comme le graal.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou les villas contemporaines avec de grandes piscines et des salons spacieux aux vues panoramiques. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une grande intimité.

LES ATTENTES

Image d'excellence oblige, à l'achat comme à la location la clientèle est intraitable sur la palette et la qualité des services proposés à Saint-Tropez. Notamment une conciergerie personnalisée disponible à tout moment.

LA CLIENTÈLE

Si les clients américains sont de retour, les Européens de l'Est sont de plus en plus présents sur la presqu'île. Ils y possèdent de luxueuses villas dont les prix oscillent entre 10 et 50 millions d'euros.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Comme chaque année, le marché s'est permis une pause hivernale avant de reprendre au printemps 2019. S'il s'est un peu ralenti en matière de volume, les prix se montrent constants, voire haussiers, depuis près de quatre ans. Les vues dégagées sur la Méditerranée sont toujours les plus demandées, avec peu d'offres. Il devient ainsi difficile de dénicher une villa classique de 250 m² en front de mer à moins de 7 millions d'euros.

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

Un appartement de 80 à 100 m² dans les quartiers en vue de Saint-Tropez.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | APPARTEMENTS | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Saint-Tropez | 12 000 € | +3 % | 33 000 € | +2 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. CÔTE D'AZUR, CAP D'ANTIBES

Entre Cannes et Nice, le Cap d'Antibes forme l'un des sites les plus exclusifs de la Côte d'Azur. Cette presqu'île préservée, à l'abri du bruit et de la circulation, est parsemée de petites criques discrètes et de quelques plages de sable très prisées. Les collines du cap offrent des vues évidemment sublimes sur la mer. Quant au port, il accueille un marché couvert toujours aussi apprécié par les résidents.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La Baie des Milliardaires, avec sa plage située au sud du cap, la Garoupe, à l'est, et tout l'ouest du cap constituent des adresses de premier plan.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens de prestige comme les appartements avec terrasse en front de mer, les villas et penthouses sur les hauteurs ou pied dans l'eau sont très prisés. Les biens à rénover sont également de plus en plus recherchés, mais ils sont rares.

LES ATTENTES

La proximité de la mer, des jardins privatifs avec piscine et la neige sur les sommets des Alpes en arrière-plan durant l'hiver!

LA CLIENTÈLE

Les clients viennent du monde entier. Ultra fortunés, souvent célèbres, il s'agit d'industriels, de personnalités politiques ou d'artistes qui aspirent à l'intimité la plus totale.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les opportunités immobilières de grand standing se font rares sur ce marché très discret. Néanmoins, la nouvelle résidence Parc du Cap, disposant de 88 appartements, 2 villas et 10 penthouses absolument exceptionnels, pourrait fixer de nouveaux standards en termes d'offre et de prix.

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

Un appartement de 70 m².

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|---------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Cap d'Antibes | 12 000 € | +3 % | 24 000 € | +2 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

3. BALÉARES, ESPAGNE

Baigné par la Méditerranée et son soleil généreux, l'archipel des Baléares propose un mélange unique de plages de sable fin, de tables gastronomiques, de clubs à l'ambiance festive et de villages secrets, réservés aux initiés. Chaque île porte sa propre promesse : Ibiza pour la fête, Formentera pour la discrétion, Majorque pour son luxe royal et ses yachts.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Majorque : le quartier historique de Palma, pour ses demeures traditionnelles, Poniente (au sud-ouest de la ville) avec ses appartements-terrace panoramiques offrant une vue de rêve sur le littoral, ou Son Vida et ses villas grandioses.

Ibiza : les plages de Figueretas, Talamanga, Playa d'en Bossa et Roca Llisa restent les lieux les plus recherchés.

Formentera : la plus petite des Baléares est aussi la plus discrète. Elle propose de grandes propriétés traditionnelles restaurées à l'écart de la foule.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Majorque/Ibiza : les vastes villas et penthouses en bord ou en front de mer, disposant de piscines, de jardins privatifs et garantissant une certaine intimité.

Formentera : les anciennes fermes et les domaines agricoles remis au goût du jour.

LES ATTENTES

Les Baléares sont à la fois très exposées médiatiquement chaque été avec les soirées organisées dans des clubs parmi les plus célèbres du monde et très secrètes, ne révélant leurs bonnes adresses qu'à une poignée de happy few triés sur le volet. La douceur du climat, les plages aux eaux claires, les restaurants et les 24 terrains de golf permettent de satisfaire largement les attentes d'une clientèle familiale exigeante.

LA CLIENTÈLE

Européenne, elle est majoritairement originaire d'Europe du Nord. Les familles espagnoles fortunées sont également représentées, tout comme l'aristocratie européenne, qui s'y donne rendez-vous en toute quiétude. Néanmoins, la saison estivale attire des clients venus du monde entier.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Disposant d'une excellente desserte aérienne et portuaire, d'un climat avantageux et d'une fréquentation touristique en hausse, les Baléares offrent de belles perspectives de développement. L'attention portée à la protection des sites naturels est gage d'un cadre de vie de très grande qualité. L'offre étant inférieure à la demande, la variation annuelle des prix atteignait +9 % fin 2019 selon les statistiques officielles espagnoles, signe d'un marché immobilier au beau fixe.

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

À Palma de Majorque, un appartement de 150 m², disposant de deux chambres, avec vue sur le port et la mer. À Ibiza, un penthouse de 200 m² sur le port Dalt Vila.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Baléares | 12 000 € | +6 % | 25 000 € | +9 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

4. PORTO CERVO, SARDAIGNE

Cette station balnéaire ultra chic du nord de la Sardaigne fut édifiée dans les années 60 par 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, les villas rivalisent de luxe, sur fond d'architecture sarde soigneusement redessinée par l'architecte italien Luigi Vietti. Au cours des trois dernières années, de nombreuses villas en bord de mer ont été rénovées, suivant ainsi l'évolution du marché en répondant aux besoins de la nouvelle clientèle.



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 Pevero, les villas pied dans l'eau situées près des magnifiques plages de Romazzino, Cala di Volpe et Porto Rotondo.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas avec piscine et vue sur mer, ou dans la marina face à l'anneau du bateau du propriétaire.

LES ATTENTES

La clientèle qui privilégie le centre du village souhaite pouvoir se déplacer à pied sans jamais avoir besoin d'une voiture.

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, principalement venue d'Europe et des États-Unis. Néanmoins, Porto Cervo attire de plus en plus une clientèle originaire du Brésil ou du Mexique. Il s'agit en fait d'un club assez fermé de millionnaires et de milliardaires venus de tous horizons : capitaines d'industrie, sportifs, hommes politiques, artistes. Rolls-Royce y organise ses ateliers d'été, les jet-setters 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 récent du yachting de luxe va profiter à Porto Cervo, dont la marina est tout particulièrement appréciée des plaisanciers fortunés. Les événements liés au golf et les présentations de voitures de luxe comme celles organisées par Lamborghini attirent chaque année de nombreux voyageurs à fort pouvoir d'achat. Les nouveaux créateurs et designers qui se sont installés sur la Promenade du Port ont sensiblement renouvelé et rajeuni la clientèle. Porto Cervo a le vent en poupe !

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

Un appartement de 80 m² avec vue mer.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Porto Cervo | 10 000 € | +5 % | 20 000 € | +2 % |

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

5. KO SAMUI, THAÏLANDE

Deuxième plus grande île de Thaïlande après Phuket, Ko Samui est LA destination montante du sud-est asiatique. Ses plages de sable blanc bordées de cocotiers, longtemps restées confidentielles, sa végétation tropicale, ses cascades et ses innombrables temples bouddhistes en font une destination de choix quelle que soit la saison.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Bophut, le quartier le plus prisé de Ko Samui, propose des plages de sable blanc ainsi que des criques paradisiaques. Au centre de ce quartier se trouve le village de Fisherman's, célèbre pour ses maisons de bois traditionnelles, son marché de nuit chaque vendredi et ses magnifiques plages. L'atmosphère y est reposante par son ambiance familiale et captivante par son folklore à la nuit tombée.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas modernes ou d'inspiration balinaise ou thaïlandaise, récemment construites avec une vue mer et/ou un accès à la plage. L'accès à la plage est rare mais reste possible selon le montant de l'investissement.

LES ATTENTES

Outre la beauté des sites sauvages, les plages de rêve et la légendaire gentillesse des Thaïlandais, on vient à Ko Samui pour son climat agréable. Il est idyllique toute l'année, à part peut-être entre le 15 novembre et le 15 décembre, une période qui correspond à la saison des pluies. Le pic annuel commence à Noël et se termine fin avril. Mais la magie du golfe de Thaïlande est permanente, avec une eau en moyenne à 28 ou 30°C !

LA CLIENTÈLE

Internationale, avec une majorité d'Asiatiques. Mais les Français sont de plus en plus présents, à la vente ou à la location.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La Thaïlande en général est un pays stable, autant sur le plan économique que social et politique. Sa croissance est remarquable et sa réputation de paradis touristique n'est plus à faire. Dans ce contexte, l'île de Ko Samui bénéficie d'un statut privilégié car elle est longtemps restée à l'écart du tourisme de masse, ce qui lui a permis de conserver son authenticité. Au centre d'un archipel de 85 îlots dont seulement 6 sont habités, elle concentre tout ce qui fait de la Thaïlande une valeur à suivre dans le sud-est asiatique.

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

Une maison quasiment neuve de 440 m² sur les hauteurs de Bophut, avec 6 chambres, une piscine et une vue panoramique sur la mer.

PRIX FIN 2019

Ko Samui

| HAUT DE GAMME | Prix au m ² | | |
|---------------|------------------------|-----------|----------|
| | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| 1 650 \$ | +5 % | 2 750 \$ | +5 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE



- 01 **ALPES ITALIENNES**
(Cortina d'Ampezzo)
- 02 **ALPES FRANÇAISES**
(Megève, Courchevel, Méribel)
- 03 **ALPES SUISSES**
(Verbier, Gstaad, Crans-Montana)
- 04 **COLORADO**
(Aspen, Vail)
- 05 **ALPES AUTRICHIENNES**
(Kitzbühel, Lech Zürs)

TOP 5 MONTAGNE

1. CORTINA D'AMPEZZO, ALPES ITALIENNES

Cortina d'Ampezzo est une star. Depuis que les Jeux olympiques d'hiver s'y sont déroulés en 1956, la station italienne a servi de décor à des superproductions comme Rien que pour vos yeux (1981), inoubliable aventure de James Bond avec Roger Moore, ou encore Cliffhanger (1993), avec Sylvester Stallone. Rendez-vous européen du tout Hollywood et de la jet-set internationale, Cortina d'Ampezzo accueillera à nouveau les JO en 2026. Une belle vitrine pour cette pépite nichée à 1 210 mètres d'altitude au cœur du massif des Dolomites, classé au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre-ville, pour profiter d'une vie nocturne animée, la Piazzetta San Francesco pour les amoureux de gastronomie, le Corso Italia pour les amateurs de shopping.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets et les penthouses de luxe ainsi que les appartements offrant le confort et les équipements des palaces, alliant modernité et fonctionnalité à une architecture respectant la tradition du lieu.

LES ATTENTES

La clientèle fortunée cherche à vivre une expérience du luxe unique et exclusive. Outre les restaurants gastronomiques du centre-ville et le domaine skiable exceptionnel, la station offre la possibilité de se procurer des tableaux de maîtres dans des galeries d'art ou de profiter d'un sauna à plus de 3 000 mètres d'altitude !

LA CLIENTÈLE

Les grandes dynasties financières et industrielles italiennes sont bien sûr présentes, tout comme la clientèle venant d'Europe du nord et de l'est, séduite par le charme italien très dolce vita de Cortina d'Ampezzo.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'attribution des JO d'hiver 2026 au duo Milan/Cortina d'Ampezzo va entraîner une modernisation des équipements de la station et une inévitable montée de ses prix immobiliers. Par ailleurs, les Dolomites offrent à la clientèle un paysage naturel d'une beauté incomparable en toute saison. Cortina d'Ampezzo se déguste aussi bien durant l'hiver que pendant les mois d'été, une tendance forte qui amène de belles perspectives de rentabilité des investissements.

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

Un appartement de 80 m² comprenant 2 chambres et 2 salles de bains.

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|-------------------|---------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Cortina d'Ampezzo | 11 000 € | 17 000 € | +5 % | 15 000 € | 20 000 € | +2 % |

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

2. MEGÈVE, ALPES FRANÇAISES

Elégante et discrète, Megève détient à n'en pas douter la palme de l'art de vivre savoyard ! Si les boutiques griffées, les palaces et les restaurants étoilés sont ici de mise, les magnifiques chalets de bois mégevens sont considérés comme l'archétype du raffinement montagnard. Mais l'âme de la station reste sportive, le domaine skiable de Megève propose 445 kilomètres de pistes balisées entre forêts de sapins et fermes d'alpage.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ils le sont tous !

Megève se divise en quatre secteurs, le centre-ville (1 113 mètres d'altitude), le Jaillet (1 580 mètres), Rochebrune (1 754 mètres) et le Mont-d'Arbois (1 825 mètres).

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les immenses chalets (900 à 1 000 m²) semblent depuis quelques années moins prisés par les acheteurs, qui se tournent vers des chalets plus familiaux, de 200 à 400 m². En revanche, la décoration doit impérativement faire appel aux matériaux traditionnels, à commencer par le bois. Le graal est évidemment un chalet ski aux pieds, ce qui s'avère rare à Megève à part au Mont-d'Arbois et à Rochebrune.

LES ATTENTES

Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme familial apaisé. Ses aficionados lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.

LA CLIENTÈLE

Elle se compose en majorité de familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman !

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) en 2017 a sensiblement augmenté les droits à construire. Résultat, les programmes neufs de grande qualité sont légion. On estime que 250 à 350 appartements seront commercialisés dans les mois à venir, dans tous les secteurs de Megève. Cette offre soudainement abondante pourrait amener une baisse des prix du neuf d'ici fin 2020.

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

Un appartement haut de gamme de 2 chambres, soit environ 80 m² dans le centre-ville. Pour les chalets, avec un million d'euros, il faudra se tourner vers Combloux ou Saint-Gervais Mont-Blanc, les prix mégevens étant bien supérieurs.

BARNES STORY

Dans le centre-ville, BARNES a vendu à des Français au prix exceptionnel de 23 500 €/m² un appartement de 103 m². Son atout phare ? Un emplacement unique dans le centre piéton, à quelques pas des remontées mécaniques du Chamois et de la place du vieux village, à côté de l'Office du tourisme, sans aucun vis-à-vis. Ainsi qu'un garage fermé, ce qui est rare en plein centre de Megève.

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|---------------|---------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Centre-ville | 12 000 € | 15 000 € | Stable | 14 000 € | 17 000 € | Stable |
| Le Jaillet | 10 000 € | 12 000 € | Stable | 10 000 € | 12 500 € | Stable |
| Rochebrune | 10 000 € | 14 000 € | Stable | 10 000 € | 13 000 € | - |
| Mont-d'Arbois | 11 000 € | 16 000 € | Stable | 12 000 € | 18 000 € | Stable |

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

2. COURCHEVEL, ALPES FRANÇAISES

Sa concentration unique d'hôtels cinq étoiles, de palaces et de restaurants étoilés ne doit pas faire oublier que Courchevel est régulièrement classée parmi les plus belles stations de ski du monde. Son étalement sur plusieurs villages (Le Praz, Courchevel 1550, Courchevel Village, Morion et Courchevel 1850) lui permet de proposer une offre immobilière diversifiée mais toujours respectueuse de l'architecture savoyarde : cette station hors du commun comporte en effet une trentaine de bâtiments anciens et de chalets classés Monuments historiques !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Courchevel 1850, le village le plus recherché par la clientèle haut de gamme, se décompose en quartiers aux personnalités marquées :

Bellecôte - Jardin Alpin : pour ses chalets de prestige, ceux qui ont fait la renommée de la station.

Nogentil : ce secteur excentré est recherché pour son calme et pour ses hameaux privés comme le Bouthan et le Cachemire.

Chenus : apprécié pour son environnement très calme, sans passage excepté celui des résidents, à proximité du centre.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets neufs entre 700 et 1 000 m² ou les chalets anciens à rénover pour atteindre ces superficies. Avec un objectif pour les acheteurs, allier l'authenticité des chalets de bois avec des équipements et un mobilier moderne, voire high-tech.

LES ATTENTES

Dans un environnement naturel exceptionnel, Courchevel propose la plus grande concentration d'Europe en hôtels 4 et 5 étoiles. Les clients internationaux ont un niveau d'exigences très élevé concernant les services, y compris sur les pistes.

Hormis son luxe et son art de vivre, Courchevel a été directement construite sur les pistes, ce qui permet un ski in/out d'une grande facilité. Les amateurs de glisse seront comblés, la station est reliée au plus grand domaine skiable du monde, les 3 Vallées. D'autant que l'exposition nord et l'altitude de Courchevel 1850 garantissent un fort enneigement durant toute la saison de ski.

LA CLIENTÈLE

La clientèle vient du monde entier, avec une prédominance des acheteurs français, russes, américains, anglais, belges et brésiliens. Les clients asiatiques ou originaires du Golfe persique sont eux aussi présents, mais pour la location uniquement.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La rareté et la qualité des biens, les rendements obtenus en location, couplés à des réserves foncières à leur plus bas et à un domaine skiable de haute montagne, donnent à penser que les prix vont progresser dans les années à venir.

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

Un appartement de 50 à 70 m² à Courchevel 1850.

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|--------------|---------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Centre 1850 | 12 000 € | 25 000 € | Stable | 15 000 € | 30 000 € | Stable |
| Jardin Alpin | 17 000 € | 35 000 € | Stable | 20 000 € | 40 000 € | Stable |
| Chenus | 15 000 € | 25 000 € | Stable | 20 000 € | 40 000 € | Stable |
| Nogentil | 17 000 € | 30 000 € | Stable | 20 000 € | 40 000 € | Stable |

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

2. MÉRIBEL, ALPES FRANÇAISES

Au cœur du plus grand domaine skiable du monde, Les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic » depuis qu'elle a accueilli les épreuves de hockey sur glace des Jeux olympiques d'Albertville en 1992. Cette station familiale respecte tous les codes de l'art de vivre en montagne avec son architecture soignée faisant largement appel au bois. Méribel plaît aussi pour sa cohérence et son identité savoyarde jalousement préservée. Chérie par la clientèle européenne haut de gamme, elle propose notamment des programmes neufs (chalets et appartements) de haute volée.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Méribel Village, pour son esprit village de montagne préservé.

Méribel Centre, c'est le cœur vivant de la station.

Le Rond-Point des Pistes, exposé au sud, est le deuxième centre de la station.

Le Morel est apprécié par les familles qui aiment être proches du centre mais plus au calme.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets semblent en perte de vitesse car ils demandent un entretien important, notamment hors saison. Les acheteurs à la recherche d'exclusivité se tournent plus volontiers vers les grands appartements. Notamment les penthouses, qui dégagent l'atmosphère des chalets sans en avoir les contraintes et proposent tous les avantages des copropriétés haut de gamme, à commencer par la conciergerie.

LES ATTENTES

Au cœur des 3 Vallées, Méribel apporte une véritable garantie d'enneigement tout en préservant la qualité de vie d'un village de montagne entouré de sapins. C'est une station sportive, qui accueillera les championnats du monde de ski en 2023.

Les acheteurs aiment son ambiance familiale feutrée et veulent bénéficier de services para-hôteliers de haut niveau lorsqu'ils sont chez eux.

LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout française, vivant en France ou expatriée en Europe, et belge. La clientèle anglaise, toujours très présente depuis la création de Méribel, se faisait plus rare depuis l'annonce du Brexit mais elle est de retour en 2019.

Il s'agit généralement d'acheteurs de 50 à 60 ans voulant un appartement ou un chalet qui leur permettra d'accueillir leur enfants et petits-enfants. Ou d'investisseurs séduits par la notoriété et la rentabilité locative de Méribel.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Méribel connaît depuis une dizaine d'années une impressionnante montée en gamme. Tout en gardant son caractère familial, elle accueille désormais des hôtels de luxe développés par de grands groupes de référence. Les très beaux programmes neufs en cours de commercialisation sont le reflet de cette évolution, notamment Les Chalets des Pistes, dont BARNES Méribel est le partenaire exclusif : cette résidence propose 25 appartements et 3 chalets de prestige (entre 300 et 330 m²), pour un prix moyen de 21 000 à 22 000 €/m².

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

Un appartement neuf au Rond-Point des Pistes de 65 m², avec 2 chambres, une chambre cabine et une belle terrasse.

BARNES STORY

Un client étranger voulait acheter un chalet très haut de gamme au Rond-Point des Pistes. Or un tel bien n'existait pas sur le marché. BARNES Méribel a donc créé un exceptionnel penthouse de 290 m² orienté plein sud en réunissant deux appartements dans le programme Le Village de l'Orée, dont la commercialisation débutait durant l'hiver 2018/2019 !

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Méribel Village | 12 000 € | 15 000 € | Stable | 12 000 € | 17 000 € | Stable |
| Méribel Centre | 10 000 € | 15 000 € | Stable | 14 000 € | 17 000 € | Stable |
| Le Morel | 12 000 € | 19 000 € | +5 % | 15 000 € | 19 000 € | Stable |
| Le Rond-Point des pistes | 19 000 € | 30 000 € | +15 % | 25 000 € | 30 000 € | +15 % |

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. VERBIER & GSTAAD, ALPES SUISSES

Verbier : été comme hiver, Verbier fait le bonheur de ses visiteurs. Domaine skiable réputé, haut lieu de la musique classique, la station jouit d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, ouvert sur le massif des Combins et du Mont-Blanc.

De son côté, si le village de Gstaad, situé sur la commune de Saanen, est réputé pour la qualité de son immense domaine skiable, son centre sportif performant et ses équipements modernes, la station huppée du canton de Berne est surtout connue pour son luxe omniprésent. Dans sa rue principale se succèdent les enseignes des plus grandes marques et les palaces où séjournent stars et têtes couronnées.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Verbier : Sonalou pour la vue qu'offrent ses grands chalets, Le Hameau pour son intimité et sa proximité des pistes.

Gstaad : La promenade piétonne et les bords de pistes restent les localisations les plus convoitées.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans ces deux stations, les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain, ainsi que les appartements dotés de prestations irréprochables sont naturellement les biens les plus appréciés par la clientèle fortunée.

LES ATTENTES

Verbier : la clientèle cherche à expérimenter un luxe discret et authentique. La gastronomie et la vie nocturne sont également au cœur de leurs attentes.

Gstaad : les acheteurs sont attentifs à la qualité des services proposés (soins bien-être, conciergerie etc.).

LA CLIENTÈLE

Verbier : internationale mais majoritairement britannique, scandinave et belge.

Gstaad : internationale mais majoritairement originaire d'Europe du Nord et de l'Est, ainsi que d'Amérique du Nord.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Verbier : Au printemps 2019, pour marquer la fin de la saison de ski, Verbier a créé un concept novateur, le train après-ski reliant le Chable à Martigny, qui offre la possibilité de redescendre dans la vallée en dégustant des cocktails tout en profitant de l'animation d'un DJ. Un coup de projecteur qui a fait le buzz et devrait donner une nouvelle impulsion à Verbier en 2020.

Gstaad : Le centre du village est exclusivement piétonnier pour le bonheur des habitants, des vacanciers et surtout des commerçants. Cette authenticité est un gage de sécurité de l'investissement immobilier.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSE

Verbier : un appartement de 65 m² comprenant 2 ou 3 chambres.

Gstaad : un appartement de 40 m².

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|---------|---------------------------------------|------------|----------|----------------------------------|------------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Verbier | 20 150 CHF | 30 200 CHF | Stable | 25 200 CHF | 35 300 CHF | Stable |
| Gstaad | 24 200 CHF | 31 200 CHF | Stable | 24 200 CHF | 50 400 CHF | Stable |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

TOP 5 MONTAGNE

3. CRANS-MONTANA, ALPES SUISSES

Crans-Montana est un étonnant mélange de station de ski, de village de montagne et de rendez-vous pour VIP du monde entier. Ses différents villages exposés au sud surplombent la vallée du Rhône face à des sommets de plus de 4000 m dont le célèbre Cervin. La station s'est fait connaître à la fin du XIX^e siècle comme étant « le plateau le plus ensoleillé de Suisse, à la pluviosité la plus basse ». Particulièrement doux et sain en été, son climat y a permis l'établissement de 4 terrains de golfs ! Mais Crans-Montana est avant tout une grande station de sports d'hiver dont les activités d'après-ski sont réputées pour leur animation.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre de Crans-Montana, le quartier de Tsarbouye ou encore Plans-Mayens restent les quartiers les plus prisés.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets à la vue panoramique ou les appartements (notamment les penthouses) misant sur la qualité de vie du centre des villages.

LES ATTENTES

Si la clientèle veut profiter des frissons des sports d'hiver, elle vient également pour bénéficier des plaisirs du shopping chic rue du Prado, où se côtoient de grandes enseignes de la mode, de la joaillerie et du design.

LA CLIENTÈLE

À l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venus de France, d'Allemagne ou des États-Unis.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Crans-Montana consent en permanence d'importants investissements dans les infrastructures (nouvelles télécabines, patinoire ultra moderne, réseau routier, rénovation des bâtiments). Par ailleurs, un grand projet d'hôtel 5 étoiles en cours de construction au départ des télécabines de Cry d'Err, le Six Senses Residences, devrait ouvrir en 2021. D'autres chaînes hôtelières internationales souhaitent également investir sur le Haut-Plateau. Les perspectives à long terme sont donc excellentes pour la station, qui fait figure de valeur sûre.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSE ?

Un appartement de 70 m² disposant de 3 chambres situé dans le centre de Crans-Montana.

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETs - Prix au m ² | | |
|---------------|---------------------------------------|------------|----------|----------------------------------|------------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Crans-Montana | 14 650 CHF | 27 000 CHF | +3 % | 15 300 CHF | 30 500 CHF | +1 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

TOP 5 MONTAGNE

4. ASPEN & VAIL, COLORADO (USA)

Aspen est la station de ski la plus courue de l'Ouest américain. Située sur la Roaring Fork River, un affluent du Colorado, elle est cernée par les Montagnes Rocheuses. Aspen station offre une atmosphère alliant subtilement luxe et divertissement, pour le plus grand plaisir d'une clientèle branchée désireuse de profiter de ses charmes été comme hiver.

Vail abrite certains des paysages les plus époustouflants au monde, proposant des pistes de ski semblant infinies, des restaurants raffinés, des arts, une culture, une histoire et bien plus encore. Avec une telle offre, il n'est pas étonnant que Vail constitue l'un des marchés immobiliers de luxe les plus convoités au monde.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Aspen : le quartier historique est toujours aussi recherché par les clients les plus fortunés, qui apprécient l'élégance de ses maisons victoriennes côtoyant des propriétés modernes de ultra sophistiquées. Néanmoins, le quartier Red Mountain, aussi appelée la « Montagne des milliardaires » reste le plus huppé et le plus recherché. Tout en étant situé à proximité du centre-ville d'Aspen, il offre une vue époustouflante sur la montagne.

Vail : Vail Village et Lionshead sont les deux quartiers les plus cotés du cœur de Vail. Vail Golf Course est considéré comme l'une des communautés les plus prestigieuses de la ville. Le quartier offre une vue imprenable sur Vail Mountain, bordée par une impressionnante forêt sauvage.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aspen : les maisons victoriennes traditionnelles rénovées, bénéficiant du charme d'une architecture du XIX^e siècle tout en offrant le confort contemporain. Les hôtels particuliers récents, offrant une surface habitable pouvant aller jusqu'à 1 800 m² et disposant de 7 chambres ou plus avec de vastes jardins.

Vail : les acheteurs les plus exigeants recherchent des maisons pouvant aller jusqu'à 1 500 m² dans des résidences sécurisées exclusives. L'accès au très prisé Passport Club, offrant un accès facile aux pistes de ski et un parking dans le village, constitue également un critère de recherche important.

LES ATTENTES

Aspen : ici le ski est roi ! En hiver, les skieurs peuvent profiter de l'une des quatre stations de ski auxquelles ils accèdent par navette : Snowmass, la plus vaste ; Aspen Highlands, réservée aux sportifs de l'extrême ; Aspen Mountain, pour les bons skieurs Buttermilk, pour les débutants et les snowboarders.

Vail : outre son domaine skiable doté d'une neige d'une qualité exceptionnelle, les amateurs de Vail apprécient la possibilité de déguster des repas gastronomiques, de profiter d'une architecture de style européen, de jouir de boutiques exclusives et de galeries d'art diverses.

LA CLIENTÈLE

Aspen : si les acheteurs sont majoritairement américains, Aspen attire de plus en plus des clients canadiens.

Vail : la plupart des clients sont des américains fortunés mais la station attire également les membres les plus en vue de la jet set internationale.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Aspen : le marché immobilier de luxe à Aspen et Snowmass connaît une croissance régulière, son statut de référence lui permettant de s'affranchir des mouvements à la baisse qui ont pu affecter ses concurrentes.

Vail : dans la vallée, les micromarchés peuvent se déplacer à des rythmes et selon des échéances très variées. Néanmoins, les récentes ventes de maisons à plus 15 millions de dollars US montrent que les acheteurs ont une grande confiance dans le marché de Vail Valley.

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

Aspen : Un appartement de 55 m² disposant d'une chambre dans le centre-ville.

Vail : Dans les quartiers les plus prisés, il n'y a pas d'appartements ou de maisons pour moins de 2 millions de dollars !

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Aspen | 25 300 \$ | +3,5 % | 45 000 \$ | +3,5 % |
| Vail | 11 000 \$ | +5 % | 17 000 \$ | +5 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

TOP 5 MONTAGNE

5. KITZBÜHEL & LECH-ZÜRS, ALPES AUTRICHIENNES

Kitzbühel : le charmant bourg alpin de Kitzbühel, à l'architecture typique des montagnes autrichiennes, situé à 800 mètres d'altitude, jouit de sa réputation indétronable sur le circuit du ski alpin international. En plus d'être réputée pour son énergie sportive, Kitzbühel est appréciée des clients fortunés et des célébrités qui apprécient son cadre traditionnel et son art de vivre (hébergements haut de gamme, gastronomie, spas, vie nocturne).

Lech-Zürs : la station de Lech est située au cœur de la magnifique chaîne de l'Arzlberg, dans la province du Vorarlberg. Situé dans un environnement alpin préservé, ce village traditionnel est entouré de certaines des stations les plus réputées d'Europe. Cette région de l'Autriche bénéficie de la neige la plus fiable des Alpes, ce qui garantit d'excellentes conditions de ski toute la saison.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Kitzbühel : Sonnerberg, Lehenberg, Kochau ou Lutzenberg, qui offrent des vues incomparables sur les Alpes autrichiennes.

Lech-Zürs : tous les quartiers de la station sont recherchés, car tous donnent sur les pistes.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Kitzbühel : les villas et les grands chalets rustiques décorés avec goût offrant une vue sur la montagne.

Lech-Zürs : les chalets traditionnels rénovés, alliant charme et modernité. Une vue sur la montagne ainsi que des équipements de bien-être sont également très appréciés.

LES ATTENTES

Kitzbühel : la clientèle veut profiter du charme typique de la station tout en bénéficiant d'une qualité des biens et des services de très haut niveau.

Lech-Zürs : les clients sont en attente de service de qualité (conciergerie de luxe, dépose en hélicoptère en haut des pistes, transferts VIP vers les aéroports de Munich ou Innsbruck).

LA CLIENTÈLE

Kitzbühel : Outre les Autrichiens fortunés, Kitzbühel attire les grandes familles de Munich ainsi qu'une clientèle internationale principalement originaire de l'Europe de l'Est.

Lech-Zürs : des familles princières d'Europe aux stars de cinéma ou aux sportifs de haut niveau, on ne compte plus le nombre de personnalités venues à Lech en Arzlberg. Lech doit en effet son prestige à la qualité de sa villégiature, avec des établissements de qualité et des restaurants pour gastronomes éclairés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Kitzbühel : malgré un nombre croissant de nouveaux programmes immobiliers ces dernières années, l'offre n'arrive toujours pas à satisfaire la demande ! Les biens disponibles et les terrains constructibles se font de plus en plus rares. Les plus grosses transactions dépassent souvent les 30 millions d'euros.

Lech-Zürs : Lech se compose principalement de chalet, avec très peu de projets de construction de nouveaux bâtiments. Les prix de l'immobilier ont tendance à rester très élevés, reflétant la réputation exclusive de cette station qui souhaite sauvegarder son authenticité et son prestige.

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

Kitzbühel : Un appartement de 70 m² de 3 chambres dans un chalet.

Lech-Zürs : Un appartement de 65 m² avec 2 chambres à Lech.

PRIX FIN 2019

| | APPARTEMENTS - Prix au m ² | | | CHALETS - Prix au m ² | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE | HAUT DE GAMME | EXCEPTION | TENDANCE |
| Kitzbühel | 16 300 € | 22 400 € | + 2 % | 21 000 € | 31 000 € | + 2 % |
| Lech Zürs | 16 200 € | 22 100 € | Stable | 22 100 € | 30 200 € | Stable |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

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 _ LONDRES
- 02 _ MADRID
- 03 _ LISBONNE
- 04 _ GENÈVE
- 05 _ BUDAPEST
- 06 _ MOSCOU
- 07 _ BRUXELLES
- 08 _ LYON
- 09 _ MONACO
- 10 _ MIAMI
- 11 _ AUSTIN
- 12 _ BIARRITZ
- 13 _ ÉVIAN
- 14 _ AIX/MARSEILLE
- 15 _ MONTRÉAL
- 16 _ CORSE
- 17 _ BASSIN D'ARCACHON
- 18 _ DEAUVILLE
- 19 _ ILE MAURICE
- 20 _ MARBELLA



01



02

04

- 01. Londres
- 02. Madrid
- 03. Lisbonne
- 04. Genève
- 05. Budapest
- 06. Moscou



05



04



03



06

1. LONDRES, ROYAUME-UNI

Malgré les aléas du Brexit, la capitale britannique reste contre vents et marées la ville la plus cosmopolite d'Europe. Place-forte financière et immobilière, Londres reste très appréciée par les entrepreneurs du monde entier. Toutefois, les incertitudes liées au Brexit, qui ont persisté en 2019, expliquent que Londres n'ait pas encore retrouvé sa place dans le Top 5 du BARNES City Index.

Après une montée vertigineuse et continue des prix entre 2009 et 2014, plusieurs facteurs ont favorisé une phase d'attentisme de 2015 à 2019, ce qui a entraîné une légère baisse des prix mais surtout une réduction considérable du nombre de transactions. Parmi ces facteurs, citons l'augmentation de la stamp duty (droit de timbre) à 14 % fin 2014 pour les transactions supérieures à 2 millions de livres sterling. La baisse de la livre a favorisé les prix pour les acheteurs en devises étrangères, car celles-ci se sont mécaniquement appréciées.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers huppés de l'ouest (Kensington et Chelsea, Knightsbridge et Mayfair) gardent leur aura de quartiers chics et familiaux. À l'est, Shoreditch et Islington sont deux valeurs montantes, appréciées pour leur côté branché.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons victoriennes de 200 à 600 m² avec grand jardin dans les quartiers cotés de l'ouest, surtout si elles se situent dans un environnement protégé avec les meilleures écoles londoniennes à proximité. Les lofts et les maisons anciennes des quartiers est attirent les familles et les investisseurs séduits par les belles rentabilités locatives annoncées.

LES ATTENTES

Le marché du neuf a connu un ralentissement, même si l'on continue à construire à Londres. Le marché des petites surfaces reste très actif. Beaucoup d'investisseurs viennent d'Asie, d'Europe de l'est ou du Moyen-Orient, à la recherche d'une rentabilité locative ou d'un appartement pour leurs enfants étudiant à Londres. Ils privilégient alors les quartiers de la City.

Pour l'ancien, South Kensington, Chelsea, Marylebone, Fitzrovia et Knightsbridge ont toujours la cote. Le principal atout de la Grande-Bretagne et de Londres en particulier reste la qualité de l'éducation, tant pour les écoles que pour les universités, considérées comme les meilleures d'Europe.

LA CLIENTÈLE

Elle reste très internationale malgré le départ de nombreux expatriés. Côté européen, les Italiens sont toujours très présents tout comme, dans une moindre mesure, les Belges et les Suisses. Mais Londres voit depuis quelques années arriver une nouvelle clientèle venant d'Amérique du Sud, du Moyen-Orient et d'Asie.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les élections législatives de décembre 2019 ont été marquées par le succès des conservateurs. Elles devraient permettre à Boris Johnson de mener à bien le Brexit, mettant ainsi fin à plus de quatre ans d'incertitudes. Le gouvernement a désormais une majorité forte, la Grande Bretagne peut donc miser sur une stabilité politique pendant les cinq prochaines années, ce qui devrait faciliter la mise en place des mesures d'accompagnement du Brexit. Boris Johnson a par ailleurs annoncé diverses incitations fiscales dont une baisse des impôts pour les revenus intermédiaires et les plus élevés ainsi que la diminution de la stamp duty. Si Boris Johnson réussit son pari, le marché immobilier devrait se débloquer et les transactions repartir à la hausse. BARNES constate d'ores et déjà une hausse du nombre de prospects acquéreurs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE LIVRES ?

Un appartement d'une chambre ou grand studio entre 38 et 44 m² à Mayfair ou Knightsbridge.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|------------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Kensington | 13 850 £ | -8 % | 15 900 £ | Stable |
| South Kensington | 16 300 £ | Stable | 17 850 £ | +5 % |
| Chelsea | 14 850 £ | -1 % | 17 850 £ | +8 % |
| Knightsbridge | 17 850 £ | -4 % | 21 750 £ | +1,5 % |
| Mayfair | - | - | 24 650 £ | +1 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

2. MADRID, ESPAGNE

La réputation de la capitale espagnole n'est plus à faire. Elle attire une clientèle venue du monde entier pour profiter de son offre culturelle, de sa joie de vivre et de sa somptueuse architecture somptueuse. Ville dynamique, moteur de la croissance économique du pays, elle est devenue l'une des destinations privilégiées des investisseurs.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le quartier des affaires de Castellana avec l'avenue historique éponyme ; Barrio de Salamanca et ses restaurants gastronomiques. Le quartier français n'est pas en reste, très résidentiel, il offre un cadre de vie intime pour une clientèle à la recherche de tranquillité.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des immeubles traditionnels classés, des grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, ou encore de petits hôtels particuliers avec patio intérieur.

LES ATTENTES

La clientèle recherche, outre la qualité architecturale madrilène, les nouveaux standards de l'immobilier de prestige : sécurité, conciergerie, maisons offrant tous les services les plus modernes.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale, avec une présence chaque année plus forte des acheteurs chinois. Par ailleurs, les clients originaires d'Amérique latine, en particulier du Venezuela, de la Colombie ou du Mexique, viennent également investir dans la capitale espagnole.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Passant devant les États-Unis, l'Espagne est devenue le deuxième pays le plus visité au monde après la France, ce qui confirme sa place de choix parmi les destinations internationales préférées des voyageurs. Madrid a joué son rôle dans cette tendance. La ville a notamment profité de la forte hausse des connexions aériennes longues distances en provenance du continent américain et de la Russie, grâce à des travaux réalisés au sein de son aéroport international.

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

Un appartement de 120 m² dans les quartiers les plus prisés.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Madrid | 6 500 € | +1 % | 12 000 € | Stable |

Source : BARNES

3. LISBONNE, PORTUGAL

Profitant d'une croissance économique soutenue, Lisbonne est rapidement devenue une ville attractive pour une clientèle internationale sensible aux charmes de la vie portugaise. En effet, le niveau d'ensoleillement, la gastronomie, la qualité de vie, sont autant d'arguments qui portent la croissance du marché immobilier de luxe de la cité aux mille couleurs.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers historiques de Graça, Alfama, Mouraria et le Bairro Alto. En centre-ville, le Chiado, Lapa, Estrela, Avenida da Liberdade sont toujours aussi prisés. Les villes voisines de Cascais, Sintra et Estoril continuent également d'attirer les clients grâce à leur proximité avec la mer.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens recherchés sont corrélés à l'origine des acheteurs : si les Français souhaitent acquérir des appartements classiques avec du caractère, les Brésiliens préfèrent les biens rénovés intégralement, avec des finitions plutôt modernes.

LES ATTENTES

La clientèle cherche à s'installer durablement et souhaite par conséquent acquérir des biens spacieux offrant au moins trois chambres, un grand salon et si possible un jardin pour les familles avec enfants.

LA CLIENTÈLE

Française, suivie de près par les Anglais, elle s'internationalise d'année en année. En effet, les Chinois et les Brésiliens viennent de plus en plus s'installer à Lisbonne.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Depuis la crise de la dette souveraine de 2010, le Portugal a modernisé ses infrastructures à grand pas pour devenir une destination touristique en vogue. Lisbonne souhaite pour sa part devenir un hub européen de start-up, un pari en passe d'être réussi. En résumé, le pays attire autant les jeunes Européens que les retraités !

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

Un bel appartement de 120 m² avec deux ou trois chambres.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Lisbonne | 8 000 € | +8 % | 14 000 € | +10 % |

Source : BARNES

4. GENÈVE, SUISSE

Genève est incontestablement un carrefour international majeur du centre de l'Europe. Si de nombreuses organisations internationales, banques et multinationales ont décidé d'y implanter leur siège en raison de la stabilité économique et politique sans pareil de la Suisse, Genève attire aussi des clients souhaitant profiter de son offre culturelle et gastronomique à quelques pas des Alpes, au bord de l'un des plus beaux lacs européens.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'hypercentre de Genève : la Vieille Ville, les Quais et le quartier des Tranchées. Les quartiers de Coligny, Conches sont également très recherchés.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les propriétés offrant une vue sur le lac ou bénéficiant d'un ponton, à une vingtaine de minutes du centre-ville. Les appartements ou les (rares) maisons dans l'hypercentre de Genève sont également très recherchés.

LES ATTENTES

Genève est une ville familiale ! La clientèle haut de gamme attend donc des biens offrant un confort moderne, de l'intimité et de la sécurité. Les places de parking sont particulièrement appréciées dans le centre-ville.

LA CLIENTÈLE

Elle dépend de la valeur des biens. Les biens de deux millions d'euros ou moins sont principalement acquis par une clientèle suisse. Au-delà, les acquéreurs sont des expatriés bénéficiant d'un permis d'établissement.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La cité de Calvin reste prisée par la clientèle fortunée suisse et internationale, même si elle est parfois concurrencée par la rive vaudoise du Léman, à commencer par Lausanne et Montreux. Le marché suisse reste globalement stable, avec des facteurs économiques inchangés qui permettent le maintien des prix.

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

Un appartement de 3 pièces de 70 m² dans le centre de Genève ou une villa jumelle dans une commune à 10 kilomètres du centre.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------|------------------------|----------|------------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Genève | 16 600 CHF | Stable | 26 600 CHF | Stable |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

5. BUDAPEST, HONGRIE

Capitale hors du commun, avec les collines verdoyantes de Buda séparées de Pest l'urbaine par le Danube, Budapest est un vrai joyau ! Outre son attractivité économique et fiscale, la ville jouit d'une vie nocturne dynamique et offre de nombreuses trouvailles architecturales au fil de ses petites rues sinueuses.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La partie historique de Pest et ses immeubles architecturaux avec en point d'orgue l'avenue Andrassy et la rue Vaci ; la colline de Buda et ses appartements modernes dans de petits immeubles avec jardins. En particulier les logements dans les II^e, III^e et XII^e arrondissements.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements rénovés allant de 100 à 200 m². L'ancien suscite également l'intérêt des acheteurs qui peuvent profiter de rénovations relativement peu chères pour des investissements dont les rendements avoisinent les 10 %.

LES ATTENTES

Les exigences de la clientèle sont de celles que l'on retrouve dans les grandes capitales d'Europe de l'Ouest, qu'il s'agisse du niveau de services, de la sécurité ou de la santé.

LA CLIENTÈLE

Il s'agit principalement de Chinois, de Russes, d'Ukrainiens, d'Israéliens et d'Américains à la recherche d'opportunités d'investissements locatifs.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec une taxation à 16 % sur le revenu, de 10 à 19 % sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest, la Hongrie bénéficie d'une fiscalité parmi les plus avantageuses d'Europe. Par ailleurs, Budapest connaît une hausse de la construction de nouveaux logements. Des résidences modernes qui attirent les acheteurs cherchant un pied-à-terre et les investisseurs.

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

Une maison de 150 m² dans le VI^e arrondissement.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Budapest | 6 000 € | +1 % | 8 600 € | +2 % |

Source : BARNES

6. MOSCOU, RUSSIE

Avec 12 millions d'habitants intra-muros, la capitale russe est la plus peuplée d'Europe. Centre artistique, culturel et touristique de premier plan, Moscou est célèbre pour la splendeur de son centre historique inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco. Si le quartier du Kremlin et la Place Rouge attirent chaque année des centaines de milliers de visiteurs, Moscou est une ville particulièrement active, qui produit le quart de la richesse économique du pays.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'arrondissement le plus recherché est Khamovniki, qui représente environ 20 % de toutes les transactions. Vient ensuite Yakimanka, qui arrive en deuxième position sur la liste des quartiers leaders, passant de la 11^e à la 2^e position en un an, avec 13 % des transactions. Une montée en puissance qui s'explique aisément par l'engouement que suscite le projet de luxe Copper, lancé fin 2018. L'arrondissement de Zamoskvorechye fait également l'objet d'une forte demande de la part de la clientèle familiale fortunée.

Dans le super luxe, les arrondissements centraux de Patriashie Prudi et Ostojenka-Prechistenka voient leurs prix s'envoler entre 20 000 et 30 000 €/m² !

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Il s'agit en grande majorité d'appartements, avec une demande croissante pour des biens de plus en plus spacieux et coûteux. Si auparavant, dans le segment du haut de gamme, la part des transactions pour les biens de moins de 100 m² était de 31 %, ce chiffre a été divisé par deux et ne représente plus aujourd'hui que 16 %. En parallèle, les ventes conclues pour des appartements de plus de 250 m² ont fortement augmenté depuis 2018. Le budget moyen a pour sa part augmenté de +53 % dans le haut de gamme en un an, ce qui est dû à l'arrivée d'un grand nombre de projets neufs dans des emplacements de premier choix, vendus à un prix élevé.

LES ATTENTES

Les acheteurs veulent des constructions récentes et une décoration très design, dans les quartiers centraux de Moscou, avec des parkings intégrés et une sécurité assurée, dans un environnement préservé et valorisant.

LA CLIENTÈLE

Il s'agit principalement de Russes, à 80 % originaires de villes de province et résidant à Moscou. Les acheteurs

étrangers sont encore rares mais depuis quelques années, l'augmentation du nombre d'acheteurs japonais, israéliens, chinois et turcs est notable, tout comme le nombre d'acheteurs possédant une double nationalité dont la russe.

Les acheteurs de la génération Z viennent de faire leur apparition dans le segment du haut de gamme. Ce sont des blogueurs, de jeunes entrepreneurs ayant créé leur propre startup, des médecins avec des spécialités recherchées. Ces acheteurs se tournent vers les projets immobiliers emblématiques.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La place qu'occupe Moscou sur le plan géographique, son statut de centre économique et financier de la Russie et son dynamisme économique font écho à son riche héritage culturel et à son offre de divertissements sans égale. Le faible coût de la vie pour les étrangers qui viennent s'y installer est un atout supplémentaire pour la capitale russe !

Le coût des logements de luxe à Moscou a augmenté de +12 % entre le début 2018 et le début 2019. Cette hausse s'est poursuivie en 2019, avec une estimation à +10 %. La plus forte augmentation a concerné le quartier du « Golden mile », soit les rues Ostozhenka et Prechistenka.

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

Un appartement moderne et sécurisé de 80 à 90 m² dans l'arrondissement Yakimanka.

PRIX FIN 2019

Moscou

| HAUT DE GAMME | Prix au m ² | | |
|---------------|------------------------|-----------|----------|
| | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| 11 500 € | +10 % | 28 000 € | +8,3 % |

Source : BARNES

7. BRUXELLES, BELGIQUE

Avec ses institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'envergure mondiale. Elle accueille en effet la Commission européenne, l'OTAN et plus de mille représentations d'organisations internationales. Cependant, si Bruxelles reste une grande capitale, elle n'en demeure pas moins une ville à taille humaine emplie de charme et de surprises.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Uccle, Ixelles, Woluwe-Saint-Pierre, Bruxelles-Ville, Tervueren et Rhode-Saint-Genèse, sans oublier le Square du Bois ou une partie de l'avenue Molière, concentrent la majorité des transactions de l'immobilier de prestige bruxellois.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont typiquement des maisons avec un grand jardin à 25 minutes maximum du centre de Bruxelles. Les appartements de prestige situés à des adresses de renom ont leurs amateurs, souvent de vieilles familles françaises habitant Bruxelles depuis 20 ou 30 ans.

LES ATTENTES

Bruxelles est une ville alternant quartiers en mouvement perpétuel et zones résidentielles calmes et boisées. Le confort y est une notion importante, les biens doivent comporter plusieurs chambres ayant chacune sa salle de bains et un dressing privé. Pour les biens situés en immeubles, les places de parking sont également très appréciées.

LA CLIENTÈLE

Outre la clientèle belge, la plupart des acheteurs (et des locataires) sont Français. Mais avec le Brexit, les Anglais s'intéressent de plus en plus à la capitale belge.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après quelques années stables, le marché bruxellois a connu une reprise en 2019 qui se poursuivra en 2020. Le prix de certains terrains atteint 7 000 €/m² alors qu'en 2016 il n'était en moyenne que de 1 100 €/m² ! Le marché est très soutenu à Uccle, Rhode-Saint-Genèse et dans toute la périphérie bruxelloise. Ces communes situées aux portes de Bruxelles offrent un cadre de vie agréable et forment une valeur sûre côté investissement.

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

Un appartement de 95 m² situé avenue Louise.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Bruxelles | 4 500 € | +2 % | 9 000 € | +1 % |

Source : BARNES

8. LYON, FRANCE

Bercée par les eaux du Rhône et de la Saône, Lyon affiche diversité et dynamisme. Avec, au cœur de l'immobilier de prestige, de beaux appartements anciens très convoités dont les prix ne baissent pas. À deux heures de Paris en TGV, à moins de 2 heures des stations de ski des Alpes et à moins de 3 heures des plages de la Méditerranée, Lyon jouit en effet d'une situation privilégiée !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tête d'Or Saxe, Presqu'île, Brotteaux, Bourse, Croix-Rousse centre, Croix-Rousse Plateau, Pentès de la Croix-Rousse, Terreaux et Vieux-Lyon.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans Lyon, les grands appartements familiaux ou les rares surfaces atypiques. Dans les communes résidentielles de la banlieue lyonnaise, les villas neuves ou restaurées.

LES ATTENTES

La clientèle recherche l'art de vivre lyonnais, réputé dans le monde entier. Les restaurants se comptent par centaines dans cette ville considérée comme la capitale mondiale de la gastronomie.

Ses 500 hectares de quartiers historiques sont inscrits au Patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1998, mais Lyon ne s'endort pas pour autant sur ses lauriers. Des événements culturels d'envergure l'animent tout au long de l'année comme la Fête des lumières, connue mondialement.

LA CLIENTÈLE

Avant tout familiale, elle est de plus en plus internationale depuis une dizaine d'années. Lyon mise en effet sur son attractivité économique, sa qualité de vie et ses écoles et universités réputées.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lyon une ville tournée vers l'avenir. Autrefois industrielle, elle a su progressivement s'orienter vers des secteurs de pointe tout en prenant soin de préserver son cadre de vie exceptionnel.

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

Un appartement de 130 m² avec 3 chambres dans le Vieux Lyon.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Lyon | 6 000 € | +2 % | 8 000 € | +2 % |

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

Tout Monaco est prisé ! Mais le Carré d'Or de Monte-Carlo, avec en son centre la place du Casino, reste le graal pour les acheteurs internationaux. Au-dessus de la plage du Larvotto l'avenue Princesse-Grace est célèbre pour ses condos de grand luxe face à la mer. Quant à Fontvieille, il distille un charme tout particulier grâce à son port de plaisance. Parmi les quartiers montants, citons le One Monte-Carlo à proximité du Casino, qui propose des appartements de prestige destinés exclusivement à la location.

LES BIENS LES PLUS 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.

Le fin du fin est constitué par les penthouses dont les prix atteignent des sommets mondiaux !

LES ATTENTES

On s'installe à Monaco pour sa sécurité, sa stabilité politique et économique et son attractivité fiscale. La clientèle internationale de très haut niveau est naturellement exigeante quant aux services qui lui sont proposés. A l'image de l'offre gastronomique, unique au monde.

LA CLIENTÈLE

On considère que 120 nationalités sont présentes dans la principauté. Outre la clientèle française et italienne, les Européens du Nord et les Britanniques sont traditionnellement friands des charmes monégasques. A noter, les investisseurs chinois sont de plus en plus candidats pour les plus beaux biens apparaissant sur le marché.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Pour faire face à une demande toujours croissante, Monaco doit s'agrandir. L'extension de l'Anse du Portier, qui verra le jour entre 2022 et 2025, permettra le développement sur 6 hectares d'un nouveau lieu de vie comportant des logements, des commerces, des équipements publics, un port, un parc, des cheminements piétons et une promenade littorale. Un projet placé sous le signe du développement durable, qui va mettre la principauté sous le feu des projecteurs immobiliers.

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

Un studio de 20 m² dans le centre de Monaco.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Monaco | 60 000 € | Stable | 90 000 € | Stable |

Source : BARNES

10. MIAMI, FLORIDE – ÉTATS-UNIS

Ouverte sur l'Europe, le Moyen-Orient et l'Asie, Miami cumule les atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains (notamment grâce à Art Basel Miami Beach). Son climat ensoleillé toute l'année, son quartier Art déco miraculeusement préservé en bord de plage, ses terrains de golf par dizaines, sa vie nocturne, son Yacht Show unique au monde, Miami a tout pour attirer la clientèle internationale !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Outre Miami Beach (qui est une ville insulaire indépendante de Miami), célèbre pour son quartier Art déco et sa longue plage de sable blanc, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée, comme Brickell et Edgewater. Le grand Miami propose une offre immobilière diversifiée, avec – en schématisant – des villas en bord de baie et dans les terres et des appartements en bord de mer. Les communautés privées gardées comme La Gorce Island, au cœur de la baie de Biscayne, restent des valeurs sûres, comme le quartier ancien de Coconut Grove et l'île de Key Biscayne.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Miami est un cours d'architecture contemporaine à ciel ouvert ! Des villas d'architecte au bord de l'eau aux propriétés de maître des années 30, en passant par les appartements panoramiques et les penthouses dans des résidences avec service (les condos), l'offre est l'une des plus variées des États-Unis.

LES ATTENTES

La clientèle américaine et internationale veut profiter des mille visages de Miami, qu'il s'agisse de musique, de gastronomie, d'art et d'architecture, de la large palette sportive, du yachting d'exception ou de son activité économique et financière. Les exigences en matière de services sont à la hauteur du prestige retrouvé de la ville.

LA CLIENTÈLE

Elle est à l'image de Miami, c'est-à-dire cosmopolite. Ici viennent des acheteurs du monde entier avec des aspirations diverses : investissement, diversification patrimoniale, résidence secondaire, implantation durable...

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après avoir particulièrement souffert de la tourmente liée à la crise des subprimes en 2008/2010, Miami a su se relancer pour affronter le XXI^e siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. Rien ne semble freiner le retour sur le premier plan américain de la capitale de la Floride, surtout depuis qu'elle a acquis son statut de grande ville artistique internationale. Après une forte hausse des transactions et des prix de 2014 à 2017, le marché immobilier de Miami marque néanmoins le pas depuis deux ans avec une baisse des prix cumulée en 2018 et 2019 comprise entre 15 % et 20 % sur la période en fonction des quartiers.

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

Un appartement récent de 100 m² avec 2 chambres dans Brickell ou South Beach, avec vue sur la mer ou la baie.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Miami Beach | 8 800 \$ | Stable | 20 000 \$ | Stable |
| Miami Mainland | 7 200 \$ | +3 % | 12 100 \$ | +4,8 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

11. AUSTIN, TEXAS – ÉTATS-UNIS

Authentique et sophistiquée. Détendue et cosmopolite. La personnalité d'Austin allie culture et élégance avec une touche de caractère texan. En trois décennies, la petite ville universitaire, mise sur le devant de la scène par le légendaire chanteur country Willie Nelson, est devenue une capitale bouillonnante de festivals internationaux et de sites culturels majeurs, avec d'immenses gratte-ciel pour toile de fond.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Mount Bonnell Shores, Belvedere, Costa Bella, Stratford Hills, Caslano.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des villas ou penthouses le long des rives du Colorado, des grands condos avec vue panoramique dans le centre-ville.

LES ATTENTES

Une vue imprenable sur les lacs, la proximité des parcours de golf ou du centre-ville. La clientèle apprécie également les entrées privées sécurisées.

LA CLIENTÈLE

Américaine, elle vient principalement du nord de la Californie pour profiter de l'animation et de la bonne santé économique d'Austin.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché du luxe à Austin continue de prospérer en raison de la faiblesse de l'offre et de la forte demande. Les acheteurs sont prêts à surpayer un bien hors du commun. Ils réalisent également qu'à mesure qu'Austin évolue et grandit, leurs investissements vont s'apprécier ! La ville connaît une croissance économique bien supérieure au reste du pays et voit les salaires moyens de ses habitants augmenter d'année en année.

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

Une maison entre 250 et 290 m².

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Austin | 3 900 \$ | +5 % | 13 200 \$ | +4 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

12. BIARRITZ, FRANCE

La deuxième moitié du XIX^e siècle marque le début du succès de Biarritz, lorsque Napoléon III et Eugénie décident de s'y rendre régulièrement. A la Belle Époque, sa réputation de « plage des rois » s'intensifie. En effet, parfaitement située entre les Pyrénées et l'océan Atlantique, la ville profite à la fois d'un arrière-pays rural et authentique et d'un prestigieux front de mer qui accueillit le G7 en août 2019. Ses plages ourlées par les déferlantes et le vent gardent un charme particulier surtout hors saison, lorsque la foule est partie. Aujourd'hui, les nouveaux rois de Biarritz sont donc les surfers, qui viennent du monde entier !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Miramar et l'avenue Edouard-VII, à proximité de la grande plage. Plus au sud, les plages Marbella et de Milady, sans oublier Chiberta (sur la commune d'Anglet), l'un des secteurs résidentiels les plus prisés de la Côte basque, notamment pour son splendide club de golf.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements et les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre.

LES ATTENTES

Qu'il s'agisse d'une résidence principale, d'un pied-à-terre de luxe ou d'une maison de vacances, les amateurs aiment le fait que Biarritz vive en toute saison et propose une offre culturelle et de divertissements de très haut niveau.

LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d'Ile-de-France en profitant des vols réguliers qui placent Biarritz à 1 heure de Paris. La clientèle internationale très haut de gamme présente dans le Pays basque se tourne majoritairement vers les locations de prestige.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'attrait pour le Pays basque ne faiblit pas, il s'amplifie ! Le prix de vente moyen d'un appartement neuf avec parking à Biarritz avoisine aujourd'hui les 8 000 €/m², soit une hausse de plus de 50 % en cinq ans. Les perspectives d'investissement sont donc excellentes. A noter : le développement du nouveau réseau de transports en commun baptisé Txik Txak, qui couvre largement le littoral jusqu'à la frontière espagnole depuis septembre 2019, pourrait à terme amener une nouvelle clientèle familiale sur le marché immobilier.

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

Un appartement en front de mer de 75 m² situé à Miramar.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Biarritz | 12 500 € | +4 % | 15 500 € | +2 % |

Source : BARNES

13. ÉVIAN, FRANCE

Sur le versant français du lac Léman, Évian attire pour son implantation, son calme, ses équipements. La ville réunit toutes les qualités pour attirer la clientèle haut de gamme internationale, surtout si elle est passionnée de golf, de nautisme et de ski.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les demandes portent surtout sur les domaines privés de Coudrée, Port Ripaille, les quartiers des Mateirons et de l'Évian resort Golf Club ainsi que les villages historiques d'Yvoire et Nernier.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés restent les propriétés pied dans l'eau avec accès au Léman et ponton privatif. La clientèle apprécie aussi les grands appartements du centre-ville avec une vue sur le lac. Les villas contemporaines construites sur l'Évian resort Golf Club sont également très prisées.

LES ATTENTES

La clientèle évianaise recherche la tranquillité, la discrétion et la sécurité qu'offre la ville.

LA CLIENTÈLE

Jusqu'à 2015, la clientèle était essentiellement constituée de frontaliers travaillant en Suisse. Si cette population reste très présente sur le marché d'Évian, elle est désormais rejointe par les Moyen-Orientaux, les Anglais et les familles originaires d'Europe du Nord, qui choisissent la France plutôt que la Suisse voisine.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Évian devrait bénéficier en 2020 d'une attractivité supplémentaire avec la mise en service du Léman Express. Cette ligne de train va en effet relier le centre de Genève et Évian en 1 heure.

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

Un appartement avec un toit-terrasse de 140 m² offrant une vue sur le lac à Évian ou une maison contemporaine dans le centre-ville de Thonon-les-Bains.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Évian | 3 500 € | +2 % | 5 000 € | +2 % |

Source : BARNES

14. AIX-EN-PROVENCE – MARSEILLE, FRANCE

Si Aix-en-Provence est située dans la zone urbaine de Marseille, elle entretient jalousement sa personnalité historique et chic, à découvrir dans la zone piétonne de la vieille ville et sur le cours Mirabeau.

Marseille est l'une des plus importantes métropoles du bassin méditerranéen. Outre son activité portuaire et ses quartiers historiques préservés, Marseille mise sur sa culture, sa gastronomie et sur la splendeur du Parc national des Calanques.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Aix : le cours Mirabeau, le quartier Mazarin.
Marseille : VI^e, VII^e, VIII^e, et IX^e arrondissements. Mais le VII^e est incontestablement le secteur le plus prisé de Marseille.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aix : en ville, les appartements et hôtels particuliers du XVIII^e siècle. Dans la campagne aixoise, le style contemporain est le plus demandé, pour des prix compris entre 1 et 2,5 millions d'euros.

Marseille : La clientèle recherche des biens offrant une vue sur la mer, un jardin ou une terrasse.

LES ATTENTES

Aix : les acheteurs apprécient l'idée de pouvoir réaménager leur bien à leur goût, en combinant le charme de l'ancien et le confort moderne avec une touche d'âme provençale.

Marseille : La clientèle, souvent originaire des régions hors PACA, recherche un cadre de vie agréable et ensoleillé.

LA CLIENTÈLE

Aix : avant tout française, avec un mélange équilibré entre résidences principales et secondaires.

Marseille : 70 % de Français et 30 % d'acheteurs étrangers. Avec une part sans cesse croissante de clients venant de villes comme Paris ou Lyon.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Aix est parfois considérée comme une ville aristocratique. Elle a toujours été agréable à vivre, ses secteurs piétonniers sont notamment très recherchés. Un excellent marché d'investisseurs, car c'est une commune étudiante très dynamique, avec une très forte demande pour les locations.

Marseille offre une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. Une navette Air France relie ou arrive de Paris toutes les heures, et en période de pointe un TGV quitte Marseille pour Paris toutes les demi-heures ! Ce qui permet aux professions libérales d'envisager sereinement de s'installer à Marseille quitte à pratiquer le télétravail.

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

Aix : un appartement de 120 m² de 5 pièces.

Marseille : un appartement de 175 m² comprenant 3 chambres.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Marseille | 4 500 € | +1 % | 7 000 € | +2 % |
| Aix | 6 000 € | +2 % | 10 000 € | +1,5 % |

Source : BARNES

15. MONTRÉAL, QUÉBEC – CANADA

Montréal profite d'un climat économique porteur pour son développement et son rayonnement. Unanimement considérée comme l'une des villes nord-américaines au plus fort potentiel de croissance, notamment dans les nouvelles technologies et l'intelligence artificielle, elle mise sur un art de vivre préservé qui attire chaque année une clientèle de jeunes diplômés venus du monde entier. Sur un marché québécois prospère, Montréal séduit de plus en plus les investisseurs internationaux.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Plateau Mont-Royal, Mile End, Outremont, le vieux Montréal, Griffintown.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons cossues du Plateau Mont-Royal ou d'Outremont, souvent dotées de jardins. Les appartements familiaux dans des condos avec services et sécurité 24/24.

LES ATTENTES

Montréal est une ville cosmopolite francophone réputée pour sa qualité de vie et l'excellence de son enseignement, du primaire aux universités et grandes écoles. Elle représente donc un choix naturel pour de nombreuses familles souhaitant vivre avec la double culture américaine et française.

LA CLIENTÈLE

Plus de 10 % des résidences achetées dans le centre de Montréal le sont par des étrangers, le plus souvent à titre d'investissement. Les Chinois sont de plus en plus nombreux sur ce marché à la recherche de maisons familiales, à prix élevés dans Le Plateau Mont-Royal ou Outremont. Ils arrivent 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

La vigueur de l'économie, le bas taux de chômage, l'attraction exercée auprès des millenials, qui forment naturellement une main-d'œuvre qualifiée dans les secteurs technologiques, tout concourt à faire de Montréal l'une des valeurs sûres du continent nord-américain.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS CAD ?

Un appartement de 100 m² sur Le Plateau Mont-Royal.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|------------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Montréal | 6 500 CAD | +3 % | 16 000 CAD | +5 % |

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP
+30 % entre dollar US et dollar canadien (CAD) et +45 % entre euro et dollar CAD

16. CORSE, FRANCE

L'île de Beauté, véritable « montagne dans la mer », a su préserver ses espaces naturels et son authenticité sauvage pour être aujourd'hui considérée comme l'une des plus belles destinations au monde. La Corse met en avant sa culture, sa gastronomie et ses traditions pour séduire une clientèle internationale qui bien souvent la rejoint par bateau !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il ne s'agit pas de quartiers mais de villages ou de secteurs : la Balagne, de l'île Rousse à Calvi et l'extrême sud, autour de Porto Vecchio, de Zonza à Bonifacio. Cala D'Oro, Punta d'Oro, Punta d'Araso et Arinella sont également très recherchés. Dans l'extrême sud, Pinarello a gagné ses galons parmi les secteurs les plus brigués.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des maisons anciennes ou modernes qui s'intègrent dans le paysage et préservent la végétation de l'île.

LES ATTENTES

Les acquéreurs sont à la recherche de la qualité de vie qu'offre l'île. Ces clients demandent des villas climatisées avec jardin, piscine et si possible une vue mer et la possibilité de se rendre à la plage à pied. Pour les locations, la clientèle exige des prestations haut de gamme et un service de conciergerie ultra réactif.

LA CLIENTÈLE

Avant tout familiale, elle vient souvent en Corse depuis des générations et se montre attentive au respect de l'environnement et de la nature sauvage de l'île. Près de 70 % des clients vivent en France, les 30 % restants sont essentiellement des Français expatriés en Suisse, à Londres ou en Belgique.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier corse est très variable selon la région concernée. Il s'agit en effet d'une addition de micro-marchés, le prix au m² pouvant être multiplié par trois au cœur d'une seule et même commune. Le coup de cœur prend parfois le dessus face aux critères rationnels de décision... De manière générale, le littoral sud de l'île est le plus recherché, de préférence dans les domaines sécurisés. Le marché corse va continuer à se développer dans les prochaines années, porté par des constructions respectant l'environnement.

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

Une maison de 160 m² à rénover sur 1 500 m² de terrain dans l'ancien. Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 150 m², avec piscine et un jardin de 1 000 m². Mais tout dépend du bien ou de la localisation sur l'île.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Corse | 6 000 € | +1,5 % | 10 000 € | + 2 % |

Source : BARNES

17. BASSIN D'ARCACHON, FRANCE

L'art de vivre du Bassin d'Arcachon séduit de plus en plus la clientèle familiale. Sa nature préservée, le calme de la mer intérieure et l'accès à l'océan Atlantique en font un lieu de villégiature plébiscité.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les recherches se limitent à quelques emplacements bien spécifiques : Pereire et la Ville d'Hiver (Arcachon), Le Mouleau, le Pyla et le Cap Ferret dans son ensemble.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le Bassin est célèbre pour ses villas au style typique de la fin du XIX^e siècle, les fameuses « arcachonnaises » aux façades décorées de bois finement découpé. Mais les maisons contemporaines leur font de plus en plus concurrence, notamment au Cap-Ferret. Quel que soit le secteur ou la commune concernée, la clientèle souhaite des biens pied dans l'eau ou ayant une vue mer.

LES ATTENTES

Le marché est assez fermé, voire confidentiel, pour les biens de prestige. Les acquéreurs sont surtout à la recherche d'emplacements de choix et se montrent prêts à accepter des biens avec de lourdes rénovations si la localisation leur convient.

LA CLIENTÈLE

Majoritairement parisienne et bordelaise, elle recherche des pied-à-terre pour les week-ends ou des maisons de vacances familiales.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande est toujours plus forte que l'offre sur le marché de prestige du Bassin. Les opportunités se font donc rares, ce qui pousse les prix à la hausse. L'investissement est donc particulièrement intéressant à moyen et long terme.

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

Une villa ancienne ou un magnifique appartement de 120 m² dans la Ville d'Hiver d'Arcachon.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|--------------------------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| <i>Bassin d'Arcachon</i> | 6 500 € | Stable | 9 000 € | + 10 % |

Source : BARNES

18. DEAUVILLE, FRANCE

L'origine de Deauville remonte à un pari immobilier de 1860 : pour que le village normand marécageux de « Dosville » devienne en quelques années LA station balnéaire à la mode, il fallait l'intervention d'un visionnaire. Ce fut Auguste de Morny, demi-frère de Napoléon III, qui entre 1860 et 1864 fit sortir des sables ses premières villas et son hippodrome. Un siècle et demi plus tard, Deauville conjugue toujours l'immobilier haut de gamme sur le mode authentique. Une sorte de XXI^e arrondissement parisien en mode balnéaire !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tout dépend de ce que l'on vient chercher ! Entre l'animation du centre de Deauville, avec ses restaurants branchés et ses boutiques de luxe, la lumière de ses appartements et de ses rares villas en front de mer, le calme des secteurs plus reculés, autour de l'hippodrome ou sur les hauteurs du Mont Canisy, l'offre est abondante.

D'autant que sa grande rivale, Trouville, dont elle n'est séparée que par les quelques mètres d'un petit fleuve côtier, la Touque, propose un visage fort différent et tout aussi attachant, plus discret et plus familial.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas normandes de la fin du XIX^e siècle remises au goût du jour, avec un jardin, au calme mais à proximité à pied de tous les commerces. Les manoirs et grandes propriétés à l'intérieur des terres ont leurs adeptes, notamment les amateurs d'équitation ou de golf.

LES ATTENTES

Deauville vit toute l'année, avec une offre gastronomique, culturelle et sportive de très haut niveau. De plus en plus d'acheteurs potentiels envisagent donc de s'y installer à plein temps, quitte à opter pour une part de télétravail.

LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, et majoritairement parisienne. Les étrangers, notamment britanniques, se sont faits rares depuis quelques années. On considère qu'ils ne représentent que 2 % des acheteurs de la Côte fleurie.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Deauville a subi de plein fouet la crise de 2008-2010, avec une désaffection notable pour les résidences secondaires de la part des acheteurs parisiens et britanniques. Mais la ville a su rebondir, à l'image de la transformation complète de la presqu'île de la Touques, un ambitieux éco-quartier de 6,3 hectares dont 75 % d'espaces libres comprenant logements, commerces, 300 mètres de quais et 400 anneaux pour bateaux.

Le projet de train à grande vitesse qui mettra Deauville à 1h20 de Paris, maintes fois repoussé, semble enfin confirmé. Les investisseurs suivent de près l'avancée de ce dossier qui pourrait relancer le marché de Deauville et Trouville.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|-----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Deauville | 8 000 € | Stable | 10 500 € | Stable |

Source : BARNES

19. ILE MAURICE

A l'ouest de l'océan Indien, l'île Maurice connaît une progression constante de ses investissements immobiliers depuis l'ouverture du marché aux investisseurs étrangers en 2002. L'île mise sur un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux, combinés à une sécurité et une stabilité politique, sociale et économique reconnues. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, sur un fuseau horaire proche de l'Europe.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Grand Baie dans le nord, pour sa réputation de station balnéaire touristique chic, Flic-en-Flac, la deuxième station balnéaire du pays, Tamarin, pour son atmosphère familiale détendue, la Pointe d'Esny, pour sa plage immaculée... Les endroits où investir se comptent par dizaines !

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des villas neuves en bord de mer ou offrant des vues panoramiques, dotées d'un design moderne, au cœur de résidences de standing comprenant golf, marina, services hôteliers 5 étoiles...

LES ATTENTES

La fiscalité avantageuse, le style de vie, la sécurité et les services. L'île attire de grandes fortunes qui y achètent des résidences secondaires (leur quatrième, cinquième...) ainsi que des entrepreneurs du digital en quête d'une nouvelle vie sous les tropiques.

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement française (environ 45 %) puis sud-africaine (environ 30 %). Les acheteurs et investisseurs venant du Royaume-Uni, des Émirats Arabes Unis, de Belgique et de Suisse sont également présents.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le Property Development Scheme (PDS) permettent d'acquérir une résidence mauricienne dans des conditions ultra propices à l'investissement par les étrangers. Une tendance forte, qui se vérifie dans les nouveaux programmes immobiliers de luxe en cours de développement, comme les villas dessinées par Jean-Michel Wilmotte dans le domaine Anahita Mauritius.

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

Une villa de 200 à 250 m² à Tamarin ou un penthouse de 300 m² avec vue sur la mer.

PRIX FIN 2019

Maurice

| Prix au m ² | | | |
|------------------------|----------|-----------|----------|
| HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| 4 000 € | Stable | 8 000 € | Stable |

Source : BARNES

20. MARBELLA

Station balnéaire réputée de l'Andalousie, Marbella tranche par sa dualité : entre modernité et tradition, la ville a su conserver son authenticité et son glamour, que l'on retrouve dans les ruelles étroites de son quartier historique, le Casco Antiguo. Rendez-vous traditionnel de la jet set, Marbella offre un cadre de vie haut de gamme, enchaînant les boutiques de luxe, les restaurants traditionnels ou branchés et les ports de plaisance de prestige comme Port Banús. Marbella bénéficie par ailleurs de 300 jours de soleil par an. On compte 23 plages sur ses 27 kilomètres de côte !



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La Milla de Oro est le quartier le plus recherché à Marbella. Situé dans la partie ouest de la ville, ce quartier relie Marbella au complexe nautique de Port Banús.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens offrant un design moderne, avec pour la plupart des installations à la pointe de la technologie, notamment des smart houses. Les biens rénovés répondent aux mêmes exigences.

LES ATTENTES

Les clients sont à la recherche d'une vie festive de grande qualité. Marbella propose une incroyable variété de vastes propriétés de grande qualité disponibles à la vente.

LA CLIENTÈLE

Outre la clientèle espagnole, les clients britanniques, qui sont restés très fidèles malgré le Brexit, représentent environ 20 % des transactions effectuées par des étrangers. La clientèle se compose également de Français (9 %), d'Allemands (8 %), de Belges (7 %) et de Suédois (7 %).

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Marbella voit sa popularité augmenter d'année en année, d'autant plus lorsque des personnalités comme Cristiano Ronaldo s'y offrent des biens de prestige : le footballeur star portugais vient en effet d'y acheter une villa dans un quartier très huppé, surnommé The Heights (Les Hauteurs).

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

Un appartement de 120 m² avec 2 chambres et 2 salles de bains.

PRIX FIN 2019

| | Prix au m ² | | | |
|----------|------------------------|----------|-----------|----------|
| | HAUT DE GAMME | TENDANCE | EXCEPTION | TENDANCE |
| Marbella | 7 000 € | +2 % | 10 000 € | +2 % |

Source : BARNES

CONTACTS

Relations Presse

BARNES

23-25 rue de Berri
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 Marketing et Communication
Guerric de Beauregard

Directrice Presse/Relations Publiques
Anne-Laure Chenain

Rédaction
Laurent Caillaud - Savana Media
Timothée Colinet

Contributeurs BARNES

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

Alexandra Andres
Denis Andrian
Daniel Azouri
Bénédicte Belvisi
Alix Boucard
Christophe Bourreau
Béatrice Caboche
Yannick Charton
Thierry Chomel de Varagnes
Thomas Cornet
Bertrand Couturié
Alexia Dantigny
Marc d'Andiran
Outi de Falbaire
Guillaume de Villiers
Filipa Frey Ramos
Rosario Gallina

Julie Gaucher
Zoltan Hamza
Giorgio Imparato
Claude Leonetti
Arnaud Lurton
Grégory Marchand
Louis Martin
Claudia Mura
Frédérique Pauporte
Rimma Pignet
David Prétot
Philippe Thomine Desmazures
Sophy Vaissié
Thomas Vantorre

Autre contributeur
Nicolas Cantenot
Ceo de Merveille Yachting

Études

Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2019
Wealth-X, Billionaire Census 2019
Capgemini World Wealth Report 2019
Crédit Suisse Global Wealth Report 2019
IATA Annual Review 2019
PWC Emerging Trends in Real Estate 2019

Studio graphique

Studio BACK
www.weareback.fr

Illustrations

Marc-Antoine Coulon

Photos

©Adobe Stock
D.R.

Mentions légales

Barnes Global Property Handbook 2020 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 2020, 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 2020, 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 2020 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 2020

