

# BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2022





# TABLE DES MATIÈRES

03

## AVANT-PROPOS

04

## BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2022 : LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE DE RÉSILIENCE

06

## L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, UN MONDE D'ENTREPRENEURS EN QUÊTE D'EXCELLENCE

20

## ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE RALENTIE

L'année 2021 aura été marquée, comme la précédente, par les perturbations liées à la pandémie de Covid-19. Dans ce contexte, la population UHNWI a fait la preuve de sa résilience, en grande partie due à l'esprit d'entreprise qui l'anime.

36

## TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

Alors que les USA et le Canada affichent une solide progression de leur richesse globale, l'Europe avance en ordre dispersé. La zone Asie-Pacifique, toujours emmenée par la Chine, le Japon, la Corée du Sud, Taïwan et Singapour, montre des bases économiques saines.



44

## PAROLES D'EXPERTS



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

50

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



- 1 - MIAMI
- 2 - AUSTIN
- 3 - TOKYO
- 4 - GENÈVE
- 5 - PARIS

76

## RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

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



110

## LES DESTINATIONS À SUIVRE

- 1 - LONDRES
- 2 - NEW YORK
- 3 - MONACO
- 4 - MADRID
- 5 - PRAGUE
- 6 - BUDAPEST
- 7 - MOSCOU
- 8 - BRUXELLES
- 9 - BARCELONE
- 10 - LISBONNE
- 11 - MONTRÉAL
- 12 - LYON
- 13 - BORDEAUX
- 14 - ATHÈNES ET LES ÎLES GRECQUES
- 15 - MARBELLA
- 16 - DEAUVILLE
- 17 - CÔTE BASQUE
- 18 - CORSE
- 19 - PROVENCE
- 20 - ILE DE RÉ

# AVANT-PROPOS 2022, UN MARCHÉ MATURE

*L'instabilité de l'économie mondiale est une réalité avec laquelle les populations devront désormais composer. Dans ce contexte, l'immobilier de prestige demeure la valeur refuge par excellence. Et au sein de ce marché lui-même en pleine ébullition, l'excellence devient elle-même la quête ultime des UHNWI.*

Si on ne considère que la partie émergée de l'iceberg, ce sont 300 000 UHNWI\*, soit 0,005 % de la population mondiale, qui possèdent la moitié de la fortune mondiale. Ils investissent plus de 5 % de la valeur de leur patrimoine dans l'immobilier haut de gamme au sens large. En recourant à la dette depuis les années 70, les gouvernements de tous les pays développés ont engendré au fil des années une forte création monétaire. Celle-ci est devenue effrénée depuis dix ans et plus particulièrement au cours de ces deux dernières années. Ainsi, la fortune des UHNWI devrait donc, selon toute probabilité, continuer à s'accroître à un rythme très élevé au cours de la prochaine décennie. D'autant plus que la largesse des États sera indispensable pour faire accepter la généralisation de l'identité numérique.

Dans ce contexte, l'immobilier haut de gamme, qui apparaît comme la valeur refuge par excellence est promis à un bel avenir. Avec en moyenne un doublement des prix tous les sept ans depuis une cinquantaine d'années, l'immobilier de prestige reste le meilleur rempart contre l'inflation. Il est de surcroît le plus utile des placements au monde puisque ses heureux détenteurs y vivent avec leur famille la majeure partie de leur temps.

Pour la septième année consécutive, nous avons le plaisir de vous offrir ce rapport. Notre ambition est de vous permettre d'arbitrer au mieux vos investissements dans un monde en pleine mutation. Fort de notre réseau international qui couvre une vingtaine de pays et à l'écoute de nos clients qui parcourent le monde sans relâche, nous analysons le comportement des UHNWI et nous mettons en exergue leurs destinations de prédilection.

En 2020 qui a vu l'avènement de la crise sanitaire, les acquéreurs de biens haut de gamme étaient principalement en demande de sérénité. En 2021, alors qu'ils ont appris à vivre avec cette crise dont ils ont conscience qu'elle sera durable, ils sont en quête d'excellence. Ce besoin d'excellence, qui implique la recherche de la perfection, traduit une grande maturité de la part des acquéreurs. Ainsi, le dernier palmarès des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette clientèle fortunée prend tout son sens en cette année 2022.

Nous vous laissons découvrir ce rapport qui s'appuie sur diverses études de référence menées notamment par Wealth-X, PWC et Capgemini. Il est l'aboutissement de nombreuses enquêtes réalisées tout au long de l'année 2021 auprès de clients, collaborateurs et partenaires de BARNES. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Parmi tous ces lieux d'exception, vous pourrez ainsi mieux connaître les valeurs sûres et les étoiles montantes ou découvrir les destinations de demain.

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

Thibault de Saint Vincent,  
Président de BARNES

Heidi Barnes,  
Fondatrice de BARNES

### NOTE AUX LECTEURS

Les chiffres et tendances rapportés dans cette étude ont été arrêtés au 15 décembre 2021.

## 01

### *L'immobilier de prestige, un monde d'entrepreneurs en quête d'excellence (p. 6)*

Les acheteurs et les investisseurs fortunés privilégient la recherche de l'excellence dans leurs projets immobiliers et ont intégré les enjeux sociaux et environnementaux à leur démarche.

## 02

### *La nécessité d'un accompagnement toujours plus global (p. 12)*

Les entrepreneurs investissent dans un large éventail de biens haut de gamme avec l'idée de diversifier leurs actifs tout en s'assurant une certaine rentabilité. Mais ils demandent un accompagnement global incluant, autour d'une palette de services complémentaires, tous les métiers liés à l'art de vivre (family office, aviation privée, art etc.).

## 03

### *Quand le luxe change de visage (p. 16)*

Entre le rajeunissement des acheteurs et l'évolution des aspirations de sa clientèle, le marché du luxe se réinvente pour adopter de nouveaux codes, plus vertueux et plus respectueux de l'environnement.

## 04

### *Toujours plus de self-made-men (p. 26)*

Plus de 7 UHNWI sur 10 sont des self-made-men. La part des purs héritiers est en constante diminution.

## 05

### *Le monde n'a jamais compté autant de milliardaires (p. 32)*

Voilà probablement l'une des conséquences les plus inattendues de la pandémie : le nombre de milliardaires en dollars a franchi le seuil symbolique des 3 000. Les nouveaux venus dans ce club très fermé sont le plus souvent des entrepreneurs de la technologie et de la santé. Ils habitent majoritairement les États-Unis.

## 06

### *Fort rebond des UHNWI aux USA en 2021 (p. 38)*

Après avoir été chahutés par la période des élections américaines, par la baisse du dollar et par l'érosion de la consommation des ménages en 2019 et début 2020, les familles américaines fortunées effectuent un retour au premier plan économique, réalisant un rebond remarquable, soutenu par les marchés boursiers.

## 07

### *Miami est la grande gagnante du BARNES City Index (p. 56)*

En 4<sup>e</sup> position du TOP 5 en 2021, Miami (Floride – USA) se hisse à la 1<sup>ère</sup> place en 2022. Cultivant les atouts économiques, notamment du côté des start-ups, réputée pour son art de vivre et sa gastronomie, ses kilomètres de plage de sable blanc et son soleil quasiment permanent, Miami apparaît autant comme une métropole de premier plan que comme une station balnéaire prisée. Elle devance Austin (Texas), qui se transforme en grande rivale de la Silicon Valley californienne auprès des entrepreneurs des nouvelles technologies.

## 08

### *St. Barth plus que jamais en tête des destinations de bord de mer (p. 78)*

Saint Barthélemy (Antilles françaises) a bien géré la crise sanitaire, ce qui lui a valu les suffrages de la clientèle européenne et américaine qui y est restée très fidèle au cours de ces deux dernières années.

## 09

### *Baqueira Beret, la station de ski espagnole qui fait de l'ombre à Courchevel (p. 108)*

Réputée pour son fort taux d'enneigement et pour son art de vivre à l'espagnole, la station catalane de Baqueira Beret intègre le TOP 5 des destinations de montagne.

## 10

### *La fulgurante ascension de Moscou et l'entrée de Saint-Petersbourg (p. 126)*

La capitale russe passe du 48<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup> rang du BARNES City Index, son marché immobilier de prestige ayant atteint des sommets avec des ventes entre 20 000 et 30 000 €/m<sup>2</sup>. Son succès s'accompagne de l'entrée de Saint-Petersbourg dans ce classement.

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, UN MONDE D'ENTREPRENEURS EN QUÊTE D'EXCELLENCE.

## UN INVESTISSEMENT PASSIONNEL, PRATIQUE ET FINANCIER

Tout a commencé par un moment de stupeur. Au printemps 2020, la planète a assisté à son propre blocage, à l'arrêt quasi universel de ses échanges commerciaux, à la banalisation du confinement, du respect des gestes barrière et du port du masque. Passé ce temps de sidération, la nature humaine a repris le dessus et appris à vivre dans un monde nouveau, en composant avec l'épidémie de Covid-19.

Avant même que la vie ne reprenne son cours de manière quasi normale, l'immobilier a brillamment confirmé son statut de valeur refuge par excellence, au même titre que l'or. Investir dans la pierre permet de rassurer famille et proches, auxquels on donne un toit, mais aussi de valoriser un patrimoine en investissant dans une classe d'actifs dont le bien-fondé ne s'est jamais démenti. A fortiori lorsqu'il s'agit d'immobilier de prestige. En 2020 et 2021, les personnes fortunées (HNWI et UHNWI) se sont massivement tournées vers les maisons, les villas, les appartements, les chalets, les hôtels particuliers et les châteaux sous réserve que ces biens remplissent tous les critères d'excellence : emplacement d'exception, beaux espaces, vues imprenables...

L'immobilier de prestige a acquis en 2021 une place de choix aux côtés des placements financiers, des œuvres d'art, des yachts ou des voitures de collection : c'est un actif dans lequel on va vivre et travailler, dans lequel on va cultiver sa vie de famille et développer son activité professionnelle. Avec une nouvelle donne directement liée à la pandémie, la généralisation du télétravail et la mobilité entre ville, campagne, montagne et bord de mer. C'est ainsi que s'est généralisé le concept de résidence semi-principale.

L'investissement immobilier a toujours obéi à des critères à la fois affectifs, rationnels et financiers. Pour correspondre aux nouvelles attentes de cette clientèle exigeante, des conseils et experts de confiance doivent accompagner la recherche d'un bien. L'année 2022 peut donner à certains un sentiment de déjà-vu, sur fond d'incertitudes liées à un énième rebond de la pandémie. Les signes avant-coureurs et les premières tendances indiquent toutefois que l'immobilier de prestige devrait encore, plus que jamais, voir conforté son statut de valeur refuge par excellence tout au long de cette nouvelle année.

*« La recherche de l'excellence prend tout son sens au cœur des résidences privées, dont le but ultime est d'offrir un cadre de vie d'exception aux familles ».*

STANISLAS DE QUERCIZE,  
PRÉSIDENT ET FONDATEUR DE SAVIH INVESTOR

# ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE, UNE DÉMARCHE D'EXCELLENCE

*L'immobilier de prestige épouse les codes du luxe.*

*Avec dans l'un et l'autre cas une recherche d'excellence renforcée en 2021.*



Les dernières années auront modifié l'univers du luxe. Les familles fortunées ont évidemment eu plus de facilité que les autres à s'adapter aux contraintes apparues avec la crise. Il n'empêche qu'elles ont dû s'adapter aux réalités du quotidien lorsque les voyages devinrent impossibles et les chaînes d'approvisionnement à l'arrêt. La généralisation et l'accélération du commerce en ligne ont par ailleurs profondément modifié le rapport avec l'objet de luxe, qui se retrouvait subitement obligé de contenir en lui-même l'expérience qu'il n'était plus possible de vivre en boutique.

Dans l'immobilier, cela s'est traduit par l'explosion des recherches de biens sans aucun défaut et correspondant en tout point aux attentes de la clientèle fortunée. Le marché immobilier a ainsi gagné en deux ans une sorte de profondeur qui parfois lui faisait défaut auparavant. De plus, la clientèle UHNWI a réalisé à plusieurs reprises au cours de ces deux dernières années des acquisitions de plusieurs millions en ligne.

Depuis une dizaine d'années, les plus grands professionnels de l'immobilier de prestige recherchent activement

l'excellence. A titre d'exemple, COGEMAD, marque emblématique de l'immobilier haute couture, réalise des biens d'exception luxueusement aménagés. Ainsi, dans les Yvelines, le Château Louis XIV, prouesse architecturale de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, qui représente une véritable vitrine internationale de la splendeur du savoir-faire français, s'est vendu près de 300 millions d'euros.

*« Notre mission : garantir l'excellence de la conception de nos demeures en faisant en sorte que tous les projets dépassent les attentes des clients. »*

EMAD KHASHOGGI,  
FONDATEUR DE COGEMAD

L'univers du luxe, dans lequel s'inscrit l'immobilier de prestige, s'est retrouvé bouleversé, notamment via la prise en compte des enjeux environnementaux faisant apparaître de nouveaux comportements plus vertueux comme la consommation locale et l'upcycling, ou luxe de seconde main. Le cabinet américain Bain & Company estime ainsi que le marché du luxe d'occasion s'est envolé pour atteindre 33 milliards d'euros en 2021, sous l'effet d'une demande accrue et d'une concurrence grandissante. À titre de comparaison, le marché de l'occasion a connu une croissance de +65 % entre 2017 et 2021, contre +12 % sur la même période pour le luxe de première main.

## LA VENTE D'IMMOBILIER DE PRESTIGE : UNE DÉMARCHE ÉCO RESPONSABLE...

La vente d'immobilier de prestige implique souvent de luxueuses constructions ou

rénovations, qui s'inscrivent de plus en plus dans une démarche éco responsable. Que ce soit dans la rénovation, où la récupération de matériaux anciens est très courante, ou dans l'immobilier neuf, où la préservation de l'environnement est désormais la priorité de tous, l'immobilier de prestige est devenu un secteur d'activité exemplaire dans le domaine de l'éco-responsabilité.

## ...ET LA RECHERCHE DE TOUJOURS PLUS D'EXCELLENCE

À l'image de Paris, qui fait son retour dans le top cinq mondial du BARNES City index 2022 avec des prix toujours orientés à la hausse pour des biens de qualité lumineux, sans défauts ou bénéficiant de terrasses ou jardins. Il en va de même dans les stations de ski, qu'il s'agisse des Alpes françaises et suisses, des Pyrénées, des Rocheuses ou des pentes neigeuses d'Hokkaido (lire p. 90 et suivantes). Un chalet doit aujourd'hui, outre son parfait emplacement à proximité d'une piste, proposer les prestations que l'on retrouverait dans un hôtel cinq étoiles, à commencer par un spa professionnel ou une cuisine gastronomique.

L'acheteur de 2022 aura une idée très précise de ce qu'il recherche, qu'il s'agisse des caractéristiques du bien ou des services qui lui sont proposés. Son niveau d'exigence a indéniablement cru à l'aune des deux années écoulées depuis que son logement, quel que soit son standing, est devenu son refuge physique. Avec en plus pour les UHNWI, la prise en compte des enjeux environnementaux. L'excellence y a gagné une composante : la durabilité.

« NOS CLIENTS SONT AVANT  
TOUT DES ENTREPRENEURS,  
QUI ONT PLACÉ À UN  
TRÈS HAUT NIVEAU LEURS  
EXIGENCES PERSONNELLES  
DURANT LEUR VIE  
PROFESSIONNELLE.  
ILS ASPIRENT DÉSORMAIS  
À CETTE MÊME EXCELLENCE  
AU SEIN DE LEUR FOYER ».

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

## LES CODES DE L'EXCELLENCE

*Dans un monde instable, l'immobilier de prestige a choisi l'excellence comme boussole.*

# 01

### QUALITÉ SUPÉRIEURE

*Rechercher la perfection dans le détail*

# 02

### SUR-MESURE

*A chaque étape, offrir une expérience aussi gratifiante que surprenante*

# 06

### SÉCURITÉ

*Aspirer à la sûreté physique et morale*

# 07

### FISCALITÉ

*Favoriser une taxation utile et maîtrisée*

# 03

### CONFIANCE

*Partager avec des clients qui privilégient le long terme dans tous les domaines*

# 08

### TRANSMISSION

*Léguer dès à présent aux générations futures*

# 04

### ENVIRONNEMENT

*Choisir l'éco-responsabilité*

# 05

### PROXIMITÉ

*Limiter ses déplacements et favoriser les circuits courts*

# 09

### GÉNÉROSITÉ

*Partager une exigence de tous les instants*

# 10

### SÉRÉNITÉ

*Apprendre à ralentir pour que chaque instant compte*

# LA NÉCESSITÉ D'UN ACCOMPAGNEMENT TOUJOURS PLUS GLOBAL

*Qu'ils soient entrepreneurs ou héritiers, les HNWI et UHNWI attendent un niveau de service élevé pour réaliser leur projet, qui répond à un besoin pratique, émotionnel et financier dépassant le cadre purement immobilier. Depuis le printemps 2020 et dans un monde qui vit de faux-semblants, ils sont plus que jamais à la recherche de vérité et d'authenticité, surtout lorsqu'il s'agit de trouver le lieu qui abritera leurs familles. Une tendance qui s'est vérifiée en 2021 et devrait s'accroître en 2022. Leurs projets immobiliers, avec leurs prolongements naturels, doivent se placer sous le signe de l'excellence et de la sérénité.*

L'année 2021 aura été celle de tous les records pour l'immobilier de prestige. Avec des prix qui ont dépassé leurs sommets historiques dans les destinations les plus prisées (lire en p.50 et suivantes le BARNES City index 2022). Rien de véritablement étonnant à cela, les familles fortunées ayant pris l'habitude de multiplier leur nombre de résidences à travers le monde et de passer de l'une à l'autre en travaillant si besoin à distance. Une grande mobilité et faculté d'adaptation les animent désormais.

Animés par un fort esprit d'entreprendre qu'ils entendent conjuguer à leurs passions, les HNWI et UHNWI ont confirmé leur souhait d'investir autant dans des propriétés de famille ou des « propriétés passions » tels que les hôtels, les chasses, les haras ou les vignobles situés en bord de mer, à la campagne ou à la montagne que dans l'art, le yachting, les vignobles ou les voitures de collection. Avec toujours une attente forte, celle d'un niveau de service élevé se composant d'une multitude d'éléments constituant un patrimoine matériel et immatériel : les clients fortunés sont à la recherche d'un accompagnement global incluant par exemple, la décoration, la maîtrise d'ouvrage, la location saisonnière ou le viager. Ils vont ainsi s'adresser à des experts ou à des réseaux d'experts, qui pourront leur offrir une palette de métiers et services s'étendant bien au-delà de l'immobilier proprement dit.

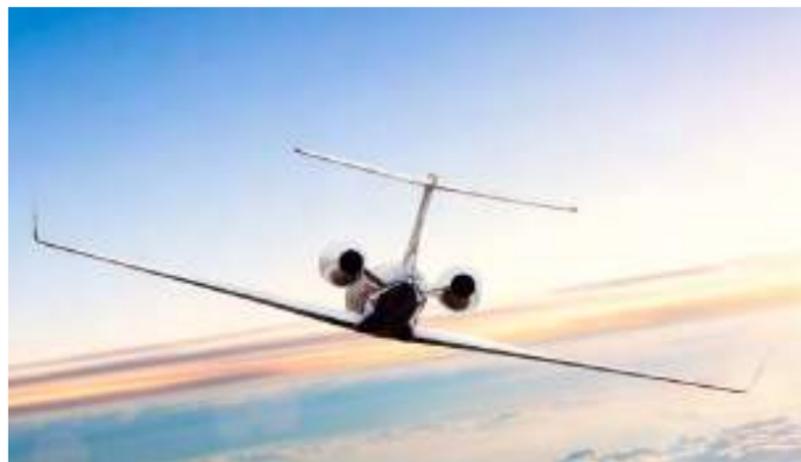
## BARNES RÉVOLUTIONNE L'IMMOBILIER EN SE LANÇANT DANS L'AVIATION PRIVÉE

BARNES et la compagnie aérienne d'affaires iXAir développent une marque commune, BARNES iXAir, à destination d'une clientèle internationale haut de gamme. En novembre 2021, pour répondre à une demande croissante de la part de ses clients français et internationaux, BARNES s'associe à iXAir pour créer cette nouvelle approche de l'aviation privée. La compagnie aérienne d'affaires BARNES iXAir est dotée d'une flotte variée, adaptée au marché. Elle peut ainsi accompagner ses clients dans leurs voyages d'affaires autant que dans leurs déplacements privés. Exploitant des jets courts, moyens et longs courriers de 4 à 15 sièges, la compagnie répond aux certifications

internationales les plus rigoureuses. Pour les deux partenaires, il s'agit d'apporter à l'aviation d'affaires une marque commune synonyme d'excellence, de sécurité, de sur-mesure et d'art de vivre.

*« Pour mieux servir nos clients dans un contexte de restrictions concernant les voyages, nous avons décidé de nous unir avec la compagnie aérienne iXAir qui partage nos critères d'excellence et d'art de vivre à la française. Nous offrons ainsi à nos clients, sous la marque BARNES iXAir, un accompagnement sur-mesure pour tous leurs déplacements à l'international ».*

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,  
DIRECTEUR DE BARNES US DEVELOPMENT



## CHÂTEAUX, CHASSES ET HARAS, QUAND LA CAMPAGNE REPREND DES COULEURS

Grâce à la digitalisation de leurs métiers, il a été possible pour de nombreux chefs d'entreprise, cadres supérieurs et professions libérales de travailler depuis n'importe quel point du globe durant les confinements dès le printemps 2020. D'autant que les connexions 4G et 5G ont prouvé leur efficacité. Mais selon Bertrand Couturié, co-directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux, l'année 2021 a encouragé le déplacement de nombreuses familles urbaines aux revenus plus modestes vers les campagnes françaises. Ces familles ont pu acquérir des grandes propriétés proposées à des prix raisonnables, à partir de cinq cent mille euros. « Nous avons noté un bond des recherches de propriétés comptant plusieurs bâtiments d'habitation, liées à une volonté de refuge familial intergénérationnel et d'espaces de bureaux. Ce qui signifie un changement de vie radicale avec de nouvelles perspectives, notamment la possibilité d'avoir des animaux de compagnie ou d'élevage. A une condition, se trouver à 15 ou 20 minutes d'un centre-ville et de sa gare ». Les résidences secondaires ont ainsi retrouvé les faveurs des familles, tout comme les propriétés de prestige. BARNES Propriétés & Châteaux annonce d'ailleurs un volume de transactions en

hausse de +40% en 2021 ! « Il s'agit d'une sorte de revanche des sous-préfectures, avec une ruée vers ce que l'on appelle les villes-cathédrales comme Rouen, Amiens ou Reims, analyse Olivier Brunet, co-directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux. Cette tendance n'est pas réservée à la France. Nous le constatons aussi sur nos autres marchés européens mais aussi aux États-Unis, où elle représente un véritable phénomène de fond ».

## DES VIGNOBLES TOUJOURS PLUS PRISÉS PAR LES ENTREPRENEURS

En matière d'investissement, le vin permet de conjuguer plaisir, rendement, engagement durable et sécurité à long terme. « Acheter une

propriété viticole est la concrétisation d'un rêve pour bien des entrepreneurs, explique Arnaud Lurton, directeur associé de BARNES Vineyards Investment. Mais s'il doit respecter le terroir et ses acteurs, un tel investissement doit avant tout être rentable ». Si la crise sanitaire a globalement réduit le nombre de transactions sur le vignoble français, elle a selon *Le Figaro* « tiré vers le haut les appellations prestigieuses de Gironde et de Côte-d'Or ». En 2020, le prix de l'hectare de vignes AOP hors Champagne a ainsi augmenté de +1,3%, à 150 500 €. Avec un record pour les Bourgogne grands crus qui culminent à 16,3 millions d'euros l'hectare. Une tendance qui s'est poursuivie en 2021 et devrait se prolonger en 2022.





© Untitled, the final work by Charles Molina

## LA NÉCESSITÉ DE CONSEILS GLOBAUX SUR LE MARCHÉ DE L'ART

Les années 2020 et 2021, avec l'apparition d'un nouveau mode de vie partagé entre plusieurs résidences, ont confirmé que 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<sup>e</sup>, d'art contemporain ou adeptes de *street art*, ils agissent bien souvent comme des précurseurs et définissent au fil des années les tendances de demain. « Outre les indispensables conseils en matière d'achat, ces clients fortunés recherchent des professionnels qualifiés, capables de s'adapter à chaque situation, de la constitution d'une collection à la vente, de l'assurance au stockage, du transport à l'installation, de la fiscalité à la restauration », estime Alexander Montague-Sparey, directeur de BARNES Art.

L'année 2022 s'accompagnera d'une grande question qui agite le monde de l'art depuis quelques mois : quelle place les NFT vont-ils prendre ? Un NFT est l'abréviation de *non fungible token*, c'est-à-dire une image cryptée, protégée, non-remplaçable et unique. Un NFT peut être n'importe quelle image numérique, y compris une œuvre d'art. Un nouveau marché qui fait parler de lui autant pour

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

HEIDI BARNES,  
FONDATRICE DE BARNES

des questions de réglementation que de cotation des œuvres en question !

## LES YACHTS PRENNENT UN NOUVEAU DÉPART

Il est des signes qui ne trompent pas : premier événement nautique d'envergure à rouvrir ses portes en Europe en septembre 2021, le Yachting Festival de Cannes a réuni 575 exposants, 620 bateaux dont 141 avant-premières mondiales et 54 400 visiteurs, dont la moitié venus de l'étranger, pour admirer le meilleur de l'offre internationale à moteur, à voile, monocoque ou multicoques. Les chiffres de fréquentation de cette édition 2021 furent identiques à ceux de l'édition 2019, qui avait été une année record. Avec un nouvel espace très remarqué, réservé aux bateaux hybrides ou 100% électriques. Car le monde du yachting n'échappe pas à la déferlante du développement durable ! 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 : le magnat des affaires Dmitri Rybolovlev, président de l'AS Monaco, a ainsi acquis en 2021 le superyacht à voile *ClubSwan 125*, un yacht de course de 43 mètres de long, au coût estimé à 20 millions de dollars.

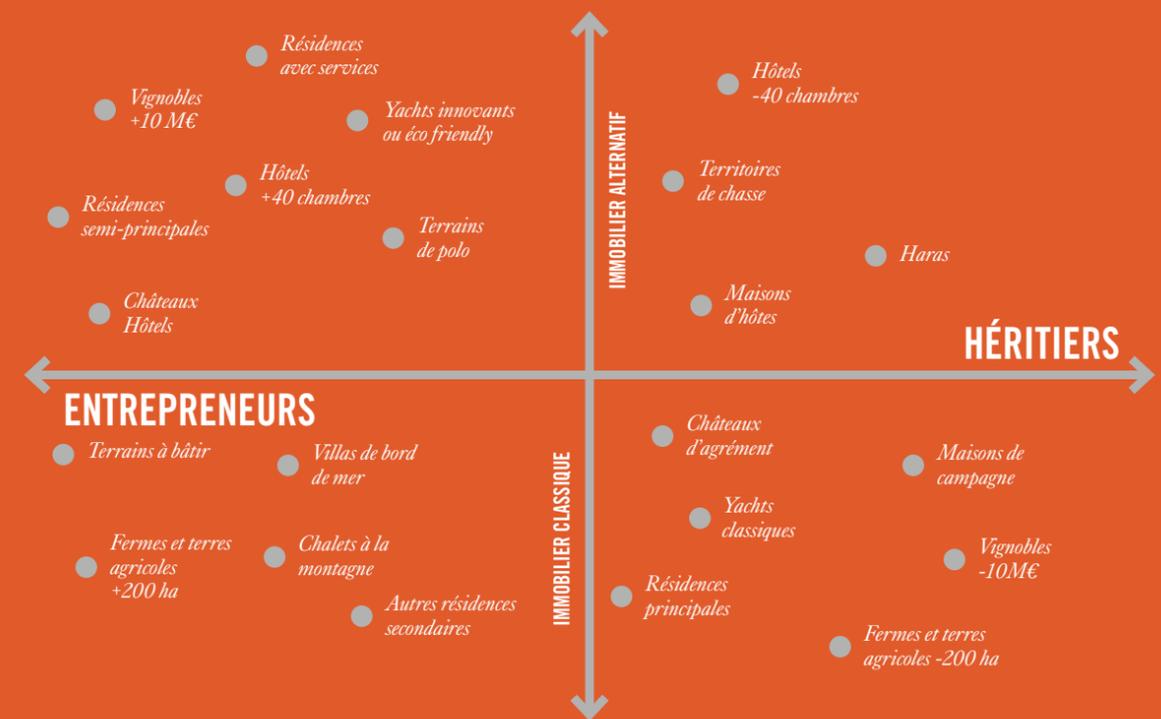
Les passerelles sont nombreuses entre yachting et immobilier. Un yacht peut en effet être considéré comme une résidence secondaire mobile sur l'eau. Dans le yachting comme dans l'immobilier, les clients souhaitent des services sur-mesure pour les accompagner dans tous leurs projets. Avec en toile de fond ces innovations techniques qui illustrent une nouvelle philosophie, fondée sur la responsabilité.

« La clientèle des yachts s'est sensiblement rajeunie en 2020 et 2021, notamment via la location. Car le yachting est désormais considéré comme le complément naturel de la location d'une villa. »

ANNELIE HIRSCHFELD,  
BARNES YACHTS ST-BARTH



## L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, LES DIVERSES FACETTES D'UNE MÊME EXCELLENCE



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 leur parcours professionnel ou leurs origines géographiques.

Chacune de ces catégories ou familles possède une approche de l'immobilier spécifique. Avec pour certaines le besoin de privilégier les rendements à court terme et de saisir les opportunités apparaissant en temps de crise et pour d'autres une vision à long terme, généralement plus compatible avec la recherche d'une certaine sérénité.

Source : BARNES

## QUEL AVENIR POUR LE TRAVAIL À DISTANCE ?

Le travail à distance était une denrée rare avant l'épidémie de Covid-19, mais il s'est imposé dans le monde entier lors des confinements du printemps 2020, seuls les emplois jugés « essentiels » continuant à se pratiquer physiquement. Avec la réouverture de l'économie en 2021, ce sont surtout les cols blancs qui ont poursuivi le télétravail. Mais après avoir goûté à cette nouvelle forme de confort et de flexibilité, de nombreux employés ont eu du mal à revenir à plein temps sur leur lieu de travail. Ce qui a pu créer des tensions au sein des entreprises, voire créer des vocations d'entrepreneurs indépendants chez ceux qui n'avaient jusque-là pas osé se lancer. En revanche le travail à distance a un coût. Il implique notamment de convertir une partie du logement en espace de travail fonctionnel, ou plus radicalement de changer de logement. Les adaptations résidentielles vont d'ailleurs bien au-delà car les maisons sont également devenues des écoles, des salles de sport et des centres de divertissement. Des usages multiples entrant souvent

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2022

en conflit les uns avec les autres. Au début, les familles se contentaient d'aménager l'espace comme elles le pouvaient. Mais comme les semaines à la maison se sont transformées en mois, les améliorations sont devenues plus ambitieuses. Quitte à passer du temps dans une maison, autant la rendre plus confortable et plus attrayante.

Si les analystes s'accordent sur le fait que l'on ne reviendra pas aux anciennes habitudes, l'ampleur du travail à distance dans les années à venir et son impact sur la location de bureaux par les entreprises sont beaucoup moins certains. Cela s'explique en partie par le fait que le processus est encore en cours d'évolution. Et que certaines branches et certaines professions imposent le travail présentiel. Mais les incertitudes actuelles reflètent surtout le défi auquel nous sommes tous confrontés : imaginer un avenir qui sera si différent du passé.

# QUAND LE LUXE SE RÉINVENTE

Le marché du luxe, dans toutes ses facettes, est incontestablement l'un des grands gagnants des bouleversements sanitaires rencontrés depuis le début 2020. L'accélération de ce marché est probablement le fruit d'une multiplication de facteurs concordants : aspect rassurant des grandes maisons, vues comme autant de valeurs établies, besoin de donner du sens à la consommation via l'histoire que dégagent les produits de luxe, diminution du nombre de produits achetés mais augmentation de leur prix moyen, envie de s'approprier une part de savoir-faire national ou de notoriété des ambassadeurs des marques. Qu'importe la pandémie, les capitalisations boursières des principaux

groupes ont augmenté de près de 50% en à peine plus d'un an. Ainsi que l'analyse Bruno Lavagna dans son ouvrage *Géopolitique du luxe*, paru en décembre 2021 aux éditions Eyrolles : *Le marché du luxe devrait atteindre plus de 1,3 trillion d'euros\* d'ici 2025 (près de 450 millions de consommateurs, dont 40% de Chinois), en croissance permanente malgré les crises. Même la pandémie de Covid-19 en 2020-2021 n'aura que faiblement impacté cette industrie qui bénéficie d'une aura et d'un atout indéfectible : l'individu, consommateur, est en demande permanente d'excellence et de rêve. Même en période de guerre, de conflit, le luxe perdure : il souffre comme toute activité, mais pour aussi vite repartir.*

(\* soit 1,3 milliard de milliards d'euros)

## LES PRINCIPAUX PAYS CONSOMMATEURS DE PRODUITS DE LUXE

Source : *Géopolitique du luxe*, par Bruno Lavagna, Editions Eyrolles 2021

PAYS	1950	1980	2000	2020	2050 (estimation)
Europe	70 %	50 %	18 %	16 %	15 %
États-Unis	20 %	20 %	22 %	21 %	20 %
Japon	5 %	15 %	10 %	7 %	5 %
Chine	0 %	5 %	33 %	40 %	50 %
Reste du monde	5 %	10 %	17 %	16 %	10 %

### LES CENTENNAIS ET LES MILLENNIALS IMPOSENT LEUR VISION

Les millenials, ou génération Y (nés entre 1978 et 1992) et les centennials, ou génération Z (nés entre 1996 et 2010) représenteront plus de 60% du marché du luxe en 2025. Il est donc vital pour les grandes marques de prendre en compte leur vision du marché si elles veulent garder leur aura lorsque ces jeunes consommateurs seront eux-mêmes devenus seniors, donc à fort pouvoir d'achat. Soucieux du respect de l'environnement, souhaitant donner du sens à leurs achats, sensibles à la provenance des matières premières utilisées et au recyclage des produits, ils ont aussi imposé l'accélération du marché du luxe de deuxième main. Le marché de la mode et du luxe d'occasion était déjà en plein essor avant la pandémie, notamment parce qu'il était pour les plus jeunes bien souvent le seul moyen de s'offrir des articles à prix inaccessible pour eux dans le neuf. Les centennials et millenials ont l'habitude de consommer de manière nomade, même durant les confinements ! Le luxe de deuxième ou de troisième main est donc à leurs yeux une solution évidente.

Les montres et bijoux représentent 75% de tous les achats, suivi de la mode et des accessoires sur ce marché aujourd'hui estimé à 28 milliards d'euros selon un rapport de Bain & Company. Et l'on estime que son taux de croissance devrait se maintenir entre 10 et 15% durant les 10 prochaines années. Les produits iconiques des grandes maisons de luxe premium gardent une cote intacte malgré les décennies. La mode et le luxe étant d'éternels recommencements, chaque génération se les réapproprie !



# UNE GÉNÉRATION D'ACHETEURS CHASSE L'AUTRE

Sources : True-Luxury Global Consumer Insights, BCG/Altagama

CATÉGORIE (DATE DE NAISSANCE)	2019 (349 milliards d'euros)	2025 (390-440 milliards d'euros)
Baby boomers (1946-1962) et Silvers (nés avant 1945)	23 %	5-10 %
Génération X (1963-1977)	38 %	30-35 %
Génération Y (1978-1992)	35 %	45-50 %
Génération Z (1993-2010)*	4 %	10-15 %

(\* Ce tableau n'intègre que les membres de la génération Z âgés d'au moins 18 ans.)

### UNE IMPLICATION SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

Le concept de développement durable dans l'immobilier s'adresse à tous. Chaque acteur de la construction doit prendre en compte les besoins urgents de réduire la consommation énergétique des bâtiments. S'il est plus facile d'adapter le concept de développement durable à de l'immobilier neuf, les États visent aussi à rendre les logements anciens moins énergivores. Tous les édifices sont concernés mais la

renovation du parc de l'immobilier de prestige devrait être beaucoup plus indolore pour ses propriétaires compte tenu du prix moyen très élevé des biens haut de gamme. Une des caractéristiques des acquéreurs de biens de prestige est qu'ils s'engagent très souvent dans des rénovations particulièrement coûteuses (de 3 000 €/m<sup>2</sup> à près de 10 000 €/m<sup>2</sup>) qui leur permettront d'intégrer facilement des travaux de mises aux nouvelles normes énergétiques.

## BARNES, UN ENGAGEMENT DANS L'ÉQUITÉ & L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

*BARNES affiche un objectif clair : être un acteur solidaire, écologique et responsable en adaptant ses actions aux enjeux éthiques actuels pour apporter une réponse concrète à l'urgence écologique d'aujourd'hui.*

### 1/ PARTICIPER À LA VIE DE LA CITÉ

BARNES a décidé d'adopter une démarche citoyenne en attribuant 10% de ses bénéfices à la Fondation BARNES pour le Patrimoine. Elle a pour principale mission la sauvegarde, la rénovation et la mise en valeur du patrimoine de proximité, c'est-à-dire le patrimoine rural (maisons typiques, moulins, lavoirs, etc.), le patrimoine religieux (églises, chapelles, etc.) et le patrimoine industriel (anciennes usines emblématiques, etc.).

### 2/ INSCRIRE SON ACTIVITÉ DANS UNE DÉMARCHÉ ÉCO-RESPONSABLE

Toutes les équipes de BARNES sont attentives à minimiser leur impact environnemental dans leurs gestes et actions

quotidiennes. Au-delà de sa propre activité, les biens immobiliers présentés par BARNES sont orientés vers la protection de l'environnement : les logements neufs proposés à la vente par BARNES respectent les dernières normes environnementales, les consultants de BARNES conseillent leurs clients, vendeurs et acquéreurs de logements anciens, pour améliorer la performance énergétique de leurs logements.

### 3 / PRATIQUER DES HONORAIRES JUSTES

BARNES rétablit la confiance en pratiquant des tarifs justes. Ils tiennent compte d'un partage avec l'ensemble des bureaux internationaux du réseau et s'élèvent pour la vente à 5% TTC du prix de la transaction.

### 4/ RÉDUIRE AU QUOTIDIEN L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Téléphonie, webmedia, dématérialisation de tous nos documents, signatures électroniques des contrats, visites virtuelles, plateforme interactive... BARNES optimise son activité en utilisant toutes les innovations technologiques numériques récentes pour répondre aux exigences de transparence, de rapidité et d'efficacité vis-à-vis de ses clients.

# UHNWI

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

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

# 295 450

*Nombre total d'UHNWI dans le monde*

# 35 459 Mds

*Valeur en US dollars de la richesse actuelle des UHNWI*

# 25,8 M

*Nombre total d'HNWI\* dans le monde*

# 103 465 Mds

*Valeur en US dollars de la richesse des HNWI*

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

(\* Individus ou familles détenant un patrimoine compris entre 1 et 30 millions de dollars

# ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE RALENTIE

*Cette année de bouleversements à tous les niveaux aura été marquée, encore plus que la précédente, par les perturbations liées à la pandémie de Covid-19, la volatilité des marchés financiers, la montée en puissance de la numérisation et une très forte contraction de la production économique mondiale.*

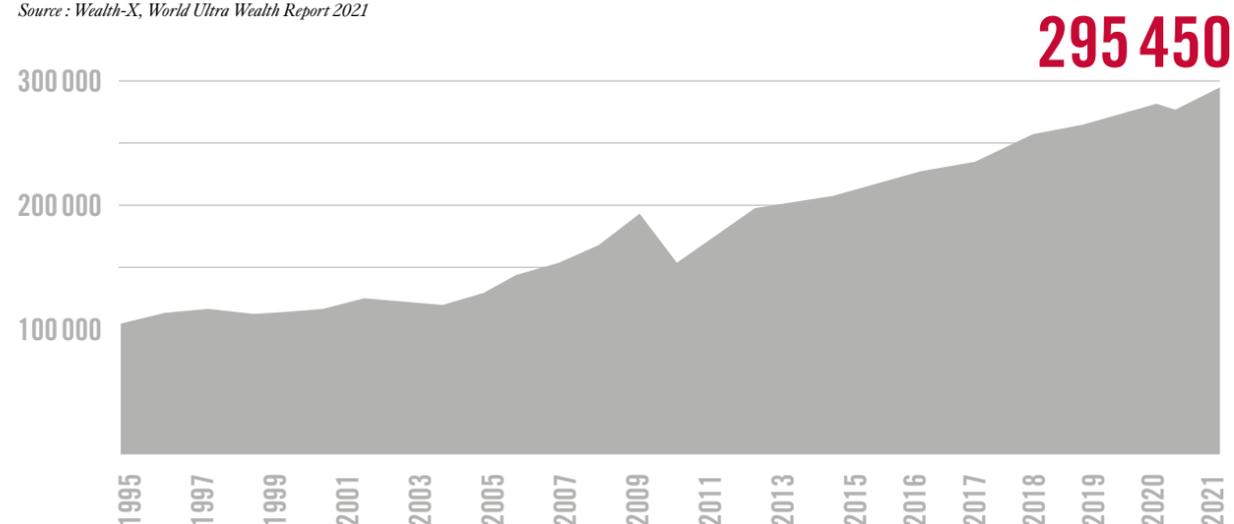
Dans ce contexte, la population UHNWI a fait la preuve de sa résilience, en grande partie due à l'esprit d'entreprise qui l'anime. Le nombre d'UHNWI a même légèrement augmenté (+1,7%) pour atteindre 295 450. Cette expansion est certes beaucoup plus faible que celle rencontrée en 2019 (près de 10%) mais il convient de l'analyser à l'aune d'un environnement économique souvent dégradé (frontières fermées, interdictions de voyager, perturbations commerciales diverses, chaînes d'approvisionnement ralenties voire arrêtées etc.).

Les importantes mesures de relance monétaire prises par les principales banques centrales et l'intervention des gouvernements ont permis une forte reprise des marchés financiers après l'effondrement initial dû à la pandémie. Le soutien massif de l'économie par la Fed aux États-Unis et la BCE en Europe a également rassuré les investisseurs. Résultat, les principaux indices boursiers ont affiché des rendements annuels élevés. Globalement, la fortune nette cumulée des UHNWI en 2020 a augmenté de +2% pour atteindre 35 500 milliards de dollars.

Cet accroissement de leur richesse durant un cycle de turbulences économiques majeurs soulève néanmoins à travers le monde de nombreuses questions sur l'accélération des inégalités. Ce qui pourrait inciter certains gouvernements, y compris parmi les plus libéraux, à des efforts concertés en matière de redistribution et dans des domaines tels que la fiscalité et la réglementation financière.

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

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

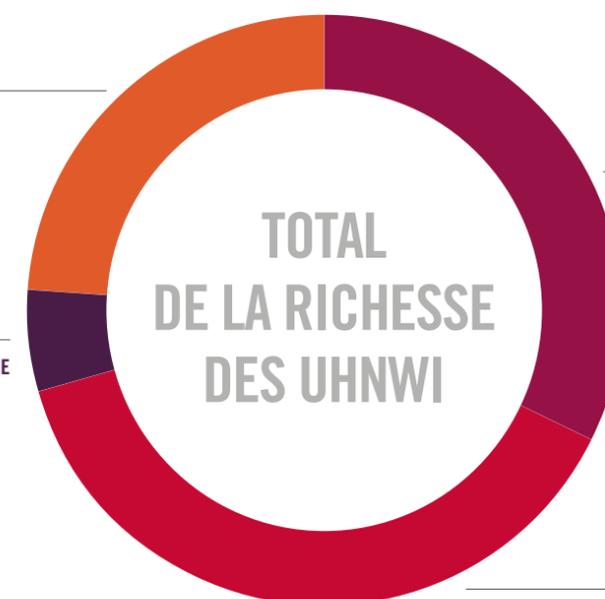
Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

23,8 %

PARTICIPATIONS COTÉES  
8 439 milliards d'USD

5,4 %

ACTIFS IMMOBILIERS HAUT DE GAMME  
1 915 milliards d'USD



32,4 %

PARTICIPATIONS NON COTÉES  
(dont biens professionnels)  
11 489 milliards d'USD

38,4 %

LIQUIDITÉS  
13 616 milliards d'USD

Chaque période de crise et de perturbation économique désignant des gagnants et des perdants, le patrimoine des UHNWI a résisté très différemment selon son origine. Le secteur le plus dynamique en 2020 fut celui des services aux entreprises et aux consommateurs. Les longues mesures de confinement, les restrictions liées à la distanciation sociale, les risques pour la santé publique, l'évolution des habitudes de consommation et la modification des modes de travail ont en effet contribué à un profond accroissement de la demande de services renouvelés, modifiés ou adaptés. Une tendance stimulée par l'essor du télétravail et l'accélération des échanges numériques ainsi que des achats en ligne. Les fortunes attachées aux services aux entreprises et aux consommateurs ont ainsi augmenté de 0,8% en 2020, soit la croissance la plus rapide parmi les principales industries primaires.

A contrario, l'hôtellerie et le divertissement ont connu un arrêt brutal de leur activité et donc de la valeur de leurs actifs matériels ou immatériels. Concernant l'immobilier, certains marchés résidentiels – à commencer par le haut de gamme et les destinations de référence – ont connu une forte hausse des prix (causée par une augmentation de la demande de propriétés plus grandes à un moment où l'offre était limitée), tandis que l'immobilier tertiaire a souffert de la fermeture généralisée de nombreux commerces et bureaux. Dans le secteur bancaire et financier, de nombreux prestataires ont dû faire face à l'effondrement des marchés financiers mondiaux au cours des premiers mois de 2020, à une augmentation spectaculaire des provisions pour pertes sur prêts et à un regain d'incertitude des investisseurs. L'intervention sans précédent des gouvernements et des banques centrales à partir du milieu de l'année 2020 a permis de maintenir une certaine stabilité mais dans l'ensemble, le secteur financier a traversé une période éprouvante.

## PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE : LE GRAND ÉCART

Source : prévisions de croissance du FMI – Octobre 2021 / comparaison annuelle en % du PIB



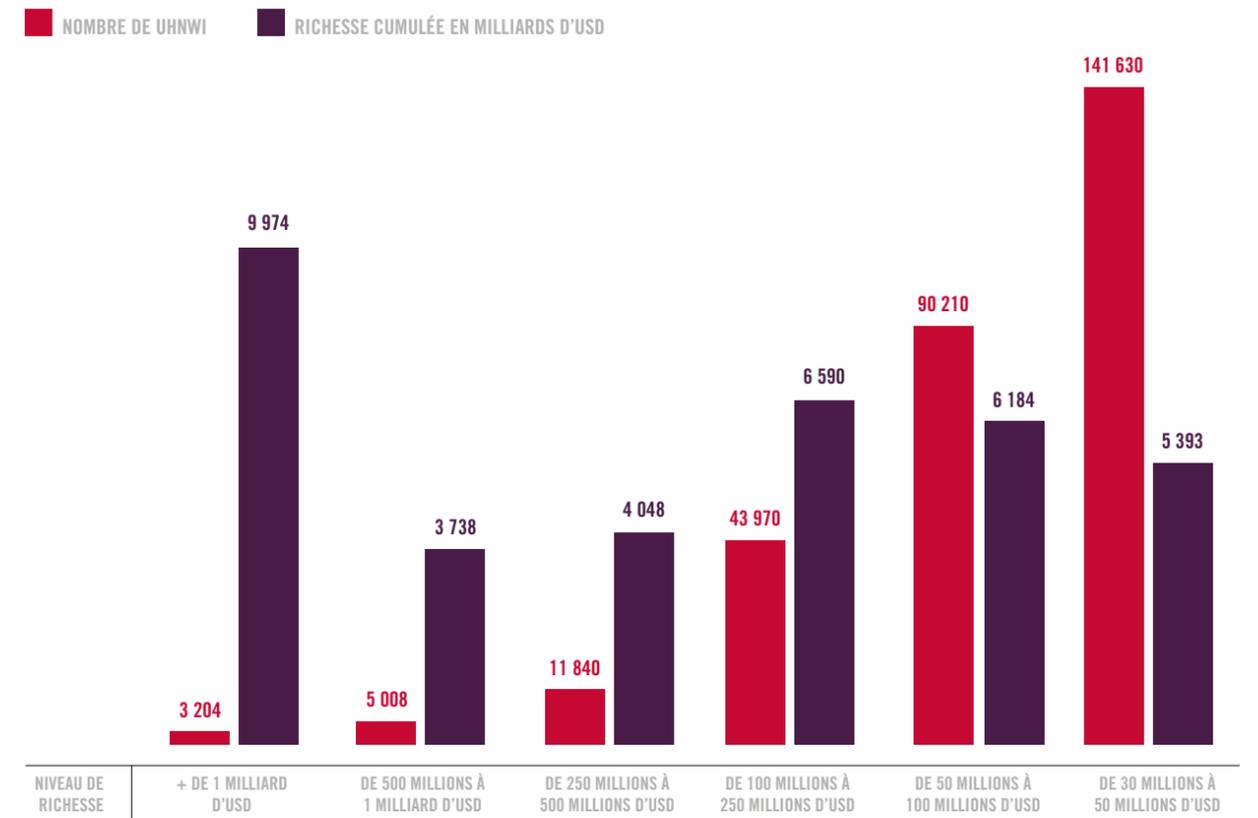
## NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS

Source : Capgemini World Wealth Report 2021

NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS	2019/2020	NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS	2019/2020
ÉTATS-UNIS : 6 575 000	↑ 11,3%	ROYAUME-UNI : 573 000	↓ -3%
JAPON : 3 537 000	↑ 6,2%	SUISSE : 459 000	↑ 4,9%
ALLEMAGNE : 1 535 000	↑ 6,9%	CANADA : 403 000	↑ 2,9%
CHINE : 1 461 000	↑ 11%	ITALIE : 301 000	↑ 2,1%
FRANCE : 714 000	↑ 1,7%	PAYS-BAS : 299 000	↑ 4,1%

## LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2021

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



Près de la moitié des UHNWI détiennent un patrimoine net compris entre 30 et 50 millions de dollars, soit la tranche inférieure des six catégories. L'inégalité de la répartition de la richesse est évidente à chaque niveau de la société, elle l'est tout autant parmi les UHNWI. Avec un patrimoine d'une valeur nette médiane\* de 52 millions de dollars, les deux catégories « basses » des UHNWI (de 30 à 50 millions de dollars et de 50 à 100 millions de dollars) - représentent près de 80 % de

la population mondiale de ce groupe mais seulement 33% de sa richesse cumulée (11,6 milliards de dollars). A l'autre extrémité de cette pyramide, les UHNWI dont la fortune se situe entre 100 millions et 1 milliard de dollars représentent environ 20% de la population du groupe mais 41% de sa richesse cumulée. Quant aux milliardaires, ils ne représentent que 1,08% de la population totale UHNWI mais détiennent 28% de sa richesse totale (soit 9 974 milliards de dollars).

(\* La valeur nette médiane est calculée en divisant le groupe en deux moitiés égales : la moitié de la population UHNWI possède un patrimoine supérieur au niveau médian, l'autre moitié un patrimoine inférieur.

# D'IMPORTANTES DISPARITÉS RÉGIONALES

Si au niveau mondial le nombre et la fortune cumulée des UHNWI ont augmenté en 2020, cela s'est fait au prix d'importantes disparités régionales, reflétant des résultats contrastés en matière de santé publique, de résistance économique, d'intervention politique, de valeur des actifs et d'efficacité de la gestion publique de la crise sanitaire selon les pays. Pour la deuxième année consécutive, les régions les plus performantes ont été les deux plus grands pôles de création de richesse que sont l'Amérique du nord et l'Asie, qui ont enregistré une solide croissance de leurs populations UHNWI et de leur valeur nette collective (après une création de richesse déjà très dynamique en 2019). L'Amérique du nord a renforcé son statut de première région UHNWI au monde : leur nombre a augmenté de +6,9% par rapport à l'année précédente pour atteindre 112 250, ce qui équivaut à

une part de +38% de la classe UHNWI mondiale. L'Asie a consolidé sa position devant l'Europe en tant que deuxième région UHNWI, sa population ayant augmenté de +5,2% pour atteindre 87 460 personnes. Les fortes hausses enregistrées en Chine, au Japon, en Corée du Sud et à Taïwan ont plus que compensé les baisses enregistrées à Hong Kong et en Inde.

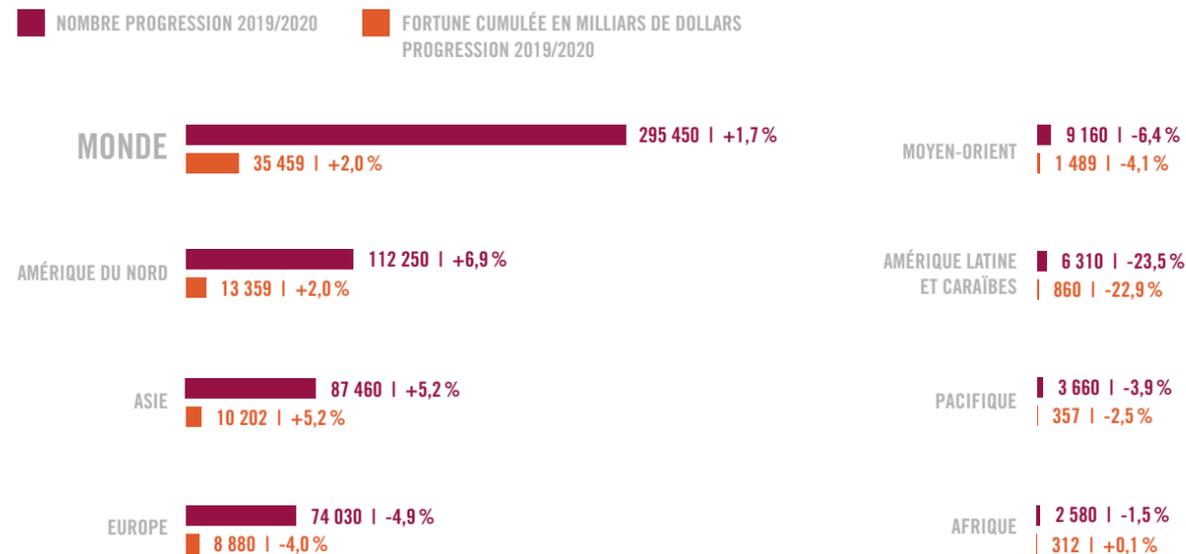
Ailleurs, l'histoire a été très différente, les cinq autres régions affichant toutes des baisses. L'Afrique a relativement bien résisté, tandis que le Pacifique, l'Europe et le Moyen-Orient ont enregistré des baisses importantes qui ont largement effacé les gains de l'année précédente. La région mondiale la moins performante fut de loin l'Amérique latine et les Caraïbes, dont la population UHNWI et sa valeur nette collective ont chuté de près d'un quart.

L'afflux de liquidités sur les marchés financiers et l'adoption accélérée des nouvelles technologies en réponse à la pandémie ont été les principaux moteurs de cette diversité régionale, accentuant encore les déséquilibres structurels entre les différents marchés générateurs de richesse et dans l'économie mondiale en général. D'autres facteurs liés à l'actualité politique ont également eu une influence, notamment l'élection présidentielle américaine, les troubles internes à Hong Kong, la volatilité des marchés des matières premières et des devises, la montée du protectionnisme et du nationalisme dans de nombreux pays, le vif antagonisme entre les États-Unis et la Chine, les tensions accrues dans la région du Golfe et l'incertitude toujours vive concernant le Brexit.

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION UHNWI ET DE SON PATRIMOINE

Estimation - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



# LE MONDE DES UHNWI, EN 6 DONNÉES CLÉS

## 01

*Malgré le ralentissement économique mondial, le nombre de UHNWI et leur fortune cumulée continuent d'augmenter.*

La taille de la population mondiale UHNWI a augmenté de +1,7% en 2020 pour atteindre 295 450 personnes. Leur richesse combinée a pour sa part augmenté de +1,2% pour atteindre 35 459 milliards de dollars. Il s'agit d'une performance résiliente dans un contexte marqué par les énormes perturbations liées à la pandémie de Covid-19, la volatilité des marchés financiers et la plus forte contraction de la production économique que le monde ait connu depuis une génération.

## 03

*Les États-Unis, la Chine et le Japon mènent la danse chez les UHNWI.*

Parmi les 10 premiers pays UHNWI, les États-Unis, la Chine et le Japon ont été les seuls à enregistrer de bonnes performances en 2020. À l'exception de la Suisse, tous les autres pays ont enregistré une baisse de leur population UHNWI. L'Inde a conservé sa 10<sup>e</sup> place.

## 05

*San Jose (Californie) a la plus forte densité UHNWI au monde.*

La ville californienne de San Jose compte un UHNWI pour 727 résidents (lire p. 30). Trois communes suisses (Bâle, Genève et Zurich) ont elles aussi un taux particulièrement élevé d'UHNWI, tout comme Hong Kong.

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

## 02

*Pour la deuxième année consécutive, l'Amérique du nord et l'Asie sont les locomotives du monde.*

L'Amérique du nord et l'Asie étaient en tête de la croissance économique mondiale en 2020 comme elles l'étaient en 2019. Une tendance qui s'est confirmée en 2021. Les autres régions du monde ont quasiment toutes enregistré un déclin économique en 2020, avant de se redresser avec plus ou moins de succès en 2021.

## 04

*Les UHNWI qui ont hérité de leur fortune manifestent le plus d'intérêt pour la philanthropie et l'art.*

Parmi les trois groupes de UHNWI selon l'origine de leur richesse (self-made-men, héritiers, héritiers + self-made, lire p. 29), on note un fort intérêt pour les sports, la philanthropie et les loisirs d'extérieur. Seuls les self-made placent la technologie dans le top 5 de leurs hobbies.

## 06

*Les services aux consommateurs et aux entreprises grands gagnants de la création de richesse.*

Autre fait notable, la fortune des moins de 50 ans, la plus jeune et la plus petite classe d'UHNWI, a connu la plus forte croissance annuelle. Par ailleurs, contrairement au reste de la population, il n'y a pas eu de différence entre hommes et femmes chez les UHNWI concernant la croissance de leur richesse en 2020.

---

# TOUJOURS SELF-

*Plus de 7 millionnaires sur 10 sont des self-made-men.  
20,1 % d'entre eux ont d'abord hérité, avant de renforcer leur  
fortune. Ils ne sont que 7,4 % à avoir hérité de leur fortune.*

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

---

# PLUS DE MADE-MEN

*72,5 % d'entre eux ont personnellement créé leur fortune.  
fortune par le biais d'entreprises prospères.  
Un chiffre en constante diminution.*

## LA HAUSSE CONTINUE DE LA RICHESSE AUTO-CRÉÉE

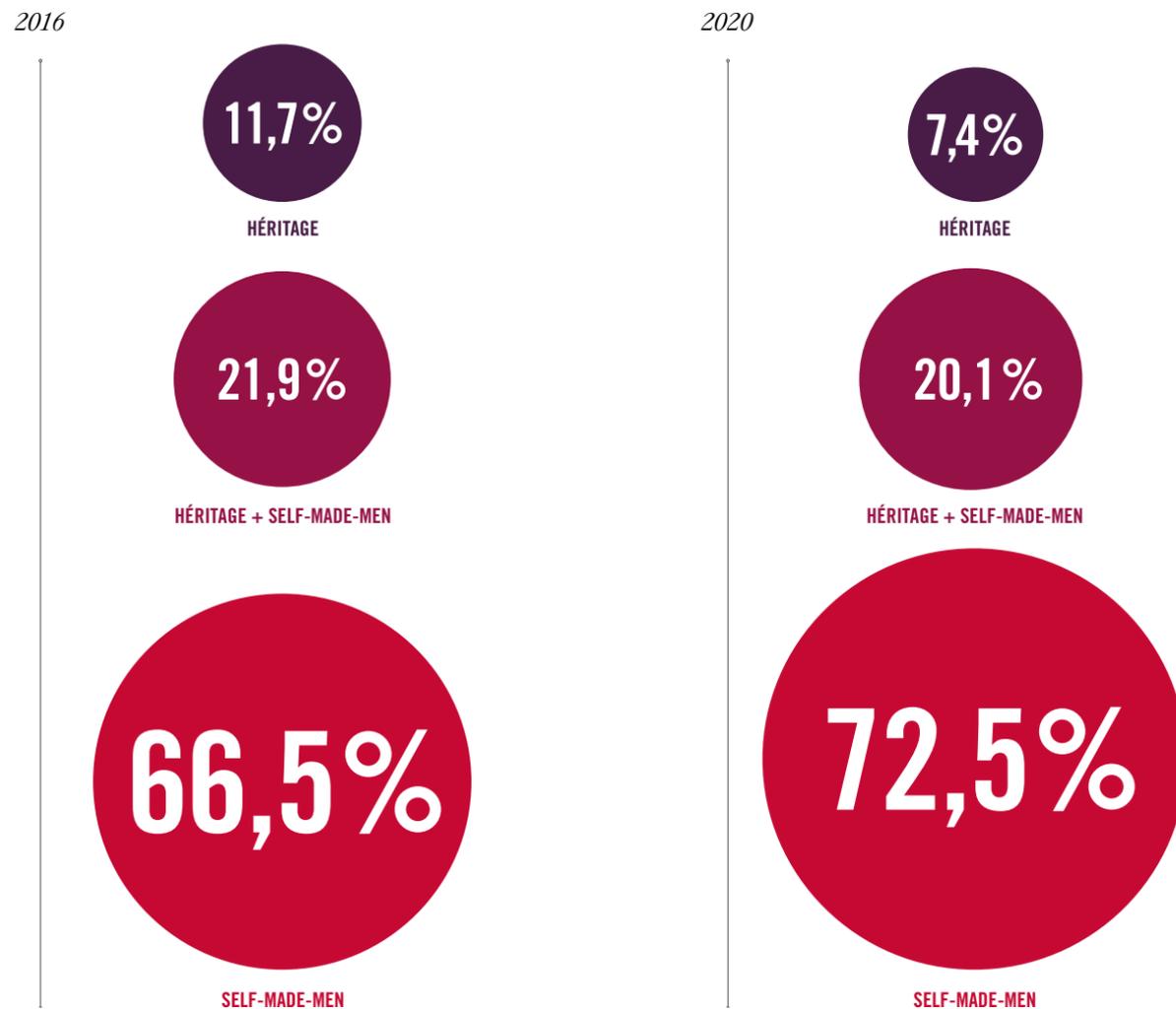
La population mondiale des UHNWI est en constante évolution. De nouveaux arrivants rejoignent le groupe grâce à une réussite commerciale ou après un héritage, tandis que d'autres en sortent pour diverses raisons comme un échec commercial, une perturbation de leur marché ou un divorce. Il est frappant de constater la nette augmentation de la part de self-made-men (et women, bien sûr) au cours des cinq dernières années. En 2020, ce groupe représentait un peu plus de 72% de la population UHNWI mondiale, soit six points de plus qu'en 2016. Cette hausse reflète les changements intervenus dans le paysage économique mondial, notamment l'expansion substantielle des opportunités entrepreneuriales dans les marchés émergents, la montée en puissance des femmes parmi

les self-made millionnaires et les progrès technologiques qui ont permis à une nouvelle génération de fortunes de se constituer rapidement.

Cette augmentation des fortunes auto-crées s'est produite parallèlement à un déclin du rôle de l'héritage dans l'obtention de la richesse, en particulier chez ceux dont la fortune provient uniquement de cet héritage (aujourd'hui environ 7% des UHNWI). En légère baisse par rapport aux niveaux de 2016, les personnes disposant d'une combinaison de richesses héritées et créées par elles-mêmes représentent tout de même un cinquième des UHNWI. Ce qui rappelle qu'une injection initiale de capital hérité peut avoir une influence significative sur les opportunités ultérieures de création de richesse.

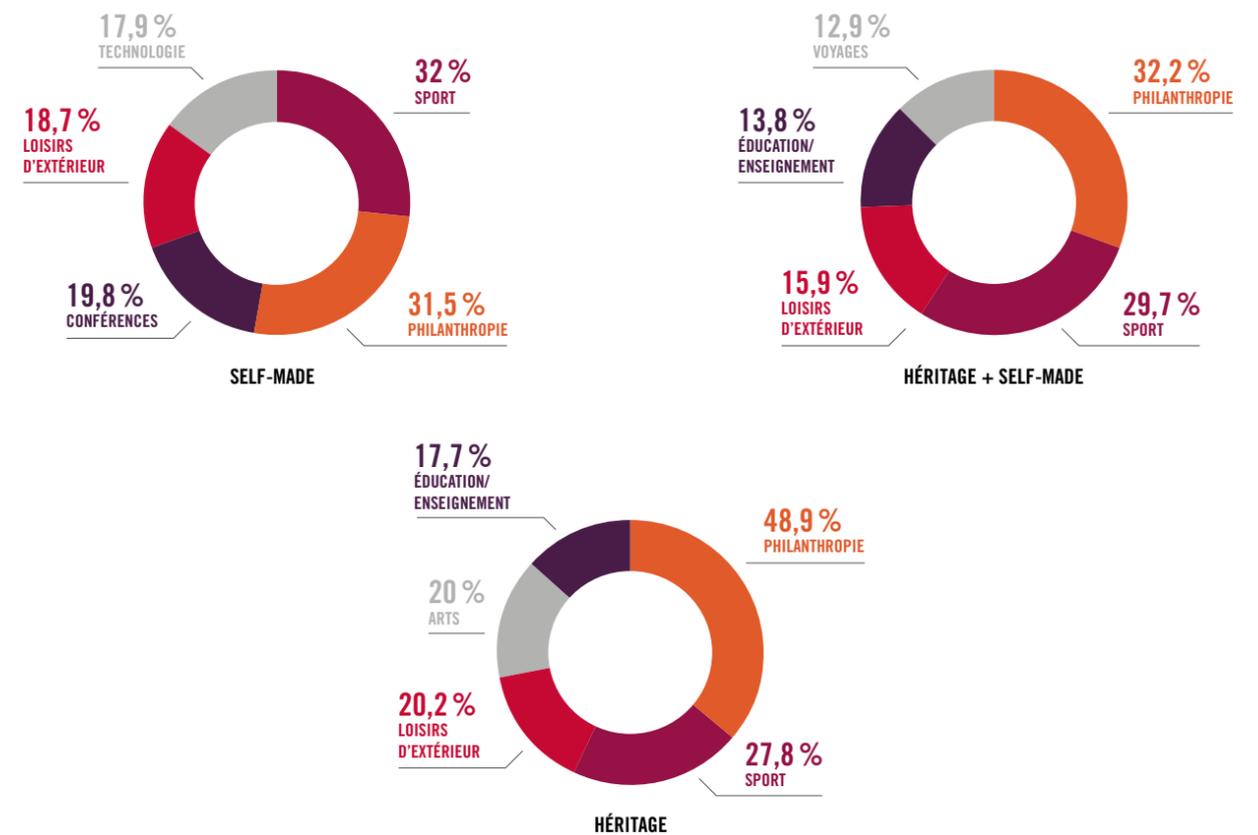
## L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



## DES PASSIONS DIFFÉRENTES SELON L'ORIGINE DE LA RICHESSE

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



La source de leur richesse a une incidence sur les passions et les passe-temps des UHNWI. Les trois groupes présentent des points communs évidents, à savoir un intérêt marqué pour le sport, la philanthropie et les activités de plein air. Mais il existe aussi d'importants contrastes :

### LES PERSONNES AYANT HÉRITÉ ONT UN INTÉRÊT PLUS MARQUÉ POUR LA PHILANTHROPIE

La philanthropie est le principal centre d'intérêt des deux groupes UHNWI ayant hérité d'une fortune, en particulier de ceux qui ont uniquement hérité. Ayant souvent moins d'engagements professionnels, ces personnes ont une plus grande liberté pour s'engager dans des initiatives philanthropiques. En outre, elles peuvent se sentir davantage obligées de participer à des causes leur permettant de redistribuer une part de leur richesse.

### LA TECHNOLOGIE FIGURE PARI MI LES PREMIERS CENTRES D'INTÉRÊT POUR LES SELF-MADE

La technologie est particulièrement populaire parmi les self-made, avec près d'1/5<sup>e</sup> d'entre eux qui s'y intéressent. Cela reflète principalement la proportion légèrement plus élevée d'UHNWI dont le secteur d'activité principal est la technologie, mais aussi l'augmentation rapide de la numérisation de l'économie mondiale (récemment accélérée par la pandémie).

### L'ART OCCUPE UNE PLACE PARTICULIÈREMENT IMPORTANTE CHEZ LES HÉRITIERS

Exactement 1/5<sup>e</sup> des UHNWI dont la fortune provient uniquement d'un héritage s'intéressent à l'art. Les événements artistiques et culturels constituent une occasion idéale pour les marques de luxe, les sociétés financières et les ONG de se rapprocher de leur clientèle ou de leurs donateurs potentiels.

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

## LES 10 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021 – Les villes sont considérées avec leur agglomération

VILLES	NOMBRE DE UHNWI	PROGRESSION ANNUELLE EN %
NEW YORK	11 475	↑ 8,4%
HONG KONG	9 530	↓ -2,2%
TOKYO	8 345	↑ 7,4%
LOS ANGELES	6 360	↑ 8,9%
CHICAGO	4 100	↑ 9,9%
SAN FRANCISCO	4 005	↑ 10,1%
PARIS	3 765	↓ -13,7%
WASHINGTON DC	3 485	↑ 11,9%
OSAKA	3 255	↑ 6,7%
DALLAS	3 120	↑ 11,6%

## LES 10 VILLES À LA PLUS FORTE DENSITÉ DE UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021 – Les villes sont considérées avec leur agglomération

VILLES	NOMBRE D'HABITANTS POUR 1 UHNWI
SAN JOSE (CALIFORNIE – USA)	727
BÂLE (SUISSE)	776
HONG KONG (CHINE)	787
GENÈVE (SUISSE)	880
ZURICH (SUISSE)	924
SAN FRANCISCO (CALIFORNIE – USA)	1 186
SEATTLE (WASHINGTON – USA)	1 519
BOSTON (MASSACHUSETTS – USA)	1 580
BRIDGEPORT (CONNECTICUT – USA)	1 655
DALLAS (TEXAS – USA)	1 735

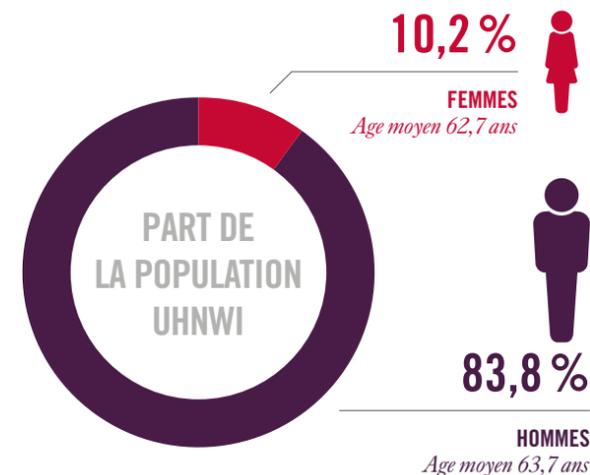
Dans ces deux tableaux, les États-Unis alignent six des dix premières villes UHNWI, en termes de nombre total ou de densité. En revanche, les villes ne sont pas les mêmes dans les deux cas : il est frappant de constater que le haut du classement de la densité UHNWI est dominé par des villes de taille moyenne, fortement axées sur la technologie ou les services

financiers. En tant que centre culturel et économique de la Silicon Valley, la zone métropolitaine de San Jose compte un UHNWI pour 727 habitants. Trois villes suisses - Bâle, Genève et Zurich - qui mettent depuis longtemps l'accent sur les services financiers et la fortune privée, sont également très bien placées, tout comme Hong Kong.

## ÉVOLUTION DE LA CLIENTÈLE

### UNE RÉPARTITION HOMMES/FEMMES TOUJOURS INÉGALE

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021



Les femmes sont nettement minoritaires, puisqu'elles ne représentent que 10,2% des UHNWI. Mais leur nombre s'accroît de manière continue depuis 10 ans, selon une tendance reflétant l'évolution des attitudes culturelles et la croissance de l'entrepreneuriat féminin, ainsi que les transferts de richesse en cours entre les générations. Néanmoins, la création (ou l'héritage) de richesse prenant généralement des décennies, il faudra probablement attendre une ou deux décennies avant une atténuation significative de ce déséquilibre.

Il existe de grandes différences d'origine de la richesse entre les sexes, avec une part beaucoup plus importante de l'héritage chez les femmes. En ce qui concerne la richesse uniquement héritée, la part est cinq fois plus élevée chez les femmes que chez les hommes (27% contre 5%). Et la part de self-made-women est nettement inférieure à celle des hommes (45,5% contre 75,5%). En revanche, aucune différence n'a été constatée entre hommes et femmes sur les impacts patrimoniaux – positifs ou négatifs - qu'a engendrés la pandémie de Covid-19. Cela s'explique par une répartition des actifs équivalente selon les sexes. De même, l'âge moyen des UHNWI est assez similaire entre hommes et femmes, cela étant probablement dû au fait que l'on hérite autour de 50 ou 60 ans.

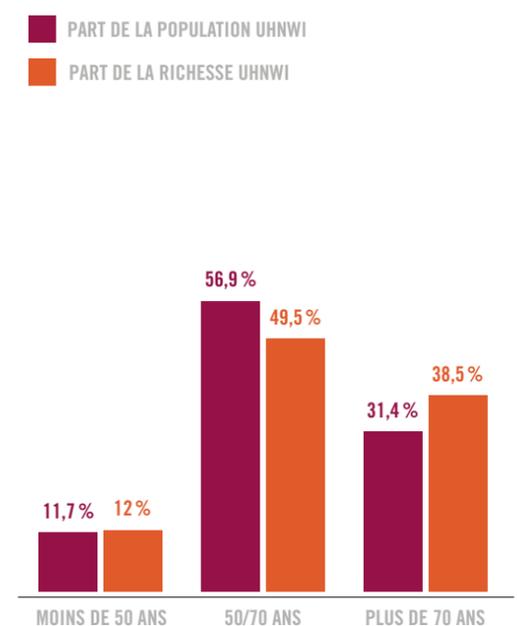
## DES SPÉCIFICITÉS GÉNÉRATIONNELLES

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021

Il faut des années, souvent des décennies, pour créer une entreprise rentable valant des millions de dollars. Même avec l'aide - via un héritage - d'un capital de départ ou d'une entreprise en train de se développer. Résultat, l'âge moyen des UHNWI est de presque 64 ans.

L'exception qui confirme la règle vient des entrepreneurs du secteur des technologies digitales, a priori jeunes, qui peuvent rencontrer le succès beaucoup plus vite que ceux évoluant dans les industries traditionnelles. Ce qui explique qu'ils détiennent une part de richesse légèrement supérieure à leur représentation en nombre (12% contre 11,7%).

On note par ailleurs que les plus de 70 ans, soit 31,4% des UHNWI, détiennent près de 40% de leur richesse totale. Si certains restent très actifs dans leurs activités professionnelles, beaucoup d'entre eux ont vendu ou transmis à leur famille leurs principales entreprises pour consacrer une plus grande partie de leur temps à des activités philanthropiques ou autres. Leur patrimoine aura donc bénéficié d'une stratégie de protection qui a porté ses fruits sur le long terme.



# PLUS DE 3 000 MILLIARDAIRES DANS LE MONDE !

Voilà probablement l'une des conséquences les plus inattendues de la pandémie et de la récession économique qu'elle a engendrée : le nombre de milliardaires en dollars a bondi de 13,4% en un an, franchissant pour la première fois le seuil symbolique des 3 000.

Quel contraste ! A travers les bouleversements sanitaires et la plus profonde contraction de la production économique mondiale rencontrée depuis une génération, le nombre de milliardaires en dollars a atteint 3 204 pour la première fois. Les mesures massives de relance monétaire de la part des banques centrales et les mesures de soutien économique venant des principaux gouvernements ont entraîné une spectaculaire reprise des marchés financiers après leur effondrement initial dû à la pandémie. La quasi-totalité des principaux indices boursiers ont terminé 2020 en affichant de bons résultats, tandis que les autres catégories d'actifs (dont les introductions

en bourse) ont également connu un fort rebond. La richesse combinée des milliardaires a fortement augmenté, de +5,7%, pour atteindre 10 000 milliards de dollars.

Quelque 670 hommes et femmes sont ainsi devenus milliardaires en 2020. Ces « nouveaux » milliardaires sont plus jeunes, moins fortunés (pour le moment), et comprennent une plus grande proportion d'entrepreneurs que les générations précédentes. Ils se concentrent majoritairement sur les secteurs de la technologie et de la santé.

## UNE POPULATION TOUJOURS AUSSI MASCULINE

Source Wealth-X, Billionaire Census 2021



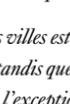
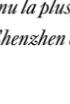
## LES 10 PAYS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2021

NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS		MONTANT DE LEUR FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD	
 ÉTATS-UNIS : 927	3 709	 HONG KONG : 111	282
 CHINE : 410	1 303	 SUISSE : 107	318
 ALLEMAGNE : 174	515	 INDE : 104	316
 RUSSIE : 120	397	 ARABIE SAOUDITE : 64	144
 ROYAUME-UNI : 119	225	 FRANCE : 64	238

## LES 15 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2021

VILLES	NOMBRE DE MILLIARDAIRES
 NEW YORK	124
 HONG KONG	111
 SAN FRANCISCO	81
 MOSCOU	74
 LONDRES	71
 BEIJING	60
 LOS ANGELES	51
 SINGAPOUR	50
 SHENZHEN	41
 MUMBAI	39
DUBAÏ	36
HANGZHOU	33
SAO PAULO	33
ISTANBUL	32
PARIS	31

Les États-Unis restent, et de loin, le pays majeur pour les milliardaires, avec 29% de leur population mondiale et 37% de leur richesse cumulée. À titre de comparaison, La Chine, deuxième, n'en compte que 13% et l'Allemagne, troisième, environ 5%.

Le classement des villes est resté globalement stable en 2020, sans mouvement parmi les six premières. Los Angeles et Hangzhou ont chacune gagné une place, tandis que Singapour et Istanbul ont légèrement reculé. A noter, New York abrite plus de milliardaires que presque tous les pays du monde, à l'exception de la Chine et de l'Allemagne. Et Hong Kong a conforté sa deuxième place, malgré une instabilité politique accrue. Si la Chine a connu la plus forte croissance de sa population de milliardaires, les chiffres n'ont que légèrement augmenté dans les villes les mieux classées (Pékin, Shenzhen et Hangzhou), ce qui reflète une large dispersion géographique de la richesse chinoise.

# QUI SONT LES « NOUVEAUX MILLIARDAIRES » ?

Malgré la croissance continue du nombre de milliardaires dans le monde ces dernières années, leur population est en constante évolution, avec des changements souvent importants d'une année sur l'autre. Ce qui souligne la nature volatile de la création de « richesse extrême » et le défi que représente sa préservation.

Sur les 3 204 milliardaires de 2020, 670 le sont devenus durant l'année. Soit la plus grande croissance en nombre depuis 10 ans au moins. Les mouvements d'entrée et de sortie au sein de cette classe peuvent être causés par de nombreux facteurs : gains ou pertes de l'activité principale, investissements rentables ou au contraire mal choisis, succès entrepreneuriaux, facteurs externes tels que les changements de réglementation ou les effets des taux de change, les événements personnels comme un héritage ou un divorce, sans parler, bien sûr, de cette pandémie que personne n'avait prévue.

Les nouveaux milliardaires sont - logiquement - moins riches que leurs aînés, avec une fortune médiane de 1,4 milliard de dollars contre 1,9 milliard en moyenne. La majorité de ces nouveaux arrivant dans ce club très fermé sont de purs self-made-men (70,2%). Seulement 7,4% d'entre eux ont hérité de leur fortune, 22,4% ayant fait croître une fortune héritée. Ils sont plus jeunes que les « anciens » milliardaires en revanche, le déséquilibre hommes/femmes (87,4/12,6%) est quasiment égal à la moyenne.



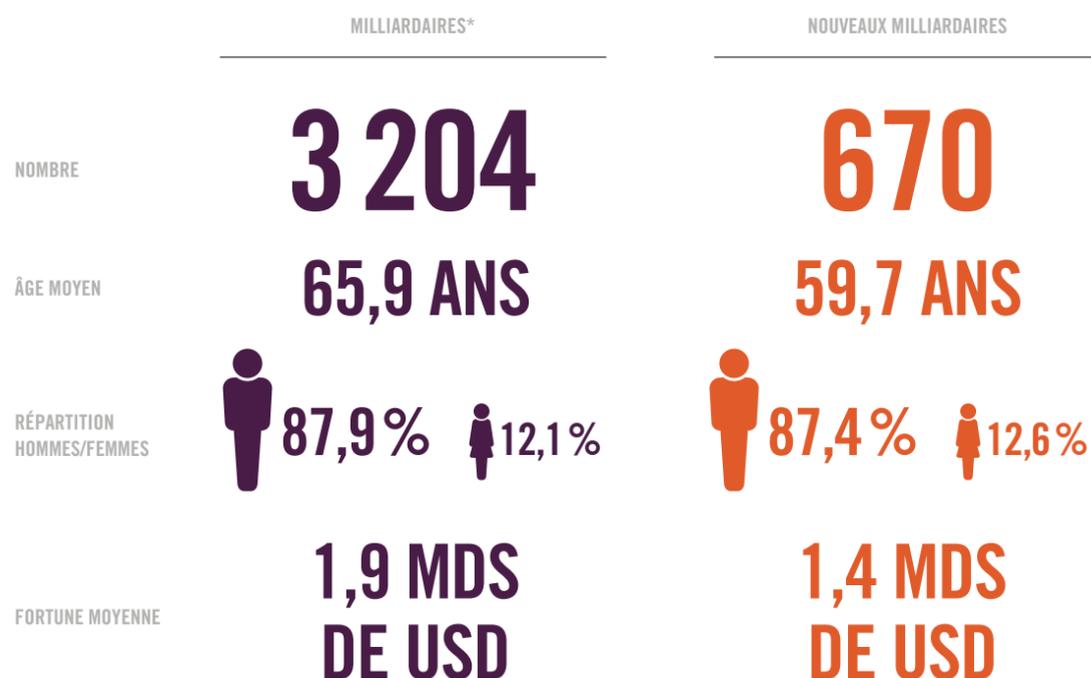
## L'ORIGINE DE LA FORTUNE DES 15 PLUS GRANDS MILLIARDAIRES DU MONDE

Source Wealth-X Billionaire Census 2021 / (\*) Fortunes héritées ou partiellement héritées

JEFF BEZOS (USA)	201,2	E-COMMERCE
ELON MUSK (USA)	181,1	AUTOMOBILE, HIGH-TECH
BERNARD ARNAULT (FRANCE)	154,4	INDUSTRIE DU LUXE, MODE
BILL GATES (USA)	142,4	INFORMATIQUE, TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
MARK ZUCKERBERG (USA)	137,4	NUMÉRIQUE, TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
SERGEY BRIN (USA)	127,7	NUMÉRIQUE, TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
LARRY PAGE (USA)	126,7	NUMÉRIQUE, TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
STEVE BALLMER (USA)	110,5	NUMÉRIQUE, TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
WARREN BUFFETT (USA)	104,2	FINANCE, GESTION DE FORTUNE
LARRY ELLISON (USA)	94,3	INTERNET, LOGICIELS
MUKESH AMBANI (INDE)	84,6	CONGLOMÉRATS INDUSTRIELS*
AMANCIO ORTEGA (ESPAGNE)	80,5	INDUSTRIE DU LUXE, MODE
JIM WALTON (USA)	76,3	COMMERCE*
ALICE WALTON (USA)	74,7	COMMERCE*
ROB WALTON (USA)	72,7	COMMERCE*

Parmi les 3 204 milliardaires que comptait la planète fin 2020, ceux qui ont vu leur fortune le plus augmenter en un an sont ceux qui étaient déjà les plus riches, avec un patrimoine égal ou supérieur à 10 milliards de dollars. Le nombre de milliardaires disposant d'une fortune comprise entre 10 et 50 milliards de dollars a ainsi augmenté de 40%, soit trois fois plus vite que la moyenne mondiale.

La catégorie supérieure des 19 « super-milliardaires », dont la fortune nette est supérieure à 50 milliards de dollars, a fortement augmenté en nombre (+27%) et en fortune cumulée (+9,3%) en un an : cela n'est pas surprenant compte tenu de l'impact de la pandémie sur l'utilisation du numérique et sur le e-commerce.



(\*) Y compris les nouveaux milliardaires - Source Wealth-X Billionaire Census 2021

# TENDANCES & *opportunités*

*L'année 2021 s'est terminée sur un fond d'incertitude que peu d'analystes avaient anticipé, avec une résurgence épidémique et des interrogations quant à la solidité de la reprise économique. Il semble désormais évident que le monde devra vivre encore plusieurs années en apprenant à cohabiter avec cette pandémie.*

*Dans ce contexte, les principales puissances ont fait la preuve d'une certaine résilience, les relations commerciales, industrielles et énergétiques devant s'établir selon de nouveaux standards. Avec en toile de fond une digitalisation accélérée et une chaîne globale d'approvisionnement raccourcie.*

*Un contexte qui a ouvert la voie à de nouveaux entrepreneurs, ainsi qu'à la consolidation de fortunes préexistantes ou en devenir, notamment dans les secteurs pharmaceutiques et technologiques.*

*L'immobilier de prestige a une fois de plus prouvé le bien-fondé de son statut de valeur refuge. Avec des prix qui globalement augmentent, notamment dans les destinations les plus exclusives ou dans les villes de taille moyenne, à la qualité de vie préservée.*

# USA ET CANADA

## UNE SOLIDE PROGRESSION DE LA RICHESSE GLOBALE ET UN MARCHÉ IMMOBILIER SOUTENU

Comme depuis près de 10 ans, l'Amérique du nord a encore renforcé son statut de première région UHNWI du monde, enregistrant la croissance la plus dynamique du nombre de UHNWI (+6,9% à 112 250) et de leur patrimoine net (+7,1% à 13 400 milliards de dollars, soit 38% du patrimoine total des UHNWI). Les marchés boursiers ont été le principal moteur de cette création de richesse, réalisant un rebond remarquable après leur effondrement en mars 2020, après que la Réserve fédérale américaine (la banque centrale américaine) eut ramené les taux d'intérêt à zéro. Les mesures de relance budgétaire (comme la loi CARES) ont contribué à soutenir le moral des entreprises et des consommateurs, tandis que la forte progression des méga-capitalisations technologiques américaines a propulsé les principaux indices vers des sommets. Le S&P 500 a ainsi clôturé l'année en hausse de +18% et le NASDAQ à +45%. Les performances de ces deux indices ont largement surpassé celles de leurs homologues mondiaux et ont plus que compensé les inquiétudes concernant le « laisser-faire » du gouvernement américain face à la pandémie, les fortes divisions partisans et les tensions civiles engendrées par la question raciale. Les valeurs monétaires ont bénéficié d'un soutien modeste de la part du dollar américain, qui s'est apprécié par rapport à la plupart des grandes devises avant un léger fléchissement en fin d'année. La pandémie de Covid-19 a durement touché l'Amérique du nord dans sa globalité. Avant le succès de leur campagne de vaccination en 2021, les États-Unis ont été l'un des grands pays les plus touchés au monde sur le plan sanitaire. Le Canada s'en est mieux



sorti en 2020, mais sa reprise en 2021 a été plus lente que celle des États-Unis. Au deuxième trimestre 2020, le PIB réel a chuté de -9% aux États-Unis et de -11,3% au Canada. Bien que le PIB se soit quelque peu redressé au cours de l'été 2020 dans les deux pays, il est resté sensiblement plus faible qu'en 2019. En parallèle, le chômage a fortement augmenté, passant de 3,7% aux États-Unis et 5,7% au Canada avant la pandémie à 13,1% dans les deux pays au deuxième trimestre 2020, avant de retomber à 6,8% aux États-Unis et 8,8% au Canada au quatrième trimestre 2020. Les impacts ont été amortis par de généreux plans de secours, des prêts aux entreprises et d'autres aides publiques. Dans le même temps, la dette publique a nettement augmenté en pourcentage du PIB au cours de l'année 2020 : de 86,8% à 117,8% au Canada, et de 108,2% à 127,1% aux États-Unis.

### AUX ÉTATS-UNIS, UN REPLI IMMOBILIER AUSSI BREF QUE DISCRET

Confrontée à une crise sanitaire brutale, l'économie américaine a subi

des soudaines pertes de production et d'emplois. Mais contrairement aux prévisions initiales d'une longue récession puis d'une reprise s'étalant sur plusieurs années, l'économie s'est effondrée puis a rebondi presque aussi vite qu'elle s'était arrêtée. La récession n'a finalement duré que deux mois. En 2021, la production économique avait déjà dépassé les niveaux d'avant la pandémie, et le marché de l'emploi devrait retrouver son niveau antérieur début 2022 (sauf reprise significative de la pandémie malgré la vaccination). L'impact relativement faible de la pandémie sur les fondamentaux du marché immobilier est aussi remarquable que la vitesse et l'ampleur de l'adaptation dont celui-ci a fait preuve. Certes, les taux d'occupation et les loyers ont inévitablement chuté - à l'exception flagrante des locaux industriels, dont la demande a augmenté pour répondre à l'essor des achats en ligne - mais les baisses sur la plupart des marchés ont été bien moindres que celles qui caractérisent généralement les récessions, même modestes.

La raison de cette résistance est simple : dans le secteur résidentiel, les locataires pensaient généralement que la récession

serait courte, en parallèle les entreprises ne voulaient pas renoncer à des locaux bien situés, en particulier des bureaux. Pour celles-ci, le calcul a sans aucun doute évolué à mesure que le « retour au bureau » était retardé, et certaines ont fini par renoncer à leurs locaux. Mais la majorité des locataires ont continué à payer leur loyer et à renouveler leur bail. Pour les transactions, leur nombre a diminué mais pas autant que lors des récessions précédentes, tandis que les prix sont restés stables. Avec de faibles niveaux d'endettement et des flux de trésorerie inchangés, les emprunteurs ont continué à rembourser leurs échéances ou à contracter de nouveaux prêts. Les investisseurs nationaux et étrangers sont donc restés particulièrement intéressés par les marchés immobiliers américains, aussi bien résidentiels que tertiaires.

### AUX ÉTATS-UNIS, L'AVÈNEMENT DES « 18 HOUR CITIES »

A commencer par New York (« La ville qui ne dort jamais »), les grandes

métropoles américaines vivent 24/24h. Des villes comme Los Angeles, Chicago, San Francisco ou Washington DC sont depuis des décennies des références pour l'activité humaine, tous domaines d'activité confondus. Mais l'une des conséquences de la pandémie de Covid-19 est la perte de leur pouvoir d'attraction auprès d'une clientèle active et mobile, soucieuse de préserver un style de vie tourné vers le bien-être pour un budget raisonnable. Une tendance transgénérationnelle, souvent doublée d'une réflexion familiale.

Par rapport à ce qu'offrent les métropoles actives 24 heures sur 24, les petites villes se montrent de plus en plus désirables. Moins d'embouteillages, un coût de la vie moins élevé et des emplois tout aussi qualifiés grâce au télétravail, autant d'atouts qui peuvent convaincre de délaisser les mégapoles. Ces villes que l'on appelle désormais les villes « 18 heures », connaissent un boom démographique et d'investissement accentué par la pandémie de Covid-19. Au fur et à

mesure de leur développement, de nombreuses opportunités s'offrent donc aux investisseurs immobiliers. C'est le cas à Charlotte (Caroline du nord), Denver (Colorado), Minneapolis/St. Paul (Minnesota), Portland (Oregon), Salt Lake City (Utah), San Diego (Californie) et Fort Lauderdale (Floride). Il est à noter qu'Austin (Texas, lire p.60), longtemps considérée comme faisant partie de ce groupe, a désormais pris son envol et rejoint les villes de premier plan international sans renier la qualité de vie qu'elle offre au quotidien.

Sources : PWC Emerging Trends in Real Estate 2022 / Wealth-X World Ultra Wealth Report 2021 / Crédit Suisse Global Wealth Report 2021

## LES 10 PAYS DONT LES PRIX DE L'IMMOBILIER ONT LE PLUS AUGMENTÉ EN 10 ANS

Évolution du prix de l'immobilier résidentiel, tous types de biens confondus - Source : Money.co

PAYS	ÉVOLUTION DU PRIX EN €/M <sup>2</sup> 2010/2020	PROGRESSION
ISRAËL	1 833 / 8 169	+345,7 %
SUISSE	3 774 / 10 021	+165,5 %
ALLEMAGNE	2 102 / 3 405	+162 %
USA	1 276 / 3 232	+153,3 %
HONGRIE	989 / 2 352	+137,8 %
SLOVAQUIE	1 177 / 2 492	+111,8 %
FRANCE	4 083 / 8 186	+100,5 %
PORTUGAL	1 449 / 2 703	+86,5 %
JAPON	3 819 / 6 686	+75,1 %
ROYAUME-UNI	2 915 / 5 097	+74,9 %

# L'EUROPE EN ORDRE DISPERSÉ



La troisième région la plus riche au monde, l'Europe, a nettement sous-performé par rapport aux deux premières, l'Amérique du nord et l'Asie. Le nombre d'UHNWI européens a diminué de -4,9% en un an, pour atteindre 74 030. La part de la région dans la population mondiale ultra-riche est tombée à 25%, soit près de cinq points en dessous de celle de l'Asie (alors qu'elles étaient à niveau égal en 2018). Le patrimoine net collectif UHNWI a baissé de -4% pour atteindre 8 900 milliards de dollars, revenant ainsi à son niveau de 2017.

Cette situation est le reflet d'une série de facteurs :

- Des niveaux élevés de décès et de formes graves de Covid-19 (en particulier au Royaume-Uni et en Espagne),
- Des restrictions de confinement plus longues que la moyenne
- Une deuxième vague d'infections hivernales sévère,
- Une forte dépendance de nombreux pays envers l'hôtellerie et le tourisme,
- Une influence limitée des valeurs technologiques sur les indices boursiers nationaux et régionaux,
- Une nouvelle faiblesse continentale liée au Brexit.

Malgré des mesures de relance assez importantes, la plupart des marchés boursiers nationaux se sont retrouvés en difficulté. Les gains modestes du DAX allemand ont contrasté avec les chutes à deux chiffres du FTSE 100 britannique, de l'Ibex 35 espagnol et de l'indice MSCI Russie. La France et le Royaume-Uni ont beaucoup souffert en termes de contexte sanitaire dès le printemps 2020, mais la France s'est rétablie plus rapidement et sa deuxième vague, fin 2020, a été moins grave. Toutefois, le Royaume-Uni a commencé à se rétablir avec vigueur au cours du premier trimestre 2021, en partie grâce à une campagne de vaccination ambitieuse, tandis que la pandémie a resurgi en France. Les deux pays ont répondu à la première vague par des confinements, bien que la Grande-Bretagne ait été plus lente à prendre des mesures décisives. Comme dans de nombreux autres pays, le PIB a été très durement touché pendant 3-4 mois à partir de mars 2020. Au cours des deux premiers trimestres 2020, le PIB a chuté de 18,4% en France et de 21,4% en Grande-Bretagne. La reprise a commencé au troisième trimestre 2020, avec une croissance trimestrielle proche de 20% dans chaque pays. Sur l'ensemble de l'année 2020, le PIB réel a baissé de 8,3% en France et de 9,9% en Grande-Bretagne.

La croissance pour 2021 est prévue à 5,8% en France et à 5,3% en Grande-Bretagne, des chiffres qui seront affinés début 2022. Le chômage a beaucoup moins augmenté pendant la pandémie qu'en Amérique du nord, passant au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 de 8,5% à 9,1% en France et de 3,8% à 4,8% en Grande-Bretagne. Mais la dette publique a fortement augmenté, passant en France de 98,1% à 113,5% du PIB en 2020 et de 85,2% à 103,7% en Grande-Bretagne.

## ALLEMAGNE, AUTRICHE ET SUISSE, DES BONS ÉLÈVES CHAHUTÉS

Par rapport à d'autres pays à revenu élevé, l'Allemagne et l'Autriche ont connu des impacts sanitaires légers lors de la première vague de Covid-19, ce qui a été attribué à de bonnes mesures de santé publique. La Suisse a enregistré plus de cas de Covid-19 que ses voisins, probablement en raison de ses contacts plus étroits avec l'Italie, qui a connu une première vague très sévère. Lors de la deuxième vague, l'Autriche et la Suisse ont connu à la fois un pic plus élevé et une augmentation plus rapide des cas que l'Allemagne. Comme ailleurs, les fermetures et autres réglementations ont réduit la production et la consommation, surtout au printemps et à l'automne 2020. Des effets économiques similaires ont été ressentis lors de la troisième

vague de la pandémie, qui a débuté en mars 2021.

Le PIB a donc fortement chuté au cours des deux premiers trimestres de 2020 : -11,4% en moyenne dans les trois pays. Il a ensuite augmenté de 8,3% au cours des deux derniers trimestres de l'année. Le FMI prévoyait une croissance du PIB de +3,5% pour l'Autriche et la Suisse en 2021 et +3,6% pour l'Allemagne en 2021. Comme en France et au Royaume-Uni, le chômage a moins augmenté qu'en Amérique du nord.



## GRÈCE, ITALIE ET ESPAGNE, UN NIVEAU DE DETTE PRÉOCCUPANT

Les pays d'Europe du sud ont été parmi les plus durement touchés par la pandémie. L'Italie a été le premier pays après la Chine à subir une flambée de Covid-19 d'une gravité critique, à partir de mars 2020. L'Espagne a également été sévèrement touchée peu après. La Grèce a initialement connu relativement peu de cas de la maladie, mais ces trois pays ont connu des périodes très éprouvantes depuis fin 2020. Ils ont également tous connu des impacts économiques majeurs, notamment ceux dus à la réduction des flux touristiques en provenance d'Europe du nord.

Le PIB a diminué en Grèce, en Italie et en Espagne de -9,4% en 2020. Comme ailleurs en Europe, les effets sur le chômage ont été relativement faibles. C'est en Espagne qu'il a le plus progressé, passant de 13,8% à 16,6% en 2020 avant de se tasser légèrement fin 2020. Pour ces pays, le FMI prévoit que la croissance du PIB réel sera en moyenne de 4,8% en 2021 et de 4,4% en 2022, avant de tomber à 1,2% en 2025. La hausse de la dette publique, en revanche, devrait persister. Le ratio

de la dette publique au PIB a augmenté en Grèce, en Italie et en Espagne, passant en moyenne de 138,3% en 2019 à 161,9% en 2020 - une augmentation plus importante que celle observée, par exemple, en France, en Allemagne ou au Royaume-Uni. La hausse la plus importante a été enregistrée en Grèce, où elle est passée de 184,9% à 213,1%. Le FMI prévoit une légère baisse du ratio d'endettement sur la période 2021-25 dans les trois pays.

## LA NEUTRALITÉ CARBONE, UN ENJEU POUR L'IMMOBILIER

L'UE vise à atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050, c'est-à-dire une économie dont les émissions de gaz à effet de serre sont nulles. Cette question reste le défi ultime pour une industrie qui est l'un des plus grands générateurs de carbone au monde. Sur le plan immobilier, l'une des clés réside dans le degré d'obsolescence du parc existant, qu'il s'agisse de résidentiel ou de tertiaire. Notamment dans les centres villes anciens et historiques, qui sont entièrement bâtis et dont la transition écologique est techniquement difficile et financièrement lourde. Un problème qui est loin d'être insoluble, les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) indiquant qu'il est majoritairement plus respectueux de l'environnement de rénover que de construire. Reste la question de la mise en place de cette politique de rénovation du parc immobilier. La tâche est titanesque pour les bâtiments publics et le tertiaire. En revanche l'immobilier résidentiel, a fortiori dans le segment du haut de gamme, a sa carte à jouer : les investisseurs et les particuliers acheteur semble prêt à payer un surcoût par mètre carré pour que leurs résidences correspondent aux nouveaux enjeux environnementaux. Ce qui, outre un engagement personnel de la part de son propriétaire, ce qui lui assure une valeur à la revente. Et ceci quel que soit le pays concerné, les destinations les plus prisées semblant surfer au-dessus des turbulences liées à la pandémie. Y compris dans les pays durement touchés mentionnés plus haut.



## LES 10 VILLES D'EUROPE LES PLUS ACTIVES SUR LE PLAN IMMOBILIER

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2022

EN MILLIARDS DE DOLLARS, IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET TERTIAIRE, DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2020 AU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021.

VILLES	
LONDRES	16
FRANCFORT	6
BERLIN	5
MUNICH	4
DUBLIN	3
PARIS	3
HAMBOURG	2
MANCHESTER	2
OSLO	2
MILAN	1



# ASIE-PACIFIQUE

Le retour attendu de l'inflation rend l'immobilier résidentiel attrayant pour les capitaux institutionnels, de nombreux fonds cherchent ainsi à se positionner sur ce secteur en pleine croissance dans la région Asie-Pacifique, en particulier sur les principaux marchés que sont le Japon, l'Australie et la Chine.

## CHINE ET INDE, DEUX GÉANTS AUX DESTINS CONTRASTÉS

La Chine et l'Inde ont vécu des expériences très différentes face à la pandémie, qui a fait surface en Chine mais y a été rapidement maîtrisée. Elle est arrivée en Inde plus tard et s'est propagée à un rythme croissant au cours de l'été 2020. La deuxième vague, qui a débuté durant l'automne 2020, a d'abord été moins grave en Inde que dans de nombreux autres pays mais a gagné en puissance avant de devenir dramatique au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Ces aspects se reflètent dans l'évolution macroéconomique des deux pays :

- La Chine a été la plus durement touchée au premier trimestre 2020, lorsque son PIB a chuté de -6,8%. Mais sur l'ensemble de l'année, le PIB a été

supérieur de 2,3% à celui de 2019 et le FMI prévoit une croissance de +8,4% en 2021 et de +5,6% en 2022.

- Le deuxième trimestre 2020 a été le pire pour l'Inde, avec une baisse du PIB de -25,6%. La reprise a été relativement lente, son PIB ayant chuté de -8% en 2020 par rapport à 2019. Le FMI prévoit une hausse de +12,6% cette année et de +6,9% en 2022.

La richesse par adulte était de 4 247 USD en Chine au début du siècle et de 3 069 USD en Inde. Elle a augmenté en Chine toutes les années suivantes et n'a légèrement diminué en Inde qu'en 2008, 2009 et 2011 en raison de la dépréciation du taux de change. En 2020, la richesse par adulte était de 67 771 USD en Chine et de 14 252 USD en Inde. De 2000 à 2020, elle a augmenté à un taux annuel moyen de 14,9% en Chine et de 8,8% en Inde. Ces deux taux de croissance ont largement dépassé le taux de croissance annuel moyen (4,8%) de l'ensemble du monde sur cette période. À la fin 2020, le patrimoine net par adulte avait diminué de -6,1% en USD, mais seulement de -3,7% en roupies indiennes.



## JAPON, CORÉE DU SUD, SINGAPOUR ET TAÏWAN, DES BASES ÉCONOMIQUES SAINES

À l'instar de la Chine et de plusieurs autres économies d'Asie de l'est, le Japon, la Corée, Singapour et Taïwan ont subi des impacts sanitaires beaucoup moins graves du Covid-19 que le reste du monde. Néanmoins, ces pays ont subi des impacts économiques en raison des restrictions de santé publique ou de la réduction du commerce international. Ces effets ont été les plus forts au Japon et à Singapour et les plus faibles à Taïwan. Chacune de ces économies a connu une baisse du PIB au premier trimestre 2020 et toutes, à l'exception de Taïwan, ont enregistré une nouvelle baisse au deuxième trimestre. En moyenne, la baisse totale sur les deux premiers trimestres a été de -8,7%. La plus forte baisse (-14,8%) a été enregistrée à Singapour. Le Japon a été le deuxième pays le plus durement touché, avec une baisse de -8,8%. En glissement annuel, le PIB de 2020 a diminué au Japon, en Corée et à Singapour, de -3,7% en moyenne, mais a augmenté à Taïwan de +3,1%. Le Japon, la Corée et Singapour ont vu leur taux de chômage passer de 2,9% en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 à 3,7% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Mais le chômage n'a pas évolué à Taïwan.



Comme ailleurs, la dette publique a augmenté en pourcentage du PIB, passant d'une moyenne de 105% dans les quatre pays en 2019 à 116,5% en 2020 et, selon les prévisions, à 117,4% en 2021.

Depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, la richesse des ménages par adulte en USD a augmenté à un taux annuel moyen de 4,9% dans ces quatre pays. La Corée et Singapour sont en tête avec des taux de croissance de 7,4% et 5,8%, Taïwan étant juste derrière avec 4,9% et le Japon avec seulement 1,5%. Dans l'ensemble, la croissance a été orientée vers les actifs financiers qui, par adulte, ont augmenté à un taux moyen de 5,6% dans les quatre pays, contre 3,7% pour les actifs non financiers.

## AUSTRALIE ET NOUVELLE-ZÉLANDE, UNE DETTE MAÎTRISÉE

Après avoir subi des impacts sanitaires forts de lors de la première vague de la pandémie en 2020, la Nouvelle-Zélande puis l'Australie ont repris le

contrôle de leur situation sanitaire avec un succès pouvant servir d'exemple de gouvernance. La Nouvelle-Zélande était pratiquement exempte de Covid-19 après mai 2020. L'Australie a fait de même en octobre. Malgré cela, comme beaucoup d'autres pays d'Asie de l'est et du Pacifique, tous deux ont subi des impacts économiques en raison des confinements et des contraintes sur le commerce international. Toutefois, l'impact économique a été plus faible que dans les pays à haut revenu d'Europe et d'Amérique du nord, où les répercussions de la pandémie ont été beaucoup plus graves.

Le PIB réel de l'Australie a chuté de -7,3% au cours des deux premiers trimestres de 2020, tandis que celui de la Nouvelle-Zélande a chuté de -10,3%. Ces chiffres sont à comparer aux baisses moyennes de -11,6% en Amérique du nord et de -14,8% en France, en Allemagne et au Royaume-Uni. Le PIB a rebondi au cours des deux derniers trimestres de 2020, mais a terminé

l'année en baisse de -0,3% en Nouvelle-Zélande et de -2,9% en Australie. Le FMI prévoit une croissance du PIB en 2021 de +4,5% en Australie et de +4,0% en Nouvelle-Zélande, suivie d'une légère baisse des taux à -2,4% dans les deux pays en 2025. Le chômage en Nouvelle-Zélande est passé d'un taux pré-pandémique de 4,1% à un pic de 5,3% au troisième trimestre 2020. L'Australie a connu une augmentation plus importante, passant de 5,2% à 7,1%. Le taux de chômage est maintenant revenu à un niveau proche de celui d'avant la pandémie dans les deux pays.

L'augmentation de la dette publique a été moins importante que dans les autres économies avancées. La dette publique de l'Australie a augmenté de 47,5% du PIB en 2019 à 63,1% en 2020, et celle de la Nouvelle-Zélande est passée de 32,1% à 41,3%. À comparer aux chiffres dépassant les 100% des grandes puissances européennes ou américaines.

## LES 10 VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE EN 2021

*Coût global de la vie  
Index annuel calculé avec New York en base 100  
Source : The Economist Intelligence Unit*

1. TEL AVIV (Israël)	106
2. PARIS (France)	104
2. SINGAPOUR (Singapour)	104
4. ZURICH (Suisse)	103
5. HONG KONG (Chine)	101
6. NEW YORK (USA)	100
7. GENÈVE (Suisse)	99
8. COPENHAGUE (Danemark)	97
9. LOS ANGELES (USA)	96
10. OSAKA	94

## AMÉRIQUE LATINE

### BRÉSIL, CHILI ET MEXIQUE, UNE FRAGILITÉ QUI SE CONFIRME

L'Amérique latine est la région du monde la plus durement touchée par les effets du Covid-19 sur le plan sanitaire. Le Brésil et le Mexique sont les deux moteurs économiques et démographiques de la région, le Chili présentant un profil plus modeste tout en étant l'un des pays les plus dynamiques d'Amérique latine au cours des dernières décennies. Ces trois pays ont beaucoup souffert lors de la première vague de la pandémie entre le printemps et l'été 2020, avec des taux de contamination bien supérieurs à la moyenne mondiale. Au cours des deuxième et troisième vagues, le Brésil et le Mexique se sont encore plus englués dans la pandémie tandis que le Chili a été

moins sévèrement touché à partir de l'été 2020. Les impacts économiques ont été sévères dans les trois pays.

Au cours du premier semestre 2020, le PIB réel a chuté de -11% au Brésil et au Chili, tandis que le Mexique, touché de manière similaire en termes de santé, a connu une baisse plus importante de -18,1%. Pour l'ensemble de 2020, le PIB a baissé de -4,1% au Brésil, de -5,8% au Chili et de -8,2% au Mexique. Le FMI s'attend à ce que le Chili connaisse la plus forte croissance en 2021, avec +6,2%, suivi du Mexique avec +5% et du Brésil avec +3,7%. Le chômage a augmenté de manière significative dans chaque pays, passant d'un taux moyen de 7,5% à la fin de 2019 à 10,7% au troisième trimestre de 2021, après quoi il a légèrement baissé à 10% au quatrième trimestre de 2020.

# PAROLES D'EXPERTS

## *Une conversation avec Heidi Barnes et Thibault de Saint Vincent*

*La pierre encore et toujours. Dans un climat de crises à répétitions, dont nul ne semble à court terme pouvoir prévoir l'issue, l'immobilier haut de gamme renforce son statut de valeur refuge. L'année 2021 a été marquée par une formidable résilience de la part des marchés et des différents secteurs industriels concernés. Certains domaines d'activité ont enregistré une croissance inespérée, à commencer par les nouvelles technologies, le numérique, la santé et l'immobilier de prestige. Face à l'incertitude, un engouement nouveau se fait jour pour les biens de haute qualité situés dans des destinations à l'écart des grandes métropoles. La proximité, l'authenticité, la possibilité de consommer local deviennent des atouts majeurs. En un mot, la clientèle d'immobilier de prestige recherche l'excellence. Et d'excellence, il en est question avec Heidi Barnes (fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (président de BARNES). Deux experts de ce marché, qui nous en livrent une analyse précieuse pour saisir les enjeux de 2022 et des années à venir.*

*En 2021, le monde s'est adapté aux nouvelles contraintes et exigences nées de la crise sanitaire. Comment s'est comporté l'immobilier de prestige ?*

**THIBAUT DE SAINT VINCENT :** L'immobilier de prestige est, peut-être malgré lui, l'un des grands gagnants de la crise que nous traversons depuis plus de deux ans. Il a confirmé son statut de valeur refuge par excellence, aussi bien en Europe qu'aux États-Unis et dans les principales destinations haut de gamme internationales. En période de turbulences, investir dans la pierre est un réflexe naturel, à condition de choisir des biens de grande qualité bénéficiant d'emplacements de premier plan. Investir dans l'immobilier haut de gamme relève

du même comportement qu'investir dans l'or. Il est d'ailleurs intéressant de constater que les deux investissements suivent les mêmes tendances, soit des niveaux de croissance des prix comparables, d'environ 20% en moyenne au cours des deux dernières années.

**HEIDI BARNES :** La croissance de la fortune des UHNWI a été rapide, leur esprit d'entreprise étant un gage de résilience en période d'incertitude économique. Outre l'immobilier de prestige, ils ont investi dans l'art, le yachting, les voitures de collection ou l'aviation, qui symbolisent à leurs yeux la garantie d'une qualité de vie préservée en toute autonomie. Ainsi, les secteurs

des chantiers navals ou de l'aéronautique connaissent une effervescence comparable à celle de l'immobilier haut de gamme, qui inclut notamment les architectes et entreprises spécialisés dans la décoration de biens de prestige.

*La majorité des analystes annonçaient lors de la survenue de la pandémie qu'il y aurait un avant et un après Covid dans tous les domaines de l'activité humaine. Pensez-vous que cela sera le cas pour l'immobilier en général et le prestige en particulier ?*

**TSV :** Les UHNWI sont par nature habitués à la mobilité. La crise sanitaire a évidemment entraîné des bouleversements dans leur manière



« *Les cryptomonnaies et la blockchain ne se sont pas encore imposées sur le marché immobilier, toutefois de plus en plus de projets et de contrats reposent sur cet outil qui apporte une très grande sécurité dans les transactions.* »

HEIDI BARNES

d'appréhender leur vie quotidienne, autant sur le plan personnel que professionnel. Concernant l'immobilier, ils ont aujourd'hui tendance à se partager entre plusieurs résidences alliant les avantages d'une ville à ceux d'un lieu de villégiature. Aux États-Unis, par exemple, ils auront une villa ou un penthouse à Miami, un chalet à Aspen et une maison dans les Hamptons, tout en louant à St Barth pour la période des fêtes de fin d'année. Autre tendance plus récente, celle qui les conduit à répartir leurs investissements sur plusieurs continents, avec un bien aux USA, un ou deux autres en Europe et une villégiature dans les Caraïbes ou l'océan Indien. Il va de soi que ces différentes résidences doivent être facilement accessibles et parfaitement équipées pour permettre le travail à distance. Le concept de la résidence principale a été durablement remplacé par celui de résidence semi-principale.

HEIDI BARNES : Miami est un cas à part sur l'échiquier mondial. C'est probablement l'une des seules villes qui va concilier à la fois l'activité économique et culturelle d'une métropole et l'art de vivre d'une station balnéaire. Ce qui explique qu'elle soit en tête du BARNES City Index 2022. Plus largement, les personnes fortunées ont de plus en plus tendance à choisir d'installer leur résidence principale pendant six à huit mois de l'année dans une destination minimisant les risques de contraintes liées à l'épidémie en cours et à celles qui sont hélas à redouter à l'avenir. D'où une désaffection relative vis-à-vis de certaines grandes villes comme New York, sauf à pouvoir y vivre dans un environnement absolument exceptionnel. Les outils numériques se sont imposés en accéléré pour permettre le télétravail quel que soit le niveau hiérarchique dans une entreprise. Autant pour un CEO que

pour ses collaborateurs, le rapport au bureau physique a changé. À partir du moment où l'on travaille tout ou partie de son temps depuis son domicile, il devient logique de privilégier la qualité de celui-ci.

*Concernant les types de biens, comment la demande de votre clientèle a-t-elle évolué en deux ans ?*

HB : De manière évidente. Disposer dans ses résidences d'un bureau distinct pour l'époux et l'épouse est aujourd'hui une nécessité. Et je parle là de vrais bureaux, équipés et confortables. Car il n'est plus envisageable de mener une réunion à distance depuis un ordinateur portable posé sur la table de la salle à manger comme cela fut le cas lors des premiers confinements.

TSV : Dans le même sens, les maisons ont souvent pris le pas sur les

appartements. Il y a une vraie prime à la recherche d'hôtels particuliers en ville, de villas en bord de mer, de chalets en montagne ou de demeures anciennes à la campagne. Pour les appartements, la demande porte essentiellement sur des immeubles à taille humaine afin d'éviter les contraintes liées aux distances sociales et aux restrictions sanitaires. Se retrouver bloqué en bas de chez soi parce que l'on ne peut monter à plus de deux ou trois dans un ascenseur est en effet une source de frustration désagréablement vécue par les familles qui habitaient dans des immeubles ou des gratte-ciels lors du début de la crise sanitaire. La population fortunée, qui a les moyens de choisir son cadre de vie, en a tiré les conclusions.

*Dans de nombreux pays s'est imposé ce concept de résidence « semi-principale », c'est-à-dire qui offre la possibilité d'une installation partielle intégrant le télétravail tout en bénéficiant d'une qualité de vie accrue à la campagne, en montagne ou en bord de mer. Cette tendance est-elle plus ou moins marquée selon les générations ?*

TSV : Nous n'avons pas noté de réelle différence selon les générations. Les entrepreneurs d'aujourd'hui sont connectés et informés, quel que soit leur âge. Parmi les UHMWI les plus âgés, très peu sont restés figés dans l'ancien monde. Prenons l'exemple du minage de cryptomonnaies, que les très jeunes entrepreneurs pratiquent de manière un peu bricolée quand leurs aînés y investissent des millions de dollars en respectant une organisation des processus très structurés. Avec des moyens qui ne sont pas les mêmes, ils s'inscrivent néanmoins dans la même démarche !

HB : La connexion digitale est transgénérationnelle. Les grands-parents étant connectés avec leurs petits-enfants via WhatsApp ou Signal, les différentes classes d'âge fonctionnent en grande partie sur le même rythme. Ce qui est très nouveau dans l'histoire de l'humanité. Plus largement, les deux années que nous venons de vivre ont

amené les entrepreneurs à repenser leur vie et à privilégier la qualité de leur vie de famille. Le partage du temps à l'ancienne, dans lequel l'activité professionnelle prenait souvent le dessus sur l'espace personnel, semble largement révolu.

*Qu'en est-il en termes de destinations ? On a parlé d'un retour en grâce des villes de taille moyenne, notamment auprès des jeunes actifs pour qui le digital est une évidence au quotidien....*

TSV : C'est très clair en France, avec un retour en force de la Côte Atlantique, qui rassemble tous les critères nécessaires à une vie entrepreneuriale et familiale réussie, c'est-à-dire notamment de bonnes écoles, une vie économique et culturelle active et des transports efficaces. Résultat, le littoral ouest français rattrape en grande partie le retard historique qu'il avait sur les prix de la Côte d'Azur, avec des hausses qui ont pu atteindre 30% en moins de deux ans. Nous ressentons le même phénomène en Provence, dont la cote d'amour n'a jamais été aussi élevée. Et cette constatation vaut pour tous les pays d'Europe, de l'Espagne à l'Italie en passant par la Suisse ou le Royaume-Uni, et tous les États des États-Unis.

HB : À partir du moment où l'on peut travailler de partout sans crainte de diminution de son revenu, il va de soi que les villes de taille moyenne et les campagnes tirent leur épingle du jeu, vu qu'à budget égal on y dispose d'un bien beaucoup plus grand et plus agréable à vivre. Tout y est également plus rapide et plus facile.

*La planète n'a jamais compté autant de milliardaires en dollars. Ils sont plus de 3 000 aujourd'hui, ce qui n'était jamais arrivé par le passé. Vous qui les côtoyez dans tous les pays, estimez-vous que ces néo-milliardaires, plus jeunes, sont à même d'amener de nouveaux comportements et de nouvelles valeurs, notamment en termes d'engagement environnemental et social ?*

TSV : Les milliardaires ont pris en compte la montée en puissance de

l'engagement durable selon les pays, au gré de leurs voyages personnels ou professionnels. Ils ont aujourd'hui une conscience avertie des enjeux environnementaux et savent qu'un projet entrepreneurial doit s'inscrire dans un acte responsable. L'achat d'une résidence de prestige obéit aux mêmes règles que leurs investissements professionnels, d'autant que les bâtiments perdront à terme 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. En conséquence, le parc de l'immobilier de prestige vieillit plutôt bien car il est remis aux normes régulièrement grâce aux moyens importants dont disposent ses propriétaires, les UHNWI. Dans ce marché des biens haut de gamme, il est par ailleurs frappant de constater que l'attachement à la pierre est le même chez les jeunes que chez leurs aînés. Tous privilégieront une construction vertueuse, faisant appel aux architectes locaux et intégrant des innovations techniques de pointe.

*La prise en compte des enjeux environnementaux a-t-elle modifié l'esprit d'entreprise ? En d'autres termes, l'entrepreneur de 2022 est-il le même que celui d'il y a 10 ou 20 ans ?*

HB : L'esprit d'entreprise a évolué parce que les moyens d'information et les technologies ont changé. Par conviction ou par pragmatisme, l'entrepreneur de 2022 sait parfaitement comment optimiser ses investissements pour les mettre en conformité avec les nouvelles réglementations énergétiques et environnementales.

*Vous avez considérablement développé l'offre de BARNES, qui n'est plus limitée à l'immobilier résidentiel mais s'étend aux vignobles, à l'art et au yachting. Et depuis peu à l'aviation privée. N'y a-t-il pas un risque de dilution de votre expertise ?*

TSV : Non car nous répondons aux attentes de nos clients, qui expriment un besoin d'accompagnement dans tous les domaines connexes à l'immobilier. Pour

ce faire, nous nous entourons d'experts, qui partagent les valeurs de BARNES et avec lesquels nous travaillons en toute transparence. Pour l'aviation privée, ce ne sont évidemment pas les équipes de transaction immobilière qui interviennent en direct mais notre partenaire, iXAir, qui est depuis 30 ans une référence du transport aérien d'affaires. Il en va de même en ce qui concerne les programmes neufs, les vignobles, les voitures anciennes, l'art ou le yachting. Ce sont des dizaines d'années d'expérience cumulées que nous intégrons dans la famille BARNES et sous sa bannière. Il n'y a donc pas de dispersion mais une adaptation à l'évolution de notre clientèle.

HB : Notre clientèle réside dans plusieurs villes voire plusieurs pays, notre réponse à ses besoins est donc globale, en matière géographiques mais aussi en termes de services. C'est pourquoi nous avons créé le BARNES Family Office. Nous mettons un point d'honneur à accompagner les familles qui veulent investir dans 4 ou 5 villes différentes, aussi bien dans le montage du financement que dans la rénovation du bien, sa gestion ou sa mise en location.

*La location saisonnière semble être un élément nouveau de l'immobilier de prestige...*

TSV : Il s'agit en effet d'un phénomène assez récent sur ce segment. Les restrictions sanitaires ont amené les familles fortunées à privilégier les résidences privées aux hôtels, fussent-ils 5 étoiles, à condition de bénéficier d'un niveau de service équivalent. Disposer d'un chef, du personnel de nettoyage au quotidien, d'un concierge dédié et d'une assistance 24/24 est aujourd'hui la norme. Le marché de la location saisonnière de qualité connaît une expansion sans précédent en bord de mer et en montagne mais également dans les villes. Du côté des propriétaires, même s'ils n'en ont pas besoin sur le plan financier, il est entré dans leurs habitudes de mettre leurs biens en

location lorsqu'ils n'y séjournent pas. Ils ont en effet réalisé qu'une maison occupée est toujours mieux entretenue qu'une maison vide. C'est la logique qu'ont adoptée les propriétaires de yachts depuis des générations ! Et cela a bouleversé la rentabilité de ces maisons et villas, qui atteignent souvent des rendements supérieurs à 3% nets annuels sur des biens qui en parallèle prennent de la valeur. La location saisonnière rebat complètement les cartes de l'immobilier de prestige.

*En quoi cette notion d'excellence, qui a émergé à l'aune des deux années pour le moins chahutées que nous venons de traverser, est-elle amenée à*

*s'inscrire dans la durée ? Peut-on aller toujours plus loin ?*

HB : L'excellence de demain viendra incontestablement du côté des services. On peut imaginer des intérieurs toujours plus confortables, équipés et luxueux. Mais ce qui fait la différence, c'est la qualité de l'accompagnement, qui y est proposé. Pour les UHNWI, il n'est plus question de se préoccuper de questions de maintenance ou de sécurité. Un problème électrique qui survient en pleine nuit doit être résolu sur le champ. Les incertitudes que nous venons de traverser - et que nous traversons encore - concernant notre vie quotidienne



*« Le marché de la location saisonnière de qualité connaît une expansion sans précédent en bord de mer et en montagne mais également dans les villes. Cela rebat complètement les cartes de l'immobilier de prestige. »*

THIBAUT DE SAINT VINCENT

nous amène tous, quel que soit notre niveau de revenus, à privilégier l'instant présent. Nos clients sont de plus en plus nombreux à nous demander de leur apporter sur un plateau une offre complète de contrats d'entretien, de jardinage et de gardiennage de leur bien.

TSV : Cette tendance à l'excellence est amenée à s'inscrire dans la durée. Lorsqu'un propriétaire arrive dans sa résidence de St-Barth ou de Biarritz, il veut profiter de tous les instants qu'il y passera. C'est ce qui explique le succès mondial rencontré par les appartements adossés à un hôtel cinq étoiles, comme les résidences Four Seasons que BARNES a commercialisées à Madrid. Le montant de leurs loyers y était très largement supérieur au marché, ce qui ne les a pas empêchées de trouver preneur en un temps record. La clientèle pour ce type de biens dispose de budgets très élevés mais se montre inflexible en ce qui concerne le service. Nous avons suivi cette logique lorsque nous nous sommes occupés de l'installation parisienne de plusieurs joueurs de football du Paris-Saint-Germain. Ces superstars règlent leur vie comme les grands entrepreneurs et n'admettent que la perfection, la rapidité et la fluidité. Donc l'excellence.

*Le BARNES City Index 2022 révèle de multiples changements dans la hiérarchie des villes les plus demandées par les HNWI et les UHNWI à travers le monde. Quelles sont selon vous les villes ou les zones géographiques qui vont émerger à partir de 2022 ?*

HB : Miami et Austin sont cette année les grandes gagnantes du BARNES City Index. Ces deux villes qui combinent à la fois une qualité de vie exceptionnelle et une activité économique intense attirent une population jeune, principalement constituée d'entrepreneurs et de cadres travaillant dans la technologie et la finance. La politique des gouverneurs des États de la Floride et du Texas a donc été récompensée par cet afflux de nouveaux habitants, qui viennent valider des choix courageux en matière sociale et économique. A l'inverse, nous

constatons en Europe la très bonne résistance de Genève et de Paris, dont les marchés immobiliers sont restés attractifs malgré des choix politiques ayant généré des restrictions importantes en matière de circulation voire de libertés individuelles.

TSV : De nombreuses villes font en effet leur entrée dans le BARNES City Index en 2022. Ainsi en Europe apparaissent sur le devant de la scène Luxembourg, où le volume des transactions et des prix a continué à croître de manière ininterrompue depuis deux ans, et Saint Pétersbourg, en Russie, qui après Moscou connaît un intense regain d'activité. Au Moyen-Orient, Dubaï fait son retour dans notre palmarès après plus de quatre ans d'absence. Avec des prix redevenus attractifs, Dubaï attire à nouveau une clientèle internationale séduite par ce paradis fiscal au climat chaud. Enfin, il faut noter un rebond immobilier au Cap, en Afrique du Sud, ainsi qu'un retour en force de l'Inde avec Mumbai, qui apparaît également comme une gagnante de la crise sanitaire.

*L'Amérique du sud et l'Afrique font globalement figure de grandes absentes de ce classement. Est-ce définitif ?*

HB : L'Amérique du sud est hélas durablement marquée par des incertitudes économiques et politiques. Les familles fortunées locales préfèrent donc investir en Europe, notamment en Espagne ou aux États-Unis. Toutefois, il y existe toujours quelques destinations très prisées, comme Punta del Este en Uruguay. Hormis quelques belles destinations situées au Mexique ou en Argentine, les marchés d'Amérique latine et d'Amérique du sud restent essentiellement destinés à une clientèle nationale. En Afrique, seules deux valeurs sûres attirent une clientèle internationale fortunée, à savoir le Maroc et l'Afrique du Sud, dont les principales villes figurent régulièrement dans l'index BARNES. Tout comme l'Ile Maurice dans l'océan Indien !

*Avant la pandémie, les cryptomonnaies étaient annoncées comme l'élément nouveau qui allait révolutionner l'immobilier. Qu'en est-il dans les faits ?*

HB : Si révolution il y a, elle est encore en devenir. Les cryptomonnaies et la blockchain ne se sont pas encore imposées sur le marché immobilier en général ou dans le secteur de l'immobilier de prestige en particulier. Toutefois, de plus en plus de projets et de contrats reposent sur ce nouvel outil, qui apporte une très grande sécurité dans les transactions. Les États-Unis sont à la pointe sur le sujet. Ainsi, à Miami comme à New York, nous avons récemment réalisé plusieurs ventes immobilières en cryptomonnaies. Celles-ci se sont effectivement déroulées beaucoup plus rapidement et de manière beaucoup plus fluide que des transactions traditionnelles.

*Terminons par la question traditionnelle, quelles sont vos prévisions concernant l'évolution du marché de l'immobilier international de prestige ?*

TSV : Nous sommes très positifs à court et moyen terme. Dans un contexte de crise, qui s'éternise et de taux historiquement au plus bas, investir dans l'immobilier de prestige constituera toujours en 2022 un placement à la fois sûr et utile. Restent plusieurs inconnues comme le retour de l'inflation ou la potentielle hausse brutale des taux d'intérêt. Mais compte tenu du besoin global de soutenir les marchés, point sur lequel les États sont globalement d'accord, il y a fort à parier que la situation telle que nous la connaissons aujourd'hui se poursuive au moins jusqu'en 2024.

# PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HNWI

## BARNES CITY INDEX : UN PALMARÈS REPOSANT SUR DES CRITÈRES CROISÉS

*Pour les HNWI, posséder une propriété de prestige, voire plusieurs, représente souvent un aboutissement personnel et professionnel. Il est frappant de constater qu'en à peine deux ans, de nouveaux comportements se sont généralisés, reposant sur l'utilisation en parallèle de deux ou trois résidences, voire plus. Il devient assez courant de posséder un pied-à-terre dans une grande ville de chaque côté de l'Atlantique ainsi que plusieurs lieux de villégiature à travers le monde dans lesquels partager la vie de famille selon les saisons, sur fond de travail à distance généralisée. Un phénomène qu'il convient de nuancer en présence d'enfants en âge scolaire, qui ont par nature besoin d'une stabilité résidentielle.*

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, l'engagement environnemental, les opportunités éducatives, la sécurité, l'accessibilité et les transports en commun 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. Et en tenant compte des nouvelles priorités et préoccupations de la clientèle HNWI et UHNWI à l'aune de l'année écoulée. En fonction de ces indicateurs, certaines villes ont gagné ou perdu des places dans le classement par rapport à celui du Global Property Handbook 2021. 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 des HNWI*

*Richesse culturelle*

*Boutiques et restaurants de luxe*



### ASPECTS PRATIQUES

*Sécurité personnelle/établissements de santé de haut niveau*

*Accès aux meilleures universités*

*Mobilité/accessibilité*

*Empreinte écologique/engagement environnemental*



### ASPECTS FINANCIERS

*Prolifération d'entreprises*

*Rapport qualité/prix des biens*

*Compétitivité de la fiscalité*

*Investissements peu risqués*

# BARNES CITY INDEX 2022 :

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2021.

# UN PALMARÈS QUI RÉCOMPENSE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

## LES VILLES QUI MONTENT...

Qui aurait pu penser début 2020 que la planète vivrait encore au rythme de la pandémie de Covid-19 deux ans plus tard ? Nos modes de vie et nos habitudes se sont adaptés peu ou prou à cette nouvelle donne sanitaire et à ses conséquences économiques, sociales et politiques. Les UHNWI ont rapidement réagi, autant dans leurs arbitrages financiers et industriels que dans leurs choix résidentiels. Le BARNES City Index 2022 est le reflet de ces profondes mutations. Dans le haut du classement se tiennent cinq villes qui ont su séduire et rassurer les investisseurs durant cette période incertaine : Miami (Floride, USA), quatrième l'an dernier, a convaincu par la vigueur de son développement économique et culturel, son art de vivre légendaire, la douceur de sa fiscalité et celle de son climat. Elle s'installe en première place du City Index. Sa dauphine est une autre ville américaine, Austin, qui bondit de la 24<sup>e</sup> à la 2<sup>e</sup> place pour des raisons assez similaires. La capitale du Texas fait désormais partie des destinations les plus en vue pour les grands patrons du digital. Suivent Tokyo (Japon), solidement arrimée à sa position de troisième du classement, Genève (Suisse), qui progresse de la 8<sup>e</sup> à la 4<sup>e</sup> place et voit récompensés ses efforts en matière de qualité de vie, enfin Paris (France), qui puise son regain d'attractivité dans l'optique des JO 2024.

Parmi les valeurs sûres traditionnelles, notons que Londres (Royaume-Uni) reste 6<sup>e</sup> devant New York (USA) et Toronto (Canada), les deux villes nord-américaines marquant des points

pour leur vitalité économique. Autre progression marquante, Madrid (Espagne) grimpe de la 16<sup>e</sup> à la 9<sup>e</sup> place et réintègre ainsi le Top 10 du classement. Remarquable aussi est l'ascension de Moscou (Russie), qui bondit de la 49<sup>e</sup> à la 19<sup>e</sup> place et pourrait encore progresser dans les années à venir. C'est le cas aussi de Prague (République tchèque) qui passe de la 41<sup>e</sup> à la 26<sup>e</sup> place et devient ainsi l'une des capitales européennes les plus en vue.

Parmi les nouveaux entrants, notons que Luxembourg (Luxembourg) accède directement à la 28<sup>e</sup> place. Et suivons attentivement Taïpei (Taïwan), Mumbai (Inde), Dubaï (Émirats Arabes Unis), Le Cap (Afrique du Sud) et Saint-Petersbourg (Russie).

## ... ET CELLES QUI DESCENDENT

Parmi les villes qui descendent dans le classement, Zurich chute de la première à la 11<sup>e</sup> place, victime de l'échauffement de son marché immobilier. Il en va de même pour Stockholm (Suède) et Copenhague (Danemark), qui sortent du Top 5 mais restent parmi les valeurs sûres européennes. Mauvais millésime aussi pour Séoul (Corée du Sud) qui passe de la 13<sup>e</sup> à la 42<sup>e</sup> place ainsi que pour Sydney (Australie) qui chute de la 10<sup>e</sup> à la 38<sup>e</sup> place. Autre exemple marquant, Chicago (USA), qui passe de la 21<sup>e</sup> à la 41<sup>e</sup> place. Le marché américain est donc celui de tous les contrastes, si l'on effectue la comparaison avec la nouvelle étoile montante qu'est Austin.

### CLASSEMENT VILLES

1	Miami, USA (4)*
2	Austin, USA (24)*
3	Tokyo, Japon (=)*
4	Genève, Suisse (8)*
5	Paris, France (7)*
6	Londres, Royaume-Uni (=)*
7	New York, USA (11)*
8	Toronto, Canada (15)*
9	Madrid, Espagne (16)
10	Stockholm, Suède (5)*
11	Zurich, Suisse (1)*
12	Amsterdam, Pays-Bas (9)*
13	Monaco (19)*
14	Los Angeles, USA (=)*
15	Copenhague, Danemark (2)*
16	Vienne, Autriche (12)*
17	Dallas, USA (32)*
18	Montréal, Canada (17)*
19	Moscou, Russie (49)*
20	Hong Kong, Chine (27)*
21	Hambourg, Allemagne (22)*
22	Rome, Italie (20)*
23	Singapour (=)*
24	Lisbonne, Portugal (25)*
25	Budapest, Hongrie (26)*

### CLASSEMENT VILLES

26	Prague, République tchèque (41)*
27	Oslo, Norvège (18)*
28	Luxembourg (nouvel entrant)
29	San Francisco, USA (=)*
30	San Diego, USA (42)*
31	Washington DC, USA (33)*
32	Dublin, Irlande (40)*
33	Shanghai, Chine (31)*
34	Boston, USA (=)*
35	Varsovie, Pologne (46)*
36	Munich, Allemagne (28)*
37	Taïpei, Taïwan (nouvel entrant)
38	Sydney, Australie (10)*
39	Mumbai, Inde (nouvel entrant)
40	Bruxelles, Belgique (45)*
41	Chicago, USA (21)*
42	Séoul, Corée du Sud (13)*
43	Guangzhou, Chine (39)*
44	Ho Chi Minh Ville, Vietnam (48)*
45	Milan, Italie (38)*
46	Vancouver, Canada (36)*
47	Dubaï, Émirats Arabes Unis (nouvel entrant)
48	Beijing, Chine (43)*
49	Le Cap, Afrique du Sud (nouvel entrant)
50	Saint-Petersbourg, Russie (nouvel entrant)

\* Classement 2021

# LE TOP 5 MONDIAL

*Le palmarès 2022 du BARNES City Index assemble cinq villes aux profils on ne peut plus éloignés. De Miami l'extravertie à Genève la discrète, d'Austin la digitale à Paris la monumentale via Tokyo, la plus grande ville du monde, partagée entre traditions et technologie, l'écart paraît immense ! Ces villes ont pourtant en commun de constituer des références pour les UHNWI et les investisseurs internationaux.*

*À commencer par Miami, qui a su avec brio se débarrasser de l'image de métropole poussiéreuse tournée vers son passé qu'elle avait à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, pour faire aujourd'hui figure de graal immobilier, recherché autant par les artistes que par les financiers et les plus grands sportifs mondiaux. Miami fait partie de ces rares destinations que l'on choisit à part égale pour leur dynamisme économique et pour leur art de vivre au soleil. Dans un style différent, Austin met en avant sa culture texane et son atmosphère décontractée, portées par l'une des fiscalités les plus clémentes de la planète. Ce n'est pas un hasard si le bouillonnant Elon Musk a annoncé en octobre 2021 qu'il allait y déménager le siège de Tesla.*

*Changement de décor avec Tokyo, Genève et Paris, trois villes millénaires qui ont su aborder avec succès les changements technologiques et la prise en compte des enjeux climatiques sans renier leur héritage culturel. Ce qui en fait des valeurs sûres par-delà les générations.*



*Miami*



*Austin*



*Tokyo*



*Genève*



*Paris*

# MIAMI

*En raison de son climat fiscal et commercial favorable, la Floride a connu un afflux de HNWI et de grandes entreprises en provenance du nord-est des USA ou d'autres États fortement taxés comme la Californie, bien avant que quiconque n'ait entendu parler de Covid-19. La Floride est en effet un État fiscalement avantageux, qui n'impose pas d'impôt sur le revenu aux particuliers. Et les sociétés n'y sont soumises qu'à un impôt de 5,5 %.*

*Outre la beauté de ses plages de sable blanc, Miami tire de son emplacement géographique stratégique d'ouverture vers les Amériques un brassage culturel unique au monde. L'épidémie de Covid-19, qui a entraîné la généralisation du travail à distance, a mis en évidence les atouts de Miami, rendant notamment les annonces de déménagement de fonds spéculatifs beaucoup plus fréquentes. Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, un système de santé et des écoles et universités de premier plan, des avantages fiscaux hors normes et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami se hisse ainsi en tête des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en 2022*



# MIAMI, LA VILLE AUX ALLURES DE STARTUP



## Miami

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. Hormis les périodes d'arrêt dues à la lutte contre l'épidémie de Covid-19, 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 et son Yacht Show unique au monde, Miami a tout pour tirer son épingle du jeu dans la (future) nouvelle donne mondiale post Covid-19. C'est en effet la ville des États-Unis comptant le plus grand nombre de nouveaux habitants en 2021, la 2<sup>e</sup> pour la croissance économique, la 1<sup>ère</sup> pour les startups et la 4<sup>e</sup> zone scolaire du pays en termes d'offre. Gage de sa solidité, elle abrite pas moins de 1 000 multinationales. Avec une moyenne d'âge de 38,2 ans d'âge pour ses habitants, Miami est une ville en mouvement perpétuel avec, sur le plan immobilier, une très forte demande locative qui ne peut que séduire les investisseurs.

### 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. Pour les condos, le quartier d'Edgewater, voisin du Design District, voit enfin ses promesses tenues avec une augmentation de +25% de l'immobilier et +40% des loyers, récompensant les investisseurs qui ont acheté sur plan lorsque le quartier était en plein essor.

Downtown figure également parmi les quartiers à observer de près avec des projets de grande envergure et une transformation radicale prévue durant les trois 3 prochaines années.

Brickell est intéressant pour tout investisseur car les loyers ont augmenté de +30% (contre +10% pour l'immobilier), offrant une rentabilité immédiate pour les biens de qualité.

Pour les maisons, Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne et Coral Gables restent stables avec une grande progression et une offre de maisons pied dans l'eau se comptant sur les doigts d'une main et se vendant en moins de 48h.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La quantité de biens de prestige est pléthorique à Miami même si l'offre est particulièrement réduite en ce début d'année 2022. Les biens les plus recherchés sont les villas pied dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Les familles fortunées du nord des États-Unis et de Californie se relocalisent en nombre à Miami et dans d'autres villes du sud de la Floride. Ils y achètent, pour eux-mêmes ou pour les mettre en location, des biens ultra luxueux pour la moitié ou le tiers du prix de leur État d'origine. Pour les acheteurs et investisseurs aux moyens moins importants, Miami est synonyme de surfaces doublées ou triplées pour des budgets similaires.

### LES ATTENTES

La clientèle américaine et internationale veut profiter des mille visages de Miami et de son activité économique et financière. Les exigences en matière de services sont à la hauteur du prestige retrouvé de la ville.

Les acheteurs ont pris conscience de l'importance de la qualité de vie et du retour aux valeurs essentielles. Dans leur recherche, cela passe la plupart du temps par un espace ouvert sur l'extérieur.

### LA CLIENTÈLE

A l'instar des années précédentes, la clientèle domestique a été la plus importante. Maintenant que les frontières sont rouvertes, la clientèle internationale va accélérer les transactions, ce qui rendra le marché encore plus dynamique qu'il et réduira davantage l'inventaire.

L'augmentation indéniable de la demande de maisons et d'appartements à Miami provient principalement d'acheteurs du nord, à la recherche d'avantages fiscaux et d'une meilleure qualité de vie.

### 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<sup>e</sup> siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. Miami a été classée en 2020 comme la première ville des États-Unis pour l'entrepreneuriat. En particulier dans le secteur tech : en 2021, 9,39% de ses actifs travaillaient pour des startups !

Rien ne semble freiner le retour sur le premier plan américain de la capitale économique de la Floride, surtout depuis qu'elle a acquis son statut de grande ville artistique internationale. Et si le marché immobilier de Miami enregistre des prix élevés, il n'a pas encore atteint le même pic que celui observé lors du dernier cycle, en particulier pour le marché des appartements en copropriété. L'horizon 2022 semble donc plus que dégagé !

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Miami Beach	10 000 \$	+25 %	30 000 \$	+20 %
Miami Mainland (Brickell, Midtown, Downtown, Edgewater)	8 000 \$	+9 %	14 000 \$	+9 %
Coconut Grove	7 000 \$	Stable	14 000 \$	Stable
Key Biscayne	11 000 \$	+20 %	20 000 \$	+25 %

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

Miami Beach	100 m <sup>2</sup>
Miami Mainland	120 m <sup>2</sup>
Coconut Grove	130 m <sup>2</sup>
Key Biscayne	90 m <sup>2</sup>

« Miami est elle-même une start-up. Cela fait 10 ans que nous construisons en silence une colonne vertébrale financière et éducationnelle qui soutienne les entrepreneurs et les entreprises ».

FRANCIS SUAREZ,  
MAIRE DE MIAMI

Source : BARNES / Lafrenchtech.com

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# AUSTIN

*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.*

*La capitale du Texas est aujourd'hui l'un des marchés les plus actifs pour l'immobilier de luxe aux États-Unis, avec un prix qui a plus augmenté que celui de New York ou des grandes villes californiennes durant les trois premiers trimestres de 2021. Le marché du luxe, considéré comme regroupant les 5 % supérieurs des transactions, y débute à 2,34 millions de dollars (2,12 millions d'euros). Soit une augmentation de près de 33 % par rapport à 2020 et de 44 % par rapport à 2017, selon le Wall Street Journal. Les maisons haut de gamme, qui mettaient près de quatre mois à se vendre il y a cinq ans sont maintenant vendues en moins de deux mois.*

*Le marché se caractérise par une demande très supérieure à l'offre dans cette ville à l'activité économique s'accroissant chaque année grâce aux technologies digitales, au point de concurrencer directement la Silicon Valley californienne.*



# AUSTIN, LA NOUVELLE SILICON VALLEY

# 02

## Austin

L'atmosphère décontractée de la capitale texane, moins formelle que Houston et plus délavée que Dallas, sa scène musicale et culturelle animée et son environnement naturel de collines sont autant d'attraits qui plaident en faveur d'Austin, tout comme l'absence d'impôt sur le revenu des particuliers au Texas. D'autant que l'on considère par ailleurs que le coût de la vie y est 40% plus faible qu'à New York. Le centre-ville est resté authentique, avec assez peu de grandes enseignes commerciales sur son artère principale, Congress Avenue. C'est certainement ce qui fait l'une de ses originalités. La devise officielle de la capitale texane ville est d'ailleurs « Keep Austin Weird » (« Austin doit rester bizarre, étrange, différente »).

La loi texane prévoit que les prix de vente de l'immobilier résidentiel restent confidentiels. Il est donc difficile de déterminer des chiffres précis concernant le haut de gamme, les spécialistes du secteur estimant que les transactions hors marché sont majoritaires.

Emerging Trends in Real Estate, le rapport immobilier annuel publié par PWC, classe Austin comme une « supernova », une catégorie regroupant les zones métropolitaines à fort potentiel de croissance aux États-Unis. Cette ville de taille moyenne (Austin compte environ un million d'habitants, à peine plus de deux millions avec son agglomération) mais à fort taux d'emploi

tertiaire technologique est ainsi devenue « la coqueluche des investisseurs et des promoteurs ». Le prix médian des maisons a ainsi grimpé de 100 000 \$ en 6 mois durant 2021 ! Et même si les indicateurs semblent marquer une stabilisation du nombre de transactions à prévoir en 2022, la faiblesse de l'offre et la forte demande devrait maintenir une hausse annuelle des prix supérieure à 10%.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

En quelques années, le centre-ville d'Austin (Downtown) est passé du statut de quartier d'affaires à quartier mixte, animé et sophistiqué. L'immobilier tend à y devenir plus cher que dans les quartiers résidentiels les plus huppés. Les lofts avec vue sur la Colorado River y sont le must. Les quartiers les plus recherchés sont Barton Hills, Barton Creek, Zilker, Rosedale, Windsor Road, Bouldin Creek et South River City.

Également appelé French Place en raison de tous les noms de lieux français qui y sont utilisés, Cherrywood forme pour sa part un mélange branché éclectique d'artistes, de retraités, d'étudiants et de professeurs de l'université du Texas toute proche.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas ou penthouses le long des rives du Colorado, les grands condos avec vue panoramique dans le centre-ville, les vastes villas situées dans des résidences sécurisées (gated communities), le plus souvent autour d'un golf. Les ventes flash sont devenues la norme à Austin dans le haut de gamme tant la demande est supérieure à l'offre.

### LES ATTENTES

Grâce à la rente pétrolière, le Texas ne prélève ni impôt sur le revenu des personnes physiques ni impôt sur les sociétés ni impôt sur les plus-values. C'est pourquoi de nombreux analystes pensent que cet État devrait rapidement supplanter la Californie dans le cœur des

entrepreneurs du secteur technologique. Dans ce contexte, la ville d'Austin joue évidemment un rôle de premier plan, cumulant un art de vivre reconnu, une personnalité historique unique et tous les atouts d'une grande métropole active.

### LA CLIENTÈLE

Américaine, elle vient principalement du nord de la Californie pour profiter de l'animation et de la bonne santé économique d'Austin. Le nouvel arrivant le plus en vue en 2021 est un transfuge de la Silicon Valley : Elon Musk a déclaré en octobre que Tesla allait transférer son siège social de Palo Alto, en Californie, à Austin, où il construit une nouvelle usine. Elon Musk, qui a raconté durant l'été 2021 vivre dans une minuscule maison de location sur le campus de SpaceX à Boca Chica (Texas), serait maintenant à la recherche d'une propriété à Austin avec un grand terrain et une vue sur la ville.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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. Le marché du luxe à Austin continuant 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. Un phénomène va accentuer cette tendance : en plus de Tesla, d'autres grandes entreprises technologiques s'installent dans la région, à l'image d'Apple qui prévoit d'ouvrir un campus d'un milliard de dollars en 2022, ou d'Oracle qui a quitté la Silicon Valley pour s'installer dans les Silicon Hills d'Austin.

Source BARNES / WSJ / PWC Emerging Trends in Real Estate

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Austin Downtown	9 000 \$	+20 %	16 000 \$	+30 %
Communautés résidentielles	4 500 \$	+20 %	13 000 \$	+30 %

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

Austin Downtown	120 m <sup>2</sup>
Communautés résidentielles	250 m <sup>2</sup>

« Austin cumule les atouts pour devenir une référence mondiale en matière d'attractivité économique et de qualité de vie. »

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,  
DIRECTEUR DE BARNES US DEVELOPMENT

Source BARNES / WSJ / PWC Emerging Trends in Real Estate  
Taux de change indicatif au 31/12/2019 : 1 US\$ = 0,90 € = 0,99 CHF = 0,75 GBP

# TOKYO

*Les investisseurs ont retenu leur souffle en 2020 et début 2021 lorsque les Jeux olympiques d'été de Tokyo ont été reportés d'un an. Il en allait du prestige d'un pays entier, la plus prestigieuse manifestation sportive au monde pourrait-elle se tenir normalement dans ces conditions ? C'est un grand « ouf » de soulagement qui fut donc poussé le 8 août 2021 lors de la clôture de la XXXII<sup>e</sup> olympiade, le Japon ayant prouvé sa solidité et sa résilience. L'empire du Soleil levant confirmant au passage son statut de référence asiatique en termes de stabilité. Le marché résidentiel, qui avait bénéficié de toutes les attentions lors de la préparation de cet événement majeur, profitera à long terme des nouvelles infrastructures spécialement réalisées pour l'occasion. Tokyo a vu ses prix augmenter en 2020 et 2021, et tout laisse à penser que sa cote pourrait encore monter dans les prochaines années.*

*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 km<sup>2</sup>, 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. Le Japon étant considéré comme l'un des pays industrialisés qui a le mieux géré l'épidémie de Covid-19, sa capitale garde logiquement une place dans le TOP 5 du BARNES City Index, et reste en 3<sup>e</sup> position.*



# TOKYO, L'ART DE VIVRE D'UNE LOCOMOTIVE ASIATIQUE



## Tokyo

Tokyo est la troisième ville au monde pour son nombre de résidents UHNWI (ils sont 8 345 à y vivre, soit +7,5% en un an), derrière New York et Hong Kong, selon le dernier classement opéré par Wealth-X. 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. En revanche, comme toutes les capitales fortement touristiques, elle a connu un relatif temps d'arrêt dans son développement courant 2020 et 2021 (hors JO). Mais le Japon a prouvé à maintes reprises ses capacités de résilience, notamment lorsqu'il a rebondi après la catastrophe nucléaire de Fukushima en 2011. Sur le plan de l'art de vivre, Tokyo est depuis 14 ans la ville qui compte le plus de restaurants étoilés au monde : avec 446 restaurants, dont deux nouveaux 3-étoiles, deux nouveaux 2-étoiles et 18 nouveaux 1-étoile, la capitale japonaise a confirmé son statut de destination gastronomique incontournable dans le Guide Michelin 2021.

### 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 bénéficient des meilleures garanties antisismiques et d'un niveau d'équipement sans défauts. Le nombre de mises en chantier de nouvelles constructions a d'ailleurs augmenté de +22,1% entre novembre 2020 et octobre 2021, ce qui démontre la vitalité du secteur.

### LES ATTENTES

Tokyo s'étend sur 620 km<sup>2</sup>, 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 son énergie.

### LA CLIENTÈLE

Dans le secteur du haut de gamme, l'immense majorité des acheteurs sont des Japonais fortunés. L'indice Nikkei de la Bourse de Tokyo a poursuivi en 2021 sa hausse observée en 2020, à +6,75%. Plus impressionnant, il a augmenté de +41,41% en trois ans et de +237% en dix ans ! est passée de 8 455 yens fin 2011 à 25 385 yens en novembre 2020 (soit un très honorable +7,8% en un an malgré le contexte de crise). Le Japon a enregistré

en un an une croissance de +7,5% de son nombre de UHNWI (à 21 300) grâce à la bonne performance du Nikkei et à l'essor relatif du yen (environ +1% par rapport à l'euro et au dollar en 2021) aujourd'hui considéré comme l'une des monnaies les plus sûres qui soient.

En parallèle, le contexte des taux d'intérêt toujours aussi 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 depuis 2016, 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. On note d'ailleurs en 2021 le retour de la clientèle asiatique (venant de Singapour, de Thaïlande, de Malaisie, de Hong Kong et de Chine) ainsi que d'Australie, des États-Unis et d'Europe occidentale.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'effet JO a joué à plein sur l'immobilier, même si le report de ceux-ci a atténué l'effet d'aubaine. Le centre-ville (les arrondissements de Minato, Chiyoda, Shibuya et Chuo) a considérablement augmenté depuis l'attribution des Jeux en 2013. Les analystes prévoient que les prix restent élevés à long terme dans le centre-ville, sous réserve de l'évolution de l'épidémie de Covid-19. Car le réaménagement du cœur de Tokyo se poursuivra bien après 2021 tant la demande est forte. Le Japon est en effet considéré par les investisseurs asiatiques comme un coffre-fort immobilier, d'autant qu'il est facile d'y devenir propriétaire pour les étrangers.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aoyama	19 000 \$	+7%	37 350 \$	+7%
Akasaka	20 200 \$	+7%	32 000 \$	+7%
Azabu	22 650 \$	+7%	35 600 \$	+7%
Roppongi	22 650 \$	+7%	40 200 \$	+7%
Shibuya	17 000 \$	+7%	40 750 \$	+7%

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

Aoyama	50 m <sup>2</sup>
Akasaka / Azabu	45 m <sup>2</sup>

« Outre son art de vivre reconnu, notamment par les expatriés, Tokyo est un modèle de stabilité économique et politique. »

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

Source : BARNES / RethinkTokyo.com / Boursorama  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# GENÈVE

*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 les familles fortunées souhaitant profiter de son extraordinaire offre culturelle et gastronomique à quelques pas des Alpes, au bord de l'un des plus beaux lacs européens.*

*Souvent surnommée « la plus petite des grandes capitales », Genève la cosmopolite forme un monde à part à l'extrémité ouest de la Confédération helvétique. Si le Rhône est son épine dorsale, la rade en est certainement le visage le plus connu avec son célèbre jet d'eau, éblouissant panache qui atteint 140 mètres de hauteur. A n'en pas douter, la ville de la paix, nichée entre le Jura et les Alpes, est vivante en toute saison, ce que plébiscite une large clientèle internationale avide d'un art de vivre européen mélangé teinté de culture helvétique. Sport en toute saison, musées, événements artistiques de premier plan (théâtre, opéra, concerts...) sans oublier le shopping de luxe, les loisirs et la culture sont partout dans cette ville universitaire et industrielle de premier plan.*



# GENÈVE, LA MULTICULTURELLE

# 04

## Genève

Depuis plus d'un siècle, Genève accueille un grand nombre d'organisations internationales, dont la Croix-Rouge, le HCR et l'OMS. Une présence essentielle pour l'identité de la ville et l'un des éléments majeurs de son rayonnement. Genève est par nature multiculturelle, on compte pas moins de 190 nationalités différentes dans la population de son canton. Le français est la langue principale de 80% de ses habitants devant l'anglais et le portugais, ce qui renforce sa singularité dans ce pays officiellement quadrilingue (français, allemand, romanche et italien). Ce brassage culturel crée un art de vivre très particulier au bord du lac. Outre sa vie culturelle intense, Genève a gagné en quelques décennies ses galons de destination culinaire à part entière. Établissements haut de gamme, auberges champêtres à la savoureuse cuisine du terroir, la densité des bonnes tables, en ville comme à la campagne, y est étonnante. L'un des points forts de Genève est sans conteste son aéroport international facilement accessible depuis le centre-ville et connecté au monde entier. Cet aéroport dispose par ailleurs d'un « secteur France » avec accès direct, considéré comme un territoire français sur le point de vue douanier. Alors que la confédération entière a vu les prix de son immobilier augmenter en 2021, la tendance est particulièrement marquée à Genève. L'offre y est chroniquement

inférieure à la demande, un phénomène qui s'est accentué avec la pandémie de Covid-19. Sur le marché des villas, le nombre de biens proposés à la vente a ainsi baissé de 28% en un an selon Lematin.ch. Les analystes suisses estiment que cette hausse généralisée des prix se poursuivra en 2022, aucun risque de surchauffe n'étant à l'ordre du jour.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre-ville (la Vieille Ville, les Quais, l'Eglise russe), toute la rive gauche jusqu'à Corsier, sans oublier Carouge.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Preuve de l'attractivité de la ville, au cours l'année 2021, le bureau de BARNES Genève a constaté une augmentation de prix pouvant aller de 5 à 10% pour les appartements et les maisons.

Concernant les maisons, la demande est nettement supérieure à l'offre, il y a donc une réelle pénurie sur le canton de Genève. Notamment parce que les taux d'intérêt restent stables à des niveaux très faibles, l'achat est aujourd'hui plus avantageux que la location.

Les appartements les plus recherchés se situent idéalement en sommet d'immeuble (attiques) dans l'hypercentre de Genève. Pour les maisons, l'idéal est d'offrir une vue lac ou montagne ou d'être directement situées en bord de lac. Le graal étant de bénéficier d'un ponton.

La demande est par ailleurs de plus en plus soutenue pour les terrains à bâtir. Avec une tendance qui s'est imposée en quelques années concernant les demeures haut de gamme : le luxe réside désormais dans une conception durable, tenant compte des plus grandes exigences environnementales.

### 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.

Sans doute sous l'effet de la crise sanitaire,

les priorités des clients ont changé, note le bureau de BARNES Genève. Ceux-ci aspirent à plus d'espace, notamment pour pouvoir bénéficier d'un extérieur. A Genève comme dans de nombreuses métropoles européennes, les acheteurs ont en effet revu leurs priorités et se focalisent encore plus qu'auparavant sur la qualité de leur habitat.

### LA CLIENTÈLE

Elle dépend de la valeur des biens. Les biens de deux millions de francs suisses ou moins sont principalement acquis par une clientèle suisse. Au-delà, les acquéreurs sont majoritairement des expatriés bénéficiant d'une autorisation d'établissement, donc déjà résidents suisses.

### 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 se montre globalement stable, avec des facteurs économiques inchangés qui assurent le maintien des prix à la hausse. Genève apparaît donc comme une valeur sûre par excellence. Malgré les incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19, l'immobilier résidentiel y reste très attractif et le marché dynamique, il y a tout lieu d'être optimiste pour 2022.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Eglise Russe, vieille ville, quais Wilson et Gustave</i>	16 000 CHF	+5 %	20 000 CHF	+5 %
<i>Champel, Florissant, Malagnou, Eaux-Vives, Carouge</i>	13 000 CHF	+5 %	15 000 CHF	+5 %
<i>Plainpalais</i>	13 000 CHF	+5 %	--	--
<i>Rive Droite</i>	11 000 CHF	+5 %	12 000 CHF	+5 %

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

Genève 60 m<sup>2</sup>

« Avec la crise sanitaire, nous constatons que les priorités de nos clients ont changé. Ils aspirent à plus d'espace, notamment pour bénéficier d'un extérieur. Concernant les maisons, la demande est nettement supérieure à l'offre, il y a une réelle pénurie sur le canton de Genève. »

FRANK CASANOVA,  
CEO DE BARNES SWISS LICENSING SA

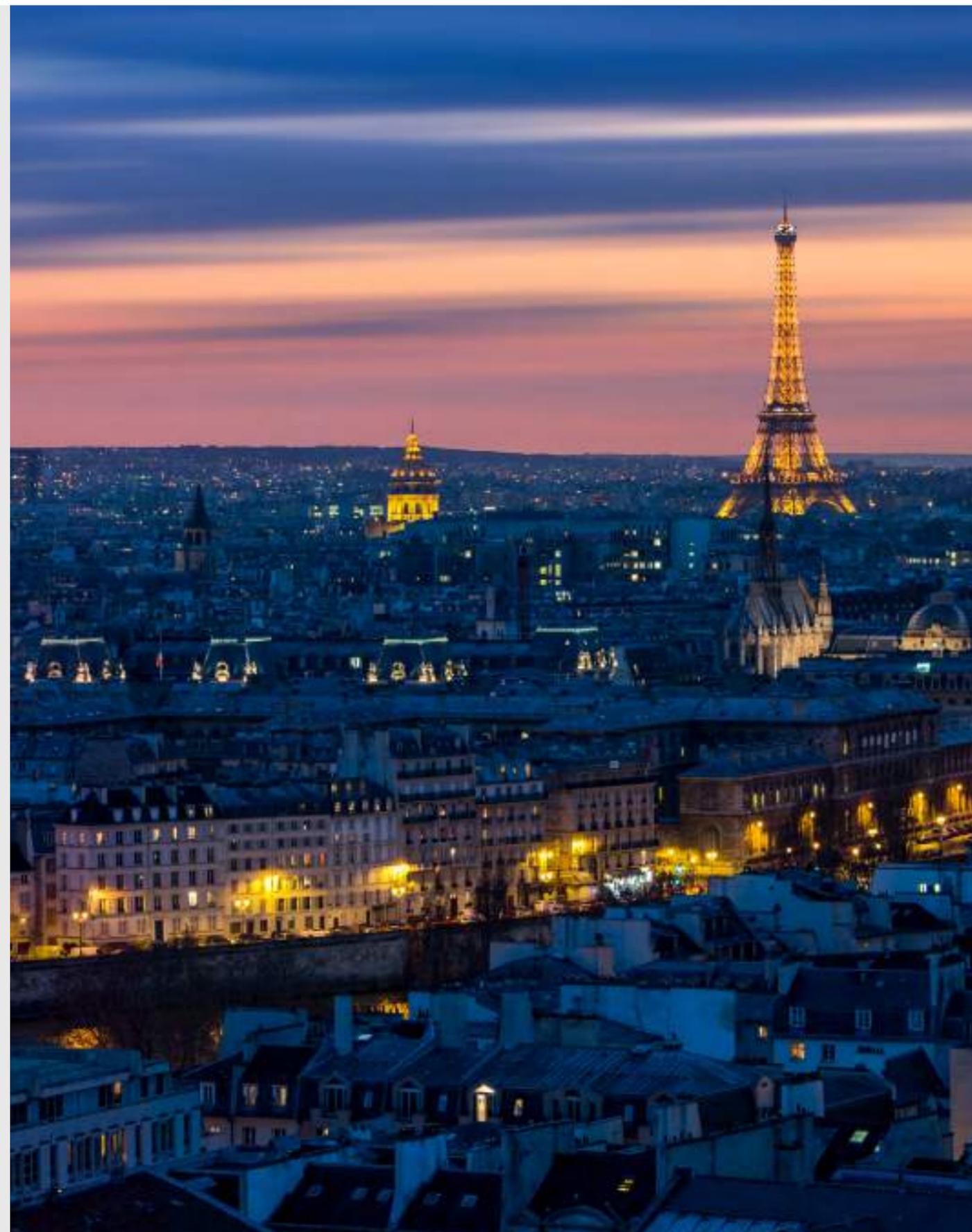
Source : BARNES - Tribune de Genève - Lematin.ch  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# PARIS

*L'année 2021 a constitué un millésime record pour l'immobilier parisien. La notion de valeur refuge y a pris tout son sens car la crise sanitaire a eu pour conséquence une consolidation du marché avec de nombreux nouveaux projets. Le volume de ventes a ainsi fortement progressé avec un accroissement de l'offre et des prix, qui ont évolué différemment selon les biens :*

- À la hausse de 5 % à 10 % pour les biens de qualité situés en étage élevé dans de beaux immeubles de standing et pour les biens avec terrasse ou jardin*
- À la baisse de 10 % à 15 % pour les biens comportant certains défauts (biens sombres situés en rez-de-chaussée, sans jardin, au premier étage, nécessitant des travaux lourds, souffrant de nuisances etc.).*

*Face aux turbulences rencontrées depuis le début de la pandémie, le département des Hauts-de-Seine a pour sa part montré sa solidité et son attractivité sur le plan de l'immobilier de prestige. Avec une demande renforcée pour de plus grandes surfaces et des espaces extérieurs, un besoin manifesté par les acheteurs parisiens en quête de mieux vivre en temps de pandémie. Pour les mêmes raisons que pour les Hauts-de-Seine, les Yvelines, portées par le prestige de leurs villes historiques, Versailles et Saint-Germain-en-Laye en tête, ont bénéficié depuis deux ans d'un véritable engouement qui s'est accéléré en 2021.*



# PARIS, LA COTE INALTÉRABLE DE LA « VILLE LUMIÈRE »

# 05

Paris

## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'offre est plus que variée, entre les arrondissements « à un chiffre » du cœur historique de Paris ou les arrondissement plus excentrés, prisés pour leurs larges avenues arborées. Sans parler des parcs, des bois ou des écoles de haut niveau, qui permettent à Paris de figurer dans le TOP 5 2022 du BARNES City Index. Les prix ayant atteint des niveaux record en 2020/2021, certains arrondissements font office de marché de report pour ceux devenus financièrement inaccessibles pour les familles parisiennes. A l'image du XI<sup>e</sup> qui tend à attirer une clientèle qui ne jurait que par le Marais (IV<sup>e</sup>), ou le X<sup>e</sup> qui vient seconder le IX<sup>e</sup>. Tout comme les villes résidentielles de proche banlieue qui séduisent les Parisiens cherchant de plus grands espaces et voulant quitter les embouteillages.

Dans les Hauts-de-Seine, Neuilly reste génération après génération un havre de paix où se côtoient les grandes familles, les artistes et autres chefs d'entreprise qui recherchent calme et anonymat. Une aura dont tend à bénéficier Boulogne-Billancourt, souvent considérée comme le XXI<sup>e</sup> arrondissement parisien et dont le statut de valeur sûre familiale n'est plus à démontrer.

D'autres villes plus éloignées dans les Yvelines, telles que Versailles, Saint-Germain-en-Laye ou Le Vésinet, deviennent de nouveaux pôles d'attraction pour les Parisiens ou

les familles revenant d'expatriation, à la recherche de conditions de vie comparables à celles vécues à l'étranger.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des espaces extérieurs, de plus grands volumes pour le télétravail, des conditions de vie plus calmes sont les principaux critères recherchés.

La clientèle fortunée recherche systématiquement 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.

En revanche, avec l'augmentation des prix ces dernières années, les familles parisiennes acceptent d'optimiser la superficie de leurs appartements en achetant des superficies plus petites que les années précédentes. Il n'est ainsi plus rare de vendre des appartements de 140 m<sup>2</sup> à des familles qui auraient acheté 180 m<sup>2</sup> il y a 3 ans.

## LES ATTENTES

Les attentes sont bien différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français, majoritaires en 2020 et 2021, raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers qu'ils ont sélectionnés, c'est-à-dire selon des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. La clientèle étrangère est en effet réapparue à partir de septembre 2021.

Les Hauts-de-Seine ont pour leur part montré leur solidité et leur attractivité sur le plan de l'immobilier de prestige. Avec une demande renforcée pour de plus grandes surfaces et des espaces extérieurs, un besoin manifesté par les acheteurs parisiens en quête de mieux vivre en temps de pandémie.

Les Yvelines disposent de 80% d'espaces naturels, de forêts et de terres agricoles, quasiment aux portes de Paris. Leur offre immobilière de prestige est d'une

incomparable variété, alliant maisons de maître et appartements familiaux dans les communes historiques de l'est du département et propriétés de campagne à l'ouest et au sud, notamment en vallée de Chevreuse et en forêt de Rambouillet.

## LA CLIENTÈLE

La clientèle parisienne est par la force des choses aisée, et à nouveau internationale. Chaque type de famille y trouve son compte car la variété des arrondissements parisiens et des villes résidentielles alentour répond à tous les types de besoins et d'envies. Le Brexit a par ailleurs contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation.

Dans les Yvelines, les clients sont pour 70% des familles avec des enfants en bas âge. Avec une différence par rapport aux générations les ayant précédées : ces anciens Parisiens ont pris l'habitude de se passer d'automobile au quotidien ! Ce qui impose une recherche immobilière dans les centres-villes.

Les acheteurs des Hauts-de-Seine sont eux aussi majoritairement parents d'enfants en âge scolaire souhaitant bénéficier d'un cadre de vie aéré et verdoyant. L'une des caractéristiques les plus frappantes des recherches dans le département vient de l'intérêt porté à la sectorisation scolaire et à l'emplacement du bien par rapport aux collèges et lycées privés ou publics.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé et favorisant les circulations douces, les JO de 2024, les perspectives économiques rassurantes, tout concourt à faire de Paris une place centrale de l'immobilier international. La mairie de Paris a lancé de grands travaux pour faire évoluer la capitale française vers une ville toujours plus piétonne, ce qui ne devrait pas déplaire aux touristes lorsque ceux-ci seront véritablement de retour.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Rive gauche (VI <sup>e</sup> /VII <sup>e</sup> arr.)	17 000 €	Stable	25 000 €	Stable
Marais (II <sup>e</sup> /III <sup>e</sup> /IV <sup>e</sup> arr.)	17 000 €	Stable	30 000 €	+20 %
IX <sup>e</sup> /X <sup>e</sup> /XVIII <sup>e</sup> arr.	15 000 €	Stable	23 000 €	Stable
I <sup>e</sup> /VIII <sup>e</sup> /XVII <sup>e</sup> arr.	15 000 €	Stable	25 000 €	Stable
XVI <sup>e</sup>	15 000 €	Stable	25 000 €	Stable
Neuilly-sur-Seine	13 000 €	+4 %	16 000 €	+7 %
Boulogne-Billancourt	11 800 €	Stable	14 000 €	Stable
Yvelines nord (Saint-Germain-en-Laye)	10 000 €	Stable	12 000 €	Stable
Yvelines sud (Versailles)	9 000 €	Stable	13 000 €	Stable

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

Rive gauche (VI <sup>e</sup> /VII <sup>e</sup> arr.)	66 m <sup>2</sup>	Neuilly-sur-Seine	76 m <sup>2</sup>
Marais (II <sup>e</sup> /III <sup>e</sup> /IV <sup>e</sup> arr.)	66 m <sup>2</sup>	Boulogne-Billancourt	84 m <sup>2</sup>
IX <sup>e</sup> /X <sup>e</sup> /XVIII <sup>e</sup> arr.	66 m <sup>2</sup>	Yvelines nord (Saint-Germain-en-Laye)	100 m <sup>2</sup>
I <sup>e</sup> /VIII <sup>e</sup> /XVII <sup>e</sup> arr.	58 m <sup>2</sup>	Yvelines sud (Versailles)	111 m <sup>2</sup>
XVI <sup>e</sup>	58 m <sup>2</sup>		

« Les Jeux olympiques de 2024 mettront Paris sous le feu des projecteurs, ce qui ne peut que convaincre les investisseurs internationaux. »

RICHARD TZIPINE  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

Source : BARNES  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP



# TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

- 01 **SAINT-BARTH,  
ANTILLES FRANÇAISES**
- 02 **CÔTE D'AZUR, FRANCE**  
*(Cannes, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Tropez, Sainte-Maxime)*
- 03 **LES HAMPTONS, USA**
- 04 **BASSIN D'ARCACHON**  
*(Arcachon, Pyla, Cap Ferret)*
- 05 **ILE MAURICE**

# TOP 5 BORD DE MER

## 1. SAINT-BARTHELEMY, ANTILLES FRANÇAISES

*Saint-Barthélemy, l'une des îles des Antilles les plus prisées, est un lieu paradisiaque et de luxe par excellence. Son climat attractif, ses paysages idylliques et son offre gastronomique attirent les personnalités les plus huppées. Les couleurs caribéennes de l'île proposent un véritable art de vivre à la française.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Gustavia, la capitale, pour ses magnifiques villas avec vue sur le port. Saint-Jean et Gouverneur/Lurin, pour leur position centrale, proches des plus belles plages et de l'aéroport.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas de 3 chambres ou plus, 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

Saint-Barthélemy est un véritable gage de sécurité pour ses investisseurs de par sa fiscalité attractive et la rentabilité des investissements immobiliers. Son grand nombre de biens d'exception et de villas haut de gamme attirent tous les ans davantage de clients très privilégiés.

« La petite France des Caraïbes » offre une qualité de vie inégalée. Son service d'excellence en matière d'hôtellerie et de gastronomie en fait une destination coup de cœur.

### LA CLIENTÈLE

La clientèle de Saint-Barthélemy est internationale, principalement nord-américaine et en majorité très privilégiée. En cette année 2021 l'île a retrouvé la clientèle russe et d'Amérique latine. La clientèle française a pu venir en grand nombre également.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix de Saint-Barthélemy n'ont jamais baissé depuis 40 ans, tant la demande est forte et l'offre restreinte sur ce territoire exigu et protégé. Résultats, les prix ont augmenté de 10 à 15% en 2021 pour les villas. Et ils ont augmenté d'au moins 15% pour les terrains constructibles.

La Collectivité de Saint-Barthélemy a consenti un important effort financier pour mettre en place des dispositifs de lutte contre l'épidémie de Covid-19. Tous les voyants étaient au vert pour que la haute saison 2021/2022 (qui commence fin novembre avec Thanksgiving) puisse démarrer normalement, les restaurants et les commerces ayant retrouvé des horaires d'ouverture identiques à ceux d'avant l'épidémie. L'île de Saint-Barthélemy s'est préparée pour accueillir à nouveau ses grands événements annuels, à commencer par le St Barth Gourmet Festival, en novembre 2021.

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

Un studio de 50 m<sup>2</sup> maximum avec un aperçu mer.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Saint-Barthélemy	18 000 €	+12,5 %	28 000 €	12,5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 2. CÔTE D'AZUR

### CANNES & SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, FRANCE

Reliée à l'Europe et au reste du monde grâce aux aéroports de Nice Côte-d'Azur (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, ses appartements de rêve, ses casinos et sa gastronomie.

La commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, qui recouvre la totalité du Cap Ferrat ainsi que la pointe Saint-Hospice, est réputée pour ses sublimes villas, objets de toutes les convoitises par une clientèle internationale très fortunée. Cette péninsule de 282 hectares d'oliviers et de pins d'Alep, à la renommée mondiale depuis plus de 150 ans, est idéalement située entre l'aéroport international Nice Côte d'Azur et la Principauté de Monaco, en lévitation entre les rades de Beaulieu-sur-Mer et de Villefranche-sur-Mer.



#### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Cannes : 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.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : sur le versant est du cap, les propriétés disposent de parcs descendant en pente douce vers la mer. A l'ouest, elles sont perchées sur des rochers et offrent de sublimes couchers de soleil. Sur ses hauteurs, le cap propose un autre décor avec des vues panoramiques portant jusqu'à la Corse par beau temps.

#### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Cannes est une valeur sûre, les acquéreurs français et internationaux sont toujours à l'affût des grands appartements et villas, surtout en parfait état. 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.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : les villas Belle Époque qui ont fait la renommée du cap continuent d'entretenir les rêves des acheteurs internationaux. Elles ont été dessinées par les plus grands architectes du XX<sup>e</sup> siècle.

#### 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 traditionnellement à la recherche de résidences secondaires même si les années 2020/2021 ont renforcé la demande pour les résidences principales ou semi-principales.

Les acheteurs de Saint-Jean-Cap-Ferrat sont pour leur part attirés par son exclusivité et sa discrétion, le cap étant assez difficilement accessible pour les touristes. Y investir est un gage de sécurité à long terme, le cap Ferrat étant par nature unique au monde.

#### LA CLIENTÈLE

Les restrictions de voyage liées à l'épidémie de Covid-19 ont bien sûr eu un impact sur le marché azuréen, mais son statut de star mondiale l'a remis sur le devant de la scène immobilière de prestige dès la reprise des déplacements, notamment internationaux.

Cannes : outre les Français traditionnellement présents sur le marché cannois, les clients internationaux sont en grande partie originaire des États-Unis, d'Europe du nord et de l'est. Ils disposent de budgets compris entre 2 et 15 millions d'euros.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : il s'agit de grandes fortunes généralement discrètes lors de cet achat. Les acheteurs russes ont longtemps été majoritaires, ils ont été rejoints par les Anglo-Saxons, les Ukrainiens et les Kazakhs.

#### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Cannes : 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, permet de satisfaire une clientèle variée, qui se renouvelle génération après génération. Le marché immobilier est porté par l'attrait des clients pour les écoles réputées comme la Mougins School. Cannes a ainsi maintenu en 2021 son statut de référence internationale, en partie grâce à son légendaire Festival de cinéma, qui s'est tenu de manière décalée en juillet après un année blanche en 2020.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : la séduction de Saint-Jean-Cap-Ferrat est renforcée depuis une dizaine d'années grâce aux efforts consentis pour que le village soit animé toute l'année. C'est donc LA valeur refuge par excellence en ces temps de pandémie.

De nombreuses familles ne savent d'ailleurs toujours pas quand ou si elles reviendront en ville.

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

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> dans le centre de Cannes ou de 90 m<sup>2</sup> à Théoule-sur-Mer.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Cannes	15 500 €	Stable	25 500 €	Stable
Saint-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 €*	Stable

(\*) Certaines ventes hors marché dépassent tous les plafonds.

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 2. CÔTE D'AZUR

### SAINT-TROPEZ & SAINTE-MAXIME, FRANCE

*Au pied du massif des Maures, Sainte-Maxime bénéficie d'une situation exceptionnelle, qui en fait l'un des cœurs battants du littoral méditerranéen, sur la rive nord du golfe de Saint-Tropez. Ses 6 kilomètres de plages offrent leur sable délicat et leur eau transparente le long de la Méditerranée, avec la presqu'île de Saint-Tropez en toile de fond.*

*Saint-Tropez est depuis la fin du XIX<sup>e</sup> 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

Saint-Tropez : si tout le centre du village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied, la place des Lices et le Vieux Port forment une sorte de graal. Sur la presqu'île, le domaine privé sécurisé des Pares de Saint-Tropez est considéré comme une référence pour les grandes fortunes françaises et européennes.

Sainte-Maxime : le centre-ville (Sémaphore, Croisette), pour sa proximité avec les commerces, les restaurants et les plages, La Nartelle, pour ses grandes villas avec vue mer, et Beauvallon/Guerrevicille pour ses domaines privés, ses résidences et son golf 18 trous.

#### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Saint-Tropez : les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou les villas contemporaines avec de grandes piscines et de vastes salons aux vues panoramiques. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. Depuis 2020 et les confinements, les clients se montrent très pointilleux sur l'environnement (voisinage, nuisances sonores éventuelles, vis-à-vis) et la présence d'espaces extérieurs utilisables en famille.

Sainte-Maxime : les propriétés avec une vue mer et offrant des prestations haut de gamme comme la climatisation, une piscine à débordement, des suites luxueusement équipées ou une salle de home cinéma. Depuis deux ans, la demande s'est concentrée sur les villas contemporaines ou récentes sur plus de 2 000 m<sup>2</sup> de terrain, sans travaux à prévoir.

#### LES ATTENTES

Image d'excellence oblige, à l'achat comme à la location, la clientèle est intraitable sur la variété et la qualité des services proposés. Notamment une conciergerie personnalisée 24/24.

#### LA CLIENTÈLE

Saint-Tropez : les clients américains et est-européens sont traditionnellement les acheteurs des plus belles villas, dont les prix oscillent entre 10 et 50 millions d'euros. Ils sont naturellement revenus sur la presqu'île dès que les conditions sanitaires l'ont permis. La clientèle française est généralement composée de familles fortunées qui viennent à Saint-Tropez depuis plusieurs générations.

Sainte-Maxime : la clientèle est essentiellement française et familiale.

#### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Saint-Tropez : les vues dégagées sur la Méditerranée sont toujours les plus demandées, avec peu d'offres. L'année 2021 a conforté le prestige de Saint-Tropez, avec une demande accrue de la part de grandes familles dont certains membres se sont montrés désireux de venir s'y installer professionnellement, donc en résidence principale ou semi-principales grâce au télétravail.

Sainte-Maxime : entraînée par le dynamisme de ses commerces, de ses restaurants, par son patrimoine historique et architectural et ses activités sportives ou culturelles, Sainte-Maxime est une ville active, qui vit toute l'année au rythme des saisons. La recherche de propriétés familiales pouvant recueillir plusieurs générations a crû de manière significative en 2020 et 2021.

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

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> dans un bon quartier de Saint-Tropez.

Un maison de 120 m<sup>2</sup> avec vue mer sur les hauteurs de Sainte-Maxime.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Saint-Tropez</i>	12 000 €	Stable	33 000 €	Stable
<i>Sainte-Maxime</i>	8 000 €	Stable	18 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. LES HAMPTONS, USA

*Les Hamptons forment l'extrémité nord-est de l'île de Long Island, dans l'état de New York.*

*Nichée entre le Long Island Sound au nord et l'Atlantique au sud, cette ancienne terre de pêcheurs à la splendeur sauvage préservée est devenue depuis les années 70 le repaire estival des New-Yorkais les plus aisés. Hiver comme été, ils viennent profiter de la mer omniprésente et des 40 kilomètres de plages de sable blanc.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il s'agit de villes :

- Southampton, la capitale des Hamptons, est à 2 heures de voiture et 45 / 30 minutes de Manhattan en hélicoptère. De nombreuses célébrités (Beyoncé, Robert de Niro, Calvin Klein, Julianne Moore ou Robert Downey Jr entre autres) y possèdent de grandes villas.
- East Hampton, la deuxième ville de la région, est très prisée des jeunes new-yorkais pour ses bars et restaurants. A East Hampton, Georgica Pond et Further Lane accueillent les stars des médias.
- Le village et le port de Sag Harbor voient s'amarrer les plus grands yachts.
- Montauk, ancien village de pêcheurs, est célèbre pour abriter le plus vieux phare des États-Unis, datant de 1797.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les manoirs style Nouvelle-Angleterre et toutes les maisons anciennes, soigneusement remises au goût du jour et entretenues. Les villas ultra-contemporaines en bord de plage.

### LES ATTENTES

Les acheteurs veulent de la discrétion, du calme, de la lumière, de vastes volumes et de nombreuses chambres, car les Hamptons sont voués aux réceptions.

### LA CLIENTÈLE

Elle est américaine et très majoritairement new-yorkaise.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les longues plages sauvages, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, les nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'être entre soi attirent de plus en plus de familles UHNWI. Comme il y a peu d'hôtels et que les locations ne se pratiquent guère (en temps normal) car elles sont particulièrement prohibitives et peu nombreuses, il convient de devenir propriétaire pour séjourner dans les Hamptons.

En cette année de Covid-19, les Hamptons ont vu arriver une foule de citoyens qui se sont précipités sur les locations de longue durée, dont les prix ont été multipliés par 2 ou 3. Depuis mars 2020, les demandes d'achat ont elles aussi connu une hausse frénétique, les volumes de vente ayant atteint des records historiques. Face à la situation sanitaire à New York lors des pics épidémiques, l'isolement naturel des Hamptons en a fait le refuge idéal pour les familles fortunées. L'été 2020 a connu un trafic aussi important que les saisons précédentes, à la différence que davantage de visiteurs ont cherché à acheter à la fin de l'été pour pouvoir y séjourner de façon plus permanente. Tous les biens clé en main se sont vendus au prix fort, certains après de multiples surenchères, par des acheteurs voulant emménager directement.

De nombreuses familles ne savent d'ailleurs toujours pas quand ou si elles reviendront en ville.

Alors que l'année 2020 avait connu une explosion des prix sur les Hamptons avec in fine une croissance supérieure à 30%, l'année 2021 a confirmé cette tendance et ainsi consolidé la position des Hamptons comme une destination luxueuse de choix.

Au troisième trimestre 2021, on constate une relative stabilisation par rapport aux chiffres extraordinaires de 2020, avec un prix médian sur l'année à 1 350 000 \$, en légère augmentation. Le prix moyen lui est nettement supérieur, s'établissant à environ 2 300 000 \$, ce qui témoigne d'une disparité forte dans les profils de propriétés, avec une quantité de produits ultra-luxueux qui tirent cette moyenne vers le haut.

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

Une petite maison des années 70, de trois chambres, dans les terres. Un terrain de 2 000 m<sup>2</sup> ou un appartement de deux chambres dans les villes les plus prisées (hors front de mer) telles Southampton, East Hampton, Montauk.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	19 800 \$	+10 %	80 000 \$	+20 %
Southampton	20 900 \$	+10 %	85 000 \$	+20 %

Sources : BARNES, Miller Samuel

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 4. LE BASSIN D'ARCACHON

### ARCACHON, PYLA & CAP FERRET, FRANCE

*De la pointe du Cap-Ferret à la Dune du Pilat, le Bassin d'Arcachon offre des sites naturels grandioses (océan, Bassin, lacs, forêts, patrimoine ostréicole...) qui en font une région qui se savoure toute l'année. La proximité de Bordeaux (et de Paris par le train LGV), de nombreuses pistes cyclables, un important pôle santé, des hôtels et boutiques de luxe, des tables étoilées renommées, des plages magnifiques et sécurisées, un climat clément toute l'année, une vie culturelle avec des programmations de premier choix, un cadre de vie sain, tranquille et préservé, des conditions optimales pour toutes les pratiques sportives... autant d'atouts qui font du Bassin d'Arcachon l'une des destinations françaises les plus recherchées en bord de mer.*



#### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

De manière générale la proximité de la plage, le front de mer, les vues sur la forêt, les secteurs calmes, les espaces boisés.

Côté Arcachon, les secteurs les plus demandés sont Pyla-sur-Mer, Le Moulleau, Pereire, Les Abatilles, la Ville d'Hiver et plus récemment La Teste, La Hume et Gujan-Mestras.

Le Cap Ferret dans son ensemble est très prisé, mais surtout entre océan et Bassin.

Au nord du Bassin, tout le secteur d'Andernos-les-Bains.

#### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La demande concerne majoritairement des villas, des terrains boisés et des appartements avec terrasse et vue mer.

En premier lieu les villas et appartements avec vue mer et plage à pied, si possible en première ligne. Sont aussi recherchées les villas contemporaines et fonctionnelles, lumineuses avec de belles pièces à vivre, celles en bois ou de style « californien », les arcachonnaises ou les basco-landaises (même avec de gros travaux à prévoir) ainsi que les cabanes du Ferret.

Les villas au calme avec piscine, ou piscinable, ont bien sûr leurs adeptes, tout comme les villas de plain-pied (ou au moins avec une suite parentale en rez-de-chaussée).

On note aussi une demande pour les grands appartements (3 chambres minimum) avec terrasse, garage ou parking, proches des centres-villes.

#### LES ATTENTES

Le marché du Bassin d'Arcachon est un marché fermé, voire confidentiel, pour les biens de prestige. C'est un secteur très dynamique, notamment en ce qui concerne le haut de gamme, les acquéreurs étant surtout à la recherche d'emplacements de choix - comme par exemple sur le Cap Ferret où les acheteurs souhaitent résider ou investir dans un secteur entre océan et Bassin, ou sur les premières lignes au Pyla/Moulleau. Sur ces secteurs, les prix s'envolent avec des acheteurs qui se montrent prêts à accepter des biens nécessitant de lourdes rénovations si la localisation leur convient.

On note l'attractivité de villes dynamiques comme La Teste, Gujan-Mestras ou Andernos-les-Bains, qui représentent un excellent marché de report avec un prix au m<sup>2</sup> plus abordable.

#### LA CLIENTÈLE

Majoritairement parisienne, la clientèle recherche des villas pour venir s'établir à l'année, notamment lors de la retraite. L'attrait pour les résidences secondaires ou semi-secondaires est toujours aussi actif compte tenu de l'excellente rentabilité locative, de la proximité de grandes villes (Paris, Tours, Toulouse, Bordeaux...) permettant de séjourner pendant les périodes de télétravail, les vacances et les week-ends. Le contexte très particulier de l'année 2021 a renforcé l'attrait du marché aux yeux d'une clientèle française urbaine, familiale et haut de gamme, plus jeune qu'auparavant, à la recherche d'espace et de qualité de vie.

#### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le territoire étant géographiquement limité, le marché immobilier du Bassin d'Arcachon est traditionnellement marqué par une demande très supérieure à l'offre. Les opportunités se font rares, ce qui pousse structurellement les prix à la hausse surtout sur la bande littorale Cap Ferret, au Pyla, au Moulleau et à Pereire. Cette tendance à long terme a connu un coup d'accélérateur en 2020 et 2021 avec l'afflux d'une nouvelle clientèle qui ne voyait auparavant dans le Bassin d'Arcachon qu'un lieu de vacances. De plus, la liaison ferrée LGV et la présence du Centre Hospitalier d'Arcachon y rendent plus facilement envisageable l'installation en résidence principale.

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

Un appartement de 100 m<sup>2</sup> à Arcachon, un terrain éloigné du bord de mer au Pyla, un appartement de 80 m<sup>2</sup> au Cap Ferret.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Arcachon	10 000 €	+15 %	15 000 €	+15 %
Pyla-sur-Mer	15 000 €	+15 %	20 000 €	+15 %
Cap Ferret	15 000 €	+15 %	30 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 5. 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, à travers ses nombreuses ressources et son climat tropical offre une réelle qualité de vie. Avec ses plages à perte de vue, ses lagons turquoise et ses développements immobiliers haut de gamme, Maurice est un rêve à portée de main ! 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

Les secteurs les plus prisés de Maurice sont :

- La côte nord autour de Grand Baie, pour son animation. C'est la station balnéaire principale de Maurice.
- L'Ouest, autour de Tamarin et de Rivière Noire, où de nombreux développements immobiliers voient le jour entre mer et montagnes, avec des vues panoramiques d'exception sur le lagon.
- La Smart City de Moka, projet de grande envergure situé dans le centre de Maurice, bassin économique principal de l'île. Un projet qui grandit et s'étend progressivement.
- Pointe d'Esny, qui abrite l'un des plus beaux lagons de l'île.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas en bord de mer, malheureusement rarement accessibles aux acheteurs étrangers pour des raisons réglementaires, les villas sur des golfs, les villas ou appartements modernes, proches des centres villes et des commodités, tous les biens à fort rendement locatif dans des résidences de haut standing.

A noter : les penthouses avec des vues panoramiques sur le lagon et les montagnes sont de plus en plus recherchés.

### 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.

Maurice reste par ailleurs une destination golfique de premier plan, avec 11 parcours de golf de championnat et bientôt un douzième.

### 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. La proportion de clients sud-africains a beaucoup augmenté avec la crise sécuritaire en Afrique du Sud. Cette clientèle cherche avant tout des biens sécurisés, dans de grands domaines.

Par ailleurs, l'île voit arriver une clientèle attirée par le kitesurf et les spots mauriciens de renommée mondiale (Le Morne, Pointe d'Esny, Bel Ombre, Poste Lafayette).

### 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. Maurice présente un fort potentiel pour les « digital nomades », ces personnes qui peuvent travailler à distance, grâce aux dispositions mises en place par le gouvernement pour favoriser leur installation.

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

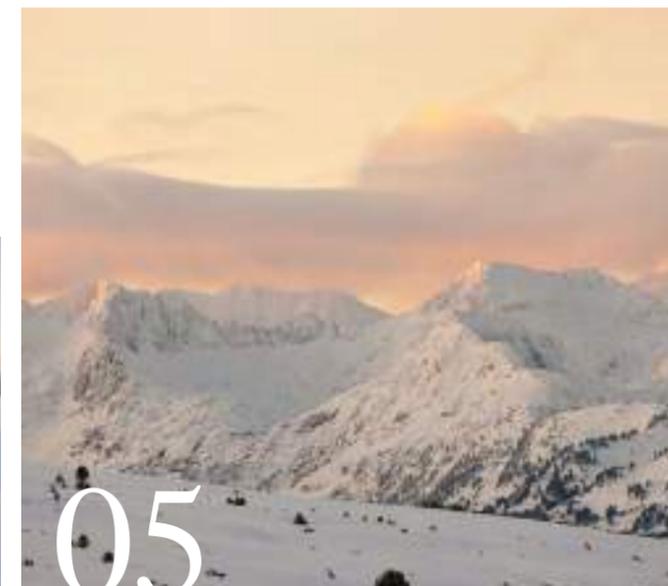
Une villa de 200 à 250 m<sup>2</sup> à Tamarin ou Grand Baie, un penthouse de 300 m<sup>2</sup> avec vue sur la mer, un appartement haut de gamme sur un domaine golfique.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Maurice	4 620 \$	+5 %	9 240 \$	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP



## TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE



01

### SUISSE

*(Verbier, Zermatt, Saint-Moritz)*

02

### ÉTATS-UNIS

*(Aspen Snowmass)*

03

### FRANCE

*(Megève, Courchevel, Méribel, Chamonix)*

04

### JAPON

*(Niseko)*

05

### ESPAGNE

*(Baqueira Beret)*

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. VERBIER, SUISSE

*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.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le Hameau pour son intimité et sa proximité des pistes. Sonalon pour la vue extraordinaire qu'offrent ses grands chalets.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Dans le très haut de gamme, elle est avant tout internationale et majoritairement britannique, scandinave et belge. Avec en 2020 et 2021 une très forte augmentation des demandes de location de longue durée.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Dès les premières chutes de neige, Verbier fait le bonheur des amateurs de glisse, le domaine des 4 Vallées comptant pas moins de 410 kilomètres de pistes et plus de 89 remontées mécaniques. Les non-skieurs peuvent également profiter du paysage hivernal lors d'une balade en raquettes à neige, en empruntant les chemins de randonnée ou en s'élançant sur la plus longue piste de luge de Suisse romande, longue de 10 kilomètres.

Signe de cette attractivité de Verbier, une nouvelle école internationale de très haut niveau, le Copperfield College a ouvert ses portes en 2021 au pied des pistes au cœur du Hameau. Dix langues y sont parlées, ce qui renforcera l'attrait de Verbier pour les familles étrangères.

Pour la saison de ski 2021-2022, BARNES devient sponsor exclusif de la nouvelle télécabine de Verbier – Les Ruinettes (Médran IV) inaugurée par Télèverbier en décembre de cette année et renommée la BARNES Line. Jusqu'à dix personnes peuvent être accueillies dans cette nouvelle génération de télécabine au design très esthétique et épuré. La structure en aluminium garantit un poids faible, tandis que la compacité et la disposition des équipements intérieurs libèrent des vitrages de grande dimension. Ainsi, les clients auront l'impression d'être installés en plein air – et jouiront d'un panorama à 360° !

Au-delà de ces nouveautés, Verbier conserve ses atouts qui lui ont valu d'être plusieurs fois élue meilleure station de ski suisse consécutives : un terrain de jeu infini – relié directement au domaine skiable des 4 Vallées, des pistes et des sommets mythiques, de grands espaces – source inépuisable d'inspiration pour les amoureux de la nature, une pléiade d'activités pour toute la famille, une offre inégalée en matière de sensations fortes. Et, pour le plus grand bonheur des gourmands et des épicuriens, une multitude de bonnes adresses sur les pistes, en terrasse ou au détour des charmantes ruelles.

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

Un appartement à restaurer de 60 m<sup>2</sup> comprenant 2 chambres.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Le Hameau</i>	24 000 CHF	30 000 CHF	+3 %	25 000 CHF	35 000 CHF	+3 %
<i>Sonalon</i>	24 000 CHF	30 000 CHF	+3 %	25 000 CHF	35 000 CHF	+3 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. ZERMATT & SAINT-MORITZ, SUISSE

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

*Perchée à 1 856 mètres dans la vallée de l'Engadine et dotée de 300 kilomètres de pistes, Saint-Moritz organisa les Jeux olympiques d'hiver en 1928 et 1948. Il n'en fallut pas plus pour que le nom de cette station fût associé à l'excellence !*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

**Saint-Moritz :** Idéalement située, la station propose un cadre enchanteur mêlant nature, culture, sport et calme d'altitude. Mais elle peut également compter sur la qualité de ses hôtels 4 et 5 étoiles qui représentent pas moins de 60% des lits de la station.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

**Zermatt :** La clientèle est internationale, avec en tête des Américains, des Canadiens, des Scandinaves et des Britanniques. Ils viennent surtout en hiver. En été, Zermatt attire surtout des clients asiatiques venant d'Inde, de Chine et de Thaïlande. Mais les deux années écoulées ont amené cette distinction hiver/été à devenir moins nette.

**Saint-Moritz :** le nom de Saint-Moritz est tellement convoité qu'il est enregistré comme marque et protégé au niveau international. Ce nom est un véritable label de qualité, synonyme d'élégance. La station attire une clientèle en majorité étrangère, souhaitant allier sport, mode et sources thermales. Un joyau helvétique où l'immobilier n'a pas de limite.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Fidèles au développement d'un tourisme respectueux et authentique, Zermatt et Saint-Moritz gardent leur cap depuis des décennies. L'année 2020 n'a fait que renforcer leur statut de valeurs sûres été comme hiver. De plus, leur fort taux d'enneigement les place en position de force pour les décennies à venir.

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

**Zermatt :** Un appartement de 2 pièces à Zermatt est possible selon la situation et les caractéristiques.

**Saint-Moritz :** Un appartement de 2 pièces avec vue sur Saint-Moritz.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Zermatt</i>	18 000 CHF	30 000 CHF	<i>Stable</i>	20 000 CHF	30 000 CHF	<i>Stable</i>
<i>Saint-Moritz</i>	20 000 CHF	32 000 CHF	<i>Stable</i>	22 000 CHF	35 000 CHF	<i>Stable</i>

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. ASPEN SNOWMASS, COLORADO, USA

*Aspen-Snowmass, qui a fêté ses 75 ans en 2021, est la station de ski la plus courue et la plus chère des États-Unis. Située sur la Roaring Fork River, un affluent du Colorado, elle est cernée par les Montagnes rocheuses qui lui offrent un cadre grandiose tout en garantissant un enneigement exceptionnel. Aspen 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.*

*La route qui longe la Roaring Fork River mène à la ville de Snowmass et à la station de ski de Snowmass Village, dotée de son propre domaine skiable. De part et d'autre se trouvent d'immenses ranchs et des chalets situés au cœur de vastes domaines sauvages.*



### 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 ultra sophistiquées. Néanmoins, le secteur de 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.

Snowmass Village : tout le village !

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aspen : les maisons victoriennes rénovées, bénéficiant du charme d'une architecture du XIX<sup>e</sup> siècle tout en offrant le confort contemporain. Les chalets traditionnels et les demeures récentes, offrant une surface habitable pouvant aller jusqu'à 20 000 pieds carrés (soit 1 800 m<sup>2</sup>) et dont le prix peut dépasser les 70 millions de dollars.

Snowmass Village : les grands chalets contemporains à proximité des pistes de ski.

### LES ATTENTES

À Aspen, le ski est roi. Le groupe Aspen Skiing Company gère quatre stations au cœur d'une nature époustouflante : Snowmass, la plus vaste, Aspen Mountain, pour les skieurs confirmés, Aspen Highlands, destinée aux sportifs de l'extrême et Buttermilk, pour les débutants et les snowboarders.

Malgré sa petite taille, Aspen attire chaque année des milliers de visiteurs qui apprécient hiver comme été son ambiance à la fois branchée et sophistiquée. Snowmass jouit pour sa part d'une réputation internationale pour tous les adeptes des sports de montagne.

### LA CLIENTÈLE

Si les acheteurs sont majoritairement américains, Aspen-Snowmass attire de plus en plus de clients canadiens.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier de luxe à Aspen-Snowmass connaît une croissance régulière grâce à son statut de référence. En revanche, l'offre est tellement inférieure à la demande que les transactions se sont raréfiées en 2021 dans le très haut de gamme. La location tend par ailleurs à devenir possible sur les propriétés de grand luxe. Les années 2020/2021 ont amené de nombreux propriétaires de chalets et de ranchs à s'installer à Aspen de façon semi-permanente, voire permanente. Ce qui ne peut que soutenir la cote d'amour de l'ensemble des 4 stations.

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

Aspen : Un studio d'une cinquantaine de m<sup>2</sup> dans le centre-ville.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aspen	28 000 \$	Stable	45 000 \$	-4,5 %
Snowmass Village	20 000 \$	Stable	25 000 \$	Stable

Source : BARNES, Bloomberg.com, Businessinsider.com, Aspensnowmass.com  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. MEGÈVE, FRANCE

*Élégante 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 mégevois sont considérés comme l'archétype du raffinement montagnard. Mais l'âme de la station reste sportive, le domaine skiable de Megève offrant 400 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 m d'altitude), Le Jaillet (1 580 m), Rochebrune (1 754 m) et le Mont-d'Arbois (1 825 m). Mais l'offre se raréfiant, certaines demandes se reportent plus facilement sur des secteurs périphériques comme Combloux, Demi-Quartier et Saint-Gervais.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grands chalets (900 à 1 000 m<sup>2</sup>) ont aujourd'hui autant d'adeptes que les chalets plus familiaux, de 200 à 400 m<sup>2</sup>. 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. Son domaine skiable de 400 km de pistes s'est modernisé, notamment via ses 7 espaces de freestyle et de snowparks. Mais la saison d'hiver s'adresse aussi aux non-skieurs, pour qui la station a prévu des « forfaits piétons » qui rencontrent chaque année plus de succès. Sachant que Megève se savoure aussi pour ses restaurants dont de nombreux étoilés, ses artisans et producteurs ainsi que pour ses boutiques de luxe.

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 traditionnellement de familles françaises (lyonnaises et parisiennes en tête), suisses et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman. Le bureau de BARNES Megève observe qu'en 2021 la clientèle étrangère s'est plus facilement déplacée, avec par exemple le retour de clients venant du Moyen-Orient.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les bouleversements de l'année 2020 ont amené à Megève une nouvelle clientèle en été. Essentiellement des Français, qui étaient empêchés de voyager et qui ont ainsi découvert la station, son charme et son authenticité. Ce qui s'est traduit par une recherche immobilière en hausse et un nombre record de transactions durant l'automne 2020. Cette tendance devrait se confirmer en 2021, Megève cumulant les atouts pour séduire et rassurer la clientèle haut de gamme. Cette tendance s'est confirmée puisque début 2021 le bureau de BARNES Megève a enregistré 3 fois plus de demandes qu'en 2020. Avec comme conséquence la signature de 2,5 fois plus de compromis au premier trimestre 2021 qu'en 2020.

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

Un appartement de 2 chambres, soit environ 80 m<sup>2</sup>, 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 mégevois étant supérieurs.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	+15%	14 000 €	18 000 €	+5%
Le Jaillet	10 000 €	12 000 €	Stable	12 000 €	15 000 €	+20%
Rochebrune	12 000	16 000 €	+20%	12 000	15 000	Stable
Mont-d'Arbois	13 000 €	17 000 €	Stable	18 000 €	20 000 €	+5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. COURCHEVEL, FRANCE

*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 étagement 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 reste en tête de classement suivi par Courchevel Moriond et Courchevel Le Praz qui montent en puissance. Ce village authentique, qui vit toute l'année, bénéficie de « l'effet télétravail » et d'un accès direct et facile au domaine skiable.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements de 4/5 chambres en étage élevés sont très demandés. Les chalets neufs entre 700 et 1 000 m<sup>2</sup> ou les chalets anciens à rénover pour atteindre ces superficies font également figure de perle rare. L'objectif des acheteurs est d'allier l'authenticité des chalets de bois avec des équipements et un mobilier moderne, voire high-tech.

### LES ATTENTES

Les acheteurs sont friands de résidences de nouvelle génération avec des espaces bien-être, des grands appartements et des penthouses/duplex avec services para-hôteliers et conciergerie intégrée. Depuis le début de la pandémie, le bureau de BARNES Courchevel note un mouvement de la clientèle hôtelière traditionnelle vers la location de prestige, plus souple quant aux restrictions sanitaires.

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 dans des conditions idéales. Les amateurs de glisse seront comblés, la station étant 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 historique de Courchevel vient du monde entier, avec une majorité d'acheteurs français, russes, américains, anglais, belges et brésiliens. En raison du contexte sanitaire, la clientèle française (résidant en France ou expatriée) s'est montrée prédominante en 2020 et 2021, à la fois sur le marché locatif et sur le marché de la transaction.

### 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 niveau et à un domaine skiable de haute montagne, donnent à penser que les prix vont encore progresser une fois les conditions de voyage redevenues normales.

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

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> avec 3 chambres.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Courchevel 1850	14 000 €	29 000 €	+2%	15 000 €	40 000 €	+2%
Courchevel Moriond	12 000 €	18 000 €	+2 à 3%	14 000 €	20 000 €	+2 à 3%
Courchevel Village	12 000 €	18 000 €	+2 à 3%	14 000 €	20 000 €	+2 à 3%
Courchevel Le Praz	8 000 €	14 000 €	+2 à 3%	10 000 €	16 000 €	+2 à 3%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. MÉRIBEL, FRANCE

*Au cœur du plus grand domaine skiable du monde, Les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». 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 préservées. 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

Le Centre Station et les quartiers proches de toutes les commodités, avec accès direct aux pistes, aux cours de ski, aux remontées mécaniques, aux commerces. Notamment le Rond-Point des Pistes, qui est monté en gamme en quelques années et peut miser sur son exposition sud/ouest.

Le Quartier Morel est en devenir avec plusieurs constructions neuves très attendues. Il s'agit d'une réelle montée en gamme pour ce quartier résidentiel et calme. Celle-ci étant favorisée par un accès direct au domaine skiable grâce au télésiège, à une encablure du Centre Station.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La recherche de chalets semble 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. La demande pour le neuf est traditionnellement soutenue à Méribel.

### 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-hôtelières de haut niveau lorsqu'ils sont chez eux. Ils ont aussi la volonté de coupler un achat plaisir et une certaine rentabilité à travers un projet familial.

Fiscalité attractive du régime loueur meublé avec services para-hôtellerie.

### LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout française, vivant en France ou expatriée en Europe. Les Belges et Néerlandais sont traditionnellement présents, séduits par l'aspect village de la station.

Le bureau de BARNES Méribel note une véritable volonté de la clientèle étrangère de revenir au plus vite sur les pistes afin de profiter de la montagne après deux hivers en demi-teinte.

### 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. Positionnée depuis des années comme une station vivant été comme hiver, Méribel semble bien positionnée pour faire face aux nouveaux comportements et aux nouvelles attentes de sa clientèle suite à l'épidémie de Covid-19.

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

Un appartement de 100 m<sup>2</sup> avec 4 chambres à Mottaret.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Méribel Village	12 000 €	15 000 €	+2,5%	12 000 €	17 000 €	+2,5%
Méribel Centre	10 000 €	17 000 €	+5 à 6%	12 000 €	29 000 €	+5 à 6%
Le Morel	14 000 €	20 000 €	+5 à 6%	15 000 €	19 000 €	+5 à 6%
Le Rond-Point des pistes	19 000 €	30 000 €	+15%	25 000 €	30 000 €	+15%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. CHAMONIX, FRANCE

*Fière de sa renommée mondiale en matière de ski et d'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année avec une population permanente de plus de 10 000 habitants. Face au Mont-Blanc, cette ville de montagne conserve jalousement sa culture et ses traditions mais reste très cosmopolite. Les palaces du siècle dernier côtoient les hôtels haut de gamme les plus récents ; les anciennes fermes voisinent avec de récents chalets ou des résidences luxueuses.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Chamonix s'étend sur 16 villages et hameaux largement étendus dans la vallée qui porte son nom. Les secteurs les plus désirés sont Les Bois, Les Praz, Les Moussoux, Les Nants, Les Tines ou Les Pècles, ainsi que le village d'Argentière.

En 2021, la demande principale porte sur les beaux chalets rénovés dans les quartiers prisés et calmes ainsi que sur les grands appartements du centre-ville. Une demande croissante est constatée pour le village des Houches dont le prix au mètre carré est légèrement inférieur.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets neufs ou anciens mais rénovés, bien situés, exposés sud et bénéficiant d'une vue sur le Mont-Blanc, entre 250 et 300 m<sup>2</sup> habitables avec 1 000 m<sup>2</sup>/1 500 m<sup>2</sup> de terrain.

### LES ATTENTES

Les non-skieurs représentent au moins un tiers de la clientèle annuelle de Chamonix, qui mise sur son offre estivale (trail, escalade, VTT), sa vie culturelle et gastronomique ainsi que sur son golf signé Robert Trent-Jones. Les acquéreurs de biens de prestige viennent ici pour l'environnement naturel et sportif et pour une forme de décontraction que l'on ne trouve pas dans les stations de ski plus branchées. Ce qui n'empêche pas les prix des chalets et des beaux appartements de s'envoler à plus de 4 millions d'euros.

Signe de la montée en gamme de Chamonix, 2021 a vu la reprise de la mythique Auberge du Bois Prin par le chef Emmanuel Renault, triplement étoilé avec le restaurant Flocons de Sel à Megève.

### LA CLIENTÈLE

Historiquement, les vieilles familles françaises, les expatriés français et les Britanniques ont composé la majorité des acheteurs de la vallée. Mais le bureau de BARNES Chamonix note en 2021 une demande importante de la part de clients belges, néerlandais et américains auxquels s'ajoutent des expatriés en Asie. Des clients sportifs, qui cherchent en permanence à se dépasser, que ce soit à ski, en alpinisme ou en trail et sont de plus en plus nombreux à se passionner pour Chamonix et son atmosphère unique au monde.

Chamonix a par ailleurs attiré un bon nombre de clients cherchant une résidence semi-permanente disposant d'une bonne connexion Internet (l'arrivée de la fibre est prévue pour la vallée de Chamonix en 2023).

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande a évolué en 2021, en se concentrant sur des chalets au calme pour les résidences secondaires ou proches du centre-ville pour les résidences principales. Avec une nouveauté, probablement due au télétravail, des pièces supplémentaires pouvant servir de bureau ou de salle de fitness.

BARNES Chamonix a reçu de nombreuses demandes pour des grands chalets au-dessus de 5 millions d'euros, avec une vente à prix record de 23 000 €/m<sup>2</sup> cette année.

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

Un appartement traditionnel de 100 m<sup>2</sup> dans le centre de Chamonix, ou un chalet de 150 m<sup>2</sup> aux Houches.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Chamonix	9 500 €	16 000 €	+8%	13 000 €	22 000 €	+12%
Les Praz	9 000 €	16 000 €	+7%	12 500 €	20 000 €	+9%
Argentière	9 000 €	11 000 €	+9%	10 000 €	22 000 €	+14%
Les Houches	6 500 €	8 000 €	+10%	6 500 €	8 000 €	+10%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 4. NISEKO, JAPON

*Situé sur l'île d'Hokkaido, au nord du Japon, Niseko est l'un des spots de référence du ski et du snowboard pour les amateurs du monde entier. À l'ombre du mont Yotei, un volcan en activité, Niseko dévoile sa beauté naturelle tout au long de l'année. En hiver, le volcan couronné de neige offre une toile de fond magnifique. En été, entre rafting, golf et randonnée, l'offre est suffisamment variée pour que Niseko reste une destination touristique haut de gamme de premier plan.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Niseko regroupe en fait quatre stations de ski distinctes et interconnectées - Grand Hirafu, Niseko Village, Hanazono et Niseko Annupuri. Chacune a sa propre ambiance, de l'après-ski bourdonnant de Grand Hirafu à Hanazono, une station familiale et décontractée.

Grand Hirafu est la plus grande station, son principal village se trouvant au pied des pistes. C'est là que se trouvent la plupart des chalets, des lodges, des appartements, des magasins, des restaurants et des bars.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans le segment du prestige, il s'agit essentiellement d'appartements (80%) et de chalets (20%) situés dans des résidences neuves ou récentes. La proximité des pistes est évidemment un plus dans ce domaine très étendu.

### LES ATTENTES

En raison de sa proximité avec la Sibérie, les températures moyennes tournent autour de -8°C en hiver avec 15 mètres de neige cumulée chaque saison. Ce qui crée une poudreuse sèche et profonde particulièrement appréciée. Le domaine skiable est assez resserré comparé à ses homologues européens, avec 69 pistes, 28 remontées mécaniques et télécabines et 47 kilomètres de pistes damées. En revanche, celles-ci fonctionnent sans interruption 12 heures par jour, de 8h30 à 20h30. L'un des points forts de Niseko est d'ailleurs le ski nocturne, probablement le meilleur au monde. On y vient donc avant tout pour le sport, mais la station est aussi réputée pour son art de vivre et sa cuisine. L'été, les rivières se remplissent de truites et la température monte jusqu'à 25°C. Les fermes locales fournissent des produits frais aux restaurants locaux.

### LA CLIENTÈLE

En majorité japonaise, elle attire chaque année davantage d'Asiatiques venus de tout le continent. Les étés 2020 et 2021 ont connu une forte hausse des demandes de courts séjours en été émanant de familles habitant Hokkaido.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Plusieurs chaînes d'hôtel comme Park Hyatt, Ritz-Carlton et Aman Resorts ont commencé à développer leurs résidences à Niseko, ce qui va créer une nouvelle offre. De plus, de nouveaux resorts comme New World La Plume et Matie devraient attirer une clientèle friande d'expériences de haut niveau.

Le marché immobilier de Niseko a atteint des sommets pour les appartements en 2021, tant en nombre de transactions qu'en prix. Notamment dans le neuf. Les maisons et chalets ont vu leurs prix stabilisés, voire en légère baisse après une année 2020 exceptionnelle.

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

Un appartement neuf de 90 m<sup>2</sup> avec 2 chambres dans une résidence d'Hirafu.

## PRIX FIN 2021

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Niseko</i>	10 000 USD	26 000 USD	+5%	12 000 USD	25 000 USD	-5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 5. BAQUEIRA BERET, ESPAGNE

*Fondée il y a 50 ans, la plus belle et la plus vaste station de ski espagnole est située dans le Val d'Aran, entre 1 500 et 2 610 mètres d'altitude. Dans les Pyrénées catalanes, à 175 kilomètres au sud de Toulouse (France), elle est tournée vers l'Atlantique, ce qui lui assure de la neige en abondance chaque hiver. Souvent comparée à Courchevel, c'est la station préférée de la famille royale espagnole.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Baqueira Beret déroule 157 kilomètres de pistes de skis sur un domaine divisé en trois zones, les deux qui donnent son nom à la station auxquelles s'ajoute Bonaigua. Ce qui en fait aussi la seule station espagnole déroulant ses pistes sur le versant nord des Pyrénées. Le secteur le plus prisé est La Pleta, à 1 700 mètres d'altitude, qui accueillit le roi Juan Carlos pendant des années. Ou Vielha, la très animée capitale du Val d'Aran, située à 15 kilomètres en contrebas de Baqueira Beret.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Il s'agit d'appartements récents ou récemment remaniés, rendant hommage au style pyrénéen sans renier le confort actuel. Les chalets sont rarissimes.

### LES ATTENTES

De la neige garantie chaque saison, une gastronomie franco-espagnole de très haut niveau, des bars à champagne rivalisant avec ceux des plus belles stations des Alpes, des hôtels et des refuges 5 étoiles, Baqueira Beret se démarque franchement des autres stations pyrénéennes. Avec ses 99 pistes de ski alpin en développement constant, les amateurs de ski, de sports d'hiver au sens large et de dépaysement lui font un triomphe. D'autant que les remontées mécaniques ont été conçues pour éviter que l'on y fasse la queue, même au plus fort de la saison. L'offre après-ski est remarquable, notamment du côté de la vie nocturne.

### LA CLIENTÈLE

Toutes les grandes familles espagnoles, qu'elles viennent de Madrid, de Barcelone, de Valence ou du Pays basque, se doivent d'avoir une attache à Baqueira Beret. Afin de promouvoir la station, des agences de promotion touristique ont été implantées dans le sud de la France, à Bordeaux puis Toulouse. Résultat, 20% de la clientèle est française, Toulouse n'étant qu'à deux heures de route. Depuis 2018/2019, les skieurs britanniques ont fait leur apparition, même si les restrictions liées à l'épidémie de Covid-19 ont ralenti leur arrivée en 2020/2021.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'événement de la saison d'hiver 2021/2022 est l'ouverture le 1<sup>er</sup> décembre 2021 de l'hôtel 4 étoiles MIM Baqueira. MIM est en effet la contraction de Messi & Majestic, soit l'alliance entre le groupe Majestic et la star du football Lionel Messi, qui ouvre ainsi son quatrième hôtel en Espagne. Entièrement rénové, le MIM Baqueira se trouve à quelques pas du téléphérique de Baqueira Beret.

La pandémie de Covid-19 a par ailleurs amené certains habitués de la station à découvrir les charmes du Val d'Aran, de sa gastronomie et de ses traditions en été. Un mouvement qui semble destiné à s'établir durablement.

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

Un appartement moderne de 220 m<sup>2</sup> à Nin de Beret, près des remontées mécaniques.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Baqueira Beret	4 500 €	+5 %	6 000 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 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 sérénité et 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 NEW YORK
- 03 MONACO
- 04 MADRID
- 05 PRAGUE
- 06 BUDAPEST
- 07 MOSCOU
- 08 BRUXELLES
- 09 BARCELONE
- 10 LISBONNE
- 11 MONTRÉAL
- 12 LYON
- 13 BORDEAUX
- 14 ATHÈNES & LES ÎLES GRECQUES
- 15 MARBELLA
- 16 DEAUVILLE
- 17 CÔTE BASQUE
- 18 CORSE
- 19 PROVENCE
- 20 ÎLE DE RÉ



01



02

- 01. *Londres*
- 02. *New York*
- 03. *Monaco*
- 04. *Madrid*
- 05. *Prague*
- 06. *Budapest*



03



04



05



06

# 1. LONDRES, ROYAUME-UNI

2021 fut l'année du rebond à Londres. Ce millésime qui a commencé de manière quasiment léthargique a finalement engendré un nombre étonnamment élevé de transactions compte tenu du manque d'acheteurs internationaux. Les acquéreurs britanniques, ou du moins ceux vivant au Royaume-Uni, ont en effet dominé le marché cette année, comme jamais auparavant.

La maturité de la capitale britannique en tant que ville mondiale, l'environnement fiscal porteur et une politique vaccinale efficace ont apporté la confiance nécessaire pour un investissement résidentiel important. Avec en tête la poursuite de la « course à l'espace », les maisons étant en tête de liste.

Malgré les aléas du Brexit et de la pandémie de Covid-19, la capitale britannique reste donc 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. Ce qui explique qu'elle reste en première place des destinations les plus recherchées.



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Après sept années de baisse des prix (totalisant -20%), le prix de l'immobilier dans les codes postaux les plus prestigieux de la capitale britannique est en attente d'une reprise. Le début de celle-ci a été principalement entraîné par une augmentation de la valeur des maisons, notamment dans des quartiers tels que Notting Hill et Holland Park.

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Au cours des derniers mois, le bureau de BARNES Londres a noté le retour des grandes fortunes mondiales sur le marché résidentiel de prestige. Sur fond de télétravail, de nombreuses familles fortunées originaires de pays européens comme la France et l'Allemagne ont recherché des résidences principales plus grandes dans les quartiers les plus exclusifs de Londres. Knightsbridge, Kensington et Chelsea ont ainsi vu revenir les acheteurs internationaux à la recherche de la maison de leurs rêves, offrant plus d'espace pour travailler à domicile dans une ville qui offre la culture, la gastronomie et les opportunités commerciales qui leur avaient cruellement manqué au cours des 18 derniers mois.

Cependant, la reprise de la demande d'appartements au cours du second semestre 2021, tant de la part des acheteurs internationaux que de ceux qui cherchent un pied-à-terre, suggère que la croissance devrait être plus équilibrée à l'avenir, aussi bien en matière de localisation que de type de propriété. La recherche de biens dotés d'espaces verts est une constante depuis des années, qui a bien sûr été renforcée en 2020. L'idéal étant de trouver un bien sécurisé avec concierge 24/24, week-end compris.

## LES ATTENTES

De nombreux analystes prévoient une croissance d'environ 8 à 10% sur le marché londonien premium pour 2022. Une

tendance déjà vérifiée durant le quatrième trimestre 2021 ! On peut prévoir le même phénomène sur le marché locatif. Londres est en effet considérée comme un centre clé pour les relocalisations de chefs d'entreprise internationaux, sans parler des étudiants dont certains disposent de budgets importants. Fin 2021, les loyers sont revenus aux niveaux pré-pandémiques et, à l'approche du début de l'année 2022, BARNES Londres prévoyait une croissance persistante en raison d'un manque d'offre structurel.

## LA CLIENTÈLE

Traditionnellement très internationale, mais composée d'acheteurs vivant en majorité déjà à Londres, elle est avant tout familiale. Côté européen, les Français et les Italiens sont toujours très présents, tout comme les Belges et les Suisses. Mais Londres attire également une forte clientèle nord-américaine.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'année 2022 s'annonce sous les meilleurs auspices à Londres. Cependant, malgré cette prédiction positive, les éventuels durcissements britanniques dans les restrictions anti Covid-19 et les fermetures hivernales annoncées par certains pays européens laissent planer un certain flou sur la poursuite du marché résidentiel haut de gamme.

En 2022, les pied-à-terre reviendront sans doute à la mode en raison de l'évolution des modes de travail et de l'organisation des voyages d'affaires. Les acheteurs « super-prime » devraient se repositionner sur le marché londonien, avec un certain nombre de ventes à grand spectacle en perspective.

Il est probable que l'on assiste à un retour à Londres de certains de ses habitants qui étaient partis vivre à la campagne, ce qui peut profiter aux quartiers les plus verts et aux villes de banlieue les plus huppées, comme Richmond.

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

Un appartement de 57 m<sup>2</sup> avec une chambre à Chelsea.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Kensington	16 300 £	Stable	20 400 £	Stable
South Kensington	18 800 £	-2%	21 000 £	Stable
Chelsea	17 500 £	Stable	20 580 £	-2%
Knightsbridge	21 000 £	Stable	25 600 £	Stable
Mayfair	22 938 £	-1,8%	29 000 £	+2%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 2. NEW YORK, USA

Malgré les turbulences qu'elle a affrontées en 2020 et 2021, la ville phare de la Côte Est américaine reste 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 dont l'attrait a su résister aux restrictions sanitaires particulièrement difficiles pour ses habitants. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. Pour se convaincre de la solidité 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!



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'Upper East Side reste la référence en termes de prestige, tandis que 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. Tribeca (le quartier le plus cher de New York) et Greenwich Village forment deux contre-propositions chics très prisées dans Manhattan. A noter, l'attractivité confirmée de Hudson Yards, entre Chelsea et Hell's Kitchen, et de SoHO (South of Houston), ancien quartier industriel réhabilité entre Houston St., Canal St., West Broadway et Lafayette St.

De l'autre côté de l'East River, Brooklyn ne cesse de monter en gamme, notamment auprès des familles d'expatriés. Notamment dans le quartier historique de DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass).

### 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

Passent les générations et les modes, New York reste incontestablement l'une des villes qui déterminent 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. Une dynamique qui s'est trouvée renforcée depuis le début 2020 avec les règles sanitaires imposées par la pandémie de Covid-19.

### LA CLIENTÈLE

Les acheteurs internationaux sont de retour, à l'image du milliardaire Joe Tsai, propriétaire d'Alibaba, citoyen de Taïwan, de Hong Kong et du Canada, qui a acheté un palace de 157 millions de dollars à Manhattan, au 220 Central Park South. Cette transaction marque le retour d'un élément central de l'écosystème new-yorkais : l'acheteur étranger fortuné. Pendant des décennies en effet, les étrangers ont soutenu le haut de gamme du marché immobilier résidentiel de Manhattan. Après une année quasiment creuse, on constate un regain d'intérêt international. Notamment de la part d'acheteurs provenant du Canada, de Taïwan, Hong Kong, Singapour, du Japon, du Royaume-Uni, de France et des Pays-Bas.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Alors que le marché immobilier new-yorkais était performant jusqu'à fin 2019 début 2020, la pandémie l'a mis en pause pendant environ 6 mois en 2020. Durant cette période, très à l'avantage des acheteurs, il y eut d'excellentes opportunités dans le neuf (-20/-30%) mais également dans l'ancien (-10/-15%). Le secteur s'est stabilisé dès l'automne 2020, pour reprendre de plus belle en 2021 avec un retournement de marché, depuis nettement à l'avantage des vendeurs. Les marges de négociation sont retombées à moins de 5%, avec des prix ayant déjà retrouvé leur niveau de 2019, voire de 2018. La réouverture des frontières devrait renforcer cet état de fait.

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

Financial District, un 2 pièces de 50 m<sup>2</sup>, Brooklyn un 3 pièces de 70 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Manhattan	13 500 \$	Stable	25 000 \$	Stable
Hudson Yards	11 300 \$	Stable	26 400 \$	Stable
TriBeCa	19 200 \$	Stable	22 600 \$	Stable
SoHo	18 100 \$	-8 %	22 600 \$	-5 %
DUMBO	14 000 \$	-10 %	23 700 \$	-10 %
Brooklyn	12 450 \$	-5 %	22 600 \$	+10 %

Source : BARNES, Miller Samuel, UrbanDigs, PropertyShark / Nypost.com  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 3. MONACO

*Réputé pour sa stabilité, le marché immobilier monégasque ne connaît pas la crise. Considérée comme un îlot de sécurité, la principauté s'est imposée comme une référence pour une clientèle internationale exclusive dès le début de la pandémie de Covid-19. Outre sa fiscalité à la légendaire douceur, son art de vivre méditerranéen, sa gastronomie réputée dans le monde entier, sa solidité politique et sa sécurité reconnue, la principauté a pris un net virage environnemental depuis l'accession au trône du prince Albert II en 2005. En témoigne l'extraordinaire projet Mareterra, un nouvel éco-quartier piéton de 6 hectares gagnés sur la mer, qui sera livré en 2024.*

*Le prix du mètre carré monégasque a augmenté de +52 % en 10 ans, entre 2010 et 2020, tous quartiers et tout type de biens confondus, passant de 28 000 à 48 000 € selon l'institut statistique monégasque Imsee. Mais les immeubles de prestige et les programmes neufs dépassent largement ces chiffres, les transactions à plus 80 000 €/m<sup>2</sup> étant monnaie courante à Monaco.*



### 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 Pincesse-Grace est célèbre pour ses condos de grand luxe face à la mer. Parmi les quartiers montants, citons le One Monte-Carlo à proximité du Casino, qui propose des appartements de prestige destinés exclusivement à la location. À l'ouest de la principauté, le quartier de Fontvieille, bâti sur la mer dans les années 70 et doté d'un petit port de plaisance à proximité de l'héliport de Monaco, séduit depuis l'origine la clientèle anglo-saxonne.

### 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. Notamment dans le carré d'or monégasque, proche du casino et de l'Hôtel de Paris, et dans les programmes pour lesquels la barre symbolique des 100 000 €/m<sup>2</sup> est fréquemment franchie.

### 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 hôtelière et 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. Des familles fortunées qui possèdent de multiples résidences à travers le monde, et bien souvent une villa à proximité de Monaco, au Cap d'Antibes ou à Saint-Jean-Cap-Ferrat. Les restrictions de voyage liées à la pandémie ne semblent pas avoir freiné les attentes de cette clientèle UHNWI.

Monaco est par ailleurs célèbre pour accueillir des stars du sport comme le tennisman Novak Djokovic ou les pilotes de Formule 1 Lewis Hamilton, Nico Rosberg et bien sûr le Monégasque Charles Leclerc.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Depuis qu'il a succédé à son père en 2005, le prince Albert II a fait du développement durable et de la recherche océanographique une priorité pour la principauté. Une démarche qui a pris un écho particulier en 2020 et 2021, Monaco faisant désormais figure de porte-étendard de la lutte contre le réchauffement climatique. Pour faire face à une demande toujours croissante, Monaco doit s'agrandir. L'extension du quartier Mareterra permettra ainsi 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 à forte empreinte environnementale, qui va mettre la principauté sous le feu des projecteurs immobiliers. Parmi les biens proposés à la commercialisation fin 2021 à la vente dans Mareterra, une dizaine de villas de 1 500 à 2 500 m<sup>2</sup> pied dans l'eau. Une offre évidemment unique au monde, à des prix gardés confidentiels.

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

Difficilement, un studio de 25 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Carré d'Or	70 000 €	Stable	80 000 €	Stable
Jardin Exotique	50 000 €	Stable	-	Stable
Fontvieille	60 000 €	Stable	-	Stable
Monaco Ville	35 000 €	Stable	45 000 €	Stable
La Condamine	65 000 €	Stable	-	Stable
Moneghetti	50 000 €	Stable	-	Stable
Les plages	70 000 €	Stable	85 000 €	Stable
Monaco (projets neufs)	60 000 €	Stable	+ de 120 000 €	Stable

(\*) A Monaco, la surface habitable est obtenue à partir de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les marches et cages d'escalier, les embrasures de portes et de fenêtres. Les balcons et terrasses entrent dans le calcul de la surface habitable de façon pondérée.

Sources : BARNES / Monte-Carlo SBM

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 4. MADRID, ESPAGNE

*Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid est en train de devenir un lieu de résidence privilégié pour les acheteurs du monde entier. La qualité de la vie urbaine est soutenue par une sécurité reconnue, un climat agréable, des services publics gratuits, des services de santé de premier plan, un enseignement de qualité et un excellent système de transport. Traditionnellement, l'équilibre entre le travail et la qualité de vie est excellent car pour les Madrilènes, il est important de conserver du temps libre pour les loisirs, la culture et le divertissement.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Salamanca avec ses immeubles en pierre de taille et brique du début du XX<sup>e</sup> siècle, de grands appartements familiaux ou de réception de plus de 150 m<sup>2</sup>, des boutiques de luxe et des restaurants gastronomiques. Y habite une forte communauté étrangère, pour beaucoup originaire d'Amérique latine.

Proche de Salamanca, Chamberí, se distingue par son calme et la variété de ses commerces, ce qui permet de se passer de voiture au quotidien.

Chamartín est pour sa part le quartier résidentiel à la mode, alternant larges avenues bordées de jardins, brasseries branchées et boutiques de luxe.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des immeubles traditionnels classés, des grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé, avec des terrasses.

### 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. Et toujours la lumière et des espaces extérieurs pour profiter de la douceur du climat.

### LA CLIENTÈLE

Depuis des décennies, les acheteurs étrangers constituent une part importante du marché immobilier de luxe espagnol, notamment dans les zones côtières et à Madrid. Parmi ceux-ci, les Allemands se distinguent, puisqu'ils représentent 18% des recherches de propriétés de luxe. En deuxième position, on trouve les Britanniques (11%), suivis de près par les Français (10%), les Américains (9%) et les Néerlandais (7%). A Madrid spécifiquement, la plupart des visites de biens de luxe proviennent de clients américains (18%), britanniques (9%), français (6%), mexicains (5%) et portugais (5%).

La pandémie de Covid-19 a entraîné une baisse de la demande étrangère de 25% en 2020, mais l'intérêt des étrangers pour le marché immobilier espagnol se maintient et devrait retrouver sa vitesse de croisière en 2022.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Depuis juillet 2021, le « poumon » de Madrid est entré au Patrimoine mondial de l'Unesco. Le Paseo del Prado et le parc du Retiro, forment en effet un paysage urbain extraordinaire où culture et nature se sont unies depuis le milieu du XVI<sup>e</sup> siècle jusqu'à aujourd'hui, ce qui lui confère le statut de valeur universelle exceptionnelle.

Outre la reconnaissance qu'elle a déjà reçue de la part des investisseurs internationaux, elle figure désormais dans le top 10 des villes les plus attractives pour l'investissement et l'implantation d'entreprises.

Pour 2022, les prévisions sont très optimistes, notamment parce que l'économie sera soutenue par l'arrivée de grands fonds européens, mais aussi parce qu'à la différence de 2021 il ne s'agit pas d'une année électorale, ce qui provoque toujours une grande incertitude chez les investisseurs. Capitale réputée pour sa douceur de vivre et son animation, Madrid fait partie de ces villes historiques qui devraient tirer leur épingle du jeu dans les années à venir.

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

Un appartement de 160 m<sup>2</sup> dans les quartiers les plus prisés.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Salamanca	6 100 €	+5,3 %	8 300 €	-2,5 %
Centro	4 860 €	-0,2 %	5 800 €	+0,3 %
Chamartín	5 100 €	+1,6 %	6 500 €	+8,1 %
Chamberí	5 400 €	+2,4 %	6 470 €	+0,3 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 5. PRAGUE, RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

*Forte d'un patrimoine historique remontant aux riches heures du royaume de Bohême et célèbre pour sa vie nocturne animée, la capitale tchèque ne saurait se résumer à son image de destination touristique. Avec une économie extrêmement dynamique et un taux de chômage parmi les plus faibles de l'Union européenne, Prague est aujourd'hui une ville très prisée par les expatriés, ce qui concourt à soutenir la hausse de ses prix immobiliers.*

*Divisée en 22 districts administratifs répartis en escargot en partant de son centre, elle s'étend sur les deux rives de la Vltava. La Vieille Ville, rive droite, est reliée au quartier historique de Mala Strana, rive gauche, depuis le XIV<sup>e</sup> siècle par le légendaire Pont Charles, considéré comme le symbole de Prague.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Prague 1 : Vieille Ville, le cœur historique de Prague,

Prague 2 : Vinohrady, un quartier chic et bohème, aux immeubles cossus, aux parcs verdoyants et aux bons restaurants,

Prague 3 : Zizkov, un quartier ouvrier très chaleureux en voie de gentrification, du moins dans sa partie proche du centre,

Prague 5 : Smichov, près des meilleurs hôtels à proximité du quartier historique, à quelques minutes de Mala Strana,

Prague 6 : Dejvice, c'est l'arrondissement le plus grand de Prague. Situé au nord-ouest de la capitale tchèque et apprécié pour son calme, il est très résidentiel et accueille la majorité des ambassades,

Prague 7 : Letna, dans l'un des plus petits arrondissements de Prague. Une valeur montante, le quartier gentrifié d'Holesovice, en plein boom immobilier.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grandes maisons du début du XX<sup>e</sup> siècle situées dans les quartiers résidentiels, dont les prix peuvent dépasser 5 millions d'euros. Les penthouses dans les immeubles historiques rénovés ou dans des immeubles neufs.

### LES ATTENTES

Les quartiers centraux de Prague, aux monuments gothiques magnifiquement préservés, sont à la fois des hauts lieux touristiques et des choix résidentiels de premier plan. La clientèle haut de gamme internationale est sensible à la qualité des prestations et des services proposés, pour des prix de l'immobilier qui ont tendance à rejoindre ceux des principales capitales européennes. La législation fiscale tchèque prévoit un impôt sur le revenu à taux fixe de 15% et un impôt sur les sociétés à taux fixe de 19%, ce qui séduit les investisseurs, notamment du digital et des communications. Et même si le coût de la vie à Prague a fortement augmenté depuis cinq ans, on considère qu'il reste deux fois inférieur à celui de Paris.

### LA CLIENTÈLE

Prague est une ville anglophile, ouverte aux investissements internationaux. Outre les familles d'entrepreneurs tchèques, elle compte une forte communauté d'expatriés américains, britanniques, allemands et français, attirés par un taux d'emploi élevé et par la présence de sièges régionaux de multinationales comme Microsoft et DHL.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'attrait pour Prague ne fait que commencer ! Il a entraîné une flambée des prix de l'immobilier résidentiel en 2021, avec globalement des hausses de +8 à +10 % selon les quartiers (après une hausse de +20 % en 2020). Environ 8 millions de visiteurs défilent à Prague chaque année ; l'investissement dans des pied-à-terre dans la Vieille Ville séduit de nombreux investisseurs dans la perspective d'une mise en location touristique.

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

Un appartement de 120 m<sup>2</sup> dans un immeuble ancien de Prague 1.

Un penthouse de 160 m<sup>2</sup> à Prague 2.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Prague 1	7 600 €	+8%	16 000 €	+10%
Prague 2	5 500 €	+8%	12 000 €	+10%

Source : BARNES – Deloitte – Financial Times

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 6. 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<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> arrondissements.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements rénovés allant de 100 à 200m<sup>2</sup>. L'ancien suscite également l'intérêt des acheteurs qui peuvent profiter de rénovations relativement peu chères pour des investissements dont les rendements avoisinent les 6%.

### 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

En raison de la pandémie de Covid-19, environ 80% des acheteurs étaient hongrois en 2020 et 2021. Les étrangers venaient principalement d'Europe occidentale (Français, Britanniques, Européens du nord), des États-Unis et de Russie.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec une taxation à 15% sur le revenu, 9% sur les sociétés, 15% 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 à la recherche d'un pied-à-terre et les investisseurs. Après une baisse des prix temporaire en 2020, en raison du manque d'acheteurs gênés par les restrictions de voyage, le marché a connu une nette reprise en 2021. Les prix de l'immobilier dans le centre pour les biens haut de gamme avec un excellent emplacement ont augmenté de 4 à 5%, du côté de Buda l'augmentation des prix fut de 6 à 8% en un an. Les prix du neuf ont pour leur part augmenté de 10%.

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

Une maison de 150 m<sup>2</sup> (3 chambres) dans le centre de Budapest.

## PRIX FIN 2021

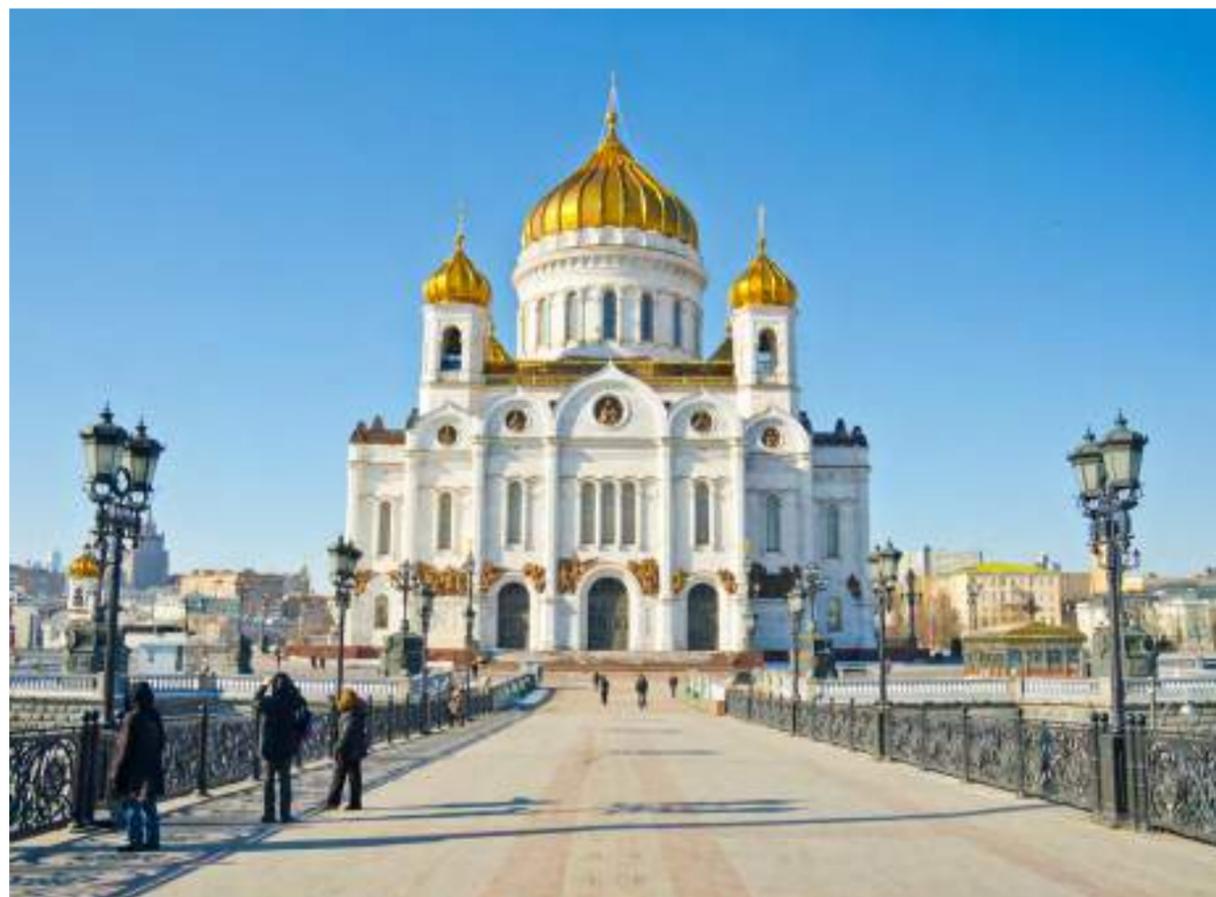
	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Budapest	4 200 €	+4,5%	5 700 €	+7,5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 7. 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

Les arrondissements les plus recherchés sont le très central Tverskoï, Presnenski (Étangs du Patriarche) et Zamoskvorechye, qui fait l'objet d'une forte demande de la part de la clientèle familiale fortunée. Dans le super luxe, les arrondissements eux aussi centraux de Patriashie Prudi et Ostojenka-Prechistenka voient leurs prix s'envoler jusqu'à 20 000 voire 30 000 €/m<sup>2</sup>.

## 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. D'une conception architecturale soignée et personnalisée, venant d'un cabinet renommé, ils doivent impérativement être équipés de matériaux nobles (bois précieux, marbre, travertin, vitraux...) et disposer de systèmes de sécurité de pointe (sécurité incendie, assistance 24/7), d'un lobby avec gardien et d'installations communes de haut niveau. Les suites avec dressing sont la norme, tout comme les espaces dédiés aux invités.

## 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 40% 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 israéliens, chinois et français est notable, tout comme le nombre d'acheteurs possédant une

double nationalité dont la russe. Moscou a bien sûr connu un ralentissement de la part de cette clientèle étrangère en 2020 et 2021, mais ce n'est que conjoncturel.

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 spécialistes IT, 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 culturelle et 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 ! L'année 2021 se termine sur un bon rythme de reprise dans le segment de l'immobilier de luxe : une partie des transactions différées pendant les mois de quarantaine se sont conclues en juin et juillet. Les immeubles haut de gamme ont augmenté de 30%, pour certains jusqu'à 70%.

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

Un appartement moderne et sécurisé de 120 m<sup>2</sup> dans l'arrondissement Tchistye Proudy.

## PRIX FIN 2021

Moscou

HAUT DE GAMME	Prix au m <sup>2</sup>		
	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
13 000 €	Stable	35 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 8. BRUXELLES, BELGIQUE

*Avec ses institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'ordre mondial. En effet, elle accueille 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 pleine de charmes et de surprises.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le Sud de Bruxelles, avec ses communes phares Uccle, Ixelles et Woluwé accueille les quartiers les plus recherchés et donc les plus chers.

Sans oublier Bruxelles-Ville, Tervuren, le Square du Bois ou une partie de l'avenue Molière, où se concentrent la majorité des transactions de l'immobilier de prestige bruxellois.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont les maisons avec grand jardin à 25 minutes maximum du centre. Les appartements de prestige situés à des adresses de renom comme l'avenue Louise ont leurs adeptes, souvent des familles françaises habitant Bruxelles depuis 30 ou 40 ans.

Les recherches en 2021 ont été marquées par de nouveaux projets, notamment des rassemblements familiaux et des besoins de structure professionnelle ou sportive interne à la propriété pour l'immobilier haut de gamme (tennis, piscine, paddle, boxes pour chevaux, conciergerie, annexes pour invités ou adolescents...).

### LES ATTENTES

Bruxelles est une ville alternant quartier en mouvement perpétuel et zones résidentielles calmes et boisées. Le confort y est une notion importante, les biens doivent comporter de vastes réceptions, plusieurs chambres ayant une salle de bains et un vaste dressing privatif ainsi que des pièces pouvant servir de bureau. Pour les biens situés en immeubles, les places de parking sont également très appréciées. L'année 2020 a vu de grands changements dans la demande, de nombreux propriétaires souhaitant recomposer leur patrimoine, soit pour de plus grandes surfaces avec jardin soit au contraire pour de plus petits appartements, synonymes de charges inférieures.

En 2021, cette tendance s'est accentuée, les acheteurs recherchant toujours plus de verdure, un espace extérieur ou une grande terrasse, de la lumière, suffisamment de chambres pour chaque enfant et surtout un endroit pour télétravailler.

### LA CLIENTÈLE

Dans le segment du prestige, la plupart des acheteurs et des locataires sont Français. Avec un effet de balancier : alors que certains avaient choisi de retourner vivre en France - notamment à Paris - après le changement présidentiel de 2017 et l'arrivée d'Emmanuel Macron à l'Élysée, beaucoup font actuellement le chemin inverse : attirés par la qualité de vie bruxelloise, par la bonne gestion de la crise sanitaire, par la verdure dans laquelle baignent de nombreux quartiers huppés de la capitale belge, ils s'installent ou se réinstallent à Bruxelles. En parallèle, depuis le Brexit, les Anglais s'intéressent de plus en plus à Bruxelles.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier bruxellois a été très soutenu avec des prix et un nombre de transactions qui ont continué à augmenter tout au long de l'année 2021. C'est dû à la convergence de plusieurs facteurs internes et externes au marché immobilier :

- Une distorsion entre l'offre et la demande, due à une demande toujours très soutenue et une offre qui ne suit pas le rythme en raison d'une carence de nouveaux biens,
- Une volonté des investisseurs et des particuliers de diversifier leur patrimoine,
- Un contexte macroéconomique favorable avec une politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne contribuant à prolonger un environnement de taux très bas permettant d'emprunter à un coût faible, même si pour éviter une surchauffe du secteur les capacités d'emprunt ont été réduites par les banques afin de diminuer les risques.

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

Une maison de 250 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Bruxelles	5 000 €	+10 %	9 500 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 9. BARCELONE, ESPAGNE

La capitale catalane possède une cote d'amour inaltérable auprès des étudiants, des touristes et des investisseurs internationaux. Son climat, sa douceur de vivre, son caractère festif, son architecture et ses prix de l'immobilier raisonnables plaident pour en faire une valeur sûre, d'autant qu'elle mise depuis plus de dix ans sur l'accueil et le soutien des startups et des entrepreneurs de la tech.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

De manière générale, il s'agit de la Zona Alta (partie haute de la ville). Principalement Pedralbes, connu pour ses villas élégantes, qui forme le quartier résidentiel haut de gamme par excellence, dont l'atout principal est la présence de plusieurs écoles internationales, dont le lycée français de Barcelone. Et à proximité le Parc del Turó, un micro-quartier premium à la fois résidentiel et commerçant, dans lequel se situent les bureaux de BARNES Barcelone.

Citons aussi, dans le cœur historique de la ville, le quartier Eixample, avec le triangle d'or barcelonais autour du Paseo de Gracia, avenue célèbre pour son architecture moderniste catalane.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans la Zona Alta, la clientèle haut de gamme apprécie les appartements de 150 à 500 m<sup>2</sup> et les maisons de ville et villas avec vue sur tout Barcelone. Autre type de biens très prisés, les appartements bourgeois du Paseo de Gracia.

### LES ATTENTES

Les clients étrangers s'intéressent à Barcelone pour profiter de sa qualité de vie marquée par son architecture, son histoire, et sa personnalité catalane. Sans oublier son aéroport international, ses écoles internationales de haut niveau et le virage pris depuis une quinzaine d'années vers les nouvelles technologies de l'information et de la communication. De là à faire de Barcelone le paradis des startups au bord de la Méditerranée, il n'y a qu'un pas !

### LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout locale sous la barre du million d'euros. Sous la barre des 2 millions d'euros, elle se compose pour moitié d'Espagnols et pour moitié d'étrangers, notamment français et britanniques. Au-dessus de 2,5 millions d'euros, la clientèle est 100% étrangère, autant pour des achats de résidences principales que secondaires et pour un investissement locatif. En revanche, le secteur de l'ultra luxe (au-delà de 4 à 5 millions d'euros) a souffert en 2020 en 2021, notamment à cause de la pandémie et des difficultés à voyager.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'année 2020 avait marqué une chute du volume de transactions mais celui-ci est revenu en 2021 à son niveau de 2019. A des prix qui n'ont pas évolué, un appartement présenté à son juste prix et sans défaut trouvera aujourd'hui rapidement preneur. En revanche, les biens surcotés ou présentant des défauts doivent s'attendre à une remise de l'ordre de -20% sur leur prix de présentation. Ce qui peut constituer de belles opportunités pour les acheteurs et les investisseurs.

Faisant fi des turbulences politiques, Barcelone a retrouvé son attractivité, notamment face aux villes européennes avec lesquelles elle est en concurrence. Notamment aux yeux des acheteurs français, qu'il s'agisse de résidences secondaires sur la Costa Brava ou de résidences principales à Barcelone même. Le bureau de BARNES Barcelone a noté lors du quatrième trimestre 2021 un afflux de demandes provenant d'habitants de Toulouse, Montpellier et Lyon, attirés par des prix au mètre carré particulièrement avantageux en Catalogne, ainsi que par une offre abondante et de qualité. L'année 2022 s'annonce donc faste pour l'immobilier de prestige à Barcelone.

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

Un appartement de 3 pièces de 114 m<sup>2</sup> dans le centre de Barcelone avec vue sur la Sagrada Família ou un appartement à rénover de 226 m<sup>2</sup> avec 5 chambres au cœur de Sant Gervasi Galvany.

## PRIX FIN 2021

Barcelone

7 000 €

Stable

10 000 €

Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 10. 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. D'autant que le Portugal fait partie des pays européens ayant le mieux géré l'épidémie de Covid-19.*



## 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 (et les Européens en règle générale) 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 enfant, ou au moins une vaste terrasse pour bénéficier d'un espace extérieur.

## LA CLIENTÈLE

La clientèle a changé depuis deux ans. Les couples retraités qui venaient s'installer pour des raisons fiscales ne viennent plus depuis mars 2020 et le début de la pandémie. Le bureau de BARNES Lisbonne note que la plupart de ses clients sont des familles avec des enfants, qui habitaient les Émirats, Londres, Hong Kong ou les États-Unis et qui veulent s'installer en Europe en choisissant Lisbonne comme base. Ou qui désirent posséder une maison d'été à Comporta, à Cascais ou en Algarve, qu'ils peuvent aussi louer pour générer un revenu complémentaire. Lisbonne attire par ailleurs de plus en plus de jeunes nomades qui veulent profiter de son ambiance vibrante et de la possibilité d'y travailler à distance. D'autant qu'il y a eu de forts investissements publics et privés dans le secteur de la tech et de l'innovation, qui vont se prolonger durant les prochaines années.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lisbonne s'est transformée en quelques années. Les nouveaux équipements ont souvent été pensés et créés par les étrangers qui y habitent : restaurants haut de gamme et clubs privés, magasins spécialisés, nouvelles boutiques, galeries d'arts, événements, restaurants de plage, écoles internationales et centres d'activités sportives pour adultes ou pour enfants. Même si le portugais est la langue officielle, l'anglais et le français sont parlés partout dans la rue.

Les prix de l'immobilier continuent à augmenter, même dans les immeubles de luxe, car la demande est toujours aussi forte et l'offre limitée. Lisbonne, comme le reste du Portugal, attire l'attention d'acheteurs de différentes nationalités et origines.

Il y a eu par ailleurs une nette hausse des prix des propriétés en dehors des villes. Car avec la pandémie les familles ont repris goût aux grandes maisons, au calme et au contact de la nature.

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

Un bel appartement de 120 à 170 m<sup>2</sup>, avec deux ou trois chambres.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Chiado / Avenida da Liberdade	9 000 €	+5 %	14 000 €	+5 %
Avenidas Novas	6 000 €	+5 %	8 000 €	+5 %
Cascais / Estoril	8 000 €	+5 %	12 000 €	+5 %
Quinta da Marinha / Gandarinha	14 000 €	+5 %	18 000 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 11. MONTRÉAL, PROVINCE DU QUÉBEC, CANADA

Montréal profite d'un climat économique porteur pour son développement et son rayonnement. Unanimement considérée comme l'une des villes 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

Elle est à 90 % locale. Jeunes millionnaires des startups, entrepreneurs, héritiers, cadres supérieurs et professions libérales, ils se sont rués sur les grandes maisons des banlieues cossues de Montréal en 2020 et 2021. Sur l'île de Montréal, de 2016 à 2020, la proportion d'acheteurs étrangers est passée de 3,7 % à 4,1 % pour les copropriétés et s'est maintenue à 1,2 % pour les maisons unifamiliales. Une légère augmentation a été observée au cours des cinq premiers mois de 2021,

les proportions passant à 4,4 % et à 1,7 %. Les acquéreurs étrangers venaient principalement de France, de Belgique, de Suisse, du Maghreb, des États-Unis et de Chine.

## 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.

Le retour des investisseurs étrangers est notable suite à la pandémie de Covid-19. Les nombreux projets de développements immobiliers sont nourris par ces acheteurs venant des quatre coins du globe.

Pour les maisons, les prix moyens des transactions ont augmenté de 20 %, alors que le nombre de ventes a baissé de 4 %.

Pour les appartements, les prix moyens des transactions ont augmenté de 10 %, l'augmentation du nombre de ventes étant de 23 %.

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

Un appartement d'environ 130 m<sup>2</sup> ou une maison de ville d'environ 170 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2021

	Prix moyens			
	MAISON UNIFAMILIALE	TENDANCE	APPARTEMENT	TENDANCE
Plateau Mont-Royal	1 270 000 CAD	+4 %	545 000 CAD	+5 %
Ville-Marie	1 740 000 CAD	-3 %	550 000 CAD	+3 %
Outremont	2 500 000 CAD	+21 %	750 000 CAD	+2 %
Westmount	2 375 000 CAD	+7 %	1 290 000 CAD	+27 %
Ville de Mont-Royal	1 230 000 CAD	+4 %	530 000 CAD	+7 %

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Montréal (Appartement)	8 300 CAD	+10 %	13 100 CAD	+28 %
Montréal (Maison)	9 400 CAD	+13 %	12 500 CAD	+17 %

Source : BARNES, Radio Canada - Lapresse.ca  
Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 12. LYON, FRANCE

*Bercée par les eaux du Rhône et de la Saône, Lyon affiche depuis des décennies diversité et dynamisme. Avec, au cœur de l'immobilier de prestige, de beaux appartements anciens très convoités dont les prix augmentent de manière régulière. 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 ! Ce qui lui a valu un afflux d'acheteurs parisiens en 2020, attirés par sa légendaire qualité de vie.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le magnifique quartier de la Croix-Rousse, pittoresque et animé, est sans conteste un lieu emblématique de la ville de Lyon. Un îlot à part, niché entre Rhône et Saône sur une colline qui culmine à 254 mètres. Une vie au quotidien simple : de nombreux établissements scolaires, un hôpital, le métro, un réseau de bus très dense. On retrouve une ambiance village dans la ville par cette proximité des habitants, ses commerces de qualité et ses cafés, lieux de convivialité et d'échanges.

Sa grande diversité architecturale propose non seulement des immeubles de canuts mais aussi des immeubles haussmanniens, contemporains, des maisons avec de beaux jardins et des vues imprenables sur la ville.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements à petits défauts, tels qu'un premier étage ou ayant un vis-à-vis, se vendent au prix le plus juste du marché. Les appartements avec terrasses et les maisons au calme avec vue se valorisent en fonction de leur caractère exceptionnel et de la sensibilité de la demande.

### LES ATTENTES

Au cœur d'un formidable bassin d'emploi, la ville de Lyon offre une véritable qualité de vie. Il s'agit d'une ville multi-ambiance et multi-quartiers. Ses habitants l'apprécient pour ses nombreux commerces, sa belle diversité culturelle, ses innombrables tables gastronomiques, ses superbes et nombreuses places, ou encore ses balades sur les berges de la Saône et du Rhône.

### LA CLIENTÈLE

Lyon est très recherchée par les cadres expatriés ou les dirigeants d'entreprise qui effectuent de nombreux déplacements professionnels car elle offre une appréciable proximité des infrastructures routière, ferroviaire et aéroportuaire.

Elle séduit, aussi de plus en plus une clientèle internationale. Aéroports de Lyon contribue à ce développement par ses derniers investissements ayant pour objectif de devenir la 2<sup>e</sup> porte d'entrée aéroportuaire en France, soit à terme 15 000 000 de passagers annuels.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Même si les prix de vente sont à la hausse, depuis 5 ans, Lyon reste très accessible par rapport aux grandes villes européennes de taille et d'influence comparables. En 2021, le rapport entre l'offre et la demande fut globalement équilibré : la demande est toujours aussi forte mais l'offre se montre pour sa part beaucoup plus fournie. Ainsi les prix se stabilisent et se défendent sur les valeurs de 2020, ce qui est une excellente nouvelle ! Car la crise sanitaire aurait pu signifier le début d'un marché baissier, ce qui ne fut pas le cas.

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

Un appartement de 150 m<sup>2</sup> dans le II<sup>e</sup> arrondissement dans le secteur Presqu'île, soit l'hypercentre de Lyon.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lyon	7 300 €	+8%	13 750 €	+16,8%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 13. BORDEAUX, FRANCE

*Bordeaux l'orgueilleuse n'est plus la belle endormie d'autrefois. En 20 ans, la ville s'est métamorphosée, au point d'accueillir plus de 200 000 nouveaux habitants depuis 2010 ! Cet amour et cette nouvelle pression démographique se répercutent sur le marché et les prix de l'immobilier bordelais. La hausse des prix est une constante, nourrie par l'arrivée en 2017 du train LGV qui relie Bordeaux à Paris en 2 heures.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le triangle d'or bordelais tel qu'on le connaît aujourd'hui (allées de Tourny/cours de l'Intendance / cours Georges-Clemenceau) s'est formé à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle autour de l'église Notre-Dame. Il est composé de sublimes places (place des Grands Hommes en son centre, place Gambetta, place Tourny et place de la Comédie). Suivent des références comme le Jardin Public, Les Chartrons, Pey-Berland, les Quinconces, Nansouty, le Parc Bordelais, Caudéran... Bordeaux fait partie de ces villes dont l'urbanisme et le bâti se révèlent de grande qualité dans plus d'un quartier ! Longeant le Parc Bordelais, la commune limitrophe du Bouscat en est ainsi aujourd'hui le prolongement naturel.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Bordeaux est un manifeste architectural à ciel ouvert. Des hôtels particuliers du XVII<sup>e</sup> siècle aux immeubles Art nouveau du début du XX<sup>e</sup>, la « pierre blonde » bordelaise donne à la ville une étonnante unité. Les appartements XVIII<sup>e</sup>, les échoppes, les maisons de plain-pied et les lofts sur les quais proposent une offre d'une variété difficile à égaler. Sans compter les villas contemporaines des communes limitrophes.

## LES ATTENTES

Le développement du télétravail a entraîné un départ des Franciliens vers des villes dynamiques, plus petites et plus vertes. Avec une préférence pour des maisons avec jardin et/ou espaces extérieurs. Ces nouveaux arrivants attendent (à juste titre) de Bordeaux qu'elle leur amène une meilleure qualité de vie, notamment en matière de climat, dans un environnement dynamique couplé à des prix de l'immobilier encore sages malgré la noblesse du patrimoine bâti.

A noter : le développement de la rive droite bordelaise pour les Bordelais en recherche de verdure et de plus d'espace.

## LA CLIENTÈLE

De 2014 à 2017, Bordeaux a connu un afflux d'acheteurs parisiens, autant acheteurs qu'investisseurs, qui a entraîné une hausse de ses prix. La ville était alors encore sous-cotée, les analystes considèrent qu'elle et aujourd'hui à son juste niveau. Les années 2020 et 2021 ont amené une deuxième vague de clients franciliens, animés par un désir de s'installer dans une ville agréable à vivre au quotidien. Ce sont souvent des entrepreneurs et des professions libérales, qui ont créé à Bordeaux des filiales de leurs entreprises, voire y ont déménagé leur siège social. Ainsi que de nombreux Français expatriés qui reviennent en France ou investissent en prévision de leur retraite.

Le bureau de BARNES Bordeaux note par ailleurs de plus en plus de demandes venant de clients étrangers pour les maisons et propriétés à l'extérieur de la ville.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec des appartements dont le prix au mètre carré est 50 à 70% moins élevé que celui de Paris, de nombreux Franciliens cherchent encore à louer ou investir à Bordeaux. Le marché devrait donc continuer de progresser en 2022.

Les maisons avec jardin sont toujours plus prisées que les appartements, surtout si ceux-ci sont dépourvus d'espace extérieur. Une tendance que les investisseurs ont déjà prise en compte.

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

Une maison de 150 m<sup>2</sup> sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> au Parc Bordelais ou un appartement de 140 m<sup>2</sup> dans le Triangle.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Triangle d'Or	7 700 €	+17%	10 800 €	+11%
Jardin Public	6 500 €	+8%	9 000 €	+8%
Parc Bordelais	6 250 €	-5%	7 500 €	-1%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 14. ATHÈNES & LES ÎLES GRECQUES, GRÈCE

*Connue pour la richesse de son passé antique, Athènes est une capitale à part dans le monde occidental. Peu de villes peuvent comme elle allier une culture et un patrimoine aussi riches avec les atouts d'une métropole moderne et un front de mer attrayant. En moins d'une demi-heure, on peut se baigner sur une plage de rêve ou faire une randonnée en montagne. Il est par ailleurs possible de rapidement rejoindre plusieurs îles réputées ainsi que des stations de ski !*

*Athènes bénéficie d'un climat méditerranéen typique, qui se prête à des hivers doux et des étés secs. La généralisation du travail à distance entraîne une hausse des prix des grandes propriétés et des maisons en bord de plage. Mais ceux-ci restent très attractifs vu la qualité de l'offre.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Dans le centre, les acheteurs se dirigent soit vers Kolonaki, au pied de la colline du Lycabette, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus animés d'Athènes, soit vers Anaktora, son quartier le plus aristocratique. Sans oublier l'hypercentre historique.

La banlieue sud – soit toute la façade côtière, de Palaio Faliro au temple de Poséidon au cap Sounion - est très tendance, notamment grâce au projet Hellinikon, le plus ambitieux programme en cours en Grèce. Certains secteurs spécifiques de la banlieue nord sont eux aussi très recherchés, comme Filothei et Psychiko, qui abritent ambassades et écoles privées.

Grâce à ses trois ports (Le Pirée, Rafina et Lavrion), Athènes donne un accès rapide à de magnifiques îles. Les clients de BARNES Grèce s'intéressent surtout à Hydra, Spetses, Kea, Kythnos et Andros, où ils peuvent trouver de belles plages, des monuments antiques et des résidences de prestige. Des destinations auxquelles s'ajoute Eubée, la deuxième plus grande île grecque après la Crète, à laquelle on accède par la route ou par bateau depuis Athènes.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons avec jardin dans la banlieue nord d'Athènes, les propriétés en bord de mer dans l'Attique, les penthouses avec vue sur la mer dans la banlieue sud, les propriétés anciennes de l'entre-deux-guerres dans le centre historique d'Athènes et les appartements rénovés avec vue sur l'Acropole. Et les nouveaux projets résidentiels, construits selon des normes environnementales élevées.

Sur les îles, la recherche porte sur les maisons de style traditionnel ou les villas contemporaines.

## LES ATTENTES

Outre sa qualité de vie reconnue, la Grèce offre des incitations fiscales et d'investissement aux citoyens de l'Union européenne ainsi qu'à ceux de pays comme les États-Unis, la Chine, la Russie et le Moyen-Orient. Et un « golden visa » pour les acheteurs de pays non-membres de l'UE s'ils achètent une propriété d'au moins 250 000 €.

## LA CLIENTÈLE

Athènes est une destination très populaire, tant pour les Grecs que pour les étrangers du monde entier. Les Grecs sont principalement des personnes aisées, des hommes d'affaires ou des armateurs. On observe une tendance marquée au retour des Grecs vivant à l'étranger.

De nombreux Nord-Européens qui recherchent un climat ensoleillé pour leur retraite choisissent également d'investir dans des propriétés grecques, notamment pour bénéficier des incitations fiscales.

Sur les îles, la plupart des clients sont des Grecs ou des Européens d'Europe du nord et de l'ouest.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le pays a enfin surmonté la crise financière de 2009.

Il est maintenant entré dans une nouvelle ère pour les investissements dans l'immobilier. Les prix sont encore favorables par rapport aux autres capitales européennes comparables, mais ils sont fermement orientés à la hausse. La pandémie de Covid-19 ne semble pas affecter l'image globale du marché athénien.

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

Une élégante maison de 300 m<sup>2</sup> à Politeia, dans la banlieue nord d'Athènes.

Un penthouse de 150 m<sup>2</sup> entièrement rénové à Kolonaki.

Un appartement de 74 m<sup>2</sup> avec une vue imprenable sur l'Acropole, à Kolonaki.

Une maison traditionnelle de 195 m<sup>2</sup> à Hydra.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Athènes centre	7 000 €	+10 %	14 000 €	+10 %
Athènes sud	8 000 €	+8 %	17 000 €	+8 %
Athènes nord	6 000 €	+10 %	10 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 15. MARBELLA, ESPAGNE

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 !

Plus au sud le long de la côte, Sotogrande mise pour sa part sur sa marina, son club de polo et ses golfs réputés.



## 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

Avant la crise sanitaire, les Madrilènes avaient tendance à séjourner à Marbella et Sotogrande pour les vacances et quelques week-ends par an. Beaucoup font l'inverse à présent. Ils vivent toute l'année à Sotogrande ou Marbella et ne se rendent à Madrid que ponctuellement pour des obligations professionnelles. Ceci est surtout frappant à Sotogrande où beaucoup de Madrilènes possèdent une seconde résidence.

## LA CLIENTÈLE

Il s'agit de Madrilènes fortunés, de Britanniques, qui sont restés très fidèles malgré le Brexit et représentent habituellement environ 20% des transactions effectuées par des étrangers, ainsi que des Français et des Nord-européens.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après une fin 2020 et un début 2021 très moroses, Marbella a assisté à un retournement complet du marché immobilier. La demande a en effet explosé depuis le mois d'avril 2021, avec des prix en hausse de 8 à 10% voire plus. Les plus importantes se concentrent dans les zones les plus luxueuses telles que le Golden Mile, Nueva Andalucia et Los Monteros. La hausse est un peu moins importante pour Sotogrande (environ +8%) mais le bureau de BARNES Marbella estime que ce secteur très prestigieux va continuer à augmenter dans les prochains mois.

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

Un duplex de 300 m<sup>2</sup> à San Pedro de Alcántara ou une villa de 5 chambres à Sotogrande.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Marbella	7 600 €	+8%	11 000 €	+10%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 16. 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<sup>e</sup> arrondissement parisien, qui a connu un regain naturel d'intérêt en 2020 et 2021.



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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 on ne peut plus diversifiée.

D'autant que sa grande rivale, Trouville, dont elle n'est séparée que par les quelques mètres d'un petit fleuve côtier, la Touques, 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<sup>e</sup> 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 de nature, d'équitation ou de golf.

## LES ATTENTES

Deauville vit toute l'année, avec une offre gastronomique (le groupe tropézien Sénéquier a pris pied à Deauville en rachetant les restaurants Les Mouettes, Le Drakkar, L'Annexe, Marinette ainsi que le Central !), culturelle (les Franciscaines, nouveau lieu de vie culturelle réunit un musée, une médiathèque, une salle de spectacle) 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. Une tendance qui s'est renforcée depuis le printemps 2020, avec un afflux de Parisiens lors du premier confinement français, et ne s'est pas démentie en 2021.

## LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, et majoritairement parisienne. Les acheteurs britanniques, historiquement très friands de Deauville, s'étaient fait rares depuis l'annonce du Brexit. On les retrouve aujourd'hui surtout du côté des vendeurs. En revanche, la clientèle belge, hollandaise, américaine, qui était quasi absente en 2020 pour cause de pandémie, a commencé en 2021 à retrouver le chemin 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 pour 2023. Les investisseurs suivent de près l'avancée de ce dossier qui pourrait encore booster le marché de Deauville et Trouville.

L'afflux de demande depuis le début de la pandémie a amené une hausse des prix pouvant dépasser les +15% sur certains biens d'exception. Le volume de vente s'est lui aussi accéléré, il a même doublé pour BARNES Deauville. L'offre est donc réduite en cette fin d'année, ce qui laisse présager un maintien de ces prix élevés à un niveau stable, voire une légère hausse supplémentaire, en 2022.

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

Une maison de charme de 170 m<sup>2</sup> avec un jardin à une dizaine de kilomètres à l'intérieur des terres ou un appartement de 100 m<sup>2</sup> vue mer dans une résidence bourgeoise.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Deauville	7 000 à 10 000 €	Stable	10 000 à 12 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 17. CÔTE BASQUE

## BIARRITZ, SAINT-JEAN-DE-LUZ & HOSSEGOR, FRANCE

*Parfaitement située entre les Pyrénées et l’océan Atlantique, Biarritz (Pyrénées-Atlantiques) profite à la fois d’un arrière-pays rural et authentique et d’un prestigieux front de mer, ainsi que d’une offre hôtelière prolifique en établissements 4 et 5 étoiles. Ses plages ourlées par les déferlantes dévoilent un charme particulier surtout hors saison, lorsque la foule est partie.*

*Le charme de Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) vient en partie de ses imposants hôtels particuliers au bord de la plage et de ses sublimes villas néo-basques ponctuées de rouge et de colombages. Avec son centre piétonnier, ses belles boutiques et son port de pêche, la ville, qui connut son heure de gloire lors du mariage de Louis XIV en 1660, est l’une des destinations de bord de mer les plus recherchées par la clientèle parisienne.*

*Hossegor (Landes), distille son charme bourgeois entre plages de sable, lac salée et forêt. Depuis les années 30, elle attire une clientèle familiale toujours aussi friande de son art de vivre sportif.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

A Hossegor : les quartiers autour du lac et à proximité des golfs, qui comptent principalement des maisons. Le prix moyen dépasse largement les 10 000 €/m<sup>2</sup>.

A Biarritz : il y a deux quartiers très en vogue, le quartier impérial, toujours aussi convoité, et le quartier Beurivage, très tendance en ce moment. Les prix moyens sont d’environ 10 000 €/m<sup>2</sup>, mais ils s’envolent avec une vue mer, pouvant atteindre 20 000 voire 25 000 €/m<sup>2</sup> si le bien présente tous les critères généralement recherchés tels qu’une terrasse, un garage ou un ascenseur.

A Saint-Jean-de-Luz : le très résidentiel Aice Errota, Sainte-Barbe, le cœur de ville toujours autant recherché et Bordagain à deux pas de Saint-Jean-de-Luz avec ses maisons dominant l’océan. Le prix moyen au m<sup>2</sup> s’approche également des 10 000 € mais comme à Biarritz cette moyenne peut facilement doubler en cas de vue mer.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements et les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre, les maisons familiales avec de grands terrains.

### LES ATTENTES

Les acheteurs ont toujours la même volonté de quitter les grandes villes, un phénomène rendu possible par le télétravail, avec une recherche d’espace, d’extérieurs et d’un mode de vie « tout à pied ».

Biarritz / Saint-Jean-de-Luz : qu’il s’agisse d’une résidence principale, d’un pied-à-terre de luxe ou d’une maison de vacances, les acheteurs aiment le fait que cette partie de la Côte basque vive en toute saison et propose une offre culturelle et de divertissements de très haut niveau.

Hossegor : profiter de l’océan, du golf, du lac et de la forêt, autant d’atouts qui séduisent une clientèle familiale venant à Hossegor depuis des générations.

### LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d’Île-de-France en profitant des vols réguliers qui placent l’aéroport de Biarritz à 1 heure de Paris.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L’année 2020 avait mis la Côte basque sous le feu des projecteurs, avec de plus en plus de recherches portant sur des résidences principales, sur un marché autrefois dominé par les résidences secondaires. La hausse s’est naturellement poursuivie en 2021, l’offre ayant tendance à se raréfier dans le très haut de gamme.

### QU’ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION D’EUROS ?

Un appartement en front de mer de 80 m<sup>2</sup> dans le quartier impérial à Biarritz.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Biarritz	12 000 €	+15 %	20 000 €	+15 %
Saint-Jean-de-Luz	13 000 €	+12 %	20 000 €	+15 %
Hossegor	11 000 €	+15 %	20 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 18. CORSE, FRANCE

*La Corse a magnifiquement su préserver ses espaces naturels grâce à un parc marin international, des réserves naturelles (les plus connues étant celles de Scandola au nord-ouest de l'île et de Bonifacio à l'extrême sud) et au Parc naturel régional qui porte son nom. « L'île de beauté » la bien surnommée se déguste autant en bord de mer qu'en se dirigeant vers ses montagnes. Le marché immobilier corse a depuis des décennies mérité ses galons dans le haut de gamme. Les années 2020 et 2021 ont renforcé son intérêt auprès de la clientèle française et européenne.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les secteurs les plus prisés sont 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. Pinarello a également gagné ses galons parmi les secteurs les plus demandés.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des maisons anciennes et des villas 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. De manière générale, le littoral sud de l'île est le plus recherché, de préférence dans des domaines sécurisés.

## 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. Historiquement, 70% des clients vivent en France, les 30% restant sont expatriés en Suisse, à Londres ou en Belgique. Les années 2020 et 2021 ont favorisé la clientèle française mais les acheteurs européens sont restés actifs, même à distance.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier dans l'île est très variable. Il s'agit en effet d'une édition de micro marchés, le prix de vente 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... Maison de charme, bien atypique ou villa les pieds dans l'eau, des critères qui jouent sur le baromètre des prix. Le marché corse va continuer à se développer dans les prochaines années, en particulier sur sa façade est, porté par des constructions respectant l'environnement.

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

Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 100 m<sup>2</sup>, avec piscine et un jardin de 1 000 m<sup>2</sup>. Mais tout dépend de la localisation sur l'île. En ce qui concerne l'ancien, une maison de 100 m<sup>2</sup> à rénover sur 1 500 m<sup>2</sup> de terrain.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Corse	6 200 €	Stable	11 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 19. PROVENCE

## AIX-EN-PROVENCE & MARSEILLE, FRANCE

*Si Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) 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 (Bouches-du-Rhône) 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, en partie situé son territoire.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Aix : le cours Mirabeau, le quartier Mazarin.

Marseille : les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, et IX<sup>e</sup> arrondissements. Le VII<sup>e</sup> arrondissement, et en particulier le quartier du Roucas-Blanc reste le plus prisé. C'est un écrin de tranquillité et de quiétude, tel un village dans la ville jouissant d'une situation exceptionnelle entre le Prado et le parc Valmer. Il offre des points de vue privilégiés sur la ville, la mer et les îles.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aix : en ville, les appartements et hôtels particuliers du XVIII<sup>e</sup> 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 : Marseille offre une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne est donc à la portée de tous, notamment des professions qui peuvent pratiquer le télétravail. Ce phénomène d'héliotropisme s'est accentué suite à la crise sanitaire et a permis à la ville d'enclencher de nouveaux projets tant au niveau de son offre de logement mais aussi à l'échelle des divertissements.

### 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.

Forte de ses traditions et de son héritage historique, culturel et gastronomique, Marseille semble avoir une carte à jouer pour redevenir l'une des métropoles les plus influentes du bassin méditerranéen. Les années 2020 et 2021 ont amené la clientèle du nord de la France, notamment parisienne à envisager de s'y installer à temps complet ou en résidence semi-principale pour profiter de ses atouts en mode télétravail. Une tendance qui devrait se vérifier dans les années à venir.

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

Aix : un appartement de 120 m<sup>2</sup> de 5 pièces.

Marseille : un appartement de 175 m<sup>2</sup> comprenant 3 chambres avec toit-terrasse à Périer ou une maison de 140 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et un petit jardin à Saint-Giniez.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Aix-en-Provence</i>	8 600 €	+5 %	11 800€	+/-1 %
<i>Marseille</i>	7 800 €	+0,7 %	15 500 €	+1,5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# 19. PROVENCE

## CASSIS, SANARY & LE LAVANDOU, FRANCE

*Cassis, souvent comparée à un petit Saint-Tropez, est un port de pêcheurs logé dans un écrin naturel. Surplombée par le château de Cassis, datant du VIII<sup>e</sup> siècle, la ville est protégée par deux monuments de la nature que sont le cap Canaille (la plus haute falaise maritime d'Europe) rougeoyant par temps de mistral et les calanques de calcaire blanc.*

*Sanary-sur-Mer (Var) a tout du port typique du littoral varois. C'est une destination prisée par les touristes et les acheteurs cherchant un cadre de vie privilégié.*

*Le Lavandou (Var) est situé sur les bords de la Méditerranée face aux îles d'Or et au pied du massif des Maures. Jadis petit port de pêcheurs, c'est aujourd'hui une importante destination touristique avec un vaste port de plaisance et de pêche.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sanary : le Port, Portissol, Beaucours, La Cride.

Le Lavandou : Saint-Clair, Aigubelle et Cap Nègre, pour la vue et l'exposition.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Cassis : la presqu'île, le triangle d'or entre Revestel et Saint-Joseph et les Janots, berceau des domaines viticoles.

Sanary : les maisons avec vue mer et piscine, proches de la plage et du centre-ville.

Le Lavandou : les maisons avec vue mer restent très prisées, dans un domaine privé, gardienné, avec les plages accessibles à pied.

### LES ATTENTES

Cassis : des biens offrant une vue panoramique sur la Baie de Cassis, le Cap Canaille et les vignobles.

Sanary : les acquéreurs recherchent un cadre de vie entre verdure et mer, proche des commodités et facilement desservi.

Le Lavandou : la clientèle haut de gamme est très exigeante sur la qualité du bien et les services proposés. Elle apprécie tout particulièrement les propriétés à l'abri des regards.

### LA CLIENTÈLE

Cassis : elle est aussi bien étrangère que française pour un art de vivre et un investissement de valeur garanti.

Sanary : de futurs jeunes retraités à la recherche d'une résidence secondaire dans un premier temps, qui deviendra une résidence principale dans un futur proche.

Le Lavandou : clientèle française à 70 % et 30 % étrangère.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

À 30 kilomètres de Marseille, Cassis est un secteur attractif par son accessibilité, son cadre de vie d'exception au cœur du Parc National des Calanques et son tourisme. Le marché des investisseurs ne cesse de s'accroître d'année en année.

Depuis de nombreuses années, Sanary est un lieu de villégiature disposant d'une activité culturelle à l'année. L'immobilier au Lavandou a augmenté de +12,4% en 5 ans et de près de +6% en 2 ans, signe d'une indéniable attractivité. En 2021, les prix continuent de progresser (+0,9% en 3 mois) dans un contexte de marché immobilier dynamique, avec plus d'acheteurs que de biens disponibles.

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

Cassis : un appartement sur les hauteurs, de 120 m<sup>2</sup> avec 2 chambres.

Sanary : un appartement de 3 chambres avec de belles prestations, box et ascenseur.

Le Lavandou : une maison de 150 m<sup>2</sup> avec piscine de style néoprovençale.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Cassis	8 000 €	+3 %	15 000 €	+2 %
Sanary	10 000 €	+10 %	15 000 €	+15 %
Le Lavandou	10 000 €	+10 %	15 000 €	+20 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

## 20. ÎLE DE RÉ, FRANCE

*L'île de Ré (Charente-Maritime) est sans conteste l'une des perles du littoral français. Face au port historique de La Rochelle, reliée depuis 1988 au continent par un pont, elle a fait de la discrétion une de ses marques de fabrique. Les prix de l'immobilier peuvent atteindre des sommets dans ses villages les plus chics, mais sans ostentation. Sa clientèle estivale familiale traditionnelle est de plus en plus nombreuse à envisager de s'y installer à l'année.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les villages se répartissent en deux zones bien délimitées, le nord et le sud de l'île.

Au nord : Loix, Ars-en-Ré, Saint-Clément-des-Balcines et Les Portes-en-Ré.

Au Sud : Rivedoux-Plage, Sainte-Marie-de-Ré, La Flotte, Saint Martin-de-Ré, Le Bois-Plage-en-Ré et La Couarde-sur-Mer.

En cette période post pandémie, le marché de l'île de Ré est dynamique dans son ensemble avec une préférence pour la partie sud, prisée pour ses commerces ouverts toute l'année et pour son accès plus rapide à La Rochelle.

Le palmarès des villages les plus recherchés s'établit ainsi :

1 Le Bois Plage, 2 La Flotte, 3 Saint Martin, 4 Les Portes.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La recherche est concentrée sur des biens adaptés à la vie à l'année, même si leur usage est secondaire dans un premier temps. C'est-à-dire une maison indépendante, la plupart du temps de plain-pied avec un jardin, une piscine, une ou plusieurs places de stationnement et un confort élevé. Le nombre de chambres est variable même s'il est rarement inférieur à trois et supérieur à cinq.

Les maisons de village gardent la cote mais ne jouissent plus de l'entrain qu'elles ont généré pendant des années, faute de jardin et stationnements. En revanche les appartements familiaux sont quant à eux totalement délaissés.

### LES ATTENTES

L'île de Ré reste une valeur sûre pour l'investissement à moyen et long terme. Sa proximité avec l'aéroport et la gare de La Rochelle la rend particulièrement accessible, même pour un week-end, depuis Paris, Bruxelles ou Londres. Ses aficionados apprécient son art de vivre décontracté, sa lumière, la douceur de son climat, ses plages de sable blond et son extraordinaire réseau de pistes cyclables. En revanche, vue que l'île est composée à 80 % d'espaces naturels protégés, l'urbanisme y reste fortement limité. La recherche d'un bien s'y montre donc difficile et demandera une bonne connaissance de ses différents secteurs, le plus souvent via des locations successives.

Les années 2020 et 2021 et les différentes périodes de confinement ont convaincu de nombreux habitués de la saison d'été que l'île de Ré peut se savourer toute l'année !

### LA CLIENTÈLE

La clientèle de l'île de Ré est essentiellement française, souvent résidente à l'étranger. Elle se rajoute de manière régulière, touchant désormais des acquéreurs proches de la quarantaine.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Investir sur l'île de Ré est une opportunité en soi. Il y a peu d'offres donc peu de chanceux. Et il n'y a jamais eu de fléchissement du marché, qui n'a fait que croître. La hausse ne s'est cependant pas montrée homogène, elle est en effet variable selon la localisation et le type de bien.

A l'avenir, le marché devrait continuer à évoluer dans le bon sens avec une attention toute particulière des clients sur la qualité des constructions et leur localisation dans l'optique d'une vie à l'année.

Les prix varient toujours en fonction de la localisation nord/sud sur l'île et selon l'attractivité du village concerné. Ils sont ensuite déterminés par la localisation du bien dans ce village, plus ou moins proche de la mer et des commerces.

Pour une maison de 130 m<sup>2</sup> environ, avec 4 chambres, un jardin, une piscine, un stationnement et bien située dans un village, il faut compter un budget compris entre 1 350 000 et 1 600 000 € en fonction des prestations et des volumes.

Les prix peuvent s'envoler pour les biens d'exception, notamment avec vue mer, ou les bâtisses anciennes exceptionnelles. Ils peuvent atteindre 15 000 voire 20 000 €/m<sup>2</sup>, aussi bien dans le sud que dans le nord.

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

Une maison de village d'environ 120 m<sup>2</sup>, en bon état, avec cour mais piscine impossible et sans stationnement. Une petite maison à rénover entièrement, avec jardin et piscine possible à réaliser.

## PRIX FIN 2021

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Ile de Ré sud</i>	6 500 €	+5 %	12 000 €	+5 %
<i>Ile de Ré nord</i>	5 000 €	+5 %	11 000 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2021 : 1 US\$ = 0,89 € = 0,93 CHF = 0,75 GBP

# CONTACTS

## Relations Presse

### BARNES

22 rue de l'Hôtel de Ville  
92200 Neuilly-sur-Seine

Contact Presse BARNES  
Guerric de Beauregard

Directeur Marketing & Communication

[g.debeauregard@barnes-international.com](mailto:g.debeauregard@barnes-international.com)

### Contact Presse agence Galivel

Carol Galivel  
+33 (0)1 41 05 02 02  
[galivel@galivel.com](mailto: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 US Development

Jean-Christophe Thouait

#### Chief Networking Officer

Anne-Laure Chenain

#### Rédaction

Laurent Caillaud - Savana Media

### Contributeurs BARNES

Christian Baldacchino

Bénédictte Belvisi

Alix Boucard

Julien Bourdry

Olivier Brunet

Frank Casanova

Gérald Châtel

Thierry Chomel de Varagnes

Bertrand Couturié

Philippe Curutchet

Alexia Dantigny

Outil De Falbaire

Andrew Everill

Jérôme Félicité

Filipa Frey Ramos

Hubert Gallart

Rosario Gallina

Félix Giguère

Zoltan Hamza

Steven Hillion

Jérémy Lauwers

François Le Troquer

Arnaud Lurton

Oonagh Mackenzie

Grégory Marchand

Alvaro Martinez

Katerina Mitsotaki

Frédérique Pauporte

Rimma Pignet

Adam Redolfi

Yann Rousseau

Enzo Rosani

Aymeric Sabatié-Garat

Philippe Thomine Desmazures

Germain Tournoys

Myriam Touzani

Emmanuel Virgoulay

### Études

*Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2021*

*Wealth-X, Billionaire Census 2021*

*Capgemini World Wealth Report 2021*

*Crédit Suisse Global Wealth Report 2021*

*PWC Emerging Trends in Real Estate 2022*

*UBS Real Estate Outlook 2021*

*BCG-Atagamma True-Luxury Global Consumer Insights 2021*

### Studio graphique

Studio BACK [studioback.fr](http://studioback.fr)

### Illustrations

Marc-Antoine Coulon

### Photos

©Adobe Stock

### Mentions légales

Barnes Global Property Handbook 2022 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 2022, 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 2022, 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 2022 reprend des éléments fournis par plusieurs sources, notamment BARNES Global Licensor, ainsi que des tierces parties jugées de confiance.

**Vous entourer.**  
Pour accompagner  
le financement  
de vos rêves.

Depuis 1856, la BIL met à votre disposition  
ses solutions de financement sur mesure.

Crédit Lombard  
Crédit hypothécaire  
Financement de Yacht  
Gestion de fortune

Faisons connaissance : [contact.wealthmanagement@bil.com](mailto:contact.wealthmanagement@bil.com)  
[www.bil.com/wealth-management](http://www.bil.com/wealth-management)

Tout investissement peut présenter un risque de perte en capital.  
Tout octroi de prêt est conditionné à l'acceptation du dossier par  
la banque. Attention, emprunter de l'argent coûte de l'argent.



BANQUE  
INTERNATIONALE  
À LUXEMBOURG